



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Tempeliersstraat-Raamsingel	
Nummer	2018/177314
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Baas, L.M.
Telefoonnummer	023-5115479
Email	lbaas@haarlem.nl
Kernboodschap	Met voorliggend bestemmingsplan 'Tempeliersstraat-Raamsingel' wordt de herontwikkeling van het terrein van het voormalige HKB gebouw, en de openbare parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 42 appartementen, 2 twee-onder-een-kap woningen en 6 hofwoningen met een ondergrondse parkeervoorziening. Daarnaast is op de begane grond aan de Tempeliersstraat een commerciële ruimte (horeca, flexwerkplekken) aanwezig. De ontwikkeling houdt rekening met duurzaamheid, voegt groen toe aan de omgeving en voorziet in een zorgvuldige inpassing binnen het beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling. Het vaststellen van bestemmingsplannen 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	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Masterplan en Realisatieovereenkomst Raamsingel / Tempeliersstraat (raadsbesluit 20 januari 2011/WZ/GM 2010/18267) - Vaststellingsovereenkomst (collegebesluit 7 oktober 2014, kenmerk 2014/3441885) - Vaststellingsovereenkomst nav second opinion (collegebesluit 24 maart 2015, kenmerk 2015/88582) - Wethoudersbrief (17 maart 2016, kenmerk 2016/140390) - Vaststellen stedenbouwkundigplan Tempeliersstraat-Raamsingel (collegebesluit 20 februari 2018, kenmerk 2017/463005)



Afbeelding 1 aanzicht plangebied vanaf Tempeliersstraat (L), aanzicht vanaf Raamsingel (R)

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 september 2018 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 17 oktober 2018 is een informatieavond gehouden. Er zijn 7 zienswijzenreacties ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot beperkte aanpassing van het bestemmingsplan (zie bijlage c). Het vaststellen van hogere waarden geluid is een bevoegdheid van het college. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Tempeliersstraat-Raamsingel *gewijzigd* vast te stellen (identificatienr NL.IMRO.0392.BP4120016-va01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van deze locatie met aandacht voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

4. Argumenten

1. *Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting*

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan realisatie van een stedenbouwkundig plan mogelijk maakt dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving. De ontwikkeling wordt hierna op onderdelen nader toegelicht.

2. *De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in Zuid-West met circa 50 woningen*

De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 2400 woningen in Zuid-West te realiseren. Deze ontwikkeling draagt hier 42 appartementen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 6 hofwoningen aan bij met de volgende segmentering:

- 8 woningen lage middeldure koop
- 16 woningen hoge middeldure koop
- 26 woningen dure koop

De contractuele afspraken met HBB ten aanzien de gebruiksmogelijkheden (wonen, commerciële functies) van het projectgebied zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst, waarmee de raad heeft ingestemd. In 2015/2016 is aan HBB gevraagd conform de toen geldende woonvisie kleinere, betaalbare woningen toe te voegen aan het bouwplan. Het is HBB gelukt binnen het bouwplan 8 van de 50 woningen te bestemmen voor de lage middenkoop (voorheen sociale koop conform woonvisie 2016). Hiermee wordt de doorstroming van de inkomensgroep lage middeninkomens verbeterd.

Op 15 maart 2018 is de motie vreemd 'Ook in West Sociaal & Loyaal' aangenomen. Met de ontwikkelaar is in 2010 een realisatieovereenkomst/antérieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn geen afspraken vastgelegd over het realiseren van sociale huurwoningen. In dit geval betekent het invoegen van minimaal 10 huurwoningen dat het ontwerp voor de derde keer moet worden herzien. De ontwikkelaar is hiertoe gezien de gemaakte afspraken en het stadium waarin het project zich bevindt niet bereid. Daarnaast hebben de in Haarlem werkzame corporaties aangegeven dat zij geen interesse hebben om woningen in dit project over te nemen in verband met de kleinschaligheid van het project, maar ook omdat de woningen in het ontwerp ongeclusterd zijn en te duur doordat onder meer parkeren ondergronds wordt gerealiseerd.

Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitieakkoord met betrekking tot het woningbouwprogramma uitgangspunten vastgesteld welke zijn besproken in de commissie ontwikkeling van 20 september 2018. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20% verdeling. Op dit project is uitgangspunt e. van toepassing. Dit houdt in dat er al vergaande privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar. Voor deze ontwikkeling is in 2010 een realisatieovereenkomst tevens zijnde antérieure overeenkomst vastgesteld.

3. *De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen*

De herontwikkeling biedt kansen voor diverse duurzaamheidsaspecten. Naast de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid (denk aan EPC waarden uit het Bouwbesluit) is bij de planvorming rekening gehouden met een aantal duurzaamheidsmaatregelen.

Duurzaam dakgebruik

De hellende daken worden indien mogelijk voorzien van zonnepanelen (afhankelijk van de zonkant). De platte daken worden zoveel mogelijk benut voor vergroening dan wel voor opwekking van zonne-energie. Het realiseren van groene daken zorgt voor een waterbuffering en een afkoppeling van regenwater. Ook zorgt een groen dak voor verkoeling en biedt het de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de natuur in de stad. Ook op maaiveldniveau wordt



daar aandacht besteed. De woningen zijn gepositioneerd rond een hof dat voor een groot deel groen zal worden ingericht.

