



Onderwerp Startnotitie Herontwikkeling ElanWonen Louis Pasteur en Roordastraat	
Nummer	2020/1233655
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	S. Bukman
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project Herontwikkeling Louis Pasteurstraat/Roordastraat van ElanWonen. De bestaande 84 woningen worden gesloopt en vervangen door circa 150 woningen in een gedifferentieerd aanbod van diverse soorten woningen. In het plan wordt de gemeentelijke locatie op de hoek van de Louis Pasteurstraat en Floris van Adrichemlaan meegenomen. Er is een voorschotovereenkomst afgesloten, na vaststelling van de startnotitie volgt een anterieure overeenkomst waarin de gemeentelijke kosten worden gedekt en afspraken worden gemaakt over te ruilen gronden en de wijze waarop de openbare ruimte wordt ingericht en opgeleverd.
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	nvt
Besluit College d.d. 2 maart 2021	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. de startnotitie herontwikkeling Louis Pasteurstraat/Roordastraat vast te stellen. 2. In te stemmen met het afwijken van de gebiedsvisie Boerhaavewijk op het onderdeel buurtplein (locatie tijdelijke ZOED) de griffier, de voorzitter,
---------------------------	---

1. Inleiding

ElanWonen wenst haar verouderde bezit aan de Louis Pasteurstraat/Roordastraat te vervangen voor nieuwbouw. Door een andere opzet dan het bestemmingsplan toestaat is het nodig voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan te maken. Bovendien is het stedenbouwkundig logisch om ook 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, iets ten noorden van deze locatie.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. de startnotitie herontwikkeling Louis Pasteurstraat/Roordastraat vast te stellen.
2. In te stemmen met het afwijken van de gebiedsvisie Boerhaavewijk op het onderdeel buurtplein (locatie tijdelijke ZOED) ten behoeve van deze ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Een vernieuwd deel van de wijk, passend bij de eisen van deze tijd. Moderne woningen in een groene setting die goed aansluiten bij de nieuwe ontwikkeling aan de westzijde (Damiatelocatie) en de bestaande wijk.

4. Argumenten

1. *De gezamenlijk besproken uitgangspunten zijn leidend*

Na het indienen van een principeplan is een quick scan uitgevoerd. Deze bood voldoende ruimte om verder te werken aan de uitgangspunten en randvoorwaarden als opmaat voor een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. In atelierssessies met gemeentelijke disciplines, architect en Elan Wonen is het plan globaal uitgewerkt. Alle mogelijke beleidsstukken ten aanzien van woonprogramma, parkeren, hindernissen in de ondergrond, groen en bomen etc. zijn besproken om daarmee in het vervolgtraject geen verrassingen tegen te komen.



2. De nieuwbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en gebiedsvisie

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 en bouwhoogten. Dat betekent dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is in een later stadium. De raad stelt het bestemmingsplan uiteindelijk vast. 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.

4. De bestaande bomen groepen blijven behouden

In het plangebied is veel bestaand groen. Er zullen enkele bomen moeten worden gekapt maar de aanwezige groepen met bomen zullen gespaard worden. Langs deze boomgroepen worden wandelpaden aangelegd in de oost-west richting en in de noord-zuid richting, waardoor er een toegankelijke en groene binnenruimte ontstaat. De te kappen bomen zullen conform beleid worden gecompenseerd.

5. De tijdelijke ZOED komt te vervallen

Op de hoek Louis Pasteurstraat/Floris van Adrichemlaan is een tijdelijke ZOED (Zorg Onder Eén Dak) gevestigd. Deze krijgt een definitieve plaats in de nieuwbouw van Sint Jacob, verderop aan de Louis Pasteurstraat, waardoor deze locatie vrij komt. Door de herontwikkeling bij Sint Jacob is de wens een plein te realiseren, zoals in de gebiedsvisie Boerhaavewijk 2012 is weergegeven, niet langer relevant. In plaats daarvan wordt voorgesteld de locatie mee te nemen in deze ontwikkeling ten behoeve van woningbouw. In ruil daarvoor maakt Elan Wonen tussen de gebouwen waardoor gelijkwaardige, grotendeels groen ingerichte ruimte ontstaat. En daarmee voor een logische stedenbouwkundige inpassing zorgt.

6. De omgeving is op de hoogte van de sloop/nieuwbouwontwikkelingen op de locatie

Elan Wonen is al enige tijd bezig met deze plannen en heeft haar huurders op meerdere momenten geïnformeerd. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de wijkraad en de bomenwachters. In

december 2020 is in de directe omgeving van het plan en aan de huidige bewoners een informatiefolder verspreid.
Zodra het stedenbouwkundig programma van eisen gereed is vindt daarop formele inspraak plaats.

5. Risico's en kanttekeningen

In de omgeving van dit project worden de komende jaren veel woningen toegevoegd. De bouw van de Damiate locatie gaat in het tweede kwartaal van 2021 van start. Mogelijk is dat bouwproject nog niet gereed als ElanWonen start met dit project. 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.

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 goed aansluit op de bouwwerkzaamheden. Bij wijzigingen in de planning wordt het groot onderhoud daarin meegenomen.

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 definitieffase 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
Definitieffase (kaders voor verder uitwerking)	- Stedenbouwkundig programma van eisen - Anterieure overeenkomst	- Raad - B&W	Q2 2021 Q1 2021



Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan door initiatiefnemer	• B&W	Q3 2021
	• Inrichtingsplan openbare ruimte	• B&W	Q3 2021
Vorbereidingsfase	• Juridisch-planologische procedure (Bestemmingsplan)	• Raad	Q1 2022
Realisatiefase	• Uitvoering	•	2023

7. Bijlage

Bijlage 1. Startnotitie herontwikkeling Louis Pasteurstraat/Roordastraat.