



Onderwerp Remise blok 6/Stephensonstraat	
Nummer	2018/639926
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernvraag aan de commissie	Het college vraagt de commissie haar voorkeur uit te spreken voor één van de volgende alternatieven: • inzetten op de bouw van blok 6 en separate ontwikkeling aan de Stephensonstraat op basis van bouwvolume alternatief 2 Hoorne • het in overleg met Hoorne Vastgoed en omwonenden alternatieve voorstel van de gemeente voor de Stephensonstraat verder uit laten werken
Behandelvoorstel voor de commissie	Het college stuurt de opinienota ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	1. Motie 'Remise, in geschonden afspraken kun je niet wonen'. 2. Informatienota Remise
Besluit college d.d. 16 oktober 2018	1. het college stelt de opinienota aan de commissie Ontwikkeling vast. 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 van de sociale koopwoningen in 'blok 6' moet nog gebouwd worden.

Hoorne Vastgoed heeft in april 2018 aangegeven in een brief aan het college en in een nieuwsbrief aan bewoners 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 plan ingediend bij de gemeente. Variant 1 met 5 bouwlagen bevat 75 sociale huurwoningen en 21 middeldure woningen in de Stephensonstraat 38-46. Variant 2 met 4 bouwlagen bevat 54 sociale huurwoningen en 15 middeldure woningen. In beide varianten wordt blok 6 niet gerealiseerd (zie bijlage 1).

In de raadsvergadering van 14 juni waarin de motie 'Remise in geschonden afspraken kun je niet wonen' is aangenomen, heeft wethouder Roduner toegezegd met het resultaat van de quickscan van de Stephensonstraat terug te komen.

De gemeente heeft beide varianten van het plan middels een quickscan getoetst. De uitkomsten van deze quickscan zijn dat:

1. de hoogte niet acceptabel is in variant 1, vanwege de impact op de omgeving (draagvlak bij de omwonenden). Variant 2 is qua hoogte wel acceptabel.
2. de ruimtelijke kwaliteit van beide varianten niet acceptabel is, dat wil zeggen de aansluiting bij de Remise qua bouwstijl en bouwvolume.
3. het niet realiseren van blok 6 beter aansluit bij de ontwikkelzone Zuid-West, waar is gekozen voor het ruimtelijk model 'ontmoeten en verbinden'
4. het parkeren onvoldoende is omdat parkeren niet op eigen terrein wordt opgelost. Vooralsnog is niet aangetoond dat er voldoende ruimte in de omgeving is.
5. het programma met sociale huurwoningen beter bij de doelstellingen van de gemeente past dan de sociale koopwoningen die nu zijn afgesproken.
6. het niet realiseren van blok 6 de mogelijkheid biedt een tweede ontsluiting te realiseren voor de parkeerkoffer, waarmee tegemoet gekomen kan worden aan de wens van omwonenden

Omdat uit de quickscan blijkt dat er kansen liggen in de twee varianten van het plan van Hoorne, maar de uitwerking ervan niet acceptabel is, heeft de gemeente een alternatief voorstel ontwikkeld voor de Stephensonstraat (zie bijlage 2). Omdat dit alternatief goed aansluit op de Remise, het toekomstbeeld van de Ontwikkelzone Zuid-West en eveneens leidt tot meer sociale huurwoningen langs de Stephensonstraat, wordt dit gemeentelijk alternatief naast het oorspronkelijke plan van blok 6 (en mogelijke separate ontwikkeling van de Stephensonstraat) gezet. Voor deze separate



ontwikkeling van de Stephensonstraat is het bouwvolume van alternatief 2 van Hoorne als uitgangspunt genomen.

2. Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie haar voorkeur uit te spreken voor één van de volgende alternatieven:

- inzetten op de bouw van blok 6 en separate ontwikkeling aan de Stephensonstraat.
- het in overleg met Hoorne Vastgoed en omwonenden alternatieve voorstel van de gemeente voor de Stephensonstraat verder uit laten werken

3. Vergelijking van de alternatieven

In deze paragraaf worden de twee alternatieven vergeleken op relevante thema's.

Programma

<i>Inzetten op de bouw van blok 6 en separate ontwikkeling Stephensonstraat op basis van bouwvolume alternatief 2 Hoorne</i>	<i>Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat</i>
32 sociale koopwoningen (blok 6) 34 sociale huurwoningen < 50 m² 35 middeldure appartementen <u>1500 m² bedrijfsruimte</u> Totaal 101 appartementen (34 sociale huurwoningen) De appartementen in blok 6 betreffen sociale koop. De gemeente stuurt sterk op het laten afnemen van de wachtlijsten voor sociale huur. Sociale koopwoningen zijn daarbij niet van structurele betekenis. Voor het programma aan de Stephensonstraat is uitgegaan van 50% sociale huur (34 appartementen) conform de uitgangspunten van de ontwikkelzone en 50 % middeldure appartementen. Dit zijn in dit stadium van de ontwikkeling aannames, de haalbaarheid hiervan moet nog blijken.	54 sociale huurwoningen 15 (sociale huur) woningen in het rode gedeelte (uitbreiding) 15 middeldure appartementen <u>1500 m² bedrijfsruimte</u> Totaal 84 appartementen (69 sociale huurwoningen) In dit voorstel is uitgegaan van het door Hoorne aangegeven programma van 54 sociale huurwoningen die worden overgedragen aan Elan Wonen, behoudens de mogelijkheden in het rode gedeelte. In dit alternatief worden daarmee 35 sociale huurwoningen meer gerealiseerd. In dit alternatief worden wel minder woningen gerealiseerd, 84 (inclusief uitbreiding van 15) tegenover 101 woningen in de variant met blok 6.

