



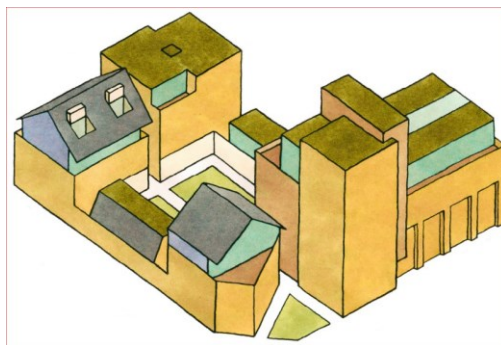
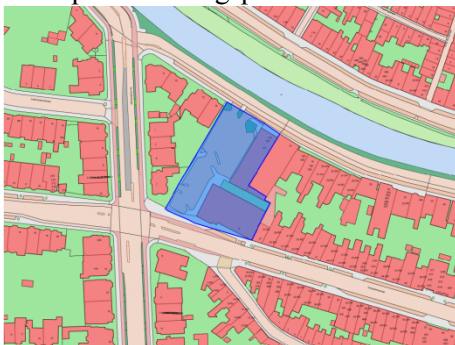
Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Tempeliersstraat-Raamsingel	
Nummer	2018/366774
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Baas, L.M.
Telefoonnummer	023-5115479
Email	lbaas@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan ‘Tempeliersstraat-Raamsingel’ wordt de herontwikkeling van het terrein van het voormalige HKB gebouw, en de openbare parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 42 appartementen, 2 twee-onder-een-kap woningen en 6 hofwoningen met ondergrondse parkeervoorziening. De ontwikkeling voegt groen toe aan de omgeving en houdt rekening met duurzaamheid (gasloos) en het terugbrengen van cultuurhistorische elementen.</p> <p>Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding (art. 3.8 Wro).</p>
Behandelveorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit voorstel actief ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan recent is besproken in de commissie Ontwikkeling en positief ontvangen. Om te kunnen versnellen, is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan niet ter bespreking, maar ter informatie naar de commissie te sturen.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">• Masterplan en Realisatieovereenkomst Raamsingel / Tempeliersstraat (raadsbesluit 20 januari 2011/WZ/GM 2010/18267)• Vaststellingsovereenkomst (collegebesluit 7 oktober 2014, kenmerk 2014/3441885)• Vaststellingsovereenkomst nav second opinion (college-besluit 24 maart 2015, kenmerk 2015/88582)• Wethoudersbrief (17 maart 2016, kenmerk 2016/140390)

	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen stedenbouwkundigplan Tempeliersstraat-Raamsingel (collegebesluit 20 februari 2018, kenmerk 2017/463005)
Besluit College d.d.	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> het ontwerpbestemmingsplan Tempeliersstraat-Raamsingel ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120016-on01); ontwerp-hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï ter inzage te leggen conform bijlage c. <p>de secretaris</p> <p>de burgemeester</p>

1. Inleiding

HBB Groep wil het gebied gelegen tussen de Tempeliersstraat en de Raamsingel ontwikkelen. Het gaat om de locatie van het voormalige HKB gebouw en de openbare parkeervoorziening. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de vigerende regeling daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid om de ontwikkeling naar 42 appartementen, 2 twee-onder-een-kap woningen en 6 hofwoningen met ondergrondse parkeervoorziening mogelijk te maken. De ontwikkeling voegt groen toe aan de omgeving, houdt rekening met duurzaamheid, wordt gasloos gerealiseerd en heeft aandacht voor het terugbrengen van cultuurhistorische elementen.

Op 20 februari 2018 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld door het college en besproken in de commissie van 8 maart 2018. Het stedenbouwkundig plan is juridisch vertaald in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding 1 plangebied en fragment stedenbouwkundig plan

Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging. Naast het ontwerpbestemmingsplan moet er tevens besloten het toestaan van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde (zie bijlage c).



2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan Tempeliersstraat-Raamsingel ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120016-on01);
2. ontwerp-hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai ter inzage te leggen conform bijlage c.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van deze locatie met aandacht voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

4. Argumenten

1. *Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting*
Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het (ontwerp)bestemmingsplan realisatie van een stedenbouwkundig plan mogelijk maakt dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving. De ontwikkeling wordt hierna op onderdelen nader toegelicht.
2. *De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in Zuid-West met circa 50 woningen*
De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 2400 woningen in Zuid-West te realiseren. Deze ontwikkeling draagt hier 42 appartementen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 6 hofwoningen aan bij met de volgende segmentering.
 - 8 woningen lage middeldure koop
 - 16 woningen hoge middeldure koop
 - 26 woningen dure koop

De contractuele afspraken met HBB ten aanzien van het woonprogramma zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst, waarmee de raad heeft ingestemd. Hierin is geen rekening gehouden met sociale koop ofwel sociale huurappartementen. In 2015/2016 is aan HBB gevraagd conform de toen geldende woonvisie kleinere, betaalbare woningen toe te voegen aan het bouwplan. Het is HBB gelukt binnen het bouwplan 8 van de 50 woningen te bestemmen voor de lage middenkoop (voorheen sociale koop conform woonvisie 2016). Hiermee wordt de doorstroming van de inkomensgroep lage middeninkomens verbeterd.

