



<b>Onderwerp</b> Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem 2023	
Nummer	2023/114801
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Bandt, K.J.
Telefoonnummer	023 – 5113385
Email	<a href="mailto:kbandt@haarlem.nl">kbandt@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	Sinds de vaststelling van de ruimtelijke visies van de ontwikkelzones door de gemeenteraad (2017/ 2019) is er zowel in de planvorming als in de uitvoering voortgang geboekt. Het college informeert de raad over de stand van zaken van alle ontwikkelzones ook als er geen besluitvorming is. Nu nog door middel van een informatienota, in de toekomst bij voorkeur in een van de P&C documenten. Dit als onderdeel van de versterking van de governance rondom de sturing en beheersing van gebiedsontwikkeling. Voor de zones Zuidwest, Europaweg en Oostpoort is sprake van een sluitende businesscase dankzij de Rijksbijdrage Woningbouwimpuls. Ook voor de ontwikkelzone Zijlweg is in december 2022 een WBI-subsidie toegekend door het Rijk. Alle ontwikkelzones worden inmiddels geleid door zonemanagers.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Relevante eerdere bestuurlijke besluiten: <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ontwikkelvisie Oostpoort (<a href="#">2019/712616</a>)</li><li>✓ Ontwikkelvisie Europaweg (<a href="#">2019/676967</a>)</li><li>✓ Vaststellen ontwikkelvisie Orionweg/ Planetenlaan (<a href="#">2019/836478</a>)</li><li>✓ Ontwikkelvisie Spaarnesprong (<a href="#">2017/596170</a>)</li><li>✓ Vaststellen Ontwikkelvisie Zuidwest (<a href="#">2019/434101</a>)</li><li>✓ Vaststellen ontwikkelvisie Spaarndamseweg (<a href="#">2019/836480</a>)</li><li>✓ Vaststellen ontwikkelvisie Zijlweg (<a href="#">2019/836482</a>)</li><li>✓ Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuidwest (<a href="#">2021/131691</a>)</li><li>✓ Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Europaweg (<a href="#">2020/1212019</a>)</li><li>✓ Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Oostpoort, (<a href="#">2021/ 0933572</a>)</li><li>✓ Collegebesluit aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw zone Zijlweg, (<a href="#">2022/1254933</a>)</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ontwikkelzones in de Regeling grote en risicovolle projecten (<a href="#">2022/1248240</a>)</li> <li>✓ Actieplan versnelling woningbouw (<a href="#">2020/485204</a>)</li> <li>✓ Vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (<a href="#">2021/87667</a>)</li> </ul>
Besluit College d.d. 14 februari 2023	<p>1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

### 1.1 Groei van Haarlem

#### *De ambitie*

Het college heeft ook in dit coalitieakkoord de ambitie om 10.000 woningen te realiseren. Het grootste deel van deze woningen wordt gerealiseerd in de ontwikkelzones. Op basis van de in 2022 vastgestelde Omgevingsvisie (overkoepelend ruimtelijk beleid op stadsniveau) wordt aan de hand van de zes strategische keuzes, vormgegeven aan de stedelijke groei van Haarlem. De stedelijke groei betekent niet alleen het bouwen van woningen. Ook andere functies moeten meegroeien met de stad, zoals werkgelegenheid, vergroening, water, voorzieningen en de stedelijke kwaliteit. Daarnaast moet er invulling worden gegeven aan de energietransitie, de mobiliteitstransitie en klimaatbestendig bouwen. Met de stedelijke groei kan tevens worden geconcludeerd dat niet alles tegelijkertijd en op eenzelfde wijze kan worden gerealiseerd. Soms is de ontwikkeling ruimtelijk niet inpasbaar, is het financieel niet uitvoerbaar zijn of is de capaciteit niet toereikend. Er moeten continue keuzes worden gemaakt tijdens het ontwikkelproces.

#### *Het proces in hoofdlijnen*

De raad heeft in de periode 2017-2019 de ontwikkelvisies voor de ontwikkelzones vastgesteld. De visies geven richting en verwoorden de ambities die de gemeente heeft per gebied om Haarlem verder te ontwikkelen over een periode van de komende 10 jaar.

#### *De Omgevingsvisie en de zones*

De Raad heeft begin 2022 de Omgevingsvisie vastgesteld: een toekomstvisie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat zes strategische keuzes:

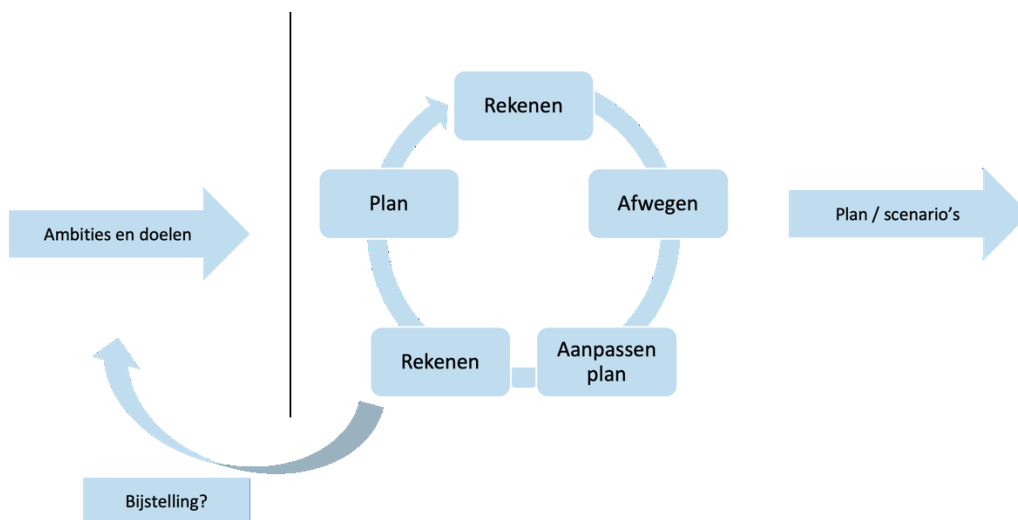
1. Mengen en Verdichten
2. Buurtgericht ontwikkelen
3. Vergroenen en vernatten
4. Bevorderen gezonde leefomgeving
5. Ruimte voor de energietransitie
6. Mobiliteitstransitie



Op basis van deze keuzes wordt er inhoudelijk richting en invulling gegeven aan de ontwikkeling van de zones.

#### *De zones en de woningbouw impuls regeling (WBI)*

Het college heeft naast de zones Oostpoort, Zuidwest en Europaweg ook de zone Zijlweg voorgedragen als gebiedsontwikkeling die in aanmerking komt voor de rijkssubsidierегeling Woningbouwimpuls (WBI). In december 2022 is bekend geworden dat ook voor de zone Zijlweg, er een WBI-subsidie is toegekend. De toekenning van de WBI-subsidies draagt voor 50% bij aan de dekking van de publieke onrendabele top van de drie zones. Voor de vier bovengenoemde zones is respectievelijk aan WBI-subsidies toegekend: €7,6 miljoen (mio) voor Europaweg, €6,46 mio voor Oostpoort, €8,21 mio voor Zuid-West en €3,08 mio voor Zijlweg. Totaal €25,35 miljoen. Inclusief cofinanciering is er dus € 50,7 mio beschikbaar voor de publiek onrendabele top van deze zones. Voor alle zones geldt dat er in principe een sluitende businesscase moet worden opgesteld. Indien er sprake is van een niet sluitende businesscase, zal er 'getekend en gerekend' moeten worden totdat er wel voldoende dekking is voor de te maken kosten, of zal het financiële tekort moeten worden afgedekt door andere financiële middelen.



#### *Ontwikkelstrategie per zone*

Welke positie de gemeente per ontwikkeling gaat innemen, welke risico's zij wil nemen, welke samenwerkingsvorm zij voor ogen ziet en welke financiële middelen hiervoor nodig zijn, wordt vormgegeven in een ontwikkelstrategie op zoneniveau. De eerste ontwikkelstrategie is al vastgesteld voor ontwikkelzone Zuid-West. Een ontwikkelstrategie is een belangrijke strategische keuze die per zone wordt opgesteld.

#### *Prioritering van ontwikkelzones*

Onlangs is de raad door het college geïnformeerd over de prioriteit die wordt gegeven aan ontwikkelingen in Haarlem. In relatie tot deze informatie en de hier beschreven ontwikkelzones is het relevant om te melden dat de prioriteit ligt bij de ontwikkelzones die een WBI-subsidie hebben

ontvangen. De overige zones (Orion, Spaarndamseweg en Spaarnesprong) hebben een lagere prioriteit. De beschikbare capaciteit ten aanzien van de capaciteit zal worden afgewogen.

## **2. Sturing en verantwoording**

### Financiële kaders en de businesscase

De businesscases die voor de zones zijn opgesteld zijn een relatief nieuw fenomeen binnen de gemeente Haarlem. De businesscase bestaat uit de investeringen die op het niveau van de zone worden gedaan en de deelprojecten binnen de zone. Dit alles samen vormt de businesscase.

Voor de prioritaire zones (Zuid-West, Europaweg, Oostpoort en Zijlweg) zijn businesscases opgesteld op basis waarvan de WBI-subsidie is aangevraagd en toegekend. Samen met de gemeentelijke cofinanciering is er daarmee dekking voor het publieke tekort en kunnen op zoneniveau de kosten worden gemaakt. De businesscase is te beschouwen als het financiële kader voor de verdere ontwikkeling van de zone.

### Instelling reserve t.b.v. de ontwikkelzones

De 'governance' rondom de sturing en beheersing van gebiedsontwikkeling in zones wordt op dit moment versterkt. De inrichting van het stelsel dient de mogelijkheid te bieden om binnen de gestelde kaders achteraf verantwoording af te leggen aan de raad en aan het ministerie van BZK. Bij de kadernota worden hiervoor voorstellen gedaan. Gedacht wordt aan het instellen van een reserve, analoog aan de reserve grondexploitatie (grex). Met deze methode wordt beoogd om de gebiedsontwikkeling in de ontwikkelzones zodanig in te richten dat uitvoeringskracht versterkt wordt en flexibiliteit in de uitvoering mogelijk is. Zo kan grip gehouden worden op de subsidiering WBI vanuit het ministerie van BZK.

### Anterieure overeenkomsten en kostenverhaal

Binnen een zone kunnen verschillende deelontwikkelingen zijn, waarbij het kan gaan om een gemeentelijke grondpositie (grondverkoop of grondexploitatie) of een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomsten worden de gemeentelijke kosten verhaald, waarbij ingezet wordt om dat ook voor de kosten te doen die de gemeente op het niveau van de zone maakt. Dit kan bijvoorbeeld gaan om infrastructuur die het niveau van de individuele deelprojecten overstijgt, zoals collectieve watercompensatie of groen. Maar dit betreft ook de gemeentelijke proces- en voorbereidingskosten die voor de zone als geheel worden gemaakt (te denken valt daarbij aan zonemanagement, opstellen masterplan, programma van eisen, ontwikkelstrategie, businesscase etc.). Deze exploitatiebijdragen, maar ook de opbrengsten van de gemeentelijke grondverkoop of grondexploitatie dienen binnen de businesscase van de zone gehouden te worden zodat hiermee de publieke investeringen (deels) kunnen worden gedekt.



### Financiële sturing en beheersing op zoneniveau

Voor de zones als geheel worden de spelregels en de wijze van sturing en beheersing, de komende periode nader uitgewerkt. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan actualisatie van de businesscase, rollen, verantwoordelijkheden en informatievoorziening.

### **3. Verantwoording**

Gebiedsontwikkeling is een dynamisch proces, met continu impact op het ruimtelijk en financieel kader. Met de informatie in deze nota krijgt de raad inzicht in de ruimtelijke kaders en de voortgang met als basis de vastgestelde visies. Zoals ook in de voorgaande informatienota beschreven, maken wijzigingen onderdeel uit van het ontwikkelproces. Die wijzigingen moeten wel passen binnen de eerder vastgestelde kaders, zoals de zonevisies, andere belangrijke beleidskaders (wonen, parkeren, groen etc.) en sinds kort ook de Omgevingsvisie. .

Planwijziging leidt niet alleen tot inhoudelijke wijzigingen maar ook tot financiële wijzigingen. Reden voor wijziging van plannen kunnen zijn:

- ✓ Marktomstandigheden wijzigen
- ✓ Financiële wijzigingen (kostenstijging/ inflatie, opbrengststijging/ daling, rente wijziging)
- ✓ Technische of ruimtelijke wijzigingen
- ✓ Wijzigingen van grondeigendommen
- ✓ Marktpartijen of de gemeente maken andere keuzes
- ✓ Programmatische wijziging

Deze wijzigingen zullen in een continu 'reken-teken' proces worden vertaald in aangepaste plannen en berekeningen. Dit kan ertoe leiden dat plannen niet haalbaar blijken, moeten worden uitgesteld of dat er een nieuw plan moet worden opgesteld.

#### **3.1 Doel van deze Informatienota**

##### *Informereren*

In de voorliggende nota wordt er voor de zones een korte omschrijving gegeven alsmede de stand van zaken en een mijlpalen planning.

