



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Louis Pasteurstraat	
Nummer	2024/370730
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	PCM
Auteur	Bukman.S en Brink.N
Telefoonnummer	06-41320913
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	Project Pasteur richt zich op de vervanging van 84 verouderde sociale huur woningen voor 179 woningen, 1.355 m ² BVO kantoor voor Elan wonen en 440 m ² BVO woonwinkel. Ook wordt de aangrenzende openbare ruimte vernieuwd. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere geluidswaarde hebben zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van BenW kan de hogere geluidswaarde verlenen. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.
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. Ook wordt de commissie voorgesteld om motie 'Maak woningnood lager, bouw bij Pasteur hoger' (2023/132107) af te doen.
Relevante eerdere besluiten	- Startnotitie Herontwikkeling ElanWonen Louis Pasteur en Roordastraat (2020/1233655) in de raad van 22 april 2021 - Afdoening motie "Gedifferentieerd bouwen, ook in het Project Pasteur" (2021-266667) commissie Ontwikkeling van 30 september 2021 - Vaststellen SPvE project Pasteur (2022/807148) in de raad van 15 december 2022 - Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere geluidswaarde ter inzage leggen (2023/1761657) in het college van 8 november 2023.



1. Inleiding

De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan het vernieuwen van de Boerhaavewijk. Project Pasteur vormt het sluitstuk van de vernieuwing van de Boerhaavewijk. In verschillende fases is deze wijk aangepakt, waardoor er nu een meer leefbare en afwisselende wijk is ontstaan. Daarbij heeft ElanWonen gehoor gegeven aan de motie van de raad '**Maak woningnood lager, bouw bij Pasteur hoger**'. Het dictum van de motie was om: "Samen met Elan Wonen te onderzoeken of het binnen het project Pasteur mogelijk is 20 tot maximaal 50 extra sociale huurwoningen toe te voegen door optopping van Blok B met 1 of 2 bouwlagen door uit te gaan van de nieuwe parkeernormen die thans in de inspraak zijn en indien dit mogelijk is zich in te spannen dit te realiseren."

De aanvankelijke plannen boden ruimte aan 150 woningen, dat zijn er door toevoeging van één bouwlaag, 179 geworden. Daarnaast komt er 1.355 m² BVO kantoor voor Elan wonen en 440 m² BVO woonwinkel (kantoorfunctie met balie). De locatie is gelegen tussen de Roordastraat en de Louis Pasteurstraat. Ook wordt de aangrenzende openbare ruimte vernieuwd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld (bijlage 1: bestemmingsplan, bijlage 2: verbeelding bestemmingsplan). Het vaststellen van een hogere geluidswaarde voor een aantal nieuwe woningen is ook nodig (bijlage 3: besluit vaststellen hogere waarde). Het wegverkeer op de Floris van Adrichemlaan veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Aanvullend hierop is het nodig om ontheffing te verlenen van de beleidsregels 'Hogere waarde Wet geluidhinder'.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere geluidswaarden hebben zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienwijzen ingediend. Het vast te stellen bestemmingsplan wijkt op enkele onderdelen af van het eerder vastgestelde SPvE. Elan heeft, naar aanleiding van een motie van de raad het woningbouwprogramma gewijzigd. In plaats van 150 woningen waarvan 20 woningen in het middensegment, komen er nu 155 sociale huurwoningen en 24 huurwoningen in het middensegment. Daarnaast wordt 1355 m² BVO kantoor gerealiseerd. De wijzigingen hebben geleid tot het actualiseren van enkele onderzoeken voor het bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt aan de commissie Ontwikkeling voorgesteld om de motie '**Maak woningnood lager, bouw bij Pasteur hoger**' (2023/132107) af te doen. Dit wordt toegelicht in paragraaf 4.5.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Louis Pasteurstraat ((NL.IMRO.0392.BP9120021-va01) gewijzigd vast te stellen.

Het college besluit voorts:

2. een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vast te stellen voor het bestemmingsplan Louis Pasteurstraat;
3. ontheffing te verlenen van de beleidsregels 'Hogere waarde Wet geluidhinder';

3. Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan en een hogere geluidswaarde die de woningbouw mogelijk maken.

4. Argumenten

4.1. Het bestemmingsplan en besluit hogere geluidswaarde zijn nodig voor de herontwikkeling

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de herontwikkeling de volgende fase in. Op basis van het plan wordt de aanvraag bouwvergunning ingediend. Het besluit hogere geluidswaarde is nodig omdat de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden, vanwege het verkeer op de Floris van Adrichemlaan. De maximaal toegestane waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Hieronder een nadere uitleg.

Hogere geluidswaarde

Voor de westgevel van woningblok B bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Floris van Adrichemlaan maximaal 51 dB. Voor de zuidgevel van woningblok B bedraagt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Floris van Adrichemlaan maximaal 55 dB.

Ontheffing beleidsregels

Enkele woningen in woningblok B kunnen niet voldoen aan de beleidsregels 'Hogere waarde Wet geluidhinder'. Elan Wonen zal geluidswerende maatregelen treffen voor een goed woon- en leefklimaat. Het is daarom verantwoord om ontheffing te verlenen van deze beleidsregels. Verder



wordt verwezen naar het rapport 'Boerhaave fase 4, Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï, 22-09286.R01.V02, 26 april 2023, Alcedo. Ook is het volgende rapport van belang: 'Louis Pasteurstraat te Haarlem, akoestisch onderzoek geluidsluwe gevels Blok B', 07661-54608-07v5, 24 oktober 2023, Cauberg Huygen. De rapporten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.2. Het bestemmingsplan wijkt af het SPvE dat is vastgesteld door de gemeenteraad

De raad heeft eind 2022 het SPvE vastgesteld. Het SPvE is nader uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan (SP), waarin Elan Wonen gehoor heeft gegeven aan de wens van de gemeenteraad om woningen toe te voegen. Dit plan is de onderlegger voor het bestemmingsplan.