3. *De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen*
De herontwikkeling biedt kansen voor diverse duurzaamheidsaspecten. Naast de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid (denk aan EPC waarden uit het Bouwbesluit) is bij de planvorming rekening gehouden met een aantal duurzaamheidsmaatregelen.

Gasloos bouwen en GPR

De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd met een GPR doelstelling van gemiddeld 8.

Duurzaam dakgebruik

De hellende daken worden indien mogelijk voorzien van zonnepanelen (afhankelijk van de zonkant). De platte daken worden zoveel mogelijk benut voor vergroening dan wel voor opwekking van zonne-energie. Het realiseren van groene daken zorgt voor een waterbuffering en een afkoppeling van regenwater. Ook zorgt een groen dak voor verkoeling en biedt het de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de natuur in de stad. Ook op maaiveldniveau wordt daar aandacht besteed. De woningen zijn gepositioneerd rond een hof dat voor een groot deel groen zal worden ingericht.

Compact wonen

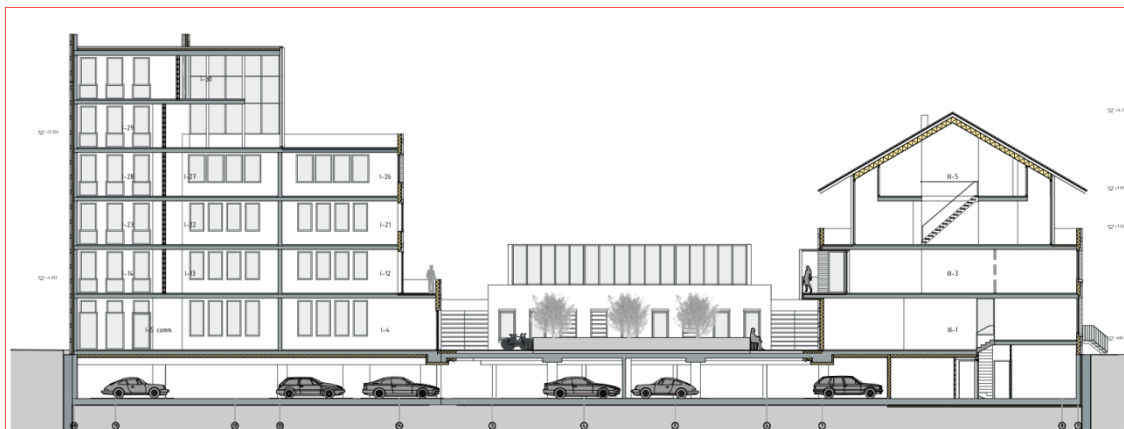
De kleinere appartementen dragen bij aan het 'compact bouwen' waardoor minder materiaal nodig is, een lager energieverbruik gerealiseerd kan worden en minder CO2 uitstoot plaats vindt.

4. *De ontwikkeling voegt groen toe aan de omgeving*

Op de hoek van de Tempeliersstraat en de Van Eedenstraat wordt een groenvak gerealiseerd ter plaatse van de huidige verharding. Het hofje krijgt een tuinrichting. Een deel van de daken wordt van sedum/mos voorzien. Het stedenbouwkundig plan heeft tot gevolg dat 8 bomen binnen het projectgebied moeten wijken. Het betreft 5 bomen op de parkeerplaats en 3 bomen op naastgelegen percelen.

In overleg met de Haarlemse bomenwachters is ervoor gekozen twee nieuwe bomen te planten op het stukje grond tussen de te realiseren parkeerbak en de danszaal van Schröder. Daarnaast wordt nader onderzoek gedaan om de bestaande eik aan de Raamsingel te verplaatsen. Ook wordt een boom op het voorplein geplaatst, niet in de volle grond, maar in een bouwvak op een van de betonkolommen van de parkeergarage.

Tot slot wordt onderzocht of er twee extra bomen geplaatst kunnen worden in de Tempeliersstraat om zo de bestaande bomenrij, die nu stopt bij het huidige HKB gebouw, door te trekken.





5. *Het bestemmingsplan maakt ondergronds-parkeren mogelijk en voldoet aan het parkeerbeleid*
Het beleid gaat uit van het in voldoende mate ruimte aanbrengen voor het parkeren van auto's op eigen terrein. Hierbij moet voldaan worden aan de in de beleidsregels opgenomen parkeernormen en afspraken met de partners uit de vaststellingsovereenkomst.

De ontwikkeling gaat uit van een volledig ondergrondse parkeerkelder voor circa 63 parkeerplekken. Uit verkeersonderzoek volgt dat de parkeerbehoefte op het maatgevende moment 53 parkeerplaatsen op de werkdag-avond is. Dit maakt dat sprake is van een overschot van 10 parkeerplaatsen. De ontwikkeling voldoet daarom aan het parkeerbeleid.

