



Onderwerp Vaststellen stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o.	
Nummer	2020/169565
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Glas, K.W./G. Wesseling
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. Namens Pré Wonen is een stedenbouwkundig plan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan en is nu gereed voor vaststelling door het college van burgemeester en wethouders. 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.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	• Collegebesluit 'Ter inzage leggen voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o.' (2019/892400) in collegevergadering van 17 december 2019 • 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. 23 juni 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: Het stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o. vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,
--------------------------------------	---

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 kunnen worden toegevoegd. Dit heeft tot een toevoeging van 56 woningen geleid ten opzichte van het oorspronkelijke plan, dat uitging van circa 228 woningen. Namens Pré Wonen is vervolgens 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.

Procesverloop

Het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan heeft van 17 januari tot en met 27 februari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 6 inspraakreacties ingediend door of namens 35 personen. De inspraakreacties hebben niet tot aanpassing van de stedenbouwkundige opzet geleid.

2. Besluitpunten college

Het college besluit het stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o. vast te stellen.

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.



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 Haarlem 2017 – 2020. 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. Uitgangspunt hierbij is dat alle kwalitatief slechte en matige bomen worden gekapt en gecompenseerd. 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 in ieder geval 7 van de circa 75 kwalitatief redelijk/goede bomen geveld die binnen het plangebied worden gecompenseerd. Met betrekking tot soort en exacte plaats van de te compenseren bomen vindt nauw overleg plaats met de gemeente.

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 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.

5. Risico's en kanttekeningen

De inspraakreacties hebben niet tot aanpassing van de stedenbouwkundige opzet geleid.

Er zijn 6 inspraakreacties door of namens 35 personen ingediend (zie bijlage b). De reacties zijn in hoofdzaak van direct omwonenden en hebben betrekking op verlies van uitzicht en privacy en afname van bezonning als gevolg van de gekozen U-vorm op de hoek van de Jan Prinslaan en de Generaal Spoorlaan. Er is een aantal alternatieven voorgesteld, onder meer om de buitenste blokken open te laten en de binnenste blokken van een U-vorm te voorzien. Deze voorstellen zijn integraal beoordeeld (zie bijlage b). Deze beoordeling leidt tot de conclusie, dat de voorgestelde alternatieven weliswaar leiden tot meer uitzicht en privacy voor de indieners, maar dat het stedenbouwkundig plan bij al deze varianten als geheel erdoor verslechterd. De afname van uitzicht, privacy en bezonning wordt, gezien de woningbouwopgave van de gemeente en de afstand tot de nieuwbouw in stedelijk gebied als acceptabel beschouwd.

6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de ontwerp-/voorbereidingsfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

- Communicatie:

- Het besluit wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website.
- De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
- Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt gelijktijdig met het VO van het inrichtingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen.
- Na verwerking van de zienswijzenreacties en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
- BenW besluit over de vaststelling van het inrichtingsplan.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	• Startnotitie	• Raad	Gereed
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• nvt	• nvt	• nvt
Ontwerpfase	• Anterieure overeenkomst • Stedenbouwkundig plan (VO en DO)	• BenW • BenW	Q2 2020 Q2 2020
Vorbereidingsfase	• Bestemmingsplan • Beeldkwaliteitsplan* • Inrichtingsplan openbare ruimte	• Raad • Raad • BenW	Q4 2020 Q4 2020 Q4 2020
Realisatiefase	• Uitvoering		

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

7. Bijlagen

- a) Definitief ontwerp stedenbouwkundig plan
- b) Verwerking inspraakreacties