



<b>Onderwerp</b> Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Aart van der Leeuwstraat e.o.	
Nummer	2021/235801
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	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. Het stedenbouwkundig plan van Pré Wonen is vertaald in een bestemmingsplan met een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Daarnaast is een kwaliteitsplan gemaakt. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de raad.
Behandelvoorstel 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"><li>• Collegebesluit 'Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Aart van der Leeuwstraat e.o. (<a href="#">2020/942421</a>) in collegevergadering van 23 maart 2021</li><li>• Collegebesluit 'Vaststellen stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o.' (<a href="#">2020/169565</a>) in collegevergadering van 23 juni 2020</li><li>• Collegebesluit 'Ter inzage leggen voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o.' (<a href="#">2019/892400</a>) in collegevergadering van 17 december 2019</li><li>• Raadsnota 'Aanpassen parkeernormen voor woningen op basis van reëel autobezit in Haarlem' (<a href="#">2018/747877</a>) in raadsvergadering van 31 januari 2019</li><li>• Raadsnota 'Vaststellen Startnotitie Aart van der Leeuwstraat e.o. – Delftwijk' (<a href="#">2018/618099</a>) in raadsvergadering van 29 november 2018</li><li>• <a href="#">10.2</a> Motie Aart van der Leeuwstraat, mag het ietsjes meer zijn? in raadsvergadering van 29 november 2018</li><li>• Collegenota Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (<a href="#">2018/514016</a>) in commissievergadering van 20 september 2018</li><li>• Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 van 29 september 2005 (RB 04/245)</li></ul>

<p>Besluit College d.d. 6 juli 2021</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</li> <li>2. Het college besluit voorts hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerlawaai conform bijlage d.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
<p>Besluit Raad d.d. ....</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het bestemmingsplan Aart van der Leeuwstraat e.o. gewijzigd vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP7120006-va01);</li> <li>2. Het beeldkwaliteitsplan Aart van der Leeuwstraat e.o. vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;</li> <li>3. Geen exploitatieplan vast te stellen.</li> </ol> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>

### 1. Inleiding

Pré Wonen wil 224 verouderde portiekflats rond de Aart van der Leeuwstraat slopen en vervangen. 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 zouden kunnen worden toegevoegd. Dit heeft tot een toevoeging van 56 woningen geleid ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Dat ging uit van circa 228 woningen. Namens Pré Wonen is een aangepast stedenbouwkundig plan opgesteld met 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. Het stedenbouwkundig plan van Pré Wonen is vertaald in een bestemmingsplan.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn tevens een beeldkwaliteitsplan en een besluit hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai opgesteld.



### *Procesverloop*

De ontwerpbesluiten hebben vanaf 31 maart 2021 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 21 maart 2021 is een informatieavond gehouden. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan is niet aangepast. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Aart van der Leeuwstraat e.o. gewijzigd vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP7120006-va01);
2. Het beeldkwaliteitsplan Aart van der Leeuwstraat e.o. vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. 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 deze locatie tot een hoogwaardige stedelijke omgeving. Het beeldkwaliteitsplan geeft als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit kaders voor de gewenste beeldkwaliteit voor het project.

## **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 samen met het beeldkwaliteitsplan bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, aan een verbetering van de leefbaarheid en aan een verbetering van de woningvoorraad. De ontwikkeling 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. In afwijking van het stedenbouwkundig plan maakt het bestemmingsplan ook balkons op de noordgevel van de gebouwen mogelijk.



*Afbeelding stedenbouwkundig plan Aart van de Leeuwstraat e.o.*

### *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 toevoegen van extra woningen draagt bij aan de ambitie om nieuwe sociale huurwoningen in het westelijke deel van de stad toe te voegen, zoals opgenomen in de Woonvisie. Het woningbouwprogramma omvat circa 14 woningen van 75 m<sup>2</sup> en 266 woningen van 60 m<sup>2</sup>. Van deze woningen wordt 70% gerealiseerd met een huur onder de aftoppingsgrens. Tussen de 15 en 20% van de woningen van 60 m<sup>2</sup> 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 en de herinrichting van de openbare ruimte moeten desondanks circa 61 bomen worden geveld, waarvan 50 kwalitatief slechte en matige bomen en 11 kwalitatief redelijke of goede bomen. Minimaal dezelfde hoeveelheid bomen worden binnen het plangebied gecompenseerd. Met betrekking tot soort en exacte plaats van de te compenseren bomen op de



gronden van Pré Wonen vindt nauw overleg plaats met de gemeente. Zie hiervoor ook de groenparagraaf onder 4.12 van de toelichting.

