



Onderwerp Vaststellen startnotitie Stadionplein	
Nummer	2021/612678
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Sulsters, W.
Telefoonnummer	023 – 511 52 44
Email	wsulsters@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project Stadionplein. Initiatiefnemer St Jacob wenst daar nieuwbouw te realiseren binnen een omvangrijker programma met ca 240 woningen en commercieel en maatschappelijk programma. Het haalbaarheidsonderzoek hiertoe is afgerond en geeft voldoende zicht op uitgangspunten voor deze volgende fase en de financiële haalbaarheid.</p> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage 3 (Stadionplein memo Exploitatie en dekkingsvoorstel - GEHEIM), vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.</p> <p>De raad dient de opgelegde geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. De geheimhouding geldt zolang als deze nodig is.</p>
Behandelvoorstel 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	<ul style="list-style-type: none">• Intentieovereenkomst St Jacob, d.d. 27.08.2020 met nummer 2020/616134• Ontwikkelvisie Orionweg/ Planetenlaan (2019/836478) in raadsvergadering d.d. 27-2-2020
Besluit College d.d. 16 november 2021	<ol style="list-style-type: none">1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. Het college besluit voorts:2. Geheimhouding op te leggen op de bij dit besluit behorende bijlage 3 (GEHEIM), te weten: "Stadionplein memo Exploitatie en dekkingsvoorstel" met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling

	<p>van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt zo lang als deze nodig is. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de gemeenteraad in zijn eerstvolgende vergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De startnotitie voor het project ‘Stadionplein’ vast te stellen 2. De geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage3 (20211112 GEHEIM Stadionplein memo Exploitatie en dekkingsvoorstel) te bekrachtigen. 3. Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie een krediet te verlenen van € 358.120 voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Stadionplein. Als er uiteindelijk geen grondexploitatie tot stand komt, worden de geactiveerde kosten ten laste van de reserve grondexploitatie gebracht <p>de griffier, de voorzitter,</p>

1. Inleiding

Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project Stadionplein. Initiatiefnemer St Jacob wenst daar nieuwbouw te realiseren binnen een omvangrijker programma met ca 240 woningen en commercieel en maatschappelijk programma. Het haalbaarheidsonderzoek hiertoe is afgerond en geeft voldoende zicht op uitgangspunten voor deze volgende fase en financiële haalbaarheid.



2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project Stadionplein vast te stellen
2. De geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage3 (20211112 GEHEIM Stadionplein memo Exploitatie en dekkingsvoorstel) te bekrachtigen
3. Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie een krediet te verlenen van € 358.120 voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Stadionplein. Als er uiteindelijk geen grondexploitatie tot stand komt, worden de geactiveerde kosten ten laste van de reserve grondexploitatie gebracht

3. Beoogd resultaat

De definitiefase heeft als concrete resultaten:

1. Een stedenbouwkundige visie, als uitwerking van de kop ontwikkelvisie Orionzone, op de samenhang met ontwikkelingen in de directe omgeving; met name studie toekomst zwembaden/ De Planeet en Noordersportpark
2. Een gebiedsconcept (in samenwerking met betrokken stakeholders)
3. Een ontwikkelstrategie gericht op de (wijze van) ontwikkeling gemeentelijke gronden en (wijze van) deelname marktpartijen
4. Een vervolgovereenkomst met St Jacob voor de vervolgfases
5. Een voorschotovereenkomst met Dreef beheer t.b.v. verplaatsing supermarkt
6. Het SPvE (incl. kaders beeldkwaliteitsplan) en civieltechnisch PvE, mobiliteitsplan voor het plangebied Stadionplein
7. Voorlopige Grondexploitatie (besluit t.b.v. opening GREX)

4. Argumenten

4.1 De startnotitie vormt de benodigde overgang van (afronding) initiatieffase naar de definitiefase

De startnotitie vormt een logische stap in het proces van de ontwikkeling Orionzone en de intentie met St Jacob om te komen tot ontwikkeling van de 'kop' van de Orionzone.

De startnotitie dient als uitgangspunt voor de definitiefase met verdere uitwerking van de plannen conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces. Het vaststellen ervan is een bevoegdheid van de raad.

4.2 De haalbaarheidsstudie op basis van de intentieovereenkomst met St Jacob is afgerond

Het haalbaarheidsonderzoek naar vestiging St Jacob in het plangebied is afgerond. Deze werkzaamheden kwamen voort uit de Intentieovereenkomst met St Jacob, gericht op bepaling haalbaarheid van (condities voor) nieuwbouw voor St Jacob. Het resultaat van de haalbaarheid wijst uit, dat nieuwbouw haalbaar is onder bepaalde voorwaarden. In de definitiefase zullen:

1. Deze voorwaarden nader worden bepaald en invulling krijgen.
2. De IOK worden afgesloten en de samenwerking met St Jacob in een overeenkomst worden vastgelegd (passend bij de fase van het planvormingsproces/ definitiefase).

