

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststellen Gebiedsvisie Kleverlaanzone

Reg.nummer: 2012/339273

1. Inleiding

Het opstellen van deze gebiedsvisie is onderdeel van het *Plan van Aanpak Gebiedsvisies* (2009/149477).

Het plangebied Kleverlaanzone wordt begrensd door de Delftlaan aan de westzijde, de Kleverlaan aan de zuidzijde, de Schoterweg en het Julianapark aan de oostzijde en aan de noordzijde door achtereenvolgens de Pijnboomstraat, Achterweg, Kweektuinstraat en Heussenstraat.

De Kleverlaanzone is een waardevolle, groene oost-west verbindingszone tussen de stenige Indische buurt/Transvaalbuurt en de duingebieden ten westen van de stad. Tevens biedt de Kleverlaanzone de inwoners van Haarlem Noord een uniek groen-recreatief verblijfsgebied. Er zijn in de vier deelgebieden van het plangebied uiteenlopende functies en kwaliteiten aanwezig: een speelweide en een sportcomplex (Delftlaan), de Schoterveenpolder met molen, de voormalige stadskweektuin, de Springertuin, het archeologisch monument van Huis Ter Kleef, kassen en kantoren in gebruik bij Spaarnelanden en de gemeente, de monumentale kaatsbaan, het Natuur en Milieu educatiecentrum, het Vogelhospitaal, de kinderboerderij, de tropische kas, groene en educatieve verblijfsruimte en de monumentale begraafplaats.

Op het perceel Kleverlaan 9 komen op afzienbare termijn de functie van de stadskweektuin en de kantoorruimte te vervallen. De kaders en randvoorwaarden voor de gebiedsvisie Kleverlaanzone zijn vastgelegd in de startnotitie (besluit 2010/292318). Hierin is ook het doel van de gebiedsvisie vastgelegd:

Het bieden van ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het perceel van de voormalige stadskweektuin, in samenhang met behoud en versterking van de aanwezige monumentale, groene, recreatieve en educatieve kwaliteiten van de gehele Kleverlaanzone.

De gebiedsvisie Kleverlaanzone is tot stand gekomen met een experiment digitale participatie. De uitkomsten van het uitgebreide participatieproces zijn verwerkt in de ontwerp gebiedsvisie Kleverlaanzone (besluit 2011/345998). Vervolgens heeft de ontwerp gebiedsvisie eind 2011 voor zes weken ter inzage gelegen. De hierop binnengekomen inspraakreacties zijn verwerkt in bijlage B van dit raadsstuk. Nu is de gebiedsvisie Kleverlaanzone gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. De gebiedsvisie is als bijlage A bij dit raadsstuk gevoegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor :

1. De gebiedsvisie Kleverlaanzone vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de antwoordnota.

2. Op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 Gemeentewet omtrent bijlage C.
3. Uitvoering van de gebiedsvisie heeft financiële consequenties, besluitvorming hierover vindt plaats bij uitwerking van deze gebiedsvisie conform paragraaf 7 van het raadsstuk, de financiële verkenning laat zien dat de geplande uitgaven zoals voorgesteld in de gebiedsvisie kunnen worden gedekt door verkopen en subsidies binnen het plangebied, zoals blijkt uit de vertrouwelijke bijlage C.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
5. Het college legt de gebiedsvisie ter vaststelling voor aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover advies heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat

Het doel van de gebiedsvisie is de gemeenteraad een basis te bieden voor weloverwogen besluiten over de toekomst van dit gebied. Het biedt de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het perceel van de voormalige stadskweektuin, in samenhang met behoud en versterking van de aanwezige monumentale, groene, recreatieve en educatieve kwaliteiten van de gehele Kleverlaanzone. Na vaststelling dient de gebiedsvisie als basis voor het te actualiseren bestemmingsplan Bomenbuurt.

4. Argumenten

De gebiedsvisie is tot stand gekomen met een experiment digitale participatie.

Het participatieproces heeft geresulteerd in verschillende inhoudelijke keuzes die verwerkt zijn in de gebiedsvisie Kleverlaanzone. Deze zijn onder te verdelen in keuzen voor de herontwikkeling van de stadskweektuin en de vier ingrepen voor behoud en versterking van de aanwezige kwaliteiten van het gebied. Hieronder worden ze kort weergegeven.

(1) Herontwikkeling stadskweektuin

Voor de stadskweektuin is gekozen voor een openbaar toegankelijk groenpark met het duurzaamheidsthema en een duurzaamheidscentrum uit scenario Waterpark als rode draad. Het duurzaamheidsthema is een ambitie voor de stadskweektuin welke tot oktober 2013 de kans krijgt zich organisch te ontwikkelen door het toestaan van verschillende vormen van tijdelijk gebruik en investeringen door private partijen en de omgeving. Indien dit onvoldoende uit de verf komt, wordt teruggevallen op het nulscenario: een openbaar groenpark behouden en waar mogelijk versterken vanuit de bestaande kwaliteiten.

Er is voorzien in een aparte horecafunctie om het witte gebouw vrij te kunnen spelen voor diverse duurzaamheidsfuncties en educatiedoeleinden. Bij de reservering van de horecafunctie is rekening gehouden met dubbelgebruik als aula/ontvangstruimte voor de begraafplaats. In geval van het terugvalscenario zou te zijner tijd overwogen kunnen worden om de horecafunctie te integreren met bestaande bebouwing op het terrein. De bestaande dienstwoning kan gebruikt worden door de toekomstige beheerder van het terrein.

Circa een derde van de bestaande kassen wordt gesloopt en afgewaardeerd om ruimte te maken voor onderstaande waterverbinding en eventuele uitbreiding van het duurzaamheidscentrum in de toekomst. De rest van de kassen worden tijdelijk verhuurd voor bijvoorbeeld groenteteelt met verkooppunt, tijdelijke horeca, doetuinen, stadslandbouw en educatiedoeleinden.

Conform de uitgangspunten van de gebiedsvisie wordt hierin ruimte geboden voor uitbreiding en vernieuwing van het Vogelhospitaal. Het Vogelhospitaal heeft ambtelijk aangegeven niet te willen betalen voor de bijbehorende gronduitgifte. Tevens heeft het Vogelhospitaal aangegeven de voorkeur te geven aan een nieuwe locatie in de Hekslootpolder. Indien het Vogelhospitaal na vaststelling van de gebiedsvisie kiest voor een andere locatie dan zal voor de maatschappelijke vlek in de gebiedsvisie een andere, passende functie gezocht worden.

(2) Vier ingrepen Kleverlaanzone

- Over de stadskweektuin wordt een nieuwe, open waterverbinding aangelegd die later via de Schoterveenpolder kan worden doorgetrokken naar de Delft.
- Door het gehele plangebied wordt een recreatieve oost-west wandelroute aangelegd die de verschillende deelgebieden met elkaar verbindt en de functie als groene long van Haarlem Noord versterkt.
- De bestaande, noordelijke entree van de begraafplaats aan de Schoterweg tegenover het Julianapark wordt weer open gemaakt. En in de Ter Spijtsstraat wordt een nieuwe entree gemaakt zodat een wandelverbinding met de stadskweektuin ontstaat. Over openingstijden en toezicht op de begraafplaats worden bij de uitwerking nadere afspraken gemaakt.
- Op termijn kan de Ter Spijtsstraat autoluw of autovrij worden gemaakt, indien uit verkeers-en parkeeronderzoek blijkt dat dit haalbaar is. Hierdoor wordt het mogelijk de groene relatie tussen de stadskweektuin en de monumentale begraafplaats te versterken.

Voor verdere onderbouwing van bovenstaande keuzen wordt verwezen naar de gebiedsvisie (bijlage A). In bijlage 2 van de gebiedsvisie is een beknopt overzicht opgenomen met de verschillende ingrepen/ afspraken, de termijn waarbinnen ze plaatsvinden en de bijbehorende actiehouders en financieringsmiddelen. De plankaart op bladzijde 17 biedt een visueel overzicht van de ingrepen en functiereserveringen.

De uitvoeringsstrategie van de gebiedsvisie is gebaseerd op een groei-model.

Om het doel van de gebiedsvisie te bereiken bevat de gebiedsvisie Kleverlaanzone voor de korte termijn (5 jaar) verschillende ruimtelijke ingrepen op en rond de stadskweektuin. Deze ingrepen dienen kostenneutraal te worden uitgevoerd (randvoorwaarde startnotitie) en om dit te onderbouwen is een exploitatie-berekening opgesteld. Deze berekening is als vertrouwelijke bijlage C bij dit besluit gevoegd en is gebaseerd op de volgende financiële uitgangspunten:

- Inkomsten van de Kleverlaanzone (o.a. verkoop kaatsbaan, uitgifte horeca, uitgifte Vogelhospitaal) worden ingezet als dekking voor investeringen in het kader van de gebiedsvisie. Hierbij worden geen investeringen gedaan, als de hiervoor benodigde inkomsten niet zeker gesteld zijn. Dit betekent dat, in geval van minder inkomsten, er ook minder geld beschikbaar is voor investeringen.

- Onderhoudsbudget stadskweektuin en omliggende openbare ruimte blijft gelijk.
- Nieuwe en bestaande functies bedruipen zichzelf conform de *nota Grondprijzen* van de gemeente Haarlem.
- Verhuur van gebouwen (maatschappelijke en duurzaamheidsfuncties in witte gebouw en de te behouden tweederde van de kassen) is marktconform doch minimaal kostendekkend.

