



Onderwerp Vrijgeven voor inspraak van het concept-stedenbouwkundig programma van eisen Stephensonstraat 38-46	
Nummer	2019/604230
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB/PCM
Auteur	Stelt, A. van der/ Buisman, S./ Brink, N.
Telefoonnummer	023-5113976
Email	a.vd.stelt@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college geeft het concept stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de nieuwbouw aan de Stephensonstraat 38-46 vrij voor inspraak. Hoorne Vastgoed wil op deze locatie ongeveer 60 sociale huurappartementen en 15 vrije sector huurappartementen realiseren. Dit ter vervanging van de in 2015 beoogde 32 sociale koopappartementen van blok 6 Remise.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie.
Relevante eerdere besluiten	1. Opinienota Remise blok 6 en Stephensonstraat (2018/639926) 2. Afhandeling motie 'Remise, in geschonden afspraken kan je niet wonen'. (2108/391341) 3. Startnotie Stephensonstraat (gemeenteraad september 2019)
Besluit College d.d. 15 oktober 2019	1. het college geeft het concept-stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de nieuwbouw aan de Stephensonstraat 38-46 vrij voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In juli 2015 heeft de gemeente met Hoorne Vastgoed een anterieure overeenkomst gesloten inzake de herontwikkeling van het voormalige Remiseterrein. In deze overeenkomst is 30% sociale woningbouw afgesproken in de vorm van sociale koopwoningen. Een aantal sociale koopwoningen is reeds gerealiseerd boven de Vomar. Het resterende deel (circa 32) van de sociale koopwoningen in 'blok 6' is niet gerealiseerd.

Hoorne Vastgoed heeft in april 2018 in een brief aan het college en in een nieuwsbrief aan bewoners aangegeven dat de stedenbouwkundige inpassing van blok 6 binnen het plangebied van De Remise 'inboet op de reeds gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit'. Hoorne Vastgoed heeft twee varianten voor een alternatief plan aan de Stephensonstraat 38-46 ingediend bij de gemeente. Uit de quickscan is gebleken dat beide varianten kansen bevatten. De uitwerking ervan is echter niet acceptabel voor de gemeente. Daarom heeft de gemeente een alternatief voorstel ontwikkeld.

De commissie Ontwikkeling heeft op 1 november 2018 de wethouder opdracht gegeven dit alternatieve plan uit te werken en in een anterieure overeenkomst vast te leggen. De commissie heeft aangegeven dat het sociale programma goed geborgd moet zijn in de overeenkomst. Er is geen ruimte voor onderhandeling. Het gemeentebestuur laat het oorspronkelijke plan voor blok 6 pas los na vaststelling van de anterieure overeenkomst. Elan Wonen is voornemens de sociale huurwoningen af te nemen.

In de raad van 17 oktober 2019 ligt het voorstel voor om de startnotitie voor de Stephensonstraat vast te stellen. De startnotitie gaat als hamerstuk met stemverklaring door naar de raad van 31 oktober.

Conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces worden door het college het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vrijgegeven voor inspraak. In dit SPvE zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling opgenomen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de nieuwbouw aan de Stephensonstraat 38-46 vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

Het concept SPvE wordt vrijgegeven voor inspraak. De omgeving krijg hiermee de gelegenheid te reageren op de plannen. Tijdens de inspraak wordt een informatieavond gehouden voor omwonenden en andere belanghebbenden. Na inspraak worden de ingediende zienswijzen beoordeeld. Mogelijk leiden de zienswijzen tot een aanvulling van het SPvE en de daarin opgenomen randvoorwaarden. Het SPvE vormt de basis voor het door Hoorne Vastgoed op te stellen stedenbouwkundig plan en het opstellen van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar.

4. Argumenten

1. Het Concept SPvE biedt het kader voor verdere uitwerking

Het concept SPvE biedt het stedenbouwkundige kader, waarbinnen de nodige flexibiliteit is voor de uitwerking in een stedenbouwkundig plan. Door te werken met een SPvE en deze vast te leggen in



een anterieure overeenkomst, zal de herontwikkeling van het perceel voldoen aan het wensbeeld van de gemeente.

