



Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier	
Nummer	2020/501314
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Glas, K.W. /S. Buisman
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	AM herontwikkelt het Deliterrein aan de Spaarndamseweg in twee fasen. De eerste fase betreft de bouw van 34 grondgebonden eengezinswoningen en de aanleg van openbare ruimte aan de westkant (zijde Delistraat) van het terrein. De woningen van fase 1 zijn inmiddels gerealiseerd. In fase 2 worden 108 woningen gebouwd. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is door AM uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 samen met een ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De ontwerpbesluiten zijn nu 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).
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (reg.nr 2019/836480) in raadsvergadering van 30 januari 2020 - Verkoop Deliterrein en afsluiten anterieure overeenkomst (reg.nr 2019/449887) in raadsvergadering van 26 juni 2019 - Vaststellen stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening (reg.nr 2017/489346) in raadsvergadering van 17 mei 2018 - Motie 11.1: Woningdelen op het Deliterrein in raadsvergadering van 17 mei 2018 - Ter inzage leggen ontwerpstedebouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening (regnr. 2017066463) in commissie Ontwikkeling van 13 juli 2017

	- Intentieovereenkomst Herontwikkeling Deliterrein – AM B.V. (regnr. 20168001) in commissie Ontwikkeling van 14 april 2016
Besluit College d.d. 20 september 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerpbestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5120008--on01); 2. De ontwerphogere waarden voor de geluidsbelasting voor de Spaarndamseweg 62 dB en voor de Industrierweg/Transvaalstraat 55 dB vanwege wegverkeerslawaaï ter inzage te leggen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het Deliterrein betreft het voormalige terrein van de gasfabriek en het Shellterrein aan de westkant van het Spaarne ter hoogte van de Waarderbrug. Het destijds sterk vervuilde terrein is gesaneerd en voorzien van een leeflaag ten behoeve van woningbouw. AM heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt dat goed inpasbaar is op deze locatie. Hiertoe is het Stedenbouwkundig Programma van eisen (SPvE) uit 2007 geactualiseerd. Naar aanleiding van de [Motie 11.1](#) 'Woning delen op Deliterrein' zijn met AM nieuwe afspraken gemaakt en vastgelegd over het woningbouwprogramma. De voornaamste aanpassing betreft het toevoegen van 50 sociale huurwoningen.

Fasering

Het Deliterrein wordt in twee fasen ontwikkeld. De eerste fase betreft de bouw van 34 grondgebonden eengezinswoningen en de aanleg van openbare ruimte aan de westkant (zijde Delistraat) van het terrein. De woningen van fase 1 zijn inmiddels gerealiseerd. In fase 2 worden 108 woningen gebouwd. Het stedenbouwkundig plan van AM is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan voor fase 2.



Impressie Schoterkwartier

Programma

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een bouwblok tussen de Spaarndamseweg en het (nieuwe) Papoeaplein met gestapelde woningen, een woontoren van circa 58 meter en een inpandige parkeergarage met fietsenstalling. Aan de westzijde van het Papoeaplein zijn grondgebonden woningen gesitueerd. De tussen de bouwblokken gelegen openbare ruimte heeft een 'groene scheg' als drager. Voor de openbare ruimte is een voorlopig ontwerp (VO) gemaakt.

Ten behoeve van de ontwikkeling is tevens een ontwerpbesluit hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï opgesteld.

Procesverloop

Het conceptontwerpbestemmingsplan is voor overleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten. De ontwerpbesluiten zijn nu gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5120008--on01);
2. de ontwerphogere waarden voor de geluidsbelasting voor de Spaarndamseweg 62 dB en voor de Industrieweg/Transvaalstraat 55 dB vanwege wegverkeerslawaaï ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt in samenhang met het besluit hogere waarden geluidshinder een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van fase 2 tot een hoogwaardige stedelijke omgeving.

4. Argumenten

1. De ontwerpbesluiten sluiten aan op de programmabegroting.

De ontwerpbesluiten dragen 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.

2. De ontwikkeling voldoet aan het SPvE

De ontwikkeling past primair zowel functioneel als qua maatvoering binnen de regels van de spelregelkaart uit het SPvE. Een kleine uitzondering hierop betreft de verhoging van de goothoogte van de stadswoningen aan de groene scheg van 7 naar 10 meter vanwege de specifieke kapvorm. Gecombineerd met een maximale bouwhoogte van 11 meter is dit passend in de stedenbouwkundige opzet. Bij de voorgevelrooilijn aan de Spaarndamseweg is sprake van een ondergeschikte overschrijding van de voorgevelrooilijn ten behoeve van de entrees en de uitkragende balkons.

