

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. C.M.J. Meulenbelt
Telefoon 5113355 E-mail: k.meulenbelt@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2009/149477
bijlage
B & W-vergadering van 15 september 2009

Onderwerp

Plan van aanpak Gebiedsvisies

DOEL: Besluiten

Met dit plan van aanpak Gebiedsvisies wil het college op een structurele wijze gestalte geven aan gebiedsontwikkeling. De gebiedsvisies vormen de basis voor vernieuwing en leefbaarheid in de stad.

B&W

1. Het college stelt de raad voor het Plan van aanpak Gebiedsvisies vast te stellen
2. Het meerjarenprogramma Gebiedsvisies jaarlijks opnieuw vast te stellen zodat een actuele afstemming op initiatieven vanuit de markt kan plaatsvinden
3. Het besluit heeft geen budgettaire consequenties. De raming van 250.000 euro is opgenomen in de begroting 2010
4. Media ontvangt een persbericht
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie	Raadsstuk in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja	Raadsstuknr
☐ Gewijzigd	☐ Nee	
☐ Aangehouden		Datum vergadering
☐ Afgevoerd		

RAADSSTUK

Onderwerp: Plan van aanpak Gebiedsvisies

Inleiding

Enige tijd terug heeft Haarlem kennisgemaakt met een nieuwe ruimtelijke planvorm: de gebiedsvisie. Het abstractieniveau van een gebiedsvisie zit tussen een structuurvisie en bestemmingsplan in. De gebiedsvisie is daarmee een uitermate effectief instrument gebleken om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen en partikulier initiatief te stimuleren.

Het maken van gebiedsvisies heeft meer voordelen. Een gebiedsvisie:

- is een beleidskader voor ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen;
- is voor de gemeenteraad een kaderstellend document;
- biedt marktpartijen duidelijkheid over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied;
- biedt marktpartijen ruimte voor een eigen invulling;
- zorgt voor tijdswinst in het bestemmingsplanproces;
- genereert (mogelijk) extra grondopbrengsten.

Tenslotte, de kredietcrisis heeft op dit moment een negatieve invloed op bouwinitiatieven in de stad. De tijd lijkt daarom nu rijp versneld te investeren in het opstellen van gebiedsvisies zodat bij een weer aantrekken van de conjunctuur de kaders voor een verdere ontwikkeling van de stad klaar liggen

Kortom, het is verstandig de ontwikkeling van gebiedsvisies planmatig op te pakken om daarmee de gemeentelijke regie op de stedelijke ontwikkeling vorm te geven en te versterken.

Voorstel aan de raad

1. Plan van aanpak gebiedsvisie inclusief meerjarenplanning gebiedsvisies vast te stellen.
2. Het meerjarenprogramma jaarlijks opnieuw vast te stellen zodat een actuele afstemming op initiatieven vanuit de markt kan plaatsvinden.

Beoogd resultaat

In deze nota wordt voorgesteld om met behulp van gebiedsvisies de gebiedsontwikkeling binnen Haarlem op structurele wijze gestalte te geven. De gebiedsvisies vormen de basis voor vernieuwing en leefbaarheid in de stad

Argumenten

Zie boven.

Kanttekeningen

Tijdens de behandeling van de Kadernota 2009 is door de Raad voor dit doel een éénmalig bedrag van €250.000.- gereserveerd. Dit bedrag komt beschikbaar in 2010 waardoor in 2010 ongeveer jaar acht gebiedsvisies/stadsdeelprogramma's worden opgesteld. Voor de een raming van de kosten kan worden uitgegaan van de veronderstelling dat twee à drie gebiedsvisies rechtstreeks betaald kunnen worden uit privaatrechtelijke overeenkomsten en vijf à zes gebiedsvisies betaald zouden

moeten worden uit de algemene dienst (voor de disciplines die rendabel moeten werken uit het budget activering personeelskosten).

.

Uitvoering

Gebiedsvisies worden opgesteld door de afdeling ruimtelijk beleid. De programmamanagers van de afdeling gebiedsmanagement zijn opdrachtgever en geven randvoorwaarden mee voor het opstellen van de gebiedsvisie. Afdelingen ruimtelijke beleid en gebiedsmanagement stellen gezamenlijk jaarlijks het meerjarenprogramma gebiedsvisie op.

Bijlagen

Plan van aanpak Gebiedsvisies

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Plan van aanpak gebiedsvisie inclusief meerjarenprogramma vast te stellen.
2. Het meerjarenprogramma Gebiedsvisies jaarlijks opnieuw vast te stellen zodat een actuele afstemming op initiatieven vanuit de markt kan plaatsvinden
3. Dit besluit heeft geen budgettaire consequenties De raming van 250.000 euro is opgenomen in de begroting 2010

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Plan van aanpak Gebiedsvisies

1	Inleiding	2
2	Top-down of bottom-up	3
3	Rol en meerwaarde van gebiedsvisies	6
4	Voorstel opstellen gebiedsvisies Haarlem	10
5	Financiën	12
Bijlagen:		
1. Ruimtelijke randvoorwaarden locatie Belastingkantoor, Schalkwijk Midden		
2. Schema meerjarenplanning gebiedsvisies / stadsdeelprogramma's		
3. Kaart meerjarenplanning gebiedsvisies		
4. Kaart meerjarenplanning stadsdeelprogramma's		

1. Inleiding

Enige tijd terug heeft Haarlem kennisgemaakt met een nieuwe ruimtelijke planvorm: de gebiedsvisie. Het abstractieniveau van een gebiedsvisie zit tussen een structuurvisie en bestemmingsplan in. De gebiedsvisie is daarmee een uitermate effectief instrument gebleken om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen en partikulier initiatief te stimuleren. De aanleiding voor deze nota is de wens de ontwikkeling van gebiedsvisies planmatig aan te pakken.

