



Onderwerp Vrijgave voor inspraak ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein.	
Nummer	2022/564931
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	023-5114304
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college legt het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de herontwikkeling van het Prinses Beatrixplein ter inzage. Het Prinses Beatrixplein in Haarlem Oost is na 60 jaar toe aan vernieuwing. Het plein en de voorzieningen zijn belangrijk voor de buurt en moeten dat in de toekomst ook blijven. Grondeigenaren Pré Wonen, Dreef Beheer en gemeente Haarlem hebben onderzocht hoe het Prinses Beatrixplein als hart van Parkwijk op buurtniveau kan blijven opereren en tegelijkertijd met de omgeving kan meegroeien. De gebiedsontwikkeling levert daarbij niet alleen een bijdrage aan de woningbouwbehoefte van Haarlem, maar biedt tegelijk kansen om de algehele leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving op te waarderen. Het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen is nu gereed om door het college vrijgegeven te worden voor terinzagelegging. Het vaststellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is een bevoegdheid van de raad op grond van artikel 108 lid 1 jo. artikel 147 Gemeentewet. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Vaststellen startnotitie gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein e.o. (2020/120897) in raadsvergadering van 23 april 2020.
Besluit College d.d. 24 mei 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein vrij te geven voor inspraak (Bijlage A). de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het Prinses Beatrixplein in Haarlem Oost is na 60 jaar toe aan vernieuwing. Het plein en de voorzieningen zijn belangrijk voor de buurt en moeten dat in de toekomst ook blijven. Grondeigenaren Pré Wonen, Dreef Beheer en gemeente Haarlem hebben onderzocht hoe het Prinses Beatrixplein als hart van Parkwijk op buurtniveau kan blijven opereren en tegelijkertijd met de omgeving kan meegroeien. De gebiedsontwikkeling levert daarbij niet alleen een bijdrage aan de woningbouwbehoefte van Haarlem, maar biedt tegelijk kansen om de algehele leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving op te waarderen.

De ontwikkeling van het Beatrixplein moet resulteren in het hart van Parkwijk. Een gemengd gebied met circa 570 nieuwe woningen, een nieuwe supermarkt en een vernieuwd winkelcentrum met een levendig plein en dreef richting het Reinaldapark. Het Huis van de Wijk biedt sociale voorzieningen voor de hele buurt. Bovenop het Huis van de Wijk komt een sportzaal. Er is daarnaast ruimte voor werkfuncties, commerciële functies en sociale ondernemingen. In samenwerking met het Reinaldahuis komt er extra plek voor ouderenzorg. De internationale Taalklas krijgt een nieuw onderkomen. Parkeren kan straks in een grote ondergrondse parkeergarage onder het winkelcentrum en een mobiliteitshub. Zo blijft de buurt veilig, bereikbaar en groen.



Figuur 1: het plangebied rood omlijnd.

Het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen is in samenspraak met Pré Wonen, Dreef Beheer en diverse belanghebbende stakeholders opgesteld. Het plan bevat een ontwikkelvisie voor het plangebied met een integraal toetsingskader (spelregelkaart), waaraan toekomstige initiatieven moeten voldoen met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Er worden ambities en randvoorwaarden gesteld aan identiteit van de wijk, het programma (wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen), de bebouwingsschaal, de openbare ruimte, de bereikbaarheid en omgevingsaspecten (milieu). Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dient als kader voor de verder planuitwerking in een Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein vrij te geven voor inspraak (**Bijlage A**).



3. Beoogd resultaat

Met het vrijgeven van het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt de eerste stap gezet naar de herontwikkeling van het Prinses Beatrixplein tot een nieuwe stedelijk gebied met een mix aan functies dat aansluit bij de ambities en uitgangspunten van de Omgevingsvisie Haarlem 2050. Met inachtneming van de reacties volgend uit de inspraakperiode kan het planproduct worden afgerond en ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

