Gemeente Haarlem

Startnotitie

Onderwerp : **Project Delftplein**

Bestuurlijk opdrachtgever : Floor Roduner
Ambtelijk opdrachtgever : Hans Vriend
Ambtelijk opdrachtnemer : Mieneke Zijlmans
Start : 24 mei 2019
Opgesteld door : Mieneke Zijlmans

1. Aanleiding

In 2016 heeft de gemeente met Elan Wonen een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een stuk bouwgrond op het Delftplein. Hier zijn nu door Elan Wonen 160 tijdelijke woningen gebouwd, voor een periode van maximaal 15 jaar. De woningen zijn bedoeld voor jongeren en andere regulier woningzoekenden en statushouders (50/50%). In het complex zitten 3 ruimtes met een culturele bestemming; deze worden gebruikt voor activiteiten die de bewoners en de omgeving verbinden. Op het Delftplein liggen nog drie kavels, waarvan twee in - én eigendom van - de gemeente Haarlem en één in de gemeente Velsen. Daarnaast vindt gesprek plaats tussen het Spaarne Gasthuis en Elan Wonen over het mogelijke gebruik van een stuk grond aan de andere zijde van het Delftplein, in eigendom van het ziekenhuis, grenzend aan het Spaarne Gasthuis Noord.

Elan heeft plannen om de resterende kavels van het Delftplein ook te ontwikkelen (zie ook paragraaf 2) en daar een gemengd woningbouwprogramma te realiseren in een integrale gebiedsontwikkeling. Na afloop van de exploitatie van de tijdelijke woningen (of eerder als Elan dat zelf wenst) zal dit kavel ook meegaan in de ontwikkeling. Bij een gemengd woningbouwprogramma zal Elan Wonen het deel sociale huur op zich nemen en de grond die daarvoor nodig is verwerven. De grond voor vrije sector woningen wordt door de gemeente zelf in de markt gezet. Een eerste inschatting op de twee kavels van de gemeente en het kavel reeds in eigendom van Elan Wonen is 350 woningen tot 700 woningen, waarvan ca 60% sociale huur. Er wordt een voorschotovereenkomst gesloten tussen gemeente en Elan Wonen voor het opstellen van deze Startnotitie.

Reeds in eigendom Elan Wonen
Gemeente Haarlem
Grondgebied Gemeente Velsen: Rijkswaterstaat
Grondgebied Gemeente Velsen: PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland (300 m²)

Plangebied huidige situatie

2. Probleemstelling

- Het realiseren van een gemengde woonbuurt aan het Delftplein die zo mogelijk een hoge dichtheid combineert met een aantrekkelijk verblijfsklimaat en een goede inpassing in de omgeving.
- Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan in die zin dat er een beheersverordening op het gebied ligt. Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met de verordening wordt gehandeld (illegaal gebruik of illegale bebouwing). In dit geval betekent het dat er zonder nieuw bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mag worden neergezet. Bij de planvorming hoort dus ook een planologische procedure.
- Oplossen toename verkeer en mogelijke parkeerdruk. Het is niet wenselijk dat het parkeren op de buurt wordt afgewenteld. De benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen zullen binnen het gebied opgelost moeten worden.
- De benodigde grond voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen wordt één op één verkocht aan Elan Wonen. Het beleid dat dit ondersteunt is in de maak. De juridische vorm dient in de vervolgfase verder vormgegeven te worden. Dure en middeldure koop en huurwoningen kunnen dan door de gemeente in een tender op de markt worden gezet.

3. Doel

- Bijdrage aan de Ongedeelde Stad
- Bijdrage aan woningbouwopgave gemeente Haarlem
- Bijdrage aan de verduurzaming van Haarlem
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

4. Resultaat

Een herontwikkeling van het gebied met gemengd woonmilieu.
Elan Wonen zal haar eigen locatie aanwenden 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 ten behoeve van sociale woningbouw. Aangezien zij als corporatie beperkt is in haar mogelijkheden om ook woningen in andere marktsegmenten te realiseren dient tot slot een deel van het terrein middels een openbare verkoop verkocht te worden aan een marktpartij.
Uitgangspunt is in ieder geval dat zowel Elan Wonen als de nader te bepalen marktpartij opereert vanuit een gezamenlijk stedenbouwkundig plan, zodat de integraliteit van de gebiedsontwikkeling gewaarborgd wordt. Het stedenbouwkundig plan zal pas worden opgesteld na besluitvorming over deze startnotitie, in opdracht van Elan Wonen, zodat de wensen van College en Raad kunnen worden meegenomen in het opstellen van dit plan.

Aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is opgesteld, is het alleen mogelijk om een globale bandbreedte van het aantal woningen aan te geven, zoals in de aanleiding omschreven.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Deel 1: Ruimtelijk en planologisch Haarlem

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Beheersverordening Delftplein (2016)
- Plannen en beleid gemeente Velsen en Rijkswaterstaat
- Structuurplan Haarlem 2020 (2005)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)
- Woonvisie Haarlem 2017-2020/Prestatieafspraken 2018-2021
- Hoogbouwprincipes (2018)
- Structuurvisie openbare ruimte (SOR) (2017).
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte Noord (2017).
- Parkeervisie (2013) en Beleidsregels parkeernormen (2015).
- Beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw en Haarlem Klimaatneutraal.
- Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met de volgende onderdelen:
    - Stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020;
    - Beeldkwaliteitsplan Delftwijk.

5.1 Beheersverordening Delftplein (2016)

In het verordeningsgebied “Delftplein” is alleen het facetbestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 25 juni 2009, van kracht. Op 1 juli 2013 zijn namelijk bestemmingsplannen die dateren van voor 1965 op grond van de WRO vervallen. Het betreft de volgende plannen:

Nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
701-1	Noord Akendam	2 juli 1947	24 maart 1948
702	Uitbreidingsplan Delftwijk	wijziging 1 29 november 1961	5 februari 1963
703-4	Uitbreidingsplan Noord	wijziging 14 A 7 januari 1948	5 januari 1949

In het verordeningsgebied zijn dezelfde gebruiks- en bouwregels van toepassing als op grond van de bovengenoemde plannen.

5.2 Plannen en beleid gemeente Velsen en Rijkswaterstaat

Het plangebied beslaat daarnaast grondgebied van de gemeente Velsen en Rijkswaterstaat.

Volgende plannen liggen op deze locatie voor:

- woningsplitsing, kamerverhuur en short stay
  voorbereidingsbesluit, vastgesteld (22-05-2019)
- Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen
  bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 28-06-2018)
- Bedrijventerrein Velserbroek
  bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 14-06-2012)
- Bedrijventerrein Velserbroek
  bestemmingsplan, onherroepelijk (14-06-2012)

- Structuurvisie Velsen
  structuurvisie, vastgesteld (12-05-2016)

Verdere beleidsdocumenten, die van toepassing zijn op dat deel van het plangebied dat op het grondgebied van de gemeente Velsen/Rijkswaterstaat ligt, dienen in het kader van de planvorming bij de gemeente Velsen/Rijkswaterstaat opgevraagd te worden.

5.3 Structuurplan Haarlem 2020

Het structuurplan schetst de ruimtelijke hoofdlijnen voor alle gebruiksfuncties in Haarlem en geeft overzicht en aanleiding tot diverse uitwerkingen.

Indicatie gebiedsinvulling Delftplein | Structuurplan Haarlem 2020

Beschrijving beoogde ruimtelijk-functionele ontwikkeling:

- Het Delftplein vormt een van de toegangswegen van Haarlem: de poort van Noord
- Ontwikkeling van het Delftplein tot knooppunt- inclusief transferiumfunctie
- Locatie geschikt voor vestiging van uiteenlopende soorten van (zorg)instellingen
- De bijzondere positie als noordelijke entree van de bebouwde kom van Haarlem leent zich voor een markante vorm van hoogbouw en een nieuw oriëntatiepunt.
- Het voorgestane stedelijk milieutype kenmerkt zich door hybride bebouwing: dit kent redelijke dichtheden van bebouwing, maar met een gering ruimtegebruik door geconcentreerde hoogbouw in een groene omgeving.
- Het stedenbouwkundig beeld is een groepering rond een (groen) verkeersplein, met 1à 2 hoogteaccenten
- Architectonische oriëntatie op de Westelijke Randweg
- Inpassing van de ecologische structuur

5.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het plangebied valt onder de Consolidatie Regie met als typologie 'Divers'. Dit type regie is gericht op behoud van het onderscheidende karakter van de buurten, met daarbinnen vrijheid voor individuele invullingen.

