

Bestuurlijk opdrachtgever	Ambtelijk opdrachtgever	Kernteam	
Jeroen van Spijk	Fjodor Molenaar	Procesmanager Vastgoed Afval & reiniging Stedenbouwkundige Planeconoom	Kim Beckers Jasper Huizinga Frank Corvers Hardy de Graaf Belinde Verhoeven

Aanleiding en beschrijving

De Jansstraat, een typische binnenstadstraat, wordt ter hoogte van nr. 58-62 ontsiert door een onderbreking van de gevelwand. Vanuit ruimtelijke ordening is het wenselijk de bebouwingwand te herstellen en vanuit beleid is het toevoegen van woningen wenselijk. In bestemmingsplan “Oude Stad” is reeds voorgesorteerd op deze ontwikkeling: het te bebouwen oppervlak is vastgelegd en de bestemming Gemengd-1 (wonen met de mogelijkheid tot commerciële ruimtes op de begane grond).

De kavel is momenteel in gebruik als parkeerterrein, er staan twee ondergrondse restcontainers en achter de kavel staat een trafohuis. Op de kavel komen twee openbare routes samen: de Noorder en Zuider Schoolsteeg samen. Beide stegen verzorgen een kortsluiting voor voetgangers naar Smedestraat en Grote Markt. De Noorder Schoolsteg biedt toegang tot de Wijngaardtuin, de grootste binnenstedelijke groenvoorziening. Het eerste deel van de route vanaf de Jansstraat wordt ook gebruikt voor beheer en onderhoud van de trafo direct achter de kavel. In het bestemmingsplan is daarom vastgelegd dat er in de bebouwing een ruime onderdoorgang gerealiseerd moet worden, waarmee de Wijngaardtuin, de doorgaande routes en het trafohuis bereikbaar blijven. Ook de Historische Vereniging Haarlem heeft in de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Wijngaardtuin aangegeven dat bebouwing van het visueel storende parkeerterreintje, met een aantrekkelijke toegangspoort naar de Wijngaardtuin wenselijk is.

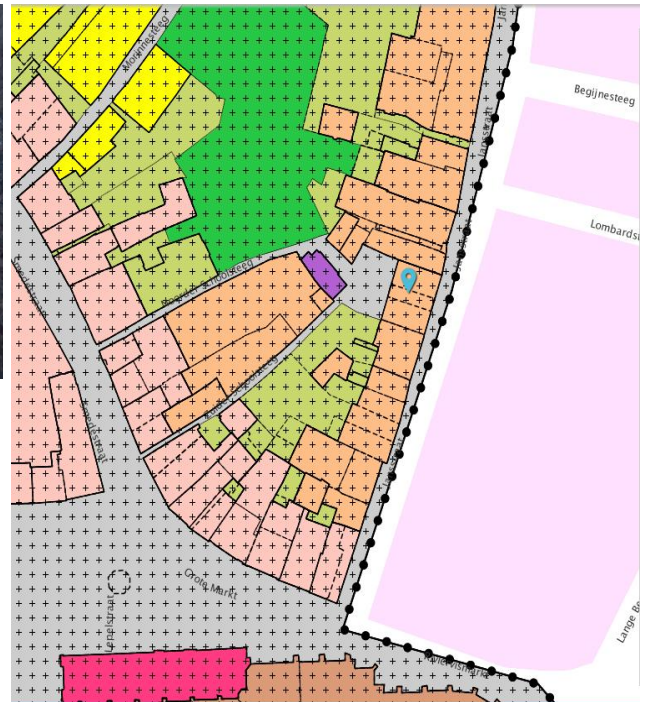
Uit onderzoek naar kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling blijkt dat de businesscase positief is. Bovendien hebben zich al diverse belangstellenden bij de gemeente gemeld. Consequentie van de ontwikkeling is dat 15 parkeerplekken komen te vervallen en de ondergrondse vuilcontainers worden opgeheven. Daarom is de tijd nu rijp om deze mogelijk ontwikkeling in de binnenstad van Haarlem aan u voor te leggen, met afweging van de consequenties.