Compact wonen

De kleinere appartementen dragen bij aan het 'compact bouwen' waardoor minder materiaal nodig is, een lager energieverbruik gerealiseerd kan worden en minder CO2 uitstoot plaats vindt.

4. *De ontwikkeling voegt groen toe aan de omgeving*

Op de hoek van de Tempeliersstraat en de Van Eedenstraat wordt een groenvak gerealiseerd ter plaatse van de huidige verharding. Het hofje krijgt een tuininrichting. Een deel van de daken wordt van sedum/mos voorzien. Het stedenbouwkundig plan heeft tot gevolg dat 8 bomen binnen het projectgebied moeten wijken. Het betreft 5 bomen op de parkeerplaats en 3 bomen op naastgelegen percelen. De 3 bomen op de naastgelegen percelen worden in overleg met de grondeigenaren vervangen door 3 nieuwe bomen. In het projectgebied worden twee nieuwe bomen in de volle grond gepland. Op het voorterrein en het binnenhof worden kleinere bomen opgenomen bovenop de parkeerkelder. Daarnaast zal HBB bijdragen aan de plant van 2 nieuwe bomen elders in Haarlem bij voorkeur in de Tempeliersstraat (herinrichting).

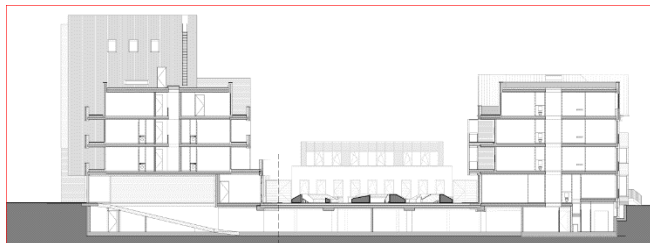
5. *Het bestemmingsplan maakt ondergronds-parkeren mogelijk en voldoet aan het parkeerbeleid*

Het beleid gaat uit van het in voldoende mate ruimte aanbrengen voor het parkeren van auto's op eigen terrein. Hierbij moet voldaan worden aan de in de beleidsregels opgenomen parkeernormen en afspraken met de partners uit de vaststellingsovereenkomst.

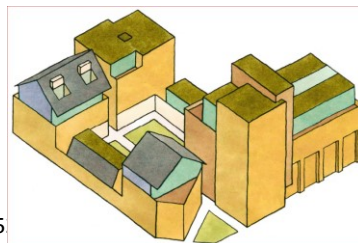
De ontwikkeling gaat uit van een volledig ondergrondse parkeerkelder voor circa 63 parkeerplekken. Uit verkeersonderzoek volgt dat de parkeerbehoefte op het maatgevende moment 53 parkeerplaatsen op de werkdag-avond is. Dit maakt dat sprake is van een overschot van 10 parkeerplaatsen. De ontwikkeling voldoet daarom aan het parkeerbeleid.

Additioneel aan voorafgaande zal HBB groep een deelautosysteem creëren. HBB zal de 8 woningen in het lage middensegment verplicht lid maken van het autodeelsysteem. Van de in totaal 16 hoge middensegment woningen krijgen 10 hoge middensegment woningen de mogelijkheid om af te zien van de verplichte aankoop van een parkeerplaats onder voorwaarde dat ze verplicht lid worden van het autodeelsysteem. Deze 8 lage middensegment woningen en 10 hoge middensegment woningen kunnen op deze manier betaalbaar blijven voor lagere inkomens. De overige 6 hoge middensegment woningen en alle 26 dure koopwoningen blijven verplicht om een parkeerplaats te kopen en kunnen eventueel aanvullend lid worden van het autodeelsysteem. Geen enkele bewoner van de projectlocatie kan aanspraak maken op een parkeervergunning.

Afbeelding 2 Dwarsdoorsnede plangebied, Stedenbouwkundig plan Joost Swarte



2018/45



6. *Het stedenbouwkundig plan voorziet in een zorgvuldige inpassing binnen het beschermd stadsgezicht*

Het stedenbouwkundig plan voegt zich zorgvuldig in het stedenbouwkundig weefsel van de Raamsingel en de Tempeliersstraat, zowel ruimtelijk, programmatisch als vanuit historisch perspectief. De herbouw van het HKB gebouw vormt zowel ruimtelijk als functioneel de hoeksteen van het plan en krijgt een jaren-20 kwaliteit. Het nieuwe HKB gebouw met een hoekaccent krijgt op de begane grond aan de straatzijde atelier-, commerciële- en praktijkruimtes. Het gehele plan kent voorts een rijke diversiteit aan soorten woningen (typologieën).

Met het ontwikkelen van de locatie wordt een stedenbouwkundig passende invulling gegeven aan een plek die altijd een restgebied is gebleven. Aan de westzijde volgt het plan het principe van de 'villa-achtige' bebouwing aan de Van Eedenstraat. Op het punt waar de scheiding ligt tussen de twee stedenbouwkundige typologieën wordt een steeg gecreëerd. De steeg verbindt het Wijde Geldelozepad én de Van Eedenstraat visueel met de Oude Raamstraat aan de overzijde van de Raamgracht. Ter plaatse van de steeg ontstaat een hof. Het hof wordt gevormd door de bebouwing aan de Tempeliersstraat en de Raamsingel, aangevuld met 'hof-woningen'. Voor meer informatie zie de toelichting bij het bestemmingsplan.

7. *De integrale beoordeling van de hoogbouweffecten leidt tot een positief resultaat.*

In het raadsstuk ter vaststelling van de hoogbouwprincipes staat, dat deze niet van toepassing zijn op ontwikkelingen waarvoor een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, hetgeen hier het geval is. Niettemin is beoordeeld of het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een hoogbouweffectrapportage (HER). De effecten op de cultuurhistorische waarden, de effecten op stedenbouw en de technische omgevingsaspecten zijn in beeld gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet al in veel onderzoeken benodigd voor een HER. Op een aantal onderdelen is de onderbouwing aangevuld of verbeterd. Er is een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld, waarin het effect van de ontwikkeling op de omgeving is beoordeeld. Met foto's is de invloed van de ontwikkeling op de nabije omgeving nu ook in beeld gebracht. Verder zijn de effecten op de privacy beoordeeld en is een aanvullende bezonningsstudie opgesteld. De integrale beoordeling van de hoogbouweffecten leidt tot een positief resultaat.

8. *De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief*

Het nieuwe ontwerp verhoudt zich qua maat, schaal en architectuur met de omgeving. De locatie vormt een scharnierpunt van de overgang van een stedelijke bebouwingstypologie naar



villabebouwing, waarbij in de nieuwe planopzet het historisch rooilijnverloop wordt hersteld en versterkt. De ARK concludeert dat op structuurniveau sprake is van behoud en versterking.

9. *De wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening*

Er zijn door 45 adressen en organisaties zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven beperkt aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende:

Toelichting:

De toelichting is aangevuld met een fotostudie van de invloed op de omgeving, een cultuurhistorische effectrapportage, een aanvullende bezonningsstudie, een windhinder onderzoek, een aangepast akoestisch rapport en aangepast verkeerskundig onderzoek. In paragraaf 4.17 is een samenvatting en een eindconclusie van de hoogbouweffecten toegevoegd.

Verbeelding:

De situering ten opzichte van de gevel van Raamsingel 14 is aangepast: er wordt nu een afstand van 2 meter gehanteerd ten opzichte van de gevel van het bouwplan. Het tussen Raamsingel 14 en het bouwplan gelegen bouwvlak is bestemd ten behoeve van een berging.

Planregels:

Art. 8.2.1 lid 1 onder 3 is toegevoegd om de, in de kap weggewerkte, technische voorzieningen te kunnen faciliteren.

10. *Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd*

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd. Met de ontwikkelaar HBB Groep is een realisatieovereenkomst (tevens zijnde anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro) gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

Argumenten overige collegebesluiten

1. *Het college dient het besluit hogere waarden vast te stellen, voordat kan worden besloten over vaststelling van het bestemmingsplan*

Het akoestisch onderzoek is aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen. In het aangepaste onderzoek zijn de lijnbusgegevens verwerkt. De aanpassingen hebben niet geleid tot aanpassing van de conclusie van het akoestisch onderzoek. De gelijkluidende conclusie is: de

wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaaï worden niet overschreden, maar bij een aantal woningen worden de wettelijke voorkeursgrenswaarden overschreden. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. De hoogst toelaatbare ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd. Vanwege de herberekening dienen de hogere waarden gewijzigd te worden vastgesteld. Op basis van het aanvullende onderzoek dienen naast de eerder voorgestelde hogere waarden eveneens hogere waarden worden vastgesteld voor de Raamvest. (bijlage D)

5. Risico's en kanttekeningen

De meeste zienswijzen zijn gericht op de verkeersveiligheid, het verdwijnen van het parkeerterrein en de ontsluiting van de parkeergarage. Tevens zijn er zorgen geuit over invloed van de hoogte op de directe omgeving en op het beschermd stadsgezicht. De effecten van de parkeerdruk, verkeersdruk en de invloed van de hoogte op de omgeving zijn onderzocht. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, de genoemde effecten staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - De indieners van zienswijzen ontvangen een brief met de verwerking van de zienswijzen en een uitnodiging voor de bespreking van het raadsvoorstel in de commissie Ontwikkeling.
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Het collegebesluit hogere waarden geluid wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;



- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Tempeliersstraat-Raamsingel met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120016-va01;
- b. verbeelding (plankaart) met als ondergrond de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 7 maart 2019;
- c. wijzigingsoverzicht;
- d. hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï Tempeliersstraat-Raamsingel