Ruimtelijke kwaliteit

<i>Inzetten op de bouw van blok 6 en separate ontwikkeling Stephensonstraat op basis van bouwvolume alternatief 2 Hoorne</i>	<i>Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat</i>
De ruimtelijke kwaliteit van blok 6 is goedgekeurd door de Ark. De ontwikkelzone Zuid-West was bij het maken van het stedenbouwkundig plan voor Remise nog niet in beeld. Hiermee is de bouw van blok 6 niet afgewogen tegen de ontwikkeling van Stephensonstraat en ontwikkelzone Zuid-West. De ruimtelijke kwaliteit van de mogelijke ontwikkeling op de Stephensonstraat moet nog worden voorgelegd aan de Ark. Bestemmingsplan: Qua functie is er voor de woningen aan de Stephensonstraat strijdigheid met het bestemmingsplan. Binnen een bedrijfsbestemming mag niet worden gewoond.	Bij het alternatief is rekening gehouden met de verandering van de buurt als gevolg van de grotere woningbouwopgaven, waarbij tevens aangesloten wordt bij de visie van de ontwikkelzone Zuid-West gericht op ontmoeten en verbinden. Daarnaast is een door omwonenden gewenste tweede ontsluiting van de parkeerkoffer aan de Boogstraat mogelijk. Tevens kan het Remiseplantsoen verlengd worden waardoor er meer groen gerealiseerd kan worden. Bestemmingsplan: De bebouwing aan de Stephensonstraat past qua volume grotendeels in het bestemmingsplan. Het hoekaccent is te hoog. Qua functie is er strijdigheid. Binnen een bedrijfsbestemming mag niet worden gewoond.

Draagvlak

<i>Inzetten op de bouw van blok 6 en separate ontwikkeling Stephensonstraat op basis van bouwvolume alternatief 2 Hoorne</i>	<i>Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat</i>
<u>Ontwikkelaar</u> Hoorne heeft aangegeven blok 6 op de huidige wijze niet meer te willen realiseren. Naar zijn mening heeft hij een beter alternatief geboden. <u>Omwonenden</u> Dit alternatief blokkeert een extra ontsluiting van de parkeerkoffer.	<u>Ontwikkelaar</u> Het alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat is mondeling toegelicht aan Hoorne. Hier is voor gekozen om eerst de gemeenteraad de gelegenheid te geven een keuze te maken tussen de twee alternatieven zoals die in deze opinienota zijn verwoord. Hoorne heeft na de behandeling in het college deze opinienota ontvangen en geeft aan de discussie hierover met belangstelling te volgen. <u>Omwonenden</u> Dit alternatief biedt een mogelijkheid om een tweede ontsluiting te realiseren voor de parkeerkoffer, waarmee tegemoet gekomen



	kan worden aan de wens van omwonenden
--	---------------------------------------

Parkeren

<i>Inzetten op de bouw van blok 6 en separate ontwikkeling Stephensonstraat op basis van bouwvolume alternatief 2 Hoorne</i>	<i>Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat</i>
Voor deze variant zijn voor de woningen 108 parkeerplaatsen nodig op basis van de huidige parkeernormen en een norm van 0,9 voor de sociale huurwoningen. De benodigde parkeerplaatsen voor blok 6 zijn reeds gerealiseerd.	Voor deze variant zijn voor de woningen 83 parkeerplaatsen nodig. De ruimte die over is in de Remise door het niet bouwen van blok 6 is 38,4 plaatsen (32x1,2). Dit betekent dat er nog 44,6 parkeerplaatsen nodig zijn.
De gemeentelijke beleidsregels schrijven parkeren voor op eigen terrein en uit het zicht. Indien dit niet mogelijk is, kan er worden nagegaan of er nog ruimte is voor parkeren in het openbaar gebied. Hiervoor moet een nieuwe parkeertelling (het oude onderzoek is uit 2011) gedaan worden. Op deze locatie is halfverdiept parkeren niet mogelijk vanwege de commerciële functies in de plint. Uit het zicht parkeren is mogelijk aan de achterzijde (kant van de Remise). Hier kunnen ongeveer 34 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit gaat ten kosten van ongeveer 500 m2 aan commerciële functie. Het coalitieakkoord zet in op ondergronds parkeren. Omdat er een groot gedeelte van de woningen binnen het sociale segment valt, is ondergronds parkeren financieel niet haalbaar. De kosten voor een ondergrondse parkeerplaats kunnen bij sociale woningbouw maar zeer beperkt worden verrekend in de huur. Een ondergrondse parkeergarage is haalbaar als de kosten en opbrengsten vergelijkbaar zijn. Of wanneer het tekort op andere wijze gefinancierd kan worden. Bij de verkoop van gemeentelijke grond bijvoorbeeld, in geval van residuele grondprijsberekening, wordt een eventueel tekort verrekend met de grondprijs (indien mogelijk). De Remise is een particulier initiatief waar de gemeente geen grondpositie heeft. Het gehanteerde uitgangspunt voor de bedrijven is dat zij gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen in de Stephensonstraat. De consequentie hiervan is dat dit later bij de ontwikkeling van de ontwikkelzone opgelost moet worden. Er zit een spanning tussen het realiseren van een sociaal woningprogramma en een ondergrondse parkeergarage. Deze spanning doet zich voor in beide varianten. Na de keuze voor een van de alternatieven kan in de volgende fase doorgerekend worden met welk woonprogramma ondergronds parkeren haalbaar is.	

