

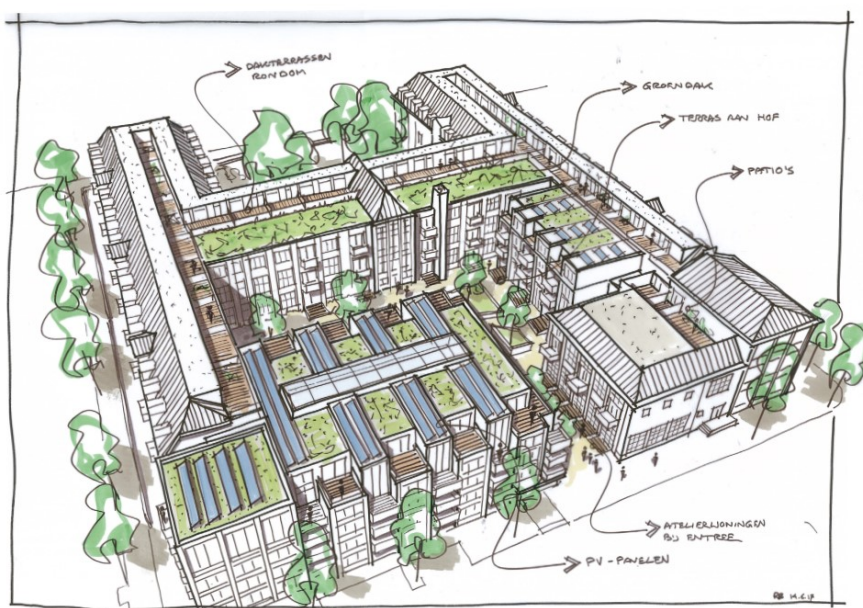


Onderwerp Ter inzage leggen Ontwerp stedenbouwkundig plan ‘De Meester’, Verspronckweg 148 -150	
Nummer	2017/290896
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	RB/GOB
Auteur	R. van Engeland/E.M. Verburg-Hooijschuur
Telefoonnummer	023-5113985
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college legt het ontwerp van het stedenbouwkundige plan ‘De Meester’ ter inzage. Gedurende zes weken kan iedereen een zienswijze naar voren brengen over het ontwerp. Het stedenbouwkundige plan biedt de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw aan de Verspronckweg 148 – 150.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Startnotitie Verspronckweg 148 – 150 “De Meester” (2017/116623) zoals op 23 mei besproken in college.
Besluit College d.d. 29 augustus 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: het ontwerp van het stedenbouwkundige plan ‘De Meester’ aan de Verspronckweg 148 -150 ter inzage te leggen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Aan de Verspronckweg 148-150 in de Kleverparkbuurt-noord bevindt zich 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 kocht het object in 2016 aan en wil het voormalige schoolgebouw herontwikkelen naar een woonfunctie. Om de ruimtelijke kaders te bepalen voor de herontwikkeling wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het ontwerp daarvan is gereed en ligt ter besluitvorming voor aan het college waarna de terinzagelegging plaats kan vinden.



Afbeelding uit het VO: het project gezien vanuit vogelvlucht vanaf de Brakenburghstraat

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. het ontwerp van het stedenbouwkundige plan 'De Meester' aan de Verspronckweg 148 - 150 ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Het stedenbouwkundige plan biedt de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw aan de Verspronckweg 148-150 tot circa 170 appartementen waarbij de monumentale waarde van het pand tot zijn recht komt.

4. Argumenten

Het ontwerp past in de programmabegroting

Het ontwerp draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'.

Het initiatief draagt bij aan een hoogwaardiger stedelijke omgeving, meer en beter aanbod van woningen en een hogere kwaliteit van de leefomgeving

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op het ontwerp

Het ontwerp is meerdere malen besproken in de vergaderingen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De ARK gaf op 27 juni 2017 aan op hoofdlijnen akkoord te zijn met het stedenbouwkundig ontwerp. De overige aandachtspunten van de ARK zijn meegenomen in het ontwerp.

Het initiatief 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 170 woningen op de woningmarkt draagt bij aan de grote woningbehoefte in Haarlem.

Het VO geeft al een eerste inzicht in de mix van duurzaamheidsmaatregelen aan die de initiatiefnemer zal realiseren

In het VO is te zien dat het initiatief door een mix van duurzaamheidsmaatregelen een bijdrage levert aan de duurzaamheidsambitie van (o.a.) de gemeente Haarlem. Door bijvoorbeeld de aanleg van zonnepanelen en groene daken wordt dit bereikt. Het aspect duurzaamheid zal verder uitgewerkt zijn in het Definitieve Ontwerp (DO).

De parkeeroplossing vindt ondergronds en volledig op eigen terrein plaats

Onder de nieuwbouw komt een parkeergarage van twee lagen. Dit, in combinatie met de introductie van deelauto's, zorgt ervoor dat de opvang van de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein plaatsvindt (zie de parkeerbalans bijlage 2).

Het ontwerp geeft inzicht in de verkeersgeneratie van het initiatief

Bij het ontwerp is een eerste verkenning naar de verkeersgeneratie opgenomen (zie bijlage 3). Het DO gaat daar nader op in evenals het op een later moment op te stellen ruimtelijke plan en de benodigde omgevingsvergunningen.

Het ontwerp gaat uit van het behoud van het hof aan de voorzijde en het realiseren van een hof aan de achterzijde van het gebouw

Randvoorwaarde voor de herinrichting is het zoveel mogelijk behouden van het hof aan de voorzijde, inclusief de bestaande gezonde bomen. Daarnaast ontstaat ook aan de achterzijde een hof. Hierdoor is 'groen' een belangrijk element bij de planvorming.

Het verhalen van kosten is verzekerd

Met de ontwikkelaar is een Voorschot Overeenkomst afgesloten, waarin een voorschot is opgenomen voor de dekking van de ambtelijke kosten. Het opstellen van een anterieure overeenkomst is in gang gezet.

Over het ontwerp vindt participatie plaats

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld voor dit project. In de fase van het Ontwerp van het stedenbouwkundige plan bestaat de participatie uit het raadplegen en informeren van omwonenden en andere belanghebbenden. Zij worden actief over de terinzagelegging van het ontwerp geïnformeerd. COD organiseert een open dag in het monument en benadert een aantal belanghebbenden rechtstreeks.

2017/290896 Vrijgeven voor inspraak van stedenbouwkundig - en inrichtingsplan Verspronckweg 148 -150

De gemeente zal (in samenwerking met COD) een informatieavond organiseren gedurende de periode dat het VO ter inzage ligt. Daarbij worden de standpunten ten aanzien van het plan opgehaald. Op basis hiervan kunnen keuzes zorgvuldig worden afgewogen en onderbouwd.

5. Risico's en kanttekeningen

Het processchema wijzigt op onderdelen ten opzichte van de versie zoals toegevoegd aan de startnotitie

Om het ontwerp planologisch-juridisch mogelijk te maken wijzigt het eerder opgestelde processchema (bijlage 4). Het initiatief voldoet nog steeds grotendeels aan de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals'. Alleen aan de zijde van de Brakenburghstraat wijkt het initiatief af voor wat betreft de voorgenoemde bouwhoogte. Daarbij gaat het deels om bestaande bouw en deels om nieuwbouw. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan aan te tonen is onder andere een bezonningsstudie uitgevoerd. Los van het wijzigingsplan zijn nu ook twee omgevingsvergunningen noodzakelijk om het initiatief planologisch-juridisch toe te kunnen staan.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot terinzagelegging van het ontwerp wordt bekend gemaakt via de decentrale regelgeving voor officiële publicaties (DROP) en via de gemeentelijke website.
- Vervolgstappen:
 - Na de terinzagelegging betreft het college eventuele zienswijzen bij het opstellen van het DO
 - Het DO krijgt het college ter vaststelling aangeboden
 - Het stedenbouwkundige plan is de basis voor het op te stellen ruimtelijke plan en de te verlenen omgevingsvergunningen

7. Bijlagen

1. Ontwerp van het stedenbouwkundigplan 'De Meester' aan de Verspronckweg 148 - 150
2. Parkeerbilans
3. Memo verkeersgeneratie
4. Processchema versie 2.1
5. Bezonningsstudie