Haarlem

elan wonen geeft je de ruimte

PRE wonen

Ymere wonen, leven, groeien

Gemeente Haarlem

Ontwikkelstrategie Haarlem Oost

maart 2014

Gemeente Haarlem

Ontwikkelstrategie Haarlem Oost

maart 2014

Inhoudsopgave

1. Introductie

1.1. Een ontwikkelstrategie voor Haarlem Oost

Voor u ligt de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (afgekort OHO), als eindresultaat van een nauwe samenwerking tussen Gemeente Haarlem en de woningcorporaties Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen. Onder dit gebied wordt de totale stad ten oosten van het Spaarne verstaan, inclusief de Waarderpolder. De wens is om de huidige dualiteit van Haarlem om te buigen. Het verschil in leefkwaliteit en economische dynamiek tussen de oost- en de westkant van het Spaarne dient verminderd te worden, zonder dat de eigen identiteit van de stadsdelen verloren gaat.

Er zijn reeds veel visies en beleidsstukken vastgesteld. Zoveel dat de samenhang onduidelijk is geworden. Projecten en processen lijden onder deze onduidelijke samenhang. De OHO heeft als doelstelling onder meer het verduidelijken van de uitgangspunten binnen dit beleid.

Om tot prioritering van beleidstukken en projecten te komen is het allereerst noodzakelijk om de gezamenlijk gedragen doelstellingen voor de toekomst van Haarlem Oost inzichtelijk te maken. Door middel van uitgebreide analyse zijn de gebiedsproblematiek en kansen in beeld gebracht. Daarnaast dienen alle projecten en initiatieven van Haarlem Oost in beeld te worden gebracht. Deze projecten en initiatieven worden afgezet tegen de beleidsdoelstellingen en er wordt gekeken welk project het best scoort op de verschillende doelen. Zo ontstaat een eerste selectie. De projecten worden o.a. beoordeeld op complexiteit, termijn, investeringsvolume, uitvoerbaarheid en impact. Tot slot maakt de OHO het mogelijk een uitspraak te doen over de rol van gemeente en corporaties in de realisatie van deze projecten en de belangrijkste te nemen beslissingen.

1.2. Opbouw van de strategie

Zoals gezegd is de OHO een resultaat van een intensief samenwerkingsproces. Hierbij waren de meerdere workshops die met het projectteam, programmamanagers en externe experts en het kernteam hebben plaatsgevonden van groot belang.

Inventarisatie en analyse
De eerste stap in het vormgeven van deze ontwikkelstrategie bestond uit het in context plaatsen van Haarlem Oost. Zowel haar positie binnen de Metropoolregio Amsterdam als die binnen Haarlem zijn in perspectief geplaatst. Hierin zijn tevens de belangrijkste beleidsambities en potenties van Haarlem Oost op stadsniveau uitgesproken (Hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is dit vertaald naar één hoofdambitie voor Haarlem Oost, met daarbij een vijftal doelstellingen die zij nastreeft. Een laatste deel van de analyse omvat een overzicht van projecten die van toepassing zijn op Haarlem Oost en bij gemeente en corporaties bekend zijn (Hoofdstuk 4).

Methodiek
De ontwikkelstrategie gaat uiteindelijk over het komen tot een selectie aan projecten en ingrepen die cruciaal zijn voor Haarlem Oost. Het komen tot deze keuzes is geen rechtlijnig pad, maar een iteratief proces met heroverwegingen. Het kader ‘Strategische keuzes’, beschrijft in een aantal stappen welke keuzes waarom zijn gemaakt en hoe dit uiteindelijk tot een selectie van projecten heeft geleid. Dit kader omvat de eerste twee afwegingmethodes.

Strategievorming

Op een geselecteerd aantal projecten zijn 4 afwegingmethodes toegepast; kba (kostenbatenanalyse) op stedelijk niveau, kba op wijkniveau, toekomstscenario's MRA (Metropoolregio Amsterdam), businessmodel MRA. Deze verdiepingsslag op de effecten van investeringen in Haarlem Oost wordt samengevat in hoofdstuk 5. Aan de hand van zones wordt in hoofdstuk 6 de potentie en strategie van deze gebieden, projecten en locaties geduid. Welke rol ontwikkeling van deze gebieden vraagt van gemeente en corporaties, afgezet tegen de prioriteit van een project is voor heel Haarlem Oost uiteengezet. Concluderend worden de belangrijkste te maken beslissingen en constateringen (over lacunes) in hoofdstuk 7 weergegeven.

2. Haarlem Oost in perspectief

2.1. Haarlem in de regio

Haarlem heeft zich in de afgelopen jaren meerdere keren bewezen als populaire woon- en werkstad dankzij haar positie binnen de Randstad - met name de Noordvleugel - en in het bijzonder haar complementaire rol binnen de groeiende Metropoolregio Amsterdam (MRA). Met name de westflank van de als netwerkstad opererende Noordvleugel is hierbij van belang. Haarlem ligt ingebed tussen de luwte van kust en het duinlandschap en anderzijds de economische en culturele dynamiek van Haarlemmermeer, Schiphol en de stad Amsterdam. Binnen dit stedelijk netwerk van de MRA is er sprake van één complementaire woningmarkt en één arbeidsmarkt. Haarlem moet, als centrumstad in Zuid-Kennemerland, een bijdrage leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam. Voorwaardelijk voor het succes van Haarlem en de MRA is juist de samenhang van het gedifferentieerde aanbod van wonen, werken en voorzieningen tussen de stedelijke centra en knooppunten, waar Haarlem er één van is. Het op deze manier positioneren van Haarlem is van doorslaggevend belang in het maken van keuzes. Op het schaalniveau van de MRA is Haarlem een belangrijke schakel voor de bereikbaarheid van de duin- en kuststreek. De toegankelijkheid van de kuststreek voor zowel de auto als de fiets is een belangrijk aandachtspunt voor de positie van Haarlem Oost in de regio. De Waarderpolder is als werkmilieu een schakel in het netwerk van diverse werkmilieus in de regio. De relatie met Schiphol en de logistiek van Hoofddorp is hier groot.

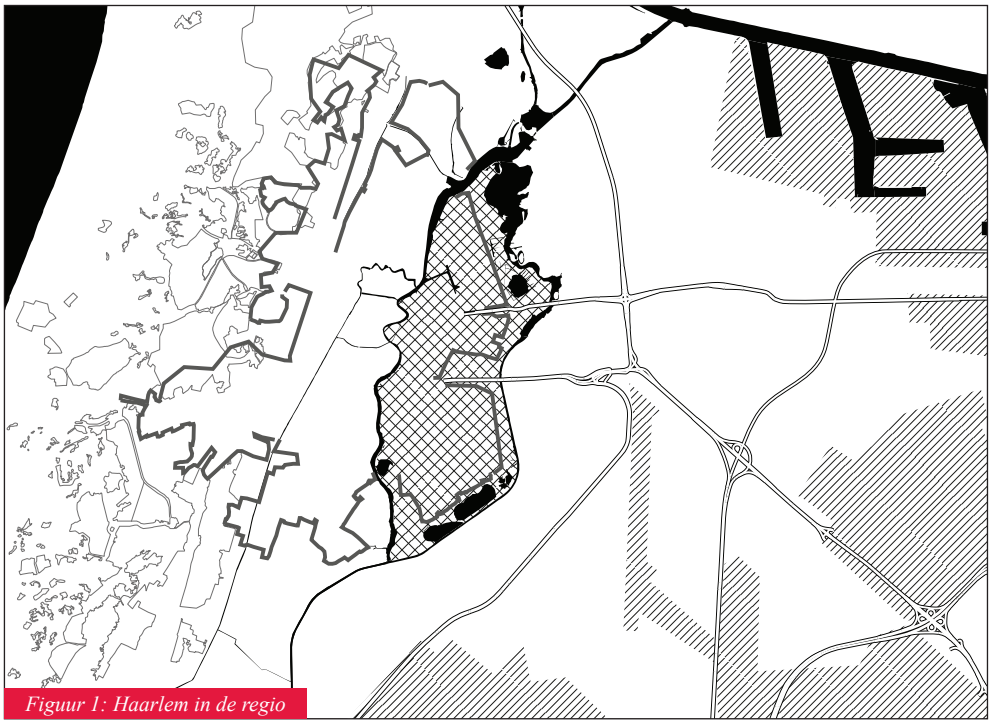
2.2. Haarlem Oost in perspectief

Haarlem staat bekend als een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Recent nog concludeerde de gemeentelijke Wijkmonitor 2013 dat tussen 2001 en 2013 het aantal woningen is toegenomen, er vooral meer koopwoningen en grotere woningen bij zijn gekomen en de woningwaarde is gestegen. De grote kracht van Haarlem ligt in een rijk historisch centrum met veel traditie, bekend als veelzijdige winkelstad en beschikkend over horeca, musea en monumenten en de nabijheid van de kust en duinen. Wanneer verder ingezoomd wordt op Haarlem Oost blijkt dat dit deel van de stad - onder de noemer ‘groenstedelijke scharnier van stad en land’ - ook een grote bijdrage levert aan de kwaliteit van Haarlem Oost. Bekeken vanuit de context van de regio is Haarlem Oost een zeer kansrijke plek. Aan de goede kant van Haarlem vanuit Randstedelijk perspectief, goed ontsloten per auto en HOV, nabij werkgelegenheid in Amsterdam en Schiphol, tussen kust en polderland. Gelegen tussen het populaire stadse ‘oude’ Haarlem ten westen van het Spaarne en het eveneens populaire suburbane (VINEX) wonen in de Haarlemmermeer, dicht Haarlem Oost het gat tussen deze werelden.

Op het schaalniveau van heel Haarlem is de ambitie voor Haarlem Oost om het verschil met de westkant van de stad te verkleinen, zonder de eigen identiteit van beide stadsdelen te verliezen. Haarlem Oost wordt gepositioneerd als een ontspannen groenstedelijk woongebied, geen binnenstad en geen VINEX. De bereikbaarheid van de groene zoom rondom Haarlem Oost is van groot belang voor heel de stad. Ook de bereikbaarheid vanuit Amsterdam en Schiphol met de auto en het openbaar vervoer richting de binnenstad van Haarlem, het werkgebied Waarderpolder en verder richting de kuststreek speelt een wezenlijke rol. Met name het imago van Haarlem Oost wenst verbetering. Als belangrijk onderdeel en entree van de stad Haarlem dient Haarlem Oost in leefomgevingskwaliteit te verbeteren. Vooral de beleving van het stadsdeel vanaf haar verkeersassen speelt hierin een dominante rol.

2.3. Beleidskader

Naast de hierboven beschreven algemene doelstellingen en ambities vanuit het perspectief van de MRA, de stad Haarlem en Haarlem Oost, zijn er doelstellingen benoemd in gemeentelijk beleid, beleid van de corporaties, prijsvragen, onderzoeken en regionale afspraken. Deze zijn meegenomen bij het verder ontrafelen van de strategische keuzes voor Haarlem Oost. Uiteindelijk hebben al deze beleidsdocumenten de basis gelegd voor de in hoofdstuk 3 geformuleerde doelstellingen voor Haarlem Oost, welke als referentiekader voor toekomstige keuzes gezien kunnen worden. Deze beleidsdocumenten en afspraken worden in Bijlage 1 uitgelicht.



Figuur 1: Haarlem in de regio

3. Ambities Haarlem Oost

Bij het in perspectief plaatsen van Haarlem Oost (hoofdstuk 2) zijn de belangen en algemene ambities voor dit stadsdeel uiteengezet. Aan de hand van de belangrijkste beleidsdocumenten, wordt in dit hoofdstuk een vertaling gemaakt naar een hoofdambitie en -opgave voor Haarlem Oost (3.1), verdeeld in een vijftal heldere hoofddoelstellingen. Deze zijn tot stand gekomen door een uitgebreide inventarisatie van (beleids)documenten van gemeente en corporaties, regionale afspraken, prijsvragen en onderzoeken, in totaal meer dan vijftig documenten (zie bijlage 1). De hoofddoelstellingen zoals geformuleerd in dit hoofdstuk vormen de leidraad en tevens het eerste afwegingskader voor te maken keuzes. De prioriteit, wenselijkheid en impact van projecten en initiatieven zullen verderop in deze strategie worden afgezet tegen deze doelstellingen. Allereerst wordt per doelstelling de kern samengevat en middels een SWOT-analyse (Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats) uiteengezet hoe Haarlem Oost er op dit moment voor staat.

De huidige coalitie van de gemeente Haarlem heeft in haar coalitieprogramma ‘Met het oog op morgen’ een ambitie geformuleerd voor haar stad. Haarlem wil solide en daadkrachtig onderdeel zijn binnen de MRA, met een gezonde financiële positie voor de stad. Het streven is naar een mooie, schone en veilige stad die goed bereikbaar is voor alle vervoersmodaliteiten en op termijn klimaatneutraal is. De inwoners en ondernemers in de stad zijn vitaal en ondernemend en ook voor de sociaal-economisch minder sterke groepen biedt de stad een mooi, veilig en veelzijdig thuis.

Het Structuurplan 2020 (gemeenteraad, 20 april 2005) heeft de ambities voor de stad op hoofdlijnen vertaald in een samenhangende economische, sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke visie. De stad Haarlem wordt gedefinieerd als onderdeel van een stedelijk netwerk in de Metropoolregio Amsterdam. De rol van de stad Haarlem binnen dit netwerk is vooral het bieden van een hoogwaardig woonmilieu, diverse vormen van werkgelegenheid, recreatie, sport, toerisme en cultuur. De ambitie voor Haarlem is om haar rol in het netwerk op deze onderdelen te versterken. Het Structuurplan spreekt over het profileren op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het voorontwerp Structuurvisie Openbare Ruimte (College van B&W, 2 juli 2013) omvat het behouden en ontwikkelen van een stedelijk en hoogwaardig woonmilieu. De gewenste toekomstbestendigheid van de openbare ruimte van Haarlem wordt gerealiseerd door te sturen op een meer vitale stad, met een metropolitane economie en ruimte voor duurzame mobiliteit.

In de Woonvisie 2012-2016 (gemeenteraad, 19 juli 2012) zijn de kaders en de speerpunten voor het beleid geformuleerd. De hoofddoelen zijn:

- Meer kwalitatief goede, duurzame en gedifferentieerde woningbouw.
- Duurzame, toekomstbestendige bestaande woningvoorraad, die aansluit op de veranderende gedifferentieerde vraag
- Meer doorstroming (meer verhuizingen) op de Haarlemse woningmarkt, waardoor meer Haarlemmers een passende woning vinden.
- Sterkere positie van specifieke groepen woningzoekenden.
- Voor Haarlem Oost (incl. Schalkwijk) wordt gestreefd naar een opwaardering van de huidige woningvoorraad.

Wanneer wordt gespiegeld aan de analyse van Haarlem Oost op dit moment, komen hier een aantal kernopgaven uit naar voren. Ondanks dat er veel positieve dingen over Haarlem Oost te zeggen zijn, wordt hier ingegaan op knelpunten. Kort samengevat gaat het om de onderstaande essentiële problemen.

Haarlem Oost:

1. Kenmerkt eenzijdig in sociale opbouw en kent relatief veel kansarme groepen vergeleken met de rest van de stad,
2. Is eenzijdig in opbouw van haar economie en type ondernemingen,
3. Biedt weinig differentiatie in woonmilieus, zowel in type als in prijssegment,
4. Staat bekend om haar slechte imago en wordt ervaren als minder welvarend en onveiliger,
5. Heeft geen heldere en sterke positionering ten opzichte van haar omgeving,
6. Is te autovriendelijk en heeft daardoor op cruciale plekken een overmaat aan verkeersruimte,
7. Kent relatief veel ontoegankelijke, verspilde en onaantrekkelijke (groene) openbare ruimte.

Op basis hiervan en de terugkerende thematieken uit de beleidsstukken kunnen een vijftal doelstellingen worden onderscheiden welke in bijlage 2 worden toegelicht, te weten:

- Duurzaam goed woonklimaat
- Economische dynamiek en diversiteit
- Versterking recreatief landschap
- Mobiliteit op orde
- Verbeterd imago

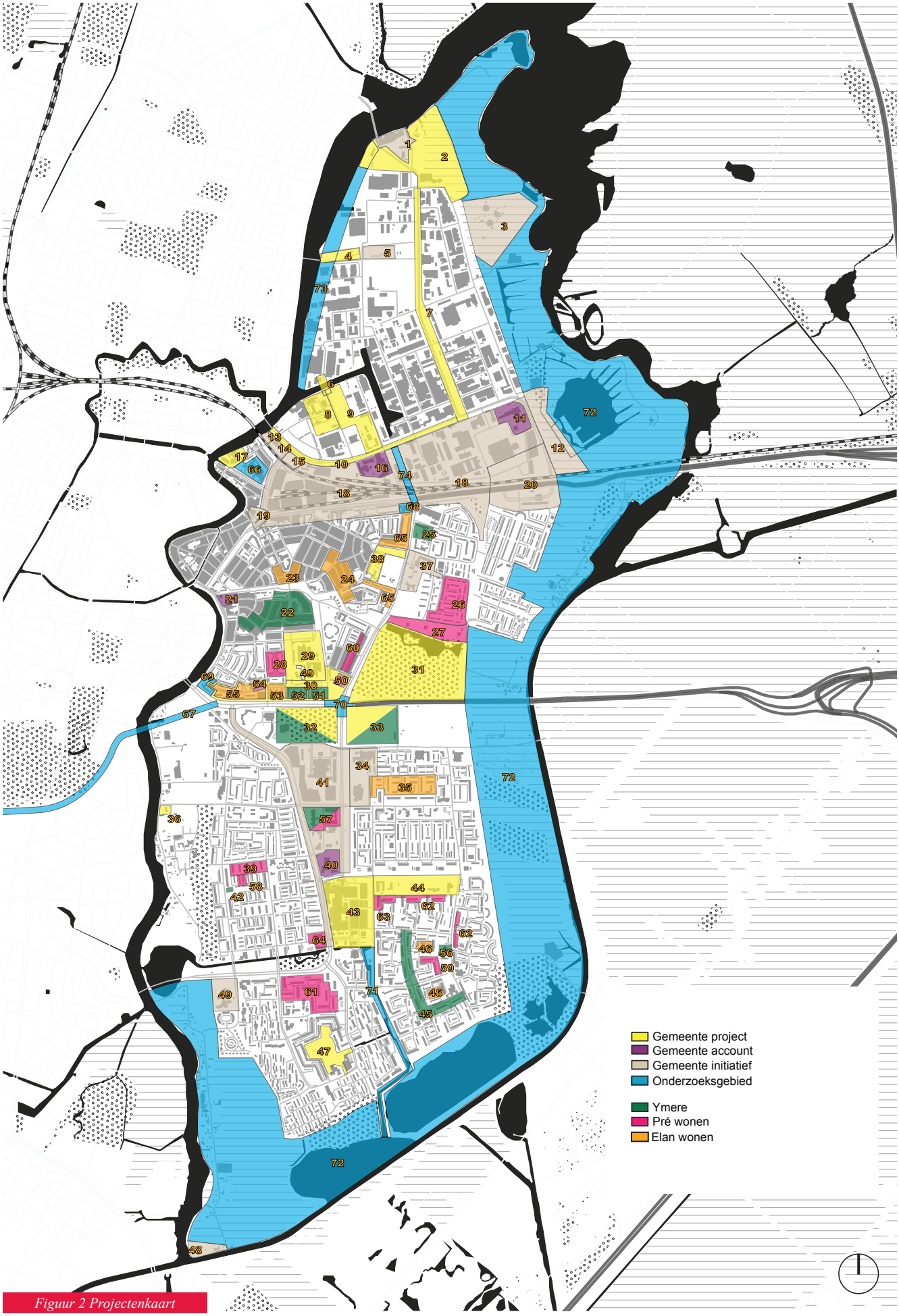
4. Projecten in Haarlem Oost

Op veel locaties in de stad vindt ontwikkeling plaats of worden er voorbereidingen voor ontwikkelingen getroffen. Echter, door het vooralsnog ontbreken van een integraal afwegingskader en een strategie op het overkoepelende niveau van deze locaties, stokt het op dit moment op samenhangende besluitvorming over het wel of niet starten en continueren van (lopende) investeringen. In tabel 1 en figuur 2 zijn deze locaties aangegeven. De projecten worden in factsheets toegelicht (zie bijlage 3).