In de geconsolideerde stad gaat het wat betreft ruimtelijke kwaliteit letterlijk om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen. Daar moet de ruimtelijke kwaliteit in orde zijn. Door de ligging van het plangebied aan deze hooflijnen verdient dit bijzondere aandacht.

De Visie op Ruimtelijke Kwaliteit richt zich op hoofdlijnen en op de samenhang tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte. Hiervoor zijn tien gouden regels geformuleerd:

1 Kiezen voor toekomstbestendigheid
2 Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde staat centraal
3 De bestaande kwaliteit is het vertrekpunt
4 Gebouwen en buitenruimtes vormen samen de stad
5 De lange lijnen maken de stad herkenbaar
6 Beeldbepalende plekken bepalen de identiteit van de stad
7 Gedeelde weelde en gedeelde verantwoordelijkheid
8 De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen
9 De gemeente volgt haar uitgezette koers
10 Durf te kiezen en doe dat vooraf

***5.5* Woonvisie Haarlem 2017-2020**

De Woonvisie Haarlem 2017-2020 'Doorbouwen aan een (t)huis' zet in op een ongedeelde stad. Dit betekent dat voor het westelijke deel van Haarlem, waaronder stadsdeel Noord, 1.200 huurwoningen moeten worden toegevoegd aan de sociale voorraad.

Het uitgangspunt is dat 70% van deze woningen wordt gerealiseerd met een huur onder de aftoppingsgrens. Dit zijn vaak kleinere woningen die toegankelijk zijn voor één- en tweepersoons huishoudens met recht op huurtoeslag. Ook is extra aandacht nodig voor woningen voor gezinnen met recht op huurtoeslag.

Daarnaast is er in Noord een grote vraag naar levensloopbestendige en toegankelijke woningen voor mensen met een zorgbehoefte. In totaal zijn er 1.200 huishoudens met een zorgbehoefte die naar een geschikte woning moeten doorverhuizen, waar in de huidige voorraad nog geen ruimte voor is. Via nieuwbouw en aanpassing van bestaande bouw zou dit gerealiseerd moeten worden.

Verder staat de afkoppeling van het aardgas hoog op de agenda, ook door de invoering van de wet Versnelling Energie Transitie (wet VET). Vanaf 1 juli 2018 krijgen nieuwbouwwoningen geen gasaansluiting meer.

Prestatieafspraken
De prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers komen voort uit de Woonvisie.

In de prestatieafspraken 2018-2021 'Verder samen' is de ambitie opgenomen om het aantal sociale huurwoningen in Haarlem op minimaal 30% van de sociale woningvoorraad te houden en waar mogelijk te vergroten. Qua duurzaamheid is aardgasvrij bouwen inmiddels de norm. Daarnaast heeft nieuwbouw voor alle categorieën een gemiddelde GPR-score (Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen) van 8. Voor de GPR-score op Energie is het streven om dit naar een 9 te brengen.

5.6 Hoogbouwprincipes

De notitie 'Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem' is in december 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is vastgelegd wat Haarlem onder hoogbouw en verstedelijking verstaat en onder welke voorwaarden dat zorgvuldig kan worden ingepast in de stad. Deze principes worden gebruikt bij de beoordeling van concrete hoogbouwinitiatieven.

Het plangebied valt binnen de Consoliderende regie:

- Over het algemeen geen aanleiding voor hoogbouw (schaalbreuk)
- Kansen om dmv hoogbouw de samenhang op hoger schaalniveau te versterken
- Bij de aan de wijken grenzende ruimtelijke hoofdstructuur kan door middel van hoogbouw op specifieke plekken* de leesbaarheid en ruimtelijke samenhang op een hoger schaalniveau versterkt worden.
- Kansen om door middel van hoogbouw bestaande hoogbouwclusters te versterken.

