

Onderwerp: Project Verspronckweg 148-150, De Meester

Start: 8 mei 2017

1. Aanleiding

In de Kleverparkbuurt-noord staat aan de Verspronckweg 148-150 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 (Cradle of Development) heeft het object aangekocht en wil het voormalige schoolgebouw aan de Verspronckweg 148-150 ontwikkelen naar een woonfunctie. Eind 2016 is er een quick scan uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling "kansrijk" is en de gemeente verheugd zich dat het mooie monumentale pand een nieuwe bestemming krijgt. Er is een Voorschot Overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Afgesproken is dat het eerste kwartaal van 2017 de ontwikkeling op haalbaarheid wordt onderzocht om uiteindelijk te komen tot een ruimtelijk aanvaardbaar plan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.



Locatie van het verzoek



Bovenaanzicht bestaand complex

2. Probleemstelling

De eigenaar wil woningen realiseren in het monumentale pand. Dit is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan maar passend binnen de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals is vastgelegd.

3. Doel

1. Het monumentale pand op een ruimtelijk aanvaardbare wijze geschikt maken voor hergebruik ten behoeve van woningen;
2. Het leveren van een bijdrage aan de woningbehoefte in Haarlem in 2020;
3. Het zodoende verzekeren van een toekomstbestendige invulling van het pand;
4. Zorgen voor optimaal ruimtegebruik en het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid.

4. Resultaat

Er zijn circa 160 appartementen gerealiseerd waarbij de monumentale waarde van het pand tot zijn recht komt.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Bestemmingsplan “Kleverpark / Frans Hals”
2. Programmabegroting 2016
3. Kostenverhaal
4. Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de Nota Dak
5. Handboek Inrichting Openbare Ruimte Noord
6. Monumentenverordening Haarlem 2013
7. Woonvisie Haarlem 2017-2020
8. Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen
9. Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder
10. Beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw en Haarlem Klimaatneutraal
11. Ecologisch beleidsplan
12. Nota De Nieuwe Haarlemse participatiepraktijk
13. Groenbeleid

5.1 Bestemmingsplan “Kleverpark / Frans Hals”

De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat echter een wijzigingsbevoegdheid waarmee het verzoek grotendeels planologisch-juridisch mogelijk is te maken.

5.3 Kostenverhaal

Met de ontwikkelaar is in december 2016 een Voorschot Overeenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten die gemaakt worden om het initiatief te onderzoeken te vergoeden. Op een later moment zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de ontwikkelaar (met ook aandacht voor het Programma van Eisen voor civiele techniek en functionele invulling). Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

5.7 Woonvisie Haarlem 2017-2020 (Doorbouwen aan een (t)huis

In de nieuwe woonvisie staat dat 1.200 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd in specifieke stadsdelen waaronder in Noord. In het project aan de Verspronckweg worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd. Er worden wel 25 starterswoningen gebouwd.

Vanwege de project specifieke historie van contractuele verplichtingen (als gevolg door de verkoop van het gebouw door de gemeente aan de Key) en de monumentale status wordt ingezet op het bevorderen van doorstroming. Dit willen we bereiken door een deel van de woningen aan te bieden aan corporatiehuurders. Met COD willen we hierin de te sluiten overeenkomst nadere afspraken vastleggen.

5.8 Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen

Het aspect parkeren verdient expliciete aandacht bij deze herontwikkeling. De ontwikkelaar zal met onderzoek moeten aantonen dat voldaan wordt aan de Parkeervisie en de Beleidsregels parkeernormen die vastliggen in het geldende bestemmingsplan. De oplossing zal grotendeels worden gezocht in een half verdiepte parkeergarage aan de zijde van de Brakenburghstraat.

5.13 Groenbeleid

Aan de voorzijde van het monument bevindt zich een voortuin. Aan deze tuin vinden geen veranderingen plaats. Aan de achterzijde wordt een aantal bijgebouwen gesloopt en een tuin toegevoegd. Per saldo neemt het groenoppervlak in dit project toe. De bestaande gezonde bomen blijven gehandhaafd.

6. Risicoanalyse

Er moet nog een goede parkeeroplossing gevonden worden

De herontwikkeling houdt het omvormen van de school naar ongeveer circa 160 woningen in. Dit vraagt om creativiteit en investeringen van de ontwikkelaar om te komen tot een goede parkeeroplossing. Ook in de contacten met de buurt is voor het aspect parkeren ruime aandacht.

De woonfunctie moet worden ingepast in het gemeentelijke monument

Het gemeentelijke monument is door ingrepen uit het verleden en met name ook door de huidige gedeeltelijke leegstand niet in optimale staat. Dit vraagt om extra aandacht voor het monument tijdens de herontwikkeling. Om het schoolgebouw klaar te maken voor bewoning, is het volgens de ontwikkelaar nodig om balkons en een tuinfunctie toe te voegen.

Voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van de ontwikkeling zijn procedures nodig

De ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan “Kleverpark/Frans Hals”. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk is om de bebouwing op de hoek van de Brakenburghstraat en de Begastraat te behouden. Hiervoor moet een aparte procedure gevolgd worden (kruimelgeval). Er is ook nog besluitvorming nodig over het stedenbouwkundige plan en enkele ruimtelijke ordeningsaspecten. In het processchema zijn alle te volgen procedures opgenomen. Momenteel is dit niet aan de orde, maar het is mogelijk dat gaandeweg de planvorming alsnog besloten wordt om de gemeenteraad voor te stellen de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren voor nader aan te duiden besluiten.

6. Proces

Besluitvorming door B&W over:

- a. Startnotitie
- b. Stedenbouwkundig plan
- c. Anterieure overeenkomst
- d. Wijzigingsplan
- e. Inrichtingsplan openbare ruimte (VO en DO)

Aan de Commissie Ontwikkeling ter informatie:

- a. De door B&W vastgestelde startnotitie.
- b. Het VO en DO van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan.
- a. De anterieure overeenkomst.

- b. De B&W-besluiten om in te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan en het wijzigingsplan vast te stellen.

Zie bijlage 1 voor het processchema

8. Participatie en inspraak

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In de fase waarin het Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt voor de te ontwikkelen locatie, bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. Zij worden actief over de plannen geïnformeerd door COD samen met de gemeente. COD organiseert een open dag in het monument en een informatieavond en benadert een aantal stakeholders rechtstreeks. Daarbij worden de standpunten ten aanzien van het plan opgehaald. Op basis hiervan kunnen keuzes zorgvuldig worden afgewogen en onderbouwd.

9. Globale Planning (onder voorbehoud)

Startnotitie: 2^e kwartaal 2017

Anterieure overeenkomst: 2^e kwartaal 2017

Stedenbouwkundig plan: 3^e kwartaal 2017

Wijzigingsplan: 2^e kwartaal 2018

Omgevingsvergunning (kruimel): 2^e kwartaal 2018

Omgevingsvergunning voor o.a. bouwen verleend: 3^e kwartaal 2018

Start bouw: najaar 2018

10. Bijlage

1. Processchema (gemeente)
2. Schetsontwerp (COD)