

Onderwerp Vaststellen startnotitie 'Romolenbeek', woningbouwontwikkeling aan het Kruidplein	
Nummer	2020/1102199
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	H. Beelen
Telefoonnummer	06- 46215647
Email	h.beelen@haarlem.nl
Kernboodschap	Het wooncomplex Romolenbeek aan het Kruidplein/Venkelstraat van Pré Wonen is eind 2019 gesloopt. Het oorspronkelijke wooncomplex voorzag in 25 sociale huurwoningen en twee verhuureenheden maatschappelijk onroerend goed: een ruimte voor een kinderdagverblijf en sociale winkel-/werkplaats voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking. De Initiatiefnemer Pré Wonen heeft een plan ingediend om het wooncomplex te vervangen met een nieuwbouwcomplex met maximaal 30 sociale huur appartementen. Deze appartementen bevatten 2 of 3-kamers met individuele buitenruimte. Circa 10 woningen worden toegewezen voor verhuur aan zelfstandig wonende jong volwassen met een verstandelijke beperking. Deze jongeren krijgen ambulante ondersteuning / woonbegeleiding van de Raphael stichting / Rozemarijn. In het bestemmingsplan is de bestemming voor deze locatie "gemengd 2". Hierin is wonen toegestaan. Het plan past niet volledig binnen het bouwvlak in het bestemmingsplan. Om het bouwplan te realiseren is een planologische maatregel nodig. 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. Niet elke startnotitie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, bij deze ontwikkeling wordt geen aanvullend kader opgesteld en gekozen voor een uitgebreide omgevingsvergunning. Om die reden is de startnotitie een uitgebreide versie, waarin wat dieper wordt ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden. Voor de uitgebreide omgevingsvergunning is waarschijnlijk geen "verklaring van geen bedenkingen" nodig en is het college door de raad gemandateerd hier een besluit over te nemen.
Behandelloorstell voor	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het

commissie	voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College d.d. 17 november 2020	1. 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: De startnotitie voor het project 'Romolenbeek', woningbouw ontwikkeling aan het Kruidplein/Venkelstraat vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding



Het wooncomplex Romolenbeek aan het Kruidplein/Venkelstraat van Pré Wonen is eind 2019 gesloopt. Het oorspronkelijke wooncomplex voorzag in 25 sociale huurwoningen en twee verhuureenheden maatschappelijk onroerend goed: een ruimte voor een kinderdagverblijf en sociale winkel-/werkplaats voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking.

De Initiatiefnemer Pré Wonen heeft een plan ingediend om het wooncomplex te vervangen met een nieuwbouwcomplex met maximaal 30 sociale huur appartementen. Deze appartementen bevatten 2 of 3-kamers met individuele buitenruimte. Circa 10 woningen worden toegewezen voor verhuur aan zelfstandig wonende jong volwassen met een verstandelijke beperking. Deze jongeren krijgen ambulante ondersteuning / woonbegeleiding van de Raphael stichting / Rozemarijn.

In het bestemmingsplan is de bestemming voor deze locatie “gemengd 2”. Hierin is wonen toegestaan. Het plan past niet volledig binnen het bouwvlak in het bestemmingsplan. Om het bouwplan te realiseren is een planologische maatregel nodig.

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. Niet elke startnotitie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, bij deze ontwikkeling wordt geen aanvullend kader opgesteld en gekozen voor een uitgebreide omgevingsvergunning. Om die reden is de startnotitie een uitgebreide versie, waarin wat dieper wordt ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

De startnotitie voor het project ‘Romolenbeek’, woningbouw ontwikkeling aan het Kruidplein/Venkelstraat vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van 30 woningen waarvan circa 10 woningen worden toegewezen voor verhuur aan zelfstandig wonende jong volwassen met een verstandelijke beperking.

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 draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente

De vraag naar (sociale) woningbouw en woningen voor jongeren met een verstandelijke beperking is groot. De ambitie is om tot en met 2025 in Haarlem 10.000 woningen toe te voegen. Dit is nodig om iedereen meer kans te geven om te wonen in Haarlem. Deze ontwikkeling draagt bij aan deze ambitie.

3. *De ontwikkeling draagt bij aan een goede stedenbouwkundige inpassing*

Het plan wordt getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Voor kleinere ingrepen binnen bestaande buurten blijft toetsing gericht op instandhouding van de bestaande kwaliteiten. Pré Wonen heeft een stedenbouwkundige verkenning gemaakt die als basis dient voor de uitwerking van de plannen.

4. *De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van de stad*

De ontwikkeling zal voldoen aan de duurzaamheidseisen die zijn vastgesteld.

5. *Participatie en inspraak*

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. Pré Wonen heeft de plannen met de Haarlemse Bomenwacht besproken in 2019. Zij hebben aangegeven begrip te hebben voor de keuze om voor de Hollandse Linde een kapvergunning aan te vragen ten behoeve van (sociale) woningbouw. Afgesproken is dat voor de inrichting van de tuin rekening gehouden zal worden met maximaliseren van groen en bomen. De tips die gegeven zijn worden meegenomen bij de uitwerking van de plannen: natuurinclusief bouwen, blinde gevels (bergingen) voorzien van groen en de aanplant van diversiteit aan bomen van 3^e grootte (kleine bomen) in het juiste seizoen). Daarnaast is er overleg geweest met de woongroep Lavendelstraat. De omgeving is schriftelijk door Pré Wonen geïnformeerd over de sloop en het initiatief voor vervangende nieuwbouw. Met de projectcommissie, bestaande uit huurders van Romolenbeek is ook overleg. De overige direct omliggende bestaande woningen zijn overwegend huurders van Pré Wonen. De wijkraad zal door Pré Wonen actief op de hoogte gehouden over de voortgang van dit project. Het project staat vermeld op www.haarlem.nl/romolenbeek-woningbouw. De omwonenden zullen door Pré Wonen in verband met de Corona maatregelen middels een brief met folder over de plannen worden geïnformeerd. Geïnteresseerden kunnen hun reactie sturen.

6. *Financiën*

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Om de ambtelijke kosten te dekken worden met de ontwikkelaar is een voorschotovereenkomsten afgesloten

5. 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 dat wordt afgestemd met de gemeente en de ARK. Daarna wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. Na verlening van de vergunning kan de daadwerkelijke uitvoering plaatsvinden.





Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	• Startnotitie	• Raad	Q4 2020
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig ontwerp door initiatiefnemer • Toetsen door ARK		Q1 2021
Vorbereidingsfase	• Uitgebreide omgevingsvergunning	• B&W (Raad indien vvgb nodig is)	
Realisatiefase	• Uitvoering	•	

6. Bijlage

1. Startnotitie