



Onderwerp Vaststellen startnotitie 'Prins Hendrikhof', hotelontwikkeling aan de Prins Hendrikstraat 1-3	
Nummer	2020/175137
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	J. M. Beelen
Telefoonnummer	06- 46215647
Email	h.beelen@haarlem.nl
Kernboodschap	De ontwikkelaar Cobraspen Groep is van plan een hotel met aanvullende functies (horeca/restaurant) te realiseren in het voormalige schoolgebouw aan de Prins Hendrikstraat 1-3. Dit plan bevat 45 hotelkamers, een voorplein, een terras aan de waterkant door een toegangstrap in de zijgevel aan de westzijde te plaatsen. Het doel is de uitgangspunten te formuleren in een startnotitie voor dit initiatief om uiteindelijk te komen tot een plan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een voorschotovereenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten te dekken. Conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van een project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad (Zie bijlage 1). Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad.
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	Hotelbeleid vastgesteld door de raad van 30 januari 2020
Besluit College d.d. 25 februari 2020	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,



1. Inleiding

De ontwikkelaar Cobraspen Groep is van plan een hotel met aanvullende functies (horeca/restaurant) te realiseren in het voormalige schoolgebouw aan de Prins Hendrikstraat 1-3. Dit plan bevat 45 hotelkamers, een voorplein, een terras aan de waterkant door een toegangstrap in de zijgevel aan de westzijde te plaatsen.

Het doel is de uitgangspunten te formuleren in een startnotitie voor dit initiatief om uiteindelijk te komen tot een plan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Met de initiatiefnemer is een voorschotovereenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten te dekken. Om die reden wordt conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces en de afspraken in het coalitieakkoord bij de start van een project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad (Zie bijlage 1). Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad. Niet elke startnotitie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, bij deze ontwikkeling wordt voor een uitgebreide omgevingsvergunning gekozen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

De startnotitie voor het project 'Prins Hendrikhof, hotelontwikkeling aan de Prins Hendrikstraat' vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van een hotelontwikkeling met horecafunctie.

4. Argumenten

1. De startnotitie biedt een plan van aanpak voor het project

De startnotitie geeft inzicht in de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het project. De te volgen procedure wordt beschreven, waarbij de participatiemomenten en de besluitmomenten helder zijn vastgelegd.

2. De ontwikkeling sluit aan bij het hotelbeleid van de gemeente

De gemeenteraad heeft onlangs het nieuwe hotelbeleid vastgesteld waarin is afgesproken dat tot januari 2022 geen nieuwe ontwikkelingen meer worden gefaciliteerd. Het gaat hier om een lopende ontwikkeling waar al een quickscan voor is gemaakt.

3. Participatie en inspraak

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. De omwonenden zijn over de plannen aan de Prins Hendrikstraat en de Wilhelminastraat geïnformeerd door middel van een informatieavond georganiseerd door Cobraspen BV. Zij hebben hiervoor de stakeholders in overleg met de gemeente benaderd. Geïnteresseerden konden hun reactie achter laten. De wijkraad heeft een enquête gehouden die op de website van de wijkraad is geplaatst. De omwonenden waren negatief over een hotel aan de Wilhelminastraat en er wordt op dit moment gewerkt aan een nieuw plan met een andere functie. Voor een hotelfunctie in de Prins Hendrikstraat was beduidend meer draagvlak. De initiatiefnemer informeert de wijkraad over de voortgang van dit project en de nieuwe planvorming van de Wilhelminastraat.

5. Openbare ruimte

De initiatiefnemer zou graag in samenwerking met de gemeente de openbare ruimte verbeteren. Omdat er op dit moment geen onderhoudsbehoefte is wordt alleen het trottoir aangepakt door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer tracht in samenwerking met Spaarnelanden en in overleg met de gemeente de afvalcontainers ondergronds te plaatsen.

6. Duurzaamheid in combinatie met een monument

Het pand is een orde 1 pand, dat wil zeggen dat het om een rijksmonument gaat. Bij een pand met deze monumentenstatus is het een uitdaging om ook aan de duurzaamheidseisen van deze tijd te voldoen. Om die reden laat de ontwikkelaar een DuMo-onderzoek doen om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om te verduurzamen rekening houdend met de monumentenstatus.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie	Raad	Q1 2020
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig ontwerp door initiatiefnemer - Inrichtingsplan openbare ruimte		Q3 2020
Voorbereidingsfase	Uitgebreide omgevingsvergunning		
Realisatiefase	Uitvoering		

De ontwikkeling doorloopt niet alle fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Nadat de startnotitie is vastgesteld wordt een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld door de initiatiefnemer. Daarna wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. Na verlening van de vergunning kan de daadwerkelijke uitvoering plaatsvinden.

7. Bijlage

1. Startnotitie