

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Deliterrein – Schoterkwartier fase 2	
Nummer	2022/1568542
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Glas, K.W. / Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>AM herontwikkelt het Deliterrein aan de Spaarndamseweg in twee fasen. De 34 woningen van fase 1 zijn inmiddels gerealiseerd. In fase 2 worden 108 woningen gebouwd met gestapelde woningen langs de Spaarndamseweg met een woontoren van 58 meter en een inpandige parkeergarage voor auto's en fietsen. Aan de binnenkant van het terrein, komen grondgebonden woningen aan een groen ingericht plein met een speelvoorziening. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is door AM uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 samen met een ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.</p> <p>Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.</p>
Behandelaar voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Deliterrein – Schoterkwartier (2020/501314) in commissie van 27 oktober 2022 - Vaststellen Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (reg.nr 2019/836480) in raadsvergadering van 30 januari 2020 - Verkoop Deliterrein en afsluiten anterieure overeenkomst (reg.nr 2019/449887) in raadsvergadering van 26 juni 2019 - Vaststellen stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening (reg.nr 2017/489346) in raadsvergadering van 17 mei 2018 - Motie 11.1: Woningdelen op het Deliterrein in raadsvergadering van 17 mei 2018

	<p>- Ter inzage leggen ontwerpstedebouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening (regnr. 2017066463) in commissie Ontwikkeling van 13 juli 2017</p> <p>Intentieovereenkomst Herontwikkeling Deliterrein – AM B.V. (regnr. 20168001) in commissie Ontwikkeling van 14 april 2016</p>
<p>Besluit College d.d. 21 maart 2023</p>	<p>1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college besluit voorts voor de woningen hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerlawaai voor de Spaarndamseweg 62 dB en voor de Industrieweg/Transvaalstraat 55 dB.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. 20 APR 2023</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p>1. Het bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 gewijzigd vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP5120008--va01); 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>

1. Inleiding

Het Deliterrein betreft het voormalige terrein van de gasfabriek en het Shellterrein aan de westkant van het Spaarne ter hoogte van de Waarderbrug. Het destijds sterk vervuilde terrein is gesaneerd en voorzien van een leeflaag ten behoeve van woningbouw. AM heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt dat goed inpasbaar is op deze locatie. Hiertoe is in 2018 het Stedenbouwkundig Programma van eisen (SPvE) uit 2007 geactualiseerd. Naar aanleiding van de [Motie 11.1](#) 'Woning delen op Deliterrein' zijn met AM nieuwe afspraken gemaakt en vastgelegd over het woningbouwprogramma. De voornaamste aanpassing betreft het toevoegen van 50 sociale huurwoningen, vastgelegd in de verkoop- en anterieure overeenkomst in 2019.

Fasering

Het Deliterrein wordt in twee fasen ontwikkeld. De eerste fase betreft de bouw van 34 grondgebonden eengezinswoningen en de aanleg van openbare ruimte aan de westkant (zijde Delistraat) van het terrein. Fase 1 is inmiddels gerealiseerd. In fase 2 worden 108 woningen gebouwd. Het stedenbouwkundig plan van AM is vertaald in een bestemmingsplan voor fase 2.



Impressie Schoterkwartier

Programma

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een bouwblok tussen de Spaarndamseweg en het (nieuwe) Papoeaplein met gestapelde woningen, een woontoren van circa 58 meter en een inpandige parkeergarage met fietsenstalling. Aan de westzijde van het Papoeaplein zijn grondgebonden woningen gesitueerd. De tussen de bouwblokken gelegen openbare ruimte heeft een 'groene scheg' als drager. Voor de openbare ruimte is een voorlopig ontwerp (VO) gemaakt.

Ten behoeve van de ontwikkeling is tevens een ontwerpbesluit hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai opgesteld.

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 september tot en met 8 november 2022 ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 11 oktober 2022 is een informatieavond gehouden. Er zijn 54 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben tot een verbeterde motivering geleid van het bestemmingsplan (zie bijlage c). Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Deliterrein – Schoterkwartier fase 2 *gewijzigd* vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP5120008--va01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt in samenhang met het besluit hogere waarden geluidshinder een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van fase 2 tot een hoogwaardige stedelijke omgeving.

