

Voorkeursmodel Orionzone Noord en leidraad gebiedsontwikkeling "Sportweg"	
Nummer	2022/0478963
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	W. Sulsters
Telefoonnummer	023-5115244
Email	wsulsters@haarlem.nl
Kernboodschap	In februari 2020 en december 2021 zijn respectievelijk de "Ontwikkelvisie Orionweg en Planetenlaan" de "Startnotitie voor het plangebied Stadionplein" vastgesteld door de gemeenteraad. In laatstgenoemde notitie is de haalbaarheid van ontwikkeling van het plangebied Stadionplein (Sportweg) en de inpasbaarheid van huisvesting voor Sint Jacob en supermarkt Dekamarkt verkennend onderzocht. Om tot een uitwerking te komen van deelgebied Sportweg is nadere studie naar mogelijke uitwerking van Orionzone Noord uitgevoerd. Dit is nodig geacht t.b.v. het SPvE Sportweg t.a.v. (1) definitieve plangrenzen plangebied en (2) het op te nemen programma (gebouwd) parkeren ten dienste van aangrenzende locaties/ functies, waaronder de naastgelegen sporthal. Ook in de startnotitie is reeds melding gemaakt van de noodzakelijke afstemming op/ integratie van andere projecten: (1) Haalbaarheidsstudie zwembaden en (2) voorstel Noordersportpark door betrokken verenigingen. (Startnotitie, pag. 07). De ontwikkeling van het plangebied Sportweg kan in lijn met de visie worden gerealiseerd. De inpassing van het zwembad conform de visie vereist echter een aanzienlijke "schuif-operatie" van sportvelden en -sportverenigingen. Daarom is gezocht naar een andere plek voor het zwembad. Bij voorkeur geen sloop-nieuwbouw op de huidige locatie, omdat er dan voor langere tijd geen zwembad beschikbaar zou zijn. Een locatie naast de huidige biedt een goed bereikbare en zichtbare locatie aan de Planetenlaan. Er zijn een aantal ruimtelijk-programmatische modellen onderzocht voor de Orionzone Noord waaruit een voorkeursmodel is bepaald. Dit zal als leidraad gaan dienen voor opstelling SPvE Sportweg (toegezegd met het genomen startbesluit).



1. Inleiding

Haarlem is in de laatste jaren uitgegroeid tot een populaire en aantrekkelijke stad, met als gevolg dat veel mensen hier willen wonen. Net als veel steden in Nederland kampt Haarlem met een woningtekort. Dat zorgt voor grote druk op de woningmarkt. Daarom heeft Haarlem de ambitie om tot en met 2030 10.000 woningen toe te voegen.

Deze woningen zijn nodig om wachttijden voor sociale woningen te verkorten, doorstroming op de woningmarkt te vergemakkelijken en inwoners meer kans te geven een woning te vinden. De 10.000 woningen worden in Haarlem verdeeld over een aantal ontwikkelzones, waaronder de Orionzone. Binnen deze zone is de gebiedsontwikkeling Sportweg (voorheen Stadionplein genoemd) gelegen.

Voor de Orionzone is in februari 2020 de “Ontwikkelvisie Orionweg en Planetenlaan” vastgesteld en is vervolgens in december 2021 de “Startnotitie voor het plangebied Stadionplein”. In laatstgenoemde notitie is de haalbaarheid van ontwikkeling van het plangebied Stadionplein (Sportweg) en de inpasbaarheid van huisvesting voor Sint Jacob en supermarkt Dekamarkt verkennend onderzocht.



Afbeelding uit de Ontwikkelvisie

Om tot een uitwerking te komen van deelgebied Sportweg is nadere studie naar mogelijke uitwerking van Orionzone Noord uitgevoerd. Dit is nodig geacht t.b.v. het SPvE Sportweg t.a.v. (1) definitieve plangrenzen plangebied en (2) het op te nemen programma (gebouwd) parkeren ten dienste van aangrenzende locaties/ functies, waaronder de naastgelegen sporthal.

Ook in de startnotitie is reeds melding gemaakt van de noodzakelijke afstemming op/ integratie van andere projecten: (1) Haalbaarheidsstudie zwembaden en (2) voorstel Noordersportpark door betrokken verenigingen. (Startnotitie, pag. 07).

Er zijn een aantal ruimtelijk-programmatische modellen onderzocht voor de Orionzone Noord. De ontwikkeling van het plangebied Sportweg kan in lijn met de visie worden gerealiseerd. De inpassing van het zwembad conform de visie vereist echter een aanzienlijke "schuif-operatie" van sportvelden en -sportverenigingen. Daarom is gezocht naar een andere plek voor het zwembad dan de twee aangegeven opties in de visie.