Met hoogbouw wordt de ruimtelijk / functionele structuur
van de stad versterkt. Het gaat hierbij om het versterken van markante plekken in de stad zoals:

- in de as van een grote weg
- op een belangrijk kruispunt
- bij de entree van een wijk of stad
- aan belangrijke openbare ruimtes
- rondom OV knooppunten
- rondom centra van voorzieningen
- herontwikkeling eigenstandige terreinen

5.7 Structuurvisie openbare ruimte

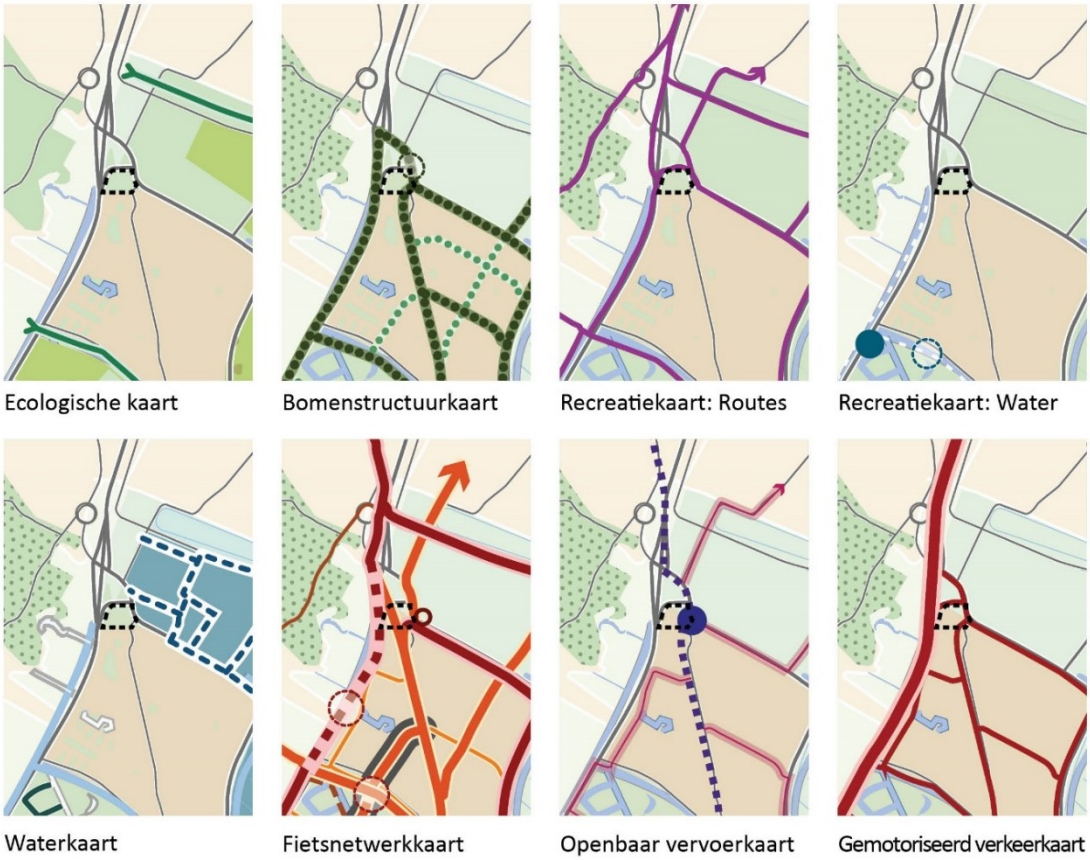
De Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) heeft als doel dat Haarlem een groene en bereikbare stad wordt/blijft. De SOR is het leidende beleidsdocument m.b.t. de openbare ruimte.

Visiekaart Haarlem

Om in 2040 tot een groene en bereikbare stad te komen, maakt Haarlem twaalf hoofdkeuzes. Voor elke hoofdkeuze geldt dat deze consequenties heeft voor de openbare ruimte. Haarlem kiest voor:

1. verblijfskwaliteit
2. recreatieve mogelijkheden en routes
3. ruimte voor stadsnatuur
4. gezonde straatbomen
5. klimaatadaptatie
6. ruimte voor de voetganger en kwaliteit van de looproutes
7. de fiets binnen de stad
8. duurzame mobiliteit
9. de auto te gast in het centraal stedelijk gebied
10. het versterken van de HOV-corridor
11. ketenmobiliteit
12. bundelen op de grote ring

De betekenis van de hoofdkeuzes voor de stedelijke netwerken wordt zichtbaar gemaakt op Themakaarten (onderstaand worden enkele themakaarten weergegeven) . Elke kaart geeft op basis van de gewenste en verwachte ontwikkeling van de stad een streefbeeld weer voor 2040. Onder invloed van demografische, maatschappelijke, bestuurlijke en technologische ontwikkelingen kunnen in de toekomst op projectniveau andere keuzes worden gemaakt. Deze moeten wel worden gemotiveerd binnen de afwegingsmethodiek openbare ruimte, zodat het bestuur een goede afweging kan maken.