4. Argumenten

1. Het ontwerp SPvE sluit aan bij de ambities voor dit gebied die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie

Het Beatrixplein is een belangrijke schakel in het sociale weefsel van Haarlem Oost. Door de centrale ligging in de wijk is het gebied zeer kansrijk om verder te ontwikkelen als hart van de wijk. Een nieuw vitaal wijkwinkelcentrum, de bijdrage aan het sociaal weefsel in de wijk en het bouwen aan een vitale en zorgzame buurt staat daarom centraal. Het Beatrixplein zelf moet een ontmoetingsplek worden waar wonen en werken worden aangevuld met een sterk sociaalmaatschappelijk voorzieningenaanbod en waarin de publieke ruimte een belangrijke rol vervult als levensader in de wijk. Daarnaast biedt de ontwikkeling van het plein, in combinatie met de Prinses Beatrixdreef, de groene omgeving van het Reinaldapark en de nabijheid van Station Haarlem-Spaarnwoude ook kansen met betrekking tot gezondheid, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. Het gaat bijvoorbeeld om het versterken van het tien-minuten-netwerk, het versterken van de boezemwaterstructuur, het versterken van het ecologische netwerk en het zetten van stappen in de mobiliteitstransitie door fiets- en parkeergelegenheden te concentreren in wijkhubs. Het Beatrixplein is één van de icoonprojecten uit de omgevingsvisie van Haarlem.

2. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van duurzame mobiliteit: basis op orde én toekomst-proof

Het mobiliteitsprincipe focust zich voornamelijk op de fietser en de voetganger. Deze krijgen in het gebied ruim baan en worden zo goed mogelijk gefaciliteerd. Er ontstaan prettige en sociaal veilige fiets-, voet en ontmoetingsplekken. Deze ambities sluiten aan bij de uitgangspunten van de SOR. De oversteekbaarheid van de Prins Bernhardlaan en verbinding met het Reinaldapark wordt verbeterd. Daarnaast wordt ingezet op een goede OV-verbinding via de bus naar het centrum en andere belangrijke bestemmingen als treinstation Spaarnwoude. Wat betreft de auto wordt de parkeervraag opgelost op centrale locaties in het plangebied. Het programma is doorgerekend op basis van het vigerende parkeernormen beleid, wat leidt een parkeervraag van 676 plaatsen. Het parkeeraanbod van parkeerplaatsen is met de beoogde ondergrondse parkeergarage (circa 358 plaatsen) en (flexibele)mobiliteitshub (circa 336 plaatsen) ruim voldoende om de parkeervraag op te vangen. In de volgende fase wordt in lijn met het recent vastgestelde mobiliteitsplan gewerkt aan een duurzaam mobiliteitsplan waarbij voorgesorteerd wordt om toekomstige slimme mobiliteitsoplossingen. Zo blijft het gebied groen, veilig en leefbaar.

3. Groenparagraaf: de ambities voor een groene en klimaatadaptatieve stedelijke openbare ruimte zijn hoog

Het plan streeft het 'groen, tenzij' principe na. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. Het plan zet significant in op een kwalitatieve vergroeningsslag van de openbare ruimte en voegt een substantieel aantal nieuwe bomen (circa 100) toe. Het plan levert daarbij een verbetering van de hitte-eiland situatie. Als onderdeel van dit ontwerp SPvE is de toekomstige situatie met Rijnland besproken. De uitkomst van dit gesprek was positief. Het voorlopig verkavelingsplan leidt niet tot afname van het groenoppervlak. Er worden vooralsnog geen grote knelpunten

geconstateerd op basis van de huidige plancontour. Rijnland wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte.

4. Het ontwerp SPvE houdt rekening met ecologie en natuurinclusief bouwen

Ten behoeve van het opstellen van dit plan is een quickscan ecologie uitgevoerd. De uitkomsten zijn meegenomen in het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses. Voor de vervolgfase is het de ambitie om de natuur een volwaardige plaats te geven bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen. Behoud en aansluiten op de bestaande ecologische waarden is het uitgangspunt. De aandacht voor biodiversiteit wordt vertaald in natuurinclusief bouwen, zoals groene daken en gevels, voorzieningen voor insecten, nestgelegenheid, vleermuisverblijven en vogelvides. In de vervolgfase wordt – in samenspraak met Platform Groen – aanvullend ecologisch onderzoek en een Bomen Effect Analyse uitgevoerd.