Risico's

<i>Inzetten op de bouw van blok 6 en separate ontwikkeling Stephensonstraat op basis van bouwvolume alternatief 2 Hoorne</i>	<i>Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat</i>
De gemeenteraad heeft in de aangenomen motie het college opgedragen alle juridische middelen in te zetten om blok 6 te realiseren. Omdat Hoorne heeft aangegeven blok 6 niet meer te willen realiseren, is het risico groot dat dit leidt tot een juridische procedure. Deze kan inclusief hoger beroep uitlopen naar vier jaar. De uitkomst van de juridische procedure is onzeker. <u>Beheersmaatregel</u> Indien het risico zich voordoet (een juridische procedure) wijst het verloop van de procedure uit wat de houdbaarheid is van de afspraken in de gesloten anterieure overeenkomst bij een particuliere ontwikkeling (de gemeente heeft hier geen grondpositie).	Het alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat is nog een schets. Hoorne heeft nog geen gelegenheid gehad om te toetsen of het alternatief voorstel van de gemeente (financieel) haalbaar is. Daarnaast is dit alternatief ook nog niet besproken met de omgeving. Het risico is dat het alternatief voorstel van gemeente aangepast dient te worden om een gedragen plan te kunnen realiseren. <u>Beheersmaatregel</u> Binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces is de eerste stap het opstellen van een startnotitie (initiatieffase). In deze startnotitie worden de randvoorwaarden vastgelegd voor deze ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten genoemd in deze notitie (sociale huur i.p.v. sociale koop, aansluiting bij de ontwikkelvisie Zuid-West, meer groen, goede oplossing parkeren). Uiteraard wordt hierin de reactie/mogelijkheden van aanpassing van Hoorne en de omgeving in relatie tot de uitgangspunten meegenomen. Indien de gemeenteraad hierover een positief besluit heeft genomen worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en aan de raad ter vaststelling aangeboden (definitiefase). Binnen deze kaders ontwerpt Hoorne een stedenbouwkundig plan (ontwerpfase). Dat is het moment waarbij de schets verder wordt uitgewerkt en eventuele aanpassingen van Hoorne en de omgeving echt een plek kunnen krijgen.



4. Scorematrix

	<i>Inzetten op de bouw van blok 6 en separate ontwikkeling Stephensonstraat op basis van bouwvolume alternatief 2 Hoorne</i>	<i>Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat</i>
<i>Programma</i>		
Sociaal woonprogramma (huur vs koop)	-	+
Appartementen derden	+	+
Aantallen	+	-
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>		
Aansluiting Ontwikkelzone ZW	-	+
Extra ontsluiting parkeerkoffer	-	+
Groen	-	+
Bestemmingplan	+/-	-
<i>Draagvlak</i>	-	+/-
<i>Parkeren</i>	-	+/-
<i>Risico's</i>	-	+/-

5. Vervolg

<i>Inzetten op de bouw van blok 6 en mogelijke ontwikkeling Stephensonstraat op basis van bouwvolume alternatief 2 Hoorne</i>	<i>Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat</i>
Start juridisch traject tot nakoming realisatie blok 6. Voor een ontwikkeling aan de Stephensonstraat dient een nieuw procesproject gestart te worden volgens het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Te starten met het sluiten van een voorschotoverkomst met Hoorne en het opstellen van een startnotitie (initiatieffase).	Vervolgoverleg met Hoorne en omwonenden om het voorstel te bespreken en verder uit te werken naar een startnotitie (volgens het Haarlems Ruimtelijk Planproces). Ook hier dient een voorschotoverkomst met Hoorne afgesloten te worden.

6. Bijlagen

1. Door Hoorne ingediende varianten van een plan
2. Alternatief voorstel gemeente Stephensonstraat