Gemeente Haarlem

Startnotitie Romolenbeek

Bestuurlijk opdrachtgever: Floor Roduner
Datum: 22 oktober 2020

1. Aanleiding

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.

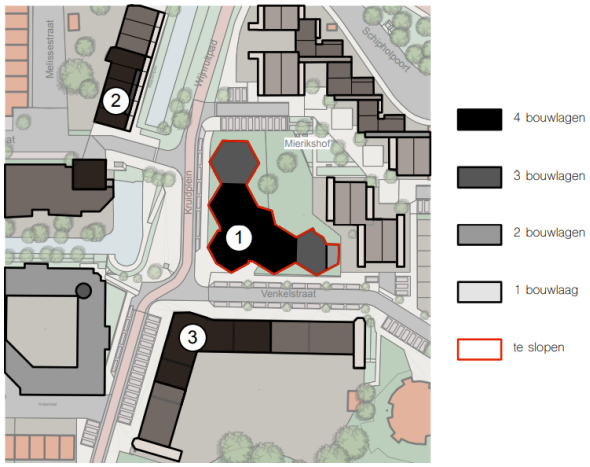
De Initiatiefnemer Pré Wonen heeft een plan ingediend om het wooncomplex te vervangen met een nieuwbouwcomplex met maximaal 30 sociale huur appartementen. Deze appartementen bevatten 2 of 3-kamers met individuele buitenruimte. Circa 10 woningen worden toegewezen voor verhuur aan zelfstandig wonende jong 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 plan is via een ‘quickscan’ beoordeeld als ‘kansrijk. Het initiatief is naar aanleiding van de opmerkingen uitgebreid met een analyse en stedenbouwkundige verkenning door de initiatiefnemer (zie bijlage).

Er is een voorschotovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. Afgesproken 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.





Plangebied huidige situatie



Schetsontwerp Romolenbeek

2. Probleemstelling

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Europawijk' (vastgesteld 28-02-2019), de bestemming voor dit bouwvlak is gemengd 2. Hierin is wonen toegestaan. In het bestemmingsplan wordt als bouwvlak exact de contour van het bestaande gebouw gehanteerd. Het initiatief wijkt af van het huidige bestemmingsplan omdat het niet in deze contour past.

3. Doel

Het vastleggen van de uitgangspunten waarbinnen 30 sociale huur appartementen, waarvan 10 woningen worden toegewezen voor verhuur aan zelfstandig wonende jong volwassen met een verstandelijke beperking, op deze locatie kunnen worden gerealiseerd en de ontwikkeling een bijdrage levert aan de opgave voor de realisatie van (sociale) woningen in een goede woon- en leefomgeving in Haarlem.

4. Resultaat

Er zijn uitgangspunten vastgesteld waarbinnen 30 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Hierbij is onder andere rekening gehouden met het woonbeleid, het parkeerbeleid, groen, (fiets)parkeren en stedenbouw.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1. Vigerend bestemmingsplan 'Europawijk' (2019)

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Europawijk', vastgesteld 28-02-2019. De bestemming voor dit bouwvlak gemengd 2. Hierin is wonen toegestaan. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen dat exact de contour van het oorspronkelijke gebouw hanteert. Het initiatief wijkt af van het huidige bestemmingsplan omdat het niet in deze contour past. Voor dit project is een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) nodig.

5.2 Stedenbouw en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Om tot een duidelijk en helder stedenbouwkundig concept te komen dat aansluit op de bredere context van het gebied en op de Nota Ruimtelijke kwaliteit (2012) heeft Pré Wonen een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Het plan wordt getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Voor kleinere ingrepen binnen bestaande buurten blijft toetsing gericht op instandhouding van de bestaande kwaliteiten.

Uitgangspunten die gehanteerd worden zijn:

Samenhang en imago wijk verbeteren

- *Architectuur passend in de omgeving*
- *Goede stedenbouwkundige inpassing*
- *Verbeteren overgangen van privé-collectief- en openbare ruimten*
- *Een logische gebouw-oriëntatie met voorkanten aan de straat*
- *Een helder hoekaccent en/of hoofdentree in relatie tot het Kruidplein*
- *Geen rij bergingen of blinde gevels aan de straat*
- *Zachte overgangen, ook naar het parkeerterrein, de moestuinen en het informele Mierikshof*
- *Een visuele relatie met de groen- & blauwstructuur en ecologische route*

- *Nette openbare ruimte*
- *Een veilige en mooie woonomgeving*
- *Aandacht voor sociale veiligheid*

Gebruikswaarde groen verbeteren

- *Collectief onderhouden groen*
- *Mogelijk 'groen-activiteiten' voor de zelfstandig wonende jongvolwassenen*
- *Aansluiting op bestaande moestuin*
- *Geveltuintjes (ofwel de geïntegreerde plantenbakken)*
- *Inrichting tuin: maximaliseren groen en bomen (*Idealiter gelaagd groen: variatie in soorten (inheemse) kruiden, struiken, en bomen

Kansen hemelwaterberging

- *Sedum daken t.b.v. vertraagde regenwaterafvoer (op de hoge daken wordt een maximaal aantal zonnepanelen geplaatst, daar is geen ruimte voor een sedum dak)*
- *Hemelwater afvoeren middels grind en/of mos sedum daken en infiltreren en/of laten uitstromen in wadi of openbaar water*
- *Het verhogen van het vloerpeil*
- *Minimale verharding, waar verhard waterdoorlatend*

Toevoeging woningen

- *Toevoeging zorgwoningen (stichting Rozemarijn)*
- *Geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte*

5.3 Wonen

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.