5. Duurzaamheidsparagraaf: de ontwikkeling sluit aan de Haarlemse duurzaamheidsambities (energie, warmte en circulariteit)

Partijen hebben de ambitie om het warmte- en energieverbruik zo veel mogelijk te reduceren en de resterende vraag zo duurzaam mogelijk in te vullen. Beatrixplein wordt aardgasvrij. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De BENG-eisen gaan niet uit van volledige energieneutraliteit. Voor het Beatrixplein wordt verkent in hoeverre deze ambitie haalbaar is. In de gebiedsontwikkeling wordt daarnaast rekening gehouden met functionele veranderingen van de gebouwen op de langere termijn. Denk aan maatregelen als een hogere plint, extra dragend vermogen, flexibel indeelbare plattegronden en over dimensioneren draagstructuur.

6. Afhankelijkheid met herinrichting Prins Bernhardlaan biedt kansen om opgaven en ambities te verzilveren

Het project Prinses Beatrixplein loopt parallel aan de herinrichting van de Prins Bernhardlaan. Die wederzijdse afhankelijkheid biedt mogelijkheden om onder andere opgaven en ambities op het gebied van waterberging, veilige oversteekbaarheid en vergroening te verzilveren. Daarnaast betekent het toevoegen van programma op het Beatrixplein dat de aansluitingen van het Prinses Beatrixplein en Leonard Springerlaan op de Prins Bernhardlaan aangepast moeten worden. De ingreep, het ontwerp en planning wordt in samenspraak met raakvlakproject Prins Bernhardlaan nader afgestemd en uitgewerkt.

7. Het ontwerp SPvE bevat een spelregelkaart met hoogtes, volumes en rooilijnen

Met de spelregelkaart zijn de belangrijkste ruimtelijke eisen in een oogopslag duidelijk. Er worden eisen gesteld aan de rooilijn, aantrekkelijk plinten, bouwhoogtes die aansluiten bij de omgeving en er is een eerste proefverkaveling gedaan. De bebouwing aan de Prins Bernhardlaan voegt zich met zes tot acht lagen en een heldere rooilijn in het beeld van de stadsstraat. De bebouwing aan langs dreef sluit met maximaal vier tot vijf lagen aan op de omgeving en bestaande portiekflats. Aan de noordzijde heeft de bebouwing gemiddeld zes lagen met variatie tussen minimaal vijf en maximaal acht lagen. Bescheiden accenten zijn mogelijk om bepaalde zichtlijnen te versterken. De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd met aantrekkelijke plinten. De plinten van de supermarkt en de mobiliteitshub verdienen bijzondere aandacht en dienen zorgvuldig ontworpen te worden om aantrekkelijke plinten en sociaal veilige ruimten te waarborgen. De hoogte van de begane grond maakt flexibel gebruik (in de toekomst) mogelijk. De precieze hoogte en



vormgeving is nog uit te werken in de vervolgfase. De spelregels houden rekening met de omliggende bebouwing (hoogte, bezonning en privacy).

8. Het ontwerp SPvE is milieutechnisch haalbaar

In dit stadium van het planproces zijn een aantal belangrijke onderzoeken uitgevoerd, te weten: flora en fauna, mobiliteit, stikstof en externe veiligheid. Voor de overige omgevingsaspecten is in dit stadium een bureauonderzoek uitgevoerd. Algemene conclusie is dat - met de kennis van nu - er geen grote knelpunten worden voorzien voor de ontwikkeling van het Beatrixplein. In het vervolgtraject worden de benodigde (vervolg)onderzoeken voor het op te stellen bestemmingsplan uitgevoerd.