Hoewel gebiedsvisies al enige jaren in het Haarlemse worden toegepast, zijn ze in de naamgeving niet altijd als gebiedsvisie herkenbaar. Masterplan of (stedenbouwkundig) programma van eisen zijn veel gebruikte termen. Voor een buitenstaander een verwarrende situatie, die verbetering verdient. Elke gebiedsvisie wordt vanaf nu 'gebiedsvisie' genoemd zodat de wildgroei aan benamingen voorbij is.

De aanleiding om een gebiedsvisie te maken kan vanuit twee verschillende kanten komen: vanuit het Structuurplan Haarlem 2020 of vanuit de stad zelf (bv particulier initiatief). In hoofdstuk twee worden de verschillen tussen deze twee benaderingen uiteengezet. Hoofdstuk 3 zet de positieve eigenschappen van gebiedsvisies op een rijtje. In deze nota wordt het instrument gebiedsvisie toegelicht (hoofdstuk 2 en 3). Tenslotte wordt een voorstel gegeven voor een planmatige ontwikkeling van gebiedsvisie dmv een meerjarenplan (hoofdstuk 4). Het meerjarenplan gebiedsvisies is als bijlage toegevoegd.

2. Top-down of bottom-up

Een gebiedsvisie is een door de Raad vastgesteld document waarin op hoofdlijnen de kaders zijn aangegeven voor de ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke ontwikkeling van een groter of kleiner deel van de stad, als schakel tussen het Structuurplan en bestemmingsplan. De gebiedsvisie zelf heeft geen wettelijke basis in de Wro.

De aanleiding tot het maken van een gebiedsvisie kan op twee manieren ontstaan:

1. top-down: op basis van het Structuurplan
2. bottom-up: naar aanleiding van ontwikkelingen in de stad.

Met beide benaderingen is inmiddels ervaring opgedaan, die hieronder kort uiteengezet wordt.

Top-down

De top-down benadering gaat uit van het Structuurplan waarbij het abstracte Structuurplan in een op uitvoering gerichte gebiedsvisie wordt vertaald.

In het Structuurplan is een zgn. kernprogramma aangegeven¹, waarvan de uitwerking actief ter hand zou worden genomen door de vervaardiging van zogenaamde Masterplannen en Programma's van Eisen. Helaas ontbrak het aan deze actieve uitwerking. In een aantal gevallen werden ruimtelijke kaders achteraf geformuleerd, wat veel tijd vraagt en weinig effectief is. Stedenbouwkundige, planologische en verkeerskundige vraagstukken en oplossingen kwamen in het kader van het project pas aan de orde. De verwachte dynamiek heeft zich in deze gebieden dan ook nauwelijks voorgedaan. In het verandergebied Schipholweg e.o. komen ontwikkelingen wel van de grond (023 Haarlem, Slachthuisbuurt) maar heeft de visievorming uiteindelijk gefragmenteerd plaatsgevonden. Uit deze voorbeelden blijkt duidelijk het belang van het tijdstip van de planontwikkeling; de gemeente blijft alleen regisseur als er op tijd gebiedsvisies gemaakt worden.

Voor een aantal gebieden, die geen onderdeel van het kernprogramma uitmaken, is wel op tijd een gebiedsvisie gemaakt. Deze visies hadden tot doel om aan de hand van een stedenbouwkundige en planologische onderbouwing aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden de gemeente in die gebieden voor ogen had. De gebiedsvisies waren daarmee kaderstellend voor plannen van derden en voor de uiteindelijke juridische verankering van ontwikkelingen in bestemmingsplannen. Aangezien op een gedetailleerder niveau dan het Structuurplan beleidsuitspraken werden gedaan over de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van een gebied, waren de gebiedsvisies onderhevig aan inspraak en zijn ze vastgesteld door de gemeenteraad. Inmiddels zijn door de gemeenteraad de gebiedsvisies

¹ Het kernprogramma is een lijst gebieden die is ontstaan uit een afstemming van het Structuurplan (mn. de hierin aangegeven verandergebieden en knooppunten) met een aantal andere structurerende plannen zoals het Haarlems Verkeer en Vervoerplan, het Integraal Waterplan en het Masterplan Spoorzone.

Dit leverde het volgende kernprogramma op:

1. oostelijk deel verandergebied Spoorzone (oostelijke entreeroute Oudeweg, Oostpoort)
2. verandergebied Schipholweg e.o.
3. oostweg (incl. Schoteroogbrug)
4. stadsdeelhart Schalkwijk
5. centraal Stationsgebied en
6. overbouwing Westelijke Randweg (verdichting, campusontwikkeling)

Op de "reservelijst" stonden de Spaarndamseweg, het knooppunt Delftplein en het knooppunt Heemstede.

Middengebied Slachthuisbuurt, Spaarndamseweg e.o. en Schalkwijk Midden vastgesteld en wordt er momenteel nader gestalte gegeven aan de gebiedsvisies Brinkmann (kantorencomplex Grote Markt), Oostradiaal, Schouwbroekerplas, Boerhaavewijk en recentelijk Rozenprieel.

Als wordt gekeken naar de ontwikkeling van de gebieden van het kernprogramma, dan valt op dat de stedelijke dynamiek zich in deze gebieden maar ten dele heeft voorgedaan. Met name in het Centraal Stationsgebied, het oostelijk deel van de Spoorzone en bij de Westelijke Randweg zijn ontwikkelingen niet of slechts gedeeltelijk van de grond gekomen. Daar waar zich in deze gebieden ontwikkelingen voordeden, was dat rechtstreeks in de vorm van projecten.

Wat bovendien opvalt bij de uitwerking van het kernprogramma is dat als ruimtelijk kader verschillende documenten hebben gefungeerd; soms werd gewerkt met een Definitief Ontwerp, in andere gevallen werd gekozen voor Masterplannen of direct met een bestemmingsplan.

Bottom-up

Anders dan bij top-down, wordt de aanleiding voor bottom-up niet in een kaderstellend plan gevonden, maar in de dagelijkse realiteit van de stad. Plekken in de stad waar ontwikkelingen samenkomen, vragen om een heldere visie van de gemeente. Zo'n visie geeft aan hoe de toekomst eruit ziet. Bewoners krijgen hiermee helderheid en voor ontwikkelaars werkt een visie uitnodigend.

Deze benadering past goed bij het wijkgericht werken.

Box 1: Boerhaavewijk (Schalkwijk)

In het Structuurplan is de Boerhaavewijk aangegeven als een consoliderende woonwijk waar aandacht op zijn plaats is voor voorzieningen, buurtgroen en de woningvoorraad. Het Structuurplan geeft daarbij niet aan op welke termijn hier aandacht aan besteed moet of zal worden. In de praktijk blijken diverse ontwikkelingen zich tegelijkertijd voor te doen (zie ook stadsdeelprogramma Schalkwijk 2000+). Zo zoekt een zorginstelling naar alternatieve woonvormen in verband met verouderde gebouwen die niet voldoen aan de eisen van deze tijd en in verband met de trend om zorg te extramuraliseren, zien corporaties de verhuurbaarheid van woningen achteruitgaan, hebben scholen een wens voor nieuwbouw, ontbeert de wijk aantrekkelijk en toegankelijk groengebied en blijkt uit onderzoeken dat de sociale situatie in de wijk (cohesie, ontmoeting) aandacht behoeft. Reden genoeg dus om als gemeente juist nu een visie voor de Boerhaavewijk te ontwikkelen.

Conclusie: gebiedsvisies dragen bij aan de uitvoering van plannen

Terugkijkend op de uitvoering van het Structuurplan Haarlem 2020 kan op de eerste plaats gesteld worden dat het belangrijk is dat planvorming op tijd plaatsvindt om de gemeente een stevige regierol te laten houden. Daarnaast is gebleken dat gebiedsvisies, zowel top-down als bottom-up, een geschikt instrument zijn om te sturen op de ruimtelijke ontwikkeling.

Gebiedsvisies kunnen daarom ingezet worden om zowel regionale (het functioneren van Haarlem in de Metropoolregio Amsterdam) als stedelijke vraagstukken het hoofd te bieden. Initiatieven van marktpartijen (bezitters van vastgoed) en de wens om de leefbaarheid van gebieden te verbeteren kunnen daarbij belangrijke aanknopingspunten te zijn.

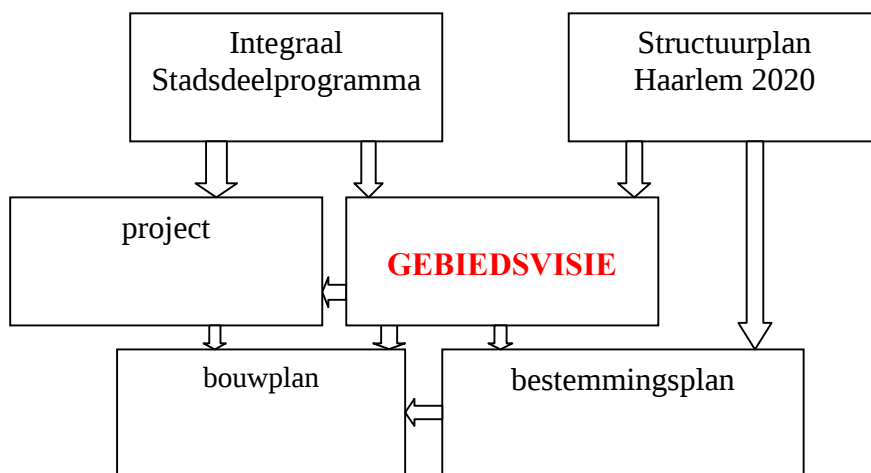
In aansluiting op de gedachte van wijkgericht werken en een verbrede wijkaanpak, wil het college deze initiatieven meer stimuleren vanuit een heldere regierol. Die regierol is neergelegd bij de programmamanagers gebiedsontwikkeling. Naast het Structuurplan kan dus ook een Integraal Stadsdeelprogramma een aanleiding zijn voor de ontwikkeling van een visie op een bepaald gebied. Inmiddels wordt naast de programma's Zomerzone, Spoorzone, Schalkwijk en Waarderpolder, ook gewerkt aan een stadsdeelprogramma voor Noord en Centrum/Zuidwest².

² Met het collegebesluit 'opdracht geven en opdracht nemen' (CS/BMO 2008/158566) is de verantwoordelijkheid van het gecoördineerd ambtelijk opdrachtgeverschap van complexe fysieke projecten neergelegd bij de programmamanagers van de afdeling gebiedsmanagement. Het programmamanagement beperkte zich tot de gebieden Spoorzone, Zomerzone, Schalkwijk en Waarderpolder. Met dit collegebesluit is het programmamanagement uitgebreid met Haarlem-Noord en Haarlem-Centrum/Zuidwest en is daarmee dekkend voor het gemeentelijk grondgebied.

