

Onderwerp : Project Stephensonstraat

Start : 1 juli 2019

1. Aanleiding

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 op 1 november 2018 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.

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



Beeld: spoor richting Remiseplantsoen alternatief





Luchtfoto plangebied Stephensonstraat

2. Probleemstelling

De huidige bebouwing op de Stephensonstraat 38-46 is deels in gebruik geweest als kantoorruimte en is deels in gebruik als detailhandel. Een klein deel bestaat uit appartementen boven de detailhandel. Het initiatief van Hoorne Vastgoed voor transformatie van dit gebied sluit aan bij de wens van de gemeente voor compensatie van het sociale programma van blok 6 en bij de wens voor meer sociale woningbouw in Haarlem Zuid-West. In het (nieuwe) plan wordt de sociale koop vervangen door sociale huur. De functie wonen past niet in het vigerende bestemmingsplan waar, volgens het bestemmingsplan Pijlsaan e.o. de bestemming 'Bedrijf' geldt. Dit betekent dat het bestemmingsplan herzien moet worden..

3. Doel

- Het realiseren van een alternatief voor het sociale programma van blok 6 dat stedenbouwkundig past bij de reeds gerealiseerde woningen van de Remise.
- Het realiseren van een extra ontsluiting van de parkeerkoffer aan de Boogstraat om zo de overlast voor de huidige bewoners van de Boogstraat te verminderen.
- Mogelijkheden voor een verbinding met de Ontwikkelzone openhouden..

4. Resultaat

- Er zijn circa 60-65 sociale huurappartementen gerealiseerd onder de aftoppingsgrens en circa 15 middeldure huur of koop appartementen.
- De nieuwbouw sluit aan op de bestaande bebouwing van de Remise.
- Er is een extra ontsluiting gerealiseerd van de parkeerkoffer (meerdere parkeerplaatsen) aan de Boogstraat.
- De parkeerplaatsen voor de Vomar worden teruggebracht naar 12 plekken voor invalide parkeren en elektrische auto's
- De ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen door voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwbouw of door een goedgekeurd mobiliteitsplan.
- Op de begane grond – in de plint - is ruimte voor voorzieningen.
- Het Remiseplantsoen is vrij van bebouwing aan de Stephensonstraat, zodat een verbinding met een plein in de ontwikkelzone Zuid-West mogelijk blijft.



5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ruimtelijk en planologisch

- Binnen de Stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder het SPVE, worden de duurzaamheidskaders opgenomen. Daarin wordt verwezen naar het document Richtlijn Duurzaam bouwen in Haarlem
- Toekomstvisie: Haarlem in 2040 (2017): ongedeelde stad, meer sociale woningen in west
- Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)
- Bestemmingsplan Pijlslaan
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)
- (concept)Visie ontwikkelzone Zuid-West

Archeologie

Voor het plangebied Stephensonstraat 38-46 is het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. van toepassing. Het plangebied valt in de bestemming 'Waarde Archeologie 5'. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens tot 10.000 m² (en tot 30 cm beneden maaiveld). De omvang van het plangebied bedraagt circa 2.700 m², dat is ruim onder de vrijstellingsgrens van 10.000 m². Er hoeft daarom geen archeologisch rapport (of archeologisch onderzoek) overlegd te worden.

Wonen

Ten aanzien van dit project zijn aparte afspraken gemaakt over het woonprogramma en de segmentering. Hiermee zijn de kaders voor nieuwbouw (onder meer 40-40-20) niet van toepassing.

Economische kaders

- Detailhandelsvisie
- Rapport Groeipotentie 9 april 2019

Verkeer- en parkeerkaders

- Vigerende beleidsregels voor parkeren bij indienen van de bouwvergunning.
- Structuurvisie openbare ruimte
- Mobiliteitsvisie (nog vast te stellen)
- Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR) (nog vast te stellen)

Water

- VGRP 2018-2023
Vanaf 2018 mag hemelwater van nieuwbouw niet meer worden geloosd op de gemeentelijke gemengde of vuilwater riolen. Hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden of naar de boezem te worden afgevoerd.

Duurzaamheidskaders

De duurzaamheidseisen zijn verwoord in

- Haarlem Klimaatneutraal 2030
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaatadaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)

Groen/ecologie

- Voor ecologie moet met de natuurwetgeving rekening worden gehouden. Normaal gesproken wordt er ruim voor de sloopwerkzaamheden een ecologische quickscan gedaan naar beschermde soorten



als vleermuizen, gierzwaluw en andere vogels. Afhankelijk van de uitkomst hiervan kan een natuuronderzoek nodig blijken, voor het nemen van compenserende of mitigerende maatregelen. Voor de ontwikkelzone ZW wordt dit jaar een plan gemaakt voor het behoud van de beschermde soorten. Daartoe wordt het stadsdeel ten westen van de Leidsevaart en ten zuiden van de Westergracht geïnventariseerd. Aan de hand van de uitkomsten hiervan wordt gekeken of voor dit project nog aanvullend onderzoeken en/of maatregelen nodig zijn.

- Om de biodiversiteit in de stad niet te laten teruglopen maar vergroten, is voor gemeentelijke projecten en voor de ontwikkelzones natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De ontwikkeling van de Stephensonstraat is onderdeel van de zone Zuidwest.
- Opgave vanuit het coalitieakkoord is om het groen in de stad (o.a. bomen maar ook ander groen) te versterken. Dit is van belang vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie, leefbaarheid en natuur. Waar mogelijk wordt groen toegevoegd, ook al is dit kleinschalig.

6. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces, zie onderstaande afbeelding. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatiefase 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
Voorbereidingsfase	<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

Initiatiefase

In de initiatiefase vindt een integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De startnotitie wordt in deze fase vastgesteld.

Definitiefase

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.

**Vorbereidingsfase**

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen.

Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project, waar na realisatie overdracht naar beheer volgt.

7. Participatie en inspraak

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 een informatieavond begin november 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.