Met Pré Wonen, het Sociaal wijkteam en welzijnsorganisatie DoK is op 18 maart jongstleden het project struikroof georganiseerd. Hierbij is samen met buurtbewoners beplanting in de tuinen van Pré Wonen verwijderd om te hergebruiken op andere locaties binnen de wijk. Het uitgangspunt hierbij was dit te organiseren met zoveel mogelijk inwoners, om binding, ontmoeting, vergroening en duurzaamheid met elkaar te ontwikkelen. De actie is succesvol verlopen.

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 ecologischer karakter door middel van inheemse beplanting. 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. Inrichting van zowel collectieve als openbare ruimte vindt plaats in overleg met de gemeente.

##### *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 voldoet aan de Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem*

In het bestemmingsplan is toegelicht hoe invulling is gegeven aan de Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem. De conclusie is dat op voldoende wijze wordt ingezet op duurzaamheid en energie bij de beoogde herontwikkeling van de Aart van der Leeuwstaat e.o. Hieronder wordt een aantal maatregelen weergegeven.

- Het project gaat voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Er worden zonnepanelen toegepast op het dak achter een verhoogde dakrand. De aardgasloze oplossing wordt nog nader onderzocht.
- De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht.
- De riolering wordt vervangen door een stelsel, waarbij hemel- en afvalwater van elkaar gescheiden worden.
- Er wordt aangesloten bij de eisen vanuit het Bouwbesluit ten aanzien van circulair bouwen.
- Er worden verblijfsplaatsen voor insecten, vogels en vleermuizen aangelegd.
- De ecologische verbinding wordt versterkt en bevordert door het verwijderen van de garages en het toevoegen van groen, waardoor er een verbinding ontstaat met het aangrenzende park.

#### *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 de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan als beoogd toetsingskader voor de planbeoordeling.

#### *8. Het beeldkwaliteitsplan is een noodzakelijke aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit voorziet niet voldoende in specifieke criteria voor ruimtelijke kwaliteit om de gewenste beeldkwaliteit voor deze ontwikkeling richting te geven. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en dient als toetsingskader bij het inrichtingsplan buitenruimte en bij omgevingsvergunningen.

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

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De ambtshalve wijzigingen zijn beperkt en van ondergeschikte aard. De verbeelding is aangepast om voor een aantal extra gebouwen tuinterrassen mogelijk te maken, om zo een buitenruimte voor deze woningen te kunnen maken. Het terras aan de zijde generaal Spoorlaan is komen te vervallen. De toelichting is gewijzigd naar aanleiding van de recent vastgestelde woonvisie.

#### *10. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verzekerd.*

Met Pré Wonen is een 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. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd. Om die reden wordt voorgenomen om op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen conform bijlage d.

### 1. 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 plan voldoet hier in hoofdzaak aan. Vanwege de stedenbouwkundige opzet en optimale gebouwindeling is het echter niet mogelijk alle buitenruimten aan een geluidsluwe zijde te situeren. Dit betreft een beperkt aantal balkons en terrassen. Gezien de beperkte overschrijding van de geluidsbelasting ter plaatse is dit aanvaardbaar.

## 5. Risico's en kanttekeningen

-

## 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 (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none"><li>Startnotitie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Raad</li></ul>	Gereed
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"><li>nvt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>nvt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>nvt</li></ul>
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"><li>Stedenbouwkundig plan</li><li>Anterieuere overeenkomst</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>BenW</li><li>BenW</li></ul>	Gereed Gereed
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"><li>Bestemmingsplan</li><li>Beeldkwaliteitsplan</li><li>Inrichtingsplan openbare ruimte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Raad</li><li>Raad</li><li>BenW</li></ul>	Q3 2021 Q3 2021 Q3/4 2021
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"><li>Uitvoering</li></ul>		Q1 2022

- 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 de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 beroepsschrift 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 Aart van der Leeuwstraat met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP7120006-va01;
- b) verbeelding (plankaart);
- c) beeldkwaliteitsplan
- d) overzicht te verlenen hogere waarden.