



Bestuurlijk opdrachtgever Wethouder Roduner

Datum 10 november 2021

1. Aanleiding

De 'visie ontwikkelzone Orionweg/ Planetenlaan' is vastgesteld door de Raad op 27.02.2020.

De visie kent een opgave voor de realisatie van minstens 600 woningen.

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de ontwikkelvisie:

- het concentreren van bebouwing en functies rond een nieuw Stadionplein
- een stedenbouwkundige opzet van groene hoven langs de Planetenlaan en Orionweg
- het creëren van een aantrekkelijke overgang van Schoterbos naar de Planetenwijk
- het doortrekken van een groene zone vanuit het sportpark de Planetenlaan in

In juli 2020 is - in het verlengde van de vastgestelde ontwikkelvisie - een *intentieovereenkomst* gesloten met St Jacob met als doel het onderzoek naar de haalbaarheid van vestiging van St Jacob in het plangebied Stadionplein/ 'kop' Orionzone:

'Het college gaat een intentieovereenkomst aan met Sint Jacob, met de intentie om Sint Jacob nieuwbouw te laten realiseren op een gemeentelijke kavel op het nieuw te vormen Stadionplein. Hiertoe vindt een grondruil plaats tussen gemeente Haarlem en Sint Jacob, waarbij Sint Jacob het complex Nieuw Delftweide gelegen aan de Herman Gorterstraat 1 te Haarlem overdraagt in ruil voor de kavel aan de Sportweg 8 Stadionplein.' (Collegebesluit IOK St Jacob, 7 juli 2020)

Om de haalbaarheid van ontwikkeling plangebied rond het nieuwe 'Stadionplein' en de inpassing van huisvesting voor de initiatiefnemer Sint Jacob te kunnen bepalen is onderzocht:

1. de condities voor gebiedsontwikkeling Stadionplein binnen de context van de Orionzone
2. de mogelijkheden van stedenbouwkundige uitwerking c.q. ruimtelijk-programmatische modellen
3. de inpassing daarin van ruimtelijk-functioneel PvE en huisvestingsvisie van St Jacob
4. de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling Stadionplein
5. uitgangspunten en randvoorwaarden voor de voorgenomen grondtransacties met St Jacob

Tevens is verkend onder welke condities een eventuele verplaatsing van de supermarkt Deka naar een nieuwbouwlocatie direct aan het plein zou kunnen worden gerealiseerd.



2. Probleemstelling

Resultaat haalbaarheidsstudie

De haalbaarheidsstudie plangebied Stadionplein en potentiële vestiging St. Jacob is afgerond. Op basis hiervan wordt het haalbaar en wenselijk geacht over te gaan tot de definitiefase gebiedsontwikkeling Stadionplein. De afronding initiatieffase heeft tot doel:

1. Het vaststellen van de resultaten van de haalbaarheidsstudie op basis van de Intentieovereenkomst met St Jacob en over te gaan tot een vervolg hierop;
2. Een start te maken met de definitiefase voor (uitwerking van) het plangebied Stadionplein
3. Het vrijgeven van een voorbereidingskrediet voor de werkzaamheden in de definitiefase

De ontwikkeling van de modellen moeten worden begrepen als *ontwerpend onderzoek* ten behoeve van de bepaling van de haalbaarheid en gewenste uitwerking van het plangebied. Uit de conclusies van dit onderzoek zullen uitgangspunten en randvoorwaarden worden gedestilleerd die als basis dienen voor het op te stellen stedenbouwkundige programma van eisen (SPvE) in de definitiefase van het Haarlems ruimtelijk planproces (HRPP).

