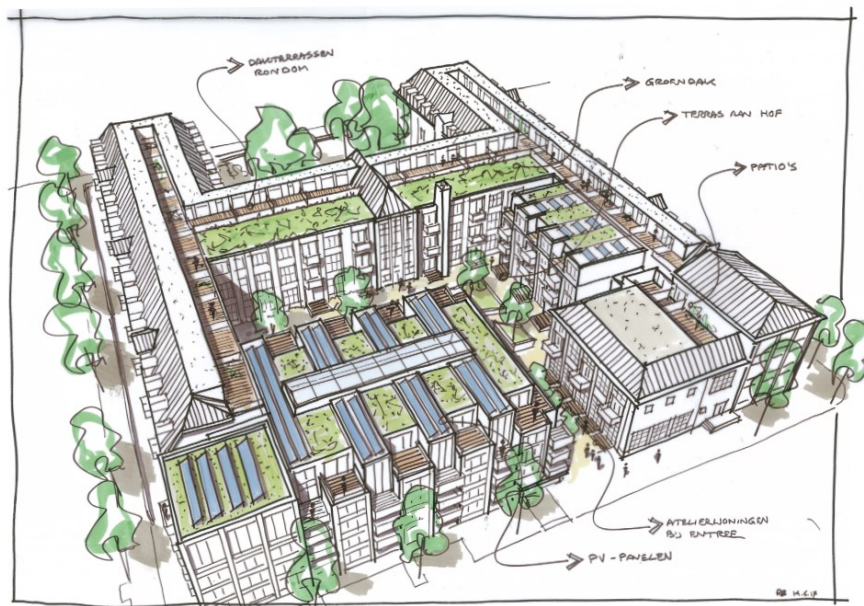




Onderwerp Vaststellen definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan "De Meester"	
Nummer	2018/347220
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Verburg-Hooijschuur, E.M.
Telefoonnummer	023-5113800
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	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 leegstandsbewoning en enkele bedrijfjes. Ontwikkelaar COD kocht het gemeentelijke monument in 2016 aan en wil het voormalige schoolgebouw herontwikkelen naar een woonfunctie. Op 29 augustus 2017 heeft het college het ontwerp van het stedenbouwkundig plan vrij gegeven voor inspraak. De zienswijzen zijn verwerkt in het definitieve ontwerp stedenbouwkundig plan (DO) en een zienswijzenotitie. Het DO biedt de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw tot 176 appartementen waarbij de monumentale waarde van het pand tot zijn recht komt.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie omdat dit een plan met impact is voor de stad. Verder is het DO de basis voor de bestemmingsplanprocedure die wordt ingezet na vaststelling.
Relevante eerdere besluiten	Akkoord met startnotitie, college d.d. 23 mei 2017. Startnotitie 2017/116623 besproken in de commissie d.d. 13 juli 2017. Vrijgeven voor inspraak van het VO Stedenbouwkundig plan college van 29 augustus 2017. Vrijgeven voor inspraak VO Stedenbouwkundigplan 2017/290896 besproken in de commissie ontwikkeling d.d. 14 september 2017.
Besluit College d.d. 24 juli 2018	1. Het college van burgemeester en wethouders besluit het definitieve ontwerp van het stedenbouwkundige plan vast te stellen. 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 leegstandsbewoning en enkele bedrijfjes. Ontwikkelaar COD kocht het gemeentelijke monument in 2016 aan en wil het voormalige schoolgebouw herontwikkelen naar een woonfunctie.



Afbeelding uit het DO: Bij ontwerp van het daklandschap is rekening gehouden met de plaatsing van PV-panelen waarop elektrische deelauto's in de ondergrondse parkeergarage aangesloten worden.

Op 29 augustus 2017 heeft het college het ontwerp van het stedenbouwkundig plan vrij gegeven voor inspraak. Het plan heeft 6 weken ter visie gelegen. Er zijn door 25 omwonenden zienswijzen ingediend. Waar mogelijk zijn de zienswijzen verwerkt in het definitieve ontwerp stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1). De zienswijzennotitie (zie bijlage 2) wordt als onderdeel met het definitieve stedenbouwkundig plan aan het college ter vaststelling aangeboden.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het definitieve ontwerp van het stedenbouwkundige plan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het DO biedt de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw aan de Verspronckweg 148-150 tot 176 appartementen waarbij de monumentale waarde van het pand tot zijn recht komt.



4. Argumenten

4.1 Het plan past in de programmabegroting

Het plan 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. Door de ontwikkeling wordt namelijk het leegstaande en verloederde monument opgeknapt en getransformeerd naar een fijne hoogwaardige en duurzame leefomgeving. Voor de ontwikkeling zijn de cultuur historische waarden in kaart gebracht (bijlage 5). De ARK heeft op 19 juni 2018 haar akkoord gegeven op het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan

4.2 De appartementen in het monument worden gasloos en duurzaam gebouwd

In het DO is te zien dat het plan met een mix van duurzaamheidsmaatregelen een bijdrage levert aan de duurzaamheidsambitie van onder andere de gemeente Haarlem. Het gehele complex, inclusief het monument, wordt aardgasvrij en dat is bijzonder omdat deze voorziening technisch ingewikkeld en kostbaar is. Er worden zonnepanelen en groene daken aangelegd en het monumentale pand wordt geïsoleerd. Bij het ontwerp van het daklandschap is rekening gehouden met de plaatsing van PV-panelen welke de algemene voorzieningen voorzien van elektriciteit. Zo kunnen ook de elektrische deelauto's in de ondergrondse parkeergarage hierop aangesloten worden.

