

Collegebesluit

Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Gonnetstraat 22-26	
Nummer	2017/134716
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/RB
Auteur	Glas, K.W.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	HBB wil twee verouderde bedrijfskavels aan de Gonnetstraat 22 en 26 transformeren tot een gemengd woon- en werkgebied gericht op creatieve en innovatieve bedrijvigheid. Een creatieve hotspot waar mensen elkaar ontmoeten en waar wonen en werken elkaar versterken. Dit is uniek voor Haarlem. Hiertoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Achter het HAL-gebouw aan Gonnetstraat 26 komen twee nieuwe bouwblokken met twee slanke hoogte-accenten van circa 27 en 33 meter. Gonnetstraat 22 wordt gesloopt en herbouwd. Het programma voorziet in circa 93 woningen, creatieve bedrijvigheid, 8 werkateliers, horeca en commerciële ruimte. Het stedenbouwkundig plan is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan en is nu gereed voor terinzagelegging. 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).
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorstel ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Op grond van de Handreiking actieve informatieplicht wordt het ontwerp vooraf met de commissie Ontwikkeling besproken.
Relevante eerdere besluiten	- B&W Nota: Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o. (2007/197690) in commissie van 20 december 2007 - Startnotitie bestemmingsplan Gonnetstraat 22-26 (2016/113681) in commissievergadering van 9 juni 2016 - Collegenota Anterieure Overeenkomsten Gonnetstraat 22 en 26 (2015/244663) in commissievergadering van 13 september 2016

Besluit College d.d. 29 augustus 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. het ontwerpbestemmingsplan Gonnetstraat 22-26 ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120008-on01); 2. de aanvullende ontwerpcriteria ruimtelijke kwaliteit torens Gonnetstraat 26 ter inzage te leggen; 3. ontwerp-hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï ter inzage te leggen conform bijlage d. de secretaris, de burgemeester,
--	---

1. Inleiding

De bedrijfskavels aan de Gonnetstraat 22 en 26 zijn verouderd en staan leeg. HBB wil de kavels transformeren naar een eigentijds gemengd woon- en werkgebied. Daar de locatie in Nieuwstad ligt willen de ontwikkelaar en de gemeente hier een bijzonder project realiseren. Een creatieve hotspot voor innovatieve bedrijvigheid, waar mensen elkaar ontmoeten en waar wonen en werken elkaar versterken. Dit is uniek voor Haarlem. HBB heeft een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, dat uitgaat van sloop vanwege de slechte bouwkundige staat en herbouw van Gonnetstraat 22 (Van Duyvenbodegebouw) in eenzelfde structuur. Het monumentale HAL-gebouw op Gonnetstraat 26 wordt gerenoveerd. Achter het HAL-gebouw komen twee nieuwe bouwblokken met twee slanke hoogte-accenten van circa 27 en 33 meter.

Beide nieuwbouwlocaties krijgen een gemengd woon-/werkprogramma met circa 93 woningen en 8 werkateliers. Het HAL-gebouw wordt een werkgebouw voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid met een horecavoorziening. De daken op de nieuwe bouwblokken en het HAL-gebouw worden groene buitenruimtes ('het tweede maaiveld'). De binnenterreinen van de locaties voorzien in het parkeren en worden beiden afgesloten met een groen ingericht dek. Het binnenterrein aan Gonnetstraat 26 wordt semi-openbaar.

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.



Impressie: aanzicht Gonnetstraat 22- 26



Foto: maquette stedenbouwkundig ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan Gonnetstraat 22-26 ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120008-on01);
2. de aanvullende ontwerpcriteria ruimtelijke kwaliteit torens Gonnetstraat 26 ter inzage te leggen;

2017/134716 Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Gonnetstraat 22-26

3. ontwerp-hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaai en wegverkeerslawaai ter inzage te leggen conform bijlage d.

3. Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deze locatie.

4. Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het ontwerpbestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het ontwerpbestemmingsplan een stedenbouwkundig plan mogelijk maakt dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving. De ontwikkeling wordt op onderdelen nader toegelicht.

De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in het Centrum

De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 450 woningen in het Centrum te realiseren. Deze ontwikkeling voegt hier circa 93 woningen aan toe.

Op Gonnetstraat 26 worden 77 woningen gebouwd met de volgende segmentering.