3. Rol en meerwaarde van gebiedsvisies

Een gebiedsvisie bevindt zich in een bijzondere positie in het gemeentelijk stelsel van ruimtelijke plannen. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of structuurvisie, wordt een gebiedsvisie niet beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De planvorm is daarmee niet wettelijk verplicht en er worden ook geen eisen aan gesteld.

De positie van een gebiedsvisie. De gebiedsvisie krijgt input vanuit abstracte plannen, zoals het Structuurplan of een Integraal Stadsdeelprogramma. De gebiedsvisie werkt sturend voor projecten, bouwplannen en bestemmingsplannen



Een gebiedsvisie vervult een duidelijke rol ten opzichte van de diverse plannen. Hieronder worden de kenmerken van een gebiedsvisie verder toegelicht.

1. Een gebiedsvisie verzorgt de ontbrekende schakel in het ruimtelijke beleid tussen Structuurplan en bestemmingsplan

Er ontbreekt een schakel tussen het abstracte Structuurplan en de gedetailleerde bestemmingsplannen. Een gebiedsvisie vormt deze schakel door een visie te geven op de ontwikkeling van een gebied die concreet is zonder in al te veel details te treden. Een goed voorbeeld hiervan is in box 2 gegeven.

Box 2: het belastingkantoor in Schalkwijk

Enige tijd geleden werd bekend dat het Belastingkantoor in Schalkwijk vrij zou komen voor herontwikkeling. De kavel van het kantoor is centraal gelegen in de bedrijven/kantorenstrook in het gebied Schalkwijk Midden. In het Uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+ was alleen opgenomen dat de vormgeving en het functioneren van het gebied te wensen over liet. Specifiek ten aanzien van de omgeving van het kantoor van de Belastingdienst was aangegeven dat “het gedateerde parkeerterrein van de Belastingdienst anders moet worden ingericht en antwoord dient te geven op het groengebied bij het ziekenhuis.”

In het Structuurplan Haarlem 2020 heeft de gemeente wel duidelijk gemaakt dat het middengebied van Schalkwijk gezien wordt als een dynamisch, nabij haltes van hoogwaardig openbaar vervoer gelegen, gebied met mogelijkheden voor verdichting (zie bijlage 1, kaart I). Voor een marktpartij is dit planologisch en stedenbouwkundig kader te abstract en biedt te weinig zekerheid om herontwikkelingsplannen te maken.

Door het opstellen van de gebiedsvisie Schalkwijk Midden heeft de gemeente die kaders aangegeven. In samenhang met de aangrenzende woonwijken is in de gebiedsvisie aangegeven op welke wijze de interne stedenbouwkundige structuur kan worden verbeterd; waar bebouwing, waar groen en waar wegen. Per locatie is concreet gemaakt binnen welke ruimtelijke en functionele randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn (zie als voorbeeld bijlage 1, kaart II).

Voor de herontwikkeling van het Belastingkantoor biedt de gebiedsvisie Schalkwijk Midden de marktpartijen voldoende kader en genoeg ruimte om zelf een eigen invulling van de locatie te ontwikkelen. Door de eigenaren is in navolging op de gebiedsvisie een Masterplan opgesteld (zie bijlage 1, kaart III). Binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de gebiedsvisie zijn in dit plan de toekomstige bebouwingsstructuur, de wijze waarop het parkeren wordt opgelost, de hoeveelheid groen en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt.

In overleg met de gemeente Haarlem biedt dit plan de basis voor zowel een op maat gesneden bestemmingsplan (zie bijlage 1, kaart IV) als een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen.

Dit voorbeeld laat duidelijk zien dat een gebiedsvisie een duidelijke rol heeft als schakel tussen het niveau van een structuurplan/visie, waarbij op macroniveau het ruimtelijk beleid voor de stad wordt vastgelegd, en het niveau van een bestemmingsplan waarbij op microniveau wordt vastgelegd (juridisch bindend) welk gebruik van gronden concreet mogelijk is gemaakt. De gebiedsvisie zelf heeft geen juridische verankering in de Wet op de Ruimtelijke Ontwikkeling.

2. Een gebiedsvisie is een beleidskader voor ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen

Een ander groot voordeel van een gebiedsvisie als kaderstellende nota, is dat de (ambtelijke) discussies rond bestemmingsplannen verminderd worden. In de gebiedsvisie wordt immers vastgesteld hoeveel groen, water, woningen enz. er komen. Na vaststelling van de raad, kan hierover dus geen discussie meer zijn. Dit schept helderheid voor iedereen, niet in de laatste plaats voor burgers.

Het bijzondere van een gebiedsvisie is dat het zowel voldoende kader als voldoende ruimte voor de ontwikkelaars geeft. Het is hiermee een instrument waarmee ontwikkelaar en gemeente hun rol goed kunnen invullen.

3. Een gebiedsvisie geeft de gemeenteraad een kaderstellend document

Zowel het Structuurplan als bestemmingsplannen zijn door de raad vastgestelde kaderstellende documenten. Het verschil in gedetailleerdheid tussen Structuurplan en bestemmingsplan wordt niet alleen door ontwikkelaars, maar ook door de raad als probleem ervaren: er is geen sturingsmoment bij de vertaling van het Structuurplan in een bestemmingsplan. Daardoor is de raad bij de behandeling van ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen nogal eens van mening onvoldoende van tevoren geraadpleegd te zijn over het vormen van een visie en de randvoorwaarden voor de invulling van een specifiek gebied.

Een gebiedsvisie is geen wettelijk plan. Dat wil zeggen dat burgers of ondernemers niet door een gebiedsvisie worden gebonden (in tegenstelling tot een bestemmingsplan). Gezien het kaderstellende karakter van een gebiedsvisie en de wens van het college om meer wijkgericht te werken, wordt inspraak en participatie onderdeel van het planproces.

Door het vaststellen van een gebiedsvisie als schakel tussen het Structuurplan en een bestemmingsplan wordt de raad in de gelegenheid gesteld om in een vroegtijdig stadium van planvorming de kaders aan te geven. Hierdoor wordt de regierol en de helderheid van het bestuur vergroot. Een gebiedsvisie is dus bij uitstek een instrument dat past bij een modern bestuur.

4. Een gebiedsvisie maakt het mogelijk op actuele ontwikkelingen in te spelen.

Het initiatief tot het maken van een gebiedsvisie kan uit de stad komen. De bottom-up benadering is een effectieve manier om richting te geven aan ontwikkelingen in de stad. Het sluit hierbij goed aan bij het wijkgerichte werken dat erop gericht is op een slagvaardige manier problemen aan te pakken en wijken toekomstgericht te ontwikkelen. Een gebiedsvisie is een document dat, zeker in vergelijking met een structuur- of bestemmingsplan, snel ontwikkeld kan worden. Het is dus mogelijk om met een gebiedsvisie in te spelen op actuele ontwikkelingen. Doordat een gebiedsvisie niet alleen naar een klein gebied kijkt, maar de visie in een breder kader zet, draagt een gebiedsvisie bij aan de ontwikkeling van een samenhangend stedelijk weefsel. Een gebiedsvisie past dus bij de nieuwe, moderne ideeën over slagvaardige, integrale gebiedsontwikkeling.

5. Een gebiedsvisie biedt marktpartijen duidelijkheid en zekerheid over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied.

Is voor een gebied waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien geen nadere uitwerking van het structuurplan voorhanden, dan ontbreekt voor marktpartijen een ruimtelijk beleidskader op basis waarvan zij zelf een voorstel kunnen doen voor de herontwikkeling van een gebied. Ten behoeve van een project kan het noodzakelijk zijn de gebiedsvisie nader te vertalen in een Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPVE) met meer specifieke stedenbouwkundige condities. Een SPVE is dan heel snel te maken.

Bij het voorbeeld van het Belastingkantoor is gebleken dat door het bieden van die ruimtelijke kaders op mesoniveau marktpartijen verleid kunnen worden om zelf nader invulling te geven aan de ontwikkeling van een gebied. Is eenmaal binnen de randvoorwaarden die de gemeente heeft meegegeven een eerste opzet van een ruimtelijk plan voorhanden, uitgewerkt door marktpartijen zelf, dan kan op basis daarvan een bestemmingsplan opgesteld worden.

6. Een gebiedsvisie zorgt voor tijdswinst in het bestemmingsplanproces en het SPVE-proces

Is een gebiedsvisie als onderliggend beleidsdocument voorhanden, dan zal er tijdens de voorbereidende fase van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan (maar ook tijdens de fasen van Voorlopig en Definitief Ontwerp van fysieke projecten) minder werk verricht hoeven te worden. Verder kan tijdswinst in het bestemmingsplanproces geboekt worden door het gemotiveerd achterwege kunnen laten van inspraak tijdens de fase van het concept ontwerp bestemmingsplan. Reeds in het door de gemeenteraad vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen uit 2007 is deze mogelijkheid onder voorwaarden geboden:

“Het eventueel schrappen van de inspraakfase zal dan ook zorgvuldig afgewogen moeten worden, en wel per plan. Overwogen kan bijvoorbeeld worden om de voorontwerp-fase (inmiddels fase van het concept-ontwerp) achterwege te laten bij consoliderende plannen en bij plannen waarvoor al een duidelijk en concreet ruimtelijk-functioneel kader (bijvoorbeeld in de vorm van een Functioneel Programma van Eisen) voorhanden én politiek bekrachtigd is. Voorwaarde is dan uiteraard wel dat inspraak in het kader van dit ruimtelijk kader heeft plaatsgevonden.”

7. Een gebiedsvisie laat marktpartijen ruimte voor een eigen invulling zonder de gemeentelijke regierol los te laten.

Tot nu toe is met name de meerwaarde van een gebiedsvisie in het proces van ruimtelijke planvorming beschreven. Ook beleidsinhoudelijk biedt het instrument van de gebiedsvisies voordelen ten opzichte van bijvoorbeeld een bestemmingsplan.

De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor een duurzame ontwikkeling van de stad. Aangezien Haarlem voor het uitvoeren van de verstedelijkingsopgave afhankelijk is van externe partijen (ontwikkelaars, corporaties) is het van belang dat reeds op het niveau van een bepaald gebied in de stad richtinggevende uitspraken worden gedaan over de gewenste ruimtelijke kwaliteit. In gebiedsvisies worden ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven waarmee externen (stedenbouwkundige bureaus, architecten, ontwerpers) nader invulling geven bij het uitwerken van afzonderlijke ontwikkellocaties. Dat betekent dat er in een gebiedsvisie, uiteraard afhankelijk van de aard van een gebied, uitspraken gedaan worden over te respecteren stedenbouwkundige structuren (bijvoorbeeld wegen, water, natuur, cultuurhistorie), de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling (bebouwd en onbebouwd) en randvoorwaarden meegegeven worden ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte (groen, water, parkeren) en ten aanzien van de bebouwing (afmetingen, dichtheid, variatie). Ook ambities ontleend aan beleidsdocumenten als de Groenstructuurvisie, HVVP en het Beleidsplan Maatschappelijke Ondersteuning in Haarlem 2008-2011 “Ontmoeten, verbinden en meedoen” dienen een plaats te krijgen in de op te stellen gebiedsvisies.

Zonder zelf gebieden te ontwikkelen behoudt de gemeente de regie op de stedelijke ontwikkeling van de stad in de metropoolregio en de ontwikkeling van leefbare wijken binnen die stad.

8. Een gebiedsvisie genereert (mogelijk) extra grondopbrengsten.

Bij het maken van een gebiedsvisie wordt men gedwongen na te denken over de ontwikkeling van het gebied. Het schaalniveau van de gebiedsvisie is hierbij belangrijk: juist het niveau tussen heel abstract en heel concreet nodigt uit tot het ontwikkelen van nu nog ongedachte perspectieven. Deze perspectieven kunnen leiden tot het opnemen van andere/ruimere bestemmingen die positief uitwerken op de grondprijs.

4. Voorstel opstellen gebiedsvisies Haarlem

Het opstellen van een gebiedsvisie, anders dan een structuurvisie, is formeel geen wettelijke verplichting. Maar wil de gemeente haar “ontwikkellende” klanten goed kunnen bedienen, dan is het van belang dat de gemeente de kaders voor het ruimtelijk beleid op orde heeft. Voor marktpartijen, corporaties en andere instellingen die in de stad initiatieven ontplooien is het van belang om duidelijkheid te krijgen omtrent het moment waarop de gemeente voornemens is te starten met de visievorming op een bepaald gebied. De kredietcrisis heeft op dit moment een negatieve invloed op bouwinitiatieven in de stad. De tijd lijkt daarom nu rijp versneld te investeren in het opstellen van gebiedsvisies zodat bij een weer aantrekken van de conjunctuur de kaders voor een verdere ontwikkeling van de stad klaar liggen.

Op basis van een aantal criteria kunnen gebieden geselecteerd worden waarvoor een gebiedsvisie wenselijk is. Deze criteria zijn, in willekeurige volgorde, de volgende. De eerste twee criteria komen voort uit de top-down benadering. Op basis van zowel het Structuurplan als van stadsdeelprogramma's (Sporzone, Zomerzone, Schalkwijk, Noord, Centrum/Zuidwest en Waarderpolder), zijn er gebieden aan te wijzen waarvan een nadere uitwerking in de vorm van een gebiedsvisie gewenst is. Daarnaast vraagt ook het opstellen of herijken van stadsdeelprogramma's aandacht, omdat voor enkele stadsdelen een concreet programma ontbreekt of verouderd is. Eén van de producten van een stadsdeelprogramma is een globale ruimtelijke vertaling in een kaart.

Tenslotte zijn ruimtelijke initiatieven vanuit de markt een belangrijk criterium (= bottom-up benadering). Als deze initiatieven plaatsvinden in gebieden die de gemeente kansrijk acht voor stedelijke ontwikkelingen, dan zijn ze een belangrijk aanknopingspunt om prioriteit te geven aan de visievorming voor een dergelijk gebied.

Deze criteria resulteren in een overzicht van gebieden waar zich ontwikkelingen voordoen.

Meerjarenplan gebiedsvisies

Niet alle gebieden waar zich ontwikkelingen voor doen kunnen om capaciteitsredenen gelijktijdig uitgewerkt worden. Om die reden wordt voorgesteld een meerjarenprogramma op te stellen voor het vervaardigen van gebiedsvisies. Naast de gebiedsvisies waar in 2009 reeds aan gewerkt wordt en waaraan dit jaar nog gewerkt kan worden, geeft dit meerjarenprogramma een doorkijk naar de komende jaren. De aanpak van gebiedsvisies voor na 2009 is indicatief; het is de bedoeling dat het meerjarenprogramma jaarlijks wordt vastgesteld zodat een actuele afstemming op initiatieven vanuit de markt kan plaatsvinden.

Het Meerjarenplan Gebiedsvisies en het Meerjarenplan Bestemmingsplannen zullen ieder jaar opnieuw op elkaar moeten worden afgestemd waarbij wel de wettelijk voorgeschreven actualiteitseis van de bestemmingsplannen gehonoreerd moet worden.

Een belangrijk criterium bij de selectie van gebiedsvisies voor 2009 is de vraag vanuit de markt. Per stadsdeel is gekeken in welke gebieden marktpartijen de gemeente vragen om uitspraken te doen over ontwikkelingsmogelijkheden en/of waar ruimtelijke knelpunten opgelost moeten worden. Daarbij zijn per gebied de thema's aangegeven waaraan in de betreffende gebiedsvisie aandacht aan moet worden besteed.

Voor het kunnen bepalen van het aantal gebiedsvisies dat opgesteld kan worden is uitgegaan van de bestaande capaciteit vermeerderd met de extra ruimte die éénmalig is geschapen door de Kadernota (deze ruimte betreft een bedrag van €250.000,- die beschikbaar komt in 2010). De inzet van uren is overigens sterk afhankelijk van de aard van de gebiedsvisie (de omvang), de spelende thema's en de te verrichten werkzaamheden.

Het komt ook voor dat bijvoorbeeld corporaties zelf een visie ontwikkelen op een wijk. In dat geval zal gemeentelijke capaciteit alleen nodig zijn om dat externe product te beoordelen en om eventueel invulling te geven aan gemeentelijke beleidsvraagstukken in het gebied. De ureninzet is dan geringer dan wanneer de gemeente zelf een visie opstelt.

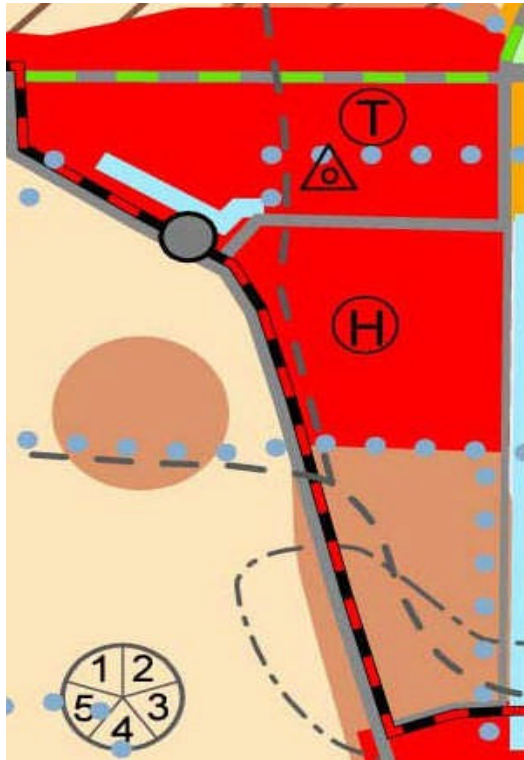
5. Financiën

Tot nu toe is het maken van vastgestelde gebiedsvisies als de Spaarndamseweg, Middengebied Slachthuisbuurt en Schalkwijk Midden betaald uit de algemene dienst of stadsdeelprogramma's. Dat geldt ook voor de onder handen zijnde gebiedsvisies zoals de Brinkmannpassage en Oostradiaal. Aan gebiedsvisies als Schouwbroekerplas, Boerhaavewijk en Rozenprieel betalen derde partijen mee. De ervaring leert dus dat ruim zestig procent van de gebiedsvisies door Haarlem zelf wordt betaald of tenminste wordt voorgefinancierd. Een deel van de kosten zal, door de projecten die eruit volgen, worden terugverdiend. Een ander deel kan bespaard worden omdat er in het project of in het bestemmingsplan gebruik gemaakt kan worden van de voor de gebiedsvisie uitgevoerde onderzoeken. De versnelling bij het maken van een bestemmingsplan compenseert daarmee een deel van de kosten van de gebiedsvisie. Het maken van een gebiedsvisie is daarmee niet kostenverhogend. In de kadernota 2009 is éénmalig een bedrag van € 250.000,- gereserveerd voor het maken van gebiedsvisies. Dit bedrag is een voorfinanciering³ en wordt ingezet om in 2010 een versnelling van het aantal gebiedsvisies te maken: acht in plaats van vier.

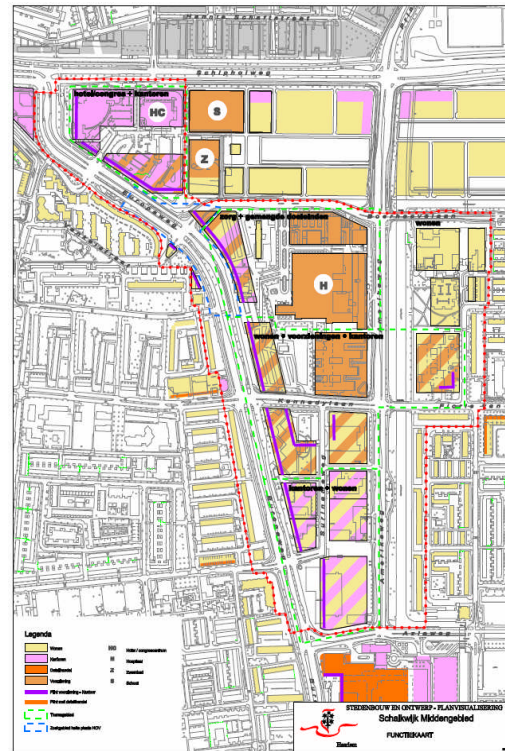
³ Zoals eerder uiteengezet, wordt het geld later terug verdiend onder meer door een versnelling bij het maken van bestemmingsplannen.

Bijlage 1

Ruimtelijke randvoorwaarden locatie Belastingkantoor, Schalkwijk Midden:



kaart I:
Uitsnede plankaart Structuurplan Haarlem 2020



Kaart II:
Functiekaart Gebiedsvisie Schalkwijk Midden



Kaart III:
Kaart "Masterplan Belcanto"