##### *Organisatie en capaciteit*

De zogenaamde prioritaire zones (zones met WBI-subsidie) hebben de beschikking over een 'dedicated' team. De overige zones moeten werken met de op dat moment beschikbare capaciteit.

#### **3.2 Stand van zaken per ontwikkelzone**

Per zone wordt een stand van zaken gegeven Dat gebeurt als volgt:

##### *Beschrijving zone*

Er wordt een korte omschrijving gegeven van de zone zoals geografische ligging, kenmerken, beoogd programma en functies.

### *Stand van zaken: van visies naar concrete uitwerking*

De eerder vastgestelde visies worden op dit moment uitgewerkt in concrete plannen. Voor de prioritaire ontwikkelzones Europaweg, Oostpoort, Zuidwest en Zijlweg, is sprake van een integrale gebiedsontwikkeling met een volledige financiële dekking. Alle zones zijn sinds begin dit jaar voorzien van een ontwikkelzonemanager. Met deze aanstelling wordt ook integraal gestuurd op de ontwikkeling en realisatie van de eerder vastgestelde visies. De meerwaarde van de ontwikkelzones ligt in het feit dat de gebieden, op basis van de visies, worden ontwikkeld in ruimtelijke, programmatische, functionele en kwalitatieve samenhang. Voor alle ontwikkelzones geldt dat er spanning zit in de ambities en het gewenste tempo in relatie tot de beschikbare middelen en capaciteit.

### *Mijlpalenplanning*

Voor de meeste ontwikkelzones zijn mijlpalenplanningen opgenomen waarin de belangrijkste activiteiten voor de komende periode zijn weergegeven.

### *Risico's (algemeen)*

De WBI-zones worden opgenomen in de regeling risicovolle projecten. Algemene risico's die gelden voor heel Haarlem zijn onder andere de veranderende marktomstandigheden, gestegen hypotheekrente, hoge inflatie en de gestegen bouwkosten.

## **4. Kernboodschap**

Sinds de vaststelling van de ruimtelijke visies van de ontwikkelzones door de gemeenteraad (2017/2019) is er zowel in de planvorming als in de uitvoering voortgang geboekt. Het college informeert de raad over de stand van zaken van alle ontwikkelzones ook als er geen besluitvorming is. Nu nog door middel van een informatienota, in de toekomst bij voorkeur in een van de P&C documenten. Dit als onderdeel van de versterking van de governance rondom de sturing en beheersing van gebiedsontwikkeling. Voor de zones Zuidwest, Europaweg en Oostpoort is sprake van een sluitende businesscase dankzij de Rijksbijdrage Woningbouwimpuls. Ook voor de ontwikkelzone Zijlweg is in december 2022 een WBI-subsidie toegekend door het Rijk. Alle ontwikkelzones worden inmiddels geleid door zonemanagers.

## **5. Europaweg**

### *Korte beschrijving zone*

De zone Europaweg ligt centraal in Schalkwijk. In deze zone worden minimaal 3.800 woningen gerealiseerd, in een gemengd stedelijk gebied met commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast krijgt de mobiliteitstransitie vorm in deze zone door de ontwikkeling van het OV-Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid, en door middel van de vernieuwing van het profiel van de Europaweg. Het Centrum Schalkwijk ondergaat een ingrijpende vernieuwing en Spaarne Gasthuis investeert in een nieuw ziekenhuis. Daarnaast werkt de gemeente aan een gebiedsvisie voor Spaarne Park: het groene sport- en recreatiegebied aan het Spaarne, dat direct aansluitend op het Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid is gelegen.

### *Stand van zaken*

De zone Europaweg bestaat uit verschillende deelgebieden en projecten, die zich bevinden in verschillende stadia van het planproces:



- *Mobiliteitshub Haarlem Nieuw-Zuid*: de voorkeursvariant is vastgesteld door de gemeenteraad en door middel van het programma Bereikbare Steden is een financiële bijdrage (€61,9 mio) van het Rijk aangetrokken (naast bijdragen vanuit de Provincie Noord-Holland en de GR Zuid-Kennemerland). Het project bevindt zich in de ontwerpfase. Een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld, dat de onderlegger gaat vormen voor het ontwerp van de hub. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het inkopen (aanbesteding) van de ontwerpopdracht.
- *Schipholweg 1*: dit project bestaat uit een gemengd stedelijk programma van 262 woningen, gecombineerd met werkfuncties en voorzieningen. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, anterieure overeenkomst en grondtransactie zijn klaar voor besluitvorming. Na verlenen van omgevingsvergunning kan de realisatie starten.
- *Toekanweg 7*: een stedelijk wooncomplex met bijna 700 appartementen voor diverse doelgroepen, rondom een fraaie binnentuin. De anterieure overeenkomst is ondertekend, aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Na verlenen van omgevingsvergunning kan de realisatie starten.
- *Schiphol Poort*: een gemengd stedelijk wooncomplex met ruim 600 woningen met voorzieningen en werkfuncties. De initiatiefnemer werkt aan het ontwerp voor het complex. Gesprek over anterieure overeenkomst is gaande.
- *Spaarne Gasthuis*: vernieuwing van het ziekenhuis en toevoegen van woningen. De anterieure overeenkomst is ondertekend, grondtransactie uitgevoerd, bestemmingsplan vastgesteld. Spaarne Gasthuis is nu aan het werk om de bouwplannen te ontwikkelen.
- *Schalkwijk Midden*: transformatie van een verouderd werkgebied naar een gemengd stedelijk gebied. Het gebied valt uiteen in diverse deelgebieden
  - Elements (304 woningen + voorzieningen): in realisatie
  - De Keijzer (111 woningen): gerealiseerd
  - Rijksvastgoedbedrijf: in realisatie. Als dit project is afgerond (in de loop van 2023) dan verhuizen de werkplekken van Toekanweg 7 naar het gerenoveerde rijkskantoor in Schalkwijk Midden.
  - Wonam (131 appartementen + werkfuncties): in realisatie
  - Rootz (675 appartementen + werkfuncties): ontwikkelovereenkomst getekend, stedenbouwkundig plan vastgesteld, anterieure overeenkomst in voorbereiding. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst zal de ontwikkelcombinatie het ontwerptraject voor de woningbouwblokken opstarten.
- *Centrum Schalkwijk*: diverse deelgebieden
  - Fase 0 Ceylonpoort: in realisatie. Het voormalig kantoorgebouw Ceylonpoort wordt gerenoveerd en krijgt een nieuwe toekomst als wooncomplex. Er komen ongeveer 160 appartementen.
  - Fase 1: gerealiseerd. Toevoegen van bioscoop, winkels, parkeren, en woningen; inrichten van de openbare ruimte, waaronder het marktplein.
  - Fase 2: in realisatie. SPvE vastgesteld, AO in voorbereiding. De ontwikkelcombinaties bereiden momenteel de aanvraag omgevingsvergunning voor zo'n 1.100 woningen voor.
  - Fase 3: initiatieffase. De ontwikkeling van Fase 3 vraagt een herijking van de plannen voor Centrum Schalkwijk. Hiervoor zal een actualisatie van het masterplan in gang worden gezet.
- *Ierlandstraat 89-93*: het betreft een woningbouwinitiatief van de particuliere eigenaar.