Het nieuwbouwcomplex telt maximaal 30 sociale huur appartementen en voegt per saldo vijf woningen toe. De 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.

5.4 Voorzieningen

Door de realisatie van woningen voor begeleid wonen met gemeenschappelijke ruimte wordt maatschappelijke ruimte teruggebouwd. Voor de werkvoorziening van Rozemarijn - Sante, die op deze locatie oorspronkelijk gehuisvest was, heeft Pre wonen inmiddels elders in Haarlem vervangende ruimte gecreëerd aan de Pa van der Steurstraat..

5.5 Duurzaamheid

De gemeente Haarlem heeft als wens dat nieuwe initiatieven bijdragen aan een duurzame (en circulaire) ontwikkeling van de stad. De locatie aan de ecologische route en het groen en blauwe netwerk is een kwaliteit waar het ontwerp op aan moet sluiten. Bij de uitwerking van het ontwerp moet aandacht zijn voor natuurinclusiviteit. Zie ook de uitgangspunten bij paragraaf 5.2.

De duurzaamheidseisen zijn verwoord in:

- Haarlem Klimaatneutraal 2030
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaatadaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)
- Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem (2020)

5.6 *Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen*

Het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem verlangt dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Coalitieprogramma heeft als uitgangspunt opgenomen dat het parkeren ondergronds wordt opgelost.

De parkeernorm voor sociale woningen op deze locatie is 0,9 parkeerplaatsen per woningen. De parkeerbehoefte van de nieuwe situatie is volgens de huidige parkeernormen lager dan het parkeergebruik van de oude situatie (zie overzicht). De parkeerbehoefte lost zich in de openbare ruimte op.

	parkeernorm	aantal ppl
oude situatie		
25 sociale huurwoningen	0,9	22,5
Kinderdagverblijf/sociale werkplaats 4 arbeidsplaatsen	0,6	2,4
Totaal beschikbare plaatsen in de openbare ruimte		24,9
nieuwe situatie		
20 sociale huurwoningen	0,9	18
10 woningen begeleid wonen	0,3	3
Benodigde parkeerplaatsen		21

Elke woning heeft een individuele (fietsen)berging op de begane grond. Voor bezoekers wordt op eigen terrein ruimte gereserveerd om 18 fietsen te stallen

5.7 Openbare ruimte

De huidige openbare ruimte is in goede staat. De ontsluiting van en aansluiting op het omliggend openbaar gebied buitenruimte blijft in stand. Dit in het kader van duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. Ook hier dienen de onder 5.2 genoemde punten gewaarborgd te blijven of te verbeteren.

5.8 Groen

In de stedenbouwkundige verkenning van Pré Wonen worden meerdere omgevingskwaliteiten, zoals groen, water en ecologie genoemd. Een groene scheiding tussen iets verhoogde privé buitenruimten en de overgang gevellijn - openbare ruimte wordt integraal mee ontworpen door gebruik van terrassen en plantenbakken. Wel behoort hier een goede balans tussen formele en informele inrichtingselementen te komen om te voorkomen dat hier achtertuinen aan de openbare ruimte ontstaan.
Op deze locatie is gekozen voor verdichting en niet voor hogere bebouwing om een goede aansluiting bij de omgeving te krijgen. Als gevolg van de verdichting zal de bestaande boom, een Hollandse Linde, gekapt en vervangen worden door een boom met dezelfde waarde. Hiervoor is een boomveiligheidscontrole en de vervangingswaarde bepaling uitgevoerd.
De omsloten collectieve binnentuin zal zover de functionaliteit en gebruik van de buitenruimte toelaat maximaliseren ter compensatie bomen en groen. Deze collectieve tuin zal goed moeten aansluiten op de moestuinen en de informele ruimte in de Mierikshof. De afvoer van regenwater wordt vertraagd via het maaiveld afgevoerd. Verharding op eigen terrein wordt waterdoorlatend uitgevoerd.

6. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt niet alle fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Nadat de startnotitie is vastgesteld kan de initiatieffase afgerond worden. Vervolgens wordt door de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan opgesteld dat afgestemd wordt met stedenbouw en de Ark. Daarna kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	• Startnotitie	• Raad	Q4 2020
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig ontwerp door initiatiefnemer • Toetsen door ARK		Q1 2021
Voorbereidingsfase	• Juridisch-planologische procedure (uitgebreide omgevingsvergunnning)	• B&W (de Raad indien vvgb nodig)	
Realisatiefase	• Uitvoering	•	

7. Participatie en inspraak

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. Pre 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 in 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. Het terrein is tijdelijk als “Doen-plantsoen” in gebruik gegeven aan een buurtinitiatief.
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.