

Onderwerp Ter inzage leggen voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o.	
Nummer	2019/892400
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Glas, K.W./Wesseling G.F.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Pré Wonen wil 224 verouderde portiekflats rond de Aart van der Leeuwstraat slopen en vervangen door circa 280 sociale huurwoningen. De aanliggende openbare ruimte wordt klimaatadaptief heringericht en de riolering wordt vervangen. Alle transformatieplannen van de corporaties in Delftwijk zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020. Dit is het laatste grote herstructureringsproject binnen deze samenwerkingsovereenkomst. Namens Pré Wonen is een stedenbouwkundig plan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan.</p> <p>Het stedenbouwkundige plan is een ontwerp op basis van door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten. In gevolge artikel 160 lid 1 Gemeentewet is het vaststellen het stedenbouwkundig plan daarmee een bevoegdheid van het college.</p>
Behandellootstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> • Raadsnota 'Aanpassen parkeernormen voor woningen op basis van reëel autobezit in Haarlem' (2018/747877) in raadsvergadering van 31 januari 2019 • Raadsnota 'Vaststellen Startnotitie Aart van der Leeuwstraat e.o. – Delftwijk' (2018/618099) in raadsvergadering van 29 november 2018 • 10.2 Motie Aart van der Leeuwstraat, mag het ietsjes meer zijn? in raadsvergadering van 29 november 2018 • Collegenota Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016) in commissievergadering van 20 september 2018 • Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 van 29 september 2005 (RB 04/245)

Besluit College
d.d. 17 december 2019

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college besluit het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o. ter inzage te leggen.

de secretaris,

de burgemeester,

1. Inleiding

Pré Wonen wil 224 verouderde portiekflats rond de Aart van der Leeuwstraat. slopen en vervangen door circa 280 sociale huurwoningen. De aanliggende openbare ruimte wordt klimaatadaptief heringericht en de riolering wordt vervangen. Alle transformatieplannen van de corporaties in Delftwijk zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020. Dit is het laatste grote herstructureringsproject binnen deze samenwerkingsovereenkomst. Namens Pré Wonen is een stedenbouwkundig plan opgesteld.



Afbeelding stedenbouwkundig plan Aart van de Leeuwstraat e.o.



Procesverloop

- Op grond van de motie 'Aart van der Leeuwstraat, mag het ietsjes meer zijn?' heeft Pré Wonen onderzocht of binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de startnotitie extra woningen aan de ontwikkeling kunnen worden toegevoegd. Dit heeft tot een toevoeging van 56 woningen geleid ten opzichte van het oorspronkelijke plan, dat uitging van circa 228 woningen.
- Op 2 oktober 2019 is een informatieavond gehouden voor de huidige bewoners en een inloopavond voor omwonenden en andere belangstellenden.

Het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan is nu gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o. ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Het afronden van de transformatie van Delftwijk door het realiseren van circa 280 woningen in het sociale segment, waarbij de aanliggende openbare ruimte klimaatadaptief wordt ingericht en de riolering wordt vervangen door een gescheiden systeem. Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan.

4. Argumenten

1. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de programmabegroting.

Het stedenbouwkundige plan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het stedenbouwkundig plan draagt bij aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, aan een verbetering van de leefbaarheid en aan een verbetering van de woningvoorraad. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitgangspunten van de startnotitie en aan motie 10.2 'Aart van der Leeuwstraat, mag het ietsjes meer zijn?'. Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

2. De stedenbouwkundige opzet is passend in de omgeving

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit vier kavels van elkaar gescheiden door drie woonstraten. De buitenste twee bouwblokken van maximaal vier lagen zijn U-vormig en markeren zo de hoekpunten van de buurt. De middelste twee bouwblokken bestaan uit strokenbouw van maximaal vijf lagen, terugliggend ten opzichte van de Jan Prinslaan. Met een nieuw gezicht naar het Simon Vestdijkpark en Marsmanplein sluit het goed aan op de grootschalige stedelijke vernieuwing die al heeft plaatsgevonden. Met ruime groene straten en binnenterreinen wordt goed aangesloten op het deel van Delftwijk dat grotendeels de oorspronkelijke ruimtelijke opzet van de wijk zal behouden. Ten opzichte van de huidige verkaveling krijgen twee van de vier bouwblokken een U-vorm.

3. Het stedenbouwkundig plan vergroot de woningvoorraad in Delftwijk.

Het plan vergroot de hoeveelheid sociale woningen in Haarlem-Noord. Naast de vervanging van de bestaande 224 woningen worden circa 56 woningen extra toegevoegd. Hiermee is op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de raadsnotie 10.2.

Het woningbouwprogramma omvat circa 14 woningen van 75 m² en 266 woningen van 60 m². Van deze woningen wordt 70% gerealiseerd met een huur onder de aftoppingsgrens. Tussen de 15 en 20% van de woningen van 60 m² wordt gereserveerd voor starters en jongeren.

In de collegenota Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016) is vastgelegd, dat sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties niet programmatisch worden aangepast aan de 40%-40%-20%-verdeling uit het coalitieprogramma.

4. Het stedenbouwkundig plan behoudt en versterkt het bestaande groen

Om zoveel mogelijk bomen te behouden, is gekeken hoe het bouwvolume het best gepositioneerd kan worden. Dit heeft geleid tot een verkaveling die dicht bij de bestaande verkaveling blijft. Bij de Jan Prinslaan staan zestien markante Pluimiepen, die door de sloop van de garageboxen zelfs aanzienlijk beter tot hun recht zullen komen. Daarom wordt hier geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, maar komt juist meer ruimte voor groen, aansluitend op het Simon Vestdijkpark. Ten behoeve van de nieuwbouw worden 7 bomen geveld, die binnen het plangebied worden gecompenseerd.

De binnenterreinen met veel waardevolle bomen geven de woonomgeving een enorme kwaliteit. Daarom wordt ingezet op het behoud en versterken van de groene binnenterreinen. De vernieuwde binnenterreinen krijgen een collectief karakter, afgeschermd van de openbare ruimte door brede groene hagen.

De collectieve voortuinen blijven behouden en geven de straten een groen karakter. De collectieve groenstroken tussen de stoepen en de woningen aan de westzijde krijgen een ruiger en ecologisch karakter. Hier is ruimte voor waterberging bij zware regenval. De groenstroken aan de zuidzijde sluiten hierop aan en vormen een brede buffer tussen openbare ruimte en collectieve binnentuinen. De groenstroken aan de oostzijde krijgen een parkachtig karakter met gras en solitaire heesters en blokhagen tegen de gevel. De groenstroken onder de pluimiepen sluiten hierop aan en vormen zo de overgang naar het aangrenzende park.

5. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Overeenkomstig de startnotitie, wordt parkeren op straat gerealiseerd om het bestaande groen te sparen. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de geldende parkeernorm een goede indicatie is voor de te verwachten parkeervraag. De gehanteerde parkeernormen sluiten aan bij de praktijksituatie. Uitzondering hierop vormt de doelgroep jongeren en starters. De parkeervraag voor deze bewoners ligt 20% lager dan de parkeervraag conform de gemeentelijke parkeernormering. Het gehanteerde woningbouwprogramma levert op het maatgevende moment een sluitende parkeerbalans op. Hiermee is aan het in de motie gevraagde maatwerk voor parkeernormen uitvoering gegeven. De woonstraten van noord naar zuid kennen een asymmetrisch straatprofiel, net als in de huidige situatie. De inrichting verandert door de toepassing van eenrichtingsverkeer, waardoor de rijbaan



smaller wordt, de straat minder uitnodigt hard te rijden en minder verharding nodig is. Aan de westzijde is een brede stoep met daarlangs schuin parkeren, aan de oostzijde een smallere stoep met langsparkeren.

In het ontwerp van de gebouwen en in de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan aantrekkelijke fietsparkeervoorzieningen. Bewoners worden gestimuleerd te lopen en te fietsen naar de nabijgelegen voorzieningen door de openbare ruimte, door situering van woningentrees, de gewijzigde verkeersstructuur, gezamenlijke fietsenbergingen en oplaadpunten voor scootmobiel en e-fietsen.

6. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Er worden zonnepanelen toegepast op het dak achter een verhoogde dakrand. Er komt een waterberging ten behoeve regenopvang. De aardgasloze oplossing wordt nog nader onderzocht. In de beoordeling van de aanbesteding sloop wordt het onderdeel circulariteit als criterium meegenomen.

7. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd

De commissie complimenteert de opdrachtgever en de stedenbouwkundigen met de gekozen variant, die uitgewerkt is tot dit overtuigende resultaat. De commissie adviseert positief over het stedenbouwkundig plan en verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan als beoogd toetsingskader voor de planbeoordeling.

8. Communicatie

Pré Wonen heeft op 2 oktober 2019 een informatieavond gehouden voor de huidige bewoners en een inloopavond voor omwonenden. Pré Wonen heeft vervolgens vier schriftelijke reacties ontvangen van omwonenden. De reacties richten zich op het verlies aan uitzicht en de breedte van de Jan Prinslaan. Om de situatie ter plaatse goed in te schatten zijn de gemeente en Pré Wonen bij de betreffende omwonenden op huisbezoek geweest. De beoordeling van situatie ter plekke heeft geen aanleiding gegeven tot planbijstelling. De Jan Prinslaan wordt aangepast aan de eisen van de huidige tijd. Hoewel sprake is van een beperking van uitzicht voor zeven huishoudens als gevolg van het u-vormige bouwblok van maximaal vier lagen, is de afname gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen (> ca. 16 m) en het feit dat sprake is van stedelijk gebied een acceptabele afstand. Voor informatie over verdere communicatie zie onder het kopje 6. Uitvoering.

9. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verzekerd.

In 2005 zijn de uitgangspunten voor de grootschalige vernieuwing van Delftwijk vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met de corporaties. Omdat het project afwijkt van de vastgestelde kaders voor Delftwijk, wordt een Nadere Overeenkomst opgesteld. Deze overeenkomst bevat afspraken over het woningbouwprogramma en de kosten van de inrichting van de buitenruimte. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering



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

- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in een huis-aan-huisblad
 - Omwonenden worden per brief geïnformeerd over de procedure.
 - Een nieuwsbericht wordt gepubliceerd op www.haarlem.nl.
- Na verwerking van de ingediende inspraakreacties en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit BenW over de vaststelling van het stedenbouwkundig plan.
- Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het (ontwerp)bestemmingsplan.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none">• Startnotitie	<ul style="list-style-type: none">• Raad	Gereed
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none">• nvt	<ul style="list-style-type: none">• nvt	<ul style="list-style-type: none">• nvt
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none">• Anterieure overeenkomst• Stedenbouwkundig plan (VO en DO)	<ul style="list-style-type: none">• BenW• BenW	Q2 2020 Q2 2020
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none">• Bestemmingsplan• Beeldkwaliteitsplan*• Inrichtingsplan openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none">• Raad• Raad• BenW	Q3/4 2020 Q3/4 2020 Q1 2021
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none">• Uitvoering		

* Het beeldkwaliteitsplan betreft een kader, maar wordt om procesmatige redenen in de voorbereidingsfase opgenomen.

7. Bijlagen

- a) Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan