

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Stephensonstraat 38-46	
Nummer	2022/1626850
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.
Telefoonnummer	023-5114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	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. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Zowel de zienswijzen als de doorontwikkeling van het stedenbouwkundig ontwerp hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Behandelvoorstel 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	<ul style="list-style-type: none">- Vaststellen SPvE Stephensonstraat 38-46 (2019/944823) , in de raad van 26 maart 2020.- Vrijgeven ontwerp bestemmingsplan Stephensonstraat 38-46 voor inspraak (2022/1031480), in college van 20 september 2022- Aangaan anterieure overeenkomst (2022/1041519), in college van 20 september 2022
Besluit College d.d. 21 maart 2023	<ol style="list-style-type: none">1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.2. Het college besluit voorts een hogere geluidswaarde vast te stellen voor het perceel Stephensonstraat 38-46. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: Het bestemmingsplan Stephensonstraat 38-46 (NL.IMRO.0392.BP212000-va01) gewijzigd vast te stellen de griffier, de voorzitter,
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Inleiding

De raad heeft in 2020 een SPvE vastgesteld voor de ontwikkeling van het perceel Stephensonstraat 38-46. Op 26 september 2022 is de anterieure overeenkomst getekend. Om een ontwikkeling tot o.a. woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Hoorne B.V. heeft een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het bestaat uit het realiseren van:

- 68 appartementen in de sociale sector;
- 28 appartementen in de vrije sector;
- 2000 m² aan bedrijvigheid;
- Parkeerkelder.

Het stedenbouwkundig ontwerp wijkt op onderdelen af van het SPvE, met name wat betreft het aantal appartementen en het realiseren van een parkeerkelder. Uit stedenbouwkundig oogpunt zijn de wijzigingen een verbetering ten opzichte van het SPvE. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een inloopavond georganiseerd. Er zijn meerdere zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen en een reactie hierop zijn verwerkt in het wijzigingsoverzicht (bijlage 1). Het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

Ook heeft de doorontwikkeling van het Stedenbouwkundig Ontwerp geleid tot enkele aanvullingen in het bestemmingsplan. Zo is het programma aan bedrijvigheid nader uitgewerkt. Hoorne wil op de locatie ruimte bieden voor cultuur en ontspanning, publiekgerichte dienstverlening, buitenschoolse opvang en kleinschalige detailhandel. Deze mix aan functies draagt bij aan de levendigheid van het gebied. Ruimte voor een groothandel in verf is komen te vervallen. De wens voor een eetgelegenheid bijvoorbeeld in de vorm van een restaurant is hetzelfde gebleven. De onderzoeken op het gebied van verkeer, parkeren en stikstof zijn geactualiseerd. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan en de verbeelding (bijlagen 2 en 3) gewijzigd vast te stellen.



Het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder heeft ook zes weken ter inzage gelegen. Het vaststellen van de hogere geluidswaarde voor Stephensonstraat 38-46 is een bevoegdheid van het college (het besluit is als bijlage 4 opgenomen).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Stephensonstraat 38-46 (NL.IMRO.0392.BP212000-va01) gewijzigd vast te stellen;
2. Het college besluit voorts een hogere geluidswaarde vast te stellen voor het perceel Stephensonstraat 38-46.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan en een hogere geluidswaarde voor het perceel Stephensonstraat 38-46.

4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan biedt de basis voor het realiseren van het stedenbouwkundig ontwerp
Het bestemmingsplan maakt de bouw van de woningen, bedrijfsruimten en parkeerkelder mogelijk. Het project valt binnen de ontwikkelvisie Zuid-West, waarvoor WBI-subsidie is verleend (WBI = Woningbouwimpuls). Het tijdig starten met de bouw is een van de voorwaarden die verbonden is aan de WBI-subsidie.