- *Europaweg* : uitvoering geven aan de mobiliteitstransitie door de Europaweg om te vormen naar een levendige stadsstraat, met meer ruimte voor de fiets en het openbaar vervoer, en een prettige omgeving voor de voetganger. De startnotitie is vastgesteld, het project doorloopt nu de definitiefase waarin een PVE wordt opgesteld.
- *Spaarne Park*: startnotitie vastgesteld, het project doorloopt de definitiefase waarin meerdere scenario's worden uitgewerkt op basis waarvan de gewenste richting kan worden vastgesteld. Uitkomst van de definitiefase is een gebiedsvisie, die richting geeft aan het omvormen van het huidige sportpark naar een parkachtige, groene open ruimte, die uitnodigt tot een intensiever gebruik voor sport en andere vormen van recreatie.

### Mijlpalenplanning

Omschrijving	Fase	Product	Planning
Mobiliteitshub Haarlem Nieuw-Zuid	Ontwerpfase	Vaststellen stedenbouwkundig plan;	Q2 2023
		Aanbesteden ontwerp opdracht	Q3 2023
Schipholweg 1	Ontwerp/realisatiefase	Omgevingsvergunning; grondtransactie	Q1 2023
Toekanweg 7		Omgevingsvergunning; grondtransactie	Q3 2023
Schipholpoort	Ontwerpfase	Anterieure overeenkomst Omgevingsvergunning	Q2 2023
Spaarne Gasthuis	Ontwerpfase	Voorlopig ontwerp	Q3/ Q4 2023
Schalkwijk Midden	Ontwerpfase	Anterieure overeenkomst Rootz	Q1 2023
		Omgevingsvergunningen Rootz	Q4 2023 e.v.
		Financiële dekking investeringen openbare ruimte Schalkwijk Midden	Q1 2023
Centrum Schalkwijk	Ontwerpfase	Omgevingsvergunning Foodhal	n.t.b
		Anterieure overeenkomst Fase 2 (3-5 overeenkomsten)	Q1 2023
		Omgevingsvergunning Fase 2 (1-4 vergunningen)	Q4 2023
		Geactualiseerd Masterplan Fase 3	
Ierlandstraat	Initiatiefase	Startnotitie	Q2 2023
Europaweg	Definitiefase	Europaweg PVE	Q2 2023
		Europaweg DO	Q4 2023
Spaarne Park	Definitie/ontwerpfase	Gebiedsvisie inclusief scenarioanalyse en -keuze	Q2 2023
Europawegzone	Ontwerpfase	Raamwerk Openbare Ruimte	Q1 2023
Europawegzone	Definitiefase	Mobiliteitsplan	Q1 2023

Opmerking: Een aantal producten staan nog niet in de raadsjaaragenda terwijl ze wel aan de raad worden aangeboden. Deze onderwerpen zullen nog worden toegevoegd

## 6. Oostpoort

### Korte beschrijving zone

Rondom het station Spaarnwoude - aan de rand van het recreatiegebied - ontstaat een nieuw stukje Haarlem. Hier wordt een nieuwe stadsentree van Haarlem gerealiseerd. Anders dan de andere





zones, heeft Oostpoort een perifere ligging. Het gebied dat zich uitstrekt van de Laan van Decima tot de Veerplas en de Prins Bernhardlaan, is grotendeels onbebouwd.

In Oostpoort wordt een gemengd stedelijk woonmilieu gerealiseerd passende bij een stationslocatie. Naast ca. 1.000 woningen en kantoren komen er ook voorzieningen zoals een hotel, buurtsupermarkt, huisartsenpost en horeca. Actieve plinten versterken de levendigheid en veiligheid. De ontwikkeling met hoge dichtheden aan weerszijden van spoor/A200 versterkt de stadsentree. De woningen variëren in grootte, maar zijn wel allemaal in gestapelde vorm. De woningcategorieën is op basis van de 40-40-20 verdeling. Daarnaast is Oostpoort een belangrijke schakel in de mobiliteitsopgave; OV, bus, fiets en autoverkeer komen hier bij elkaar. In tegenstelling tot de andere ontwikkelzones, is in Oostpoort sprake van een gebiedsontwikkeling met voornamelijk gemeentelijke grondposities.

#### *Stand van zaken*

In december 2019 is de ontwikkelvisie Oostpoort door de raad vastgesteld. In 2021 is in de 3<sup>e</sup> tranche van de WBI-subsidie ca. € 6,46 miljoen voor Oostpoort aangevraagd en toegekend. Dit betekent dat uiterlijk 15 december 2024 gestart moet worden met de 1<sup>e</sup> woningbouw in Oostpoort.

De ontwikkeling van Oostpoort vindt gefaseerd plaats. Belangrijkste activiteiten op dit moment zijn:

- Om de deadline van de WBI-subsidie te halen wordt er gestart met woningbouw aan de Zuidoostzijde. Dit betreft het zgn. 'Blok 1F' dat grenst aan de wijk Zuiderpolder en solitair ontwikkeld kan worden. Hier worden maximaal 100 woningen gerealiseerd.
- De rest van het gebied, het zgn. 'Hart voor Oostpoort' – wordt uitgewerkt naar een Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL). Hiervoor zijn nadere onderzoeken nodig zoals geluid, bereikbaarheid (technisch en financieel), parkeren, afwaardering Amsterdamse Vaart en doorvaarbaarheid Amsterdamse trekvaart.
- Een aantal (vervolg)onderzoeken is reeds uitgevoerd, dit betreft de technische-verkeerskundige haalbaarheidsstudie (incl. kosten), op de in 2021 opgestelde eerste stedenbouwkundige verkenning. Hieruit is gebleken dat de in deze stedenbouwkundige verkenning voorgestane verkeerskundige ontsluitingen technisch niet uitvoerbaar zijn. Dit betekent dat er in 2023 - overeenkomstig de ongewijzigde ambitie(s) voor de ontwikkeling van Hart van Oostpoort - een nieuwe ontwerpvariant wordt opgesteld. Daarnaast wordt het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) opgesteld. Het PvEL bevat een visie voor het te ontwikkelen plangebied voorzien van een integraal toetsingskader, waaraan initiatieven moeten voldoen met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
- Er wordt een ontwikkelstrategie opgesteld, waarin wordt uitgewerkt hoe het gebied ontwikkeld gaat worden (incl. fasering) en de rolneming van de verschillende partijen (gemeente/corporaties/ontwikkelaars). Tevens wordt er een grondexploitatie opgesteld.
- Op basis van bovengenoemde deelproducten wordt er een marktpartij geselecteerd voor het verder uitwerken van Oostpoort naar o.a. een stedenbouwkundig plan.