9. Het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen is economisch uitvoerbaar

Voor het project zijn Dreef Beheer, Pré Wonen en de Gemeente de initiatiefnemers. Zij zijn bereid voor eigen rekening en risico de investeringen te verrichten. Het project bestaat vanuit gemeentelijk financieel perspectief uit enerzijds gronduitgiften en anderzijds de ontwikkeling en realisatie van het maatschappelijk programma. Bij de gronduitgifte wordt door de initiatiefnemers een grondwaarde betaald. Daarnaast dragen Dreef Beheer en Pré Wonen via het wettelijke kostenverhaal, een eenmalige bijdrage en de nota bovenwijks bij aan de herinrichting van de openbare ruimte, overige benodigde (bovenwijks)investeringen, waaronder de gebiedsontsluiting en de realisatie van de mobiliteitshub. De Gemeente sluit met Dreef Beheer en Pré Wonen exploitatie-, koop- en/of realisatieovereenkomsten. De financiële verkenning laat zien dat er een positief grondwaarderesultaat mogelijk is waarmee het plan economische uitvoerbaar is. Partijen hebben de uitgangspunten en (financiële)basissafspraken over het programma, kostenverhaal, samenwerking en realisatie van de ontwikkeling vastgelegd in een Afsprakenbrief. Partijen hebben daarbij overeenstemming over de verhouding van het programma als mede het onrendabele sociaal-maatschappelijk programma dat verdeeld is over de verschillende kavels binnen het plangebied ('zoet en zuur'). De onrendabele top wordt gelijkelijk over partijen verdeeld, waarbij iedere partij ook nog een acceptabel en haalbaar plan krijgt.

10. Participatie en inspraak

Het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen is in samenspraak met Pré Wonen, Dreef Beheer en diverse belanghebbende stakeholders opgesteld.

Informatiebijeenkomst november 2019

Eind november 2019 is in voorbereiding op de besluitvorming over de startnotitie een eerste bijeenkomst georganiseerd voor gebruikers van het gebied, buurtbewoners en geïnteresseerden. De bijeenkomst is door de gemeente, Dreef Beheer en Pré Wonen gezamenlijk georganiseerd. Tijdens de informatieavond werd duidelijk aangegeven dat het gebied vernieuwing behoeft en mensen met belangstelling uitkijken naar wat de ontwikkelmogelijkheden voor het gebied zijn. Punten die ter sprake kwamen waren:

- Het gebied behoeft een upgrade en is onaantrekkelijk;
- De verkeerssituatie is rommelig en gevaarlijk;
- Parkeren bij het winkelcentrum is onoverzichtelijk;
- Er is voldoende ruimte om nieuwe gebouwen neer te kunnen zetten;
- Behoeft aan een meer divers winkelaanbod;
- Er mist een plek waar mensen kunnen ontmoeten en waar het fijn is om te verblijven;
- Veel steen en een onaantrekkelijke uitstraling rondom de winkels en supermarkt;
- Behoeft aan een aantrekkelijkere inrichting van de openbare ruimte

- Met de nieuwe plannen wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van het gebied.

De uitkomsten van de inloopavond zijn nadrukkelijk betrokken bij de opstelling van het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Ambities en maatschappelijke scenario's

Middels vele (digitale)werksessies, brainstormsessies en ontwerpend onderzoek hebben grondeigenaren, verschillende gebruikers uit het gebied en welzijns- en sociaal maatschappelijke organisaties in het afgelopen jaar meegedacht en meegepraat over de toekomstige ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein. Daaruit zijn ambities voortgekomen ten aanzien van meerdere thema's: identiteit, wonen, werken, openbare ruimte en verbindingen, voorzieningen, duurzaamheid en gezondheid. Ook bijzonder is de samenwerking tussen het ruimtelijke en sociale domein geweest. Middels meerdere 'Social Talks' is samen met stakeholders zoals Zorggroep Reinalda, Internationale Taalklas, Wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder, Buurtbedrijf Haarlem, Bibliotheek Zuid-Kennemerland, beleidsafdelingen Jeugd, Onderwijs en Sport, Maatschappelijke Ondersteuning/Wijkteams, Triple Threat en welzijnsorganisatie DOCK vormgegeven aan de maatschappelijke programmering van het gebied. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een voorkeursscenario. Het Ambitiedocument en de Scenariostudie maatschappelijke voorzieningen zijn het uitgangspunt geweest voor de verdere ruimtelijke uitwerking in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Informatiebijeenkomst maart 2022