3. Groenparagraaf: Het Deliterrein wordt vergroend overeenkomstig het SPvE

Het SPvE stelt als eis dat de openbare groenvoorziening op het Papoeaplein, genaamd de groene scheg, drager is van de openbare ruimte, waarbinnen een speelvoorziening wordt aangelegd. Het ontwerp van de groene scheg gaat uit van een beplante wadi met aan de noordzijde een speelvoorziening. Er wordt een ruim assortiment aan beplanting toegepast met minimaal 10 bomen. Het speelgedeelte wordt afgezet met hagen voor de veiligheid van de kinderen. Naast de groene scheg, wordt ook aan de noord- en zuidrand van de parkeervoorziening groen aangelegd. Deze groeninulling zal bestaan uit lage beplanting in de vorm van groenblijvende struiken.



Afbeelding schetsontwerp groene scheg

4. De hoogbouw is zorgvuldig ingepast

Aanvullend op de onderbouwing van het hoogbouwaccent in de ontwikkelvisie Spaarndamseweg en het SPvE zijn voor de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) een zichtlijnenstudie, een windhinderstudie



en een bezonningsstudie uitgevoerd. De onderzochte zichtlijnen in de openbare ruimte rond het Deliterrein, laten zien dat de slanke toren met name zichtbaar is vanaf de Spaarndamseweg. Aan de westkant is op enkele kruisingen met de Delistraat de toren zichtbaar. In de smalle straten valt de toren weg achter de bestaande bebouwing. Over het algemeen is sprake van een redelijk goed windklimaat in de omliggende openbare ruimte en de private buitenruimten van de nieuwbouw. Ter bescherming van een goed windklimaat is voor een aantal balkons een maatregel in de vorm van een windscherm vastgelegd in de planregels met een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting'. De bezonningsstudie toont aan dat in alle gevallen aan de lichte TNO-norm kan worden voldaan. De ontwikkeling voldoet aan de hoogbouwprincipes. De integrale beoordeling van de hoogbouweffecten leidt tot een positief resultaat.

5. De woningvoorraad in de zone Spaarndamseweg wordt vergroot

De gemeente heeft als doelstelling circa 650 woningen in de zone Spaarndamseweg te realiseren. Fase 2 van deze ontwikkeling voegt hier 108 woningen aan toe. Over de segmentering is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat 50 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan 21 tot de lage aftoppingsgrens, 20 tot de hoge aftoppingsgrens en 9 tot de huurliberalisatiegrens. Op deze 50 woningen is de Nota Kaders en Instrumenten Sociale huur en Middensegment van toepassing. Elan Wonen neemt deze sociale woningen en drie woningen met 'friendsconcept' af. De raad heeft bij het geven van zijn zienswijzen op de verkoop- en anterieure overeenkomst met deze wijzigingen van het woningbouwprogramma ten opzichte van het SPvE en de afdoening van [Motie 11.1](#) ingestemd.

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit.

Programma fase 2	Segmentering	Aantal	GBO (in m²)
Appartementen (Elan)	sociaal	50	55 - 65
Stadswoningen aan Spaarne	duur	12	120 - 160
Stadswoningen aan groene scheg	duur	17	120 - 140
Appartementen	duur	18	50 - 140
Penthouse	duur	1	175 - 190
Grondgebonden woningen aan groene scheg	duur	7	115 - 120
Appartementen (friendsconcept/Elan)	vrije sector	3	55 - 65

6. Duurzaamheidsparagraaf: De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Naast de wettelijke duurzaamheidseisen is bij de planvorming rekening gehouden met de volgende maatregelen.

- Op het overkapte deel van de parkeervoorziening en woningen worden zonnepanelen toegepast.
- Voor de verwarming (en koeling) van zowel de woningen als de appartementen wordt er uitgegaan van individuele warmtepompen met bodemplussen.
- De openbare ruimte rondom de projectlocatie wordt klimaatadaptief ingericht.
- Er wordt aangesloten bij de eisen vanuit het Bouwbesluit ten aanzien van circulair bouwen.

- Er worden voldoende ondergrondse containers toegepast waarbij gescheiden afvalstromen het uitgangspunt is.
- Fietsgebruik wordt gestimuleerd en de fietsen kunnen geparkeerd worden in ofwel de eigen berging, of in een gezamenlijke fietsenberging. Er worden oplaadpunten gecreëerd waar zowel elektrische fietsen als scootmobiel opgeladen kunnen worden. De scootmobiel kunnen inpandig geparkeerd worden.

7. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Er is een mobiliteitsplan opgesteld, waaruit blijkt, dat op alle momenten sprake is van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Onder het appartementencomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd met in totaal 107 parkeerplaatsen, inclusief 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. Op maaiveld worden daarnaast 19 openbare parkeerplaatsen en 9 parkeerplaatsen bij de grondgebonden woningen gerealiseerd. De totale parkeercapaciteit bedraagt daarmee 135 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt 122 parkeerplaatsen.

8. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

De toren voegt zich harmonieus in het silhouet en de ritmiek van de vijf andere aan de Spaarndamseweg gerealiseerde hoogteaccenten. De commissie complimenteert de architect met de gekozen wijze van verankering van de toren binnen het geheel en de verschijningsvorm. De commissie is enthousiast over de hoofdopzet van het plan. Zij adviseert om het parkeerdek volledig af te sluiten en met zoveel mogelijk groen in te richten als klimaatbuffer. De commissie is gelukkig met de asymmetrie waardoor het plan meer ontspannen oogt. Ook is de commissie positief over de wadi in de groene scheg, al beslaat het een relatief klein oppervlak.

9. 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 niet worden overschreden, maar dat bij een aantal woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarden wordt overschreden. Het industrielawaai overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd. Voor de Spaarndamseweg bedraagt de te verlenen hogere waarde 62 dB en voor de Industrieweg/Transvaalstraat 55 dB.

10. 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 merendeel van de woningen in het plangebied beschikt over een geluidsluwe gevel. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan worden aanvullende maatregelen getroffen om alle woningen van een geluidsluwe gevel te voorzien



onder andere door verglaasde balkons. In de regels is hiertoe ook een voorwaardelijke verplichting voor geluid ter borging van de indelingseis opgenomen.

11. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd.

Met de ontwikkelaars is een verkoop- en anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Risico's en kanttekeningen

Ontsluiting autoverkeer via Delistraat ipv Spaarndamseweg

Het ontwerpbestemmingsplan maakt meerdere opties mogelijk om tot een acceptabele verkeerscirculatie te komen. Naar aanleiding van reacties van omwonenden op het ontwerp-SPvE is destijds een nieuwe variant onderzocht, waarbij vanuit de parkeergarage rechtstreeks op de Spaarndamseweg wordt ontsloten in plaats van via de Delistraat. Dit is bij vaststelling van het SPvE de voorkeursvariant geworden.

Na het verwijderen van de muur op het Deliterrein aan de zijde van de Spaarndamseweg bleek op het terrein van Spaarndamseweg 380 pal naast de beoogde uitrit een tweede muur aanwezig van ca. 2,25 meter hoog. Om tot een veilige uitrit te komen dient deze muur over een lengte van 4 meter te worden verlaagd tot 1 meter hoogte om goed zicht te creëren. De muur is gebouwd zonder vergunning. De eigenaar acht de muur rechtmatig en stelt de muur te willen handhaven, om windhinder tegen te gaan bij de entree van het gebouw. Er heeft overleg plaatsgevonden, maar zonder gewenst resultaat. Voor dit perceel kan op grond van het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. mogelijk een vergunning worden verleend voor een erfafscheiding van 2 meter. Daarmee is de veilige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Delistraat alsnog een betere optie.

Watercompensatie

In de oude situatie was het Deliterrein voor meer dan 90% verhard. De bebouwing is destijds gesloopt en de verharding verwijderd om de bodem te saneren. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft bij de watertoets voor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO voor fase 1 in 2007 aangegeven uit te gaan van de oude situatie. Dat betekent dat voor het gehele terrein (fase 1 en 2) geen sprake was van watercompensatie.

Rijnland stelt zich inmiddels op het standpunt dat op grond van z'n gewijzigde regelgeving voorheen verharde gronden, die 10 jaar of langer onthard zijn als onthard dienen te worden beschouwd. Dit zou betekenen dat voor het gehele Deliterrein 15% van de extra verharding moet worden gecompenseerd in nieuw oppervlaktewater. De gemeente heeft aanleiding in de feiten en omstandigheden gezien om hierover met Rijnland in gesprek te gaan. Over fase 1 is alsnog overeenstemming bereikt. Voor fase 2 houdt Rijnland vast aan de verplichting tot watercompensatie. Om uit de impasse te komen heeft de gemeente in overleg met AM een voorstel gedaan om hieraan te voldoen door een combinatie van onder meer een alternatieve waterberging (wadi groene scheg), groene daken en een afschrijving van de berging rekening courant (waterboekhouding) van de

gemeente. Het overleg hierover loopt nog. Er ligt daarmee nog geen positief wateradvies van Rijnland. In verband met het belang van de woningbouw, de nadere inwerkingtreding van de Omgevingswet en de stijgende bouwkosten is voortgang van de procedure essentieel. Daarom wordt vooruitlopend op dit advies het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor vaststelling wil de gemeente overeenstemming hebben bereikt met Rijnland.

6. Uitvoering

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



- **Communicatie:**
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in het Gemeenteblad;
 - De bewoners in de directe omgeving worden per brief geïnformeerd;
 - 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.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	• Intentieovereenkomst	• BenW	Gereed
Definitiefase	• SPvE	• Raad	Gereed
Ontwerpfase	• Anterieure overeenkomst	• BenW	Gereed
Voorbereidingsfase	• Ontwerpbestemmingsplan • bestemmingsplan	• BenW • Raad	Q3 2022 Q1 2023
Realisatiefase	• Uitvoering		

7. Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Deliterrein - Schoterkwartier met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5120008--on01;
- Verbeelding (plankaart);