- 5 appartementen – circa 45 m² (betaalbaar/sociaal)
- 4 appartementen – circa 70 m² (middelduur)
- 39 woonstudio's – circa 25 tot 45 m² (betaalbaar/sociaal/middelduur)
- 3 werk-woonstudio's – circa 70 m² (middelduur)
- 6 maisonnettes – circa 75 tot 105 m² (middelduur/duur)
- 18 torenwoningen – circa 40 tot 90 m² (middelduur/duur)
- 2 penthouses – circa 105 m² (duur)

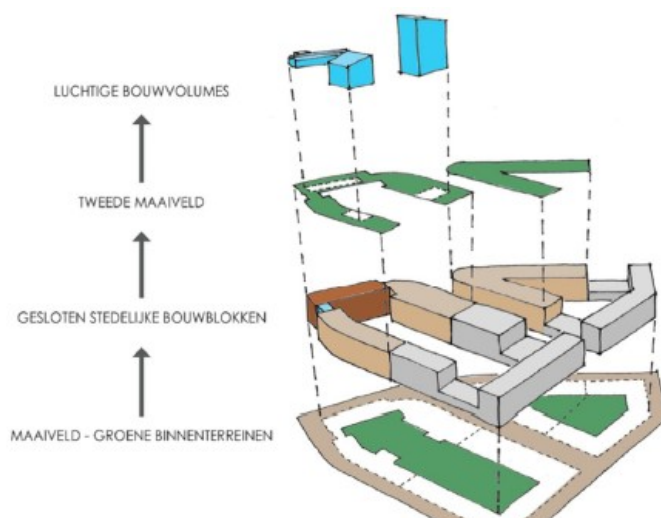
Op Gonnetstraat 22 worden 16 woningen gebouwd met de volgende segmentering.

- 9 atelierwoningen – circa 150 tot 215 m² (duur)
- 6 appartementen – circa 90 tot 110 m² (middelduur/duur)
- 1 penthouse – 150 m² (duur)

In de anterieure overeenkomsten, nog tot stand gekomen onder de Woonvisie 2012-2016, is vastgelegd, dat 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, waarbij Gonnetstraat 22 en 26 als één geheel worden beschouwd. Onder sociaal wordt in deze woonvisie zowel sociale huur als sociale koop (betaalbaar) verstaan. Met het beoogde programma wordt hieraan voldaan.

De hoeveelheid groen neemt toe

In de huidige situatie zijn beide kavels volledig verhard. In de nieuwe situatie worden de inpandige parkeergarages onder de binnenterreinen afgesloten met een dek dat volledig wordt beplant. Zowel het monumentale HAL-gebouw als de nieuwe gebouwen krijgen groene daken. Deze daken vormen als 'tweede maaiveld' een groene toevoeging aan het daklandschap in het binnenstedelijk gebied. De openbare ruimte rondom de kavels wordt niet betrokken bij de herontwikkeling.



Groene maaivelden in het stedenbouwkundig ontwerp

De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Voor de bewoners van Gonnetstraat 22 en 26 wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de inpandige parkeergarages op de binnenterreinen. Bewoners van de studio's aan de Gonnetstraat 26 kunnen gebruikmaken van een autodeelplan. In de omgeving is sprake van gereguleerd parkeren. De adressen aan Gonnetstraat 22 en 26 worden uitgesloten van het recht op parkeervignetten. Bezoekers kunnen betaald parkeren in de directe omgeving. De verkeersstroom is zo beperkt dat geen problemen voor de verkeersafwikkeling worden voorzien. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de 'Beleidsregels parkeernormen' en het Ruimtelijk-Functioneel plan Gonnetstraat e.o.

De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Naast de wettelijke eisen op dit vlak is bij de planvorming rekening gehouden met een aantal duurzaamheidsmaatregelen.

- Een deel van de daken wordt van zonnepanelen voorzien.
- De groene daken zorgen voor waterbuffering, afkoppeling van regenwater en verkoeling.
- Behoud van het bestaande stratenpatroon, waardoor onder andere het riool en de straatbomen gehandhaafd kunnen blijven.
- De mogelijkheid voor gasloze woningen wordt nader onderzocht.

De ontwikkeling past in het Ruimtelijk- Functioneel plan Gonnetstraat e.o.

