

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Oostpoort blok 1F vrijgeven voor inspraak	
Nummer	2022/1030995
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.
Telefoonnummer	023-5114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Oostpoort vastgesteld. Ambitie is om van Oostpoort een groene en aantrekkelijke woon/werkomgeving te maken als toegangspoort van de stad. Het bouwprogramma bestaat uit circa 1000 woningen, kantoorruimte, een hotel, een supermarkt en overige commerciële voorzieningen. Voor het project is een WBI-subsidie toegekend. De ontwikkeling zal in fases plaatsvinden. Het ontwerpbestemmingsplan Oostpoort blok 1F ziet toe op het realiseren van de eerste 100 woningen (appartementen). Het college wordt geadviseerd het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Het bestemmingsplan zal uiteindelijk ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
Relevante eerdere besluiten	Vaststellen ontwikkelvisie Oostpoort (2019/712616), in de raad van 19 december 2019.
Besluit College d.d. 8 november 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerpbestemmingsplan Oostpoort (NL.IMRO.0392.BP3120022-on01) vrij te geven voor inspraak voor een periode van zes weken. 2. Het ontwerp besluit vaststellen hogere geluidswaarde Wet geluidhinder ter inzage te leggen voor een periode van zes weken. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Oostpoort vastgesteld. Ambitie is om van Oostpoort een aantrekkelijke woon/werkomgeving te maken als toegangspoort van de stad. Het bouwprogramma bestaat uit circa 1000 woningen, kantoorruimte, een hotel, een supermarkt, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Voor het project is in december 2021 een WBI-subsidie toegekend (WBI = Woningbouwimpuls). Randvoorwaarde bij de toekenning van de subsidie is dat er binnen 3 jaar na toekenning van de subsidie gestart dient te worden met de woningbouw. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden.

Blok 1F is de eerste ontwikkeling van het gebied. De locatie ligt nabij de Camera Obscuraweg en de Robertus Nurksweg. De kavel ligt solitair in het gebied en kan daarom vooruitlopend op geheel Oostpoort, in deze raadsperiode, alvast in ontwikkeling worden genomen. Hierdoor kan de gemeente Haarlem ook aan de voorwaarde van de WBI-subsidie voldoen, inzake het tijdig starten van de bouw. In de subsidieaanvraag was blok 1F opgenomen als startproject. Op de kavel kan een gebouw worden gerealiseerd met 100 appartementen.

Om een verantwoorde ontwikkeling, conform de ontwikkelvisie Oostpoort, te borgen is een ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld (separaat collegevoorstel). Voor de kavel is ook een ontwerpbestemmingsplan gemaakt. Beide ontwerpen worden gelijktijdig ter inzage gelegd. De grond is in eigendom van de gemeente Haarlem. Het SPvE en het bestemmingsplan vormen samen met de aanbestedingsleidraad de kaders waarbinnen het blok 1F verder uitgewerkt moet worden. Zodra deze zijn vastgesteld wordt de kavel aangeboden (d.m.v. een tender) aan de markt, waarbij het plan dat het beste past bij de ambitie en eisen van de gemeente Haarlem verder zal worden uitgewerkt.

Het voorontwerpbestemmingsplan is gedeeld met de wettelijke overlegpartners en de wijkraad. De ingekomen reacties zijn verwerkt in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Geadviseerd wordt het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1 en 2) vrij te geven voor inspraak (periode van inspraak is zes weken).

2. Besluitpunten college

1. Het ontwerpbestemmingsplan Oostpoort (NL.IMRO.0392.BP3120022-on01) vrij te geven voor inspraak voor een periode van zes weken.
2. Het ontwerp besluit vaststellen hogere geluidswaarde Wet geluidhinder ter inzage te leggen voor een periode van zes weken.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan.



4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van woningbouw

De ontwikkelvisie Oostpoort is eind 2019 vastgesteld. De werkzaamheden om de visie te realiseren zijn in volle gang. Enige tijd geleden is de WBI-subsidie verleend. Op dit moment wordt gewerkt aan een ontwikkelstrategie en een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor blok 1F. Het SPvE zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten. Om conform de voorwaarden van de subsidie tijdig te kunnen starten met de bouw, is de ontwikkeling van blok 1F naar voren getrokken.

