

Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Poort van Boerhaave - Damiate, ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder	
Nummer	2019/774015
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Frusch, R./ Glas, K.W.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	Ontwikkelaar Bemog B.V. wil de locatie Poort van Boerhaave – Damiate ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied in een parkachtige openbare ruimte. Hiertoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voorziet in de bouw van circa 150 woningen. De woningen bestaan uit een mix van appartementen, eengezinswoningen en grondgebonden CPO-woningen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In de plint van de bebouwing is ruimte voor maximaal 100 m² bvo aan detailhandel, kantoor- en/of bedrijfsruimte of daghoreca. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Er komt een nieuw park aan de noordkant van de woningen en een waterpartij aan de zuidkant. Deze functies samen zorgen voor een aantrekkelijke entree van de wijk. Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is samen met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging. Het vaststellen van een bestemmingsplan 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 besluit ter informatie naar de commissie.
Relevante eerdere besluiten	• Stedenbouwkundige randvoorwaarden en grondexploitatie, Poort van Boerhaave – Damiatelocatie (2016/330454) in de raadsvergadering van 17 november 2016. • Aanbesteding Poort van Boerhaave – Damiatelocatie (2017/182010) in de raadsvergadering van 1 juni 2017.

	Collegenota Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016) in commissievergadering van 20 september 2018.
Besluit College d.d. 21 april 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: - Het ontwerpbestemmingsplan Poort van Boerhaave - Damiate ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120011--on01); - De ontwerphogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï ter inzage te leggen conform bijlage c. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 17 november 2016 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Damiateterrein vastgesteld. Het gaat om het nu braakliggende terrein van het voormalige Damiatecollege aan de Louis Pasteurstraat. Ontwikkelaar Bemog B.V., geselecteerd via een aanbestedingsprocedure, heeft het stedenbouwkundig plan 'De Damiate' ontwikkeld, dat past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Programma

'De Damiate' wordt een kwalitatief hoogwaardig woongebied in een parkachtige openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan ziet toe op de bouw van circa 150 woningen met in de plint de mogelijkheid voor daghoreca, detailhandel, kantoor- en/of bedrijfsruimte tot maximaal 100 m² bvo. Het plan kent drie bouwvolumes, te weten het Singelblok, het kleinere Parkblok en CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De woningen bestaan uit een mix van appartementen, eengezinswoningen en grondgebonden CPO-woningen. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Er komt een nieuw park aan de noordkant van de woningen en een waterpartij aan de zuidkant. Deze functies samen zorgen voor een aantrekkelijke entree van de wijk.





Impressies bouwplan De Damiate



Het ontwerpbestemmingsplan is samen met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder nu gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan Poort van Boerhaave - Damiate ter inzage te leggen

(identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8120007-on01);

2. de ontwerphogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï ter inzage te leggen conform bijlage c.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van deze locatie tot een hoogwaardige stedelijke omgeving.

4. Argumenten

1. De ontwikkeling is in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het stedenbouwkundig plan voldoet in hoofdzaak aan de doelstelling en de spelregels vastgelegd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden: transformatie van de Poort van Boerhaave van een vergeten stuk stad naar een eigentijdse groene woonomgeving met compacte stedelijke bebouwing, een hoge verblijfskwaliteit en een mix van functies. Een uitzondering hierop betreft het onderdeel parkeren op eigen terrein (zie verder onder argument 5). De ontwikkeling wordt hierna op onderdelen nader toegelicht.

2. De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in Haarlem met circa 150 woningen

Het project draagt bij aan de woningbouwopgave van Haarlem die bestaat uit het realiseren van 10.000 woningen tot 2025. In totaal worden op de Damiatelocatie circa 150 woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 35 grondgebonden woningen. Minimaal 16 woningen worden gerealiseerd in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hierbij wordt uitgegaan van de volgende segmentering 14 sociale huurwoningen, 99 middeldure koopwoningen, 37 dure koopwoningen (waarvan 16 CPO). De contractuele afspraken met de ontwikkelaar ten aanzien van het woonprogramma zijn vastgelegd in de realisatie-, verkoop- en aannemingsovereenkomst. Conform de collegenota Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma is het programma niet aangepast aan de 40%-40%-20%-verdeling uit het coalitieprogramma