Tabel 1: inventarisatielijst projecten

		Gemeente Haarlem			Ymere	Pre Wonen	Elan Wonen	onderzoeksgebied
		Initiatief	Account	Project				
1	Bottelier	■						
2	Noordkop (Waarderpolder)			■				
3	Waterzuiveringsinstallatie (Waarderpolder)	■						
4	Waarderhaven			■				
5	Industrieweg	■						
6	Brug Figee e.o.			■				
7	Verbreding Waarderweg			■				
8	Nieuwe Energie			■				
9	Spaarnelanden locatie			■				
10	Bevordering doorstroming Oudeweg			■				
11	Teva Pharmachemie locatie		■					
12	SAPLAZA	■						
13	Drijfriemenfabriek	■						
14	Oude Dantuma	■						
15	Voormalig parkeerterrein Nedtrain (aan de voormalige Oudeweg)	■						
16	Zandbergen locatie		■					
17	Scheepmakerskwartier fase 1			■				
18	Oostradiaal deel 1: Water/Wonen/Groen/Verkeer	■						
19	Oostvest / Amsterdamse Poort en omgeving / Fietzenfabriek inclusief Scheepstimmerwerf	■						
20	Oostradiaal deel 2: Oostpoort omgeving station Spaarnwoude	■						
21	Peltenburg		■					
22	Bavodorp				■			
23	Amsterdamse buurt - fase 1						■	
24	Amsterdamse buurt - fase 2						■	
25	Huis van Hendrik (Berlagelaan)				■			
26	Jan Sluyterslaan					■		
27	Leonard Springerlaan					■		
28	Hof van Egmond					■		
29	Slachthuisterrein			■				
30	Slachthuisbuurt Zuidstrook			■				
31	Reinaldapark			■				
32	023 West			■	■			
33	023 Oost			■	■			
34	Poort van Boerhaave	■						
35	Boerhaavewijk Noord						■	
36	Watermeterfabriek			■				
37	Beatrixplein & Wim van der Jagtschool	■						
38	Van Zeggelenplein (DSK II en III)			■				
39	IVOREZ (Italiëlaan)					■		
40	Fluor		■					
41	Schalkwijk Midden	■						
42	Europawijk Zuid Blok 6				■			
43	Schalkstad			■				
44	Aziëweg			■				
45	Braillelaan Ring Meerwijk				■			
46	Baden Powellstraat/Thomas Morestraat						■	
47	Molenburgpark			■				
48	Tjaden locatie	■						

49	Zwemmerslaan	■						
50	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok I					■		
51	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok III-a				■			
52	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok IV-a				■			
53	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok V-a/b						■	
54	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok VI-b					■		
55	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok VI-a t/m IX						■	
56	Meerwijk locatie 1 Koop -hoek Stresemanlaan/Bernadottelaan				■			
57	Belcanto				■	■	■	
58	Helsinkistraat					■		
59	William Boothstraat					■		
60	Duncklerstraat 1 t/m 79					■		
61	Waddenbuurt (11 gebouwen in Molenwijk)					■		
62	Bernadottelaan					■		
63	Rousseaustraat					■		
64	Laan van Berlijn nr. 1 t/m 325					■		
65	Prins Bernhardlaan e.o.						■	
66	De koepelgevangenis							■
67	Mariatunnel							■
68	De Boschtoren							■
69	Het Bruynzeel gebouw, de Dekamarkt en Kwikfitgarage							■
70	Ongelijkvloers maken Schipholweg/Amerikaweg							■
71	Opwaarderen watergang Schalkwijk							■
72	Toevoegingen economische/recreatieve functies in Groene Zoom							■
73	Nieuwe functies aan de Spaarneoever in de Waarderpolder (inclusief Bottelier)							■
74	Prins Bernhard(auto)tunnel							■



Figuur 2 Projectenkaart

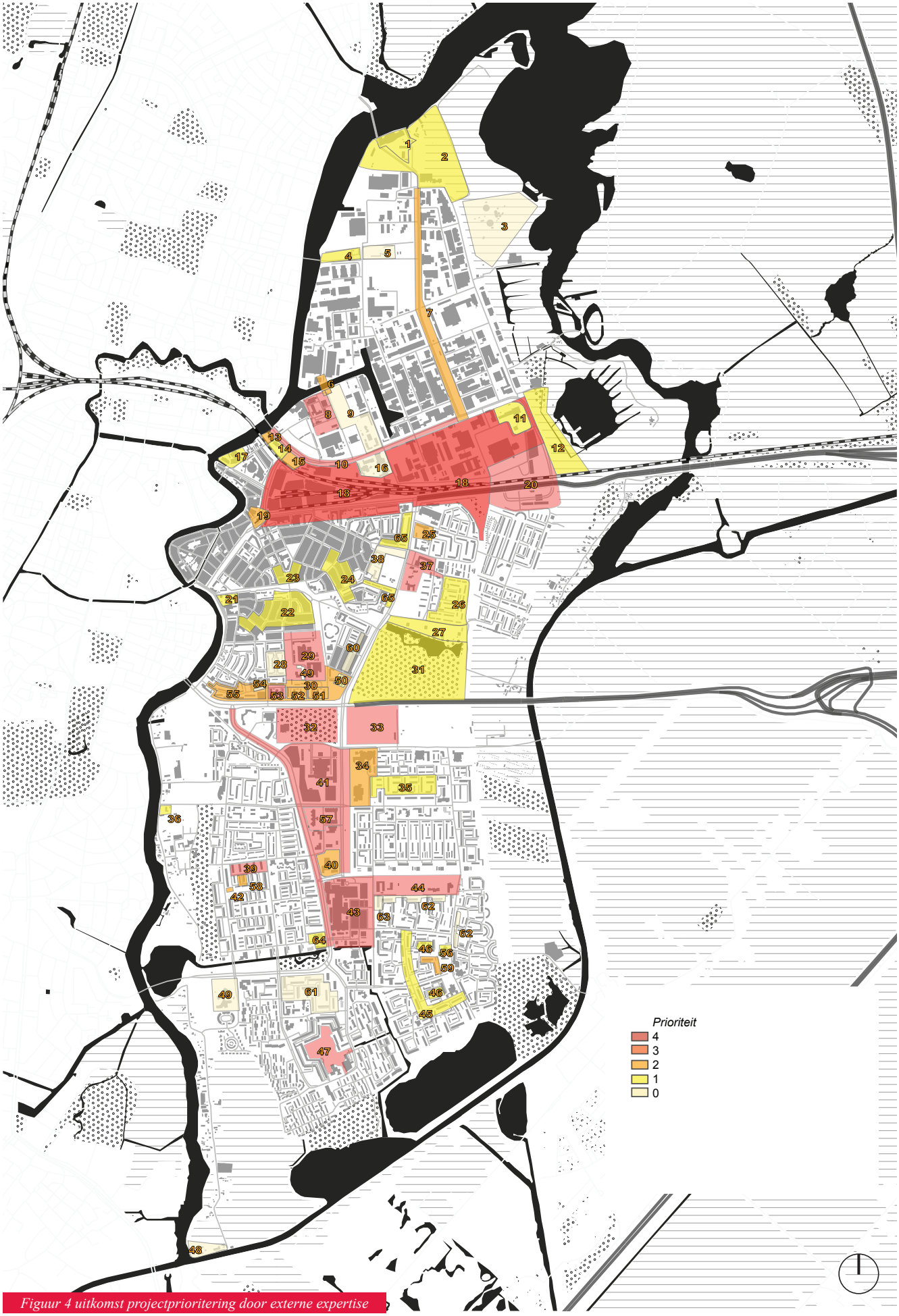
5. Prioritering

5.1. Prioriteren in 3 stappen

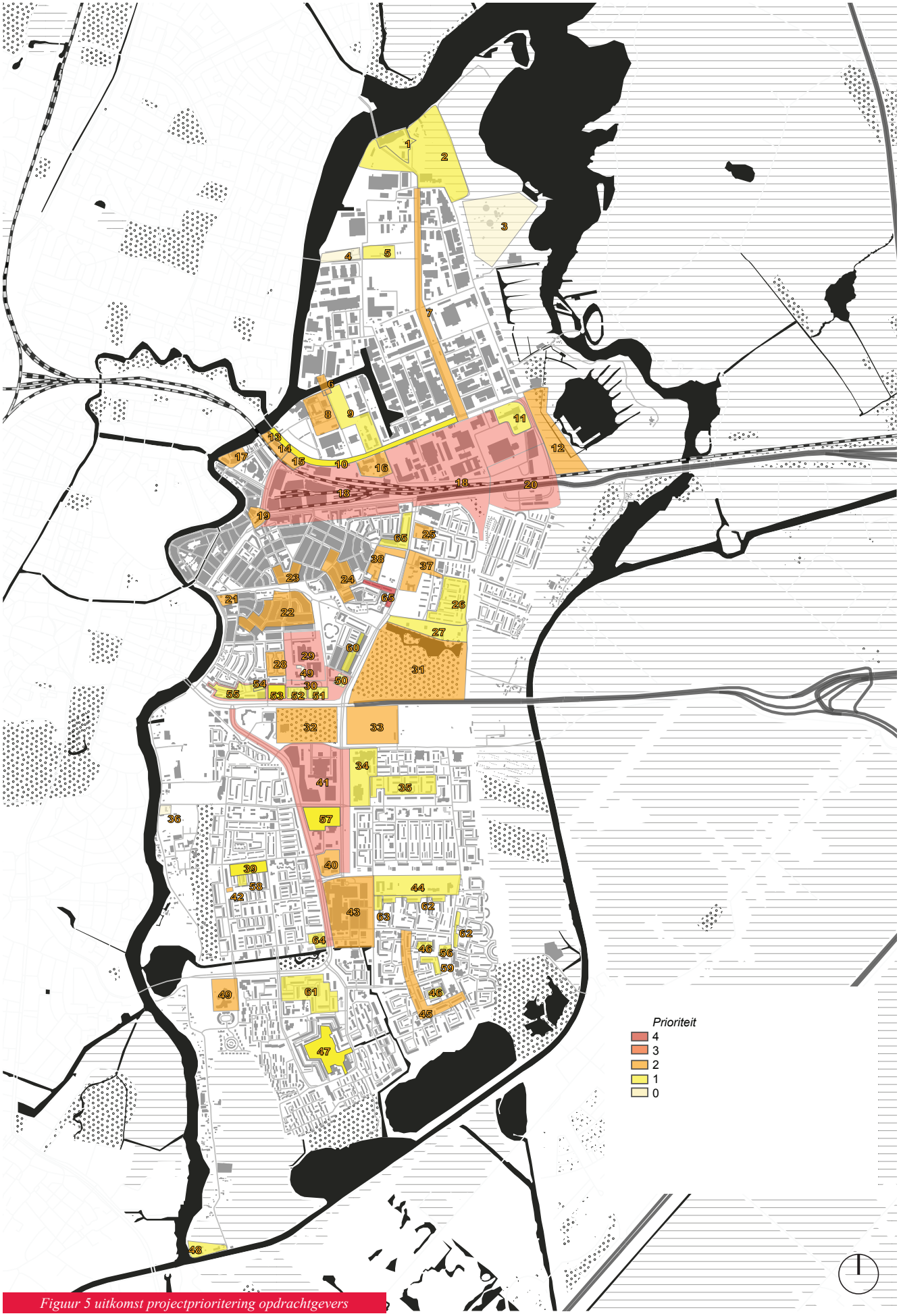
In dit hoofdstuk worden alle projecten, accounts en initiatieven van Haarlem Oost (65) afgewogen tegen de bijdrage die ze leveren aan de hoofddoelstellingen en ambities. Projecten die een hoge bijdrage leveren aan de doelen krijgen een hoge score, projecten die een relatief lage bijdrage leveren aan de doelen een lagere score. Projecten die een bijdrage leveren aan meerdere doelen tegelijk krijgen uiteraard de hoogste score.
Tevens zijn de projecten op een strategische wijze in een zogenaamde multicriteria analyse tegen het licht gehouden, de tweede stap/afwegingmethode (figuur 5). Deze laatste methode geeft inzicht in de realiteitszin van de projecten. Naar aanleiding van deze eerste twee methodes hebben 27 projecten een hoge prioriteit gekregen. Van die 27 projecten zijn 19 projecten geselecteerd voor verder onderzoek. Deze selectie vond plaats op basis van de status/voortgang van een project (is het project al vergenoeg gevorderd in uitvoering) of gewenste informatie m.b.t. kosten (€) en maatschappelijke baten.
Een volgende stap in de prioritering is een kosten baten analyse (KBA) geweest. De KBA heeft 19 projecten uit de lijst met 27 prioritaire strategische projecten nog eens extra tegen het licht gehouden en vooral de financiële kosten en baten afgewogen tegen de bijdrage van de projecten aan de doelstellingen voor Haarlem Oost. De conclusies van deze KBA zijn in dit hoofdstuk verwerkt. De uitkomsten van deze drie traps prioritering zijn input voor hoofdstuk 6: een strategie per project, waarbij de belangrijkste acties per project worden aangegeven.

PROJECT NUMMER	PROJECTNAAM	TOTAAL SCORE SITE	GEM SCORE PROJECT	TOTAAL SCORE ELAN	TOTAAL SCORE YMERE	TOTAAL SCORE PRE	TOTAAL SCORE GEMEENTE	TOTAAL SCORE GEMEENTE	GEM SCORE PROJECT
1	Bottelier	1	1,0		1	0	3	0	1,00
2	Noordkop Waarderpolder	1	1,3		2	0	3	0	1,25
3	Waterzuivering waarderpolder	0	0,5		2	0	0	0	0,50
4	Waarderhaven	1	0,5		1	0	1	0	0,50
5	Industrieweg	0	1,3		2	0	3	0	1,25
6	Brug Figee e.o.	2	2,3		3	2	4	0	2,25
7	Verbreding waarderweg	2	1,5		2	0	4	0	1,50
8	Nieuwe Energie	3	1,8		3	0	4	0	1,75
9	Spaarnelanden	0	1,3		3	0	2	0	1,25
10	Bevordering doorstroming oudeweg	3	1,3		2	0	3	0	1,25
11	Teva pharmachemie	1	0,8		1	0	2	0	0,75
12	SAPlaza	1	2,0		3	0	2	3	2,00
13	Drijfriemenfabriek	2	2,0		3	0	2	3	2,00
14	Oud Dantuma	1	2,0		4	0	2	2	2,00
15	Voormalig parkeerterrein Nedtrain	2	2,3		5	0	0	4	2,25
16	Zandbergen locatie	0	2,3		3	0	3	3	2,25
17	Scheepsmakerskwartier fase 1	1	2,3		3	0	2	4	2,25
18	Oostradiaal deel 1	4	3,0		5	0	2	5	3,00
19	Oosvest/Adamse Poort…	2	2,0		4	0	0	4	2,00
20	Oostradiaal deel 2	3	2,8		4	0	2	5	2,75
21	Peltenburg	1	2,0		0	3	1	4	2,00
22	Bavodorp	1	2,3		3	2	1	3	2,25
23	Amsterdamse Buurt - fase 1	1	2,0		3	2	1	2	2,00
24	Amsterdamse Buurt - fase 2	1	2,0		3	2	1	2	2,00
25	Huis van Hendrik (Berlagelaan)	2	2,3		3	2	1	3	2,25
26	Jan Sluyterlaan	1	0,8		0	2	1	0	0,75
27	Leonard Springerlaan	1	1,5		0	2	1	3	1,50
28	Hof van Egmond	0	2,0		2	2	1	3	2,00
31	Slachthuisterrein	3	3,3		5	3	1	4	3,25
30	Slachthuisbuurt Zuidstrook	2	3,0		5	2	1	4	3,00
31	Reinaldapark	1	1,8		2	2	1	2	1,75
32	023 West	3	1,5		2	3	0	1	1,50
33	023 Oost	3	2,3		5	3	1	0	2,25
34	Poort van Boerhaave	2	1,0		3	0	1	0	1,00
35	Boerhaavewijk Noord	1	1,0		3	0	1	0	1,00
36	Watermeterfabriek	1	0,3		0	0	1	0	0,25
37	Beatrixplein & Wim van der Jagtschool	3	2,0		4	3	1	0	2,00
38	Van Zeggelenplein (DSK II&III)	0	2,0		2	2	1	3	2,00
39	IVOREZ (Italielaan)	3	0,5		0	1	1	0	0,50
40	Fluor	2	1,8		5	1	1	0	1,75
41	Schalkwijk Midden	3,0	3,0	obv KBA	obv KBA	obv KBA	obv KBA	obv KBA	3,00
42	Europawijk Zuid Blok 6	2	1,5		2	3	1	0	1,50
43	Schalkstad	3	2,3		5	3	1	0	2,25
44	Aziëweg	3	1,3		0	4	1	0	1,25
45	Braillelaan Ring Meerwijk	1	1,8		4	2	1	0	1,75
46	Baden Powellstraat Thomas Morestraat	1	1,0		0	2	1	0	0,75
47	Molenburgpark	3	1,0		3	0	1	0	1,00
48	Tjaden locatie	0	1,3		4	0	1	0	1,25
49	Zwemmerslaan	0	1,8		3	3	1	0	1,75
50	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok I	1	0,8		0	2	1	0	0,75
51	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok III-a	2	0,8		0	2	1	0	0,75
52	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok IV-a	2	0,8		0	2	1	0	0,75
53	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok V-a/b	3	0,8		0	2	1	0	0,75
54	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok VI-b	0	1,0		2	1	1	0	1,00
55	Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok VI-a t/mIX	2	0,8		0	2	1	0	0,75
56	Meerwijk locatie 1 Koop hoek Stresemanlaan/Bernadottelaan	1	1,0		0	0	1	0	0,25
57	Belcanto	3	1,3		4	0	1	0	1,25
58	Helsinkistraat	2	0,8		0	2	1	0	0,75
59	William Boothstraat	2	1,3		2	2	1	0	1,25
60	Duncklerstraat 1 t/m 79	0	1,0		2	1	1	0	1,00
61	Waddenbuurt (11 gebouwen in Molenwijk)	0	1,3		2	2	1	0	1,25
62	Bernadottelaan	0	1,3		2	2	1	0	1,25
63	Rousseaustraat	0	1,3		2	2	1	0	1,25
64	Laan van Berlijn nr. 1 t/m 325)	1	1,0		2	1	1	0	1,00
65	Prins Bernhardlaan eo	1	3,8		5	0	5	5	3,75