Foto Jansstraat 58-62 vanaf de Jansstraat



foto Jansstraat 58-62 vanaf Noorderschoolsteeg



Uitsnede bestemmingsplan Oude Stad

Doel

Ter plaatse van het bestaande parkeerterrein het gat in de bebouwingwand van de Jansstraat weer te herstellen door middel van bebouwing die zich voegt naar de directe omgeving, in programma, situering, afmeting, en aanzicht.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

De kaders voor de ruimtelijke ordening voor de Jansstraat zijn:

1. Nota Ruimtelijke Kwaliteit, juli 2012

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) ligt de Jansstraat in het gebied "beschermde stad" en daarmee binnen beschermd stadsgezicht. In de beschermde stad is het regime gericht op versterken, repareren en verrijken nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten. Het sluiten van de gevelwand, mits met voldoende kwaliteit, past hierbij.

2. Bestemmingsplan Oude Stad, vastgesteld op 29-05-2014

In bestemmingsplan Oude Stad is de ontwikkeling van Jansstraat 58-62 reeds vastgelegd. De kavel heeft bestemming Gemengd-1: op de begane grond zijn o.a. wonen, bed & breakfast, kantoor, praktijkruimte en atelier toegestaan. Op de verdiepingen is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang. Het bouwvlak en de goothoogte zijn vastgelegd, evenals de kapverlichting en de maximale kaphoogte, zodat de ontwikkeling aansluit bij de overige bebouwing aan de Jansstraat. en past binnen de kaders van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Ook zijn de locatie en de afmeting van een verplichte onderdoorgang vastgelegd, waarmee de Wijngaardtuintuin en de trafo bereikbaar blijven.

3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden bebouwing Jansstraat 58-62, d.d. 17-11-2016

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd van de context van de nieuwbouwkavel, namelijk:

- Het beschermd stadsgezicht.
Dit stelt eisen aan de samenhang van de bebouwing met zijn omgeving zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en vastgelegd in het bestemmingsplan.
- De Jansstraat
Jansstraat zelf is op dit moment een typische binnenstadsstraat met een gemengd en afwisselend programma. Ligging aan de Jansstraat betekent dan ook dat de bestemming van de nieuwbouw hierop aansluit zodat nu en op de langere termijn dit veelzijdige gebruik mogelijk is. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan.
- De stegen naar het binnengebied

Startnotitie Jansstraat 58-62

Op de kavel komen 2 openbare routes samen: de Noorder en Zuider Schoolsteeg. Beide stegen verzorgen een kortsluiting voor voetgangers naar Smedestraat en Grote Markt. De Noorder Schoolsteeg biedt toegang tot de Wijngaardtuin, de grootste binnenstedelijke groenvoorziening. Het eerste deel van de route vanaf de Jansstraat wordt ook gebruikt voor beheer en onderhoud van de Trafo direct achter de kavel. Hieruit volgen de volgende randvoorwaarden:

- Na bebouwing blijft de voetgangersroute gehandhaafd in de vorm van een poort.
- De route zal ook toegankelijk zijn voor de onderhoudsauto tot aan de trafo.
- Route sluit in karakter en uitvoering aan op de 2 schoolstegen
- Met oog op de (sociale) veiligheid zal de route vanuit het perspectief van de voetganger aangenaam ogen en veilig zijn. Hiervoor worden randvoorwaarden aan de uitvoering van de poort en begane grond gesteld.

