



Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Stephensonstraat 38-46 vrijgeven voor inspraak	
Nummer	2022/1031480
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.
Telefoonnummer	023-5114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad heeft in 2020 een SPvE vastgesteld voor de ontwikkeling van het perceel Stephensonstraat 38-46. Om een ontwikkeling tot o.a. woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Hoorne B.V. heeft op basis van het SPvE een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Geadviseerd wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen voor inspraak.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Het uiteindelijke bestemmingsplan zal ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.
Relevante eerdere besluiten	<u>Vaststellen SPvE Stephensonstraat 38-46 (2019/944823) , in de raad van 26 maart 2020.</u>
Besluit College d.d. 20 september 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerpbestemmingsplan Stephensonstraat 38-46 (NL.IMRO.BP2120007-on01) vrij te geven voor inspraak; 2. Het ontwerpbesluit vaststellen hogere geluidswaarde Wet geluidhinder ter inzage te leggen voor een periode van zes weken. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De raad heeft in 2020 een SPvE vastgesteld voor de ontwikkeling van het perceel Stephensonstraat 38-46. Om een ontwikkeling tot o.a. woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Hoorne B.V. heeft een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het bestaat uit het realiseren van:

- 68 appartementen in de sociale sector;
- 28 appartementen in de vrije sector;
- 2000 m² aan bedrijvigheid;
- Parkeerkelder.

Het stedenbouwkundig ontwerp wijkt op onderdelen af van het SPvE, met name wat betreft het aantal appartementen en het realiseren van een parkeerkelder. Uit stedenbouwkundig oogpunt kan het stedenbouwkundig ontwerp op goedkeuring rekenen. Ook de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan zich vinden in de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1 en 2) voorziet in de voorgenomen ontwikkeling. Geadviseerd wordt het ontwerp vrij te geven voor de inspraak (periode is zes weken).

2. Besluitpunten college

1. het ontwerpbestemmingsplan Stephensonstraat 38-46 (NL.IMRO.BP2120007-on01) vrij te geven voor inspraak.
2. het ontwerpbesluit vaststellen hogere geluidswaarde Wet geluidhinder ter inzage te leggen voor een periode van zes weken.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de basis biedt voor het realiseren van het bouwprogramma conform het stedenbouwkundig ontwerp.

4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan biedt de basis voor het realiseren van het stedenbouwkundig ontwerp

Het bestemmingsplan maakt de bouw van de woningen, bedrijfsruimten en parkeerkelder mogelijk. Het project valt binnen de ontwikkelvisie Zuid-West, waarvoor WBI-subsidie is verleend (WBI = Woningbouwimpuls). Het tijdig starten met de bouw is een van de voorwaarden die verbonden is aan de WBI-subsidie.

2. Woningbouwopgave

Het project draagt bij aan het realiseren van de ontwikkelvisie Zuid-West. Ook levert het een bijdrage aan de ambitie om de komende jaren 10.000 woningen te realiseren.



3. Groen- en duurzaamheidsparagraaf

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. De nieuwbouw zal gerealiseerd worden conform de meeste recente duurzaamheidseisen. De onlangs ingevoerde landelijke BENG-eisen zijn dan ook van toepassing. Het gebruik van fossiele energiebronnen wordt zoveel mogelijk beperkt door de vraag zoveel mogelijk te beperken en door lokale bronnen in te zetten om energie te oogsten. Het complex wordt gasloos en zal worden verwarmt en gekoeld middels bodemenergie. De daken van het plan zullen zoveel als mogelijk worden voorzien van groen in diverse vormen. De hoger gelegen daken worden voorzien van extensief groen, met daaronder kratten t.b.v. waterretentie. De daken op de eerste verdieping zullen worden voorzien van intensief groen, waarbij bloemen en kruiden kunnen bloeien, om zo een natuurinclusieve ontwikkeling te bevorderen en hittestress te beperken. In de gevels zullen enkele voorzieningen worden meegenomen voor het nesten van insecten en vogels. Bij het ontwerp van de openbare ruimte aan het Remiseplein zal groen inpassing worden meegenomen, om zo in het openbare gebied hittestress tegen te gaan en natuurinclusiviteit en biodiversiteit te bevorderen.

4. Financiën en Communicatie

Met Hoorne zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hier volgt een apart collegevoorstel voor.

5. Participatie en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners voor afstemming. Het voorontwerp is ook voorgelegd aan de wijkraad Houtvaartkwartier. De reacties en een antwoord hierop zijn verwerkt in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal zes weken ter inzage liggen voor inspraak. In deze periode volgt nog een informatieavond.

6. Hogere geluidswaarde

Het verkeer op de Stephensonstraat en het nabij gelegen spoor veroorzaken een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. De maximaal toegestane waarden worden niet overschreden. Het college heeft de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen. Het ontwerpbesluit hogere waarde is als bijlage 3 toegevoegd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Het is verstandig het ontwerpbestemmingsplan dit jaar nog ter inzage te leggen. Dan kan het plan worden afgerond onder de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee worden eventuele vertragingen, veroorzaakt door de perikelen met het Digitale Stelsel Omgevingswet, in de vaststelling voorkomen. Het tijdig vaststellen van het bestemmingsplan is ook nodig voor de uiterlijke start van de bouw in verband met de WBI-subsidie.

6. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan Hoorne B.V. een aanvraag bouwvergunning indienen.

7. Bijlagen

1. Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Stephensonstraat 38-46
2. Bijlage 2: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Stephensonstraat 38-46
3. Bijlage 3: Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder Stephensonstraat 38-46