Figuur 3 lijst van projecten en doelstellingsscore



Figuur 4 uitkomst projectprioritering door externe expertise



Figuur 5 uitkomst projectprioritering opdrachtgevers

5.2. Projectanalyse met de multicriteria analyse (mca)

- MUST HAVE:
  projecten zonder welke de ambitie voor Haarlem Oost niet haalbaar zal zijn
- NICE TO HAVE:
  projecten die de bijdragen aan de ambities HO maar niet noodzakelijk zijn
- QUICK WINS:
  makkelijke ingrepen met relatief groot effect op doelen HO
- NO REGRET:
  doen niemand pijn, iedereen is bij voorbaat voor, kosten weinig;
- SUSTAINABLE:
  mate waarin de effecten van blijvende/duurzame aard zijn
- CONFLICT AVOIDING:
  mate waarin een project bestand is tegen politieke gevoeligheid en beperkte tegenstrijdige effecten heeft
- FAST IMPLEMENTATION:
  in hoeverre een project snel uitvoerbaar is
- DIRECT EFFECTS:
  mate waarin effect op doelstellingen HO snel gehaald kan worden
- EVOKING:
  in hoeverre een project andere investeringen aanjaagt/uitlokt
- LOW BUDGET:
  mate waarin een project weinig investeringen behoeft
- INDEPENDENCY:
  mate waarin het project onafhankelijk is van derden
- COMPREHENSIVENESS:
  mate waarin projecten enkelvoudig of meervoudig aan doelen HO bijdragen
- SPINN-OFF:
  mate waarin het project van belang is voor het slagen van andere projecten
- INFLUENCE:
  mate waarin het project nog stuurbaar/beïnvloedbaar is

PROJECTEN	must have	nice to have	quick wins	no regret	sustainable	conflict avoiding	fast implementation	direct effects	evoking	low budget	independency	comprehensiveness	spinn off	influence	SALDO
Brug Figee e.o.	x		x		2	2	-1	2	1	0	2	1	2	2	13
Nieuwe Energie	x			x	1	1	-1	1	2	1	-1	2	2	2	10
Bevordering doorstroming Oudeweg	x		x		1	1	2	2	0	2	1	1	2	2	14
Voormalig parkeerterrein Nedtrain		x	x		1	2	2	2	1	2	-2	2	1	0	11
Zandbergen locatie		x		x	1	2	2	2	-1	2	-2	0	1	-1	6
Scheepsmakerskwartier fase 1		x			2	0	1	1	2	2	-1	1	1	1	10
Oostradiaal deel 2: Oostpoort omgeving station Spaarnwoude		x			1	1	0	0	2	0	-1	1	2	2	8
Oostradiaal deel 1: Water/Wonen/Groen/Verkeer	x				2	0	1	2	2	-2	0	2	2	2	11
Bavodorp		x		x	1	1	1	0	1	-1	2	0	0	1	6

Figuur 6 voorbeeld MCA

5.3. Strategische projecten

Uit de eerste twee afwegingmethodes, de toetsing aan de hoofddoelstellingen en de multicriteria analyse is de volgende uitslag gekomen, aangevuld met de 9 onderzoeksgebieden. 27 van de 74 projecten (9 onderzoeksgebieden) hebben een hoge bijdrage en scoren hoog, te weten;

- Bottelier (1)
- Brug Figee e.o. (6)
- Nieuwe Energie (8)
- Bevordering doorstroming Oudeweg (10)
- Drijfriemenfabriek (13)
- Voormalig parkeerterrein Nedtrain (15)
- Oostradiaal deel 1: Water/Wonen/Groen/Verkeer (18)
- Oostvest / Amsterdamse Poort en omgeving / Fietzenfabriek inclusief Scheepstimmerwerf (19)
- Oostradiaal deel 2: Oostpoort omgeving station Spaarnwoude (20)
- Slachthuisterrein (29)
- Slachthuisbuurt Zuidstrook (30)
- 023 Oost (33)
- Beatrixplein & Wim van der Jagtschool (37)
- Fluor (40)
- Schalkwijk midden (41)
- Schalkstad (43)
- Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok V-a/b (53)
- Belcanto (57)
- De koepelgevangenis (66)
- Mariatunnel (67)
- De Boschtoren (68)
- Het Bruynzeel gebouw, de Dekamarkt en Kwikfitgarage (69)
- Ongelijkvloers maken Schipholweg/Amerikaweg (70)
- Opwaarderen watergang Schalkwijk (71)
- Toevoegingen economische/recreatieve functies in Groene Zoom (72)
- Nieuwe functies aan de Spaarneoever in de Waarderpolder (inclusief Bottelier) (73)
- Prins Bernhard(auto)tunnel (74)

5.4. KBA selectie

De geselecteerde projecten of onderzoeksgebieden voor de KBA's zijn;

- Drijfriemenfabriek (13)
- Voormalig parkeerterrein Nedtrain (aan de voormalige Oudeweg) (15)
- Oostvest / Amsterdamse Poort en omgeving / Fietzenfabriek inclusief Scheepstimmerwerf (19)
- Oostradiaal deel 2: Oostpoort omgeving station Spaarnwoude (20)
- Slachthuisterrein (29)
- 023 Oost (33)
- Beatrixplein & Wim van der Jagtschool (37)
- Oostradiaal deel 1: Water/Wonen/Groen/Verkeer
- Schalkwijk Midden (41)
- Schalkstad (43)
- De koepelgevangenis (66)
- Mariatunnel (67)
- De Boschtoren (68)
- Het Bruynzeel gebouw, de Dekamarkt en Kwikfitgarage (69)
- Ongelijkvloers maken kruising Schipholweg/Amerikaweg (t.h.v. Prins Bernhardlaan) (70)
- Opwaarderen watergang Schalkwijk (71)
- Toevoegingen economische / recreatieve functies in de groene zoom (72)
- Nieuwe functies aan de Spaarneoever in de Waarderpolder (inclusief Bottelier) (73)
- Prins Bernhard(auto)tunnel (74)

5.5. Conclusies KBA

De uitkomst van de weging tussen bijdrage aan de doelstellingen en de kosten en baten van het project laat zien dat er drie projecten zijn die de allerhoogste prioriteit zouden moeten krijgen: Schalkwijk midden, 023 Oost en Oostradiaal deel 2.
Van deze laatste dient wel gezegd te worden dat er in het programma nog een te groot volume aan kantoren is opgenomen. In de huidige markt is dit niet meer realistisch.

De KBA's en de MCA, hoofddoelstellingscores, laten ook zien dat een aantal projecten in de weging tussen bijdragen aan doelen en de financiële kosten en baten de laagste prioriteit verdienen. Het gaat om de projecten: Prins Bernard (auto) tunnel, de Mariatunnel, Bruynzeelgebouw/Deka/Kwikfit, ongelijkvloerse kruising Schipholweg/Amerikaweg en opwaarderen watergang Schalkwijk.

Tabel 2 De waardering van maatschappelijke baten stedelijk niveau

Nr.	Project	Waardering
1	Nieuwe functies aan de Spaarne-oevers in de Waarderpolder	20
2	De Koepelgevangenis met hotel en museum	14
3	Prins Bernard(auto)tunnel	5
4	Oostradiaal 1: water, wonen, groen, verkeer	11
5	Schalkwijk Midden	30
6	Beatrixplein	23
7	Oostvest, Amsterdamse Poort e.o., fietsenfabriek incl. Scheepstimmerwerf	14
8	023 Oost	46
9	Slachthuisterrein	29
10	Oostradiaal deel 2: Oostpoort omgeving station Spaarnwoude	34
11	Voormalig parkeerterrein Nedtrain	22
12	Mariatunnel, deel onder de Schipholweg	10
13	Drijfriemenfabriek	9
14	Toevoeging economische/recreatieve functies in groene zoom	13
15	De Boschtoren	8
16	Het Bruynzeelgebouw, de Dekamarkt en Kwikfitgarage	4
17	Ongelijkvloers maken kruising Schipholwet/Amerikaweg	15
18	Schalkstad	28
19	Opwaarderen watergang Schalkwijk	16

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Tabel 3 De waardering van maatschappelijke baten wijkniveau

Nr.	Project	Waardering
1	Nieuwe functies aan de Spaarne-oevers in de Waarderpolder	28
2	De Koepelgevangenis met hotel en museum	14
3	Prins Bernard(auto)tunnel	4
4	Oostradiaal 1: water, wonen, groen, verkeer	24
5	Schalkwijk Midden	32
6	Beatrixplein	25
7	Oostvest, Amsterdamse Poort e.o., fietsenfabriek incl. Scheepstimmerwerf	20
8	023 Oost	49
9	Slachthuisterrein	35
10	Oostradiaal deel 2: Oostpoort omgeving station Spaarnwoude	36
11	Voormalig parkeerterrein Nedtrain	15
12	Mariatunnel, deel onder de Schipholweg	7
13	Drijfriemenfabriek	6
14	Toevoeging economische/recreatieve functies in groene zoom	12
15	De Boschtoren	13
16	Het Bruynzeelgebouw, de Dekamarkt en Kwikfitgarage	15
17	Ongelijkvloers maken kruising Schipholweg/Amerikaweg	11
18	Schalkstad	33
19	Opwaarderen watergang Schalkwijk	17

Bron: Bureau Stedelijke Planning

5.6. Conclusies MRA toekomstscenario's en businessmodel

Context
De gemeente Haarlem werkt samen met de corporaties Pré Wonen, Elan Wonen en Ymere aan een ontwikkelstrategie voor Haarlem Oost. De gekozen aanpak is drieledig:

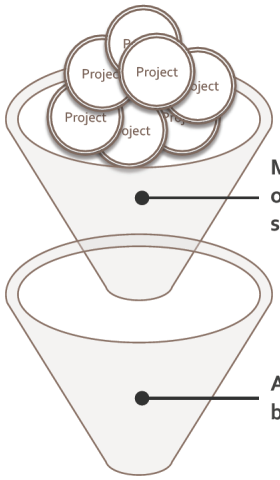
1. In kaart brengen van alle visies, plannen, doelstellingen, projecten en initiatieven.
2. Het prioriteren van de verschillende projecten, zodat keuzes gemaakt kunnen worden wat wel en wat niet door te zetten.
3. Het zoeken naar manieren om aan te kunnen sluiten op de geïdentificeerde initiatieven.

Op deze wijze wordt een concrete uitvoeringsstrategie opgesteld met als doel om Haarlem Oost weer op de kaart te zetten en beter aan te laten sluiten op de metropoolregio Amsterdam. Om te komen tot een prioritering van de projecten worden verschillende instrumenten ingezet. U heeft ons gevraagd een selectie van projecten te toetsen op basis van de door de Amsterdam Economic Board ontwikkelde toekomstscenario's voor de metropoolregio Amsterdam.

Om deze toetsing mogelijk te maken, hebben wij de MRA-scenario's 2025 nader uitgewerkt naar wat dit betekent voor de gemeente Haarlem en hebben wij twee workshops georganiseerd:

- In de eerste workshop hebben we de geselecteerde projecten in de verschillende scenario's getoetst op robuustheid en toekomstvastheid. Hiermee hebben we de geselecteerde projecten kunnen indelen in drie categorieën. 'Geen spijt' projecten die goed uitpakken in alle scenario's. 'Vangnet' projecten met een positief effect in twee of meer scenario's en die schaalbaar zijn en indien gewenst op een later tijdstip kunnen worden uitgebreid. 'Big bet' projecten met een positieve opbrengst in één scenario of enkele scenario's die gepaard gaan met zware investeringen en veelal met een hoog risicoprofiel.
- In de tweede workshop hebben we op basis van het business model van de metropoolregio getoetst in welke mate de geselecteerde projecten met een gemeente overstijgend karakter hierop aansluiten. Dit betrof 7 projecten waarbij per project is gekeken naar de bijdrage aan het verbeteren van de regionale randvoorwaarden (o.a. huisvesting, voorzieningen, infrastructuur), het versterken van de waardepropositie van de metropoolregio (o.a. quality of life, connectiviteit) en het versterken van de belangrijkste economische clusters (o.a. toerisme, zakelijke dienstverlening, creatieve industrie).

Conclusie
Teneinde de geselecteerde projecten te kunnen prioriteren zijn twee 'filters' toegepast. De projecten zijn eerst aan de hand van de scenario's getoetst op robuustheid waarbij de prioriteit is gelegd op de projecten die kwalificeren als 'geen spijt' project (eerste filter). De projecten die de toets van het eerste filter doorstaan en die een gemeente overstijgend karakter hebben, zijn vervolgens getoetst op mate van aansluiting op het business model van de regio. Dit levert de volgende inzichten op:



#	Project	Robuustheid
3	Prins Bernhard(auto)tunnel	No regret
4	Oostradiaal deel 1	No regret
5	Schalkwijk Midden	No regret
7	Oostvest/A'damsepoort/Fietsenfabriek	No regret
9	Slachthuisterrein	No regret
10	Oostradiaal deel 2	No regret
11	Parkeerterrein Nedtrain	No regret
12	Mariatunnel (lokale variant)	No regret
14	Groene zoom	No regret
16	Bruynzeel gebouw/Dekamarkt/Kwikfit	No regret

#	Project	Aansluiting
4/10	Oostradiaal deel 1 & 2 (gecombineerd)	Zeer goed
7	Oostvest/A'damsepoort/Fietsenfabriek	Quality of Life
12	Mariatunnel (lokale variant)	Goed
14	Groene zoom	Leefbaarheid/ toerisme

Figuur 7 Toekomstbestendigheid en aansluiting op MRA businessmodel van projecten

- Toetsing op mate van robuustheid en toekomstvastheid: van de 19 geselecteerde projecten kwalificeren 10 projecten als 'geen spijt' project. Deze projecten hebben een positief effect in alle scenario's c.q. pakken in alle scenario's goed uit. Hierbij is tevens rekening gehouden met het 'vliegwieleffect' dat deze projecten hebben op andere projecten. Vanuit de keuze voor 'robuuste' projecten dient de gemeente vooral op deze 10 projecten in te zetten.
- Toetsing op mate van aansluiting op het business model van de metropoolregio: van de 10 'geen spijt' projecten sluiten er 5 (de projecten Oostradiaal deel 1 en deel 2 zijn gecombineerd) goed aan op het business model van de metropoolregio. Deze projecten dragen op onderdelen bij aan de regionale randvoorwaarden en versterken de waardepropositie en economische clusters van de metropoolregio. Vanuit de keuze om de aansluiting op de metropoolregio te verbeteren, dient de gemeente vooral op deze 5 projecten in te zetten.

6. Visie op strategische gebieden

6.1. Ontwikkelen, verleiden, vrijlaten

Als alle strategische prioritaire projecten op de kaart staan, dan blijken er in eerste instantie zones te onderscheiden waarin deze projecten samenkomen (zie figuur 8). Er is uiteraard geen harde scheiding tussen zones, ze kunnen enigszins in elkaar overlopen. Zij vormen het zwaartepunt van belangen en kansrijke projecten die allen de ambitie hebben om van Haarlem Oost een duurzame en vitale stad te maken. Kortom, dynamische gebieden in Haarlem Oost die het verschil gaan maken, gebieden waar de toekomst van de stad bepaald wordt en die aandacht vereisen. In dit hoofdstuk worden deze gebieden toegelicht. Hierbij zal worden ingegaan op de volgende vragen:

- Is het project gezien de prioritering vanuit hoofdstuk 5 ook urgent te noemen?
- Hoe zou stapsgewijze ontwikkeling van dit gebied eruit kunnen zien: wat speelt op korte, middellange en lange termijn?
- Welke rol vragen deze projecten van gemeente, corporaties of andere partijen?
- Welke besluitvorming en uitwerking is hier voor nodig?
- Welke onzekerheden moeten worden weggenomen voordat dit gebied zich kan ontwikkelen?