1. Uitgangspunt is het toepassen van de afwegingsmethodiek uit de SOR:
   - Beschermen van de bestaande groenstructuur
     (waaronder hoofdbomenstructuur en de Haarlemse parken en landschappen)
   - Beschermen van de bestaande waterstructuur en ruimte reserveren voor nieuwe watergangen
   - Ruimte voor mobiliteit afwegen
   - Regionaal: regionale fietsroutes, HOV-netwerk en regioring
   - Binnenstedelijk:
     - Voetgangers
     - Fietsers
     - Openbaar vervoer
   - Afwegen van objecten in de openbare ruimte
   - Check ruimtewinstmogelijkheden

5.8 Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)

Streefbeeld Delftwijk

- Kenmerkend is de loskoppeling van langzame en snelle (auto)verkeersroutes.
- Langzaam verkeersroutes zijn gekoppeld aan een heldere groenstructuur. D

- Groengebieden aan elkaar geschakeld door wandelroutes
- Een nieuw wijkpark en een plein met winkels.
- Uitstraling: een wijk met allure en een zachte, (woon)vriendelijke binnenkant.

5.9 Mobiliteit

Verkeer

De beoogde situatie geeft meer verkeersgeneratie dan nu in de huidige situatie. In het CROW staan kencijfers benoemd hoeveel extra verkeer wordt gegenereerd bij een dergelijke ontwikkeling. De stijgende verkeersgeneratie moet verwerkt worden via de wegen die aansluiten op het wegennet. Voor het project moet aangetoond dat het verkeer zich zonder noemenswaardige vertragingen kan worden verwerkt op de wegen die er zijn of worden gerealiseerd. Bij eventueel aanleg of intensivering van wegen moet de verkeersveiligheid gewaarborgd zijn. Tot slot moet de politie instemmen met het geplande ontwerp. Voor de aanleg van infrastructuur moet worden uitgegaan van het ASVV.

Parkeren

In het kader van het parkeren moet voldaan worden aan de parkeerverordening 2017 en aan de beleidsregels parkeernormen Haarlem. Er moet aangegeven worden op welke manier voldaan wordt aan de stijgende parkeerdruk door de ontwikkeling die plaats vind rondom het Delftplein. Bij een alternatieve manier voor het verlagen van de parkeerdruk moet gemotiveerd worden wat het effect hiervan is. Wat betreft het fietsparkeren moet worden uitgegaan van de kencijfers van het CROW.

In de ‘Beleidsregels parkeernormen’ is opgenomen dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s. In januari 2018 is besloten voor sociale huurwoningen een lagere parkeernorm aan te houden; 0,9 parkeerplaats per woning. In de Parkeervisie is opgenomen dat het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein de bouwplannen van sociale huurwoningen niet moet frustreren en dat in voorkomende gevallen maatwerk moet kunnen worden geleverd.

5.10 Duurzaamheid

De duurzaamheidseisen zijn verwoord in:

- Haarlem Klimaatneutraal 2030
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaatadaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)

Bij het ontwerpen van de gebouwen en bij de inrichting van de openbare ruimte spelen veel duurzaamheidsaspecten een rol. De gemeente stelt momenteel een Richtlijn Duurzaam Bouwen op. Bij uitwerking van het plan moet de richtlijn betrokken worden.

5.11 Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020

In 2005 zijn de uitgangspunten voor de grootschalige vernieuwing van Delftwijk vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met de corporaties.