4. Argumenten

1. De besluiten sluiten aan op de programmabegroting.

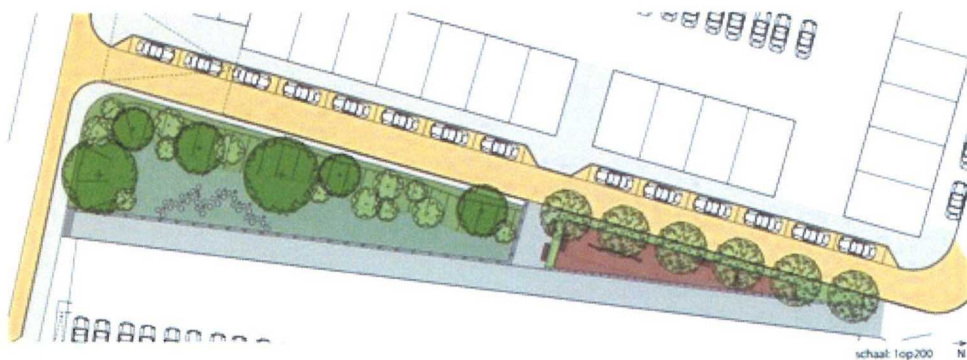
De besluiten dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan een stedenbouwkundig plan mogelijk maakt dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, aan een verbetering van de leefbaarheid, vergroening van de versteende buurt en aan een verbetering van de woningvoorraad, passend bij de ambities zoals deze geformuleerd zijn in het coalitieakkoord 2022-2026. De ontwikkeling wordt op onderdelen nader toegelicht.

2. De ontwikkeling voldoet aan het SPvE

De ontwikkeling past primair binnen de regels van de spelregelkaart uit het SPvE. Een kleine uitzondering hierop betreft de verhoging van de goothoogte van de stadswoningen aan de groene scheg van 7 naar 10 meter vanwege de specifieke kapvorm. Gecombineerd met een maximale bouwhoogte van 11 meter is dit passend in de stedenbouwkundige opzet. Bij de voorgevelrooilijn aan de Spaarndamseweg is sprake van een ondergeschikte overschrijding van de voorgevelrooilijn ten behoeve van de entrees en de uitkragende balkons.

3. Het Deliterrein wordt vergroend overeenkomstig het SPvE (groenparargaaf)

Het SPvE stelt als eis dat de openbare groenvoorziening op het Papoeaplein, genaamd de groene scheg, drager is van de openbare ruimte, waarbinnen een speelvoorziening wordt aangelegd. Het ontwerp van de groene scheg gaat uit van een beplante wadi met aan de noordzijde een speelvoorziening. Er wordt een ruim assortiment aan beplanting toegepast met minimaal 10 bomen. Het speelgedeelte wordt afgezet met hagen voor de veiligheid van de kinderen. Naast de groene scheg, wordt ook aan de noord- en zuidrand van de parkeervoorziening groen aangelegd. Deze groeninulling zal bestaan uit lage beplanting in de vorm van groenblijvende struiken.



Afbeelding schetsontwerp groene scheg



4. *De hoogbouw is zorgvuldig ingepast*

Aanvullend op de onderbouwing van het hoogbouwaccent in de ontwikkelvisie Spaarndamseweg en het SPvE zijn voor de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) een zichtlijnenstudie, een windhinderstudie en een bezonningsstudie uitgevoerd. De onderzochte zichtlijnen in de openbare ruimte rond het Deliterrein laten zien dat de slanke toren met name zichtbaar is vanaf de Spaarndamseweg. Aan de westkant is op enkele kruisingen met de Delistraat de toren zichtbaar. In de smalle straten valt de toren weg achter de bestaande bebouwing. Over het algemeen is sprake van een redelijk goed windklimaat in de omliggende openbare ruimte en de private buitenruimten van de nieuwbouw. Ter bescherming van een goed windklimaat is voor een aantal balkons een maatregel in de vorm van een windscherm vastgelegd in de planregels met een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting'. De bezonningsstudie toont aan dat in alle gevallen aan de lichte TNO-norm kan worden voldaan. De ontwikkeling voldoet aan de hoogbouwprincipes. De integrale beoordeling van de hoogbouweffecten leidt tot een positief resultaat.