### *Mijlpalenplanning*

Hieronder een overzicht van de belangrijkste mijlpalen t/m 2024.

<b>Omschrijving</b>	<b>Fase</b>	<b>Product</b>	<b>Planning</b>
Blok 1F	Definitiefase	RPvE en bestemmingsplan vaststellen door raad	Maart 2023
Blok 1F	Definitiefase	Selectie ontwikkelaar	Q3/Q4 2023
Blok 1F	Ontwerpfase	Opstellen VO/DO	2023
Blok 1F	Ontwerp/realisatiefase	Voorbereiding start bouw	2024
Blok 1F	Realisatiefase	Start bouw	2024
Hart voor Oostpoort	Definitiefase	Uitwerken proefverkaveling naar PvEL	Q2 2023
Hart voor Oostpoort	Definitiefase	Ontwikkelstrategie vaststellen college	Q1 2023
Hart voor Oostpoort	Definitiefase	Resultaten onderzoeken t.b.v. PvEL	Q1 2023
Hart voor Oostpoort	Definitiefase	PvEL vaststellen door raad	Q4 2023/ Q1 2024
Hart voor Oostpoort	Definitiefase	Selectie ontwikkelaar	2024

## **7. Zuidwest**

### *Korte beschrijving zone*

De transformatie van de bedrijvenzone in het Houtvaartkwartier ontwikkelt zich tot een nieuw woon-werkgebied. De ontwikkeling van woningen in Plaza West vormde de start van de ontwikkeling. Naast Plaza West, worden er ca. 1500 woningen gebouwd. De economische functie van het gebied blijft behouden, bedrijvigheid en werkgelegenheid gaan samen met wonen. Er komt een doorgaande fietsroute en kruising met de N208. De ontwikkeling van Zuidwest moet resulteren in een volwaardige aanvulling op de bestaande wijk. Dit betekent dat behalve de ongeveer 1.500 woningen, ook aandacht is voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen (basisschool, inpassing Geel-Wit, buurthuis, etc.), werkgelegenheid en openbare ruimte.

### *Stand van zaken*

Op dit moment is de inspraak op het Masterplan Zuid-West afgerond en worden de reacties verwerkt. In het Masterplan worden de principes van het tuindorp doorontwikkeld naar een eigentijdse tuinstad. Belangrijke ingrediënten hiervoor zijn: de binding met de natuur, plekken creëren om elkaar te ontmoeten, elkaar kennen, geen anonimiteit maar betrokkenheid, een groen karakter, een veilige en duurzame openbare ruimte in de traditie van het tuindorp met straten, pleinen, plantsoenen en parken. De volgende 4 principes bewerkstelligen dit:

- ✓ Versterken groenblauw netwerk
- ✓ Centrale as als verbindingsruimte



- ✓ Plekken voor ontmoeting
- ✓ Compact en gemengd bouwen

Het Masterplan is geen blauwdruk maar biedt wel kaders en uitgangspunten voor de verdere planuitwerking in deelplannen. Een aantal deelplannen worden de komende periode uitgewerkt.

Eind vorig jaar is op de te ontwikkelen kavels in de Ontwikkelzone Zuid-West de Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG) gevestigd. In de ontwikkelstrategie is vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente al dan niet gebruik gaat maken van de WVG. Indien de kavel verkocht wordt aan een ontwikkelaar die met de gemeente wil samenwerken om over een groter gebied afspraken te maken, is het niet nodig dat de gemeente gebruik maakt van de WVG. Hierover is de raad bij de eerste casus, de verkoop van de kavel van Algu aan de EVY Group, geïnformeerd middels een Raadsinformatiebrief. Inmiddels zijn nog twee casussen aan de orde geweest in Zuid-West: de verkoop van een kavel bij kinderopvang Op Stoom (dit was gedeeld eigendom, nu komt dit in één hand) en het middengebied van de Stephensonstraat (verkoop van AMP aan HBB/ Hoorne), waardoor het deelgebied Stephensonstraat integraal ontwikkeld kan worden. Het instrument van de WVG heeft hierbij dus goed gewerkt om de gewenste transacties tot stand te brengen en het is nog niet nodig gebleken dat de gemeente gebruik maakt van het recht zelf de kavel aan te kopen.

Verder:

- Stephensonstraat 38 Hoorne Vastgoed: het plan omvat de bouw van circa 28 vrije sector huurappartementen met bijbehorende ondergrondse parkeervoorzieningen, circa 68 sociale huurwoningen, ca 1.650 m2 BVO commerciële ruimte, horeca en detailhandel
- Deelgebied Grijpensteinweg Oost (EFY Group): uitwerking plannen starten in 2023; start bouw verwacht vanaf 2025
- Deelgebied Stephensonstraat door OSW (HBB/ Hoorne): uitwerking plannen in 2023; start bouw vanaf 2025
- Uitwerking overige deelgebieden vanaf 2024.

### *Mijlpalenplanning*

<b>Omschrijving</b>	<b>Fase</b>	<b>Product</b>	<b>Planning</b>
Zuid-West	Definitiefase	Masterplan	Q2 2023
Stephensonstraat 38 (Hoorne)	Realisatiefase	Bouwplan	2024
Grijpensteinweg Oost (Efy)	Ontwerpfase	Stedenbouwkundig plan	Q3 2023
Stephensonstraat (OSW)	Ontwerpfase	Stedenbouwkundig plan	Q3 2023
Uitwerking overige deelgebieden	Ontwerpfase	n.t.b	Vanaf 2024

## 8. Spaarndamseweg

### *Korte beschrijving zone*

De zone Spaarndamseweg betreft de (her)ontwikkeling van een achttal locaties langs de Spaarndamseweg. Er worden circa 1.000 woningen toegevoegd, circa 5.000 m2 maatschappelijke voorzieningen (huis van de buurt en basisschool), diverse werklocaties, dienstverlening en ruimte voor nieuwe (economische) voorzieningen en werkgelegenheid. Daarnaast wordt er de komende jaren ingezet op de vergroening van de openbare ruimte (dwarsstraten en Spaarnekafe) en de transformatie van het Nelson Mandelapark naar een aantrekkelijk en veilig stadspark. Binnen de zone ligt verder de nadruk op de mobiliteitstransitie en de versterking van het 10 minuten netwerk. Voor een aantal van de private ontwikkelprojecten vangt in 2023 de realisatiefase aan. Stikstof speelt hierin mogelijk een rol, hetgeen op dit moment in beeld wordt gebracht.

### *Stand van zaken*

De in 2020 vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg kent vooralsnog acht ontwikkellocaties die in handen zijn van private ontwikkelende partijen. Een deel van de gemeentelijke ambities en beleid moet worden gerealiseerd binnen deze locaties. Daarnaast kent de zone een aantal publieke projecten die met name betrekking hebben op de verbetering van de openbare ruimte en de verdere vergroening daarvan.

### Private ontwikkelingen

- *Spaarndamseweg 13 - voormalig 50KV station.*

Circa 140 appartementen, gebouwde parkeerplaatsen, horeca, gemeenschappelijke ruimtes, ca 85% sociale huur. Anterieure overeenkomst is in september '22 afgesloten. Bestemmingsplan ter inzage.

- *Spaarndamseweg 466 - Sonneborn terrein*

Circa 140 woningen waarvan 50% sociaal en 20% betaalbaar. Ca 1.000m2 maatschappelijke voorzieningen (blijfhuus) en 500m2 commerciële ruimte. Daarnaast wordt er ca 3.000m<sup>2</sup> groen op een openbaar toegankelijk (parkeer) dek gerealiseerd. Mogelijkheden om extra parkeerplaatsen voor de omliggende buurt te realiseren waardoor ruimte voor extra groen in de wijk ontstaat worden op dit moment onderzocht. SPvE heeft tot eind oktober 2022 ter inzage gelegen en wordt binnenkort ter vaststelling aan de Raad voorgelegd

- *Spaarndamseweg 380*

12 appartementen, 1000m2 bedrijf. Startnotitie is vastgesteld. SPvE wordt naar verwachting eind Q2 2023 vrijgegeven voor inspraak.

- *Spaarndamseweg 410 – denksportcentrum*

Project bevindt zich nog in de pre-initiatief fase en biedt mogelijkheden voor een kleinschalige ontwikkeling met woningen en commerciële/ recreatieve voorzieningen.

- *Schoterkwartier (Deli terrein)*

Fase 1 (opgeleverd): 34 eengezinswoningen. Fase 2: 75 appartementen en 33 eengezinswoningen (40% sociale huur). Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en de Anterieure Overeenkomst zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan inclusief voorontwerp openbaar gebied heeft tot en met 7 november '22 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan wordt in april door de raad vastgesteld.

- *Spaarneboog en Quality Bakers*

Plan dat vooralsnog bestaat uit de herontwikkeling van ca 10.000m2 supermarkt en retail voorzieningen, 450 woningen, 1.500m2 maatschappelijke voorzieningen. Plan maakt deel uit van de



grootste gebiedsontwikkeling binnen de zone (mogelijk in samenhang met het naastgelegen Filippoterrein) waarbij ook de transformatie van het Nelson Mandelapark en de herinrichting van de Paul Krugerkade worden geïntegreerd.

- *Spaarndamseweg 74-78 - voormalige Carpet Rightlocatie*

Circa 30 appartementen en 1.700 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed inclusief ondergrondse parkeergarage. De anterieure overeenkomst is in september van vorig jaar (2022) getekend. Op dit moment is er een omgevingsvergunning met het verzoek tot afwijking ingediend. De marktpartij moet de gemeente nog wel voorzien van de juiste gegevens

- *Spaarndamseweg 214 – Filippo-terrein*

Het project bevindt zich nog in de pre-initiatieffase en is zeer recent onder voorbehoud verkocht aan een private ontwikkelaar. Het is de bedoeling dat er op een deel van het terrein een basisschool (vervanging van de Cirkel) wordt gebouwd (of anders elders in het gebied rondom Spaarneboog) in combinatie met 60 tot 100 woningen waarvan 50% in het sociale segment. Aan de zijde van de Spaarndamseweg moet een aantrekkelijke (commerciële) plint ontstaan die bijdraagt aan de verbetering van het verblijfsklimaat langs het Spaarne. Filippo wordt als onderdeel gezien van de totale gebiedsontwikkeling rondom Spaarneboog.

#### Publieke projecten

- *Dwarsstraten:*

Project om de 6 belangrijkste dwarsstraten binnen Transvaal en de Indische buurt te vergroenen om daarmee de verblijfskwaliteit te verbeteren en de openbare ruimte klimaatbestendig te maken (tegengaan hittestress). Dit moet gecombineerd worden met de ambitie om parkeerplaatsen (onderdeel mobiliteitstransitie) uit de straten te halen en op sommige plaatsten mogelijk in wijkhubs onder te brengen. Hier wordt vanaf heden nader (mobiliteit- en haalbaarheids-) onderzoek naar gedaan. Voor de aanpak wordt nog gezocht naar financiering, mogelijk vanuit de projecten (kostenverhaal), onderhoudsbudgetten, subsidies en de gemeentelijke begroting.

Voor de herinrichting van de Paul Krugerkade tot groene parkachtige fietsstraat (onderdeel gebiedsontwikkeling Spaarneboog) geldt dat hiervoor al (gedeeltelijk) middelen zijn gereserveerd.

- *Spaarnekaides:*

Project dat ervoor moet zorgen dat het verblijfsklimaat langs het Spaarne en de Spaarndamseweg verbetert. Bij gebrek aan groen in de aangrenzende wijken, Transvaal en de Indische buurt heeft het Spaarne de potentie om uit te groeien tot een stadspark zoals men dat in meerdere Europese steden kan aantreffen die aan een rivier liggen. Project bevindt zich nog in de pre-initiatieffase.

- *Fietsbrug over het Spaarne*

In de ontwikkelvisie Spaarndamseweg is de suggestie gedaan om in het verlengde van de Paul Krugerkade (toekomstige fietsstraat) een nieuwe fietsverbinding over het Spaarne richting Waarderpolder te maken. Nut, noodzaak en haalbaarheid van een dergelijke verbinding zullen nader moeten worden onderzocht, temeer omdat de getekende verbinding 'landt' op private eigendommen. Onderzoek vindt na 2023 plaats en financiering is nog geenszins in beeld.

*Opmerking: Spaarndamseweg betreft geen prioritaire zone. Een en ander conform het collegebesluit 2022/1739441.* Dit kan invloed hebben op de planning van de producten en de daaraan gekoppelde besluitvorming.