Aanvullende zijn de volgende randvoorwaarden gesteld voor de poort en de begane grond:

- Gevelbeeld conform eisen NRK
- Hoogte van de begane grondlaag bedraagt minimaal 3,50 m (i.v.m. multifunctioneel gebruik)
- Op de begane grond geen blinde gevels (ramen, deuren naar openbare ruimte toe)
- Afmeting poort minimaal 3,5 m hoogte en minimaal 3m breed, verhouding hoogte en breedte 7 : 6.
- Uitvoering poort: kwalitatief hoogwaardige uitvoering, passend in historisch centrum.
- Onderdoorgang: aangenaam, veilig, inclusief verlichting, geen blinde gevels (ramen, deuren naar de openbare ruimte toe.)
- Erf / tuin achter de bebouwing groen uitvoeren (in het kader van vergroening binnenstad, verdichting met toevoeging kwaliteit)
- Erfafscheiding tuin in de vorm van hagen of gemetselde muren (aansluitend op de karakteristiek van de Schoolstegen).

4. Opheffen ondergrondse restcontainers (Afwalstoffenverordening 2009)

In de afvalstoffenverordening uit 2009 heeft de gemeente vastgelegd dat de afstand tussen inzamelvoorziening voor afval en het perceel 125 meter mag bedragen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in voorkomende gevallen de bevoegdheid om van de vastgestelde afstand af te wijken op grond van artikel 5 lid 7.

Op het perceel Jansstraat 58-62 zijn twee ondergronds restcontainers aanwezig. Voor de ontwikkeling moeten deze verwijderd worden. Spaarnelanden heeft onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie voor deze containers, maar in de druk gebruikte en bebouwde binnenstad is er geen nieuwe locatie gevonden. Dat betekent dat de containers opgeheven moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Concreet betekent dit dat 17 huishoudens verder moeten lopen naar de dichtstbijzijnde container dan de vastgesteld 125 meter, namelijk 128 meter tot maximaal 143 meter. Voor het opheffen van de ondergrondse restcontainers op Jansstraat 58-62 is daarom een collegebesluit nodig.

5. Opheffen parkeerplaatsen

Op de kavel Jansstraat 58-62 zijn nu 15 parkeerplekken aanwezig. De nieuwbouw is alleen mogelijk als deze plekken komen te vervallen. In het vastgestelde ontwerp "Van riool tot rode loper" Jansstraat – Kruisstraat – Smedestraat, is het opheffen van deze parkeerplaatsen reeds in het eindbeeld opgenomen. De parkeerplaatsen kunnen gecompenseerd worden in de garage aan het stationsplein. Komend jaar worden de varianten voor het autoluw maken van de binnenstad verder uitgewerkt. Het voorstel is om nu, vooruitlopend hierop, de parkeerplaatsen reeds op te heffen zodat de ontwikkeling van de kavel mogelijk wordt. De kavel heeft al de bestemming gemengd-1

Financiële paragraaf

De businesscase is positief: uit een eerste grove raming volgt dat de kavel, bij verkoop met de huidige bestemming, 3 tot 4,5 ton kan opleveren. De opbrengsten worden gedrukt door relatief hoge bouwkosten vanwege de krappe bouwplaats en eventueel te verplaatsen kabels en leidingen, en een gevelopening (raam) in het belendende pand.

De kosten voor het functievrij en verkoopklaar maken bedragen ca. €20.000. De proceskosten bedragen, afhankelijk van de te kiezen verkoopstrategie €40.000 tot €75.000. Daarmee liggen de netto opbrengsten van de kavel tussen €200.000 en €400.000

Startnotitie Jansstraat 58-62

Groenparagraaf

De kavel is momenteel volledig verhard. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is opgenomen dat een deel van het terrein achter de bebouwing groen uitgevoerd moet worden. Of er een tuin wordt gerealiseerd is afhankelijk van in welke mate de kavel wordt bebouwd. In ieder geval zal een deel van het terrein tussen het te bebouwen oppervlak en de toegang tot de Wijngaardtuin verhard moeten blijven, omdat onderhoudswagens voor de trafo van Liander daar moeten kunnen parkeren en keren.

Risicoanalyse

De risico's zijn beperkt omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden al zijn bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook is er reeds onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid en kabels en leidingen. Hieruit zijn geen belemmeringen voor de verkoop gebleken.