4.3 De ontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbouwproductie

De gemeente heeft de ambitie om ca. 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2025. Er zijn acht gebieden aangewezen om het merendeel van de ca. 10.000 woningen te bouwen. De visie op de Orionzone is vastgesteld, maar het gebied is nog geen formele ontwikkelzone. Uiteraard draagt de ontwikkeling van Stadionplein nadrukkelijk bij aan de woningbouwambitie van de stad.

4.4 Het gebied kent momenteel problemen met leefbaarheid

Op dit moment zijn er in toenemende mate problemen met leefbaarheid. Dit vraagt inzet van middelen en leidt in de omgeving tot klachten. De herontwikkeling van het gebied zal dit proces een halt toe roepen.

4.5 Door de ontwikkeling wordt de potentie van het gebied veel beter benut in onderlinge samenhang met de stedelijke context

De visie op het plangebied voorziet in een pleinfunctie en een aantal maatschappelijk en commercieel noodzakelijke functies hier omheen. Daarnaast kan het gebied gaan functioneren als een *mobilityshub* in het vervoers- en verkeersnetwerk.

De ontwikkeling dient in samenhang met een aantal andere ontwikkelingen plaats te vinden. De locatie is in directe nabijheid van het Schoter-College, de sporthal en het Noordersportpark, waarvoor de verschillende sportverenigingen afgelopen zomer een herinrichtingsvoorstel hebben ingediend. Daarnaast speelt recent de opgave van het zwembad De Planeet (renovatie of nieuwbouw op nabije locatie).

1. De haalbaarheidsstudie Haarlemse zwembaden.

Het zwembad De Planeet ligt nabij locatie Stadionplein. Zowel bij een besluit voor renovatie bestaand gebouw of een nieuwbouwlocatie in het Noordersportpark is er nadrukkelijk samenhang met de ontwikkeling plangebied Stadionplein met name op het vlak van bereikbaarheid, verkeer en parkeren.

2. Visie op toekomst Noordersportpark

In het verlengde van de vaststelling van de Visie Orionzone is door de sportverenigingen in het Noordersportpark een voorstel voor herinrichting ingediend bij de gemeente. Hier dient derhalve een gemeentelijke reactie/ visie op te worden geformuleerd.

4.6 Financiële haalbaarheid en dekking

De haalbaarheidsstudie laat op basis van huidige uitgangspunten een financieel tekort zien. Als dekkingsvoorstel voor enkele specifieke posten (met name m.b.t. parkeren) wordt het IP, het budget Ongedeelde Stad en reserve GREX voorgesteld. De omvang van het resterend, voorlopig en globaal berekende tekort is in de bestuurlijke afweging omtrent het resultaat van de haalbaarheidsstudie niet als belemmering gezien om te starten met de definitiefase. In deze fase liggen voldoende mogelijkheden het tekort verder te reduceren en/ of de exploitatie te optimaliseren. Het resultaat van deze taakstelling zal vervolgens worden voorgelegd in de bestuurlijke besluitvorming van het SPvE.

Dekking van de ambtelijke inzet vindt plaats via een Voorbereidingskrediet en bijdragen van derden c.q. betrokken private initiatiefnemers via voorschotovereenkomsten.



4.7 Beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet

Omdat de gemeente het voornemen heeft om bouwrijpe grond te verkopen, wordt later in het proces een grondexploitatie geopend. Daarin worden uitgaven (o.a. plankosten, kosten bouw- en woonrijp maken, sloopkosten etc.) en opbrengsten (verkoop gronden) verantwoord. Het openen van de grondexploitatie wordt na oplevering van het stedenbouwkundig programma van eisen ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Uitgangspunt is dat er een sluitend grondexploitatieresultaat wordt gerealiseerd.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat bij een actief grondbeleid, waar in dit geval sprake van is, bij vaststelling van de startnotitie een voorbereidingskrediet wordt aangevraagd. De raad wordt daarom voorgesteld om vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie een voorbereidingskrediet van € 358.120 beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de werkzaamheden in de definitiefase. Het resultaat van deze fase is o.a. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Het geactiveerde voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie. Vervolgens vindt verrekening van deze kosten plaats met de initiatiefnemers. De verdeling van die kosten met de initiatiefnemers wordt vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Het activeren van onderzoekskosten (immateriële vaste activa) is op zich strijdig met het vastgestelde activabeleid, maar gelet op de verwachte totstandkoming van een rendabele grondexploitatie en anterieure overeenkomsten is de activering van deze kosten als immateriële vaste activa slechts tijdelijk.