## **9. Spaarnesprong**

### *Korte beschrijving zone*

De Ontwikkelingsvisie Spaarnesprong (2018) gaat over het gebied rondom de verbouwde Koepelgevangenis. De grenzen van het gebied liggen globaal tussen het Spaarne, de Oudeweg en het NSTM-terrein. Spaarnesprong moet op termijn onderdeel van het centrum worden en van het beschermde stadsgezicht. De naam 'Spaarnesprong' refereert dan ook aan de ambitie om het gebied te laten functioneren als binnenstad, en dat men vanuit het centrum 'oversteekt'. In deze zone wordt een programma gerealiseerd van wonen, culturele, maatschappelijke en commerciële functies. Er is een sterke relatie met omliggende gebieden zoals zone Oostpoort, Haarlemmer Stroom en Zuidstrook/Waarderpolder. Een aantal belangrijke ontwikkelingen zijn al gerealiseerd en de resterende activiteiten zijn met name projecten in de openbare ruimte.

#### *Stand van zaken*

De Koepel vordert, over de gestegen bouw- en exploitatiekosten van de parkeergarage wordt overlegd met HBB. De aanbesteding van de Fietsznfabriek is afgerond; dit heeft geresulteerd in een grondverkoop. Recentelijk is er een afnameovereenkomst getekend tussen Ymere en Efy Group voor 20 woningen. Met de NS(TM) wordt een memorandum van overeenstemming (MvO) opgesteld. Investering in een Nedtrain-garage is uitgesteld door NS. Haarlem en NS leggen een reeks activiteiten en opgaven vast in dit MvO. Civieltechnisch onderzoek naar de afwaardering van de Amsterdamse Vaart en de doorvaarderbaarheid van de Trekvaart is gestart. Voor de Gedempte Oostersingelgracht is een burgerinitiatief opgesteld. Aan de kaders wordt gewerkt. De bereikbaarheid van Haarlem-Oost (Oudeweg) met de toegang tot het centrum oefent directe invloed uit op deze herinrichting.

*Opmerking:* Spaarnesprong betreft geen prioritaire zone. Een en ander conform het collegebesluit 2022/1739441. Dit kan invloed hebben op de planning van de producten en de daaraan gekoppelde besluitvorming

## **10. Zijlweg-West**

### *Korte beschrijving zone*

De Zijlweg is de kern van de gelijknamige zone. De ontwikkeling van de diverse projectgebieden binnen de zone resulteert in een diversiteit aan wooncategorieën en woontypologieën en biedt ruimte om te werken. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt voor de invulling van de verschillende deelgebieden. Het toevoegen van woningen is een belangrijke opgave in de zone; de visie gaat uit van een toevoeging van zo'n 600-900 woningen.

De zone bestaat uit zes ontwikkellocaties: Biemond, Buurttuinen, Campus (Schoonzichtlaan), Korte Verspronckweg, Spoorwegstraat en Zijlweg 183. De ontwikkeling van de zone vraagt aandacht voor de verbetering van de verkeersveiligheid en het langzaam-verkeersnetwerk: realiseren van ontbrekende schakels voor de fiets en voetganger.

#### *Stand van zaken*

Na vaststelling van de ontwikkelvisie heeft de zone in 2022 een nieuwe start gekend middels aanstelling van een ontwikkelmanager. Dat jaar stond vooral in het teken van de opstart en voorbereidend werk. De ontwikkelstrategie is in concept gereed, stikstofonderzoek is in uitvoering en er zijn gesprekken met verschillende partijen binnen de zone (initiatiefnemers/ontwikkelaars/grondeigenaren/belangengroepen) opgestart.

WBI



Voor de zone Zijlweg-West is een WBI-aanvraag (4<sup>e</sup> tranche) ingediend en toegekend. Het college heeft in september 2022 akkoord gegeven op de aanvraag. Het verkrijgen van de WBI-subsidie is bepalend voor de ontwikkelstrategie van de gemeente, de prioritering en de beschikbare capaciteit die aan de zone wordt toegekend. Op korte termijn (Q1 2023) wordt de ontwikkelstrategie vastgesteld door het college en ter bespreking aangeboden aan de commissie.

#### Stikstofonderzoek

De zone Zijlweg-West grenst vrijwel aan Natura 2000-gebied. Het afgelopen jaar is voor de gehele zone een globaal stikstofonderzoek uitgevoerd. Momenteel krijgt dit onderzoek een verdiepingsslag op de verschillende ontwikkellocaties. De resultaten hiervan worden spoedig verwacht.

#### 2023

In 2023 wordt gestart met een beeldkwaliteitsplan voor de Zijlweg, Randweg & Spoorzone, het uitdiepen van het groen-blauwraamwerk en de ontbrekende schakels in het fiets- en wandelnetwerk. De overkoepelende uitwerking van de visie is noodzakelijk om verder te kunnen met de specifieke deelgebieden. Er wordt gestart met een Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL), waarin de eisen/wensen/randvoorwaarden vanuit de gemeente in worden verwerkt. Ontwikkelaars in de verschillende ontwikkellocaties kunnen aan de slag met uitwerking van de plannen.

#### *Mijlpalenplanning*

Omschrijving	Fase	Product	Planning
Korte Verspronckweg	Initiatiefase	Intentieovereenkomst Ymere	Q1 2023
Zijlweg-West	Initiatiefase	Ontwikkelstrategie	Q1 2023
Zijlweg/ Randweg	Definitiefase	Aanvullende kaders op zoneniveau: Beeldkwaliteitseisen Zijlweg en Randweg, ontbrekende schakels fiets- en wandelpadennetwerk, behoud en versterken groen – blauwnetwerk	Q4 2023
Zijlweg-West	Definitiefase	Programma van Eisen voor de leefomgeving	Q4 2023

## **11. Orionzone**

### *Korte beschrijving zone*

De Orionzone is een aaneengesloten ontwikkelzone die zich uitstrekt langs de Planetenlaan en de Orionweg in Haarlem Noord. De zone bestaat uit acht deelprojecten en kent een opgave voor de realisatie van circa 500 woningen. Voor deze ontwikkeling zal de bebouwing worden geconcentreerd rond een nieuw stadionplein in het noorden van de zone en langs de Orionweg in het zuiden van de zone. Er wordt een aantrekkelijke overgang gecreëerd van Schoterbos naar de Planetenwijk en de groene zone wordt doorgetrokken vanuit het sportpark de Planetenlaan in. Het programma bestaat uit een mix van wonen, werken, sport, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. Verdere vergroening en de mobiliteitstransitie staan binnen de zone ontwikkeling centraal.

