



Onderwerp Stedenbouwkundig programma van Eisen Project Pasteur vrijgeven voor inspraak	
Nummer	2022/876506
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bukman, S.
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor de herontwikkeling van het bezit van Elan Wonen aan de Louis Pasteur/Roordastraat is een Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) gemaakt. In het plangebied worden 84 woningen gesloopt en komen er 150 terug. In afwijking van de in 2021 vastgestelde startnotitie wil ElanWonen haar kantoor en een woonwinkel in het gebouw opnemen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt het ontwerp SPvE ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. De wens van Elan om ook een kantoor en woonwinkel aan het gebied toe te voegen, is na de startnotitie naar voren gekomen. Aan deze wens is invulling gegeven in het ontwerp SPvE. Na de inspraakperiode zal het definitieve SPvE ter vaststelling worden voorgelegd aan commissie en raad.
Relevante eerdere besluiten	- Startnotitie Herontwikkeling ElanWonen Louis Pasteur en Roordastraat (2020/1233655) in de raad van 22 april 2021 - Afdoening motie 13-1 (2021-266667) raadscommissie 30 september 2021
Besluit College d.d. 23 augustus 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. het ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen Project Pasteur vrij te geven voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

ElanWonen wenst haar verouderde bezit aan de Louis Pasteurstraat/Roordastraat te vervangen voor nieuwbouw (Project Pasteur). Elan wil de huidige 84 woningen slopen en 150 woningen terugbouwen. Ook wil Elan haar kantoor en een woonwinkel op de locatie vestigen. Stedenbouwkundig is het logisch om het gemeentelijk bezit op de hoek van de Louis Pasteurstraat en Floris van Adrichemlaan in de ontwikkeling mee te nemen. De daar nu aanwezige tijdelijke ZOED (Zorg onder één dak) wordt definitief ingevuld op de locatie van Sint Jacob, gelegen aan Louis

Pasteurstraat/ Boerhaavelaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. het ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen Project Pasteur vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

Het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) maakt de herontwikkeling van de locatie mogelijk. Het plan verbindt de reeds ingezette ontwikkeling van de Damiate locatie aan de westzijde van het projectgebied met de al eerder uitgevoerde herontwikkeling aan de oostzijde. Bovendien neemt het aantal woningen toe en wordt daarmee een bijdrage geleverd aan de woningbouwambitie van de gemeente Haarlem.

4. Argumenten

1. Het SPvE is een noodzakelijk stap om te komen tot een verantwoorde herontwikkeling

Op basis van de plannen van Elan zijn de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling opgenomen in het SPvE. Na vaststelling is dit document het maatgevende stuk om de plannen verder uit te werken. Het SPvE waarborgt een bij de omgeving passende invulling zodat er een duurzame en leefbare wijk wordt gecreëerd.

2 Het SPvE past in de ambities voor dit gebied.

Het initiatief van Elan Wonen op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke wensen om op deze plek in de wijk te vernieuwen. Het plan past echter niet in het vigerend bestemmingsplan. Weliswaar wel voor wat betreft de bestemming Wonen, maar niet voor de bouwvlakken, kantoor en bouwhoogten. Dat betekent dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is in een later stadium, het SPvE levert daar de bouwstenen voor. In de gebiedsvisie Boerhaavewijk en in de SOR (Structuurplan Openbare Ruimte) is de locatie opgenomen als pleinfunctie. Door de herontwikkeling van de Damiate locatie en de aanwezigheid van voorzieningen aan de zuidzijde van de Floris van Adrichemlaan, is nu het inzicht dat een plein op die plaats niet functioneel is. In plaats daarvan worden de gebouwen in een logische structuur geplaatst en ontstaat een aantrekkelijke looproute door het plangebied.

3 Er wordt een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd

In het plangebied worden 84 sociale huurwoningen gesloopt. Er komen circa 150 woningen terug waarvan circa 130 in de sociale huur en 20 middeldure koop/huur. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt uit de woonvisie om meer differentiatie te organiseren in het woningaanbod. De hoeveelheid sociale woningen op deze locatie neemt toe, maar door de ontwikkeling van een groot aantal middeldure en dure marktwoningen in het plan Poort van Boerhaave en Vijverpark, die in de



directe buurt zijn gesitueerd, leidt dit niet tot een procentuele stijging van het sociale huursegment in de Boerhaavewijk.

Bij het vaststellen van de startnotitie is een motie aangenomen waarin gevraagd wordt meer te differentiëren in het woningaanbod. In dit bouwplan is dat voor ElanWonen niet mogelijk maar de komende periode zullen vrijkomende woningen aan het Meiboompad e.o. beschikbaar worden gesteld voor middeninkomens. Daarmee ontstaat op termijn meer differentiatie in de wijk.

4 ElanWonen voegt haar kantoor en woonwinkel toe aan het programma

De in de gebiedsvisie opgenomen ambitie een buurtplein te realiseren is bij het vaststellen van de startnotitie losgelaten. Het realiseren van een combinatie van commerciële, maatschappelijk vastgoed en wonen is niet mogelijk gebleken en lijkt bovendien ook niet logisch gezien de concurrentie die dan aangegaan zou worden met de voorzieningstrook aan de zuidzijde van de Floris van Adrichemlaan. Om naast wonen ook een andere invulling van het gebied te krijgen, heeft ElanWonen gevraagd haar kantoor en woonwinkel hier te vestigen. Daarmee is de woningcorporatie zichtbaar aanwezig voor onder andere haar eigen huurders. Ook draagt de functie bij aan de levendigheid van de buurt. Door het kantoor en de woonwinkel op de kop van het gebouw te plaatsen (hoek Louis Pasteurstraat/Floris van Adrichemlaan komt de voorziening op de plaats waar in de gebiedsvisie het buurtplein was bedacht. De ambitie was commerciële en/of maatschappelijke invulling. De woonwinkel voldoet daar wel maar een kantoor niet. Met ElanWonen is verkend of er elders in Schalkwijk geschiktere locaties gevonden konden worden alvorens met de wens mee te gaan. Dat onderzoek heeft geen haalbare opties opgeleverd. Het belang van ElanWonen om de woonwinkel en het kantoor op één, goed bereikbare locatie voor hun huurders te realiseren komt op deze locatie het best tot zijn recht.

5 Duurzaamheidsparagraaf

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. De gebouwen zullen voldoen aan de eis van Bijna Energie Neutraal, uiteraard gasloos en gebruik makend van hernieuwbare energiebronnen. Het project zal voldoen aan de randvoorwaarden uit de Richtlijn Duurzaam Bouwen. In het kader van circulariteit wordt onderzocht of er materialen uit de te slopen gebouwen in de nieuwbouw hergebruikt kunnen worden. In de planuitwerking wordt ook bekeken of er in hout gebouwd kan worden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de toezegging aan de gemeenteraad (1 april 2021) om circulair bouwen en houtbouw extra onder de aandacht te brengen van ElanWonen.

6 Groenparagraaf

In het SPvE wordt ruim aandacht besteed aan groen en ecologie. Er is een landschapsarchitect ingehuurd die het ontwerp van de buitenruimte maakt en zorg draagt voor voldoende diversiteit in soorten bomen en struiken. Er wordt aandacht besteed aan ecologie en voorkomende soorten planten en dieren.

Een Bomen Effect Analyse wordt gedurende het hele proces bijgehouden. In dat document worden de keuzes lopende het proces bijgehouden en is aan het eind van het proces duidelijk hoe de keuzes tot stand zijn gekomen en geldt het als afspraken kader voor het kappen en behouden van bomen. De bestaande boomstructuur wordt zoveel mogelijk behouden. De 8 grote Hollandse Iepen, die nu in het midden van het plangebied staan, worden in ieder geval gespaard. Deze geven meteen hoge kwaliteit aan de nieuw aan te leggen, groen ingerichte, oost-west verbinding. Het is helaas onvermijdelijk dat er ook bomen weg moeten. Van de 50 aanwezige bomen worden er 20 gekapt en 2 verplaatst, er worden in ieder geval 11 nieuwe bomen geplant binnen het plangebied. Compensatie van de te kappen bomen geschied conform het gemeentelijk beleid. De ruimte tussen de gebouwen wordt zoveel mogelijk groen ingericht en er worden goed doorlaatbare, circulaire, verhardingsmaterialen gebruikt.

7 De ontwikkeling is geheel voor rekening van ElanWonen

De ontwikkeling wordt geheel gedragen door ElanWonen. De gemeentelijke plankosten worden middels een Anterieure Overeenkomst verhaald. Er zullen over en weer gronden worden ingebracht. Per saldo wordt gestreefd naar grondruil mits dat past binnen het TOM principe (Transparant, Openbaar, Markconform) voor verkoop van gemeentelijk vastgoed.

8 Participatie en inspraak

ElanWonen heeft haar huidige bewoners en ook de buurt geïnformeerd over de herbouw plannen. Nu het SPvE in ontwerp klaar is volgt de formele inspraak.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er wordt de komende jaren veel gebouwd in de directe omgeving

In de omgeving van dit project worden de komende jaren veel woningen toegevoegd. De bouw van de Damiate locatie is in volle gang. En de bouw op de Sint Jacob locatie start in de tweede helft van 2022. Dat heeft consequenties voor de verkeersdruk op de ontsluitende wegen. Door goede afstemming tussen de onderlinge projecten en communicatie met de omgeving wordt de overlast zoveel mogelijk beperkt.

2. Groot onderhoud Louis Pasteurstraat wordt uitgevoerd na afronding bouw

De Louis Pasteurstraat, die aansluit op het projectgebied maar daar geen onderdeel van is, staat voor groot onderhoud gepland in 2024, hetgeen op basis van de huidige planning kan aansluiten op de bouwwerkzaamheden. Bij wijzigingen in de planning wordt het groot onderhoud daarin meegenomen.

3. Het is zeer wenselijk het proces te versnellen

De invoering van de Omgevingswet vindt zeer waarschijnlijk op 1 januari 2023 plaats. De implementatie van de Wet brengt veel onzekerheden met zich mee. In het bijzonder zijn er grote twijfels over het voldoende functioneren van het Digitaal Stelsel (DSO). Tevens is al geruime tijd sprake van fors stijgende bouwkosten, die de financiële uitvoerbaarheid van ontwikkelprojecten



onder druk zetten. Zowel ElanWonen als de gemeente willen daarom een versnelling in het proces aanbrengen ten opzichte van de planning.

De intentie is het ontwerpbestemmingsplan nog voor 1 januari 2023 (voor invoering Ow) ter visie te leggen. Op grond van het overgangsrecht mag het bestemmingsplan dan onder de Wet ruimtelijke ordening worden afgerond. Ten opzichte van de oorspronkelijk planning kan circa een half jaar winst worden geboekt. Het ontwerpbestemmingsplan moet in dat geval direct na vaststelling van het SPvE in december 2022 ter visie worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan dient te worden opgesteld, terwijl nog geen volledige zekerheid bestaat over het definitieve SPvE en stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan kan voor zover nodig tussen ontwerp en vaststelling worden aangepast aan het definitieve SPvE. Het stedenbouwkundig plan loopt nagenoeg gelijk op met het SPvE. Met de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is al gestart. De versnelling is alleen realiseerbaar indien dit ambtelijk een verhoogde prioriteit krijgt. Daarnaast levert de proactieve, participatieve werkwijze van ElanWonen hierin een belangrijke bijdrage.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie (is vastgesteld jan 2021)	Raad	
Definitieffase (kaders voor verder uitwerking)	- Stedenbouwkundig programma van eisen - Anterieure overeenkomst	- Raad - B&W	- Q4 2022 - Q3 2022
Ontwerpfase	Stedenbouwkundig plan door initiatiefnemer	B&W	Q4 2022

	• Inrichtingsplan openbare ruimte	• B&W	Q1 2023
Vorbereidingsfase	• Juridisch-planologische procedure (bestemmingsplan, ontwerp ter inzage in december 2022)	• Raad	Q1 2023
Realisatiefase	• Uitvoering	•	2024

7. Bijlage

Bijlage 1: SPvE Project Pasteur

Bijlage 2: Boominventarisatie