Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Anterieure Overeenkomst Stephensonstraat 38-46	
Nummer	2022/1041519
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bos, C.
Telefoonnummer	023-5113079
Email	cbos@haarlem.nl
Kernboodschap	In 2018 heeft de commissie Ontwikkeling de wethouder opdracht gegeven een nieuw plan uit te laten werken voor de Stephensonstraat 38-46 en een nieuwe anterieure overeenkomst op te laten stellen hiervoor. De afgelopen periode heeft Hoorne Vastgoed een plan uitgewerkt voor de Stephensonstraat 38-46. Het plan omvat de bouw van circa 28 vrije sector huurappartementen met bijbehorende ondergrondse parkeervoorzieningen, circa 68 sociale huurwoningen, ca 1.800 m2 BVO commerciële ruimte, horeca en detailhandel. Daarnaast omvat het plan de aanleg en inrichting van de openbare ruimte, waaronder het verlengde Remiseplantsoen, waarbij wordt ingestemd met de voorwaarden die de gemeente hieraan stelt. De omliggende openbare ruimte wordt klimaat adaptief ingericht. De raad heeft in 2020 een SPvE vastgesteld voor de ontwikkeling van het perceel Stephensonstraat 38-46. Om een ontwikkeling tot o.a. woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Hoorne B.V. heeft op basis van het SPvE een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit vormt de onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan. Ten behoeve van kostenverhaal voor de ruimtelijke procedures en het vastleggen van andere afspraken is een nieuwe anterieure overeenkomst opgesteld. Het is een collegebevoegdheid om deze anterieure overeenkomst vast te stellen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt het besluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Vaststellen SPvE Stephensonstraat 38-46 (2019/944823), in de raad van 26 maart 2020. Raadsnota 'Vaststellen Startnotitie Stephensonstraat (2019/448244) in raadsvergadering van 21 november 2019

	Opinienota Remise blok 6 en Stephensonstraat (2018/639926) zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling van 1 november 2018 Afhandeling motie 'Remise , in geschonden afspraken kan je niet wonen'. (2018/391341), zoals besproken in de vergadering van de Commissie Ontwikkeling van 1 november 2018
Besluit College d.d. 20 september 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De anterieure overeenkomst met Hoorne Vastgoed aan te gaan. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In juli 2015 heeft de gemeente met VOF Remise (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 van de sociale koopwoningen in 'blok 6' moet nog gebouwd worden. Hoorne Vastgoed heeft in april 2018 aangegeven in een brief aan het college en in een nieuwsbrief aan bewoners 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 plan ingediend bij de gemeente. De variant met 5 bouwlagen bevat 75 sociale huurwoningen en 15 vrije sector woningen in de Stephensonstraat 38-46. De tweede variant, eveneens in 5 lagen, bestond uit 53 sociale huurwoningen en 37 vrije sector woningen. In de raadsvergadering van 14 juni 2018 waarin de motie 'Remise in geschonden afspraken kun je niet wonen' is aangenomen, heeft wethouder Roduner toegezegd aan de commissie met het resultaat van een quickscan van de Stephensonstraat terug te komen. Op 23 juli 2018 zijn twee nieuwe varianten ingediend. Een variant met 5 bouwlagen en 96 woningen en een variant met vier bouwlagen en 69 woningen. De gemeente heeft deze varianten door middel van een quickscan getoetst.

Omdat uit de quickscan blijkt dat er kansen liggen binnen de twee varianten van het plan van Hoorne, maar de uitwerking ervan niet acceptabel is, heeft de gemeente een alternatief voorstel ontwikkeld voor de Stephensonstraat. Dit alternatief is verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig programma van eisen. Het alternatieve plan sluit goed aan op de Remise, het toekomstbeeld van de Ontwikkelzone Zuid-West en tevens leidt het tot meer sociale huurwoningen langs de Stephensonstraat. ELAN Wonen gaat de 68 huurwoningen verhuren. Ook het nieuwe

coalitieakkoord *Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad* heeft de ambitie om voldoende sociale huurwoningen te bouwen en aandacht voor groen en duurzaamheid te hebben. Dit plan sluit daarbij aan.

De gemeente is verplicht om de kosten van dit ruimtelijk besluit op Hoorne Vastgoed te verhalen. De afspraken rondom dit kostenverhaal zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

2. Besluitpunten college
Het college van burgemeester en wethouders besluit:
1. De anterieure overeenkomst met Hoorne Vastgoed aan te gaan.

3. Beoogd resultaat
Het resultaat is dat er 96 woningen worden gerealiseerd waarvan 68 in de sociale sector. Het percentage sociaal (70%) is opgenomen in het bestemmingsplan. Er ligt nu een stedenbouwkundig ontwerp. Het resultaat van dit besluit zijn vastgestelde afspraken over de kosten voor ambtelijke capaciteit om het bouwplan mogelijk te maken, alsmede alle overige afspraken over de kosten voor de uitvoering van het bouwplan. Waaronder de aansluiting op de openbare ruimte en de communicatie richting de omgeving.

4. Argumenten
1. Het besluit voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).
Op grond van de Wro dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een AO wordt voldaan aan de Wro. De anterieure overeenkomst is daarmee een voorwaarde om een omgevingsvergunning (met afwijking van het bestemmingsplan) te kunnen afgeven.

3. Financiën
De kosten voor ambtelijke capaciteit voor de ruimtelijke procedures bedragen ca € 200.000,- en worden gedekt uit de anterieure overeenkomst (Ingeval van onvoorziene omstandigheden, bv gang naar Raad van State, treden partijen in overleg over de plankosten).
De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning worden gedekt via de bouwleges.

4. Duurzaamheid
De ontwikkeling draagt op kleine schaal bij aan de verduurzaming van de stad. De ontwikkeling zal aan de algemene (technische) eisen moeten voldoen zoals een circulair sloopplan en een deel van het beschikbare dakoppervlak gebruiken voor de energietransitie en voor een waterbergingssysteem. Er zal op de daken van deze ontwikkeling een toekomstbestendig waterbergingssysteem worden gerealiseerd waar water tijdens piekbuien een etmaal kan worden opgevangen alvorens af te vloeien. Het complex wordt gasloos en zal worden verwarmd en gekoeld middels bodemenergie. Oplaadpunten voor auto’s en fietsen worden in de nieuwbouw opgelost en gerealiseerd.

5. Groenparagraaf

De biodiversiteit wordt gestimuleerd en er is gezocht naar de juiste oplossingen om tot een klimaat adaptieve ontwikkeling te komen. De daken van het plan zullen zoveel als mogelijk worden voorzien van groen in diverse vormen. De hoger gelegen daken worden voorzien van extensief groen, met daaronder kratten t.b.v. waterretentie om 70 mm 24 uur te kunnen bergen. De daken op de eerste verdieping zullen worden voorzien van intensief groen, waarbij bloemen en kruiden kunnen bloeien, om zo een natuurinclusieve ontwikkeling te bevorderen en hittestress te beperken. In de gevels zullen enkele voorzieningen worden meegenomen voor het nesten van vogels en insecten. Bij het ontwerp van de openbare ruimte aan het Remiseplein zal inpassing van groen worden meegenomen om zo in het openbaar gebied hittestress tegen te gaan en natuurinclusiviteit en biodiversiteit te bevorderen.

6. Het initiatief is afgestemd met de omgeving

In oktober 2019 is het Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) door het college vrijgegeven voor de inspraak. Inspraak was mogelijk van 18 oktober – 28 november 2019. In die periode kon iedereen een reactie geven (zienswijzen indienen) Op 5 november was er een inloopavond waarbij de gemeente en Hoorne Vastgoed aanwezig waren om het SPvE en de procedure toe te lichten en vragen te beantwoorden. De zienswijzen zijn verwerkt in het SPvE waarna het begin 2021 is vastgesteld. Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten in dit SPvE is een voorlopig ontwerp (VO) gemaakt. In deze fase (2021) zijn de wijkraad en de bewoners geraadpleegd en geïnformeerd. Dit VO dient als basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Ook het bestemmingsplan wordt vrijgegeven voor inspraak. Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt na de zomer een informatieavond georganiseerd waarbij Hoorne Vastgoed samen met de gemeente de procedure toelicht en vragen beantwoordt. Naast de informatieavonden wordt de buurt via een nieuwsbrief en de website geïnformeerd.

5. Risico's en kanttekeningen

1*. Voorwaarden WBI-subsidie*

Dit plan is onderdeel van de ontwikkelzone Zuid-West waarvoor het Rijk de WBI-subsidie (woningbouwimpuls) toegekend heeft. Voorwaarde voor deze subsidie is tempo van realisatie. Dit is het eerste plan dat in 2024 gerealiseerd moet worden. De planning luistert nauw, op dit moment lopen we op schema.

2.*Uitplaatsen bedrijf*

Er moet nog een bedrijf uitgeplaatst worden. Daarover worden nu onderhandelingen gevoerd en het lijkt de goede kant op te gaan, te meer daar Hoorne Vastgoed het uit te plaatsen bedrijf een alternatief kan bieden.

3.*Onvoorziene omstandigheden*

Mochten zich onvoorziene omstandigheden voordoen die significante invloed hebben op het projectproces en de daarbij behorende plankosten dan gaan de partijen opnieuw met elkaar in gesprek.

6. Uitvoering

- De bouw vindt plaats in fasen. Streefdatum start bouw Fase 1 is Q3 2023.
- Het sluiten van deze overeenkomst wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad DROP (te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl)

Streef planning en processchema

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

In de ontwerpfase is de Anterieure Overeenkomst opgesteld dat nu ter besluitvorming voorligt. De planning is globaal als volgt.

Fase	Product	Wie	Status
Ontwerpfase	Opstellen voorlopig ontwerp	Ambtelijk	Q4-2022
Ontwerpfase	Opstellen definitief ontwerp en raming	College	Q1-2023
Ontwerpfase	Kredietaanvraag	Raad	Q1-2023
Voorbereidingsfase	Vaststellen bestemmingsplan	Raad	Q1-2023
Voorbereidingsfase	Omgevingsvergunning		Q3-2023
Realisatiefase	Start bouw		Q3-2023

7. Bijlage

Bijlage 1 Anterieure overeenkomst Stephensonstraat 38-46- *inclusief bijlagen*