



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan De Meester van Haarlem Vaststellen hogere geluidswaarde	
Nummer	2019/236336
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.C.
Telefoonnummer	023-5114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	In de Kleverparkbuurt-noord staat aan de Verspronckweg 148-150 het pand van de voormalige ambachtsschool het Sterrencollege. 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 restaureren en ontwikkelen naar een woongebouw met 178 appartementen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over besispunt 1 van het college en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Startnotitie 2017/116623 besproken in de commissie d.d. 13 juli 2017 - Vrijgeven voor inspraak VO Stedenbouwkundigplan 2017/290896 besproken in de commissie ontwikkeling d.d. 14 september 2017 - Bespreken DO stedenbouwkundig plan: 2018/347220 in de commissie d.d. 6 september 2018; - Aangaan Anterieure Overeenkomst: 2018/195753 besloten in het college d.d. 8 januari 2019 - Ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere geluidswaarde vrijgeven voor de inspraak: 2018/818514
Besluit College d.d. 16 april 2019	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. Het college besluit voorts: 2. een hogere geluidswaarde vaststellen voor het perceel Verspronckweg 148-150.

	De secretaris, De burgemeester,
Besluit Raad d.d. 29 mei 2019	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: Het bestemmingsplan De Meester van Haarlem vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6120010-va01) . De griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

In de Kleverparkbuurt-noord staat aan de Verspronckweg 148-150 het pand van de voormalige ambachtsschool het Sterrencollege. 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 restaureren en ontwikkelen naar een woongebouw met 178 appartementen. Het stedenbouwkundig plan voor het project is vorig jaar vastgesteld. Vervolgens is een bestemmingsplan die de ontwikkeling mogelijk maakt in procedure gebracht. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het nu voorliggende bestemmingsplan bevat een wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp maakte, conform het stedenbouwkundig plan, de bouw van 176 appartementen mogelijk. Dit is gewijzigd naar 178 appartementen. De capaciteit van de parkeergarage is uitgebreid van 153 parkeerplaatsen naar 157 parkeerplaatsen. Uit de verdere uitwerking van de bouwplannen bleek ruimte voor de uitbreiding aanwezig te zijn. Het onbenut laten van deze ruimte zou leiden tot een niet efficiënte inrichting van het voormalige schoolgebouw. Een garage met 157 parkeerplaatsen kan overigens voorzien in een parkeerbehoefte van 181 appartementen. Het toevoegen van 2 appartementen past dus binnen de parkeervoorziening.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan De Meester van Haarlem vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6120010-va01).



3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 178 appartementen mogelijk op het perceel Verspronckweg 148-150. Hierdoor krijgt het voormalige schoolgebouw een nieuwe bestemming. Dit maakt de weg vrij om het monumentale pand te restaureren en te behouden voor de toekomst.

4. Argumenten

1.1 Afronden van de procedure

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de planologische procedure worden afgerond. Hierdoor kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van de appartementen en het restaureren van het voormalige schoolgebouw.

1.2 Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting

Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan het programma 4.1 Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en het woningbouwprogramma van Haarlem. Met dit programma wil Haarlem 10.000 woningen realiseren in de periode tot 2025. Conform de Anterieure Overeenkomst (AO) zijn 25 appartementen bestemd voor het middensegment. In de AO is ook vastgelegd dat deze appartementen voor in ieder geval 15 jaar beschikbaar blijven voor het middensegment. De overige appartementen vallen in het hoge segment. Alle 178 appartementen zullen worden verhuurd in plaats van verkocht.

1.3 Breed draagvlak

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan dus rekenen op een breed draagvlak. Tijdens de inzagetermijn heeft de Erfgoedvereniging Bond Heemschut wel aangegeven dat de voormalige conciërgewoning onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk monument. De woning zal t.b.v. de herontwikkeling van het schoolgebouw gesloopt worden. In relatie tot het belang van het behoud van het monumentale hoofdgebouw is de sloop van de woning niet bezwaarlijk. De kwestie is met de vereniging besproken waarna zij zich kon vinden in de sloop van de woning ten behoeve van de herontwikkeling.

1.4 Om het bestemmingsplan goed te kunnen raadplegen moet de gebruikte ondergrond bekend zijn
Conform artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het vaststellingsbesluit vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt voor het maken van het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld, is het voor de raadpleegbaarheid van belang dat de gebruikte ondergrond bekend is. Voor het bestemmingsplan De Meester van Haarlem is als ondergrond de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 30-10-2018 gebruikt.

1.5 Hogere geluidswaarde Wet geluidhinder

De geluidbelasting vanwege de Verspronckweg bedraagt maximaal 59 dB. Deze geluidbelasting treedt op ter plaatse van de westgevels van het voormalige schoolgebouw. De N208 veroorzaakt een geluidsbelasting van maximaal 51 dB. Er wordt in beide gevallen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar er is geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Tegen het ontwerp besluit voor het vaststellen van een hogere geluidswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van benw is bevoegd de hogere geluidswaarde vast te stellen.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan en het besluit hogere geluidswaarde worden de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De aanvraag is reeds ingediend. De geplande start van de sloop- en bouwwerkzaamheden is begin 2020.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan De Meester van Haarlem.
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht.



Bijlage C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan De Meester van Haarlem

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Meester van Haarlem heeft ter inzage gelegen van 1 februari tot en met 14 maart 2019.

Het eerste deel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

Cd	Naam	Adres	Huisnr	Postcode	Plaats	E-mail
A.	N.v.t.					

1. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

A.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Er zijn geen zienswijzen ingediend.		-	-	-

2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Toelichting		Aanpassing
Nr.	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	
1	Paragraaf 5.8.2 Waarderingskaart	In deze paragraaf is vermeld dat de voormalige conciërgewoning onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk monument. Deze woning zal t.b.v. de herontwikkeling van het schoolgebouw gesloopt worden. In relatie tot het belang van het behoud van het monumentale hoofdgebouw is de sloop van de woning niet bezwaarlijk. De

		Erfgoedvereniging Bond Heemschut heeft overigens gewezen op de monumentale status van de voormalige dienstwoning. De kwestie is met de vereniging besproken waarna zij zich kon vinden in de sloop van de woning ten behoeve van de herontwikkeling.
2	Paragraaf 5.14.1 en 5.14.2.1	In plaats van 176 appartementen realiseert de ontwikkelaar 178 appartementen. De capaciteit van de parkeergarage is van 153 parkeerplaatsen uitgebreid naar 157 parkeerplaatsen. Uit de verdere uitwerking van de bouwplannen bleek deze ruimte aanwezig te zijn. Het onbenut laten van deze ruimte zou leiden tot een niet efficiënte inrichting van het voormalige schoolgebouw. Een garage met 157 parkeerplaatsen kan overigens voorzien in een parkeerbehoefte van 181 appartementen.

Regels		Aanpassing
Nr.	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	Aanpassing
1	Artikel 4.3 onder c	Het aantal woningen is aangepast naar 178.
2	Artikel 8.1.1 onder b	Het aantal woningen is aangepast naar 178.