Het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan voldoen in hoofdlijnen aan de ruimtelijke kaders van het Ruimtelijk-Functioneel plan. Het bestaande stedenbouwkundige stratenpatroon blijft behouden aangezien de herontwikkeling per kavel plaatsvindt. Het monumentale HAL-gebouw wordt gerenoveerd. De later toegevoegde gesloten dakverdieping wordt vervangen door een kleinere glazen dakopbouw. Middels een zorgvuldige aanhechting van vervangende nieuwbouw op de braakliggende bedrijfskavel blijft ook de betekenis van de positie van het HAL-gebouw, als afsluitend kopgebouw van het terrein behouden.

Ten aanzien van de afwijkende hoogteaccenten op Gonnetstraat 26 is een zorgvuldige afweging gemaakt

Op advies van de stadsbouwmeester en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is een uitzondering gemaakt op het Ruimtelijk-Functioneel plan wat betreft het hoogte-accent. De door HBB voorstelde torens zijn 27 en 33 meter hoog en overschrijden het voorgestelde hoogteaccent van 25 meter. Tegelijkertijd wordt de bouwhoogte langs de Phoenixstraat en de Claes van Ruyvenstraat verlaagd. Door op deze twee plekken meer hoogte toe te staan en het hoofdvolume te verlagen, sluit de nieuwbouw beter aan op de hoogte van het HAL-gebouw en de overige bebouwing in de Phoenixstraat en de Claes van Ruyvenstraat. Ook ontstaat er op het binnenterrein meer ruimte voor een bijzonder woonklimaat. Het binnenterrein vormt een gedeelde ruimte van de woon- en werkfuncties en daarmee de verbindende factor van de beoogde doelgroep: creatieve professionals. De ranke torens zorgen daarnaast voor de nodige afwisseling in het woonmilieu van blokoningen, torenwoningen, appartementen en lofts. Stedenbouwkundig zijn de torens een manier om de geïsoleerde Gonnetbuurt te markeren en een onderdeel te laten zijn van de binnenstad. De bestaande binnenstad kent al meerdere hoogteaccenten en torens, die zorgen voor herkenning en oriëntatie. Samen bepalen ze het silhouet van de stad.

Aanvullende ruimtelijke criteria zijn nodig, vanwege de grote zichtbaarheid van de torens

Deze bijzondere positie heeft ertoe geleid dat de gemeente extra kwaliteitseisen heeft geformuleerd ter bescherming van de bestaande kwaliteit van de omgeving. Door de afwijkende hoogte zijn de torens van Gonnetstraat 26 van grotere afstand zichtbaar. De torens zullen rank zijn. De aanvullende kwaliteitseisen hebben betrekking op vorm, afwerkingsniveau en detaillering.

Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

Het stedenbouwkundig ontwerp is vanaf de eerste schetsontwerpen voorgelegd aan zowel de stadsbouwmeester als de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Beiden hebben ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit concludeert ten aanzien van de hoogteaccenten, dat door hun terugliggende situering op de plint en lange slanke vormgeving, sprake is van een zorgvuldige hoogteopbouw die het oorspronkelijke hoogte-accent van het HAL-gebouw respecteert en ook anderszins naar het zich laat aanzien, geen hinderlijke onderbreking vormen van te handhaven karakteristieke zichtlijnen.

Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaai en spoorweglawaai 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. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd

Met de ontwikkelaars zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Risico's en kanttekeningen

Reacties op stedenbouwkundig plan zijn verdeeld

Bewoners, ondernemers en belangenorganisaties zijn tijdens de voorbereiding van de herontwikkeling op diverse momenten geïnformeerd en geraadpleegd. Een aantal omwonenden heeft zorgen over de parkeer- en verkeersdruk en over de hoogteaccenten omwille van privacy en bezonning. Erfgoedvereniging Heemschut is tegenstander van hoogbouw in het historische centrum. De bezonning en de parkeerdruk zijn onderzocht en leiden niet tot een onaanvaardbare situatie. Gezien de afstand van de hoogteaccenten tot de woningen en het stedelijk gebied betreft, is ook de afname van privacy, voor zover hier sprake van is, aanvaardbaar. Voor de hoogteaccenten is een zorgvuldige onderbouwing gegeven.

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.

7. Bijlagen

- a) ontwerpbestemmingsplan Gonnetstraat 22-26 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120008-on01 met identificatienummer;
- b) verbeelding (plankaart);
- c) ontwerpcriteria ruimtelijke kwaliteit Gonnetstraat 26
- d) ontwerp-hogere waarden geluid Gonnetstraat 22-26