Bijzondere aandacht in deze strategie verkrijgt de vraag welke rollen en verantwoordelijkheid deze zones van gemeente Haarlem, corporaties en andere stakeholders vragen. De traditionele rol van de overheid maar ook van de corporaties is verdwenen en zij zullen moeten differentiëren in hun rol, variërend van ontwikkelend, tot steeds meer verleidend en faciliterend. Ook moeten er keuzes gemaakt worden. Daarom wordt er gefocust op prioriteiten: projecten die in hoge mate bijdragen aan de doelstellingen van Haarlem Oost en hoog scoren in de andere afwegingmethodiek. Welke ontwikkelingen zijn écht van belang voor Haarlem Oost op korte en lange termijn en wat is de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente, stakeholders en corporaties bij deze ontwikkelingen. Het tegen elkaar afzetten van prioriteit en houding leidt tot een driedeling aan type ontwikkelingen (figuur 7):

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">PRIORITEIT</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Hoge bijdrage aan doelstellingen</td><td>Lage bijdrage aan doelstellingen</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ROL</td><td>Actief</td><td>ONTWIKKELEN</td><td rowspan="2">VRIJLATEN</td></tr>
<tr><td>Passief</td><td>VERLEIDEN</td></tr>
</table>

Figuur 8 Driedeling aan type ontwikkelingen

Type 1: actief ontwikkelen

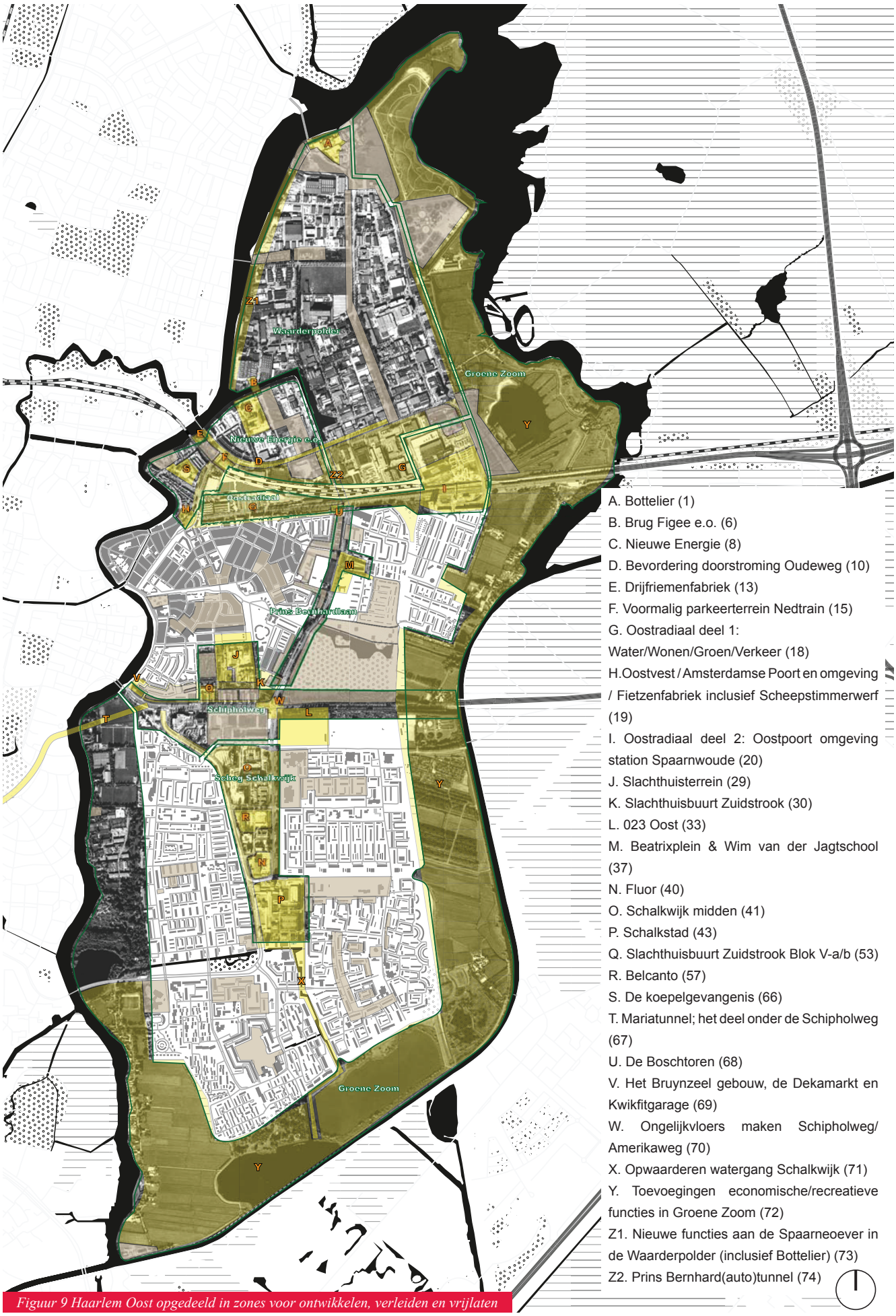
Hierbij gaat het om ontwikkelingen die prioritair zijn voor de toekomst van Haarlem Oost omdat ze hoog scoren. Het gaat om projecten waar de gemeente en corporaties (vrijwel) alle grondposities hebben en een groot deel van de financiële verantwoordelijkheid dragen. De gemeente en/of corporaties hebben altijd een actieve trekkersrol en investeren in het project, hoewel vaak in samenwerking met marktpartijen. In sommige gevallen verwijst de term ontwikkeling vooral naar actieve besluitvorming zonder dat dit fysieke ontwikkeling betreft. De komende jaren ligt de ontwikkelfocus in Haarlem Oost op deze gebieden/projecten.
Kernbegrippen: investeren, trekkersrol, sturen

Type 2: passief verleiden

Verleiden is even belangrijk als ontwikkelen, maar voor deze projecten hebben de gemeente en corporaties beperkte of geen grondpositie en zijn zij afhankelijk van andere (markt)partijen om de opgave te sturen en het daarbij beoogde resultaat te halen. Ook kunnen zij erg afhankelijk zijn van passende initiatieven van derden voor de ontwikkeling. Financiële betrokkenheid kan zeer verschillend zijn: van geen betrokkenheid, stimuleringsbudgetten tot volledig co-creërend partner.
Kernbegrippen: motiveren, co-creatie, faciliteren, afwegen, kaderstellen

Type 3: vrijlaten

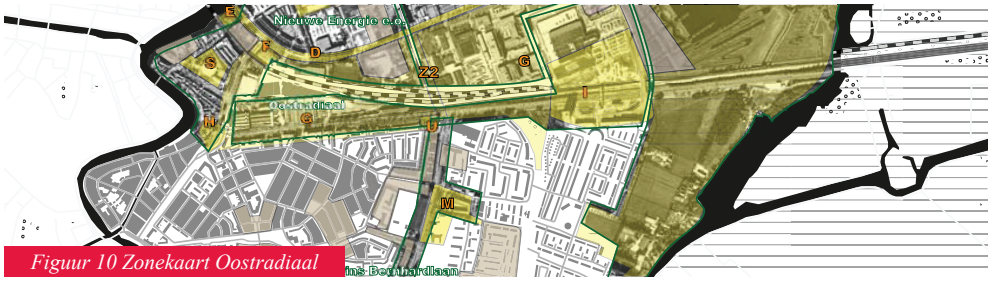
Er moet ruimte geboden worden aan projecten die in mindere mate bijdrage leveren aan de doelstellingen van Haarlem Oost. De markt krijgt ruimte waar het kan, ook de bekende en nog onbekende initiatieven. Gemeente en corporaties bieden deze ruimte zolang de ontwikkeling past binnen de beleidsmatige kaders en geen negatief effect heeft op andere ontwikkelingen in de Haarlem Oost. Dit betekent dat ook heldere keuzes gemaakt moeten worden over wat er niet wordt gedaan mocht dit concurrentie opleveren met projecten die in hogere mate bijdragen aan de doelstellingen. Daarom is de rol van gemeente en corporaties hier zowel actief als passief. Dit type projecten wordt niet verder uitgewerkt in dit hoofdstuk.
Kernbegrippen: uitstellen, monitoren, afwegen, kaderstellen



A. Bottelier (1)
B. Brug Figee e.o. (6)
C. Nieuwe Energie (8)
D. Bevordering doorstroming Oudeweg (10)
E. Drijfriemenfabriek (13)
F. Voormalig parkeerterrein Nedtrain (15)
G. Oostradiaal deel 1: Water/Wonen/Groen/Verkeer (18)
H.Oostvest / Amsterdamse Poort en omgeving / Fietzenfabriek inclusief Scheepstimmerwerf (19)
I. Oostradiaal deel 2: Oostpoort omgeving station Spaarnwoude (20)
J. Slachthuisterrein (29)
K. Slachthuisbuurt Zuidstrook (30)
L. 023 Oost (33)
M. Beatrixplein & Wim van der Jagtschool (37)
N. Fluor (40)
O. Schalkwijk midden (41)
P. Schalkstad (43)
Q. Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok V-a/b (53)
R. Belcanto (57)
S. De koepelgevangenis (66)
T. Mariatunnel; het deel onder de Schipholweg (67)
U. De Boschtoren (68)
V. Het Bruynzeel gebouw, de Dekamarkt en Kwikfitgarage (69)
W. Ongelijkvloers maken Schipholweg/ Amerikaweg (70)
X. Opwaarderen watergang Schalkwijk (71)
Y. Toevoegingen economische/recreatieve functies in Groene Zoom (72)
Z1. Nieuwe functies aan de Spaarneoever in de Waarderpolder (inclusief Bottelier) (73)
Z2. Prins Bernhard(auto)tunnel (74)

Figuur 9 Haarlem Oost opgedeeld in zones voor ontwikkelen, verleiden en vrijlaten

6.2 Oostradiaal e.o.



Figuur 10 Zonekaart Oostradiaal

De visie voor Oostradiaal is reeds door de gemeenteraad vastgesteld, belangrijke keuzes zijn gemaakt, maar tegelijkertijd is hier nog geen strategische samenhang in aangebracht. Als één van de belangrijkste invalsroutes van Haarlem vervult de Oostradiaal een aantal belangrijke functies voor Haarlem Oost:

- Het vormt de binnenkomst over de Oudeweg voor bezoekers van de stad, ook middels langzaam verkeer via de fietssnelweg.
- Het gebied rond station Spaarnwoude vormt een belangrijke multimodale OV schakel tussen werkgelegenheid in Waarderpolder, Amsterdam en Schiphol enerzijds en anderzijds bewoners van Haarlem en Haarlem Oost.
- Het biedt ruimte voor clustering van economische activiteiten en detailhandel in Oostpoort aan de rand van de ringweg.
- Dankzij de nieuwe ringweg vormt het gebied een logische verbinding voor regionaal verkeer tussen kust en Amsterdam/Schiphol via de flyover en Waarderweg
- Het geeft toegang tot belangrijke groengebieden als het toekomstige Vaartpark en Liedepark
- Het draagt bij aan een positiever imago van Haarlem Oost doordat het gebied een groenstedelijke uitstraling krijgt en nostalgie (van het water) wordt teruggebracht
- De afwaardering van de verkeersfunctie van de Amsterdamsevaart en het terugbrengen van water maken ruimte voor een nieuw stads gemengd woonmilieu dat aansluit bij de Amsterdamse buurt, doorloopt tot over het Spaarne en verbinding maakt met de in ontwikkeling zijnde gebieden rond de Nieuwe Energie
- Het creëren van een nieuwe ondergrondse verbinding tussen Amsterdamse buurt en Waarderpolder (Prins Bernhardtunnel) voor in ieder geval autoverkeer zorgt voor een goede bereikbaarheid van werkgelegenheid van het industrieterrein en Nieuwe Energie.

G. Oostradiaal deel 1: Water/Wonen/Groen/Verkeer

Opgave en potentie:

Eén van de toekomstige sleutelprojecten in Haarlem Oost is de Oostradiaal, de aangewezen plek om het toegangsgebied tot de stad aangenaam te maken met water en groen, nieuwe woonmilieus toe te voegen en de Amsterdamsevaart autoluw te maken door het verkeer richting centrum via andere wegen te leiden. Het gaat hierbij niet enkel om het afwaarderen van de verkeersfunctie en het aanleggen van een fietssnelweg, maar tevens om het herontwikkelen hiervan tot een nieuw woon-werkgebied tussen het spoortracé en de Amsterdamse buurt. Als onderdeel van de visie Oostradiaal moet deze ontwikkeling samen gezien worden met de ontwikkeling van Oostpoort en op kortere termijn met Oostvest.

Tijdshorizon: Korte tot lange termijn (2014-2025)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
Gezien de grondeigendomssituatie in dit gebied primair een verantwoordelijkheid van de gemeente Haarlem. In het nader bepalen van het programma is samenwerking met andere stakeholders voor de hand liggend aangezien het hier gaat om een zeer uniek gebied in Haarlem Oost.

Urgent: ja

Uitwerking:

- Onderscheid maken tussen infrastructurele ingreep en gebiedsontwikkeling
- Ontwikkelstrategie op projectniveau maken welke onafhankelijk is van de komst van de Prins Bernhardtunnel
- Ontwerpstudie Amsterdamsevaart als woonwerkmilieu uitwerken
- Van de Oudeweg de nieuwe stadsentree maken
- Propositie richting ontwikkelaar/beleggers/eindgebruikers
- Aantakking op groengebieden Vaartpark en Liedepark verbeteren

Z2. Prins Bernhardtunnel

Opgave en potentie:

Dit project zorgt voor de nu nog ontbrekende verbinding tussen Waarderpolder en de rest van Haarlem Oost. Aangezien een aanzienlijk deel van de werkgelegenheid in de Waarderpolder wordt ingevuld door bewoners van Haarlem Oost levert de tunnel met name hiervoor bereikbaarheidsvoordelen op. Daarnaast vergroot dit ook de mentale verbinding tussen beide werelden. Vanuit de ontwikkelingen in de Oostradiaal bezien is de komst van de tunnel van essentieel belang voor deel 2 van de Oostradiaal. Gezorgd moet worden dat het uitblijven van een besluit hierover andere ontwikkelingen in de Oostradiaal niet frustreert. Gezien de hoge investeringen die nodig zijn voor deze tunnel, heeft het project niet de allerhoogste prioriteit vanuit de KBA.

Tijdshorizon: korte tot middellange termijn (2014-2020)
Rol: ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:

aangezien het hier om een infrastructurele ingreep gaat is het voornamelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente hier een beslissing over te nemen

Urgent: nee

Uitwerking:

- Keuze tussen auto- en langzaamverkeerverbinding en hiermee gepaarde tijdswinst
- Haalbaarheid fysieke inpassing tunnelbak in Prins Bernhardlaan
- Bepaling tracé tunnel en locatie tunnelmond

I. Oostradiaal deel 2: Oostpoort omgeving station Spaarnwoude

Opgave en potentie:

Dit gebied draagt bij aan meerdere doelstellingen voor Haarlem Oost. Het vormt de poort van de stad. Er kan woonprogramma worden toegevoegd in lijn met de herontwikkeling van de Amsterdamsevaart. Bereikbaarheid van dit gebied is een belangrijke voorwaarde: per auto, OV en langzaam verkeer. Rondom station Spaarnwoude als multifunctionele knoop met potentie van een prettig transferium kan de economische diversiteit van het gebied vergroot worden. Kantorenleegstand is daarentegen wel een thema dat op de loer ligt. Tot slot ligt hier de mogelijkheid om het achterliggende recreatiegebied Spaarnwoude en de Groene Zoom toegankelijk te maken en ruimte te maken voor een langzaamverkeerroute tussen Amsterdam en het duinlandschap.

Tijdshorizon: middellange en lange termijn (2017-2025)
Rol: verleiden en ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:

Gezien het grondbezit is de initiatiefnemer voor ontwikkeling van dit gebied de gemeente. In de strategie zullen randvoorwaarden als (HOV) bereikbaarheid en marketing van het gebied van doorslaggevend belang zijn.

Urgent: ja

Uitwerking:

- Provincie Noord Holland benaderen voor het ontwikkelen van een HOV knooppunt.
- Ontwikkelstrategie op projectniveau maken welke onafhankelijk is van de komst van de Prins Bernhardtunnel.
- Duiding van haalbaarheid toevoegen commercieel vastgoed en positionering kantorenlocatie binnen de regio; nogmaalsaanpassen kantoorprogramma.
- Station Spaarnwoude positioneren, maar ook fysiek laten aantakken als HOV knooppunt voor lokaal en regionaal openbaar vervoer.

6.3 Waarderpolder

Figuur 11 Zonekaart Waarderpolder

De Waarderpolder beslaat in fysieke zin een groot deel van Haarlem Oost. Een gebied dat door de hoeveelheid werkgelegenheid met recht als de economische motor van Haarlem kan worden gezien. De Waarderpolder vervult een aantal belangrijke functies voor Haarlem Oost:

- Er vindt een verkleuring plaats van traditioneel bedrijfsterrein naar modern bedrijvenpark met meer hoogwaardige werkgelegenheid.
- Door de transformatie van de Waarderpolder naar een 24-uurs economie biedt het in de toekomst ongeveer 20.000 arbeidsplaatsen.
- De noordzijde van de Waarderpolder is, evenals de toegang vanaf de Amsterdamsevaart een belangrijke entree van Haarlem Oost.

D. Bevordering doorstroming Oudeweg

Opgave en potentie:

Dit project omvat het verleggen van de stadsentree van de verluwde Amsterdamsevaart naar de Oudeweg. Dit project is dan ook een belangrijke voorwaarde voor het slagen van herontwikkeling van de Amsterdamsevaart. Vanzelfsprekend moet de doorstroming op de Oudeweg, als één van de stadsroutes, van uitstekende kwaliteit zijn om het nieuwe entree van de stad te laten zijn.

Tijdshorizon: Korte tot middellange termijn (2014-2020)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
Omdat het hier om een infrastructurele ingreep gaat op grond van de gemeente Haarlem dient ook zij verantwoordelijkheid hiervoor te dragen en initiatief te nemen.

Urgent: ja

Z1. Nieuwe functies aan de Spaarneoever in de Waarderpolder (incl. Bottelier)

Opgave en potentie:

Dit onderzoeksgebied betreft het rekenen aan functiemenging in de Waarderpolder, te weten het toevoegen van 10.000m2 per bestemming. Hierbij gaat het om wonen, onderwijs, recreatie en horeca. Dit moet echter samen gaan met de groeiambitie (naar 20.000 arbeidsplaatsen) van de Waarderpolder. Bestaande bedrijvigheid en hiermee gepaard gaande vervuiling en milieuzonering is een belangrijk gegeven. Transformatie naar andere functies impliceert een herhuisvesting van bestaande functies. Het op den duur vrijkomen van dit gebied kan bijdragen aan de economische diversiteit en dynamiek in de Waarderpolder en voegt aantrekkelijke verblijfsruimte/leefkwaliteit toe. Ter hoogte van de Bottelier kan dit gebied een belangrijke tweede entree van Haarlem Oost worden.

Tijdshorizon: Middellange termijn (2017-2020)
Rol: Vrijlaten

Verantwoordelijkheid:

Uit de score op de methodes is gebleken dat dit onderzoeksgebied te weinig waardering kent ten opzichte van de kosten.

Urgent: nee

6.4 Nieuwe Energie e.o.

Figuur 12 Zonekaart Nieuwe Energie e.o.

Gelegen tussen de Amsterdamse buurt, het Spaarne en de Waarderpolder is de zone Nieuwe Energie e.o. het gebied waar Haarlem Oost de komende jaren het meest zal transformeren door vertrek van oude functies en ruimte voor nieuwe invullingen. Gescheiden door de spoorlijn die Haarlem met de kust en Amsterdam verbindt heeft deze zone meerdere gezichten en functies voor Haarlem Oost:

- Het gebied rond de oude Koepelgevangenis is een gebied dat gevoelsmatig bij de oude binnenstad van Haarlem hoort en hier via de Amsterdamse Poort toegang tot biedt. Voor bezoekers van buiten de stad kan dit gebied parkeergelegenheid bieden met prettige langzaam verkeersverbindingen richting binnenstad. Herbestemming van iconen als de Koepelgevangenis maar ook de voormalige Fietzenfabriek kunnen voor een vliegwieleffect zorgen en brengen cultuurhistorie terug in het gebied. Dit gebied belichaamt als geen ander de ‘Sprong over het Spaarne’.
- Herontwikkeling van het gebied tussen spoor en de insteekhaven in de Waarderpolder sluit aan en werkt versterkend op de geherstructureerde Harmejansbuurt, het Droste-terrein en de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier. Het is een gebied met veel ruimte voor nieuwe invullingen op gecombineerde woon-werkgebieden en kent reeds een goede start met de dynamiek rond het gebied Nieuwe Energie en Kop van het Figee terrein waar ontwikkeld wordt.
- De zone vormt een belangrijk onderdeel van de nieuwe stadsentree via de Oudeweg. Invulling van dit gebied is bepalend voor de beleving van deze binnenkomst.
- Gezamenlijke transformatie van deze zone betekent een sterke imagoverbetering en bekendheid voor Haarlem Oost met nieuwe verblijfsplekken.
- De ontwikkelingen in deze zone hangen in sterke mate samen met de Oostradiaal zone (m.n. Amsterdamsevaart) als het gaat om het aanbieden van nieuwe verblijfsplekken. Ook voor de Waarderpolder betekent een verbinding met de rest van Haarlem via de Kop van het Figee terrein een betere toegang tot verblijfsplekken.

B. Brug Figee

Opgave en potentie:

De Kop Figee maakt samen met de actuele ontwikkelingen rondom Nieuwe Energie een belangrijk deel uit van een de transformatie van Haarlem Oost. Niet direct als logisch vervolg op de binnenstad, meer een eigenzinnig gebied dat een olievlekwerking kan hebben in 360 graden. De aanleg van de brug tussen Figee en de Nieuwe Energie over de mond van de Industriehaven is een belangrijke voorwaarde om deze gebieden met elkaar te laten interacteren en beter bereikbaar te maken.

Tijdshorizon: Korte en middellange termijn (2014-2020)
Rol: Verleiden

Verantwoordelijkheid:

Dit gebied vraagt om een verleidende rol van de gemeente, en als het gaat om het realiseren van een brugverbinding om een ontwikkelrol. Wanneer het gaat om de toekomstige invulling van het gebied rondom de Nieuwe Energie vraagt dit een verleidende ontwikkelstrategie van met name de gemeente richting investeerders en reeds gevestigde ondernemers.

Urgent: gemiddeld

Uitwerking:
- Beslissen of de brug enkel voor langzaam verkeer is of ook voor autoverkeer.
- Uitwerking ontwikkelstrategie gebied Nieuwe Energie met eigenaren.

H. Oostvest / Amsterdamse Poort en omgeving / Fietzenfabriek incl. Scheepstimmerwerf:

Opgave en potentie:
De Oostvest wordt nu gekenmerkt door braakliggende terreinen en verschillende panden welke in slechte tot zeer slechte staat verkeren. De voormalige Fietzenfabriek, in eigendom van de gemeente, maar ook de Scheepstimmerwerf maken hier onderdeel van uit. De ligging in Haarlem Oost, nabij de historische Amsterdamse Poort aan het Spaarne, maken de plek kansrijk om een succesvol programma te ontwikkelen onder de noemer 'Sprong over het Spaarne'. Mede vanwege de centrale ligging is deze plek, zowel de openbare ruimte als het vastgoed, in huidige staat van negatieve invloed op het imago van Haarlem Oost.

Tijdshorizon: korte en middellange termijn (2014-2020)
Rol: verleiden

Verantwoordelijkheid:
Het versnipperd grondeigendom van de gemeente in dit gebied vraagt om een verleidende maar samenhangende aanpak die ruimte biedt aan initiatieven van derden.

Urgent: ja

Uitwerking:
- Inventarisatie leegstaande panden en braakliggende terreinen.
- Gesprek organiseren tussen gemeente initiatiefnemers
- Verkennen van haalbare programmamix en grondexploitatie
- Tijdelijke invulling deellocaties verkennen

S. Koepelgevangenis

Opgave en potentie:
Als onderdeel van de landelijke sluiting van een aantal gevangenissen komt de Koepelgevangenis in Haarlem Oost binnenkort vrij voor een nieuwe invulling. Het RVOB (Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf) is hiervoor de gesprekspartner. Kijkend naar de dynamiek rond Nieuwe Energie, maar ook de Amsterdamsebuurt, kent de plek, met veel gemeentelijk eigendom, aanzienlijke potentie om letterlijk in 360 graden als vliegwiel voor Haarlem Oost te fungeren. Rekening moet worden gehouden met de (rijks)monumentale status van de gevangenis. Dit vraagt om een samenhangend gebiedsconcept. Ook over tijdelijke invulling van dit gebouw moet worden nagedacht. Te denken valt aan culturele instellingen, woningen, een hotel of kleine creatieve bedrijven.

Tijdshorizon: Korte tot middellange termijn (2014-2020)
Rol: Verleiden

Verantwoordelijkheid:
De gemeente en/of corporaties zullen hier de komende jaren met name een verleidelijke strategie voeren aangezien zij geen grondeigendom hebben. De te voeren strategie is afhankelijk van een investeerder.

Urgent: Gemiddeld

Uitwerking:
- Aan tafel met RVOB over toekomst gebouw en sluitingsdatum
- Haalbaarheid programma onderzoeken
- Financiers of tijdelijke exploitanten zoeken
- Marketingcampagne tijdelijke invulling gebouw opstarten

- Verkenning vergelijkbare concepten opstarten

F. Voormalig parkeerterrein Nedtrain

Opgave en potentie:
Dit gebied is strategisch gelegen langs de Oudeweg, vooral functionerend als parkeerterrein voor werknemers van Nedtrain. Aangezien de gemeente eigenaar is van de grond kan verkend worden welke rol deze plek kan spelen in de overgang van de Oudeweg naar het centrum van Haarlem. Vast staat dat dit gebied dynamiek en levendigheid moet stimuleren. Enkel bedrijvigheid als bestemming wordt daarom afgeraden. Gezien de parkeerdruk op de binnenstad kan dit een uitgelezen kans zijn bezoekers op loopafstand van het centrum een parkeergelegenheid te bieden, centraal gelegen langs de Oudeweg als nieuwe entree van de stad.

Tijdshorizon: Middellange en lange termijn (2017-2025)
Rol: Verleiden

Verantwoordelijkheid:
Gemeente is hier grondeigenaar en is verantwoordelijk voor eventuele transformatie.

Urgent: nee

Uitwerking:
- Mogelijkheden tot gemengd programma verkennen
- Opvatting is nodig over parkeerrouting in en rond de binnenstad in samenhang met transferia langs de nieuwe ringweg Haarlem (SOR)

E. Drijfriemenfabriek

Opgave en potentie:
als onderdeel van de ‘Sprong over het Spaarne’ is de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek belangrijk, maar niet als een op zichzelf staande actie. Aansluiting moet worden gezocht bij omliggende transformaties (Oude Dantuma, Nedtrain, Scheepsmakerskwartier). Herontwikkeling van deze plek betekent bovenal een imagoverbetering van Haarlem Oost.

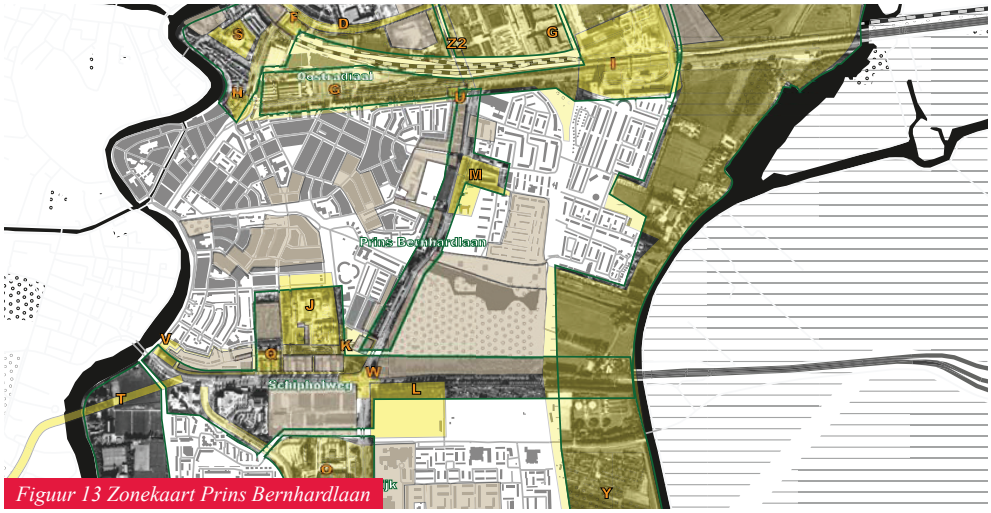
Tijdshorizon: Middellange en lange termijn, 2017-2025
Rol: Verleiden

Verantwoordelijkheid:
Gemeente is hier grondeigenaar en zal in het ontwikkelproces van dit gebied de eerste stap moeten zetten richting de private eigenaar en mogelijke investeerders.

Urgent: Nee

Uitwerking:
- Ontwikkelstrategie naar transformatielocaties Nieuwe Energie e.o. en bezien welke rol dit pand hierin kan spelen
- In gesprek met eigenaar Drijfriemenfabriek

6.5 Prins Bernhardlaan



Figuur 13 Zonekaart Prins Bernhardlaan

De zone van de Prins Bernhardlaan vervult een aantal belangrijke functies voor Haarlem Oost:

- Het is een belangrijke schakel tussen de noord- en zuidkant van de nieuwe ringweg Haarlem.
- De Prins Bernhardlaan zelf als toekomstige groene Parkway (of enkel een vernieuwde groene middenberm) versterkt het groene karakter van Haarlem Oost en kan de doorwaadbaarheid tussen Parkwijk en de Amsterdamse buurt vergroten en de barrièrewerking van de huidige laan verzachten.
- Langs de Prins Bernhardlaan is transformatie van woningbouw in gang gezet, een belangrijke voorwaarde hiervoor is een aangepast aanbod aan voorzieningen
- Het gebied moet zorgen voor ontsluiting van het Reinaldapark als belangrijkste groenvoorziening van Haarlem Oost.
- Een grote imagoverbetering van dit gebied en omliggende wijken vindt plaats door bruikbaar groen meer ruimte te geven, gevels te vernieuwen en infrastructuur minder aanwezig te laten zijn.

M. Beatrixplein

Opgave en potentie:
Dit gebied rondom een voorzieningencluster kenmerkt zich door een proces van verschraling. De transformatie op het gebied van wonen die plaatsvindt langs de Prins Bernhardlaan vraagt om aanpassing van het winkelvoorzieningenniveau. Dit gebied moet op buurtniveau blijven opereren, maar tegelijkertijd wel met omgeving meegroeien en verkleuren, als hart van Parkwijk. Kleine aanpassingen aan de plinten kunnen relatief grote verbetering met zich meebrengen. Als voorwaarde voor aangenaam wonen aan weerzijden van de Prins Bernhardlaan wordt hiermee het imago van de wijk en Haarlem Oost vergroot.

Tijdshorizon: korte en middellange termijn (2014-2020)
Rol: ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
Voor dit gebied geldt dat gemeente als grondeigenaar voor de infrastructuur en voor het winkelcentrum in hoofdlijnen samen corporaties (vanuit eigen bezit) samen een strategie moeten vormen. Bezien vanuit eigendomsposities en de sociale opgave in het gebied is deze ontwikkelend van aard.

Urgent: ja

Uitwerking:

- Verkennen van programmatoevoeging/wijziging.
- Verkeerstechnisch onderzoek naar aanpassing profiel Prins Bernhardlaan in relatie tot nieuwe ringweg Haarlem en parkway inrichting.
- Gesprek met belanghebbenden rondom winkelcentrum.

U. De Boschtoren

Opgave en potentie:

Net als het zuidelijker gelegen Fluor gebouw een ander voorbeeld van kantorenerfgoed dat verbonden is aan de stad Haarlem. De locatie van het grotendeels uit gebruik geraakte pand is een prominente plek als onderdeel van de binnenkomst in Haarlem op de kruising Amsterdamsevaart-Prins Bernhardlaan. Het kan een hotspot van economische (Waarderpolder) of culturele activiteiten worden of juist op de lange duur een woonfunctie krijgen. In de huidige staat doet het pand afbreuk aan de ambitie aantrekkelijke entrees in Haarlem Oost te willen maken en te zorgen voor reuring en verblijfsplekken. Iconische transformatie naar luxe appartementen met uitzicht over de stad is niet ondenkbaar.

Tijdshorizon: middellange en lange termijn (2017-2025)
Rol: verleiden

Verantwoordelijkheid:

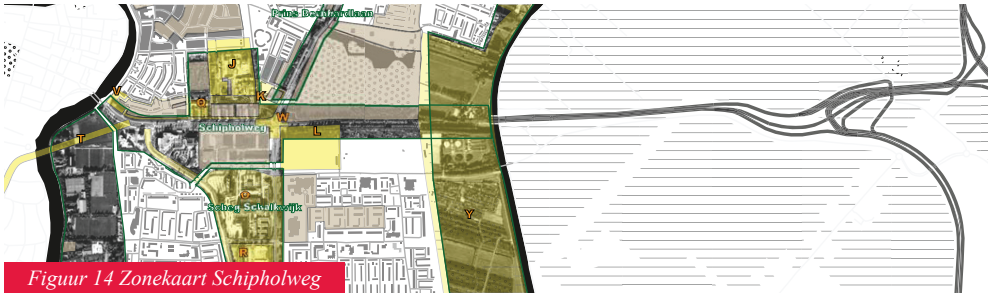
De belangrijkste verantwoordelijkheid van de gemeente is zorgen dat partijen gemotiveerd raken in dit stuk Haarlems erfgoed te investeren en het nieuw leven in te blazen.

Urgent: nee

Uitwerking:

- Potentie als woontoren en anderen exploitatiemogelijkheden verkennen.
- In gesprek met eigenaar toren.

6.6 Schipholweg



Figuur 14 Zonekaart Schipholweg

Naast de Amsterdamsevaart is de Schipholweg het tweede belangrijke toegangsgebied van Haarlem Oost en vervult daarmee de volgende functies voor Haarlem Oost

- In tegenstelling tot de Amsterdamsevaart is de Schipholweg een entree die het groen van de Groene Zoom en het Reinaldapark tot aan de kruising Amerikaweg/ Schipholweg het stadsdeel intrekt;
- Wanneer de zuidkant van de nieuwe ringweg Haarlem (SOR) ondergronds wordt aangelegd bevordert dit de samenhang tussen bebouwing en projecten aan de noord en zuidzijde van de Schipholweg;
- Belangrijk hierbij is de beslissing waar het 'stuk stad' van Haarlem Oost begint: ten westen of ten oosten van dit kruispunt;
- Het imago van Haarlem Oost wordt aanzienlijk verbeterd wanneer de dominantie van de verkeersfunctie in dit gebied wordt weggenomen en meer ruimte wordt gegeven aan wonen en verblijven;
- Belangrijke randvoorwaarde voor verandering in dit gebied is de financiering en keuze van de infrastructurele projecten.

L. 023 Oost

Opgave en potentie:
Voor dit gebied is tussen gemeenten en een ontwikkelcombinatie (waaronder Ymere) een ambitieus masterplan opgesteld dat op basis van principeverkaveling uitgaat van een gemengde kleinstedelijke ontwikkeling: wonen, kantoorlocaties en voorzieningen. De belangrijkste opgave voor dit gebied is om tot uitvoering te komen. De vraag is of de markt op dit moment geschikt is voor het verder ontwikkelen van 023 Oost, zeker wanneer dit in samenhang met andere potentiele locaties wordt bekeken. Daarnaast lijkt bebouwing ten oosten van de Amerikaweg/Prins Bernhardlaan belevingsmatig een uitzondering te vormen op de bebouwing langs de Schipholweg.

Tijdshorizon: Korte en middellange termijn (2014-2020)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
ontwikkelcombinatie (eigenaar)

Urgent: Ja

Uitwerking:

- Klantaanpak en marktstrategie aanpassen op transformatiegebieden (Nieuwe Energie e.o., Slachthuisterrein, Scheg Schalkwijk) wat moet leiden tot besluit of deze ontwikkeling haalbaar lijkt.
- Beslissen waar de bebouwingsrand langs de Schipholweg begint: voor of na kruispunt Schipholweg/Prins Bernhardlaan.
- Als woongebied de fysieke oriëntatie verleggen van Schipholweg naar Amerikaweg.
- Inzicht verkrijgen in positionering woonmilieus Haarlem Oost.

J. Slachthuisterrein

Opgave en potentie:
Deze nu nog blinde vlek staat voor een potentiele toevoeging van een culturele kern aan Haarlem Oost, iets wat tot nu toe ontbreekt. Gedeeltelijke sloop maar vooral hergebruik van het bestaande monumentale vastgoed is hierbij het uitgangspunt. Ontbrekende woonmilieus (ook (C)PO) kunnen hier hun plek vinden en als vliegwiel kan opwaardering van het Slachthuisterrein veel betekenen voor de aantrekkelijkheid van de omgeving.

Tijdshorizon: Korte, middellange en lange termijn (2014-2025)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
De gemeente is eigenaar van dit gebied en dient daarom zorg te dragen voor het aantrekken van investeerders, en de uitvoering.

Urgent: Ja

Uitwerking:
- Mogelijkheden van cultureel voorzieningen programma in relatie tot aanbod binnenstad Haarlem verkennen.
- Inzicht verkrijgen in positionering woonmilieus Haarlem Oost.
- Besluiten over transformatie van dit gebied moeten in samenhang met besluitvorming en programmering van Oostradiaal en Schalkstad/Schalkwijk Midden plaatsvinden.

T. Mariatunnel

Opgave en potentie:
de ontwikkeling van een nieuwe ringweg Haarlem (SOR) heeft consequenties voor Haarlem Oost. Eén daarvan is dat het tracé van de Schipholweg verkeerskundig zal fungeren als onderdeel van de ringweg. Onontkoombaar hierbij is een drukke verkeersader die Schalkwijk scheidt van de aan de noordkant gelegen woon- en winkelvoorzieningen van Haarlem Oost. Het aanleggen van een tunnel onder het Spaarne zorgt voor betere doorstroming van het regionale verkeer maar kan ook Haarlem Oost winst opleveren. Dit is echter wel afhankelijk van de plek waar deze tunnel begint. Hoe verder de opening ten westen van het Spaarne gebracht wordt, des te meer ruimte er kan worden gegeven aan andere functies dan verkeer in het gebied waar nu de Schipholweg loopt. Vooral de verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de binnenstad en Schalkstad / Europaweg valt of staat met de plek van de toekomstige tunnelmond.

Tijdshorizon: Korte, middellange en lange termijn (2014-2025)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
Bij een dergelijke grootschalige infrastructurele ingreep is een actieve rol van de gemeente noodzakelijk.

Urgent: Nee

Uitwerking:
- Politieke besluitvorming over de noodzaak van deze tunnel voor Haarlem Oost
- Op korte termijn beslissen over komst van de tunnel en in welke variant aangezien beslissingen over andere projecten in dit gebied hiervan afhankelijk zijn.
- Ontwerpstudie naar consequenties van tunnelbak voor ontwikkelmogelijkheden langs de Schipholweg.
- Financiële haalbaarheidsanalyse over de (on)mogelijkheid van aanleg en realisatie.

K. Slachthuisbuurt Zuidstrook

Opgave en potentie:
In samenhang met het slachthuisterrein en reeds uitgevoerde ontwikkelingen in het oostelijke deel van de Slachthuisstrook speelt deze locatie door de ligging langs de Schipholweg een belangrijke rol in het maken van een aantrekkelijke straat met gewilde woonmilieus. De olievlekwerking van het Slachthuisterrein is hier voorwaardelijk voor.

Tijdshorizon: Middellange en lange termijn (2017-2025)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
Aangezien dit gebied veel corporatiebezit kent is het voor de hand liggend dat initiatief tot ontwikkeling bij hen ligt. Aanpak van de openbare ruimte langs de Schipholweg zal in samenwerking met de gemeente opgepakt moeten worden.

Urgent: Nee

Uitwerking:
- Uitsluitsel over de komst en locatie van de Mariatunnel is noodzakelijk en voorwaardelijk
- Relatie met overzijde Schipholweg breder verkennen

V. Het Bruynzeelgebouw, de Dekamarkt en Kwikfitgarage

Opgave en potentie:
In de visie Slachthuisbuurt-Zuid is in dit gebied door de corporaties een woningbouwprogramma voorgesteld. Deze opgave sluit aan bij die van de Slachthuisbuurt Zuidstrook. Ook hier geldt dat meerdere functies mogelijk zijn, maar hier een gewenste keuze in moet worden gemaakt. Daarnaast is het de vraag of deze ontwikkeling een obstakel vormt voor de eventuele ontwikkeling van de Mariatunnel.

Tijdshorizon: Middellange en lange termijn (2017-2025)
Rol: Verleiden

Verantwoordelijkheid:
De corporaties zijn deels eigenaren van de grond als de gebouwen. Dit maakt hen logische partij voor het te realiseren programma en het aantrekken van externe investeringen hiervoor

Urgent: Nee

Uitwerking:
- Uitsluitsel over de komst en locatie van de Mariatunnel is noodzakelijk en voorwaardelijk.
- Duidelijkheid over voorzieningen en investeringen is nodig.

W. Ongelijkvloerse kruising Schipholweg/Amerikaweg

Opgave en potentie:
De Amerikaweg vormt een belangrijke ontsluitingsroute voor Schalkwijk. Een eventuele ondertunneling van doorgaande route van Amerikaweg naar Prins Bernhardlaan neemt de infrastructurele barrière weg die de Schipholweg op dit moment vormt, met name voor langzaam verkeer. Op deze manier wordt de verbinding tussen Schalkwijk en het Reinaldapark vergroot evenals de verbinding met de rest van Haarlem Oost.

Tijdshorizon: middellange en lange termijn, 2020-2025
Rol: ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
Omdat het hier om een infrastructurele ingreep gaat op gemeentelijke grond zal dit project enkel van de grond komen bij initiatie en financiering door de gemeente.

Urgent: Nee

Uitwerking:

- Uitsluitsel over de komst en locatie van de Mariatunnel en de tunnelmond is noodzakelijk en voorwaardelijk.
- Nut en noodzaak van een verbeterde doorgang via ongelijkvloerse kruising moet worden aangetoond.

6.7 Scheg Schalkwijk

Figuur 15 Zonekaart Scheg Schalkwijk

Eén van de meest beeldbepalende gebieden in Haarlem Oost is het bedrijfs- en voorzieningengebied centraal gelegen in het naoorlogse stadsdeel Schalkwijk, omsloten door grote infrastructurele assen. In zijn geheel vervult deze zone een aantal belangrijke functies voor Haarlem Oost:

- Het vormt voor het stadsdeel de belangrijkste voorzieningencluster, een centrum gekenmerkt door winkels, wonen en sociale functies. De integrale herontwikkeling van het gebied is moeilijk gebleken. De kunst wordt om met relatief kleine verbeteringen in dit gebied de verandering stapsgewijs op gang te brengen;
- Het gebied ten noorden van het winkelcentrum wordt nu nog gekenmerkt door bedrijvigheid met enkele lege kantoorpanden, de toekomst van dit gebied is afhankelijk van de beslissing of nieuwe functies, voortbouwend op het kantorenerfgoed, hun entree in dit gebied kunnen maken of dat het grootschalige bedrijfskarakter behouden blijft;
- Vanuit het imago van Haarlem Oost liggen in deze zone de grootste kansen in het veraangenamen van de entree van Haarlem Oost door voor de infrastructuur onderscheid te maken tussen luwe entrees richting de stad en intensiever gebruikte doorgaande routes;
- De verbinding met het recreatieve landschap rondom Schalkwijk moet onderdeel van de Scheg zijn, door middel van langzaam verkeersverbindingen door en tussen de wijken uitmondend in het hart van het stadsdeel.

R. Belcanto, N. Fluor

Opgave en potentie:

Centraal gelegen in Schalkwijk verdient dit gebied grote aandacht. Op dit moment wordt het gebied, de Scheg in zijn totaliteit, gekenmerkt door een overmaat aan anonieme ruimte, kantoorpanden waarvan op korte termijn leegstand wordt verwacht of reeds leegstand heerst. De gebiedsvisie Schalkwijk Midden onderstreept deze opgave. Deze zone aanwenden voor creatieve industrie is een kans. Aan de noordzijde ligt het Kennemer Gasthuis, aan de zuidzijde bestaande kantoorgebouwen. Het gebied is ingesloten door verkeersaders Amerikaweg en Europaweg met daarachter de buurten van Schalkwijk. De belangrijkste vraag voor dit gebied is welke functies hier een plek kunnen krijgen die van toegevoegde waarde zijn op de kwaliteit van Haarlem Oost. Blijft dit een plek voor enkel bedrijven of wordt dit gezien als een nieuw bruisend woon/werkgebied. Kortom: een nieuw hart voor Schalkwijk, verbonden met de buurten. Naast de invulling van het gebied zelf belichaamt de Scheg samen met de Amerikaweg en Europaweg de beleving van Schalkwijk en daarmee haar imago/beeldvorming. Een aanpassing van de randen van het gebied kan daarmee voor grote verbetering zorgen. Wat betreft de infrastructuur kan dit opgelost worden door aanpassing van het wegprofiel van Amerikaweg en Europaweg, zodat de oversteekbaarheid hier vergroot wordt en de verkeersbarrière verminderd wordt.

Tijdshorizon:	Korte, middellange en lange termijn (2014-2025)
Rol:	Ontwikkelen en verleiden

Verantwoordelijkheid:
Als het gaat om infrastructurele ingrepen is het aan de gemeente hier de trekkersrol te nemen. Transformatie van Schalkstad is van grote invloed op de leefkwaliteit in Schalkwijk. Gezien het omvangrijke bezit van de corporaties is het belang hier groot. Wat betreft de invulling van de leegstaande panden en braakliggende terreinen in de Scheg zal een verleidelijke ontwikkelstrategie nodig zijn. Het gaat hier om bestaande eigenaren te overtuigen te investeren en tegelijkertijd het aantrekken van nieuwe investeerders/ kopers door een sterk concept.

Urgent: Ja

Uitwerking:
- Verkennen toekomstige functies middengebied Schalkwijk in relatie tot bestaande bedrijfsgerelateerde functies en maatschappelijke voorzieningen.
- Mogelijkheden flexibel bestemmingsplan onderzoeken.
- Ontwikkelingskader vaststellen wat investeerders en initiatiefnemers kan verleiden.
- Beslissing maken of in de toekomst woonfuncties in dit gebied toegestaan worden.
- Uitsluitsel nodig over hoofdinfrastructuur Haarlem Oost en tracé en nieuwe wegprofiel.

P. Schalkstad

Opgave en potentie:
Een gebied met veel prioriteit is het stadsdeelwinkelcentrum Schalkstad. Op dit moment de grootste doorn in het oog als het gaat om een leefbaar woonklimaat bieden in Schalkwijk. Om het gebied goed te laten functioneren in praktische zin en een aantrekkelijk smeltpunt van de wijk te laten worden dient hier veel te gebeuren. De opgave is een verblijfsplek te creëren met bijpassende functies, welke ook 's avonds voor reuring zorgen, waar een gedifferentieerd voorzieningenpakket wordt aangeboden zonder dat dit concurreert met de binnenstad van Haarlem. Als dit project slaagt, is op de infrastructuur na, de grootste blokkade tot verandering in Schalkwijk weggenomen.

Tijdshorizon: Korte, middellange en lange termijn (2014-2025)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
Dit project vereist een sturende ontwikkelende rol van de gemeente. Met name omdat het privaat eigendom hier versnipperd is en soms per winkelpand verschilt, dient eenduidig opgetreden en gecommuniceerd te worden. Dit vraagt om een duidelijke visie hoe dit gebied gepositioneerd moet worden.

Urgent: Ja

Uitwerking:
- Verkennen welke detailhandel(toevoeging) hier mogelijk is in stedelijke context.
- In gesprek met winkeliersvereniging over beoogde herontwikkeling.
- Zoeken naar mogelijke coördinerende onafhankelijke ontwikkelaar om winkeliers op een lijn te krijgen en tot strategie en investeringsvoorstellen te komen.

O. Schalkstad midden

Opgave en potentie:

Net als de Amerikaweg is de Europaweg een beeldbepalend element in Schalkwijk. Het brede wegprofiel en de verkeersintensiteit zijn hierbij leidend. De opgave is de scheidende werking van de verkeersas tussen de Scheg van Schalkwijk en de woonbuurten rondom deze Scheg te verkleinen. In tegenstelling tot de Amerikaweg kan deze as in de toekomst fungeren als luwe toegangsroute tot de binnenstad. Dit kan bereikt worden door een herprofilering met eenzelfde verkeersintensiteit (shared space) of het afwaarderen van de verkeersintensiteit, en voornamelijk ruimte te bieden aan (H)OV en langzaam verkeer. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is het doen van een uitspraak over eventuele aanpassingen/verplaatsingen van HOV haltes. Net zoals geldt voor andere hoofdwegen van Haarlem oost geldt ook hier dat verkeersingrepen gecombineerd moeten worden met aanpak van gevels en aanpassing van de bebouwingsrooilijn.

Tijdshorizon: Korte en middellange termijn (2014-2020)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:

Voor uitspraken en aanpassingen aan de infrastructuur en het (H)OV netwerk is de gemeente verantwoordelijk. Wanneer het gaat om het vastgoed in dit gebied, grotendeels corporatiebezit is een gezamenlijk visie noodzakelijk.

Urgent: Ja

Uitwerking:

- Helderheid verkrijgen over verplaatsing tracé HOV-lijn.
- Uitsluitsel nodig over hiërarchie hoofdinfrastructuur Haarlem oost: onderdeel van hoofdinfrastructuur of luwe toegangsroute tot centrum.
- Verkennen verdichtingsmogelijkheden tussen bestaande rooilijn en infrastructuur.

6.8 Groene Zoom

Groen is onderscheidende kwaliteit van Haarlem Oost, als schiereiland omsloten door watergangen, maar nu nog een onbenutte potentie. De opgave is de beleving van natuur, rust en ruimte voelbaar te maken de buurten en straten. De Groene Zoom speelt hierbij een belangrijke rol:

- Het zorgt voor een extra onderscheidend woonklimaat en leefmilieu in Schalkwijk;
- De bestaande kwaliteiten van de Groene Zoom kunnen worden ingezet om het imago van Haarlem Oost te verbeteren: mooi wonen in en nabij het groen en blauw;
- Fysieke groenblauwe verbindingen tussen de Groene Zoom en de woonbuurten versterkt dit;
- Het benutten van dit gebied als verblijfsplek voor Haarlem Oost maar ook Haarlem in zijn geheel vraagt om activering van het gebied met functies;
- De recreatieve functie van dit gebied kan versterkt worden door 'een rondje Haarlem' af te maken;
- Nader onderzoek kan uitwijzen of het mogelijk is woonfuncties aan dit gebied toe te voegen, bijvoorbeeld wonen langs de Ringvaart of het Spaarne;
- Recreëren in een groene omgeving dichtbij de leefomgeving scoort hoog in de waardering van bewoners.

X. Opwaarderen Watergang Schalkwijk

Opgave en potentie:
Schalkwijk wordt omringd door prachtige, bevaarbare waterpartijen. Net als het groen rondom de woonbuurten geldt dat in de bestaande situatie deze groen-blauwe kwaliteiten maar beperkt de woonbuurten indringen, op een enkele watergang na. Het aanzicht en de kwaliteit van de buitenruimte alsmede de beleving daarvan vormen voor een belangrijk deel het vaak negatieve beeld van de buitenwacht. Alhoewel de Schalkwijkers zelf tevreden over hun wijk zijn, draagt het opwaarderen van de bestaande watergang vanaf de Molenplas in positieve zin bij aan het imago van de wijk. Tevens kan hiermee zowel recreatie in de Groene Zoom als in het bewoonde Schalkwijk gestimuleerd worden.

Tijdshorizon: Middellange tot lange termijn (2017-2025)
Rol: Ontwikkelen

Verantwoordelijkheid:
Het ontsluiten het herontwikkelen van de watergang als openbare infrastructuur valt onder gemeentelijke verantwoording.

Urgent: Nee

Uitwerking:

- Het concept van een binnenhaven in Schalkstad middels het opwaarderen van deze watergang(en) leggen nader onderzoeken in samenhang met de bestaande woonmilieus d.m.v. rekenen & tekenen.
- Baathouders van deze ingreep bepalen en aanspreken en betrekken bij dit initiatief om de kosten te verspreiden.

Y. Toevoegen economische/recreatieve functies in Groene Zoom

Opgave en potentie:
De Groene Zoom is een groenblauw natuurgebied dat een positieve invloed heeft op de woonkwaliteit van Haarlem Oost. Op een aantal plekken na, wordt het gebied vrij extensief gebruikt en zijn er maar beperkte mogelijkheden tot recreëren of verblijven terwijl deze behoefte wel degelijk bestaat. Opgave is om op nader te specificeren plekken initiatieven als SAPLAZA of kleinschaliger te ontlokken en deze optimaal te faciliteren.

Tijdshorizon: Middellange en lange termijn (2017-2025)
Rol: Ontwikkelen en verleiden

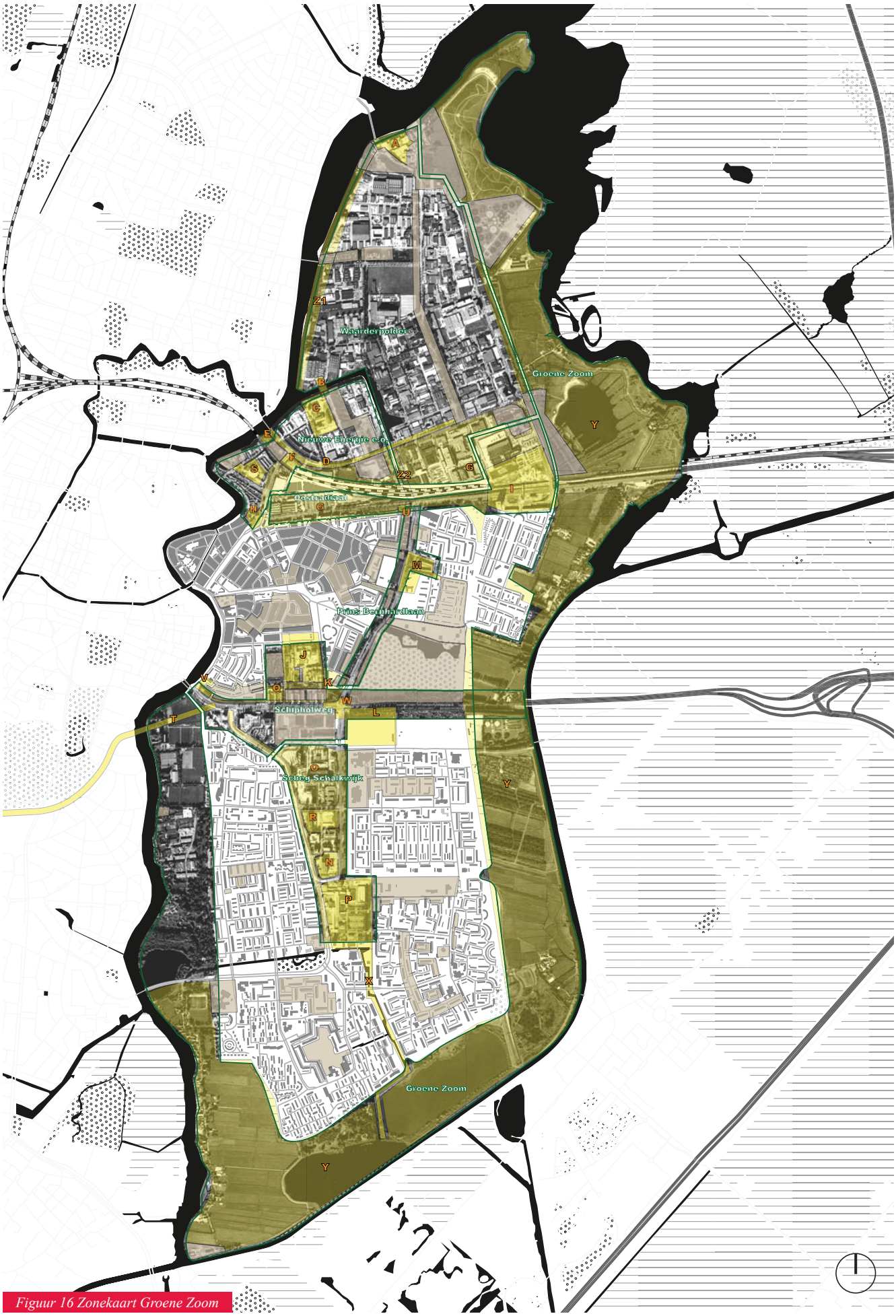
Verantwoordelijkheid:

Alhoewel het hier grotendeels zal gaan om het ruimte kunnen bieden aan passende initiatieven voor recreatie in dit gebied, betekent dit niet dat er vanuit de gemeente niets geregeld hoeft te worden. Snel kunnen inspelen op potentiele investeringen vraagt om een overkoepelende visie op het groengebied van Haarlem en duidelijkheid over wat wel en niet gewenst is evenals het inzichtelijk maken welke rol de Groene Zoom inneemt binnen het regionale recreatieve netwerk.

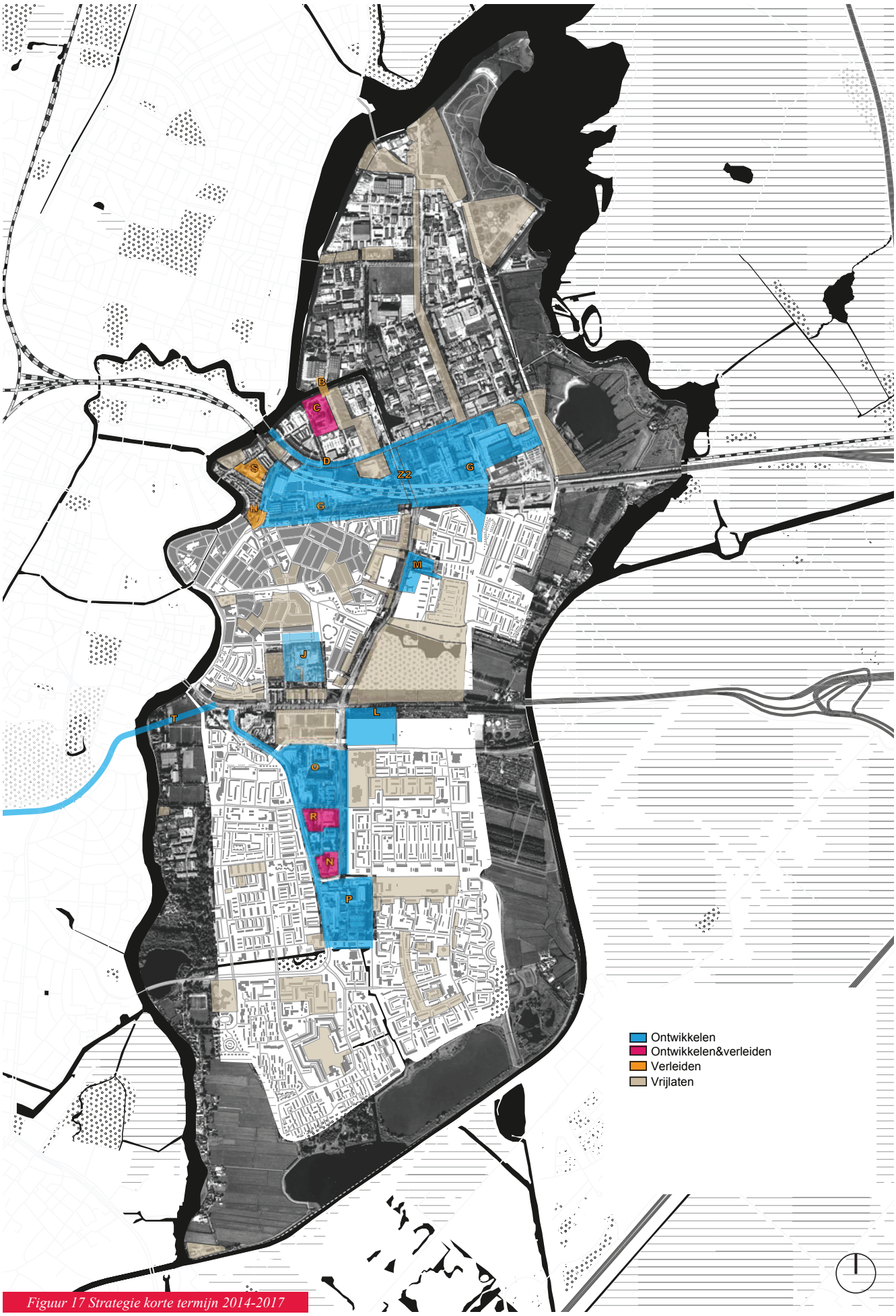
Urgent: Nee, wel heel kansrijk

Uitwerking:

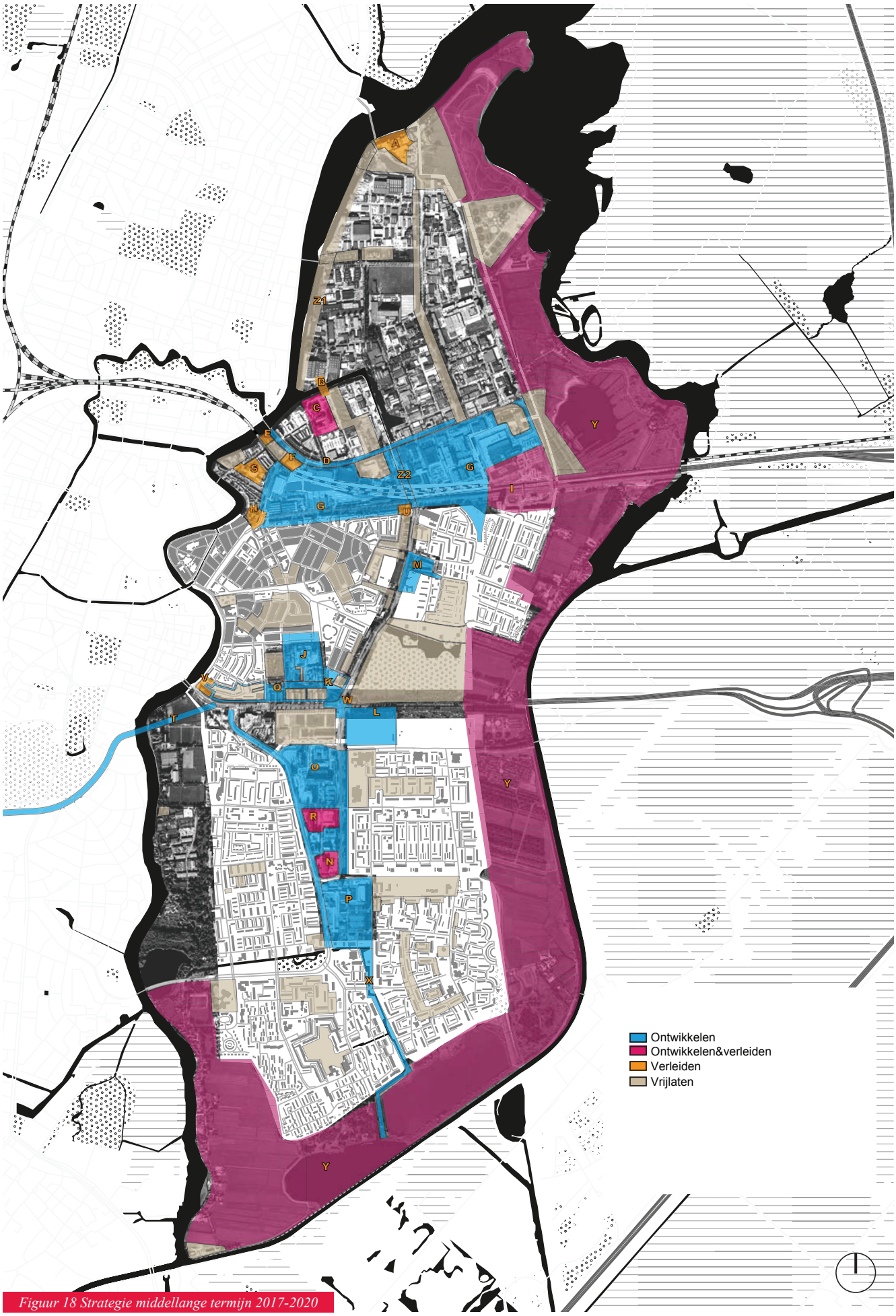
- Verkennen welke gebieden in de Groene Zoom geschikt zijn voor recreatieve functies.
- In kaart brengen van een recreatieve route rondom Haarlem (Oost) waar wandelen, fietsen en sporten mogelijk is.
- Potentie van wonen in de Groene Zoom onderzoeken.



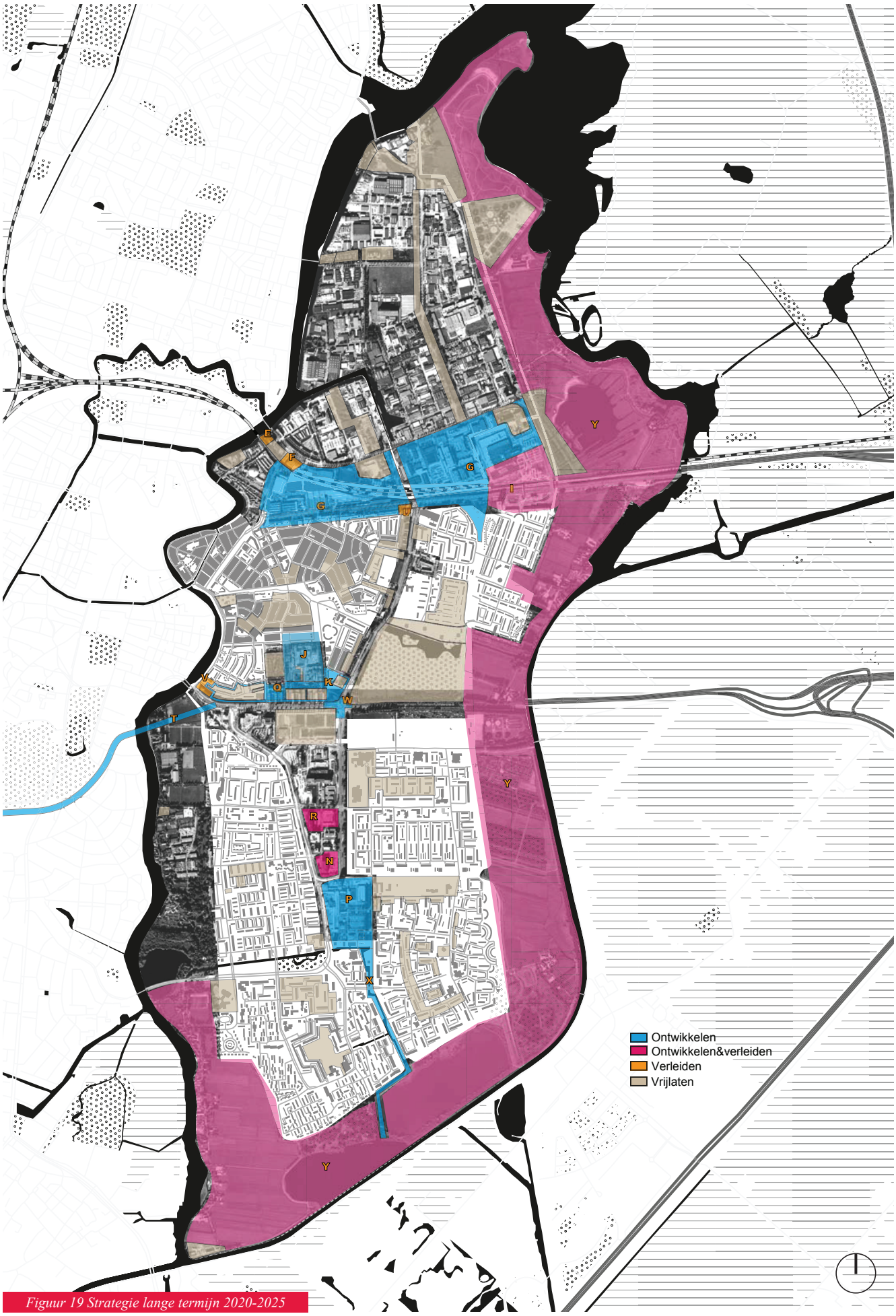
Figuur 16 Zonekaart Groene Zoom



Figuur 17 Strategie korte termijn 2014-2017



Figuur 18 Strategie middellange termijn 2017-2020



Figuur 19 Strategie lange termijn 2020-2025

7. Keuzes en vragen

De basis van de ontwikkelstrategie Haarlem Oost is zojuist in het vorige hoofdstuk uiteengezet. Per zone en per projectlocatie zijn de opgaven en potenties geschetst, evenals hoe dit zich vertaalt in acties voor de korte of lange termijn. Alles overziend kan een aantal belangrijke constateringen gedaan worden en een aantal te nemen beslissingen gedefinieerd worden.

1. De vijf doelstellingen, zoals in deze OHO aangenomen, dienen te worden vastgesteld als kader voor beslissingen over prioriteiten en rollen in Haarlem Oost.

2. Er dient bovengemiddelde aandacht uit te gaan naar projecten die een hoge bijdrage leveren aan de doelstellingen (Ontwikkelen en Verleiden), met name wanneer het hier gaat om opgaven met een hoge urgentie, zoals;
   - Oostradiaal deel 1: Water/Wonen/Groen/Verkeer
   - Oostradiaal deel 2: Omgeving station Spaarnwoude
   - Oostvest/Amsterdamse Poorten omgeving/Fietsznfabriek en Scheepstimmerwerf
   - De koepelgevangenis
   - Beatrixplein
   - 023 (Oost)
   - Slachthuisterrein
   - Schalkwijk Midden
   - Schalkstad
   - Europaweg

3. Beslissingen moeten worden gemaakt over projecten of besluiten die niet kunnen wachten omdat zij voorwaardelijk zijn voor het slagen van andere projecten;
   - Bepaling van de hoofd- en subhoofdinfrastructuur van Haarlem Oost
   - Besluit over de ontwikkeling van de Mariatunnel
   - Besluit over de ontwikkeling van de Prins Bernhardtunnel
   - Beslissing over de Oudeweg als nieuwe stadsentree i.p.v. Amsterdamsevaart
   - Besluit over verder ontwikkeling van Entree (Oost)
   - Wel of niet toestaan van gemengde woon-werkmilieus in de Waarderpolder
   - Beslissing over aanpassingen aan het (H)OV-tracé en hierbij behorende haltes
   - Beslissing over welke functies in de toekomst in de Scheg Schalkwijk een plek kunnen krijgen

4. Jaarlijks dienen projecten- en initiatievenkaarten en factsheets geüpdatet te worden.

5. Institutioneel zal er bij gemeente en corporaties een omslag moeten plaatsvinden als het gaat om het inzetten van energie, tijd en geld op projecten die volgens de OHO van bovengemiddeld belang zijn voor Haarlem Oost. Dit betekent namelijk automatisch dat bespaard moet worden op andere locaties in de stad.

6. Over nog bestaande tegenstrijdigheden en onduidelijkheden moet helderheid worden verschaft over uitwerkvragen.

Het maken van deze OHO dient gezien te worden als een start van een proces. Als eerste stap dienen belangrijke vragen te worden beantwoord. Deze zijn geformuleerd in onderstaande punten die in samenhang met deze ontwikkelstrategie beantwoord moeten worden, wil Haarlem Oost zich strategisch kunnen ontwikkelen.

1. Positionering Haarlem Oost

Positionering van Haarlem Oost in het algemeen, maar ook de positionering van verschillende wijken ten opzichte van elkaar.

- Door Ymere (FLX) is een positionering voor Haarlem Oost gemaakt (receptuur). Is deze volledig en wordt deze gedeeld door andere partijen? Indien dit niet het geval is, is aanvullend marktonderzoek nodig naar kansrijke doelgroepen, USP's en woonmilieus van Haarlem Oost.
- Er is marktonderzoek nodig naar de positionering en concurrentiepositie van (bedrijvigheid in) de Scheg om kansen in beeld te brengen en de vraag te beantwoorden of dit gebied als spil of onbestemd gebied wordt gezien.

2. Voorzieningen(niveau's)

Verhouding tussen verschillende type voorzieningen in Haarlem Oost op verschillende schaalniveau's.

- Er dient een heldere hiërarchie te worden bepaald voor de verschillende voorzieningenclusters in Haarlem Oost en ten opzichte van de binnenstad:
- Binnenstad Haarlem: het stadscentrum van Haarlem, funshoppping, blijft sterk in regio.
- Schalkstad: heeft de positie als stadsdeelcentrum en functioneert complementair aan de binnenstad.
- Buurtwinkelcentra/strips: naar verloop van tijd afwaarderen naar enkel dagelijkse voorzieningen of verplaatsen naar clusters als Schalkstad, Beatrixplein. Deze clusters sterk houden als dagelijkse voorzieningenapparaat in de wijk.
- Analyse is nodig van de vitaliteit van de bestaande wijkvoorzieningen en -centra.
- Alhoewel de stadsstraat als concept duidelijk is, ontbreekt nog inzicht in de vertaling hiervan naar de kaart van Haarlem Oost en hoe dit zich verhoudt tot de economische dynamiek in en eventuele afwaardering van de bestaande voorzieningen.
- Er bestaan mogelijkheden voor culturele/stadse voorzieningen in Haarlem Oost: bijv. cultuurpodium, bibliotheek, middelbaar onderwijs koppelen aan dynamiek Waarderpolder (ROC). Ontwikkeling hiervan moet aan de markt worden overgelaten, ruimte wordt geboden op de stadsstraten en knopen in Haarlem Oost.