Om alle betrokkenen de kans te bieden kennis te nemen van en zich uit te spreken over de beoogde richting van de ontwikkeling van Prinses Beatrixplein, hebben de samenwerkende partners vooruitlopend op het vrijgeven van het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor inspraak een drukbezochte informatiebijeenkomst georganiseerd. Hierbij is het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen gepresenteerd en getoond hoe de onderwerpen en aandachtspunten van de informatiebijeenkomst in november 2019 in dit plan zijn meegenomen. Belanghebbenden en geïnteresseerden konden zich middels gesprekken en reactiekaarten uitspreken over de plannen en verschillende thema's (wonen en verkeer, ontmoeten en zorgen, winkelen en werken en bewegen en groen. Er zijn circa 35 reactiekaarten ontvangen.

De plannen zijn goed ontvangen en de reacties zijn overwegend positief. Bewoners zijn blij dat het verouderde Prinses Beatrixplein wordt aangepakt en er een flink aandeel betaalbare woningen aan de wijk worden toegevoegd. Dat er wordt geïnvesteerd in groen en vernieuwing van de maatschappelijke en sociale voorzieningen. Dat er ontmoetingsplekken in de wijk komen en ruimte voor kinderen om te spelen in een autoluwe wijk.

Er zijn ook bedenkingen en zorgen over enkele planonderdelen geuit. Daarbij gaat het met name om;

- de hoogte van de appartementen langs de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixplein in relatie tot haar omgeving. De strook langs de Prins Bernhardlaan krijgt een vergelijkbare hoogte als het Reinaldahuis. Tussen de toekomstige bebouwing en De Flank (zes lagen) aan de overzijde van de Prins Bernhardlaan ligt – voor een binnenstedelijke locatie – nog een forse profielmaat en wellicht in de toekomst nog nieuwe bomenrijen. Aan de noordzijde heeft de bebouwing gemiddeld zes lagen met variatie tussen minimaal vijf en maximaal acht lagen. Bescheiden accenten zijn mogelijk om bepaalde zichtlijnen te versterken. De precieze hoogte en vorm is nog uit te werken in de vervolgfase. De spelregels houden daarbij rekening met de hoogte, bezonning en privacy van omliggende bebouwing;



- de positionering van de mobiliteitshub in relatie tot de achterliggende portiekflat. In de spelregels is opgenomen dat hier voldoende afstand moet worden gehouden. In de vervolgfase worden de bewoners nadrukkelijk betrokken bij de uitwerking van de mobiliteitshub;
- het noodgedwongen slopen van het winkelcentrum en enkele bestaande woningen (boven de supermarkt, het winkelcentrum en de zuidelijke portiekflat aan de Leonard Springerlaan). Een deel van de bewoners en winkeliers zien graag de mogelijkheid om in de wijk terug te keren. In hoeverre dat mogelijk en wenselijk is voor individuele bewoners is, onderwerp van gesprek tussen Pré Wonen en haar huurders in kader van Sociaal Plan dat voorbereidt wordt, de onderlinge afspraken tussen winkeliers en de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum (Dreef Beheer) en de (on)mogelijkheden in tijd dat samenhangt met de bouwfaseringsplan. In de komende fase gaan partijen aan de slag met een faserings- en uitvoeringsplan. Ook hiervoor geldt dat dit in nauwe samenspraak met winkeliers en bewoners wordt opgepakt. Uitgangspunt van partijen daarbij is zoveel mogelijk te doen om terugkeer te faciliteren. Voor de aanwezige sociaal maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze terugkomen in het gebied, maar op een nieuwe locatie;
- Er wordt tot slot aandacht gevraagd voor een zorgvuldige communicatie- en participatieproces gedurende de verdere planvorming en tijdens de uitvoering. Voor de komende planfase wordt wederom een communicatie en participatietraject opgezet waarin omwonende, ondernemers en andere belanghebbende in een vroeg stadium kunnen meepraten en denken over de verdere ontwikkeling van Prinses Beatrixplein en omgeving.