Voor de lange termijn (20 jaar) dient de gebiedsvisie als stip op de horizon, als ontwikkelingskader voor alle partijen op en rond de Kleverlaanzone. De gebiedsvisie bevat hiervoor een ruimtelijk eindbeeld voor de gehele Kleverlaanzone, met randvoorwaarden en keuzen voor het behoud en versterken van de beoogde kwaliteiten (monumentaal, groen, recreatief en educatief). Voor daadwerkelijke realisatie van het lange termijn eindbeeld zijn subsidies en bijdragen van externe partijen noodzakelijk. Hierbij zal ook een beroep gedaan worden op eigen initiatief, inbreng en inzet van gebruikers en belanghebbenden binnen het plangebied.

De uitvoeringsstrategie van de gebiedsvisie is dus gebaseerd op een groeimodel; korte termijn ingrepen in verband met het vertrek van Spaarnelanden en de uitkomst van het participatieproces, in combinatie met een eindbeeld als visie en toetsingskader gedurende de rit. Het verbindend motief is het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van de gehele Kleverlaanzone.

5. Kanttekeningen

De exploitatieberekening voor de korte termijn is gebaseerd op financiële uitgangspunten en de kaders uit de voorliggende gebiedsvisie.

De exploitatieberekening voor de korte termijn is nu sluitend. Indien wordt afgeweken van de hierboven genoemde uitgangspunten, of de kaders zoals opgenomen in de voorliggende gebiedsvisie, dan heeft dit gevolgen voor de uitkomst van deze berekening.

6. Uitvoering

Na vaststelling van de gebiedsvisie vindt de uitvoering ervan plaats via de drie sporen die hieronder worden toegelicht. De gebiedsvisie dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Bomenbuurt. De voorbereidingsfase zal in de loop van 2012 gestart worden.

Vier ingrepen

Het college geeft opdracht voor uitvoering van de vier ingrepen zoals beschreven in bijlage 2 van de gebiedsvisie. De ingrepen worden beschouwd als deelprojecten die in onderlinge samenhang uitgewerkt en uitgevoerd dienen te worden.

Herontwikkeling stadskweektuin

De herontwikkeling van dit perceel heeft een directe relatie met bovenstaande vier ingrepen. Het duurzaamheidsthema is een ambitie voor de stadskweektuin welke tot oktober 2013 de kans krijgt zich organisch te ontwikkelen door het toestaan van verschillende vormen van tijdelijk gebruik en investeringen door private partijen en

de omgeving. Alle initiatieven dienen door de gemeente getoetst te worden aan de ruimtelijke kaders van de vastgestelde gebiedsvisie en worden integraal afgestemd met de uitvoering van de vier ingrepen.

Participatie tijdens de uitvoering

De hoge mate van betrokkenheid en inzet die door belanghebbenden en omwonenden is getoond tijdens het participatieproces dient bij de uitvoering zoveel mogelijk gecontinueerd te worden. Hierdoor kunnen vruchtbare coalities tot stand komen die resulteren in een toegevoegde waarde, particulier initiatief en kostenbesparingen. Op basis van de participatie zijn er drie concrete voorstellen:

- Een particuliere vriendenstichting voor fondsenwerving en betrokkenheid bij uitwerking van de gebiedsvisie.
- Vrijwillig groen- en parkonderhoud door omwonenden en bovenstaande vriendenstichting, ondersteund door de deskundigheid van het Natuur- en Milieu educatiecentrum.
- Een beheerstichting voor inrichting en herstel van het Arboretum (de historische bomentuin) waarbij ruimte wordt geboden voor kleinschalige voorzieningen zoals pluk-, bomen-, volks- en/of doetuinen.

Het college wil deze voorstellen waar mogelijk ondersteunen, maar succes hiervan is met name afhankelijk van eigen initiatief, inbreng en inzet van gebruikers en belanghebbenden binnen het plangebied.

7. Bijlagen

- Bijlage A: Gebiedsvisie Kleverlaanzone
Bijlage B: Antwoordnota met verwerking inspraak ontwerp gebiedsvisie Kleverlaanzone (bijbehorende lijsten met handtekeningen liggen voor raadsleden ter inzage)
Bijlage C: *vertrouwelijk ex art. 55 Gemeentewet*

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De gebiedsvisie Kleverlaanzone vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de antwoordnota.
2. Op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 Gemeentewet omtrent bijlage C.
3. Uitvoering van de gebiedsvisie heeft financiële consequenties, besluitvorming hierover vindt plaats bij uitwerking van deze gebiedsvisie conform paragraaf 7 van het raadsstuk, de financiële verkenning laat zien dat de geplande uitgaven zoals voorgesteld in de gebiedsvisie kunnen worden gedekt door verkopen en subsidies binnen het plangebied, zoals blijkt uit de vertrouwelijke bijlage C.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

Met in achtneming van in de brief van wethouder Cassee d.d. 18 september 2012 opgenomen aanvulling.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter