



Bestuurlijk
opdrachtgever
Datum

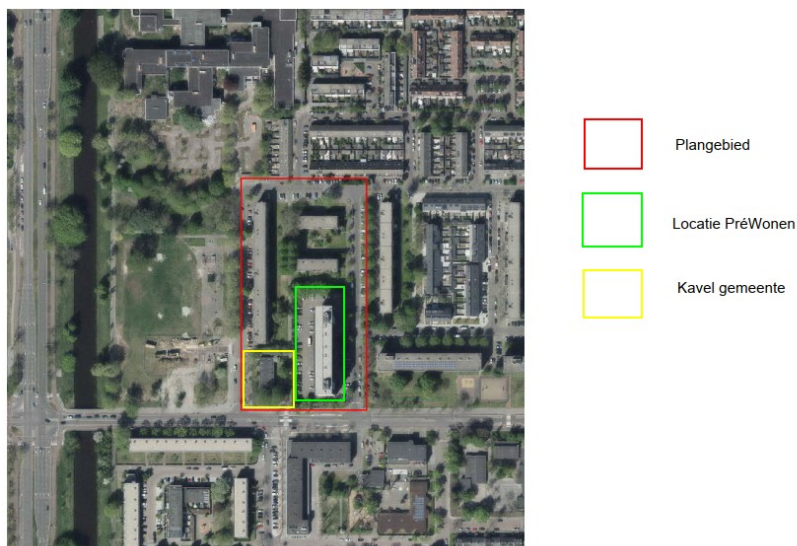
Floor Roduner
20 januari 2021

1. Aanleiding

Woningcorporatie Elan Wonen wenst haar bezit aan de Louis Pasteurstraat/Roordastraat te herontwikkelen door sloop en nieuwbouw. Er is een principeplan gemaakt dat door de gemeente middels een Quick Scan is getoetst. De herontwikkeling is als kansrijk beoordeeld. De 84 portiekwoningen, verdeeld over 3 gebouwen zijn gedateerd en worden vervangen door in totaal circa 150 woningen (waarvan 130 sociale huur). Aansluitend aan het bezit van Elan Wonen bevindt zich een flat van Pré Wonen en een kavel in bezit van de gemeente waarop een tijdelijke ZOED is gehuisvest. De Zoed zal verhuizen naar de locatie van Sint Jacob, verderop aan de Louis Pasteurstraat, waardoor dit deel vrij komt.

De wens is het hele gebied tussen Louis Pasteurstraat, Roordastraat en Floris van Adrichemlaan mee te nemen in de herontwikkeling. De flat van Pré Wonen is recent gerenoveerd en zal in stand blijven, maar de omliggende ruimte zal wel in de plannen worden meegenomen om te komen tot een samenhangende en plezierige leefomgeving. Er is een voorschotovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Elan Wonen voor het opstellen van deze startnotitie. Als voorbereiding voor de startnotitie is door middel van een aantal ateliersessies in kaart gebracht welke beleidsmatige en fysieke zaken er allemaal op de locatie spelen.

Bijlage 1 (Folder Project Pasteur) geeft een goed beeld van het plan en is het resultaat van bovengenoemde ateliersessies. De folder is vlak voor kerst 2020 door Elan Wonen in de directe omgeving van het plan verspreid.



Kaart Plangebied

2. Probleemstelling

De herontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan Boerhaavewijk. De locatie en vorm van de nieuwe bouwblokken wordt anders dan de huidige waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om mee te kunnen werken aan de plannen.



Daarnaast zal er het nodige wijzigen in de openbare ruimte. Delen worden hergebruikt om te bebouwen andere delen komen juist vrij. Er zullen afspraken gemaakt worden over hoe om te gaan met de inbreng van gemeentelijke grond en de kosten voor aanpassing van de openbare ruimte.

3. Doel

De herontwikkeling beoogd een kwaliteitsverbetering van de sociale huurwoningvoorraad, een grotere differentiatie van het woningaanbod en verdichting doordat er meer woningen terugkomen dan er worden gesloopt. De aanwezige groenstructuur wordt gerespecteerd, er wordt ingezet op veilige, groene en toegankelijke openbare ruimte tussen de bouwblokken met heldere verbindingen naar de omliggende straten.

