



Onderwerp Vaststellen stedenbouwkundig programma van eisen Stephensonstraat 38-46	
Nummer	2019/944823
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college stelt de raad voor om het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Stephensonstraat vast te stellen. Hoorne Vastgoed wil op deze locatie ongeveer 70 sociale huurappartementen en 16 vrije sector huurappartementen realiseren. Dit gedeeltelijk ter vervanging van de in 2015 beoogde 32 sociale koopappartementen van blok 6 Remise.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
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. Vaststellen startnotitie Stephensonstraat d.d. 21 november 2019 (2019/448244) 4. Vrijgegeven SPvE voor inspraak d.d. 15 oktober
Besluit College d.d. 4 februari 2020	Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Stephensonstraat 38-46 vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
---	---

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft op 21 november 2019 de startnotitie voor de Stephensonstraat vastgesteld. De startnotitie dient als formele start van de ontwikkeling. Op 15 oktober 2019 heeft het college het concept-Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vrijgegeven voor inspraak. In dit SPvE zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling opgenomen. Het concept-SPvE heeft ter inzage gelegen van 18 oktober tot en met 28 november. Tijdens deze periode zijn 15 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn beantwoord in de nota 'Verwerking inspraakreacties SPvE Stephensonstraat' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De reacties hebben op twee punten geleid tot een aanpassing van het SPvE:

1. De volgende regel is opgenomen in de spelregels onder het kopje rooilijn en oriëntatie: 'Buitenruimtes worden zo ontworpen dat er voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van de omwonenden. Bijvoorbeeld door de valbeveiligingen zo te ontwerpen dat direct zicht op tuinen en woningen beperkt wordt'.
2. Een aantal hoogtelijnen is aangepast. Aan de achterzijde is het volume verlaagd om zo schaduwwerking te verminderen en de privacy van de achterburen beter te beschermen. De maatvoering voor het hoekaccent is aangepast en staat hiermee meer in verhouding tot de totale lengte van de gevelwand. Aan de zuidzijde is het gedeelte dat was voorzien van een goothoogte 11 iets smaller geworden. Dit wordt gecompenseerd in de diepte van dit gedeelte. Deze aanpassingen zijn gedaan om een betere overgang te maken naar het hoogteaccent. (zie bijlage 2)

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Stephensonstraat 38-46 vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

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 SPvE biedt het kader voor verdere uitwerking

Het 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 heeft de ontwikkelvisie voor deze zone op 21 november 2019 vastgesteld. Het voorliggende SPvE is in overeenstemming met deze visie.

3 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.

4 Met de aanpassingen wordt deels tegemoet gekomen aan de wensen van omwonenden

Een aantal zienswijzen werd door meerdere indieners gedeeld waaronder de bouwhoogte en de privacy. Door het toevoegen van de extra spelregel om de buitenruimte zo te ontwerpen dat er voldoende rekening gehouden wordt met de privacy van omwonenden is hieraan tegemoetgekomen. Daarnaast is de achterzijde van de bebouwing aan de kant van de Haltestraat (parkeerkoffer) verlaagd van 11 meter naar 6 meter. Hierdoor wordt eveneens de privacy van omwonenden beschermd en de schaduwwerking verminderd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er blijft weerstand in de buurt vanwege onder meer de hoogte van de bebouwing

Bewoners van de Remise hebben in een eerdere fase al 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 en hier is deels aan tegemoetgekomen. De huidige hoogte is lager dan de eerder door Hoorne Vastgoed aangedragen alternatieven. In het nu geldende bestemmingsplan zijn vergelijkbare hoogtes mogelijk dan is aangegeven in het SPvE. De nieuwe bebouwing wordt wel hoger dan de huidige bebouwing. Het bouwvolume dat in het stedenbouwkundig programma van eisen is opgenomen heeft een geringer effect op de bezonning van de nieuwbouw van de Remise dan het in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte volume. Dit geldt met name voor het zuidelijk deel waar blok 6 was gedacht. De verwachting is wel dat omwonenden weerstand tegen de hoogte blijven houden.

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 nu voorliggende SPvE hanteert voor de betreffende hoek een bouwhoogte van 17 meter.

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 in de buurt en de parkeerplaatsen die vanuit de omgevingsvergunning voor de Remise nog beschikbaar zijn door het vervallen van blok 6, ongeveer 38 parkeerplaatsen. De haalbaarheid van de parkeeroplossing en het eventuele mobiliteitsplan is op dit moment nog niet aangetoond. Voorkomen moet worden dat de parkeeroplossing afgewenteld wordt op de zone.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces zoals in onderstaande afbeelding te zien is.



In de definitiefase is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld dat nu ter vaststelling 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	5 maart 2020
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan - Anterieure overeenkomst	- B&W - B&W	Q1 2020 Q2 2020



Vorbereidingsfase	• Bestemmingsplan/omgevingsplan • Omgevingsvergunning	• Raad • Ambtelijk	2021
Realisatiefase	• Uitvoering	• Ambtelijk	2121/2022

7. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Programma van Eisen
2. Nota 'Verwerking inspraakreacties SPvE Stephensonstraat'