3. Infrastructuur

- Uitsluitsel moet worden gegeven over de hiërarchie van de hoofdinfrastructuur (bovenwijks) in Haarlem Oost in relatie tot de nieuw voorgestelde ringweg (SOR) en het hiervoor beoogde wegprofiel.
- Gekozen moet worden welk tracé deze nieuwe ringweg gaat volgen en welk wegprofiel dit minimaal vraagt.
- Onderzocht moet worden op welke manier Station Spaarnwoude beter verbonden kan worden met de stad en het HOV netwerk van de regio.
- Plannen om het HOV in Haarlem te verrailen moeten concreet worden gemaakt, onzekerheid hierover frustreert op dit moment keuzes over de locatie van (toekomstige) HOV-haltes.

4. Functiewijzigingen, verdichten en transformaties

- Om de Waarderpolder te kunnen transformeren naar een hoogwaardig bedrijfspark dient meer inzicht te komen in de marketing van dit gebied in samenwerking met de BIZ Waarderpolder. Het gebied moet nog meer exposure krijgen.
- Er is onduidelijkheid over de keuze voor en locaties van knooppunten. Heldere keuzes zijn nodig. Vanuit de OHO ligt het voor de hand om alleen Schalkstad, kruising Schipholweg/Prins Bernhardlaan en Oostpoort tot knopen te benoemen.

5. Groen & recreatie

- Wat zijn de bestaande recreatieve netwerken in HO en het buitengebied en hoe kan aangetakt worden op bestaande netwerken uit de regio?
- Duidelijkheid moet verschaft worden over de status van de Groene Zoom en welke functies dit gebied wel en niet mag huisvesten, ook als afwegingskader voor initiatieven van derden.
- Onduidelijk zijn de locaties waar verbindingen over het Spaarne gewenst of noodzakelijk zijn.

8. Strategie en samenvatting

Opdracht Ontwikkelstrategie Haarlem Oost

De Ontwikkelstrategie heeft als doel om, door de prioritering en herbezinning op gebiedsontwikkeling in Haarlem Oost, met toekomstige interventies een maximaal vliegwieleffect te bereiken. Hiervoor is geen nieuwe visie opgesteld. Bestaande projecten of initiatieven (74), van gemeente, corporaties en derden, zijn met behulp van zes afwegingsmethodes geanalyseerd. De uitkomst fungeert als basis voor het uitvoeringsprogramma voor Haarlem Oost.

Resultaat

Door breed te toetsen op verschillende criteria en middels verschillende (wetenschappelijke) methodes, van maatschappelijke baten en ingeschatte kosten (euro) tot vastgestelde ambities en doelstellingen, is het mogelijk binnen de lijst van 74 projecten en initiatieven te prioriteren en te selecteren. De bijdrage van projecten aan de uitgangspunten van de afwegingmethodiek is leidend geweest.

Uiteraard kan elk afzonderlijke afwegingmethode betwist worden. Beleidsdoelstellingen kunnen immers worden aangepast, projectgrenzen en programma's kunnen wijzigen, economische trends of een trendbreuk kan de afzetmarkt beïnvloeden en toekomstscenario's wijzigen, regionale business models kunnen worden veranderd. Maar door deze zes vingeroefeningen toe te passen en de uitslag daarvan naast elkaar te leggen, is het mogelijk om op een zo objectief mogelijke wijze aannames over de kans van slagen of juist de het gebrek hieraan, te bekrachtigen of te ontkrachten. Dit alles met als doel om de investeringsmogelijkheden en bestaande capaciteit en middelen zo in te zetten op gebiedsontwikkeling in Haarlem Oost dat het niet alleen de gewenste ambities en doelen bereikt of behaald maar tevens een vliegwieleffect creëert dat andere interventies op gang helpt.

Een project kan ook hoog gescoord hebben en als niet urgent zijn aangegeven in het rapport. Als dit het geval is, dan hoeft dit niet te betekenen dat een project stopgezet moet worden of helemaal niet uitgevoerd moet worden. Een project met een lage urgentie en/of een lage score op een afwegingmethode heeft een mindere bijdrage aan de integrale doelstellingen voor heel Haarlem Oost. Zo'n project kan daarentegen wel een sectorale doelstelling of belang dienen en lokaal een groot positief effect hebben.

Tijdens het proces van prioriteren en verdiepen in de locaties en projecten kwam naar voren dat de hoogst scorende projecten en initiatieven van Haarlem Oost in twee geografische zones liggen. Deze twee zones vormen het zwaartepunt van belangen en kansrijke projecten die allen de ambitie hebben om van Haarlem Oost een duurzame en vitale stad te maken, een hoge maatschappelijke waardering krijgen, financieel geen tot weinig verlies genereren of zelfs winst en goed passen in de toekomstscenario's of het business model van de MRA. Kortom, dynamische gebieden in Haarlem Oost die het verschil gaan maken, gebieden waar de toekomst van de stad bepaald wordt en die aandacht vereisen door hun strategische ligging en maatschappelijke potentie. Juist door de projecten en initiatieven in samenhang binnen en tussen zones te bekijken is het maken van strategische keuzes mogelijk. Deze twee zones in Haarlem Oost, met de hoog scorende projecten en initiatieven die daar binnen liggen, zijn de kansrijke vliegwiel gebieden voor gebiedsontwikkeling. Hier is strategische interventie het meest kansrijk en brengt ze het meest op voor het gehele stadsdeel, de stad en zelfs voor de regio. De twee zones zijn op de bijgevoegde kaart (figuur 20) weergegeven.

Strategische interventie

Voor een versterking van de economische positie van Haarlem, een verbeterd en duurzaam woonklimaat, toevoeging van recreatie en groen, een verbeterde mobiliteit,

een beter imago en het benutten van ontwikkelkansen met een gekwantificeerde opbrengstpotentie, is het van groot belang om als stad, overheden, corporaties en marktpartijen samen, actief te investeren in en te trekken aan initiatieven in de volgende twee zones van Haarlem Oost:

Zone A: Oostradiaal en Beatrixplein.

Zone B: Schalkwijk Midden, Schalkstad en Slachthuisterrein.

Projecten en initiatieven die passen binnen het beleid en gelegen zijn in deze zones dienen voorrang te krijgen in prioriteit ten opzichte van andere projecten in Haarlem Oost. Een (pro) actieve rol is voor deze gebieden vereist en zal het gewenste spin off effect creëren voor de omliggende gebieden. Hetgeen niet betekent dat bestaande projecten op deze plek exact in de huidige hoedanigheid uitgevoerd dienen te worden. De resultaten van de verschillende afwegingmethoden laten ook zien dat door aan bepaalde knoppen te draaien, bijvoorbeeld van het programma, de initiatieven nog aantrekkelijker kunnen zijn voor toekomstige investeerders en beleggers. Juist voor deze twee zones is het van belang in gesprek te gaan met stakeholders en in gezamenlijk belang en dat van het stadsdeel of de stad tot uitvoering te komen van bestaande masterplannen.

In het uitvoeringsprogramma van Haarlem Oost dienen dan ook deze twee zones te worden aangewezen als eerste prioriteit in uitvoering. In de komende twee coalitieperiodes is het van belang om als lokale overheid samen met stakeholders en mogelijke investeerders de programmering en planning van de initiatieven waar nodig aan te scherpen en vast te stellen om tot uitvoering te kunnen overgaan.

Naast de twee aangewezen strategische zones voor gebiedsontwikkeling is uit de gemaakte afweging ook een kansengebied naar voren gekomen. Dit kansengebied betreft de groene zoom van Haarlem Oost. Het uitzonderlijke van dit gebied is, dat op deze plek met een minimale inzet (toestaan van kleinschalig recreatieve functies) een vliegwieleffect kan ontstaan voor Haarlem Oost. Het toestaan van kleinschalig recreatieve functies in dit gebied kenmerkt zich door een gemiddelde waardering op de maatschappelijke baten en een positief saldo. Het toestaan van recreatieve (gebouwde) functies in de groene zoom kent op regionaal en stedelijk niveau zelfs een hogere waardering dan de Oostradiaal deel 1. Open staan voor deze vorm van ontwikkeling biedt daarom kansen in opbrengsten en een vliegwieleffect voor Haarlem Oost.

Aanpak en afwegingmethodiek

Om tot het bovenstaande resultaat te komen en focus te kunnen aanbrengen zijn zes afzonderlijke afwegingsmethodes gebruikt. Deze methodes hebben de input gegeven om te kunnen prioriteren, te objectiveren en om inzichtelijk te krijgen waar toekomstige fysiek ruimtelijke interventies het grootst gewenste effect bereiken. Hieronder worden de gebruikte methodes kort toegelicht. De uitgebreide uitslagen van de methodes zijn in de bijlage van dit rapport bijgevoegd.

1. Relevante beleidsdoelstellingen

Uit een brede beleidsinventarisatie van de gemeentelijk en regionaal beleid, corporatie-beleid en uit prijsvragen en onderzoeksrapporten zijn de vastgestelde doelstellingen voor Haarlem Oost geformuleerd. Er is bekeken welk gewenst effect deze doelstellingen beogen en voor welk probleem dit effect een oplossing betreft door middel van een SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats). Daaruit zijn vijf hoofddoelstellingen geselecteerd.

1. Duurzaam goed woonklimaat
2. Economische dynamiek en diversiteit
3. Versterking recreatief landschap
4. Mobiliteit op orde
5. Verbeterd imago

Alle projecten, initiatieven en accounts van Haarlem Oost (gemeentelijk, van de corporaties en van derden) zijn getoetst op hun positieve bijdrage aan deze doelstellingen.

2. Multicriteria Analyse
Projecten, initiatieven of accounts die hoog scoorden aan de hand van hun bijdrage aan de beleidsdoelstellingen zijn vervolgens geanalyseerd op multicriteria. Bij deze criteria valt bijvoorbeeld te denken aan duurzaamheidsbijdrage, uitvoerbaarheidsduur, beïnvloedbaarheid, en mogelijkheden voor quick wins.

Van de 74 projecten scoorden uiteindelijk 22 projecten hoog genoeg op de afwegingmethodiek van de beleidsdoelstellingen en de multicriteria. Van die 22 projecten zijn 3 projecten al in uitvoering en hebben daarmee al een onherroepelijke status. 19 projecten zijn daarom aangeboden voor de derde afwegingmethodiek.

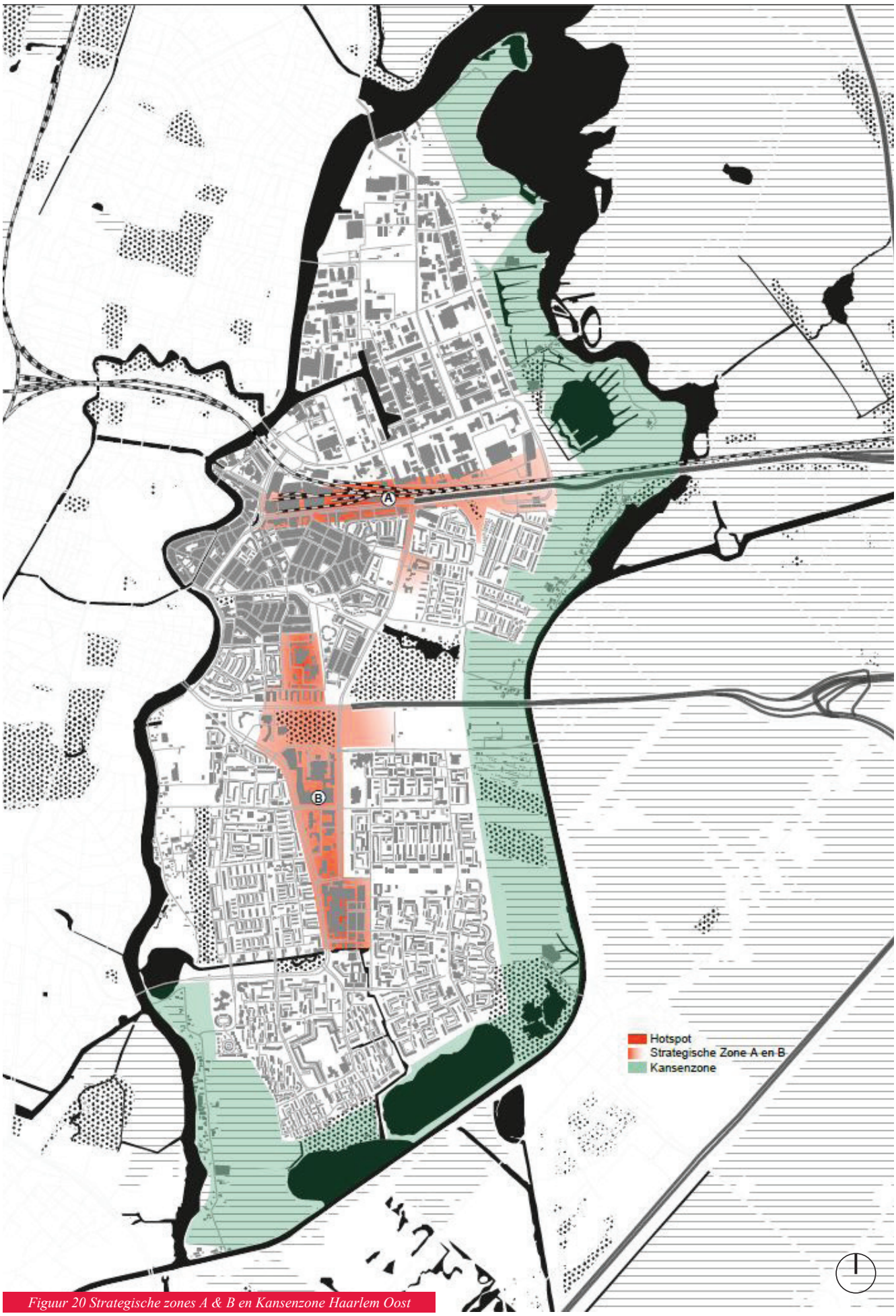
3. Kosten-Baten analyse (stedelijk)
Gerard Marlet heeft een theorie ontwikkeld om aantrekkelijke steden te realiseren. Deze theorie gaat er van uit dat de combinatie van agglomeratievoordelen én woonattracties bepalend zijn voor de economische ontwikkeling van een stad. Deze theorie van Marlet is gehanteerd om een aantal indicatoren van af te leiden. Deze hebben vervolgens een gewicht gekregen en zijn vertaald in concrete kenmerken waaraan de projecten getoetst zijn. Hierdoor heeft ieder project een waarde toegekend gekregen. Deze waarden zijn vervolgens afgezet tegen de kosten om deze projecten uit te voeren. Op basis van de kosten/baten is tot slot een prioritering van de projecten aangebracht.

4. Kosten-Baten analyse (wijkniveau)
Naast een kostenbatenanalyse op stedelijk niveau die is gericht op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de stad als geheel kan een verfijning aangebracht worden op wijk- of stadsdeelniveau. Dit is met name interessant voor de vergelijking van wijken en stadsdelen binnen een stad vanuit het perspectief van woningzoekenden. Bij de KBA op wijkniveau is tevens sprake van indicatoren die betrekking hebben op de directe woonomgeving.

Bij een vergelijking van de KBA op stedelijk niveau met die op wijkniveau valt in de eerste plaats op dat de overeenkomsten groot zijn. Bij de projecten met de hoogste prioriteit is bij de KBA op wijkniveau maar één project afgevallen. Als het gaat om de projecten met een hoge prioriteit is bij beide KBA's sprake van een overeenkomstige uitslag. De projecten met een lage prioriteit zijn bij beide KBA's hetzelfde.

5. Toekomstscenario's MRA
Op basis van de bestaande MRA-scenario's 2025 heeft toetsing plaatsgevonden. Deze toetsing maakt de mate van robuustheid en toekomstbestendigheid inzichtelijk. Na toetsing bleek dat bepaalde projecten een positief effect in alle scenario's hebben c.q. in alle scenario's goed uit pakken. Hierbij is tevens rekening gehouden met het 'vliegwieleffect' dat deze projecten hebben op andere projecten.

6. Businessmodel MRA
Deze laatste afwegingsmethode maakt inzichtelijk hoe projecten en initiatieven bijdragen aan de regionale opgaven en doelstellingen. Projecten die goed aansluiten op het Business model van de Metropoolregio Amsterdam dragen op onderdelen bij aan de regionale randvoorwaarden en het versterken van de waarde propositie en economische clusters van de metropoolregio.



Figuur 20 Strategische zones A & B en Kansenzone Haarlem Oost

Colofon

De *Ontwikkelstrategie Haarlem Oost* werd in opdracht van en door de gemeente Haarlem, Elan, Pré Wonen en Ymere opgesteld in samenwerking met:

Bestuurlijk Opdrachtgever:	wethouder Ewout Cassee
Ambtelijk Opdrachtgever:	Cecile Hubers, Juul Angenent
Opdrachtnemer:	Sarah Ros
Externe penvoerder:	Geurt van Randeraat, Steven Stolk (Site UD)

Leden stuurgroep:
Ewout Cassee
Bob van Zijll (PreWonen)
Gerrie Blok (Ymere)
Grischa Lowinsky (Elan)
Cecile Hubers
Sarah Ros
Max van Aerschot

Leden kerngroep:

Sarah Ros	(Programmamanager)
Cecile Hubers	(Programmamanager)
Ernst Damen	(Elan)
Nico Broers, Dennis Hooft	(PréWonen)
Marjolein Hofstede, Jakko Dekker	(Ymere)

Leden interne projectgroep van de gemeente:

Sarah Ros	(Programmamanager)
Cecile Hubers	(Programmamanager)
Mieneke Zijlmans	(Stedenbouwkundige)
Stefan Westerman	(Beleidsmedewerker Verkeer)
Yuri van Nierop	(Beleidsadviseur Wonen)
Kees Mense	
Iris Baars	

Layout en eindredactie:
Sarah Ros
Iris Baars

Externe deskundigen:
Site Urban Development
Bureau Stedelijke Planning
Demo Consultants
Jester Strategy