



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Beatrixplein	
Nummer	2024/144090
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	OMB/PCM
Auteur	Brink, N. en Poot, S.C.
Telefoonnummer	023 511 5252
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	Het Prinses Beatrixplein in Haarlem Oost is na 60 jaar toe aan vernieuwing. Het plein en de voorzieningen zijn belangrijk voor de buurt en moeten dat in de toekomst ook blijven. Grondeigenaren Pré Wonen, Dreef Beheer en de gemeente Haarlem hebben onderzocht hoe het Prinses Beatrixplein als hart van Parkwijk op buurtniveau kan blijven opereren en tegelijkertijd met de omgeving kan meegroeien. Voor deze herontwikkeling is zowel een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) als een Stedenbouwkundig Plan (SP) vastgesteld. Ook is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 16 zienswijzen ingediend 15 daarvan hebben overwegend dezelfde inhoud. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een hogere geluidswaarde vast te stellen. Dit ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het college stelt een hogere geluidswaarde vast. In navolging van Dreef Beheer wordt ook met Pré Wonen een anterieure overeenkomst gesloten.
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	– Vaststellen startnotitie gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein e.o. (2020/120897) in raadsvergadering van 23 april 2020; – Vaststellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein e.o. (2022/987235) in raadsvergadering van 13 oktober 2022; – Vaststellen stedenbouwkundig plan, anterieure overeenkomst met Dreef Beheer en ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan (2023/1976028) in het college van 5 december 2023.

Besluit College d.d. 12 maart 2024	1. De Anterieure Overeenkomst inzake Prinses Beatrixplein, d.d. 26 februari 2024 met Pre Wonen aan te gaan; 2. Een hogere geluidswaarde vast te stellen voor het bestemmingsplan Beatrixplein en de nieuwbouw langs de Prins Bernhardlaan en Van Zeggelenplein; 3. Het voorstel aan de raad vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,
Ontwerp-besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: <i>Het bestemmingsplan Beatrixplein (NL.IMRO.0392.BP3120024-va01) gewijzigd vast te stellen.</i> de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Voor de herontwikkeling van het Prinses Beatrixplein is zowel een SPvE als een SP vastgesteld. Ook is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend (**bijlage 1, 1.1 en 1.2**). De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (**bijlage 2 en 3**) kan nu worden vastgesteld. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het ook nodig een hogere geluidswaarde vast te stellen. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het college stelt een hogere geluidswaarde vast voor de nieuwbouw langs de Prins Bernhardlaan en Van Zeggelenplein (**bijlage 4**). In navolging van Dreef Beheer wordt ook met Pre Wonen een anterieure overeenkomst gesloten (**bijlage 5**).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Beatrixplein (NL.IMRO.0392.BP3120024-va01) gewijzigd vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Een hogere geluidswaarde voor het bestemmingsplan en de nieuwbouw langs de Prinses Bernhardlaan en Van Zeggelenplein. Met deze besluiten en het sluiten van de anterieure overeenkomst met Pre Wonen kan de herontwikkeling van het plein een volgende fase in.



4. Argumenten

4.1. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan

De herontwikkeling sluit aan bij de ambities voor dit gebied die zijn vastgelegd in de Woonvisie, uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025 en de Omgevingsvisie. Het Prinses Beatrixplein is één van de icoonprojecten uit de Omgevingsvisie van Haarlem. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van het reeds vastgestelde stedenbouwkundig plan.

4.2. Optimalisatie bouwplan toekomstig winkelcentrum positief voor monumentale bomen en openbaar groen

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is gewerkt aan het ontwerp van het toekomstig winkelcentrum. Ten opzichte van het voorlopig ontwerp is er in de maatvoering van het gebouw en ondergrondse parkeergarage – zonder parkeerplaatsen in te leveren – een optimalisatie mogelijk, waardoor de footprint kleiner wordt. Dit betekent dat het gebouw en parkeergarage circa 1,20 meter smaller wordt aan de zuidzijde én daarmee verder van de monumentale bomen komt te liggen. Aan de oostzijde wordt het gebouw circa 0,6 meter breder. Die ruimte is daar beschikbaar. De ruimte die aan de pleinzijde ontstaat door de kleinere footprint komt ten gunste aan meer openbaar groen. Deze optimalisatie heeft een positief effect voor de monumentale bomen en klimaatadaptatieve ambities in het gebied.

De beide woongebouwen blijven binnen de oorspronkelijke rooilijn en maximale bouwhoogte van het ontwerpbestemmingsplan, ze worden zelfs iets ranker. Alleen de winkelstraat tussen beide blokken wordt iets breder. Voor de zorgvuldigheid is op basis de optimalisatie het bezonnings- en windhinderonderzoek geactualiseerd. Uit de onderzoeken blijkt geen negatief effect van de optimalisatie. De geactualiseerde bestemmingsplankaart, bezonningsstudie en windhinderonderzoek zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd.

4.3. Duurzaamheids- en groenparagraaf

Voor de thema's duurzaamheid en groen wordt verwezen naar de relevante eerder genomen besluiten, specifiek het vaststellen van het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan.

4.4. Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Ook is er een inloopavond georganiseerd in deze periode. Enkele bewoners hebben zich laten informeren. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen in het Wijzigingsoverzicht en voorzien van een reactie. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

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

Het verkeer op de omliggende wegen maakt geluid. De geluidsgolven komen tegen de gevels van de geprojecteerde gebouwen langs de Prins Bernhardlaan 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. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Deze geven echter geen aanleiding om geen hogere waarde vast te stellen.

4.6. Om het bestemmingsplan goed te kunnen raadplegen moet de gebruikte ondergrond bekend zijn

Conform artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het vaststellingsbesluit vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt voor het maken van het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld, is het voor de raadpleegbaarheid van belang dat de gebruikte ondergrond bekend is. Voor het bestemmingsplan is als ondergrond de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 31 oktober 2023 gebruikt.

4.7. De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar

Op grond van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Om de financiële haalbaarheid aan te tonen is een gebiedsexploitatie opgesteld en een Afsprakenbrief ondertekend. Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten met Dreef Beheer en Pre Wonen is het kostenverhaal – naast de grondexploitatie en grondverkoop – verzekerd ter vaststelling van het bestemmingsplan. De maatschappelijke voorzieningen worden gedekt uit de Investeringsbegrotingen. Het exploitatieresultaat is positief waarmee het plan economisch uitvoerbaar is en voldoet aan de Wro.

5. Risico's en kanttekeningen

Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan kan beroep bij de Raad van State worden ingediend.

6. Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het traject starten om te komen tot het verlenen van vergunningen voor de diverse gebouwen.

7. Bijlagen

1. Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Beatrixplein.
2. Bestemmingsplan Beatrixplein, inclusief bijlagen.
3. Verbeelding bestemmingsplan Beatrixplein.
4. Besluit hogere waarden Wet geluidshinder bestemmingsplan Beatrixplein.
5. Anterieure Overeenkomst Beatrixplein Pre Wonen, d.d. 26 februari 2024, inclusief bijlagen.