3. Het bestemmingsplan maakt ondergronds parkeren mogelijk en voldoet aan het parkeerbeleid

Het plangebied is op een goede manier ontsloten, zowel per auto, per openbaar vervoer als per fiets en te voet. Er is een mobiliteitsplan opgesteld, waarin de totale parkeervraag is afgezet tegen het aanbod. De parkeervraag van de ontwikkeling bedraagt op het maatgevende moment 181 parkeerplaatsen, waarbij uitgegaan is van 2 deelauto's. Uitgangspunt is de locatie te ontwikkelen tot een groen en parkachtig woongebied. Om dit te realiseren, is het van belang dat de rol van de auto ondergeschikt wordt in het gebied. Hiermee is rekening gehouden, door te voorzien in ondergronds parkeren (130 pp). In het middengebied wordt een kleine verkeerslus aangebracht met parkeergelegenheid (22 pp). Onderzoek wijst uit, dat aan de randen van het plangebied in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de resterende vraag op te vangen. Hiermee wordt ten dele afgeweken van de spelregels om het parkeren op eigen terrein en uit het zicht op te lossen. Vanwege onder meer het kostenverhogende aspect voor de CPO- woningen en de sociale woningen, het niet efficiënt aan kunnen aanleggen van een parkeerbak onder het kleinere Parkblok, het belang van een evenwichtig stedenbouwkundig plan en de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte, maakt deze afwijking van de spelregels aanvaardbaar.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in voldoende voorzieningen voor fietsparkeren. In het Parkblok is het fietsparkeren opgelost door de individuele bergingen te maken in het souterrain conform de eisen uit het bouwbesluit. Aanvullend is voorzien in een collectieve fietsenstalling met 49 fietsparkeerplekken. In het Singelblok zijn in het souterrain zijn 87 individuele fietsenbergingen opgenomen voor 87 appartementen (groter dan 50 m²) geschikt voor het stallen van ten minste drie fietsen. Daarnaast is in het souterrain een collectieve fietsenberging opgenomen met 117 plekken. In de garage zijn apart plekken gemaakt voor het stallen van groot formaat bakfietsen en elektrische scooters.

4. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

De herontwikkeling biedt plaats voor diverse duurzaamheidsmaatregelen. 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. Het groene binnengebied heeft een waterbergende functie, zodat in geval van piekmomenten hemelwater vertraagd kan worden afgevoerd. De middenstrook krijgt een aantal wadi's. De Amerikavaart krijgt natuurvriendelijke oevers ten behoeve van de biodiversiteit in het gebied. De woningen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen, hebben een ambitieuze GPR-norm en worden aardgasloos uitgevoerd. De woningen worden voorzien van centrale ventilatie en zonnecellen. Daarnaast komt een nieuw park aan de noordkant van de woningen en een waterpartij aan de zuidkant.

5. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

De commissie heeft positief geadviseerd op de stedenbouwkundige hoofdopzet. De commissie complimenteert de architect met het ontwerp dat op een rijke en diverse manier verbindt met de openbare ruimte; de ambitie vanaf de aanvang is op mooie wijze vastgehouden en uitgewerkt.



6. De participatie en inspraak is zorgvuldig uitgevoerd

De ontwikkelaar heeft omwonenden en de wijkraad Boerhaavewijk op 16 april 2019 geïnformeerd over het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan. Ook met andere partijen als het Hoogheemraadschap Rijnland, de nutsbedrijven en de Haarlemse Bomenwachters is overleg gevoerd. Daarop is over het algemeen positief gereageerd. De opmerkingen die door deze partijen zijn gemaakt zijn verwerkt in het plan.

7. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd. Met de ontwikkelaar 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.

8. 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

Op de locatie van de te realiseren watergang aan de zuidzijde van het plangebied loopt een transportwaterleiding van PWN. Onderzoek heeft aangetoond dat de waterleiding tijdens de bouw van de parkeergarage en de woningen kan blijven liggen. Bij het graven van de waterpartij medio 2021, moet de waterleiding verlegd worden. Daarover vinden gesprekken plaats met PWN. Er is een verkenning uitgevoerd naar een alternatief tracé. Binnenkort verzoekt de gemeente aan PWN, conform de gemeentelijke verlegregeling, de leiding te verleggen.

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 eventueel ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Bijlagen

- a) Ontwerpbestemmingsplan Poort van Boerhaave – Damiate met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120011-on01;
- b) Verbeelding (plankaart);
- c) Voorgenomen hogere grenswaarden Wet geluidhinder.