Bij voorkeur geen sloop-nieuwbouw op de huidige locatie, omdat er dan voor langere tijd geen zwembad beschikbaar zou zijn. Een locatie naast de huidige biedt een goed bereikbare en zichtbare locatie aan de Planetenlaan.

In model 1 komen niet alle sportvoorzieningen terug, zoals dat wel in de vastgestelde ontwikkelvisie Orionweg/Planetenlaan staat. Voorstel is om in de uitwerking van dit model te bekijken waar er nog extra sport- en spelvoorzieningen toegevoegd kunnen worden. Bijvoorbeeld door functiecombinaties en dubbelgebruik (zoals daken). Er zijn opties denkbaar als (1) het opnemen van een (gedeeltelijke) bouwlaag op het nieuwe bouwvolume van het zwembad voor binnensport zoals fitness en/ of (2) de aanleg van een combinatieveld t.b.v. zowel handbal als urban hockey.

Uit de verschillende ruimtelijk-programmatische modellen voor de Orionzone Noord is een voorkeursmodel bepaald. Dit zal als leidraad gaan dienen voor opstelling SPvE Sportweg (toegezegd met het genomen startbesluit).



Model 0
Plangebied Sportweg

Model 1
Sportweg + EDO

Het voorstel is om model 1 als ontwikkelrichting te beschouwen voor de verdere uitwerking en de commissie Ontwikkeling te verzoeken om een richtinggevende uitspraak (zie bijlage 1).

2. Besluitpunten college

1. In te stemmen met de notitie Modellen Orionzone en gebiedsontwikkeling “Sportweg” (d.d. 6 september 2022) en de voorkeur uit te spreken voor model 1 (bijlage 1);
2. Op grond van artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet ten aanzien van de Notitie Exploitatie en financiële dekking Sportweg (bijlage 4) geheimhouding op te leggen ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid aanhef en onder c en artikel 5.1., tweede lid, aanhef en b van de Wet Open Overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.



3. Beoogd resultaat

Het realiseren een vitaal stedelijk gebied met wonen, zorg, sport/recreatie en overige voorzieningen.

4. Argumenten

Zoals reeds benoemd is in de uitwerking van de Ontwikkelvisie een aantal uitvoeringsaspecten bepalend geweest om tot bijstelling van de Visie over te gaan gericht op een leidraad voor de uitwerking van de gebiedsontwikkeling Sportweg.

Er zijn een aantal ruimtelijk-programmatische modellen onderzocht voor de Orionzone Noord waaruit een voorkeursmodel is bepaald. Dit zal als kader gaan dienen voor opstelling SPvE Sportweg (toegezegd met het genomen startbesluit).

Deze modellen zijn beschreven in bijgevoegde notitie 'Modellen Orionzone Noord en gebiedsontwikkeling Sportweg' (d.d. 6 september 2022). Het heeft de voorkeur om model 1 als ontwikkelrichting te beschouwen voor de verdere uitwerking Sportweg en andere ontwikkellocaties binnen gebied Orionzone Noord.

1. *Model 1 komt het meest "in de buurt" van de Ontwikkelvisie en past binnen eerder vastgestelde kaders.*
Het gaat uit van ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen aan de kop Planetenlaan / gebied Sportweg en de ontwikkeling van het EDO terrein, inclusief de bouw van een nieuw, groter zwembad naast de huidige locatie waar ruimte ontstaat voor woningbouw. Alleen het terrein van EDO wordt heringericht en kleiner, de rest van het Noordersportpark blijft gehandhaafd. Parkeren wordt gerealiseerd in gebouwde voorzieningen die ondergronds (Sportweg) en bij voorkeur ook bovengronds (bouwblok zwembadlocatie) zijn.
2. *Model 1 kan ook worden beschouwd als ontwikkeling van een onafhankelijke planontwikkeling (zwembad en EDO-terrein) na ontwikkeling van plangebied Sportweg.*
Nieuwbouw zwembad op de locatie direct naast het huidige bad aan de Planetenlaan. (locatie van de huidige oefenvelden EDO). Hierdoor kan het zwembad in exploitatie blijven en zonder sluitingsperiode functioneren en houdt het een prominent adres aan de Planetenlaan met de mogelijkheid tot ontwikkeling van een hedendaags, duurzaam publiek sportcomplex.
3. *Model 1 heeft een hoger aantal woningen dan voorzien in de Ontwikkelvisie en biedt de mogelijkheid tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.*
Het model komt globaal overeen met het bouwvolume als opgenomen in de ontwikkelvisie en vormt daarmee een haalbare uitwerking ervan. Meer bouwvolume zet de ruimtelijke kwaliteit onder druk en minder bouwvolume beperkt de noodzakelijke (woning-)bouwproductie.
4. *Duurzaamheid*
Het betrekken van het zwembad in deze ontwikkeling biedt een kans om de exploitatie en energiehuishouding van dit zwembad te betrekken in een energieconcept voor deze gehele ontwikkeling/ omgeving.