5. *De woningvoorraad in de zone Spaarndamseweg wordt vergroot*

De gemeente heeft als doelstelling circa 650 woningen in de zone Spaarndamseweg te realiseren. Fase 2 van deze ontwikkeling voegt hier 108 woningen aan toe. Over de segmentering is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat 50 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan 21 tot de lage aftoppingsgrens, 20 tot de hoge aftoppingsgrens en 9 tot de huurliberalisatiegrens. Elan Wonen neemt de sociale woningen en drie woningen met 'friendsconcept' af. De raad heeft bij het geven van zijn zienswijzen op de verkoop- en anterieure overeenkomst met deze wijzigingen van het woningbouwprogramma ten opzichte van het SPvE en de afdoening van [Motie 11.1](#) ingestemd.

6. *De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen (duurzaamheidsparagraaf)*

Naast de wettelijke duurzaamheidseisen is bij de planvorming rekening gehouden met de volgende maatregelen.

- Op de woningen worden zonnepanelen toegepast.
- Voor de verwarming (en koeling) van zowel de woningen als de appartementen wordt uitgegaan van individuele warmtepompen met bodemplussen.
- Op de overkapte delen van de parkeervoorziening komen groen daken.
- De openbare ruimte rondom de projectlocatie wordt klimaatadaptief ingericht.
- Er wordt aangesloten bij de eisen vanuit het Bouwbesluit ten aanzien van circulair bouwen.
- Er worden voldoende ondergrondse containers geplaatst waarbij gescheiden afvalstromen het uitgangspunt is.
- Fietsgebruik wordt gestimuleerd en de fietsen kunnen geparkeerd worden in ofwel de eigen berging, of in een gezamenlijke fietsenberging. Er worden oplaadpunten gecreëerd waar zowel elektrische fietsen als scootmobiel opgeladen kunnen worden. De scootmobiel kunnen inpandig geparkeerd worden.

7. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Er is een mobiliteitsplan opgesteld, waaruit blijkt, dat op alle momenten sprake is van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Onder het appartementencomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd met in totaal 107 parkeerplaatsen, inclusief 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. Op maaiveld worden daarnaast 19 openbare parkeerplaatsen en 9 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de grondgebonden woningen gerealiseerd. Er vervallen drie parkeerplaatsen op de Transvaalstraat voor de entree van de parkeergarage. De totale parkeercapaciteit bedraagt daarmee 132 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt 122 parkeerplaatsen. Indien in de wijk gereguleerd parkeren wordt ingevoerd, kunnen de nieuwe bewoners geen aanspraak maken op bestaande openbare parkeergelegenheid.

8. De ontwikkeling voorziet in meerdere mogelijkheden voor een veilige verkeersafwikkeling

Naar aanleiding van de zienswijzen is aanvullend onderzoek gedaan naar acht verschillende ontsluitingsmogelijkheden van de parkeergarage. Tevens is de verkeersadviseur van de politie om advies gevraagd. Uit het onderzoek blijkt dat de Transvaalstraat en Delistraat/Gedempte Schalkburgergracht alsmede de overige wegvakken in de omgeving van het plangebied in het huidige profiel over voldoende capaciteit beschikken om het extra verkeer als gevolg van de woningen veilig af te wikkelen.

De zes varianten met een ontsluiting direct op de Spaarndamseweg vallen af. De door veel omwonenden gewenste directe ontsluiting op de Spaarndamseweg aan de noordoostkant van het plangebied kan niet verkeersveilig worden gemaakt vanwege de bestaande bouwrechten op het naastgelegen perceel. De eigenaren zijn, ondanks diverse pogingen vanuit zowel de gemeente als AM, helaas niet bereid hun noodzakelijke medewerking te verlenen. Tevens vragen deze varianten om fysieke aanpassingen op de Spaarndamseweg om verboden rijrichtingen onmogelijk te maken. Het rechtstreeks ontsluiten op de Spaarndamseweg via de Transvaalstraat is niet gewenst vanwege aanzienlijke aanpassingen aan de verkeerscirculatie in de wijk, de infrastructuur en de verkeersregelinstantie.

Daarmee resteren twee varianten waarbij de parkeergarage ontsloten wordt via aankomend verkeer van de oostzijde Transvaalstraat en het vertrekkend verkeer via de westzijde Transvaalstraat (var1) en Siantarstraat (var4). De Transvaalstraat heeft een breder wegprofiel (4,8 m) dan de Siantarstraat (4 m). Verder heeft de Transvaalstraat een buurtontsluitingsfunctie en sluit aan op de hoofdwegstructuur, terwijl bij de Siantarstraat meer de functie van een woonstraat overheerst.