4.3. Duurzaamheidsparagraaf

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. De gebouwen zullen voldoen aan de eis van Bijna Energie Neutraal, uiteraard gasloos en gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen. Het project zal voldoen aan de randvoorwaarden uit de Richtlijn Duurzaam Bouwen. In het kader van circulariteit wordt onderzocht of er materialen uit de te slopen gebouwen in de nieuwbouw hergebruikt kunnen worden. In de planuitwerking is thans het uitgangspunt dat er in hout wordt gebouwd. Daarmee wordt invulling gegeven aan de toezegging aan de gemeenteraad om circulair bouwen en houtbouw extra onder de aandacht te brengen. Deze toezegging (2021/206026) is eerder afgedaan bij het vaststellen van het SPvE.

4.4 Groenparagraaf

Voor de herontwikkeling heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Ook is een inrichtingsplan opgesteld. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan. Samengevat als volgt:

Kenmerkend voor het plangebied is de aanwezigheid van het groen. De beoogde ontwikkeling kan het bestaande groen versterken en uitbreiden, door de gebruikswaarde te optimaliseren. Op een aantal manieren wordt groen geïmplementeerd in het ontwerp. Blok C wordt voorzien van een binnentuin. De binnentuin wordt vormgegeven door groen. Blok A en B worden omgeven door groen. Ook zonder binnentuin speelt groen hier een grote rol in het ontwerp. De (bestaande) bomen staan langs de verkeersroutes en geven beschutting en schaduw. Tussen de bouwblokken zijn groenstroken vormgegeven voor openbaar gebruik.

Naast de nieuw te realiseren bomen is ook aandacht voor lage beplanting in de vorm van vaste planten, heesters, hagen en oeverbeplanting. De grasveldjes worden ingericht als bloemrijk gazon. Wat mogelijk is op het groene dak, wordt bepaald indien de draagkracht van dit dak bekend is. Gestreefd wordt naar een ecologische dakbeplanting (vaste planten/grassen/kruiden).

Er wordt een wadi aangelegd. In de wadi infiltreert het hemelwater van de daken in de bodem. Ook zorgt de wadi bij extreme buien voor een vertraagde afvoer naar het open water van de aan te leggen gracht. De wadi wordt voorzien van specifieke wadi beplanting, passend bij een natte en droge biotoop. Conform afspraken verzorgt de gemeente de aanleg van de gracht. De ontwikkelaar draagt de kosten hiervoor. Een deel van de te kappen bomen is vanwege de aanleg van deze watergang.

4.5. Met dit besluit wordt de motie "Maak woningnood lager en project Pasteur hoger", 15 december 2022, afgedaan

Programmatisch uitgangspunt in het vastgestelde SpvE was de realisatie van ca. 130 sociale huurwoningen en 20 betaalbare koopwoningen. Eind 2022 is het SPvE in de raad besproken, waarbij een motie is aangenomen om te onderzoeken of één of twee lagen huurwoningen toegevoegd konden worden. Dit is door Elan Wonen onderzocht. Er worden appartementen van verschillende grootte voorgesteld. Van de 179 woningen komen er 155 in het sociale segment. 24 huurwoningen komen in het middensegment. Van de sociale huurwoningen wordt 1/3 op de liberalisatiegrens geprijsd. Lage middeninkomens mogen hier ook op reageren. Het gaat in totaal om 58 woningen, die in combinatie met de 24 woningen die specifiek bestemd zijn voor middeninkomens. Daarmee levert dit project een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de slagingskansen voor middeninkomens. Met dit programma heeft Elan Wonen een financieel haalbaar project. De verhouding tussen sociaal en middenduur schuift hiermee op naar, in verhouding, meer sociale woningen.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie. Het is Elan Wonen gelukt om meer woningen in te passen ten opzichte van het SPvE. Het voorstel aan de commissie Ontwikkeling is om de motie (2023/132107) hiermee af te doen.

4.6. Participatie en inspraak

In een eerder stadium heeft participatie voor het project plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit Hogere waarde Wet geluidhinder hebben zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.7. 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 Grootschalige Topografie (BGT) van 12 september 2023 gebruikt.



5. Risico's en kanttekeningen

1. Er wordt de komende jaren veel gebouwd in de directe omgeving

In de omgeving van dit project worden de komende jaren veel woningen toegevoegd. Dat heeft consequenties voor de verkeersdruk op de ontsluitende wegen. Door goede afstemming tussen de onderlinge projecten en communicatie met de omgeving wordt de overlast zoveel mogelijk beperkt.

2. Groot onderhoud Louis Pasteurstraat wordt uitgevoerd na afronding bouw

De Louis Pasteurstraat, die aansluit op het projectgebied maar daar geen onderdeel van is, staat voor groot onderhoud gepland in 2024, hetgeen op basis van de huidige planning kan aansluiten op de bouwwerkzaamheden. Bij wijzigingen in de planning wordt het groot onderhoud daarin meegenomen.

6. Uitvoering

In het derde kwartaal van 2024 zal worden gestart met de sloop van de bestaande panden, direct gevolgd door de nieuwbouw.

7. Bijlagen

1. Bestemmingsplan Louis Pasteurstraat
2. Verbeelding bestemmingsplan Louis Pasteurstraat
3. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder