

Collegebesluit

Onderwerp Startnotitie Verspronckweg 148 - 150 "De Meester"	
Nummer	2017/116623
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	Vriend, H.R.
Telefoonnummer	023-5115071
Email	hrvriend@haarlem.nl
Kernboodschap	In de Kleverparkbuurt staat aan de Verspronckweg 148-150 het pand van de voormalige ambachtsschool het 'Sterren College. Ontwikkelaar COD (Cradle of Development) heeft het pand gekocht en wil het voormalige schoolgebouw aan de Verspronckweg 148-150 ontwikkelen naar een woonfunctie. Gezamenlijk met de ontwikkelaar is een startnotitie opgesteld waarin wordt toegelicht wat de ontwikkeling inhoudt. Het college is bevoegd om de startnotitie vast te stellen. Er is geen sprake van een deadline voor de vaststelling maar er zijn wel afspraken gemaakt over de planning en procedure.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de commissie. Het betreft een ontwikkeling die impact heeft op de woonomgeving in Haarlem Noord. Het betreft de bouw van circa 160 appartementen in het monumentale schoolgebouw van het voormalige Sterrencollege. Over de start van het project wil het college de commissie informeren.
Relevante eerdere besluiten	nvt
Besluit College d.d. 16 mei 2017	Het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. de startnotitie voor het project Verspronckweg "De Meester" vast te stellen; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In de Kleverparkbuurt staat aan de Verspronckweg 148-150 het pand van de voormalige ambachtsschool het ‘Sterren College’. Sinds het vertrek van de school is het pand nog slechts gedeeltelijk in gebruik voor antikraakbewoning en enkele bedrijfjes. Ontwikkelaar COD (Cradle of Development) heeft het pand gekocht en wil het voormalige schoolgebouw aan de Verspronckweg 148-150 ontwikkelen naar een woonfunctie. Hiervoor heeft COD een visie op de transformatie van het voormalig Sterrencollege opgesteld (zie bijlage 1). Eind 2016 is een quick scan uitgevoerd en is een Voorschot Overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Gezamenlijk met de ontwikkelaar is een startnotitie opgesteld waarin wordt toegelicht wat de ontwikkeling inhoudt (bijlage 2).

In het plan zijn twee hoven voorzien, het bestaande voorhof waar de gezonde bomen worden behouden en een nieuw achter hof dat als buitenruimte voor de appartementen wordt ingericht.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de startnotitie voor het project Verspronckweg “De Meester” vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

Er zijn in 2019 circa 160 appartementen gerealiseerd met behoudt van monumentale waarde van het pand.

4. Argumenten

1. 1 het besluit past in het ingezet beleid.

Het project past binnen de programmabegroting en draagt bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’, omdat het project bijdraagt aan een hoogwaardigere stedelijke omgeving, een verbetering van de sociale veiligheid in het gebied en bijdraagt aan een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad.

1.2 Het plan draagt bij aan het woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2017- 2020

Doorbouwen aan een (t)huis

Het scholencomplex staat al enige jaren leeg en krijgt met de herontwikkeling een nieuwe functie. Het toevoegen van circa 160 koop- en huurwoningen op de woningmarkt draagt bij aan de grote woningbehoefte in Haarlem.

Daarnaast wordt een deel van de woningen aangeboden aan corporatie huurders (goedkope scheefheid) ten westen van het Spaarne. Hierdoor kan specifieke doorstroming worden bereikt en draagt het project bij aan verwezenlijking van de ambities over de Ongedeelde stad.

1.3 De ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee het verzoek planologisch-juridisch mogelijk is te maken. Na vaststelling van de startnotitie wordt een stedenbouwkundig ontwerp ter visie gelegd, een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, een wijzigingsplan en omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan gestart (formalisering van een bestaand gedeelte van het pand).

1.4 Er wordt zorgvuldig met de omgeving gecommuniceerd.

Door het opstellen van een participatie- en inspraakplan is een zorgvuldig traject vastgesteld om bewoners en stakeholders bij het project te betrekken. De ontwikkelaar heeft 1 maart 2017 een eerste aanzet gegeven aan de participatie en inspraak middels een presentatie tijdens de jaarvergadering van de wijkraad. De bijeenkomst was goed bezocht en de ontwikkeling werd over het algemeen positief ontvangen.

2. financiën

De kosten voor de ambtelijke inzet zijn gedekt middels de Voorschot Overeenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar.

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 De parkeeroplossing vraagt om creativiteit en investeringen van de ontwikkelaar.

De herontwikkeling behelst het omvormen van de school naar ongeveer 160 woningen. Dit vraagt om creativiteit en investeringen van de ontwikkelaar om te komen tot een goede parkeeroplossing. Ook in de contacten met de buurt is voor het aspect parkeren ruime aandacht. De ontwikkelaar laat een mobiliteitsplan opstellen om de parkeerdruk en oplossing inzichtelijk te maken.

1.2 De gewenste doorstroming wordt niet gerealiseerd.

Het kan zijn dat huurders van corporatiewoningen geen toegang hebben tot een hypotheek om een woning in het onderhavige project af te nemen. In dat geval zal COD de woningen via haar eigen marketingstrategie verkopen.

1.3 De visie op de transformatie is nog aan verandering onderhevig.

Het ontwerp heeft nog geen positief advies van de ARK. Het advies kan nog leiden tot aanpassing van het plan. Als gevolg van participatie en inspraak in het vervolgtraject kunnen ook nog wijzigingen doorgevoerd worden in het ontwerp.

1.4 De aanpassingen aan gemeentelijk monument mogen de waarden niet aantasten.

Het gemeentelijke monument is door ingrepen uit het verleden en met name ook door de huidige gedeeltelijke leegstand niet in optimale staat. Dit vraagt om extra aandacht voor het monument tijdens de herontwikkeling.

1.5 Voor deze ontwikkeling moeten nog diverse procedures worden doorlopen.

Het overgrote deel van de voorgenomen ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Kleverpark/Frans Hals". De bebouwing op de hoek van de Brakenburghstraat en de Begastraat wil de ontwikkelaar behouden. Door de hoogte van dat gebouw kan voor deze bebouwing geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om dit gedeelte van het monument te behouden.

6. Uitvoering

- Het Stedenbouwkundig plan wordt verder uitgewerkt en participatie en inspraak worden ingezet.
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.
- De noodzakelijke planologische procedures worden opgestart (bijlage 3).

7. Bijlagen

1. Visie op de transformatie
2. Startnotitie
3. Processchema