



<b>Onderwerp</b> Vaststellen startnotitie Ijsbaanlaan e.o.	
Nummer	2019/516548
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Beelen, J.M.
Telefoonnummer	023-5113942
Email	h.beelen@haarlem.nl
Kernboodschap	In het gebied rond Ijsbaan Haarlem en het Kennemer Sportcenter aan de Ijsbaanlaan ligt een grootschalig parkeerterrein. Ten zuiden van de woonwijk De Krim ligt een grasparkeerterrein. Een ontwikkeling op dat parkeerterrein op het gebied van (sociale) woningen is wenselijk en wordt daarom onderzocht. Deze ontwikkeling komt voort uit de "Carrousel", een verschuiving van verschillende functies waardoor sociale woningbouw toegevoegd kan worden aan de westkant van Haarlem en aan de oostkant ruimte gegeven kan worden aan andere woonconcepten zoals zelfbouw woningen. Hierbij wordt een bijdrage geleverd aan de 'Ongedeelde stad'. De gemeente en Elan Wonen willen op deze locatie een zo'n groot mogelijk percentage sociale huurwoningen realiseren.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College d.d. 9 juli 2019	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem,  Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De startnotitie voor het project ‘Ijsbaanlaan e.o., herontwikkeling’ vast te stellen. 2. De grondopbrengst in te zetten om de ruimte ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van sociale woningbouw.  de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span>
---	--

### 1. Inleiding

In het gebied rond Ijsbaan Haarlem en het Kennemer Sportcenter aan de Ijsbaanlaan ligt een grootschalig parkeerterrein. Ten zuiden van de woonwijk De Krim ligt een grasparkeerterrein. Een ontwikkeling op dat parkeerterrein op het gebied van (sociale) woningen is wenselijk en wordt daarom onderzocht. Deze ontwikkeling komt voort uit de “Carrousel”, een verschuiving van verschillende functies waardoor sociale woningbouw toegevoegd kan worden aan de westkant van Haarlem en aan de oostkant ruimte gegeven kan worden aan andere woonconcepten zoals zelfbouw woningen. Hierbij wordt een bijdrage geleverd aan de ‘Ongedeelde stad’. De gemeente en Elan Wonen willen op deze locatie een zo’n groot mogelijk percentage sociale huurwoningen realiseren.

### 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project “Ijsbaanlaan e.o., herontwikkeling” vast te stellen.
2. De grondopbrengst in te zetten om de ruimte ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van sociale woningbouw.

### 3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is de verkoop van (delen van) de kavel en de realisatie van woningen waarvan minimaal 50% sociale huur is en waarbij de toename van de parkeer- en verkeerdruk niet afgewenteld wordt op de naastgelegen woonwijk en de openbare ruimte verbeterd is. In het vigerende bestemmingsplan (Ijsbaanlaan e.o. uit 2009) past de ontwikkeling niet en daarom wordt een stedenbouwkundig programma van Eisen opgesteld en zal een planologische procedure doorlopen worden.

### 4. Argumenten

#### 1. Met het vaststellen van de startnotitie worden kaders omschreven

In de startnotitie worden de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling omschreven. De startnotitie wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.



## *2 Het besluit past in het ingezet beleid*

Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de opgave voor de realisatie van (sociale) woningen in Haarlem.

## *3 Met de verkoop van de kavel wordt sociale woningbouw gerealiseerd*

Het verkoopbeleid van de gemeente schrijft voor dat er transparant, openbaar en marktconform verkocht wordt. 1op1 verkoop van grond ten behoeve van sociale woningbouw aan een corporatie vormt een uitzondering op deze regel.

## *3 Ambtelijke kosten worden gedekt door de voorschotovereenkomst*

Met de Elan Wonen is een voorschotovereenkomst gesloten met als doel de ambtelijke kosten te vergoeden die gemaakt worden vooruitlopend op de planologische procedure en grondverkoop.

## *4 Er wordt een kostenneutrale ontwikkeling gerealiseerd*

De grondopbrengst is nodig om deze ruimtelijke ontwikkeling nodig maken.

## *5 Communicatie en participatie vindt plaats*

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) gemaakt. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de wijkraad de Krim, een aantal bewoners, het CIOS, SRO en de Stichting Kunstijsbaan Kennemerland, georganiseerd door de wijkraad. Zij zijn over het proces geïnformeerd.

De belanghebbenden hebben hun zorgen uitgesproken over de toename van de parkeer- en verkeersdruk.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *1. De locatie schietbaan en squashcentrum worden niet bij deze ontwikkeling betrokken*

De wijkraad heeft verzocht om een alternatief waarbij de locatie Klevelaan 200-204 (het squashcentrum en de schietbaan) bij het onderzoek betrokken kan worden. Deze functies zouden dan naast het Kennemer Sportcentrum gevestigd kunnen worden, waarna die locatie aangewend kan worden voor woningen. De Ijsbaan Haarlem, SRO en het CIOS hebben hun zorg uitgesproken over de komst van woningen. Waarbij overlast (geluid en verkeer) door activiteiten een beperking van hun bedrijfsvoering zou kunnen opleveren.

### *2. Vertraging kan optreden bij betrekken van de locatie schietbaan en squashcentrum*

De locatie van de schietbaan en het squashcentrum is benoemd als kansrijk in de plancapaciteit na 2025. De haalbaarheid is nog niet onderzocht. Het vergroten van het plangebied zorgt voor vertraging.

### *3. Voorschotovereenkomst met Elan is gesloten*

Er is een voorschotovereenkomst met Elan Wonen gesloten om de ontwikkeling van woningen op de locatie Ijsbaanlaan te onderzoeken.

## 6. Uitvoering



De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none"><li>Startnotitie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Raad</li></ul>	Q3 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"><li>Stedenbouwkundig programma van eisen</li><li>vervolg overeenkomst</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Raad</li><li>B&amp;W</li></ul>	Q1 2020 Q2 2020
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"><li>Stedenbouwkundig plan door Elan Wonen</li><li>Inrichtingsplan openbare ruimte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>B&amp;W</li><li>B&amp;W</li></ul>	Q3 2020
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"><li>Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)</li></ul>		
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"><li>Uitvoering</li></ul>		

## 7. Bijlagen

### 1. Startnotitie