4.3 De extra parkeerbehoefte vindt ondergronds plaats

Onder de nieuwbouw komt een parkeergarage van twee lagen. Dit, in combinatie met de introductie van deelauto's, zorgt voor de opvang van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling (zie bijlage 3). Het parkeren kan niet geheel ondergronds worden opgelost. De parkeergarage heeft twee verdiepingen onder het nieuwe gedeelte van het gebouw. Onder het monumentale pand zelf kan bouwkundig geen ondergrondse voorziening gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte van de huidige bewoners (leegstandsbewoners) van “De Meester” is meegenomen in het parkeeronderzoek. Per saldo wordt niet meer beslag gelegd op de openbare ruimte dan nu het geval is.

4.4 Het voorhof krijgt een make-over en er verrijst een nieuw achterhof

Randvoorwaarde voor de herinrichting is het 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 waar de nieuwe bewoners prettig kunnen verblijven. Een landschapsarchitect heeft voor de inrichting van de hoven een groenontwerp gemaakt. Het voorhof zal in oude luister worden hersteld zoals gedocumenteerd op oude foto's van voor WOII. Het achterhof zal een meer moderne uitstraling krijgen passend bij de nieuwbouw appartementen.

Financiën

De kosten voor de ambtelijke inzet zijn gedekt middels de voorschotovereenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar. De kosten voor het vervolg vinden dekking vanuit de leges en de af te sluiten anterieure overeenkomst. De gemeente heeft in deze ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de ontwikkeling van het gebied voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn.

Draagvlak

Tijdens de inspraakperiode hebben 25 belanghebbenden gereageerd, de reacties en beantwoording zijn weergegeven in de zienswijzennotitie. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het ontwerp op onderdelen aangepast. De onderwerpen waar de meeste zorg over is uitgesproken zijn de

parkeeroplossing, verkeersafwikkeling en de hoogte van nieuwbouwdeel aan de Brakenburgstraat. Verder is de toename van het verkeer bij de in- en uitrit een punt waar aandacht voor is gevraagd. COD organiseert in september 2018 een bewonersavond waar het DO verder zal worden besproken en toegelicht voor de omwonenden. De indieners van zienswijzen ontvangen persoonlijk bericht.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Het coalitie akkoord "Duurzaam doen" van juni 2018

Het coalitie akkoord "Duurzaam Doen" van juni 2018 zet in op duurzaam en sociaal bouwen voor de (nieuwe) projecten met een woningdifferentiatie van 40% sociale huur, 40% middeldure huur of koop (met de nadruk op huur tot €950) en 20% overige woningen voor nieuwe projecten. In dit project is echter reeds een verkoop overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de programmatische invulling. Middels een kettingsbeding zijn 25 starterskoopwoningen afgesproken. Het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan heeft in 2017 ter visie gelegen voor omwonenden. Nu wil ontwikkelaar middensegment huur (met de nadruk op huur tot €950) in plaats van starterskoopwoningen in de markt zetten. Hierover is de commissie middels de brief van wethouder van Spijk d.d. 26 april 2018 geïnformeerd. Het voordeel van midden segment huur is dat in de Anterieure Overeenkomst de beschikbaarheid voor middensegment huur voor 15 jaar vastgelegd kan worden. Bij starterskoop profiteert alleen de eerste koper van het voordeel. Doorstroming vanuit sociale huur kan bij middensegment huur op dezelfde manier worden ingezet door samen te werken met een woningbouwvereniging.

5.2 Omwonenden van "De Meester" hebben zorg over parkeren en verkeersafwikkeling

Bij de informatie avonden en uit de inspraakreacties blijkt dat naar beleving van omwonenden de omliggende straten van de Meester de verkeersafwikkeling moeilijk aankunnen. In dit kader heeft adviesbureau Goudappel Coffeng een verkeersanalyse opgesteld om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling inzichtelijk te maken (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat aanliggende straten het extra verkeer aan kunnen en het komende en vertrekkende verkeer gemakkelijk in de omgeving wordt opgenomen. Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door het aanleggen van een gemakkelijk bereikbare inpandige fietsenstalling. Verder wordt het gebruik van deelauto's gefaciliteerd. Ook is zorg uitgesproken over de parkeerdruk en de parkeeroplossing behorende bij de appartementen. Het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng is bijgevoegd (bijlage 3). De ondergrondse parkeerplaatsen horen bij de appartementen en om dubbelgebruik te stimuleren zijn de parkeerplaatsen algemeen beschikbaar voor bewoners en bezoekers. Van het parkeeronderzoek is in het DO een toegankelijke versie toegevoegd waarin op een leesbare heldere manier een toelichting wordt gegeven op het onderwerp.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststellen van het DO wordt bekend gemaakt, via de decentrale regelgeving voor officiële publicaties (DROP) en via de gemeentelijke website.
 - Uitvoering PIP waaronder: terugkoppeling zienswijzennotitie aan indieners en een inloopavond op locatie medio september 2018.
- Vervolgstappen:
 - De commissie Ontwikkeling krijgt besluit tot vaststellen van het DO en de zienswijzennotitie ter bespreking aangeboden
 - Afsluiten anterieure overeenkomst (collegebevoegdheid)
 - Bestemmingsplan en omgevingsvergunningen



7. Bijlagen

1. Definitieve ontwerp stedenbouwkundig plan d.d. 18-06-2018
2. Zienswijzenotitie
3. Parkeeronderzoek d.d. 11 mei 2018 Goudappel Coffeng
4. Verkeersanalyse d.d. 3 april 2018 Goudappel Coffeng
5. Bouwhistorische verkenning & Waardestelling d.d. 14 maart 2017