Deel 2: Financieel en juridisch

5.12 Verkoopbeleid

De gemeente Haarlem is van plan om grondoverdracht aan Elan Wonen toe te staan indien deze grond wordt aangewend voor sociale woningbouw. Elan Wonen heeft op het Delftplein al één kavel in bezit, waar momenteel tijdelijke woningbouw op staat. Elan wil hier een woningbouwontwikkeling realiseren en wil hiervoor grond van de gemeente aankopen. Het gaat hierbij om de één-op-één verkoop van gemeentegrond aan Elan. Dit wordt getoetst aan het verkoopbeleid van de gemeente dat is vastgelegd in "de gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentegrond" die uit gaat van Transparant, Openbaar en Marktconform (TOM). Voor de realisatie van sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs. Het streven is hier een gemengd woningbouwprogramma neer te zetten. In de vervolgfase zal bepaald moeten worden hoe groot het deel sociale woningbouw is. De grond die hiervoor benodigd is zal één op één aan Elan Wonen worden verkocht. De grond waarop vrije sector woningen komen zal door de gemeente middels een tender in de markt worden gezet.

Elan Wonen kan sinds de invoering van de Woningwet nog maar beperkt marktwoningen realiseren. Het is vanuit de wens om te komen tot een gemengde wijk echter wel gewenst dat in het gebied ook woningen buiten de sociale huursector worden gerealiseerd. Hiervoor dient dus een marktpartij te worden aangetrokken. De marktpartij die verantwoordelijk wordt voor de realisatie van de vrije sector woningen zich is een professionele samenwerkingspartner en conformeert zich aan de uitgangspunten van het dan vastgestelde stedenbouwkundig plan

Elan Wonen zal zelf verantwoordelijk blijven voor de bouw van zijn sociale huurwoningen, zowel op de nog te verwerven gemeentegrond als op haar eigen kavel. Er is dus geen sprake van een constructie waarbij een commerciële partij verantwoordelijk is voor realisatie van het gehele plan en Elan Wonen vervolgens de sociale huurwoningen turn key afneemt van deze commerciële partij. De exacte spelregels van de tender en de taakverdeling tussen de gemeente Haarlem en Elan Wonen zullen de komende tijd exact worden vastgelegd en daarna worden voorgelegd aan College en Raad.

5.13 Financiële haalbaarheid

Uitgangspunt is een kostenneutrale gebiedsontwikkeling waarbij de grondopbrengst ingezet zal worden om de inrichting van de openbare ruimte, inclusief parkeeroplossing, te financieren. Onderzocht zal worden hoeveel grondopbrengst nodig is om de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte te kunnen dekken.

6. Proces

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	Q3 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• Stedenbouwkundig programma van eisen • vervolg overeenkomst	• Raad • B&W	Q1 2020 Q2 2020
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan door Elan Wonen • Inrichtingsplan openbare ruimte	• B&W • B&W	Q3 2020
Voorbereidingsfase	• Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)		
Realisatiefase	• Uitvoering		

Initiatieffase
In de initiatieffase vindt een integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De startnotitie wordt in deze fase vastgesteld.
Definitiefase
In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.
Ontwerpfase
In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.
Voorbereidingsfase
In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen.
Realisatiefase
De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project, waar na realisatie overdracht naar beheer volgt.

7. Participatie en inspraak

Het is van belang een participatieproces op te zetten, door de buurt in een vroeg stadium te betrekken voor dat een keuze gemaakt wordt voor een scenario. Toegezegd is duidelijk en transparant te communiceren over de ontwikkeling. De volgende onderdelen zullen aan de orde komen:

- Onderzoek hoe de omgeving ontlast kan worden met parkeer- en verkeersdrukte en aangeven wat de verwachte toename van het parkeren en verkeer zal zijn.
- Het belang van de realisatie van woningen en eventuele voorzieningen.
- Aangeven hoe de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt.

Er wordt een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. Zij worden actief over de plannen geïnformeerd door middel van een informatieavond georganiseerd door Elan Wonen te zijner tijd in overleg met de gemeente en waarbij de gemeente aanwezig is. De bewoners die betrokken waren bij de ontwikkeling van de tijdelijke woningen op het kavel van Elan, zullen hierbij opnieuw benaderd worden.

8. Globale Planning (onder voorbehoud)

Startnotitie:	2e kwartaal 2019
Vervolgovereenkomst:	3e kwartaal 2019
Stedenbouwkundige visie en programma van eisen:	4e kwartaal 2019
Anterieure overeenkomst:	1e kwartaal 2020
Juridisch-planologische procedure	2e/3e kwartaal 2020