Nieuw te ontwikkelen openbare ruimte in plangebied Sportweg/ kop Planetenlaan voegt kwalitatieve pleinruimte toe aan Haarlem Noord met stedelijk waardevolle commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Ten aanzien van de groene kwaliteit van het plangebied is er opgemerkt dat groencompensatie grotendeels zal moeten plaatsvinden binnen de herinrichting van de Planetenlaan. De belangrijkste ecologische verbindingen blijven ook in model 1 gehandhaafd (groenblauwe ader van de Jan Gijzenvaart en NNN (NatuurNetwerk Noord-Holland) van de Sportweg).

5. Geheimhouding

Op grond van artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet en artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet open overheid wordt ten aanzien van de 'Notitie Exploitatie en financiële dekking Sportweg' (bijlage 4) geheimhouding opgelegd ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente en derden. Uit deze gegevens kunnen wetenswaardigheden worden afgeleid met betrekking tot de financiële bedrijfsvoering en parameters voor waardebeoordeling. Wanneer de informatie voor eenieder openbaar gemaakt zou worden, zouden andere partijen hun contracten, onderhandelingen en prijsafspraken op deze informatie kunnen afstemmen.

De bescherming van het economische of financiële belang van de gemeente

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Woo blijft openbaarmaking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde wanneer de gemeente door openbaarmaking van informatie in financieel opzicht of als (markt)partij nadeel ondervindt. Geheimhouding wordt opgelegd ter bescherming van de belangen van de gemeente. De geheime bijlagen vermelden financiële informatie. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie, die bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding brengt.

In beide bijlagen genoemde informatie maakt het niet mogelijk om delen van deze bijlagen wel vrij te geven, omdat de gehele context verloren gaat c.q. er geen enkele relevante informatie over blijft, die niet reeds in de openbare stukken wordt vermeld.

De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.



6. Risico's en kanttekeningen

De parkeerbalans is gebaseerd op bruto aantallen en kan in die zin vooral een positief effect hebben op het financieel resultaat, indien uitgegaan kan worden van nieuwe parkeernormen en netto parkeerlast. Invoering van een parkeerregime zal aandacht vragen voor draagvlak onder de bewoners/ belanghebbenden maar is eveneens onderdeel van de ambitie tot mobiliteitstransitie. De ruimtebehoefte voor het fiets-parkeren is kwantitatief in beeld, maar moet ruimtelijk worden ingepast in het op te stellen SPvE.

De dekking van kosten gebouwd parkeren voor de te compenseren parkeerplekken dient nader bepaald (met name de dekking kosten parkeren ten behoeve van de sporthal).
(Zie bijlage 1 en 4)

De precieze uitwerking van functies en programma voor de beide locaties dient nog nader plaats te vinden. Voor plangebied Sportweg wordt thans met de initiatiefnemers aan een gebiedsconcept gewerkt, waarbij draagvlak voor de diverse functies en bestemming moet ontstaan evenals inzicht in doelgroepen en marktbehoefte.

Bomen plangebied Sportweg

Bij de behandeling in de commissie van de startnotitie Stadionplein/ Sportweg is veel aandacht gevraagd voor de (aanwezigheid van) de bomen in het plangebied. Dit zal nadrukkelijk bij het SPvE terugkomen op basis van een volledige inventarisatie. De precieze mogelijkheden voor groencompensatie in model 1 door o.a. herinrichting van en toevoegen groen aan de Planetenlaan moet nader worden bepaald in het 'groenplan' als onderdeel van het SPvE.

7. Uitvoering

Na bespreking in de Commissie Ontwikkeling van 29 september 2022 moet een en ander worden uitgewerkt tot een SPvE, worden nadere afspraken met de betrokken partijen vastgelegd en zal het participatietraject verder worden opgepakt.

Planning is om het SPvE eind Q1 van 2023 gereed te hebben voor inspraak.

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Momenteel vinden de werkzaamheden plaats in de definitiefase. In de hier op volgende ontwerpfase wordt door een geselecteerde marktpartij het Stedenbouwkundig plan uitgewerkt.

De planning is globaal als volgt:



Bijlagen

Openbaar:

1. Notitie modellen Orionzone Noord en gebiedsontwikkeling, v06.09.2022
2. Startnotitie definitiefase plangebied Sportweg, gemeente Haarlem, dec 2021
3. Tussenrapportage proces communicatie en participatie Sportweg, v07.09.2022

Geheim:

4. Notitie Exploitatie en financiële dekking Sportweg, v30.08.2022 (GEHEIM)