2. Bijdrage aan de woningbouwopgave

Het project draagt bij aan het realiseren van de ontwikkelvisie Zuid-West. Ook levert het een bijdrage aan de ambitie om de komende jaren 10.000 woningen te realiseren.

3. Groen- en duurzaamheidsparagraaf

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. De nieuwbouw zal gerealiseerd worden conform de meeste recente duurzaamheidseisen. De landelijke BENG-eisen zijn dan ook van toepassing. Het complex wordt gasloos en zal worden verwarmd en gekoeld d.m.v. bodemenergie. De hoger gelegen daken worden voorzien van extensief groen, met daaronder kratten t.b.v. waterretentie. 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 insecten en vogels. Bij het ontwerp van de openbare ruimte aan het Remiseplein zal een groene inpassing worden meegenomen, om zo in het openbare gebied hittestress tegen te gaan en natuurinclusiviteit en biodiversiteit te bevorderen.

4. Inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en de verbeelding. Met name maakt de Haltestraat op verzoek van de VVE De Remise geen onderdeel meer uit van het

plangebied. In vervolg hierop hebben wij de onderdoorgang bij de grondgebonden woningen in overleg met de ontwikkelaar geschrappt. Hierdoor hoeft het verkeer van de Haltestraat niet meer via het plein. Dit biedt extra kansen om het plein groen in te richten. Tijdens de terinzagelegging is verder gewerkt aan het Stedenbouwkundig ontwerp. Dit heeft ook geleid tot een aantal verbeteringen. Deze zijn op hoofdlijnen als volgt:

- Realiseren van een ondergrondse parkeergarage;
- Toevoeging aan het programma: publiekgerichte dienstverlening, cultuur en ontspanning, kleinschalige detailhandel, buitenschoolse opvang;
- Vervallen onderdoorgang bij de Haltestraat/Remiseplein;
- Enkele bouwkundige aanpassingen zoals verschuiven bouwvlak, verhogen dakranden en Franse balkons op een aantal plekken in plaats van enkel grotere balkons. Dit voor een betere stedenbouwkundige opbouw en privacy van omwonenden;
- Toevoegen van woningen. In totaal komen er 96 woningen. Het aantal sociale woningen is 68. Het aantal vrije sectorwoningen is verhoogd van 18 naar 28 woningen.

De ondergrondse parkeergarage is in eerste instantie bedoeld voor parkeren voor de vrije sectorwoningen en de commerciële functies. De uitbreiding van functies komt de levendigheid van het gebied ten goede. Het extra toevoegen van woningen draagt bij aan de ambities met betrekking tot woningbouw.

5. Geen inhoudelijke zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere geluidswaarde

Het verkeer op de Stephensonstraat en het nabij gelegen spoor veroorzaken een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. De maximaal toegestane waarden worden niet overschreden. Het college heeft de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend. Er is verder geen beletsel de hogere waarde vast te stellen.

6. Masterplan Ontwikkelzone Zuid-West

Het ontwerp Masterplan Ontwikkelzone Zuid-West houdt rekening met het bestemmingsplan Stephensonstraat 38-46. Het project is beschreven in paragraaf 4.4 van het Masterplan. Het toevoegen van woningen, het realiseren van voorzieningen en de groene inrichting van het Remiseplein dragen bij aan het verwezenlijken van de ambities van de ontwikkelvisie en het masterplan.

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 ook 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 Stephensonstraat 38-46 is als ondergrond de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 15 juli 2022 gebruikt.



8. Kostenverhaal

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd.

5. Risico's en kanttekeningen

Er zijn geen specifieke kanttekeningen en risico's te benoemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van een hogere geluidswaarde voor het perceel Stephensonstraat 38-46.

6. Uitvoering

Volgende fase in het project is het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning bouwen door de ontwikkelaar.

7. Bijlagen

1. wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Stephensonstraat 38-46
2. bestemmingsplan Stephensonstraat 38-46
3. verbeelding bestemmingsplan Stephensonstraat 38-46
4. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder