



a

Onderwerp Informatienota proces definitiefase ontwikkelzone Zuid-West	
Nummer	2021/383264
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Afdeling	P&G, PCM
Auteur	Franke, E. & van den Aarsen, M.
Telefoonnummer	023-5114240 / 06-42640022
Email	efranke@haarlem.nl & maarsen@haarlem.nl
Kernboodschap	Deze nota schetst het voorbereidings- en besluitvormingsproces voor het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Masterplan voor de ontwikkelzone Zuid-West. Het proces is op hoofdlijnen tot aan het eind van de definitiefase weergegeven. Ook is gekeken naar versnellingsmogelijkheden met het oog op de toegekende impuls gelden van BZK. De kaders (randvoorwaarden, eisen en wensen) worden geïnventariseerd en getoetst. Deze moeten haalbaar en inpasbaar zijn op ruimtelijk, financieel en milieutechnisch vlak, maar ook op programma en mobiliteit. Door het proces van afwegen, trechteren, ontwerpen en doorrekenen wordt duidelijk wat haalbaar is en dat wordt uitgewerkt in het Masterplan. Zowel de eigenaren, de omgeving alsook andere betrokkenen worden gevraagd bij het opstellen van het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Masterplan te participeren. Zo worden integraal en met oog voor alle belangen keuzes gemaakt. Voordat het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Masterplan vervolgens ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad, liggen deze zes weken ter inzage voor inspraak.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. De commissie wordt geïnformeerd over de manier waarop het college het proces organiseert voor het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Masterplan in de ontwikkelzone Zuid-West.

Relevante eerdere besluiten	• Vaststellen Ontwikkelvisie Zuidwest (2019/434101) • Actieplan versnelling woningbouw (2020/485204) • Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuidwest (2021/131691) • Vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (2021/87667) • Informatienota Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem (2021/177438)
Besluit College d.d. 12 juli 2021	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

De in november 2019 door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Zuid-West was het startsein voor de gewenste gebiedsontwikkeling: de transformatie van een bedrijventerrein naar een gezonde, stedelijke omgeving met ruimte voor wonen en werken. Sindsdien werkt het team aan de nodige onderzoeken, waarbij de vastgestelde ambities inhoudelijk aan elkaar getoetst worden. Tegelijkertijd is de WBI-subsidie van BZK toegekend, die onder andere een versnelling in het proces verlangt, alsook een financieel haalbare businesscase.

Doel van deze informatienota is inzicht te geven in de beoogde (deel)producten, het (participatie)proces en de daaraan parallel lopende gesprekken met grondeigenaren en gebruikers.

In de bijlagen is de volgende informatie opgenomen:

1. Processchema – ontwikkelzone Zuid-West (definitiefase)
2. Informatieflyer participatieproces

3. Kernboodschap

Het college informeert de raad over de processtappen om tot het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Masterplan te komen, welke in het kader van de beoogde versnelling parallel opgesteld worden. Hierbij wordt ook aangegeven op welke momenten de gemeenteraad en de stad worden betrokken bij deze producten.

4. Publiek rechtelijk traject

Met de ontwikkelvisie is een eerste stap gezet in de definitiefase. De daarin geformuleerde ambities behoeven nadere uitwerking en toetsing op integrale haalbaarheid. Daaruit is al gebleken dat deze financieel niet haalbaar zijn, vandaar de gehonoreerde subsidieaanvraag voor het publieke tekort.



Met de toegekende subsidie sluit de businesscase wel. De gemeente stelt de kaders op voor de openbare ruimte, mobiliteit, de stedenbouwkundige structuur, het programma en de beeldkwaliteitseisen. Deze worden gebundeld in een zogenaamd Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEvdL). Het is te beschouwen als een integraal SPvE op zoneniveau, maar de naamgeving loopt alvast vooruit op de aanstaande Omgevingswet. Het adagium in het PvEvdL is: 'vastleggen wat moet en loslaten wat kan'. Het PvEvdL is het eindproduct van de definitiefase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

Met de ambities zoals gesteld in de visie en de spelregelkaart vertalen we deze naar haalbare kaders. Deze kaders zijn samengevat de randvoorwaarden, eisen en wensen waar iedere toekomstige ontwikkeling binnen moet passen. Het is essentieel dat deze haalbaar zijn op de volgende vlakken: ruimtelijk, financieel, milieutechnisch (m.n. stikstof), programma en mobiliteit. In een iteratief proces van afwegen, trechteren, ontwerpen en doorrekenen op de genoemde vlakken ontstaan haalbare kaders. Om de toets van de kaders te kunnen doen binnen de beoogde versnelling, is het noodzakelijk om:

1. een Masterplan te maken, dat als ruimtelijke onderlegger fungeert voor de toets van de hier bovengenoemde haalbaarheid. Stedenbouwkundige plannen die initiatiefnemers vervolgens op deelgebied of plotniveau maken, moeten zowel passen binnen het Programma van Eisen voor de Leefomgeving als binnen het Masterplan.
2. te rekenen en te tekenen binnen het iteratief proces. Zodra er een vertaling van een ambitie naar een mogelijk kader plaatsvindt, wordt parallel gerekend aan wat de financiële impact is van desbetreffende ambitie op de financiële businesscase.
3. een scan te doen van de milieu- en omgevingsaspecten met als belangrijk onderdeel de aerius-berekening voor stikstof en een advies over het salderen/gebruik maken van het stikstofregistratiesysteem.
4. een mobiliteitstoets uit te voeren waarmee de gebiedsontwikkeling beoordeeld wordt op bereikbaarheid van zowel de zone als haar omgeving.