Het project is tijdens de jaarlijkse Zomermarkt Parkwijk ook aanwezig op het Prinses Beatrixplein om de plannen toe te lichten en vragen de beantwoorden.

Vooroverleg Rijnland en nutseigenaren

In het kader van collegiaal vooroverleg zijn de belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot klimaatadaptatie, wateropgaven én energietransitie (toekomstige vervangings- en investeringsbehoefte voor kabels- en leidingen) besproken met respectievelijk het Hoogheemraadschap van Rijnland en nutseigenaren.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

De commissie spreekt haar waardering uit voor de grote opkomst bij de 'social talks' en de input die daarmee is opgehaald voor het plan. Zij heeft de volgende opmerkingen:

- De commissie waardeert het vergroten van de projectscope. Zij is wel benieuwd naar hoe het plan zich verhoudt tot een nog groter schaalniveau, zoals het Reinaldapark. Is het mogelijk om bepaalde ruimtelijke vraagstukken buiten het plangebied op te lossen en tegelijkertijd in te zetten als ontwerpmiddel? Hierbij wordt met name gekeken naar de relatie met de Prins Bernhardlaan.
- Naar aanleiding van de kernwaarde 'open' vraagt de commissie in de volgende fase een overzicht te maken van de ruimten en voorzieningen die daadwerkelijk open zijn of alleen openbaar toegankelijk om de kernwaarde in het gebruik te preciseren.
- De commissie vraagt om een zeer zorgvuldige aanpak met betrekking tot de dichtheid van de bouwblokken aan de noordkant (complexe ontwerp-opgave) en het effect daarvan op de kwaliteit van de openbare ruimte. Verwezen wordt naar de huidige plannen en oplossingen in Schalkwijk Midden.
- De commissie is positief over de hoeveelheid groenvoorzieningen in het plan en vraagt om in een vroeg stadium een beheerplan uit te werken om de ambitie ook waar te maken.

- De mobiliteitshub is nog te mager geprogrammeerd. De commissie ziet kansen om met het programma een bijdrage te leveren, onder andere aan de energietransitie (bijv. als accu voor energieopslag).
- Het spreiden van commerciële functies en sociaal-maatschappelijke voorzieningen brengt ook risico's met zich mee. De commissie vraagt aandacht voor voldoende levendigheid in het hele plangebied.
- De ervaring leert dat de invulling van plinten vaak onder druk komt te staan in de uitwerking. De commissie adviseert om fietsenbergingen vroegtijdig mee te nemen omdat deze veel ruimte in beslag nemen op de begane grond. Dat kan ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Vervangingsinvesteringen maatschappelijk vastgoed onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkeling

De gemeente Haarlem is als grondeigenaar medeontwikkelaar van het plangebied en verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in de wijk, te weten de sportzaal, onderwijshuisvesting (Internationale Taalklas) en het Huis van de Wijk. Deze vervangingsinvesteringen zijn onlosmakelijk verbonden met de uitvoeringsmogelijkheden van het plan voor het Prinses Beatrixplein. De mobiliteitshub is een gezamenlijke investering door de betrokken partijen en wordt wél gefinancierd uit de grondexploitatie.

Voor de nieuwe sportzaal en onderwijshuisvesting is in het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs al een voorlopige investeringsreservering van circa € 4,8 mln. opgenomen. Door het vergroten van de gymzaal tot sportzaal in verband met de toenemende behoefte van sportaccommodaties in de stad, de toegenomen bouwkosten en ambities omtrent duurzaamheid en de bouw bovenop het Huis van de Wijk moet dit bedrag worden verhoogd naar circa €8,3 mln.

Voor het Huis van de Wijk is nog geen reservering getroffen in het Investeringsprogramma. De wijk kent een sterk zorg- en welzijnsnetwerk, alleen is die teveel gescheiden van het alledaagse en sociale leven (stigma van 'problematiek en 'het loket'). Een 'nieuwetijds' Huis van de Wijk die deze werelden verbindt speelt een sleutelrol in het slagen van de gebiedsontwikkeling. De investering wordt geraamd op circa €3,5 mln.