Mocht er geen grondexploitatie geopend worden, dan komt het voorbereidingskrediet (een verlies) ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie.

4.8 Communicatie en participatie

Als het college de startnotitie vaststelt worden omwonenden en andere belanghebbenden hierover geïnformeerd. Daarnaast informeren we hen over de bespreking van de startnotitie en het voorbereidingskrediet in de commissie. De ontwikkeling van de locatie is dit jaar ook reeds globaal besproken in de klankbordgroep Orionzone met de wijkraden. Ook informeert de gemeente op 23 november 2021 de klankbordgroep Orionzone over de startnotitie.

4.9 Groenplatform

Het platform Groen is geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling. Het inzicht in bestaand groen c.q. bomen is gedeeld en besproken. In de modellenstudie is reeds rekening gehouden met deze inzichten. De reactie van het groenplatform is aangegeven in de startnotitie.

4.10 Geheimhouding

Geheimhouding wordt opgelegd ter bescherming van de belangen van de gemeente en ter voorkoming van een onevenredige bevoordeling of benadeling van de gemeente en derde partijen. In dit kader wordt op bijlage 3 (Stadionplein memo Exploitatie en dekkingsvoorstel), geheimhouding te worden opgelegd. In geval van openbaarmaking van de financiële gegevens kunnen andere partijen (voor)informatie vinden, die de belangen van de gemeente en de betrokken marktpartijen kunnen schaden. De geheimhouding dient door de raad te worden bekrachtigd en geldt zo langzamerhand als deze nodig is.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Ontoereikende afstemming met aangrenzende ontwikkelingen, ontoereikend draagvlak onder stakeholders

Er zijn meerdere partijen met een direct of indirect belang bij de (wijze van) ontwikkeling Stadionplein. De direct belanghebbenden zullen in het planproces een rol krijgen. Rond het plangebied Stadionplein spelen echter ook ontwikkelingen die noodzakelijkerwijs moeten worden gekend om geen mogelijkheden tot synergie mis te lopen.

Goede en tijdige communicatie en participatie over plangebied Stadionplein in onderlinge afstemming met aangrenzende ontwikkelingen (1) studie zwembaden Haarlem c.q. de Planeet en (2) visie op eventuele ontwikkelingen in Noordersportpark.

5.2 Ontoereikende dekking voor een financieel tekort op de exploitatie

Er bestaat een kans, dat met het hanteren van de uitgangspunten vanuit diverse beleidskaders (met name beleid inzake woningbouwprogramma en parkeerbeleid/ -normen) de haalbaarheid in financiële zin voor de ontwikkeling ontoereikend blijft na fase SPvE.

Het monitoren van ontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt is van belang. Maar vooral eventuele beleidswijzigingen inzake parkeren en parkeernormen zullen van invloed zijn voor het nader op te stellen mobiliteitsplan. Dit heeft een direct effect op de resultaten van de grondexploitatie.

5.3 Afhaken van initiatiefnemers/ niet toetreden van marktpartijen

Indien niet tot besluitvorming kan worden gekomen inzake de Intentieovereenkomst met St Jacob dreigt een te lange voortzetting van huisvesting kwetsbare doelgroep St Jacob op haar huidige locatie. Het alternatief voor sloop/ nieuwbouw op huidige locatie is dan aan de orde indien niet of niet tijdig tot verdere planontwikkeling Stadionplein wordt overgegaan.

Met alle stakeholders bij de planontwikkeling moeten afspraken gemaakt (kunnen) worden over mijlpalen op basis van overall planning.



6. Uitvoering

Met het vaststellen van de startnotitie wordt de initiatieffase afgerond en de definitiefase gestart. Bij afronding van de definitiefase zullen verschillende besluiten worden voorgelegd aan Raad en B&W conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	Startnotitie	Raad	Q4 2021
Definitiefase	Overeenkomsten	B&W	Q2 2022
	Stedenbouwkundige visie - SPvE - Gebiedsconcept	Raad	Q4 2022
	Ontwikkelstrategie en besluit GREX	Raad	Q4 2022
Ontwerpfase	Stedenbouwkundig plan (ntb)	B&W	Q3 2023
	Inrichtingsplan openbare ruimte	B&W	Q4 2023
Voorbereidingsfase	Omgevingsplan	Raad	Q4 2023
	Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)		
Realisatiefase	Uitvoering/ eerste deelplan		Q3 2024

7. Bijlage

1. Startnotitie Stadionplein, met daarbij de volgende drie bijlagen:
 1. Haalbaarheidsstudie St. Jacob gebiedsontwikkeling Stadionplein
 2. Visie St. Jacob
 3. GEHEIM: memo Stadionplein – exploitatie en dekkingsvoorstel