Bij deze ontwikkeling zal HBB groep een deelautosysteem creëren: HBB zal de 8 woningen in het lage middensegment verplicht lid maken van het autodeelsysteem. De 10 woningen in het hoge middensegment krijgen de mogelijkheid om af te zien van de verplichte aankoop van een parkeerplaats onder voorwaarde dat ze verplicht lid worden van het autodeelsysteem. De kleinere woningen kunnen op deze manier betaalbaar blijven voor lagere inkomens. De overige 32 woningen blijven verplicht om een parkeerplaats te kopen en kunnen eventueel aanvullend lid worden van het autodeelsysteem. Geen enkele bewoner van de projectlocatie kan aanspraak maken op een parkeervergunning.

6. *Het stedenbouwkundig plan voorziet in een herstel/verbetering van het beschermde stadsgezicht*
Het stedenbouwkundig plan voegt zich zorgvuldig in het stedenbouwkundig weefsel van de Raamsingel en de Tempeliersstraat, zowel ruimtelijk, programmatisch als vanuit historisch perspectief. De herbouw van het HKB gebouw vormt zowel ruimtelijk als functioneel de hoeksteen van het plan en krijgt een jaren-20 kwaliteit. Het nieuwe HKB gebouw met een hoekaccent krijgt op de begane grond aan de straatzijde atelier-, commerciële- en praktijkruimtes. Het gehele plan kent voorts een rijke diversiteit aan soorten woningen (typologieën).

Met het ontwikkelen van de locatie wordt een stedenbouwkundig passende invulling gegeven aan een plek die altijd een restgebied is gebleven. Aan de westzijde volgt het plan het principe van de 'villa-achtige' bebouwing aan de Van Eedenstraat. Op het punt waar de scheiding ligt tussen de twee stedenbouwkundige typologieën wordt een steeg gecreëerd. De steeg verbindt het Wijde Geldelozepad én de Van Eedenstraat visueel met de Oude Raamstraat aan de overzijde van de Raamgracht. Ter plaatse van de steeg ontstaat een hof. Het hof wordt gevormd door de bebouwing aan de Tempeliersstraat en de Raamsingel, aangevuld met 'hof-woningen'. Voor meer informatie zie de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

7. *De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief*
Het nieuwe ontwerp verhoudt zich qua maat, schaal en architectuur met de omgeving. De locatie vormt een scharnierpunt van de overgang van een stedelijke bebouwingstypologie naar villabebouwing, waarbij in de nieuwe planopzet het historisch rooilijnverloop wordt hersteld en versterkt. De ARK concludeert dat op structuurniveau sprake is van behoud en versterking.

8. *Er is draagvlak voor het bestemmingsplan*
Bewoners, ondernemers en in de buurt gevestigde instellingen zijn tijdens het proces van voorbereiding van de herontwikkeling op diverse momenten geïnformeerd en geraadpleegd volgens een door HBB en de gemeente ontwikkeld communicatietraject. Het contact met de direct aangrenzende omwonenden is goed en constructief te noemen. De meeste omwonenden reageren over het algemeen positief op het plan voor de ontwikkeling. Ook de wijkraad is positief over de plannen en hoopt op een spoedige realisatie.
9. *Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd*
Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd. Met de ontwikkelaar HBB is een realisatieovereenkomst (tevens zijnde anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro) gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.
10. *Met het vaststellen van hogere waarden voor de geluidsbelasting wordt voldaan aan de verplichtingen van de Wet geluidhinder*
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid niet worden overschreden, maar dat bij een aantal woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

5. Risico's en kanttekeningen

Uitrit Tempeliersstraat

Door een aantal bewoners uit de omgeving is na behandeling van het stedenbouwkundig plan in de commissie een brief ingediend, waarin is uitgesproken dat de in- en uitrit van de parkeergarage aan de Tempeliersstraat ongewenst is en verplaatst dient te worden naar de Raamsingel. Door de bewoners is mondeling toegelicht dat de inhoud van de brief vanuit hen gezien past binnen de brede discussie rondom het busverkeer en daarbij aangegeven geluids- en luchtvervuilingsoverlast. De in- en uitrit aan de Tempeliersstraat is verkeerskundig onderbouwd en privaatrechtelijk vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst ter opheffing van de erfdiensbaarheid. Verplaatsing naar de Raamsingel zou sec betekenen dat de erfdiensbaarheid niet wordt opgeheven en er geen ontwikkeling plaats kan vinden op het gemeentelijk parkeerterrein. Dit is om die redenen geen optie. De beantwoording van deze (premature) zienswijze zal worden meegenomen bij de behandeling van de zienswijzen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op dat moment wordt deze brief voorzien van een formele reactie, dit is ook medegedeeld aan de bewoners.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant;



- Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

- Vervolgstappen in het ontwikkelproces Tempeliersstraat-Raamsingel:
 - Bestemmingsplan (raad)
 - Verkeersbesluit (BenW)
 - Omgevingsvergunning

7. Bijlagen

- a) ontwerpbestemmingsplan Tempeliersstraat-Raamsingel (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120016-on01);
- b) verbeelding (plankaart);
- c) ontwerp-hogere waarde geluid Tempeliersstraat-Raamsingel.