Uitgangspunt is dat de aanvragen voor de investeringen wordt gedekt binnen het geactualiseerde investeringsprogramma 2023-2026 van JOS (school en sportaccommodaties) en MO (Huis van de Wijk). Mocht er onvoldoende extra investeringsruimte zijn (< 7,0 mln. extra), dan kan de gemeente er voor kiezen een deel van de afgesproken bijdrage van ontwikkelaars aan de gebiedsontwikkeling en het geraamde surplus van de grondexploitatie in te zetten. Voor de verduurzamingsopgave kan ook een beroep worden gedaan op de reserve energiebesparing, waaruit de afschrijvingslast van renderende duurzaamheidsinvesteringen uit kan worden betaald.

Als de investeringsruimte van niet beschikbaar komt, is de gebiedsontwikkeling in de vorm waarin dit nu wordt voorgesteld niet mogelijk.



2. Didam-arrest

In navolging van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, Didam) zijn betrokken partijen zich ervan bewust van de verplichtingen die dit arrest met zich meebrengt voor de gemeente bij het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten. partijen zijn bij de beoogde gebiedsontwikkeling onlosmakelijk aan elkaar verbonden, waarbij partijen de medewerking over en weer noodzakelijkerwijs nodig hebben. In dat kader hebben zij vastgesteld dat zij onder de uitzonderingssituatie als bedoeld in het arrest van de Hoge Raad vallen. De gemeente zal de uit het arrest voortvloeiende plicht om het voornemen tot verkoop van de gronden tijdig voorafgaand aan de verkopen op zodanige wijze bekend maken zodat een ieder daarvan kennis kan nemen, nakomen. De Gemeente betreft bij de kennisgeving de motivering waarom Partijen van oordeel zijn dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts twee gegadigden in aanmerking komen voor de aankoop van de op deze afsprakenbrief betrekking hebbende gronden.

3. Verhoging beheer- en onderhoudsniveau

Openbare ruimte dient conform HIOR Oost en Waarderpolder te worden ingericht. Hierbij geldt volgens huidig beleid onderhoudsniveau kwaliteit B. Het is echter de ambitie om hiervan af te wijken en een hogere kwaliteit openbare ruimte na te streven voor het plangebied. Beatrixplein typeert zich als een rustige en groene plek. Aanwezige functies staan in het gebied echter eerder los van elkaar dan dat ze met elkaar een geheel vormen. De groene Beatrixdreef heeft absoluut de potentie om als identiteitsdrager van het gebied te gaan functioneren en een sterkere verbinding met het Reinaldapark te maken. De openbare ruimte wordt een belangrijke schakel in het organiseren van de voorzieningen en het leven van Beatrixplein. Het onderhoudsniveau van het gebied gaat daarmee naar kwaliteit A in plaats van B. Daarmee wijkt het plan af van het HIOR Oost en Waarderpolder en worden de toekomstige beheer- en onderhoudslasten voor de gemeente hoger. Er wordt een beheerplan- en kostenraming op basis van voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte opgesteld om de financiële consequenties hiervan in beeld te brengen.

6. Uitvoering

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is onderdeel van de definitiefase van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Na het besluit van het college wordt het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Het besluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd en wordt bekend gemaakt in het (digitale) gemeenteblad (DROP) te raadplegen via de website www.officielebekendmakingen.nl, in het huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website en de projectwebsite. Na verwerking van de inspraakreacties wordt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen afgerond en ter besluitvorming aan het college, ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en ter vaststelling aan de Raad aangeboden.

7. Vervolgproces



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	Startnotitie.	Raad	23 april 2020
Definitiefase	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (incl. inspraakreacties) en Grondexploitatie.	Raad	Q3 2022
Ontwerpfase	Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan, Definitief Ontwerp Openbare Ruimte en overeenkomsten tussen Partijen.	College, Raad	Q4 2022 - Q1 2023
Voorbereidingsfase	Ontwerp- Bestemmingsplan en overige benodigde vergunningen.	Raad	Q3 2023
Realisatiefase	Start sloop-nieuwbouw.		2025 - 2029

8. Bijlagen

A. Ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein, d.d. 17 mei 2022.