

Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Spaarndamseweg 13, ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder	
Nummer	2022/1489732
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Frusch, R./ Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5112939
Email	rfrusch@haarlem.nl
Kernboodschap	De locatie van het voormalige 50KV-station aan de Spaarndamseweg 13 wordt herontwikkeld. Er wordt voorzien in de bouw van circa 150 kleine huurappartementen voor jongeren van 18 tot 28 jaar. Minimaal 80% van de woningen valt in de sociale huursector en minimaal 10% in de middeldure huursector. Op de begane grond is 201 m2 BVO voor daghoreca gereserveerd. Ten behoeve van deze herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan vastgesteld, dat is uitgewerkt 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 bestemmingsplannen (3.1 Wro) is een bevoegdheid van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van de ontwerpbesluiten en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling conform de eerder gedane toezegging.
Relevante eerdere besluiten	• Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020 (2020/836480) • Startnotitie Spaarndamseweg 13 (50kV-station), vastgesteld in de raad van 23 april 2020 (2020/262282) • Collegebesluit voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13, besproken in de commissie ontwikkeling van 1 april 2021 (2021/141244) • Collegebesluit definitief ontwerp stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13 (2021/475603); • Collegebesluit vaststellen anterieure overeenkomst (2021/594199).

Besluit College d.d. 20 december 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: De volgende ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen: 1. Het ontwerpbestemmingsplan Spaarndamseweg 13 (identificatienummer NL.IMRO.0392. BP9120018-on01); 2. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï conform bijlage c. de secretaris, de burgemeester,
--	---

1. Inleiding

Initiatiefnemer 18-28 V B.V. is voornemens het leegstaande 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13 te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het bouwplan bestaat uit circa 150 kleine huurappartementen voor jongeren in de leeftijdscategorie 18-28 jaar waarvan circa 80% sociale huur, horeca en collectieve ruimten. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Op 26 oktober 2021 stelde het college van B&W het stedenbouwkundig plan vast. Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone Spaarndamseweg en sluit aan bij de ambitie van het coalitieakkoord 2022-2026 om 10.000 woningen toe te voegen voor 2030.



Impressie beoogde ontwikkeling

Het vastgestelde stedenbouwkundige plan is uitgewerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Procesverloop

Het conceptontwerpbestemmingsplan is voor bestuurlijk vooroverleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen is aangepast. Voor de aanpassingen wordt



kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording artikel 3.1.1.- Bro (bijlage 15 bij de toelichting).

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

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

de volgende ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen:

1. het ontwerpbestemmingsplan Spaarndamseweg 13 (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5120011-on01;
2. het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï conform bijlage c.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt in samenhang met het besluit hogere waarden geluidshinder een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het perceel Spaarndamseweg 13.

4. Argumenten

1. De ontwikkeling is in lijn met het vastgestelde stedenbouwkundige plan

De uitwerking van het stedenbouwkundige plan, dat de nieuwbouw mogelijk maakt, is gebaseerd op het ontwerp stedenbouwkundige plan, zoals vastgesteld door het college (2021/475603). Het sluit aan bij de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2020/836480) en Startnotitie Spaarndamseweg 13 (2020/262282). Met aandacht voor sociale woningbouw, economie, duurzaamheid, wonen en groen geeft het besluit uitvoering aan het Coalitieakkoord.

2. Het bestemmingsplan voldoet aan het parkeerbeleid

Op basis van de parkeernormen van gemeente Haarlem bedraagt de maatgevende parkeervraag 125 parkeerplaatsen. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven dat een omgevingsvergunning in afwijking van de parkeernormen kan worden verleend indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. De beoogde ontwikkeling voorziet in woningbouw voor een specifieke (jongeren)doelgroep, die minder autobezit kent waardoor er sprake is van een lagere parkeerbehoefte. Er is een mobiliteitsplan (zie bijlage 7 toelichting) opgesteld waaruit blijkt dat de parkeervraag voor de ontwikkeling naar verwachting 45 parkeerplaatsen bedraagt (hierin zijn 2 gereserveerde parkeerplaatsen voor deelauto's voor bewoners meeberekend). Door de inzet van deze twee deelauto's kunnen 10 bewonersparkeerplaatsen worden vervangen. Het bouwplan voorziet in 36 parkeerplaatsen op de begane grond. Gelet op voorgaande kunnen voldoende parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein worden gerealiseerd. Het tekort bedraagt (45-36=) 9 parkeerplaatsen en doet zich voor tijdens de werkdagnacht en de zaterdagavond. Uit parkeertellingen in de omgeving is gebleken dat in de omgeving, binnen 300

meter loopafstand, van de beoogde ontwikkeling sprake is van een restcapaciteit aan parkeerplaatsen. Op termijn zal ook deze omgeving overigens voor invoering van gereguleerd parkeren in aanmerking komen. Afwegingen hiertoe worden op stadsniveau beoordeeld en geprioriteerd. Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning ziet de aanvrager af van rechten op parkeervergunningen en bezoekerspassen in de toekomst en informeert de ontwikkelaar toekomstige bewoners dat zij geen recht hebben op een parkeervergunning indien in de toekomst gereguleerd parkeren wordt ingevoerd