*Opmerking: De Orionzone betreft geen prioritaire zone, zoals vermeld in de informatienota over prioritering 2023 (2022/1739441). Een en ander conform het collegebesluit. Dit kan invloed hebben op de planning van de producten en de daaraan gekoppelde besluitvorming*

### *Stand van zaken algemeen*

Van de acht verschillende ontwikkellocaties zijn er zeven in handen van private ontwikkelende partijen. De ontwikkellocatie rondom 'Stadionplein' (voormalig Stadion FC Haarlem) en rond de kruising van de Rijksstraatweg en de Planetenlaan is grotendeels in handen van de gemeente. Een deel van de gemeentelijke ambities en beleid moet worden gerealiseerd binnen deze locaties. Daarnaast kent de zone een aantal publieke projecten die met name betrekking hebben op de verbetering van de openbare ruimte, de verdere vergroening daarvan en een gedeeltelijke herschikking en verbetering van de sportcomplexen en hun accommodaties.

### Ontwikkellocaties

- *Stadionplein en omgeving*

Rondom Stadionplein, de huidige parkeerplaats en de kruising van de Rijksstraatweg liggen verspreid over een drietal locaties, de mogelijkheden om circa 200 tot 250 nieuwe woningen, een nieuwe supermarkt (vervanging Dekamarkt), een verzorgingscentrum (St. Jacob) en maatschappelijke, commerciële, culturele en recreatieve functies in een gebiedsontwikkeling samen te brengen. De Sportweg, de locatie van de kinderboerderij, de voetbalclub Kennemer en mogelijk ook het complex van Ymere met de bibliotheek, worden eveneens meegenomen. In september 2022 zijn twee ontwikkelvarianten voor de Orionzone Noord (inclusief de sportvelden) aan de commissie voorgelegd. Deze varianten (ook wel fasen) vormen nu de basis voor de nadere uitwerking van de deelgebieden. Met de betrokken partijen – Dreef Beheer, St. Jacob en Pre Wonen – is een [intentieovereenkomst](#) getekend.. Er wordt nu gezamenlijk gewerkt aan een SPvE dat eind Q2 2023 ter inzage kan worden gelegd. Ook wordt toegewerkt naar het opzetten (en laten vaststellen) van een gemeentelijke grondexploitatie voor dit deelgebied.

### *Locatie EDO – Zwembad*

De ontwikkeling van deze locatie is als het ware losgeknipt van de ontwikkeling van Stadionplein. Het gaat hier om de opgave om een nieuwe zwembad complex in Haarlem Noord te ontwikkelen, mogelijk op de plaats van de huidige oefenvelden van voetbalclub EDO aan de Planetenlaan. De vrijkomende (huidige) locatie van het zwembad kan in dat geval worden gebruikt voor de ontwikkeling van een nieuw wooncomplex bestaande uit 50 tot 80 woningen (afhankelijk van de woninggrootte). Dit is een ontwikkeling op gemeentegrond. In 2023 worden de eerste verkenningen uitgevoerd naar de mogelijkheden om een nieuw zwembad in te passen. Naar verwachting wordt deze verkenning in Q3 van 2023 opgeleverd.

### *Sportweg 9 – sporthal*

Realisatie van een sporthal met fietsparkeerkelder. Opgeleverd in voorjaar 2022

### *Sportweg 9 - uitbreiding Schoter college*

Op dit moment wordt de uitbreiding gerealiseerd. Oplevering zomer 2023

### *Locatie de Zonnewijzer – Planetenlaan 10*

Basisschool de Zonnewijzer werkt aan de bouw van 8 nieuwe lokalen aan de locatie Planetenlaan 20. Hierdoor komt de huidige locatie aan de Planetenlaan/ Korteweg (Zonnewijzer II) vrij voor basisschool De Verbeelding (nu aan de Henri Borelstraat). Project bevindt zich in de fase van planvorming (voorlopig ontwerp) en is een gebouwontwikkeling die mogelijk als kruimelgeval binnen WABO-procedure wordt behandeld.





#### *Locatie voorm. Nova College – Planetenlaan 5*

De ontwikkelende partij heeft voor de zomer een initiatiefplan ingediend bij de gemeente voor de herontwikkeling van het voormalige Nova College aan de Planetenlaan 5. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van een gemeentelijk monument na circa 70 huurwoningen in de vrije sector. Plan wordt later in 2023 opgepakt.

#### *Locatie Helene Swarthstraat – Ymere*

Deze locatie bestaat in de huidige situatie uit 40 sociale huurwoningen. De woningen zijn aan het einde van hun levensduur en ook de sociale situatie is instabiel. Er is dan ook urgente noodzaak om de woningen te slopen en te herontwikkelen. Corporatie Ymere onderzoekt de mogelijkheid om circa 80 permanente sociale woningen op de locatie te ontwikkelen. Het initiatief bevindt zich nog in de pre-initiatief fase maar heeft gezien de urgentie alles in zich om snel opgepakt te worden.

#### *Locatie St. Jacob - Orionweg*

Locatie waar op dit moment ca 100 zorgeenheden ondergebracht zijn. De locatie komt mogelijk beschikbaar in 2027 als St. Jacob een nieuw onderkomen vindt op Stadionplein. De gemeente voert gesprekken over mogelijke verwerving/ uitruil. In de nieuwe situatie is er de mogelijkheid om circa 100 appartementen, waarvan 50% sociaal, op de vrijgekomen locatie te ontwikkelen. Functies voor de buurt zoals huisartsen en andere maatschappelijke voorzieningen kunnen hier mogelijk gesitueerd worden. Project bevindt zich nog in de pre-initiatief fase.

#### *Bisonbowling – Orionweg*

Ontwikkelaar Hoorne Vastgoed heeft eind oktober 2022 haar eerste ideeën over de toekomstige ontwikkeling van de locatie met bewoners en belanghebbende gedeeld. De gemeente heeft hierin nog geen rol gehad. Het project bevindt zich vooralsnog in de pre-initiatieffase en krijgt afhankelijk van de gemeentelijke capaciteit mogelijk in 2023 een doorstart. Hier ook aandacht voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Start realisatie en oplevering nog onbekend.

#### Publieke projecten

De publieke projecten hebben deels betrekking op de herinrichting van de openbare ruimte. Hieronder vallen de Planetenlaan (deel Stadionplein) en het veiliger maken van de Orionweg. Daarnaast is in de ontwikkelvisie de wens geuit een veilige oversteek vanuit de Orionweg over (of onder) de N208 (Delftlaan) te onderzoeken. Overige publieke projecten vallen binnen de Orionzone Noord of zijn gerelateerd aan het Stadionplein of de ontwikkeling van het nieuwe zwembad aan de planetenlaan. Het gaat om de herinrichting van de Sportweg, de voormalige kinderboerderij en de ontwikkeling van een HOV-knooppunt nabij de kruising Rijksstraatweg en de Planetenlaan. Tot slot worden de mogelijkheden en de haalbaarheid voor een op twee publieke (parkeer-) hubs in beeld gebracht. Dit laatste zal in 2023 worden uitgevoerd