Mogelijke risico's zijn:

1. Bezwaar van omwonenden op het collegebesluit tot opheffen van de ondergrondse restcontainers
2. Bezwaar belanghebbenden tegen opheffen parkeerplaatsen
3. Archeologische vondsten in de bodem

Beheersmaatregelen:

1. Het risico wordt beperkt door het besluit op korte termijn te nemen, en pas te starten met daadwerkelijke verwijdering van de containers na verlopen van de bezwaartermijn en behandeling van eventuele bezwaren.
De verkoop kan ofwel gedaan worden onder voorwaarde van functievrij maken waarbij de kavel pas geleverd wordt nadat eventuele bezwaren zijn behandeld en de containers verwijderd, ofwel met de verkoop wordt gewacht totdat de kavel daadwerkelijk functievrij is.
2. De verkoop danwel levering van de kavel vindt pas plaats nadat de kavel functievrij is gemaakt.
3. In het bestemmingsplan heeft de kavel de aanduiding "Archeologie – 1B". Dit betekent dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een waardestellend archeologisch rapport moet overleggen indien de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden. Het risico op aanvullende kosten als gevolg van archeologische vondsten wordt bij de koper neergelegd. Dit zal opgenomen worden in de koopovereenkomst.

Proces

Na vaststelling van de startnotitie door B&W wordt startnotitie voorgelegd aan de Commissie Ontwikkeling. Vervolgens bepaalt het vastgoed in overleg met het verkoop- en ontwikkelteam de verkoopstrategie. De voorkeur gaat uit naar een platte verkoop via een makelaar: de randvoorwaarden zijn helder, en hiermee wordt een snelle en efficiënte verkoop bereikt gericht op de hoogste opbrengst.

Parallel start GOB de besluitvorming voor het opheffen van de ondergrondse restcontainers en parkeerplaatsen. De levering van de kavel zal pas plaatsvinden nadat deze besluiten definitief zijn.

De kavel wordt geleverd met verharding, om meerdere redenen:

- het onwenselijk is om in het centrum grond enige tijd braak te laten liggen tot start bouw,
- de kosten voor het verwijderen van de verharding komen bij de toekomstige eigenaar te liggen,
- het terrein kan, indien wenselijk, na sluiten koopovereenkomst nog gebruikt worden als parkeerterrein tot start bouw.

Gevolg hiervan is dat op dit moment niet duidelijk is of de kavel door de belastingdienst gezien wordt als bouwterrein, waardoor niet duidelijk is of de levering onder BTW valt of onder overdrachtsbelasting. Een vergelijkbare casus is recent voorgelegd aan de belastingdienst. De uitkomst daarvan zal bij de verkoop van deze kavel als leidraad worden genomen.

Omdat er geen bestemmingsplanwijziging nodig is, kan de nieuwe eigenaar volstaan met een reguliere omgevingsvergunning. Eventueel kan het ontwerpproces reeds starten tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de levering, waardoor de uitvoering relatief snel na levering kan starten.

Participatie en inspraak

De gemeente zal belanghebbenden informeren over besluiten ten aanzien van het opheffen van de ondergrondse restcontainers en parkeerplaatsen. Hiervoor geldt in principe geen participatie en inspraak. Wel is er uiteraard de mogelijkheid om bezwaar te maken op het besluit.

Startnotitie Jansstraat 58-62

Na verkoop ligt de verantwoordelijkheid voor het informeren van de buurt bij de nieuwe eigenaar. Ook dan hebben belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar te maken op de omgevingsvergunning, uiteraard binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Planning

Startnotitie:

In B&W	laatste kwartaal 2016
In Cie Ontwikkeling:	eerste kwartaal 2017
Besluitvorming afval/parkeren	tweede kwartaal 2017
Vorbereiden verkoop	tweede kwartaal 2017
Levering	derde kwartaal 2017
Omgevingsvergunning / start bouw	vanaf eerste kwartaal 2018

Startnotitie Jansstraat 58-62

Bijlage 1: Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

bebouwing Jansstraat 58-62, bestaand parkeerterrein

20161117

Doel

Ter plaatse van het bestaande parkeerterrein het gat in de bebouwingswand van de Jansstraat weer te herstellen door middel van bebouwing die zich voegt naar de directe omgeving, in programma, situering, afmeting, en aanzicht.

