

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Poort van Boerhaave-Damiate	
Nummer	2020/523381
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Glas, K.W.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	Ontwikkelaar Bemog B.V. wil de locatie Poort van Boerhaave – Damiate ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied in een parkachtige openbare ruimte. Op basis van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voorziet in de bouw van circa 150 woningen. De woningen bestaan uit een mix van appartementen, eengezinswoningen en grondgebonden CPO-woningen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In de plint van de bebouwing is ruimte voor maximaal 100 m² bvo aan detailhandel, kantoor- en/of bedrijfsruimte of daghoreca. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Er komt een nieuw park aan de noordkant van de woningen en een waterpartij aan de zuidkant. Deze functies samen zorgen voor een aantrekkelijke entree van de wijk. Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de raad. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.
Behandelveorstel 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	• Stedenbouwkundige randvoorwaarden en grondexploitatie, Poort van Boerhaave – Damiatelocatie (2016/330454) in de raadsvergadering van 17 november 2016. • Aanbesteding Poort van Boerhaave – Damiatelocatie (2017/182010) in de raadsvergadering van 1 juni 2017. • Collegebesluit Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016) in commissievergadering van 20 september 2018.



eengezinswoningen en grondgebonden CPO-woningen. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Er komt een nieuw park aan de noordkant van de woningen en een waterpartij aan de zuidkant. Deze functies samen zorgen voor een aantrekkelijke entree van de wijk.



Impressie bouwplan De Damiate (nieuwe naam: Haave)

Procesverloop

De ontwerpbesluiten hebben vanaf 29 april 2020 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. In verband met covid-19 is geen informatieavond gehouden. Aanvullend op de gebruikelijke publicaties zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijzenreactie ingediend. De zienswijzenreactie heeft niet tot aanpassing geleid van het bestemmingsplan (zie bijlage c.) Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Poort van Boerhaave-Damiate gewijzigd vast te stellen ((identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120011--va01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van deze locatie tot een hoogwaardige stedelijke omgeving.

4. Argumenten

1. *De ontwikkeling is in lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Het stedenbouwkundig plan voldoet in hoofdzaak aan de doelstelling en de spelregels vastgelegd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden: transformatie van de Poort van Boerhaave van een vergeten stuk stad naar een eigentijdse groene woonomgeving met compacte stedelijke bebouwing,

een hoge verblijfskwaliteit en een mix van functies. De ontwikkeling wordt hierna op onderdelen nader toegelicht.

2. 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 Damiatelocatie circa 150 woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 35 grondgebonden woningen. Minimaal 16 woningen worden gerealiseerd in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In het project wordt uitgegaan van de volgende segmentering: 14 sociale huurwoningen, 99 middeldure koopwoningen, 37 dure koopwoningen (waarvan 16 CPO). De contractuele afspraken met de ontwikkelaar ten aanzien van het woonprogramma zijn vastgelegd in de realisatie-, verkoop- en aannemingsovereenkomst. De sociale woningen maken hier geen deel van uit en zijn op verzoek van Elan Wonen later aan het programma toegevoegd. Conform de collegenota Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma is het programma niet aangepast aan de 40%-40%-20%-verdeling uit het coalitieprogramma

3. Het bestemmingsplan maakt ondergronds parkeren mogelijk en voldoet aan het parkeerbeleid

Het plangebied is op een goede manier ontsloten, zowel per auto, per openbaar vervoer als per fiets en te voet. Er is een mobiliteitsplan opgesteld, waarin de totale parkeervraag is afgezet tegen het aanbod. De parkeervraag van de ontwikkeling bedraagt op het maatgevende moment 181 parkeerplaatsen, waarbij uitgegaan is van 2 deelauto's. Uitgangspunt is de locatie te ontwikkelen tot een groen en parkachtig woongebied. Om dit te realiseren, is het van belang dat de rol van de auto ondergeschikt wordt in het gebied. Hiermee is rekening gehouden, door te voorzien in ondergronds parkeren (130 pp). In het middengebied wordt een kleine verkeerslus aangebracht met parkeergelegenheid (22 pp). Onderzoek wijst uit, dat aan de randen van het plangebied in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de resterende vraag op te vangen. Dit is conform het SPvE. Aan de voorwaarde van één parkeerplaats per woning op eigen terrein, kadastraal gekoppeld aan de woning is niet volledig voldaan. Vanwege onder meer het niet efficiënt kunnen aanleggen van een parkeerbak onder het kleinere Parkblok, het belang van een evenwichtig stedenbouwkundig plan en de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte, maakt deze beperkte afwijking van het SPvE aanvaardbaar.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in voldoende voorzieningen voor fietsparkeren. In het Parkblok is het fietsparkeren opgelost door de individuele bergingen te maken in het souterrain conform de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullend is voorzien in een collectieve fietsenstalling met 49 fietsparkeerplekken. In het Singelblok zijn in het souterrain zijn 87 individuele fietsenbergingen opgenomen voor 87 appartementen (groter dan 50 m²) geschikt voor het stallen van ten minste drie fietsen. Daarnaast is in het souterrain een collectieve fietsenberging opgenomen met 117 plekken. In de garage zijn apart plekken gemaakt voor het stallen van groot formaat bakfietsen en elektrische scooters.



4. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

De herontwikkeling biedt plaats voor diverse duurzaamheidsmaatregelen. 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. Het groene binnengebied heeft een waterbergende functie, zodat in geval van piekmomenten hemelwater vertraagd kan worden afgevoerd. De middenstrook krijgt een aantal wadi's. De woningen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen, hebben een ambitieuze GPR-norm en worden aardgasloos uitgevoerd. De woningen worden voorzien van centrale ventilatie en zonnecellen.

5. De ontwikkeling versterkt de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het gebied

Het stedenbouwkundig plan is ontworpen met als uitgangspunt het behoud van de bestaande bomen. Bij het SPvE is al aangegeven, dat om de ontwikkeling mogelijk te maken toch een aantal bomen niet gehandhaafd kan worden. Deze bomen worden allen gecompenseerd. Daarnaast worden circa 17 inheemse bomen en 11 boomheesters extra toegevoegd. De ruimte ten noorden van Damiate en de groenzone aan de Amerikavaart worden ontwikkeld als buurtpark. Daarin is ruimte voor verblijf, spelen en waterberging. De huidige weelderige, en anonieme groenzone aan de Amerikavaart krijgt veel meer verblijfswaarde voor bestaande en nieuwe omwonenden. Waar nu nog de buurt met zijn achterkant naar de Amerikavaart is gericht, transformeert de ontwikkeling van de Poort van Boerhaave het gebied naar een voorkant van de wijk. Bestaande bomen aan de Amerikavaart en in het park worden voor een groot deel behouden en leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het gebied. De Amerikavaart krijgt natuurvriendelijke oevers ten behoeve van de biodiversiteit in het gebied. Daarnaast komt een nieuw park aan de noordkant van de woningen. Aan de zuidzijde van Damiate wordt een gracht met bomen gerealiseerd, als eerste deel van de geplande singel/gracht aan de Floris van Adrichemlaan.

6. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

De commissie heeft positief geadviseerd op de stedenbouwkundige hoofdopzet. De commissie complimenteert de architect met het ontwerp, dat op een rijke en diverse manier verbindt met de openbare ruimte; de ambitie vanaf de aanvang is op mooie wijze vastgehouden en uitgewerkt.

7. De wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Er is een zienswijzenbrief ontvangen van Liander. Hierin wordt het standaardverzoek gedaan om de de 50Kv-leiding in de groenstrook te beschermen door het opnemen van een regeling. De gemeente acht de leiding afdoende beschermd vanwege de verplichting om bij grondwerkzaamheden een klic-melding uit te voeren. Verder wenst de gemeente onnodige regeldruk in de vorm van extra omgevingsvergunningen tegen te gaan. Ambtshalve zijn de regels aangepast om een aantal ondergeschikte bouwonderdelen mogelijk te maken. Tevens is een overbodige ontheffingsmogelijkheid in de algemene bouwregels geschrapt om van de maximale bouwhoogten te kunnen afwijken.

8. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd. Met de ontwikkelaar 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

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid niet worden overschreden, maar dat bij een aantal 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.

5. Risico's en kanttekeningen

Mogelijke wijziging woningbouwprogramma

In de overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente was niet voorzien in sociale huurwoningen. Op verzoek van Elan Wonen zijn 14 sociale huurwoningen aan het project toegevoegd. Zo zou met de herontwikkeling van het bezit van Elan Wonen in de Louis Pasteurstraat een meer gedifferentieerde wijkopbouw kunnen worden gerealiseerd. Elan heeft zich op het allerlaatste moment uit kostenoverwegingen teruggetrokken. Bemog spant zich in om een nieuwe partij te vinden die de sociale woningen wil afnemen. Mocht dit niet lukken, dan wordt het programma aangepast uitgevoerd. Een dergelijke wijziging past binnen de kaders van het SPvE en het bestemmingsplan.

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:
 - 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.
- De besluiten worden de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- 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;



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

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Poort van Boerhaave met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120011-va01;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht;
- d. hogere waarden geluid voor poort van Boerhaave-Damiate