Kaart IV:
Concept plankaart BP Belcanto

Bijlage 2

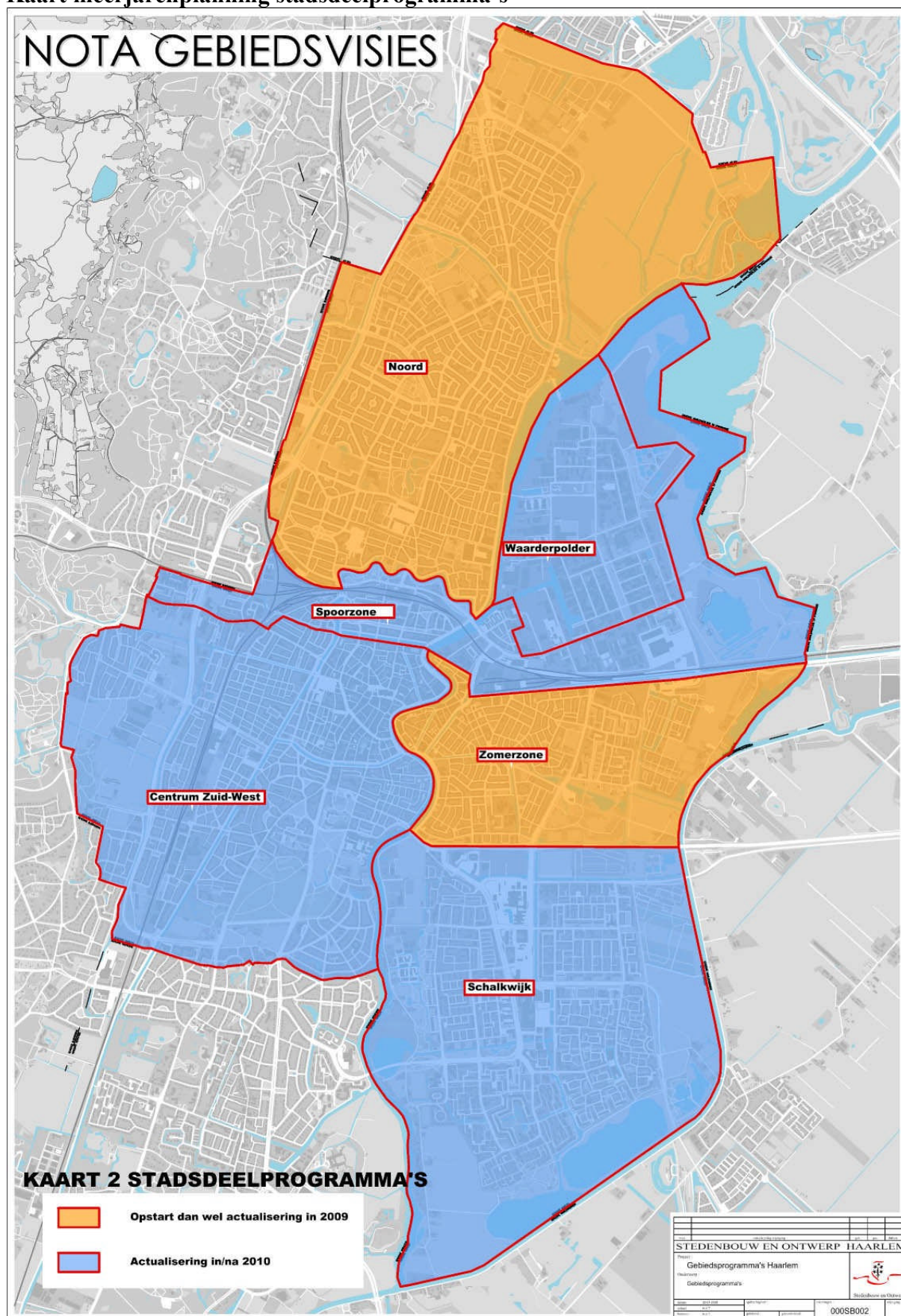
Schema meerjarenplanning gebiedsvisies

	Meerjarenplan Gebiedsvisies Haarlem			
		Start	betrokken partijen	groot / middel / klein (ivm uren inzet)
Programma	Schalkwijk:			
	1 Stadsdeelvisie Schalkwijk 2030 / actualisatie programma Schalkwijk	2010	bewoners, bedrijven, instellingen en corporaties	middel (klein)
	2 Boerhaavewijk (reeds in voorbereiding)	2009	corporaties, zorginstellingen	middel
	3 Schouwbroekerplas (reeds in voorbereiding)	2009	VROM (impulsgelden)	klein
	4 Europawijk Noord	2009	corporaties, sportverenigingen, scholen	middel
Programma	Spoorzone:			
	8 Stadsdeelvisie Spoorzone / actualisatie programma Spoorzone	2011	bewoners en bedrijven	middel
	5 Oostradiaal (reeds in voorbereiding)	2009	Provincie, bewoners	groot
	6 Spoorwegstraat	2009	AH, BAM	klein
	7 Spoorwegdriehoek e.o.	2011	NS Vastgoed	middel
Programma	Zomerzone:			

9	Stadsdeelvisie Zomerzone / actualisatie programma Zomerzone	2009	corporaties, MKB, KvK	groot
10	Prins Bernardlaan	2009		klein
11	Prinsese Beatrixplein	2009	Corporaties, scholen	middel
12	Schipholweg	2010/11		middel
Programma	Noord			
13	Stadsdeelvisie Noord	2009	bewoners en bedrijven	groot
14	Schoterbos / Jan Gijzenzone	2011	HFC Haarlem	
15	Kleverlaanzone	2009		
16	Delftplein	2010	corporaties	
17	Delftwijk Zuid	2009	corporaties	klein
Programma	Centrum / ZuidWest			
18	stadsdeelvisie Centrum	2010	bewoners, bedrijven, MKB, KvK, corporaties	
19	Stadsdeelvisie ZuidWest	2011	bewoners, corporaties	

20	Brinkmannpassage (reeds in voorbereiding)	2009	Lips Capital Group	klein
21	Mariatunnel (verbinding Westelijke Randweg - Schipholweg)	2010	provincie	
22	Houtplein / Dreef / Hout	2009	provincie	middel
23	Westelijke Randweg	2010	provincie	
24	Rozenprieel	2009	corporatie (Ymere)	klein
25	Knooppunt station Heemstede-Aerdenhout en woon-werkas	2009		groot
Programma	Waarderpolder			
26	Actualisatie programma Waarderpolder	2012	Industriekring Haarlem	groot

Kaart meerjarenplanning stadsdeelprogramma's



Bijlage 4

Kaart meerjarenplanning gebiedsvisies