2. Het besluit past in het ingezet beleid

De Stephensonstraat 38-46 valt binnen de ontwikkelzone Zuid-West. De gemeenteraad zal naar verwachting de ontwikkelvisie voor deze zone in het vierde kwartaal vaststellen. Het concept SPvE is in overeenstemming met de visie.

3. Draagvlak voor de herontwikkeling

Wij bieden omwonenden en andere belanghebbenden gelegenheid om te reageren op de voorgenomen herontwikkeling. Deze werkwijze draagt bij aan het creëren van draagvlak voor het uiteindelijk definitieve plan.

4. woningbouwopgave

Voor 2025 wil de gemeente 10.000 woningen realiseren. Daarnaast moet een bouwproject in een ontwikkelzone in ieder geval bestaan uit 50% sociale woningbouw. De herontwikkeling van de Stephensonstraat draagt bij aan de woningbouwopgave van Haarlem en van de ontwikkelzone Zuid-West.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Weerstand in de buurt vanwege onder meer de hoogte van de bebouwing

Bewoners van de Remise hebben in een eerdere fase hun zorg uitgesproken over de hoogte van de bebouwing en het effect hiervan op de omliggende woningen. In het SPvE is rekening gehouden met deze zorg. De hoogte is lager dan de eerder door Hoorne Vastgoed aangedragen alternatieven. In het huidige bestemmingsplan zijn vergelijkbare hoogtes mogelijk dan nu aangegeven in het SPvE. De bebouwing wordt echter wel hoger dan de huidige bebouwing. Dit kan leiden tot weerstand in de buurt omdat omwonenden vrezen voor een lagere bezonning.

Uit een globale bezonningsanalyse blijkt dat de bebouwing hoek Brockwaystraat/Stephensonstraat een acceptabele invloed heeft op de bezonning van de woningen in de directe omgeving. Bij het stedenbouwkundig plan zal dit door middel van een bezonningsstudie worden aangetoond. Het concept SPvE hanteert voor de betreffende hoek een bouwhoogte van 16 meter. De bezonningsanalyse is onderdeel van het concept SPvE.

2. Afstemming herontwikkeling en ontwikkelvisie Zuid-West

De herontwikkeling van de Stephensonstraat 38-46 en de ontwikkelvisie kennen ieder hun eigen procedure. Het is van belang dat beide projecten in lijn met elkaar blijven. Dit vraagt om een goede afstemming gedurende het proces.

3. Parkeren wordt nog nader uitgewerkt

In het SPvE wordt uitgegaan van het Haarlems parkeerbeleid. Het parkeerbeleid schrijft 'parkeren uit het zicht' en 'op eigen terrein' voor met een vastgestelde parkeernorm. Binnen het beleid is het mogelijk om met een mobiliteitsplan van de parkeernorm af te wijken. De verwachting is dat Hoorne Vastgoed een mobiliteitsplan op zal stellen en met name gebruik zal maken van de bestaande parkeerplaatsen. De haalbaarheid van de parkeeroplossing en het eventuele mobiliteitsplan is op dit moment nog onzeker. Voorkomen moet worden dat de parkeeroplossing afgewenteld wordt op de zone.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces, zie onderstaande afbeelding.



In de definitiefase is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld dat nu ter besluitvorming voorligt. Het stedenbouwkundig plan dat Hoorne Vastgoed opstelt op basis van het SPvE wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	- Startnotitie - Voorschotovereenkomst	- Raad - Ambtelijk	17 oktober
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	Stedenbouwkundig programma van eisen	Raad	Q3 2019
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan - Anterieure overeenkomst	- B&W - B&W	Q4 2019
Voorbereidingsfase	- Bestemmingsplan/omgevingsplan - Omgevingsvergunning	- Raad - Ambtelijk	2021
Realisatiefase	Uitvoering	Ambtelijk	2121/2022

7. Bijlagen

1. Concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen Stephensontraat 38-46 d.d. 22 augustus 2019