Variant 1:

Transvaalstraat

Variant 4: Transvaalstraat - Siantarstraat

In variant 1 kan de openbare ruimte aan de noordzijde van de parkeergarage veiliger ingericht worden voor langzaam verkeer met meer mogelijkheden voor een groene inrichting. Bovenstaande in overweging nemende gaat de voorkeur uit naar variant 1. Het bestemmingsplan maakt de twee varianten mogelijk en is daarmee op dit onderdeel uitvoerbaar. De definitieve keuze voor de ontsluitingsvariant en de verkeerscirculatie wordt genomen met een verkeersbesluit dat volgt na vaststelling van het bestemmingsplan.

9. *Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief*

De toren voegt zich harmonieus in het silhouet en de ritmiek van de vijf andere aan de Spaarndamseweg gerealiseerde hoogteaccenten. De commissie complimenteert de architect met de gekozen wijze van verankering van de toren binnen het geheel en de verschijningsvorm. De commissie is enthousiast over de hoofdopzet van het plan. Zij adviseert om het parkeerdek volledig af te sluiten en met zoveel mogelijk groen in te richten als klimaatbuffer. De commissie is gelukkig met de asymmetrie waardoor het plan meer ontspannen oogt. Ook is de commissie positief over de wadi in de groene scheg, al beslaat het een relatief klein oppervlak.

10. *De wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*

Er zijn 54 zienswijzen ingediend, waarvan circa 30% van bewoners uit fase 1 van het project. De belangrijkste thema's zijn:

- De verkeersafwikkeling via de Siantarstraat en Delistraat
- Toename parkeerdruk
- Hoogte toren
- Gebrek aan groen en te weinig dan wel te veel speelvoorziening
- Bezonnig, afname rendement zonnepanelen, windhinder en waardevermindering woningen.

De zienswijzen geven, behoudens een verbeterde motivering, geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De beperkte ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c).

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

Toelichting: Het mobiliteitsplan is aangepast onder meer met een nader onderzoek naar acht verschillende ontsluitingsvarianten.

Verbeelding: geen

Planregels: geen

11. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd.

Met de ontwikkelaars is een verkoop- en anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

Argumenten overige collegebesluiten

1. Het college dient het besluit hogere waarden vast te stellen, voordat kan worden besloten over vaststelling van het bestemmingsplan

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaai niet worden overschreden, maar dat bij een aantal woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarden wordt overschreden. Het industrielawaai overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd. Voor de Spaarndamseweg bedraagt de te verlenen hogere waarde 62 dB en voor de Industrieweg/Transvaalstraat 55 dB.

2. Het plan voldoet aan de Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder

Het gemeentelijk beleid stelt woningindelingseisen bij een geluidsbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen. Het merendeel van de woningen in het plangebied beschikt over een geluidluwe gevel. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan worden aanvullende maatregelen getroffen om alle woningen van een geluidluwe gevel te voorzien onder andere door verglaasde balkons. In de planregels is hiertoe een voorwaardelijke verplichting voor geluid ter borging van de indelingseis opgenomen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het is wenselijk tempo in het proces te houden

Er is al geruime tijd sprake van fors stijgende bouwkosten, die de financiële haalbaarheid van ontwikkelprojecten onder druk zetten. Daarnaast is er sprake van stijgende hypotheekrentes en een hoge inflatie. Het coalitieakkoord Actie! 2022-2026 gaat uit van het versnellen van woningbouw.



6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de voorbereidingsfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	<ul style="list-style-type: none">Startnotitie	<ul style="list-style-type: none">Raad	Gereed
Definitiefase	<ul style="list-style-type: none">SPvE	<ul style="list-style-type: none">Raad	Gereed
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none">Stedenbouwkundig planAnterieure en verkoopovereenkomst	<ul style="list-style-type: none">BenWBenW	Gereed Gereed
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none">BestemmingsplanVerkeersbesluit	<ul style="list-style-type: none">RaadBenW	Q2 2023 ntb
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none">Uitvoering		ntb

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- De besluiten worden de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5120008--va01;
- b. verbeelding (plankaart) met als ondergrond de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 30 augustus 2022;
- c. wijzigingsoverzicht.
- d. Bijlagen bestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier fase 2