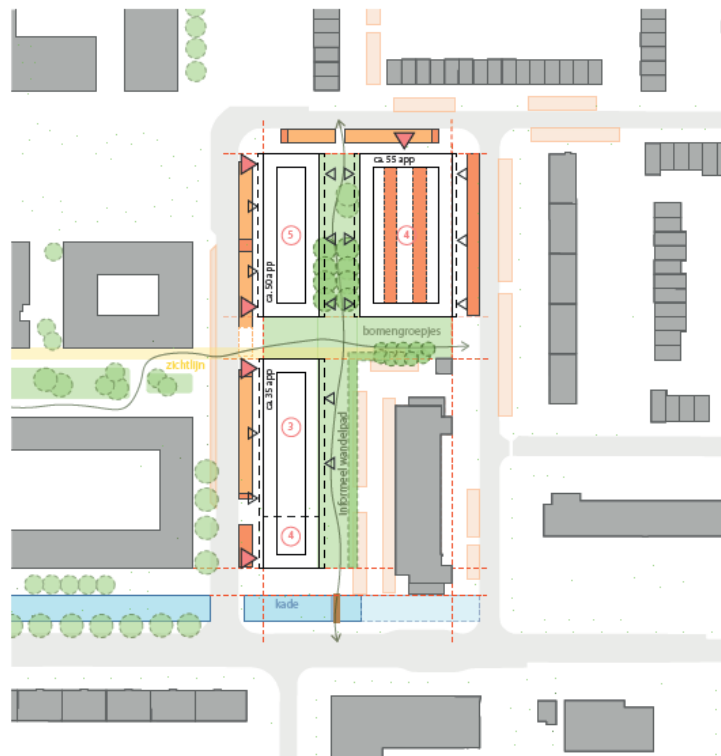
4. Resultaat

Door deze herontwikkeling ontstaat een mooie aansluiting op de nieuwbouw van de Poort van Boerhaave die aan de overzijde van de Louis Pasteurstraat wordt ontwikkeld. Het woningaanbod zal bestaan uit circa 150 woningen, waarvan op dit moment wordt voorzien in 130 woningen in de sociale huur en 20 woningen in de middendure huur/koop. De aantallen kunnen nog variëren afhankelijk van de verdere uitwerking. De nieuwbouw zal een goede aansluiting hebben op de bestaande bebouwing.

Elan Wonen wendt haar eigen locatie aan voor de realisatie van het plan. Hiernaast stelt Elan Wonen voor om een gedeelte van het gebied dat nu nog eigendom is van de gemeente Haarlem te verwerven en te gebruiken voor de bouw van appartementen. Om daarmee te komen tot een logische stedenbouwkundige invulling van het plangebied. De bestaande groenstructuur blijft aanwezig, de bestaande groepjes met bomen blijven behouden.

Onderstaande schets vormt de basis voor de verdere planuitwerking:

PLANKAART





5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Consultatie Platform Groen en Bomenwacht:

Elan Wonen heeft met enkele leden van het platform en de Bomenwacht ter plaatse de plannen besproken. Vanuit het Platform Groen wordt meegegeven aandacht te hebben voor de gemeentelijke eis Natuurinclusief te bouwen en in te richten. Aanbevolen wordt een landschapsarchitect mee te laten doen in het ontwerp van de buitenruimte en voldoende diversiteit in soorten bomen en struiken na te streven. Er worden looppaden gewenst tussen gazons en struiken, verblijfsfuncties en speelvoorzieningen. En er dient aandacht te zijn voor ecologie en voorkomende soorten planten en dieren.

Het aantal gemeentelijke bomen dient gelijk te blijven en waar mogelijk de (hoofd)bomenstructuur handhaven of versterken. Indien er geen bomen kunnen terugkomen vanwege leidingtracé 's wordt met kabelbunkers gewerkt.

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. Afsproken wordt dat het platform Groen meekijkt met de uitwerking in elke stap van het planproces, voorafgaand aan besluitvorming.

5.1 Bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Boerhaavewijk. Er mogen woningen op deze locatie gerealiseerd worden maar de bouwvlakken en bouwhoogten wijken af. Het bestemmingsplan zal hierop gewijzigd worden.

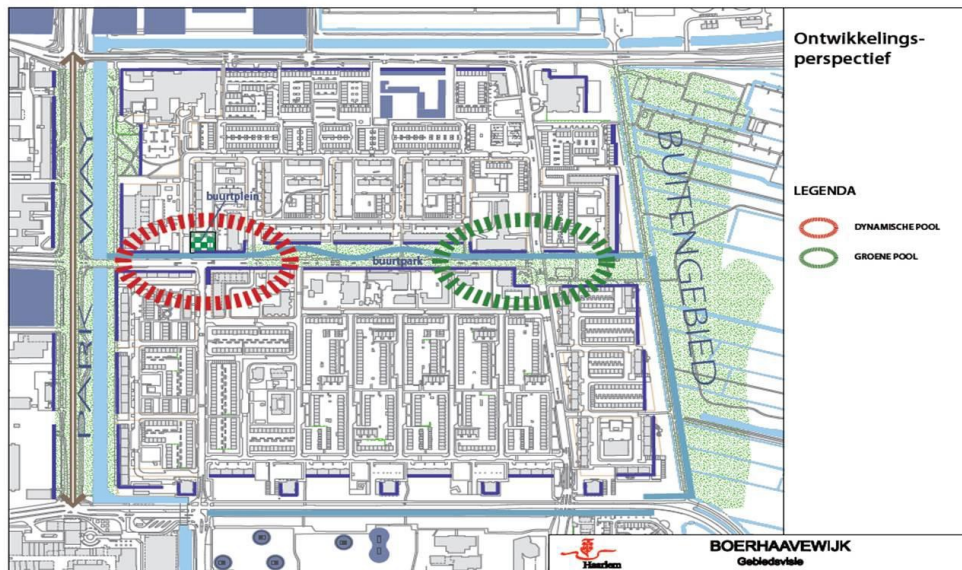
5.2 Gebiedsvisie Boerhaavewijk

In 2012 is een gebiedsvisie vastgesteld voor de Boerhaavewijk. De gebiedsvisie Boerhaavewijk (mei 2012) benoemt een viertal 'verandergebieden'. Voor de Boerhaavewijk Noord (verandergebied C) is de opgave gedefinieerd om 'via fysieke ingrepen in bebouwing en openbare ruimte – renovatie, nieuwbouw en herinrichting – de woonomgeving te verbeteren en beter te laten aansluiten op het hart van de wijk'. Hierbij moet diversiteit worden aangebracht in de woningbouw, zoals een grotere variatie tussen grondgebonden woningen en gestapelde. Uitgangspunten voor de vernieuwing van de woonbuurt zijn;

- deels renovatie / deels sloop en nieuwbouw van grondgebonden woningen;
- de voorkant van de nieuwbouw wordt georiënteerd op de openbare ruimte;
- nieuwbouwwoningen voor verhuur / verkoop in de sociale en vrije huursector;
- de overgangen tussen openbaar en privé worden helder vormgegeven.

In de gebiedsvisie Boerhaavewijk wordt op de voorliggende locatie een buurtplein voorgesteld waarin de noodzaak wordt onderschreven van een 'actieve pool':

- *Een hart voor de wijk. Een belangrijk speerpunt is het maken van een centrale plek in de wijk waar bewoners samen kunnen komen. Het hart kent een tweetal brandpunten: een dynamische pool als cluster van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen rond een buurtplein en een groene pool met als thema rust en spelen. De twee brandpunten worden met elkaar verbonden via de Floris van Adrichemlaan die transformeert naar een buurtpark met een singel.*



Afbeelding 21 uit de Gebiedsvisie Boerhaavewijk: ontwikkelingsperspectief Boerhaavewijk
(bron: gemeente Haarlem)

Het plan wijkt af van de visie ten aanzien van het bovengenoemde buurtplein. Voortschrijdend inzicht door de ontwikkeling van de Damiate- en Sint Jacob-locatie maken dat noodzaak om hier een plein te creëren is weggevallen. Met name de ontwikkeling van Sint Jacob is sterk gericht op het vervullen van een buurtfunctie. Door de beoogde situering van de panden ontstaat er een open en aantrekkelijk binnengebied met een brugverbinding naar de Floris van Adrichemlaan en winkels die er tegenover liggen. Voor de verdere ontwikkeling wordt er mee ingestemd dat het in de Gebiedsvisie geplande plein komt te vervallen.

5.3 Structuurvisie openbare ruimte (SOR)

Eén van de sleutelprojecten uit de SOR is de wens extra water aan te brengen in de Boerhaavewijk, ook verwoord in het project Dwars door Schalkwijk. In dit project wordt de waterpartij langs de Floris van Adrichemlaan, die wordt aangelegd ten behoeve van het project Poort van Boerhaave Damiate, verlengd tot aan de Roordastraat. Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte, het krijgt belevingswaarde en biedt ruimte om te verblijven en te ontmoeten en voorziet in de noodzaak om de wijk klimaatadaptief te maken door hemelwater af te koppelen en op te vangen in de wijk.

De openbare ruimte in het binnengebied is ook de plek voor jonge en iets oudere kinderen om lekker buiten te spelen. Hiertoe wordt bij de verder uitwerking van het ontwerp op voorzien in speelvoorzieningen afgestemd op de behoefte van de wijk.

5.4 Woonvisie

In de woonvisie Haarlem 2017-2020 (paragraaf 2.3) en de nota “Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment”, is gesteld dat in Boerhaavewijk het absolute aantal sociale huurwoningen iets mag afnemen.

In spelregel 2 van de nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” staat dat de voorwaarde 40/40/20 niet geldt voor sloop- nieuwbouwprojecten van corporaties. Het



volledig aantal sociale huurwoningen die gesloopt worden, worden teruggebouwd en een andere verdeling komt tot stand door verdichting met ander woningsegmenten. Er komen meer woningen terug, met behoud van bestaand groen, mede om aan de toenemende vraag tegemoet te komen.

In het te maken bestemmingsplan zullen, conform de “Doelgroepenverordening Haarlem” de woningcategorieën en de daarbij horende voorwaarden worden opgenomen.

Binnen dit sloop- nieuwbouwproject van Elan Wonen stijgt het absolute aantal sociale huurwoningen op deze specifieke locatie weliswaar iets ten opzichte van het huidige aantal, maar dit leidt door de ontwikkeling van een groot aantal middeldure en dure marktsegmenten in het plan Poort van Boerhaave en Vijverpark echter niet tot een procentuele stijging van het sociale huursegment in de Boerhaavewijk. Het *absolute* aantal sociale huurwoningen in de wijk neemt iets toe. Elan Wonen onderschrijft het belang van een in sociaal-economisch opzicht meer gemengde Boerhaavewijk, maar laat in de laatste fase van de vernieuwing van de Boerhaavewijk het aantal sociale huurwoningen niet afnemen, omdat dit zou leiden tot een verdere vergroting van het tekort aan sociale huurwoningen in de stad als geheel en de daarbij behorende lange wachttijd. In plaats daarvan wordt op deze locatie verdicht om daarmee het aantal sociale huurwoningen in de stad te laten groeien. Bovendien is hier ook sprake van een kwaliteitsverbetering van de sociale huurwoningvoorraad.

Ondanks deze afweging besteedt het project aandacht aan de wens tot sociaaleconomische menging in de Boerhaavewijk. Allereerst door de realisatie van 20 middeldure koop/huur appartementen, maar ook door een differentiatie binnen het sociale huursegment zelf. Waar nu alle 84 sociale huurwoningen op de locatie deel uitmaken van het goedkoopste gedeelte van de voorraad, zal in de nieuwe ontwikkeling ook ruimte zijn voor sociale huurwoningen die bestemd zijn voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tussen de € 23.725 en € 44.655,-. Hiermee kunnen we ook werkenden met een laag/modaal inkomen, zoals verzorgend personeel, medewerkers van kinderdagverblijven en supermarktmedewerkers aan een woning helpen. Ongeveer 30 van de 130 sociale huurwoningen wordt voor deze inkomensgroep bestemd.

5.5 Mobiliteit

Verkeer

De beoogde situatie geeft meer verkeersgeneratie dan de huidige situatie. Het is aannemelijk dat de stijgende verkeersgeneratie kan worden verwerkt via de bestaande wegen die aansluiten op het wegennet.

Parkeren

In het kader van het parkeren moet voldaan worden aan de parkeerverordening en aan de beleidsregels parkeernormen Haarlem. Er is onderzoek gedaan naar de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen. De overbemeten parkeerplaats bij de flat van Pré Wonen is daarbij betrokken. Gebleken is dat er onvoldoende ruimte is om aan de parkeernorm te voldoen, maar door maatwerkoplossingen zoals het inzetten van deelauto's of andere vormen van mobiliteit kan dat worden opgelost. Middels een mobiliteitsplan wordt bij de planuitwerking bepaald op welke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.



Deel 2: financieel en juridisch

5.6 Verkoopbeleid

Elan Wonen wil, vanwege een logische stedenbouwkundige verkaveling, het perceel van de gemeente op de zuidwest hoek bij het plan betrekken en grond ruilen met de gemeente. De waarde van de te ruilen gronden zullen marktconform zijn in overeenstemming met het verkoopbeleid van de gemeente dat is vastgelegd in “de gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentegrond”.

5.7 Financiële haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling voor de gemeente minimaal kostenneutraal is. Elan Wonen is verantwoordelijk voor het realiseren van een financieel haalbaar plan. Middels een anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten op de ontwikkeling verhaald.

6. Proces en Planning

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	Raad	Q1 2021
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	- Stedenbouwkundig programma van eisen - Anterieure overeenkomst	- Raad - B&W	Q2 2021 Q1 2021
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan door initiatiefnemer - Inrichtingsplan openbare ruimte	- B&W - B&W	Q3 2021 Q3 2021
Voorbereidingsfase	Juridisch-planologische procedure (Bestemmingsplan)	Raad	Q1 2022
Realisatiefase	Uitvoering		2023

7. Participatie en inspraak

Er wordt een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. Reeds geruime tijd geleden is Elan Wonen



begonnen met de bewoners van de locatie te informeren over de herbouwplannen, alsmede de wijkraad en platform groen. De huidige bewoners en de directe omgeving is in december 2020 actief over de plannen geïnformeerd door middel van een informatiefolder door Elan Wonen.

8. Bijlage

1. Folder Project Pasteur