

Onderwerp Startnotitie Stephensonstraat	
Nummer	2019/448244
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project aan de Stephensonstraat. In dit project worden ongeveer 75-80 woningen gerealiseerd in de sociale en middeldure (huur)sector onder meer ter vervanging van de sociale koopwoningen van blok 6 van de Remise. De startnotitie dient als formele start van de ontwikkeling conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces.
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	<ol style="list-style-type: none"> Opinienota Remise blok 6 en Stephensonstraat (2018/639926), zoals besproken in de vergadering van de Commissie Ontwikkeling van 1 november 2018 Afhandeling motie 'Remise, in geschonden afspraken kan je niet wonen'. (2108/391341), zoals besproken in de vergadering van de Commissie Ontwikkeling van 1 november 2018
Besluit College d.d. 9 juli 2019	<ol style="list-style-type: none"> Het college stelt het voorstel aan de raad vast. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

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: 1. De startnotitie voor het project 'Stephensonstraat' vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
--	--

1. Inleiding

In juli 2015 heeft de gemeente met Hoorne Vastgoed een anterieure overeenkomst gesloten inzake de herontwikkeling van het voormalige Remiseterrein. In deze overeenkomst is 30% sociale woningbouw afgesproken in de vorm van sociale koopwoningen. Een aantal sociale koopwoningen is reeds gerealiseerd boven de Vomar. Het resterende deel (circa 32) van de sociale koopwoningen in 'blok 6' is niet gerealiseerd.

Hoorne Vastgoed heeft in april 2018 in een brief aan het college en in een nieuwsbrief aan bewoners aangegeven dat de stedenbouwkundige inpassing van blok 6 binnen het plangebied van De Remise 'inboet op de reeds gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit'. Hoorne Vastgoed heeft twee varianten voor een alternatief plan aan de Stephensonstraat 38-46 ingediend bij de gemeente. Uit de quickscan is gebleken dat beide varianten kansen bevatten. De uitwerking ervan is echter niet acceptabel voor de gemeente. Daarom heeft de gemeente een alternatief voorstel ontwikkeld.

De commissie Ontwikkeling heeft de wethouder opdracht gegeven dit alternatieve plan uit te werken en in een anterieure overeenkomst vast te leggen. De commissie heeft aangegeven dat het sociale programma goed geborgd moet zijn in de overeenkomst. Er is geen ruimte voor onderhandeling. Het gemeentebestuur laat het oorspronkelijke plan voor blok 6 pas los na vaststelling van de anterieure overeenkomst. Elan Wonen is voornemens de sociale huurwoningen af te nemen.

Conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de formele start van een project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project 'Stephensonstraat' vast te stellen.



3. Beoogd resultaat

- Het realiseren van een alternatief programma voor de sociale koopwoningen van blok 6 van ongeveer 60-65 sociale huurwoningen, ongeveer 15 middeldure huurwoningen en commerciële ruimte.
- Deze nieuwbouw sluit aan op de bestaande bebouwing van de Remise.
- Er is een extra ontsluiting gerealiseerd van de parkeerkoffer aan de Boogstraat.

4. Argumenten

1. Met de startnotitie worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgesteld

In de startnotitie worden de beleidskaders en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling aangegeven. De startnotitie dient als formele start van het project. Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad. De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer, Hoorne Vastgoed. Nadat een ontwerp is gemaakt wordt een planologische procedure gestart met bijbehorende besluitvorming.

2 Het besluit past in het ingezet beleid

De ontwikkeling draagt bij Zuid-West als ongedeelde stad. Dit gebeurt mede door het toevoegen van een groot percentage woningen in de sociale huursector. Dit sluit aan bij de woonvisie voor Zuid-West waarin gestreefd wordt naar een divers woningaanbod in de wijk. De sociale huurwoningen worden overgenomen door Elan Wonen.

3 Financiën

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Om de ambtelijke kosten te dekken worden met de ontwikkelaar voorschotovereenkomsten en anterieure overeenkomsten afgesloten. De anterieure overeenkomst wordt voorgelegd ter besluitvorming aan het college.

5 Communicatie

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt na besluitvorming 6 weken ter inzage gelegd. De omwonenden worden hier actief over geïnformeerd. In de fase waarin het Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt voor de te ontwikkelen locatie, bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving. Hoorne Vastgoed organiseert hiervoor begin november een informatieavond en zal een aantal stakeholders rechtstreeks benaderen. Tijdens de informatieavond worden de meningen over het plan verzameld. Op basis hiervan kunnen Hoorne Vastgoed en gemeente hun keuzes zorgvuldig afwegen en onderbouwen.

5. Risico's en kanttekeningen

Weerstand in de buurt vanwege onder meer de hoogte van de bebouwing

Bewoners van de Remise hebben in een eerdere fase hun zorg uitgesproken over de hoogte van de bebouwing en het effect hiervan op de omliggende woningen. In het SPvE zoals deze opgesteld

wordt, is rekening gehouden met deze zorg. De hoogte is lager dan de eerder door Hoorne Vastgoed aangedragen alternatieven. De bebouwing wordt echter wel hoger dan de huidige bebouwing. Dit kan leiden tot weerstand in de buurt. Het effect van de hoogte van de bebouwing wordt nog onderzocht en gedeeld met omwonenden.

Borging sociale huur en middeldure huur

In de nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment (2018) zijn de kaders vastgelegd voor de sociale en middeldure huur. Op dit moment kent de gemeente Haarlem nog geen doelgroepenverordening. Dit wil zeggen dat het niet mogelijk is om de woningbouwsegmentering te verwerken in het bestemmingsplan. De verwachting is dat de doelgroepenverordening vastgesteld wordt eind 2019. Tot die tijd moet de woningbouwsegmentering vastgelegd worden in de anterieure overeenkomst met een boeteclausule.

Voor het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse procedures noodzakelijk

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Indien uiterlijk december 2020 geen ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, is het opstellen van een omgevingsplan nodig. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 in werking. Het omgevingsplan is de opvolger van het bestemmingsplan. De gemeente moet nog ervaring opdoen met dit nieuwe instrument. Dit kan mogelijk leiden tot een langere voorbereidingstijd. Daarnaast kunnen omwonenden zienswijzen indienen die mogelijk eveneens leiden tot vertraging.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces, zie onderstaande afbeelding.

Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase wordt het Stedenbouwkundig Programma van eisen opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan dat Hoorne Vastgoed opstelt op basis van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

De planning is globaal als volgt:





Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	<ul style="list-style-type: none">• Startnotitie• Voorschotovereenkomst	<ul style="list-style-type: none">• Raad• Ambtelijk	Q3 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none">• Stedenbouwkundig programma van eisen	<ul style="list-style-type: none">• Raad	Q3 2019
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none">• Stedenbouwkundig plan• Anterieure overeenkomst	<ul style="list-style-type: none">• B&W• B&W	Q4 2019
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none">• Bestemmingsplan/omgevingsplan• Omgevingsvergunning	<ul style="list-style-type: none">• Raad• Ambtelijk	2021
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none">• Uitvoering	<ul style="list-style-type: none">• Ambtelijk	2121/2022

7. Bijlagen

1. Startnotitie Stephensonstraat