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. Het is de eerste fase in het realiseren van het bouwprogramma Oostpoort. Een aanbesteding van de kavel zal plaatsvinden. Het kader dat het bestemmingsplan biedt in samenspel met het SPvE, borgt een verantwoorde uitvoering conform de uitgangspunten van de ontwikkelvisie.

2. De locatie is geschikt voor woningbouw

De kavel is op dit moment onbebouwd. Het huidige bestemmingsplan biedt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid om woningbouw en bedrijvigheid te realiseren. De maximaal toegestane bouwhoogte hiervan is 45 meter. De voorgenomen ontwikkeling om op de kavel woningbouw te realiseren past niet volledig binnen de wijzigingsbevoegdheid, omdat dit alleen woningbouw betreft en geen bedrijvigheid. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan nodig is. De voorgestelde bouwhoogte is lager, namelijk 30 meter. Met deze bouwhoogte zijn de cultuurhistorische waarden van de naastgelegen Stelling van Amsterdam niet in het geding.

3. Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE)

Gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig programma van eisen ontwikkeld. De te ontwikkelende partij zal zich, mede door middel van contractvorming, moeten houden aan zowel het SPvE als het bestemmingsplan. Op deze wijze borgt de gemeente dat het perceel een hoogwaardige kwalitatieve en duurzame ontwikkeling krijgt.

4. Duurzaamheidsparagraaf

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij en circulair zijn en in 2050 klimaatbestendig. Conform de ontwikkelvisie vormt duurzaamheid de basis voor de gebiedsontwikkeling. Zo ook dus voor blok 1F. Het SPvE zal de eisen gaan bevatten voor het thema duurzaamheid. Het SPvE zal ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

5. Groenparagraaf

De ambities van de ontwikkelvisie Oostpoort op het gebied van groen zijn van toepassing op blok 1F. Dit alles zal zijn beslag krijgen in het SPvE dat op dit moment wordt opgesteld (zie punt 3). Het SPvE doorloopt zijn eigen procedure.

6. Financiën en Communicatie

Het opstellen van het bestemmingsplan past binnen het budget dat beschikbaar is gesteld voor Oostpoort.

7. Participatie en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners voor afstemming. Het voorontwerp is ook voorgelegd aan de wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder en de dorpsraden van Spaarndam en Haarlemmerliede (via de gebiedsmanager van Haarlemmermeer). De ingekomen reacties en een antwoord hierop zijn verwerkt in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van dit ontwerp is inspraak op het plan mogelijk. In deze periode volgt nog een informatieavond.

8. De hogere geluidswaarde blijft binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder

Het verkeer op de omliggende wegen maakt geluid. Dit geldt ook voor het nabij gelegen spoor. De geluidsgolven komen tegen de gevels van het gebouw aan. Geluid wordt uitgedrukt in decibel (dB). De Wet geluidhinder hanteert een voorkeurswaarde van 48 dB op een woning. Het verkeer genereert een hogere geluidsbelasting op de gevel. De maximaal te ontheffen norm is volgens de wet 63 dB. Het project blijft binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit hogere waarde is als bijlage 3 toegevoegd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 juli 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Het is verstandig het ontwerpbestemmingsplan dit jaar nog ter inzage te leggen. Dan kan het plan worden afgerond onder de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee worden eventuele vertragingen, veroorzaakt door de perikelen met het Digitale Stelsel Omgevingswet, in de vaststelling voorkomen. Het tijdig vaststellen van het bestemmingsplan is ook nodig voor de aanbesteding van dit kavel en de uiterlijke start van de bouw in verband met de WBI-subsidie.

6. Uitvoering

Dit is verder afhankelijk van de te voeren aanbesteding, waarbij het SPvE een belangrijke rol speelt in de gunning. De winnende partij zal het bouwplan verder uitwerken en een vergunningsaanvraag indienen.

7. Bijlagen

1. Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan Oostpoort blok 1F
2. Bijlage 2: verbeelding bestemmingsplan Oostpoort blok 1F
3. Bijlage 3: ontwerpbesluit hogere waarde