Zie bijlage:

Haalbaarheidsstudie St Jacob/ gebiedsontwikkeling Stadionplein, gemeente Haarlem 27.10.2021

Programma en exploitatie

Uitgangspunten voor de opzet van de exploitatie zijn:

- woningbouwprogramma 50 % sociaal, 30% middensegment, 20 % duur (cf visie Orionzone)
- Het programma Verzorgd wonen (zorgwoningen) is opgenomen in bovenstaande verdeling
- Parkeernormering conform vigerend beleid

Programma	model 1A, 1C en 3A	model 1B en 3B	model 2
woningaantallen			
sociaal	123	86	119
midden	74	52	71
duur	49	34	48
totaal # woningen regulier	246	172	238
voorzieningen m ² bvo			
programma SSJ	10.300	10.300	10.000
supermarkt	3.000	0	2.900
bibliotheek	1.500	1.500	1.800
overige voorzieningen	2.100	2.100	2.000
totaal voorzieningen m² bvo	16.900	13.900	16.700
Parkeren			
totaal aantal parkeerplaatsen	701	481	685

In de modellen B blijft de supermarkt op de huidige locatie is in derhalve het woningbouwprogramma lager in aantal.



Visie St Jacob

St Jacob heeft aanzienlijk belang bij het bieden van kwalitatief toereikende huisvesting aan haar bewoners. De huidige huisvesting voldoet daar niet aan. Als besluitvorming over nieuwbouw te lang uitblijft dient (noodgedwongen) gekozen te worden voor renovatie van het bestaande gebouw. Dit verdient geen voorkeur vanwege de – in dat geval - dubbele verhuisbeweging van de kwetsbare doelgroep en de meerwaarde die nieuwbouw aan het plein biedt in realisatie toekomstvisie St Jacob. (meer interactie mogelijk met de omgeving).

Zie bijlagen:

Visie St Jacob



Afb: Plangebied Stadionplein binnen de context van de ontwikkelzone (kaart uit de Ontwikkelvisie)



3. Doel

Het algemeen doel is nader uitwerking te geven aan de vastgestelde visie Orionzone.

Het kwalitatief doel is het beter benutten van de potentie van het plangebied – gezien haar ligging en huidig gebruik – door nieuwbouw, waarmee een vitaal stedelijk gebied ontstaat, waaronder een pleinruimte als knooppunt in belangrijke stedelijke routes met name richting het Noordersportpark en het Schoterbos.

Het programma van ca 240 woningen vormt een bijdrage aan de woningproductie.

Nieuwbouw voor St Jacob vormt een bijdrage aan de kwaliteit van de portefeuille van St Jacob en daarmee aan het voldoen aan een groeiende vraag naar passende ouderenzorg in Haarlem.

Deze startnotitie vormt de start voor de werkzaamheden binnen de definitiefase als opeenvolgende planvormingsfase in het HRPP. In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling nader gedefinieerd.

De opstelling SPvE kent als uitgangspunten:

1. ca 240 woningen met verdeling 50/30/20 (in geval verhuizing supermarkt)
2. Huisvesting St Jacob; 120 eenheden en algemene functies (PvE St Jacob)
3. Zorgwoningen 'Verzorgd Wonen' (onderdeel van de 50% sociaal en 30% midden)
4. Parkeerprogramma: (gebouwd) parkeren(auto en fiets) voor programma plangebied en evt aangrenzende gebruikers
5. (bepaling haalbaarheid van) verhuizing supermarkt
6. Bepaling wens en haalbaarheid tot verhuizing bibliotheek

4. Resultaat

De definitiefase heeft als concrete resultaten:

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



5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ruimtelijk en planologisch

Wonen

Stedelijk beleid van de Woonvisie is uitgangspunt voor het woonprogramma. In de uitgangspunten voor programma (en de financiële haalbaarheid) is de verdeling 50/30/20 aangehouden.

Uitgangspunten programma voor de modellenstudie:

- woningbouwprogramma 50 % sociaal, 30% middensegment, 20 % duur.
- Verzorgd wonen is meegenomen in het percentage sociaal en middensegment

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de uitwerking van het plangebied vormt de vastgestelde Visie Orionzone het uitgangspunt.

Verkeer en parkeren

Gemeentelijke eisen kort samengevat; “parkeren uit het zicht en op eigen terrein”. In lijn hiermee volgt een ruimtelijke invulling met overdekt parkeren, bovengronds gelaagd parkeren of zelfs ondergronds parkeren. De bedachte volumes hiervoor zijn indicatief berekend waarbij globaal 10-15% van het oppervlak t.b.v. autoparkeren ook voor fietsers beschikbaar moet zijn.

De parkeerberekeningen zijn gemaakt op basis van de vigerende gemeentelijke parkeernorm.

Het plangebied kan een sluitende parkeerbalans hebben ('parkeer-dekkend'), echter de relaties met de omgeving (bv aangrenzende sportlocaties en n.t.b. locatie zwembad) en de verschillende ontwikkelsnelheden zijn evident.

De locatie biedt uitstekende mogelijkheid om functioneel als een *mobilitieithub* te gaan functioneren. Hiervoor moet de benodigde (ruimte-)capaciteit aanwezig zijn.

Technische haalbaarheid en groen

De kabels en leidingen binnen het plangebied zijn in kaart gebracht en geven vooralsnog geen bijzonderheden. Met name de ligging van het hoofdriool is bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden. Het benzinestankstation heeft vooralsnog geen inzicht in bodemvervuiling o.i.d. gegeven.

De bestaande bomen in het plangebied zijn in kaart gebracht. De ouderdom en type boomsoort is bekend. In de modellenstudie is met positionering van bebouwing reeds zoveel mogelijk rekening gehouden hiermee.

Duurzaamheid

Leidend is de Visie Orionweg / Planetenlaan, waarin veel aandacht besteed is aan de duurzaamheidskansen in dit gebied, zoals de aansluiting op een energienetwerk en ruimte voor een energiehubs. Voor de uitwerking van het plangebied vormt de 'Richtlijn Duurzaam Bouwen' het uitgangspunt.

Klimaatadaptatie

Ook voor klimaatadaptatie vormt de 'Richtlijn Duurzaam Bouwen' het uitgangspunt. Daarin worden o.a. de specifieke technische eisen benoemd voor een klimaat-adaptieve ontwikkeling.



Cultuurhistorie

De ontwikkeling zal worden getoetst aan de relevante beleidskaders voor cultuurhistorie.

Samenhang met andere projecten/ processen

De locatie is in directe nabijheid gelegen van het Schoter College, de sporthal en het Noordersportpark, waarvoor de verschillende sportverenigingen afgelopen zomer een herinrichtingsvoorstel hebben ingediend (Sportpark Orionzone). Daarnaast speelt recent het haalbaarheidsonderzoek voor het zwembad De Planeet (renovatie of nieuwbouw op nabije locatie).

1. *De haalbaarheidsstudie Haarlemse zwembaden.*

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

2. *Visie op toekomst Noordersportpark*

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

Deel 2: financieel en juridisch

Verkoopbeleid / Grondtransacties

Er is verkend of een verplaatsing van Sint Jacob en de Dekamarkt als onderdeel van de gebiedsontwikkeling mogelijk zijn.

Als sprake is van een verplaatsing, dan *verkoopt* het Sint Jacob en/of de Dekamarkt haar huidige locatie aan de gemeente en *verkoopt de gemeente* de vestigingslocatie aan de Sportweg aan het Sint Jacob en/of de Dekamarkt. Zodoende ontstaat geen nieuwe ontwikkelruimte maar is er sprake van *allocatie*. In juridisch opzicht is hier wel sprake van twee of vier transacties van ver- en aankoop van een onroerende zaak. Op deze transacties is daarom de 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed' van toepassing (05-11-2019).

Het uitgangspunt van deze beleidsregels is de *verkoop van gemeentelijk vastgoed* volgens het TOM-principe; transparant, openbaar en marktconform. Complexe verkoop, zoals een te ontwikkelen perceel, gebeurt in principe via openbare selectie waarbij ook kwaliteitseisen aan een ontwikkeling worden gesteld. In dit geval zal de gemeente de te verwerven oorspronkelijke locatie(s) op haar beurt weer verkopen, e.e.a. volgens de gestandaardiseerde werkwijze via een openbare verkoop en volgens het hiervoor vast te stellen ruimtelijk planologisch kader. De voorwaarde hierbij is dat de partijen die hierbij verplaatsen geen economisch voordeel verkrijgen die via een normale marktwerking niet zou zijn verkregen. Dit betekent dat de verkoop financieel marktconform moet zijn op basis van een onafhankelijk vast te stellen grondwaarde. Daarnaast moet er geen sprake zijn van een uitbreiding van ontwikkeloppervlakte op grond waarvan ook andere partijen de gelegenheid moeten krijgen om op deze schaarse ontwikkelruimte mee te kunnen dingen.