Voor de beoogde ontwikkeling wordt ook voorzien in 176 inpandige fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de van toepassing zijnde fietsparkeernormen voor de bewoners van de beoogde woningen. Voor de medewerkers van de daghoreca zijn tevens inpandige fietsparkeerplaatsen beschikbaar. De overige fietsen kunnen buiten gestald worden, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

3. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Naast de wettelijke duurzaamheidseisen is bij de planvorming rekening gehouden met een aantal aanvullende maatregelen. Op het dak zullen zonnepanelen worden aangelegd.

In de uitwerking van het gebouw zal aandacht uitgaan naar natuurinclusief bouwen en klimaatadaptie. Zo zullen nestmogelijkheden voor vogels, vleermuizen en insecten worden voorzien in het gebouw. De daken zullen daarnaast zoveel als mogelijk als groen dak uitgevoerd worden. Dit heeft niet alleen een ecologische waarde, maar zorgt ook dat regenwater langer vastgehouden kan worden. Ook heeft dit een isolerende werking.

4. 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 locatie van het voormalige 50 KV-station circa 150 woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 80 % sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen. De contractuele afspraken met de ontwikkelaar ten aanzien van het woonprogramma zijn vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst (inclusief doorlegplicht aan de betreffende marktpartij). Conform de Doelgroepenverordening is het minimale percentage sociale- en middeldure huurwoningen geborgd in de regels van het bestemmingsplan

5. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

De commissie heeft positief geadviseerd op het voorgenomen bouwplan dat met dit bestemmingsplan wordt vastgelegd en blijft graag betrokken bij de uitwerkingen van het plan in de fase omgevingsvergunning.

6. De participatie en inspraak is zorgvuldig uitgevoerd

De conceptstukken zijn 1 augustus 2022 gedeeld met de bestuurlijke vooroverlegpartners en de wijkraad, met het verzoek uiterlijk 1 september te reageren. De wijkraad heeft niet gereageerd. De ontwikkelaar heeft diverse malen met een klankbordgroep bestaande uit buurtbewoners



geparticipeerd en op 24 oktober jl. een informatieavond voor omwonenden gehouden. Het verslag daarvan is opgenomen als bijlage 14 bij de toelichting. Na vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen zal er nogmaals een informatieavond worden georganiseerd.

7. *Het kostenverhaal is verzekerd*

Het kostenverhaal is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een Anterieure Overeenkomst afgesloten ([\(2021/594199\)](#)). Hierin zijn afspraken gemaakt over onder andere bovenplanse kosten en de plankosten. 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 op een aantal gevels van de 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 gemeentelijk hogere waarden beleid stelt woningindelingseisen bij een geluidsbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen. Het merendeel van de woningen in het plangebied beschikt over een geluidluwe gevel, maar voor een aantal woningen kan hier gelet op de ligging van het gebouw en het gekozen concept met studiowoningen niet aan worden voldaan. Voor deze woningen wordt, conform de vastgestelde startnotitie, gebruik gemaakt van de in het hogere waardenbeleid opgenomen afwijkmogelijkheid van de woningdelingseisen. Ongeacht de toepassing van maatregelen, zal wat betreft het binnen niveau worden voldaan aan de nieuwbouweisen conform het Bouwbesluit 2012. Bovendien zal de beoogde ontwikkeling voorzien in een gemeenschappelijk geluidluwe buitenruimte. Hiermee zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen

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
Initiatieffase	• Startnotitie	• Raad	Gereed
Definitiefase	• Stedenbouwkundig plan	• Raad	Gereed
Ontwerpfase	• Anterieure overeenkomst	• BenW	Gereed
Vorbereidingsfase	• Ontwerpbestemmingsplan	• BenW	Q4 2022
	• bestemmingsplan	• Raad	Q2 2023
Realisatiefase	• Uitvoering	• Ambtelijk	Q4 2023

7. Bijlagen

- a) Ontwerpbestemmingsplan Spaarndamseweg 13 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5120011-on01;
- b) Verbeelding (plankaart);
- c) Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.