Randvoorwaarden aansluiting omgeving

De context waarin gebouwd wordt is een gegeven. Als gevolg kun je stellen dat de nieuwbouwkavel onderdeel uitmaakt van 3 belangrijke patronen die ieder hun rvw stellen aan de nieuwe invulling.

Het beschermd stadsgezicht

Het beschermen van de bestaande kwaliteiten is het stedenbouwkundig uitgangspunt. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door:

- de historisch gegroeide ruimtelijke hoofdstructuur en de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing;
- de schaal en verscheidenheid van de bebouwing;
- de verscheidenheid en vervlechting van functies en activiteiten.

Vanuit het oogpunt bescherming van bestaande kwaliteiten zijn de afmetingen vastgelegd in het BP Oude Stad:

- Bouwkavel is 11,50m diep
- Minimum goothoogte = 7m
- Maximum goothoogte = 10m
- Kapverplichting, met een maximale hoogte van 4m en waarbij de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit stelt eisen aan de samenhang van de bebouwing met zijn omgeving.

De Jansstraat

Jansstraat zelf is op dit moment een typische binnenstadsstraat met een gemengd en afwisselend programma. Ligging aan de Jansstraat betekent dan ook dat de bestemming van de nieuwbouw hierop aansluit zodat nu en op de langere termijn dit veelzijdige gebruik mogelijk is.

- In het BP Oude Stad heeft kavel de bestemming GD1 gekregen

De stegen naar het binnengebied

Op de kavel komen twee openbare routes samen: de Noorder-en Zuider Schoolsteeg. Beide stegen verzorgen een kortsluiting voor voetgangers vanuit de Jansstraat naar de Smedestraat en de Grote Markt. De Noorder Schoolsteeg biedt toegang tot de Wijngaardtuin. De Wijngaardtuin behoort tot de grotere groenplekken van de binnenstad van Haarlem.

Het eerste deel van de route vanaf de Jansstraat wordt ook gebruikt voor beheer en onderhoud van de Trafo direct achter de kavel.

- Na bebouwing blijft de voetgangersroute gehandhaafd in de vorm van een poort.
- De route zal ook toegankelijk zijn voor de onderhoudsauto tot aan de trafo.
- Route sluit in karakter en uitvoering aan op de 2 schoolstegen.
- Deel van het terrein tussen het te bebouwen oppervlak en de toegang tot de wijngaardtuin groen uitvoeren.
- Met oog op de (sociale) veiligheid zal de route vanuit het perspectief van de voetganger aangenaam ogen en veilig zijn. Hiervoor worden randvoorwaarden aan de uitvoering van de poort en begane grond gesteld.

Startnotitie Jansstraat 58-62

Randvoorwaarden Poort en Begane Grond

- Gevelbeeld conform eisen NRK.
- Hoogte van de begane grondlaag bedraagt minimaal 3,50 m (i.v.m. multifunctioneel gebruik).
- Op de begane grond geen blinde gevels (ramen, deuren naar de openbare ruimte toe).
- Afmeting poort; minimaal 3,5 m hoogte en minimaal 3m breed, verhouding hoogte en breedte 7 : 6
- Uitvoering poort; kwalitatief hoogwaardige uitvoering, passend in het historische centrum.
- Onderdoorgang; aangenaam, veilig, inclusief verlichting, geen blinde gevels (ramen, deuren naar de openbare ruimte toe).
- Erf / tuin achter de bebouwing groen uitvoeren (in het kader van vergroening binnenstad, verdichting met toevoeging kwaliteit).
- Erfafscheiding tuin in gemetselde muren (aansluitend op de karakteristiek van de Schoolstegen).

Extra aandachtspunten

- Mogelijke ramen in de zijgevels bestaande bebouwing naast het parkeerterrein.
- Nieuwe locatie ondergrondse containers.