



Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Aart van der Leeuwstraat e.o.	
Nummer	2020/942421
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. Het stedenbouwkundig plan van Pré Wonen is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan met een ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Daarnaast is een ontwerpbeeldkwaliteitsplan gemaakt. De ontwerpbesluiten zijn gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie.
Relevante eerdere besluiten	• Collegebesluit 'Vaststellen stedenbouwkundig plan Aart van der Leeuwstraat e.o.' (2020/169565) in collegevergadering van 23 juni 2020 • 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 maart 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: De volgende ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen. 1. Het ontwerpbestemmingsplan Aart van de Leeuwstraat e.o. (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP7120006-on01); 2. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Aart van de Leeuwstraat e.o. 3. De ontwerp-hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï ter inzage te leggen conform bijlage d. 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 zouden 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. Het stedenbouwkundig plan van Pré Wonen is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn naast een ontwerpbestemmingsplan tevens een ontwerpbeeldkwaliteitsplan, 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. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er door Pré Wonen een participatietraject vormgegeven, waarin huurders, omwonenden en de wijkraad betrokken werden. Het groenplatform is geïnformeerd. De ontwerpbesluiten zijn nu gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit de volgende ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen:



1. het ontwerpbestemmingsplan Aart van de Leeuwstraat e.o. (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP7120006-on01);
2. het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Aart van de Leeuwstraat e.o.
3. de ontwerp-hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï conform bijlage d.

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 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 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.



Afbeelding stedenbouwkundig plan Aart van de Leeuwstraat e.o.

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 ontwerpbestemmingsplan ook balkons op de noordgevel van de gebouwen mogelijk.

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. 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 circa 61 bomen worden geveld, waarvan 50 kwalitatief slechte en matige bomen en 11 kwalitatief redelijk 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.

Met Pré Wonen, het Sociaal wijkteam en welzijnsorganisatie DoK wordt het project struikroof georganiseerd. Het doel is de te verwijderen beplanting in de tuinen van Pré Wonen te hergebruiken op een nieuwe locatie binnen de wijk. Het voornemen is dit te organiseren met zoveel mogelijk inwoners, om binding, ontmoeting, vergroening en duurzaamheid met elkaar te ontwikkelen. Door de coronamaatregelen heeft het initiatief vertraging opgelopen.

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 (ontwerp)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. 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 wegverkeerslawaaï 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 c.

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 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 op de kopse kant aan de noord- en zuidzijde van de buitenste bouwblokken en een terras aan de Generaal Spoorlaan. Gezien de beperkte overschrijding van de geluidsbelasting ter plaatse is dit aanvaardbaar.

11. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verzekerd.

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

5. Risico's en kanttekeningen

Een aantal bewoners van bewonerscomplex "samen zelfstandig" – Jan Prinslaan heeft laten weten bezwaren tegen de ontwikkeling te blijven houden. Hun bezwaren richten zich op het blok op de hoek met de Generaal Spoorlaan. Door de U-vorm wordt hun zicht belemmerd en neemt de bezonning af. Deze onderwerpen zijn bij de inspraak op het stedenbouwkundig plan zeer uitvoerig



behandeld en afgewogen. De invloed van het gebouw is qua bezonning en zicht als acceptabel beoordeeld.

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 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
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	• Startnotitie	• Raad	Gereed
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• nvt	• nvt	• nvt
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan • Anterieure overeenkomst	• BenW • BenW	Gereed Q1 2021
Voorbereidingsfase	• Bestemmingsplan • Beeldkwaliteitsplan* • Inrichtingsplan openbare ruimte	• Raad • Raad • BenW	Q2/3 2021 Q2/3 2021 Q3/4 2021
Realisatiefase	• Uitvoering		

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

7. Bijlagen

- a) Ontwerpbestemmingsplan Aart van der Leeuwstraat met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP7120006-on01;
- b) Verbeelding (plankaart);
- c) Ontwerpbeeldkwaliteitsplan
- d) Overzicht te verlenen hogere waarden.