Financiële haalbaarheid

De berekeningen voor het programma in de haalbaarheidsstudie zijn gemaakt op een groot aantal aannames en kengetallen. Door verder onderzoek naar maatwerk op de locatie, zoals o.a. een mobiliteitsplan (te weten reductie op parkeerbehoefte t.o.v. nu geldende norm), categorie en type en grootte van de woning kan het resultaat wijzigen.

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

6. Risicoanalyse

Er is een globale risicoanalyse opgesteld inclusief beheersmaatregelen. Deze fungeert tevens als agendabepalend voor werkzaamheden in de definitiefase.

De belangrijkste risico's – gezien op basis van kans en impact - zijn:

1. Ontoereikend draagvlak in omgeving
2. Tekort dekking voor financieel resultaat i.c.m. uitgangspunten beleid inzake woningbouwprogramma en parkeernormen
3. Afhaken en/ of niet tijdig toetreden marktpartijen/ initiatiefnemer(-s)

De beheersmaatregelen zijn in deze fase:

1. Goede en tijdige communicatie en participatie over plangebied Stadionplein in onderlinge afstemming met studie zwembaden Haarlem c.q. de Planeet
2. Monitoren ontwikkelingen woningmarkt in GREX en beleidswijzigingen parkeren t.b.v. gericht mobiliteitsplan
3. Afspraken met alle stakeholders over mijlpalen op basis van overall planning

De maatregelen zullen in de definitiefase nader worden uitgewerkt.



7. Proces en planning

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



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	<ul style="list-style-type: none"> • Startnotitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Raad 	Q4 2021
Definitiefase	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomsten • Stedenbouwkundige visie - SPvE - Gebiedsconcept • Ontwikkelstrategie en besluit GREX 	<ul style="list-style-type: none"> • B&W • Raad • Raad 	Q2 2022 Q4 2022 Q4 2022
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> • Stedenbouwkundig plan (ntb) • Inrichtingsplan openbare ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • B&W • B&W 	Q3 2023 Q4 2023
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsplan • Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Raad 	Q4 2023
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering/ eerste deelplan 	<ul style="list-style-type: none"> • 	Q3 2024

8. Participatie en inspraak

De betrokken partijen zijn in beeld gebracht en vervolgens onderscheiden naar hun rol en positie in het proces op basis van hun positie. Er zijn momenteel meerdere gebruikers in het gebied die uitplaatsing vragen en in sommige gevallen alternatieve huisvesting.

Eerder is de *Ontwikkelvisie Orionweg – Planetenlaan* via participatie tot stand gebracht. Uit de opkomst tijdens de bijeenkomsten en de input die toen is opgehaald blijkt een grote betrokkenheid van belanghebbenden. Ook bij de volgende fases worden belanghebbenden goed betrokken bij en geïnformeerd over het proces. Bij het opstellen van kader-stellende producten vindt participatie plaats en volgt een officiële inspraakprocedure. Dit wordt gedaan conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

De klankbordgroep Orionzone, bestaande uit de wijkraden uit de zone, blijft ook in de volgende fases actief. De gemeente informeert hen en toetst zaken gedurende het project.



Groenplatform

Het platform Groen is op de hoogte van de voorgenomen planontwikkeling (bebouwingsvorm en plein in de modellen) en de relatie met het bestaand groen c.q. bomen (soort, leeftijd, verwachte levensduur).

De reactie op hoofdlijnen op de concept startnotitie betrof met name aandacht voor (1) een groene inrichting van het nieuwe plein gericht op duurzame verblijfskwaliteit en (2) het pleingebied uitwerken vanuit de randvoorwaarden van de ecologische zones op een hoger schaalniveau. Afgesproken is met het platform in fase SPvE tijdig een vervolgoverleg te voeren.

Vervolg

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

9. Bijlagen

1. Haalbaarheidsstudie St Jacob/ gebiedsontwikkeling Stadionplein, gemeente Haarlem, okt 2021
2. Visie St Jacob, v07.10.2021
3. *Exploitatie en financiële dekking, v28.10.2021 (vertrouwelijk)*