Ontwerpbureau West 8

West 8 wordt door de gemeente ingehuurd om de ruimtelijke vertaling te maken van het Programma van Eisen van de Leefomgeving. West 8 is een ontwerpbureau voor stedenbouw en landschapsarchitectuur. Het bureau is gevestigd in Rotterdam en werd in 1987 opgericht door Adriaan Geuze.

5. Inspraak en participatie

In de ontwikkelzone is onderscheid gemaakt tussen het publiekrechtelijke en het privaatrechtelijke traject. Binnen die trajecten is een aantal sporen benoemd. Tussen beide sporen vindt nauwe samenwerking plaats, onder aansturing van de ontwikkelmanager. Op gezette momenten is het wenselijk en noodzakelijk om producten vast te stellen. Daartoe is het HRPP de leidraad. Bijlage 1 geeft een globaal beeld van de trajecten en sporen.

Met de inspraakverordening van Haarlem is de gemeente Haarlem gewend aan inspraak op een Programma van Eisen. Voor de ontwikkelzone geldt dat naast de formele inspraak, een intensief participatietraject wordt georganiseerd. Dit kan gedurende het proces variëren tussen informeren en reactie ophalen tot mee-ontwerpen. Bij de start van het participatietraject (september 2021) wordt over het participatieniveau aan de omgeving en andere betrokkenen duidelijkheid gegeven. Dit kan per onderwerp en deelgebied verschillen.

Naast een intensief participatietraject (zie ook bijlage 2), parallel getrokken aan het publieke en private traject, is er de mogelijkheid tijdens de inspraakperiode een (meer formele) inspraakreactie te geven. De uitkomsten van het participatietraject en de inspraakreacties kunnen vervolgens integraal worden meegewogen in de besluitvorming over het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Masterplan.

Proces

Er is al veel input geleverd vanuit de omgeving op de ontwikkelvisie. Op dit moment wordt een participatietraject voorbereid voor het proces naar een Programma van Eisen voor de Leefomgeving en een Masterplan. Hierin is specifieke aandacht voor input die in het verleden geleverd is – we beginnen niet opnieuw. Het moet helder zijn voor de omgeving waar input terechtkomt c.q. hoe en of het gebruikt wordt (en waarom er bepaalde keuzes worden gemaakt). We starten in juli met heldere communicatie naar de omgeving over het proces en na de zomer vindt een informatiebijeenkomst plaats, waarin we de omgeving meenemen op de inhoud. Tot het einde van het jaar vinden communicatie- en participatiemomenten plaats. Er wordt gezorgd voor een mix aan type middelen en events.

6. Privaatrechtelijk traject

Parallel aan het opstellen van een masterplan wordt in de zone gewerkt aan een samenwerkingsstrategie, als onderdeel van de ontwikkelstrategie. De ontwikkelstrategie dient als spoorboekje voor de gemeente met betrekking tot haar privaatrechtelijke rol, instrumenten, en wat ontwikkelende partijen en eigenaren in het gebied mogen verwachten van de gebiedsontwikkeling in Zuid-West. Deze elementen zijn input voor de potentiële samenwerkingsmodellen die voor de zone denkbaar zijn. Vooruitlopend op de samenwerkingsstrategie worden op dit moment de nodige stappen gezet:

- Samenwerkingsmodellen;
- Inhoudelijk informeren en afstemming over PvEvdL en het Masterplan met eigenaren;
- Sluiten overeenkomsten met alle eigenaren.



7. Door gebundelde besluitvorming is versnelling mogelijk

Door de voorwaarden die het Ministerie van BZK stelt aan de toegekende impulsaanvraag voor de zone is gekeken naar versnellingsmogelijkheden. Door toe te werken naar gebundelde besluitvorming is versnelling mogelijk.

Het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Masterplan worden in het tweede kwartaal van 2022 gebundeld ter besluitvorming aangeboden. Ook vindt dan besluitvorming plaats over de ontwikkelstrategie. Deze zal pas aan het college aangeboden kunnen worden, als van alle grondeigenaren bekend is of en tot welke samenwerkingsvorm zij bereid zijn toe over te gaan. Naar verwachting is dat wanneer het concept PvEvdL en het Masterplan worden aangeboden aan het college.

8. Vervolg (planning)

Hieronder zijn op hoofdlijnen de processtappen tot en met vaststelling Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Masterplan beschreven.

- Juli '21: Eerste nieuwsbrief verspreiden in de omgeving van de ontwikkelzone
- Augustus '21: Gesprekken grondeigenaren over proces en masterplan (doorlopend proces)
- September '21: Informatiebijeenkomst omgeving en gebruikers over proces en masterplan
- September '21: Raadsmarkt – presentatie door West8
- Sept/okt '21: Bijeenkomsten om met omgeving en gebruikers in gesprek te gaan over het masterplan
- Oktober '21: Excursie raadsleden naar ontwikkelingen met vergelijkbare opgaven
- December '21: Informeren raad over tussenstand masterplan in relatie tot de opbrengst van de participatie
- December '21: Informatiebijeenkomst omgeving en gebruikers over verwerking input bijeenkomsten en resultaten in Masterplan
- Februari '22: Programma van eisen voor de Leefomgeving en het masterplan vrijgeven voor inspraak
- Juni/Juli '22: Besluitvorming in college en raad over Programma van eisen voor de Leefomgeving en het masterplan

5. Bijlagen

Bijlage 1: Processchema – ontwikkelzone Zuid-West definitiefase

Bijlage 2: Informatieflyer participatieproces