

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Nova

BBV nr: 2017/99497

1. Inleiding

Aanleiding

Het Novacollege wil op de onderwijslocatie Zijlweg/hoek Randweg een campus realiseren met als doel het clusteren van een aantal opleidingen in Haarlem. Door deze clustering komen elders in de stad locaties vrij. Er ligt reeds enige tijd een concept-schetsplan met volumes en impressies. Op basis daarvan is door de afdeling Ruimtelijk Beleid een Quick scan uitgevoerd. Het ambtelijk advies is positief met voorwaarden. Dit initiatief voor een campus wordt derhalve kansrijk geacht.

De gewenste ontwikkeling past echter niet in het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan Zijlweg e.o. Het Novacollege wil daarom de ontwikkeling planologisch mogelijk maken met een uitgebreide omgevingsvergunning en een nieuw bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is Zijlweg e.o, vastgesteld 11 september 2014. Hierin heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere aanduiding 'onderwijs'. Dit betekent dat ter plaatse uitsluitend educatieve voorzieningen zijn toegestaan met aan deze functie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca tot maximaal categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak. Op de locatie kan binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan nog veel bouwmassa worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan is aan het bestemmingsplan getoetst. Dit is hiermee in strijd omdat de hoogte op enkele punten wordt overschreden en de gewenste bebouwing buiten het bouwvlak is gesitueerd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het stedenbouwkundig plan "Stedenbouwkundig plan NOVA" vast te stellen;
2. Het college legt het plan ter informatie voor aan de commissie Ontwikkeling;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de situering van bebouwing, volumes, afstanden, groenvoorzieningen, wegenstructuur en parkeren en voldoet aan de kaders van het stedenbouwkundig programma van eisen.

4. Argumenten

Stedenbouwkundig kader als basis voor bestemmingsplan

Voorafgaand aan de te voeren bestemmingsplanprocedure is een door het college vastgesteld stedenbouwkundig plan nodig. Het Nova College heeft een stedenbouwkundig plan laten maken. Deze is voorgelegd aan en besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) op 16 december 2016 (bijlage 1).

Het advies van de ARK biedt voldoende basis om het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd.

Het advies van de ARK luidt: De commissie kan zich in hoofdlijnen vinden in het stedenbouwkundige ontwerp en kan als basis dienen voor verdere ontwikkeling. Toch wordt gevraagd om de ruimtelijkheid en het landschap als drager voor het gebied verder te

versterken. Het heeft op de beperkte plot meer schaal nodig om z'n karakter ook waar te maken en te proberen de onderwijsgebouwen 1 en 2 nog wat meer richting spoorwegtalud te schuiven om meer ruimte te maken. Verder vraagt de commissie het groenontwerp van landsarchitect Zus verder uit te werken en ter beoordeling voor te leggen. Dit zal terugkomen in de aanvraag of de bestemmingsplanprocedure. Ten slotte heeft de commissie goede nota genomen van de intentie van opdrachtgever vooralsnog geen hek om het terrein te plaatsen.

Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de programmabegroting.

Het stedenbouwkundig plan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het stedenbouwkundig plan bijdraagt aan een hoogwaardigere stedelijke omgeving en aan een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad en openbare ruimte.

Procedurevoorstel op verzoek Nova

Zonder het verlagen van de bouwhoogte en bouwen buiten het daartoe bestemde bouwvlak zou de ontwikkeling door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Hieraan dient dan wel een stedenbouwkundig plan ten grondslag te liggen. Vaststelling hiervan is derhalve noodzaak.

Het Nova College heeft aangegeven voor een combinatie van mogelijkheden te kiezen. Voor het onderwijsgebouw 1 wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. Voor het onderwijsgebouw 2 wordt een procedure voor een nieuw bestemmingsplan doorlopen.

5. Risico's en kanttekeningen

Op basis van dit vast te stellen stedenbouwkundig plan zijn gemeente en Nova akkoord en kan de procedure gestart worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De buurt is vanuit het Nova tot op heden vier keer geïnformeerd. De bewoners zijn kritisch op het stedenbouwkundig plan. Het Nova College heeft naar aanleiding van de opmerkingen van de omwonenden het stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast. Dit heeft het Nova College in de laatste informatiebijeenkomst, op 8 juni 2016, getoond aan de omwonenden. Na het positieve advies van de ARK zal het Nova College de omwonenden nogmaals informeren over de plannen. De mogelijkheid bestaat dat de bewoners bij het in procedure gaan van het bouwplan bezwaar indienen.

6. Uitvoering

Communicatie: Het stedenbouwkundig plan wordt op de gemeentelijke website gepubliceerd. De verdere communicatie over het bouwproces zal worden verzorgd door het Nova College.

7. Bijlagen

- stedenbouwkundig plan

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester