

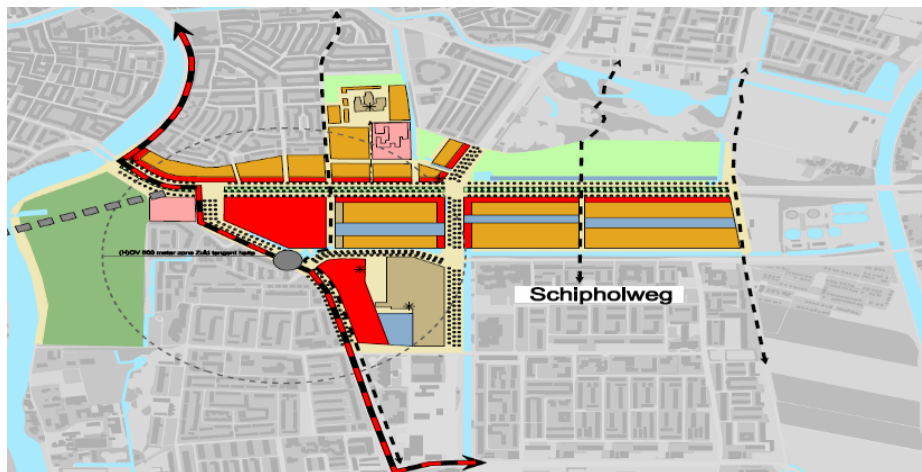


**Onderwerp** Gebiedsontwikkeling Entree Verre Oosten Schalkwijk  
**Start uitvoering** September 2019

## 1. Inleiding

De woningbehoefte in Haarlem is onverminderd groot. Haarlem heeft in haar coalitieprogramma Duurzaam Doen 2018-2022 de ambitie om de woningbouwproductie te versnellen. In de zoektocht naar woningbouwlocaties is een achttal 'ontwikkelzones' aangewezen. In deze ontwikkelzones (en andere plekken in de stad) is het streven om 10.000 woningen, met voldoende voorzieningen en een passende infrastructuur in de periode tot 2025, en minimaal 14.000 tot 2040 aan de Haarlemse woningvoorraad toe te voegen om de druk op de woningmarkt te verlichten. De ontwikkelzones zijn toekomstwijken waar geëxperimenteerd wordt met nieuwe mobiliteitsconcepten, circulaire economie en versterking van de sociale samenhang.

Eén van de ontwikkelzones is de Schipholweg. Door de beschikbaarheid van (gemeentelijke) gronden en goede bereikbaarheid biedt de zone Schipholweg veel perspectief voor verandering en intensivering van het ruimtegebruik. In het Structuurplan Haarlem 2020 is de zone Schipholweg als verandergebied aangewezen waar verdichting, functiemening (wonen, werken en voorzieningen) en meervoudig grondgebruik een rol speelt. Ook zijn dit bij uitstek de gebieden waar stedelijke (of regionale) functies een plek kunnen krijgen. De Schipholwegzone krijgt een gemengd stedelijk karakter (stadsboulevard) met vrij lineaire bebouwing, direct erlangs gelegen. In de Ontwikkelzone Schipholweg zijn circa 1.960 woningen voorzien.



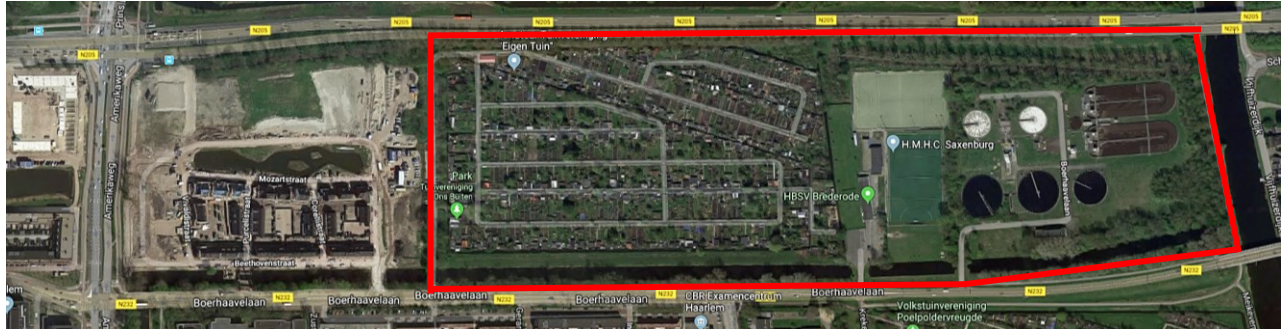
De ontwikkeling van de Schipholweg is met projecten zoals de Entree en de zuidstrook Slachthuisbuurt al in volle gang en voorziet daarmee in een deel van het aantal te realiseren woningen. Het plangebied Entree Verre Oosten sluit aan op de genoemde plannen en maakt integraal onderdeel uit van de in de structuurplan beschreven verstedelijkingsopgave in de Ontwikkelzone Schipholweg.

Het doel van deze startnotitie voor het gebied Entree Verre Oosten/AWZI is om sturing te geven aan het voorbereidingsproces voor het opstellen van een Stedenbouwkundige Visie. Na een beschrijving van het plangebied, geeft de startnotitie achtereenvolgens inzicht in de probleemstelling, doelstellingen en resultaten, de (beleids)uitgangspunten, de aanpak, de participatie, de samenhang met andere projecten, de planning en kosten.



## 2. Plangebied

Het plangebied 'Entree Verre Oosten' wordt aan de zuidzijde begrenst door de Boerhaavevaart, aan de westzijde door het eigendom van Ontwikkelcombinatie 023 (Entree West en Oost), aan de noordzijde door de N205 (Schipholweg) en aan de oostzijde door de Ringvaart. De omvang van het gebied is circa 17 hectare en kent een viertal eigenaren, waarvan de gemeente de grootste is met circa 9 hectare (55%) van het gebied.



Het gemeentelijk perceel is deels (6 hectare) in gebruik als volkstuincomplex. De volkstuinvereniging Ons Buiten is huurder en bezit ongeveer 190 tuinen. Naast de oever van de vaart is circa 2,5 hectare van het gemeentelijk eigendom in gebruik bij de Haarlemse Mixed Hockey Club (HMHC) Saxenburg. Op dat perceelgedeelte staat ook het verenigingsgebouw (erfpacht) met binnenbaan van de Hand Boog Schiet Vereniging (HBSV) Brederode. Brederode heeft ook een buitenbaan, die ligt op het eigendom van Liander (0,5 ha). HBSV huurt het betreffende perceel. Ten noorden van het op gemeentegrond gelegen volkstuincomplex Ons Buiten ligt nog een volkstuincomplex: Eigen Tuin. De volkstuinvereniging is eigenaar van het complex dat circa 2,5 hectare groot is en 80 tuinen omvat. Tot slot is een aanzienlijk deel van het gebied, circa 4,5 hectare in eigendom bij het Hoogheemraadschap Rijnland (HHRR). In **bijlage 1** is de eigendomsverhouding grafisch weergegeven.

## 3. Probleemstelling

De Schipholweg wordt als route voor autoverkeer (oost-west) en als barrière (noord-zuid) ervaren. Het is een redelijk groene entree van de stad vanuit het oosten, met een zichtlijn op de hoogbouw van 'Mariastichting' als aankondiging van het naderen van de stad. Verder heeft de weg geen enkele verblijfsfunctie en nodigt daar ook geenszins toe uit. Het is een typische randzone, een harde grens tussen stadsdeel Oost en Schalkwijk. Daardoor ligt Schalkwijk geïsoleerd ten opzichte van de rest van Haarlem. In het Structuurplan is de ambitie neergelegd om de beeldvorming van de Schipholweg te transformeren van een vrij karakterloze randweg tot een entree van de stad. Daarvoor is een omkering nodig van een buiten stedelijke naar een stedelijke sfeer en context. De gewenste overgang naar een stedelijke functie betekent een heroverweging van de reeds gevestigde (recreatieve) functies.

### *Verplaatsen en verwerving volkstuinen*

De gemeente onderschrijft de functie die volkstuinen hebben in de rol van recreatie alsmede de groen-ecologische functie. De transformatie van het oostelijke deel van het plangebied Entree Verre Oosten naar woningbouw is dan ook pas aan de orde als de volkstuincomplexen Ons Buiten en Eigen Tuin verplaatst kunnen worden naar alternatieve locaties. Naast dat private gronden verworven moeten worden, geldt dat bij verplaatsing van de volkstuincomplexen omwille van woningbouwontwikkeling de gemeente in overleg met grondeigenaren en gebruikers draagvlak moet vinden voor alternatieve locatie(s), binnen of buiten het plangebied. Daarbij geldt als belangrijk uitgangspunt dat bij (gedeeltelijke) verplaatsing van volkstuinen in een ontwikkellocatie compensatie wordt aangeboden (*Motie 'Volkstuinen zijn belangrijk' deel 1 en 2*). Gezien



de grote populariteit van stadstuinen moet bij het verplaatsingsonderzoek tevens betrokken worden of – ten opzichte van de grootte van de huidige te verplaatsen complexen – de vervangende locaties met maximaal 10% uitgebreid kunnen worden ten behoeve van nieuwe tuinen. Dit streven is geformuleerd in het Structuurplan Haarlem 2020.

#### *Verwerving afvalwaterzuiveringsinstallatie*

Nieuwe kansen bieden zich aan voor het vrijspelen van de beoogde woningbouwlocatie. De in het plangebied gelegen afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) in eigendom van Hoogheemraadschap Rijnland gaat in het jaar 2022 zijn functie te verliezen. De vraag is vervolgens welke alternatieve functie(s) mogelijk aan dit terrein kunnen worden toebedeeld en of de gemeente zich een actieve rol wil geven bij de transitie binnen het gebied. Onderzocht moet worden of deze locatie geschikt is als (gedeeltelijke) alternatieve locatie voor de volkstuinen.

Op 19 december 2018 heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Rijnland en de gemeente om de mogelijkheden tot verwerving van het AWZI-terrein te bespreken. Uitkomst van dit gesprek is dat Rijnland en de gemeente de intentie naar elkaar hebben uitgesproken om – tegen nader te bepalen voorwaarden en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door de raad en het algemeen bestuur – hiertoe een intentieovereenkomst op te stellen als startschot voor de planontwikkeling voor dit gebied (**bijlage 2**).

#### *Overige ruimteclaims*

Naast volkstuinen zijn er ook andere functies die ruimte vragen. Haarlem streeft naar maatschappelijke meerwaarde, dit blijkt ook uit het collegeakkoord “duurzaam doen”, en ook uit de trekkersrol in de Metropoolregio Amsterdam op het gebied van klimaatadaptatie. Haarlem heeft verschillende ontwikkelzones waarbij het accent op verschillende opgaves kan liggen. Voor dit gebied liggen dan klimaatadaptatie en energietransitie voor de hand. Zo wordt momenteel onderzocht of de AWZI-locatie kansrijk is voor geothermie en of een biomassacentrale als alternatieve warmtebron voor één van de vier wijken van Schalkwijk. Tegelijk moet er ook voldoende ruimte behouden blijven voor installaties (gemaal en persleidingen) om het afvalwater van Heemstede en Schalkwijk naar de AWZI Zwanenburg te transporteren. Rijnland wil daarbij ook nadrukkelijk inzetten op klimaatadaptatie en kansen voor een klimaat robuust watersysteem als onderdeel van de openbare ruimte in deze polder verzilveren.

Gelet op de groei van Haarlem is er ook een nadrukkelijke ruimtebehoefte voor (maatschappelijke) voorzieningen (sport, onderwijs en welzijn), mobiliteit en werkgelegenheid (verzorgende economie)<sup>1</sup>. Zo is er behoefte aan een extra hockeyveld (periode 2024 – 2026) en is de Boerhoevewijk een zoeklocatie voor toekomstige ruimtebehoefte van het (primaire en voortgezet) onderwijs (periode na 2023). Tot slot geldt dat intensivering en het toevoegen van programma ook gevolgen heeft voor verkeerskundige (gebieds)ontsluitingen, waaronder een veilige noordzuidgerichte langzaam verkeersroute(s).

#### *Ontbreken van ruimtelijke kaders*

De opgaves en ambities in dit gebied staan niet op zichzelf en kennen een wederzijdse afhankelijkheid. Een complexe opgave die om een integrale overkoepelende visie, aanpak en strategische afwegingen vragen, die recht doen aan de onderlinge samenhang tussen de verschillende maatschappelijke opgaven. De vraag is op welke wijze de gemeente invulling wil geven aan de verstedelijkingsopgave die zij zichzelf heeft gesteld, de actuele ruimtelijke vraagstukken die spelen in dit gebied afgezet tegen de beschikbare ruimte. Kaders voor een integrale afweging (ruimtelijk, functioneel, kwalitatief) ontbreken op dit moment.

Een groot deel van het grondgebied is gemeentelijk bezit. Daarom neemt de gemeente de regierol op zich ten aanzien van het ontwikkelen van een visie op de toekomst van het plangebied. Op basis van deze startnotitie wordt aan u voorgesteld in te stemmen met het opstellen van de benodigde ruimtelijke

<sup>1</sup> Zie de informatienota ‘programma groei van Haarlem: studies groeipotentie en vervolgproces’, 2019/146039



uitwerking en ontwikkelkaders voor dit gebied. In deze startnotitie wordt geen besluit gevraagd over de precieze ruimtelijke en programmatische invulling. Dit vraagt om verdere uitwerking in afstemming met stakeholders.

## 4. Doelstelling

Het doel is het in gang zetten een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij Haarlem een nieuwe stedelijke impuls aan de Entree van Haarlem toevoegt en diverse functies in samenhang met elkaar worden ontwikkeld en dat bijdraagt aan een evenwichtige groei van de stad.

Het westelijke deel van het ontwikkelgebied levert een bijdrage aan het vergroten van de gedifferentieerde woningvoorraad van Haarlem en Schalkwijk. Daarbij houden we rekening met de opgaven op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie. Het oostelijke deel, het gebied dat vrijkomt door sluiting van de AWZI, wordt een aantrekkelijke groenblauw zone dat ruimte biedt voor volkstuinen en duurzaamheidsinitiatieven van de stad Haarlem. Ingezet wordt op het versterken van de groenblauwe structuur en klimaatbestendigheid als drager van een leefbare en gezonde stad met oog voor ruimtelijke kwaliteit, stadsnatuur en recreatieve (sport)voorzieningen voor bewoners.

Het gebied kan daarbij een bindende factor worden tussen Oost en Schalkwijk. Het in vroegtijdig stadium realiseren van een raamwerk van veilige fiets- en voetgangersverbindingen die omliggende wijken, de stad en het buitengebied met elkaar verbind is daarbij een belangrijke drager.

Grondeigenaren, gebruikers, bewoners en de gemeente werken samen aan de visie voor dit gebied. Het participatieproces wordt hierop ingericht.

## 5. Resultaten

De gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende (deel)opgaves;

- realisatie van circa 500 woningen (afhankelijk van de volumestudies) in de categorieën sociale huur (40%), midden(koop/huur)segment (40%) en vrije sector (20%) op de locatie van de volkstuincomplexen Ons Buiten en Eigen Tuin vóór 2025;
- verwerving – tegen nader te bepalen voorwaarden – van het AWZI-terrein en volkstuincomplex, eigendom van respectievelijk Hoogheemraadschap Rijnland en Eigen Tuin vóór 2022;
- verplaatsing van de volkstuinen Eigen Tuin en Ons Buiten naar het vrijkomende AWZI-terrein en alternatieve locaties buiten het plangebied;
- realiseren van een duurzame energiebron (aardwarmte, biomassa of een combinatie) op de locatie van het huidige AWZI-terrein, waarmee in de toekomst een deel van Schalkwijk van duurzame energie kan worden voorzien;
- ruimtelijke inpassing en mogelijke uitbreiding bestaande sportverenigingen en eventuele toekomstige onderwijsvoorzieningen;
- verkeerskundige ingrepen en gebiedsontsluiting als gevolg van het beoogde programma;
- realisatie van een nieuwe, veilige recreatieve wandel- en fietsroutes als ontbrekende schakel tussen Haarlem-Oost, Schalkwijk en Haarlemmermeer;
- Integratie van natuur en watergangen in de diverse deelprojecten ter versterking van de klimaatrobuustheid van het gebied.



## 6. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Diverse beleidsdocumenten vormen de uitgangspunten voor de ontwikkeling.

### *Juridisch-planologische kaders*

- Invoering Omgevingswet
- Vigerende wet- en regelgeving
- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)
- Toekomstvisie Haarlem 2040 (2017)
- Integraal waterplan Haarlem (2014)
- Bestemmingsplan Poelpolder (2012)
- Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

### *Financiële kaders*

- Grondexploitatiewet / kostenverhaalinstrumentarium (i.r.t. Omgevingswet)
- Nota Grondbeleid en Grondprijnsbeleid Haarlem (2018)

### *Programmatistische kaders*

- Economische visie Haarlem 2040 (wordt opgesteld)
- Programma Groei van Haarlem: studie groeipotenties en vervolgproces (2019)
- Nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment (2018)
- Coalitieakkoord 'Duurzaam Doen 2018-2022' (2018)
- Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma (2018)
- Woonvisie Haarlem 2017-2021, Doorbouwen aan een (t)huis (2017)
- Ontwikkeling Ontwikkelzones en woningprogrammering (2016)

### *Inrichting openbare ruimte*

- Beleidsregels parkeernormen op basis van reëel autobezit (2019)
- Technisch Programma van Eisen, gemeenten Haarlem (2018)
- Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (2016)
- Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 (2013)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Haarlem (2012)

### *Kaders voor de volkstuinen en sport*

- Motie 'Volkstuinen zijn belangrijk' deel 1 en 2 (2019)
- Sport aan zet, integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018-2028, gemeente Haarlem (2018)
- Strategisch huisvestingsplan onderwijs 2019 – 2022, gemeente Haarlem (concept, 2019)
- 

### *Duurzaamheidskaders*

- Haarlem Klimaatneutraal 2030 (2017)
- Versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaat adaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)
- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016)
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015)

### *Communicatiekaders*

- Participatie en inspraakverordening Haarlem
- Programma Nieuwe Democratie (2019)





Daarnaast geldt dat;

- verplaatsing van de volkstuincomplexen pas aan de orde is indien alternatieve locaties gevonden worden. Daarbij wordt zo veel mogelijk gelet op de woonplek van de tuinders. Voor alternatieve locaties gaan wij primair uit van verplaatsing binnen het plangebied (AWZI-terrein), uitbreiding of verdichting van andere, bestaande volkstuincomplexen in Haarlem en nieuw uit te geven terrein. De eigendommen van de gemeente langs de Nieuweweg zijn in beeld als alternatieve locatie. Op dit moment vindt er een locatieonderzoek plaats naar een geschikte locatie voor Domus(Plus). Afhankelijk van de uitkomst daarvan kunnen de eigendommen van de gemeente langs de Nieuwe Weg (gedeeltelijk) in beeld in komen als alternatieve locatie voor volkstuinen.
- tevens staat er op het terrein van Ons Buiten een herdenkingsmonument. Hier komen op 4 en 5 mei onder andere familieleden van de bemanning van een neergeschoten Engelse bommenwerper samen.
- huidige sportfaciliteiten behouden blijven. Bij de uitwerking van de plannen, voor zover deze gaan grenzen aan het terrein van de hockeyclub Saxenburg, zullen keuzes in functies, verkaveling en inrichting rekening moeten houden met het terrein van de hockeyclub om conflicten te voorkomen of minimaliseren. Gelet op de woninggroei en het huidige ledenaantal ontstaat er in de periode 2024 – 2026 een uitbreidingsbehoefte voor een 3<sup>e</sup> hockeyveld. Hiervoor zijn binnen de gemeente (nog) geen middelen gereserveerd.
- wanneer de AWZI buiten gebruik wordt gesteld, er een nieuw gemaal wordt gerealiseerd om het afvalwater van Heemstede en Schalkwijk via een tweetal persleidingen naar de AWZI Zwanenburg te transporteren. Die functies moeten worden geïntegreerd. Hoe groot deze ruimteclaim is en welke ruimtelijke en milieukundige beperkingen dit heeft, is nog niet met zekerheid te zeggen en onderwerp van studie.
- Bij een toekomstige inrichting van het gebied kan de in het gebied aanwezige poldergemaal mogelijk kan vervallen, waardoor beheer- en onderhoudsbudget vrijvalt. Dit hangt af van het de inrichting van het watersysteem.
- de fietsoversteek over de Schipholweg een plek dient te krijgen in de planuitwerking voor dit gebied. Op dit moment wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd dat tracévarianten in beeld brengt. Voor deze verbinding is wel budget gereserveerd.
- de grondexploitatie minimaal budgettair neutraal is.

## 7. Globale haalbaarheidsanalyse en ontwikkelstrategie

Door het bureau AKRO Consult is in augustus 2018 een globale haalbaarheidsanalyse opgesteld voor de integrale gebiedsontwikkeling. Aan de globale financiële haalbaarheidsberekeningen is de conclusie te verbinden dat er sprake is van een beperkt positief resultaat (**bijlage III**).

Uit het resultaat dienen risico's te worden gedekt vanwege eventueel te maken kosten wegens verwerving, bodemsanering, archeologische werkzaamheden en verplaatsingskosten. Er dient ook nader milieutechnisch onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van het AWZI-terrein voor volkstuinen. Daarnaast is (nader) onderzoek nodig naar de inpassing van bestaande functies (nieuwe gemaal, sportfaciliteiten), nieuwe ruimtelijke claims en milieukundige aspecten. Afhankelijk van de onderzoeksuitkomsten en ruimtelijke keuzes is elders meer ruimte nodig voor de te verplaatsen tuinen, hetgeen het resultaat van de haalbaarheidsstudie kan beïnvloeden.

Gelet op de uitkomsten van de haalbaarheidsanalyse is er voldoende houvast om het plangebied verder te onderzoeken. Op basis van die onderzoeken naar haalbaarheid, kansen, belemmeringen en risico's worden kaders opgesteld voor de verdere uitwerking en kan daarover besluitvorming plaatsvinden.



## 8. Raakvlakprojecten

Binnen en buiten het plangebied lopen verschillende (infrastructurele) projecten waarmee moet worden afgestemd, met als doel een integrale samenhang te bereiken. Dit zijn op dit moment;

- Ontwikkeling Entree Haarlem Oost en West (in uitvoering)
- Geothermie en of biomassacentrale voor een warmtenet (in onderzoeksfase)
- Onderzoek nieuwe recreatieve fietsverbinding Fuikvaart (in onderzoeksfase)
- Verplaatsing bebouwde komgrens Schipholweg (gesprekken met provincie lopen)
- Reconstructie Boerhaavelaan en Amerikaweg (voorlopig ontwerp)
- Uitbreidingswens HMHC Saxenburg en zoeklocatie onderwijsvoorziening
- Baggeren en saneren sloten Volkstuinen
- Verbinden Boerhaavevaart met de Ringvaart

## 9. Risicoanalyse

| Nr. | Risicobeschrijving                                                                                                                             | Soort                  | Kans | Effect | Waarde | Beheersmaatregel(en)                                                                                                                                   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|--------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Geen overeenstemming kunnen verkrijgen met grondeigenaren Hoogheemraadschap Rijnland (AWZI-terrein) en Eigen Tuin over verkrijgen grondpositie | Politiek Omgeving      | 2    | 3      | 6      | In onderhandeling met grondeigenaren en gebruikers treden om tot minnelijke overeenstemming kan worden gekomen.                                        |
| 2.  | Geen/onvoldoende alternatieve locaties beschikbaar krijgen om de volkstuincomplexen naar te verplaatsen.                                       | Strategisch Beleid     | 2    | 3      | 6      | Het in gezamenlijkheid met de volkstuinverenigingen uitvoeren van locatie- en verplaatsingsonderzoek: opties, voorwaarden en financiële consequenties. |
| 3.  | Personele capaciteit                                                                                                                           | Organisatie Capaciteit | 2    | 3      | 6      | Prioriteren project Faseren project                                                                                                                    |
| 4.  | Onzekerheid over belemmerende omgevingsaspecten, zoals de bodemkwaliteit AWZI-terrein geschikt is voor volkstuinen, geluid Schipholweg etc.    | Juridisch-planologisch | 2    | 2      | 4      | Uitvoeren milieukundige quick-scan omgevingsaspecten en in incidentele gevallen veldonderzoek uitvoeren                                                |
| 5.  | Te weinig financiële middelen voor doorlopen goed proces                                                                                       | Financieel             | 1    | 3      | 3      | Vorbereidingskrediet aanvragen op basis van budgetraming en uitgaven monitoren.                                                                        |

1= laag 2=gemiddeld 3=hoog

## 10. Vervolproces & planning

Een gebiedsontwikkeling binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces doorloopt de volgende fasen: (pre)initiatiefase, definitiefase, ontwerpfase, voorbereidingsfase en de realisatiefase.





In de (pré)initiatiefase is in opdracht van het Gebiedsmanagement (eind 2018) een globaal haalbaarheids-onderzoek en bredere integrale verkenning uitgevoerd naar de kansrijkheid en ontwikkelstrategie voor dit plangebied. In het onderzoek zijn nog diverse onderzoeksvragen en vervolgstappen benoemt (zie hoofdstuk 5.2) die in de komende fase nader verkent en uitgewerkt worden tot uitgangspunten en randvoorwaarden. Gezien de complexiteit, diverse tijdsfasen, maatschappelijke belangen en veelvoud aan ruimteclaims wordt er voor gekozen om de definitiefase in twee deelfasen op te knippen, die uiteindelijk leiden tot het opstellen en vaststellen van een Ruimtelijk Kaderstellend Product.

## **Definitiefase**

### *Deelfase 1: Ruimtelijke scenario's: inventariseren, onderzoek, verbinden en formaliseren*

- A. *Brede informatiebijeenkomst:* na besluitvorming in de Commissie Ontwikkeling en Raad over de startnotitie organiseert de gemeente een brede informatiebijeenkomst om stakeholders te informeren over het voornemen om de planontwikkeling op te starten, de vraagstukken, het proces en hoe stakeholders in het vervolgproces betrokken worden. De belangrijkste stakeholders zijn parallel aan het opstellen van de startnotitie gehoord (zie paragraaf 11).
- B. *Raakvlakprojectenanalyse + planning:* met welke projecten dient bij de uitwerking tot Stedenbouwkundige Visie rekening te worden gehouden, wat is hun impact op het plangebied, planning, etc.?
- C. *Randvoorwaardenkaart + onderzoekenplanning:* op basis van de quick scan en nadere onderzoeken wordt een randvoorwaardenkaart opgesteld om de ruimtelijke en planologische kansen, beperkingen en belemmeringen inzichtelijk te maken die van invloed kunnen zijn op deze gebiedsontwikkeling. Met deze kaart kan de ruimtelijke inpasbaarheid van functies worden bepaald. Tegelijk biedt het inzicht in welke maatregelen/investeringen eventueel getroffen moeten worden om wenselijke ontwikkelingen en functies binnen het plangebied toe te voegen, te mengen etc. De randvoorwaardenkaart vormt de basis om scenario's die de ontwikkelmogelijkheden voor de korte en lange termijn, bij zowel een ingrijpend als behoudende aanpak, inzichtelijk maken met de daarbij behorende strategische opties.
- D. *Belangenanalyse en dialoofase:* het is essentieel om van meet af aan actoren bij elkaar te brengen, zowel individueel als collectief. Mensen die het idee kunnen sturen, maar ook mensen die het idee gaan dragen. Er worden diverse (verkennings)gesprekken en workshops met eigenaren, huurders, gebruikers en overige stakeholders georganiseerd. Het doel is het verkrijgen van sleutelvragen en gericht zoeken naar belangen, randvoorwaarden, kansen en bedreigingen en daarmee creëren van draagvlak voor de in het vervolgproces uit te werken Stedenbouwkundige Visie (zie stap 2 hieronder). We zorgen daarbij niet alleen voor een goed gesprek, maar ook voor inspiratie en activiteiten die bijdragen aan een uitnodigende sfeer. Dit proces leidt tot de bouwstenen van de Stedenbouwkundige Visie en wordt uitgewerkt in een Participatie- en inspraakplan voor het vervolgproces.
- E. *Intenties vastleggen:* naast inventarisatie en onderzoek zijn er vragen die ingaan op specifieke planelementen. Planelementen die een bepaalde ruimtevraag vertegenwoordigen of randvoorwaardelijk zijn om tot gebiedsontwikkeling te komen. Zo moet in overleg met de volkstuinen locatieonderzoek worden verricht naar mogelijke verplaatsingsmogelijkheden. Er moeten afspraken worden gemaakt over uitgangspunten, kaders, nader te onderzoeken aspecten,





tijdspaden, voorwaarden, financiële consequenties etc. Met Rijnland wordt toegewerkt naar een intentieovereenkomst voor de aankoop van het AWZI-terrein.

- F. *Scenariostudie*: op basis van de randvoorwaarden kaart, belangenanalyse en dialogen worden in ateliersessies met betrokken gemeentelijke afdelingen een analyses gedaan van stromen (water, groen, verkeer), gebieden (identiteit en samenhang met de omgeving) en initiatieven (ruimtebeslag van opgaves). Aan deze analyse wordt de factor tijd toegevoegd. Op basis van beschikbaarheid van ruimte (in tijd), gewenst functionele ruimtebeslag en aansluiting bij de omgeving worden enkele ruimtelijke scenario's uitgewerkt. De scenario's zijn een eerste stap in het ontwerpen van deze dynamische ontwikkelstrategie en laten zien hoe je met functies in het plangebied kan schuiven en welke meerwaarde dit oplevert voor de definitieve ontwikkeling. Deze visualisaties zijn bedoeld om de verbeelding te prikkelen en dagen uit tot verder nadenken over mogelijke invullingen voor het 'Verre Oosten'. Dit bevat onder andere de volgende elementen:
- Opstellen scenario's
  - Opstellen integraal afwegingskader (SWOT)
  - Doorrekenen scenario's, financieringsmogelijkheden en grondexploitaties
- G. *Participatieronde(s) scenario's*: de vorm wordt vormgegeven op basis van de uitkomsten van de belangenanalyse.

Uiteindelijk leiden deze stappen tot een aantal ruimtelijke scenario's naar de meest gewenste invulling van het plangebied. De scenario's worden beschreven in een bestuurlijke nota, inclusief een voorstel voor een voorkeursscenario. Dit is een bevoegdheid van de raad. De raad wordt in deze fase tevens gevraagd een grondexploitatie te openen.

#### Deelfase 2: Ruimtelijk Kaderstellend Product

Het voorkeursscenario wordt daarna uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie.

- Programmatistische uitgangspunten en randvoorwaarden: aantal woningen, prijscategorie, volkstuinen, verkeerskundige principes en mogelijk noodzakelijke ingrepen als gevolg van het beoogde programma, sport- en recreatie, water, groen, bedrijven/gemaal, energie etc.
- Ruimtelijke uitgangspunten: functionele verdeling, relatie met omliggende bebouwing, elementen uit de bestaande situatie die behouden moeten blijven, belangrijke zichtlijnen, etc.
- Ontwerpbepalingen; zoals minimale afstand ten opzichte van wegen of bedrijven vanwege bijvoorbeeld geluid, geur of externe veiligheid, wateropgave, bodemkwaliteit, te behouden natuur, etc.

Het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie is een raadsbevoegdheid. Het college wordt gevraagd de visie vrij te geven voor de inspraak, waarna het door de raad kan worden vastgesteld. Naast de visie worden in deze fase een nadere juridisch-planologische analyse gedaan, een actualisatie van de grondexploitatie en de risicoanalyse.

#### **Ontwerpfase**

Het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan is een bevoegdheid van het college. Het betreft een uitwerking van de kaders die in de stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan gaat niet de inspraak in, wel wordt het plan betrokken in de participatie. Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt gestart met het bestemmingsplan.



### Vorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt door de markt (marktselectie of aanbesteding) uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de bestemmingsplanprocedure doorlopen, inclusief eventuele hogere grenswaarden voor geluid en benodigde verkeersbesluiten (vaststelling door de gemeenteraad en vervolgens beroepsprocedure).

### Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project, waar na realisatie overdracht naar beheer volgt.

### Planning

| Fase              | Product                                                                               | Bevoegdheid                                                                        | Planning               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Initiatiefase     | Startnotitie                                                                          | College B&W, 9 juli 2019<br>Raad, 26 september 2019                                | Q3 2019                |
| Definitiefase     | Ruimtelijke scenario's + voorkeursscenario + Grondexploitatie Stedenbouwkundige visie | College B&W, Cie. Ontwikkeling & Raad<br><br>College B&W, Cie. Ontwikkeling & Raad | Q2 2020<br><br>Q1 2021 |
| Ontwerpfase       | Stedenbouwkundig plan                                                                 | College B&W                                                                        | N.t.b.                 |
| Vorbereidingsfase | Juridisch-planologische procedure                                                     |                                                                                    | N.t.b.                 |
| Realisatiefase    | Uitvoering                                                                            |                                                                                    | N.t.b.                 |

## 11. Participatie en inspraak

De strategie is gericht op het in een vroegtijdig stadium actief betrekken van stakeholders bij de wijze waarop de gebiedsontwikkeling gestalte moet krijgen, uitmondend in een gedragen Stedenbouwkundige Visie. De basis vormt 'de samenwerkingstafel', waarbij voor het opstellen van de visie voor dit gebied overlegpartners en stakeholders nadrukkelijk betrokken worden in diverse fasen van het ontwikkel- en besluitvormingsproces, bij voorkeur via duurzame samenwerkingsvormen en participatiemethoden die daarbij passen. De filosofie 'meepraten, meedenken, meedoen en meebeslissen' is daarbij leidend. Het kader met betrekking tot de woningbouwopgave vormt hierbij het uitgangspunt.

Inmiddels heeft er een eerste oriënterend en constructief gesprek plaatsgevonden met de Algemene Vereniging Van Volkstuinders Nederland (AVVN) en een 'klankbordgroep' van Ons Buiten en Eigen Tuin. In de komende maanden gaat de gemeente nader in gesprek met de verschillende stakeholders om te inventariseren wat hun belangen, ideeën, wensen en ambities er zijn om te komen tot een Stedenbouwkundige Visie. Die verkenningssprekken staan in het teken van;

- Samen ontdekken van de opgave: wat is de opgave, (nieuwe)behoefte, belangen en kansen?
- Creëren van de samenwerkingstafel: wie komen er aan tafel, welke rol, taak en verantwoordelijkheid krijgen deelnemers (informerende, raadplegen, coproduceren etc.)?
- Werken aan een transparant en consistent proces: hoe willen we samenwerken (wanneer, duidelijke kaders, spelregels en (besluitvorming)procedures)?

De wijze van betrekken van de verschillende stakeholders wordt vervolgens uitwerkt en vastgelegd in het Participatie- en Inspraakplan dat als basis dient voor het vervolgproces, waar toegewerkt wordt naar een Stedenbouwkundige Visie voor dit gebied. Voorafgaand aan het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie door de gemeenteraad is het voorstel om het voorgenomen besluit ter inzage te leggen.



## 12. Financiën

Dit project bevindt zich thans in de initiatieffase. Om het gebied tot ontwikkeling te brengen is het voornemen om voor het gebied een grondexploitatie te openen. Daarin zullen uitgaven (o.a. plankosten, kosten bouw- en woonrijp maken, verwervingen etc. en opbrengsten (verkoop gronden) worden verantwoord. De raad wordt voorgesteld om vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de 1e fase (ruimtelijke scenario's) ad. € 182.500.

Bij het openen van de grondexploitatie wordt het geactiveerde krediet ten laste van de grondexploitatie gebracht. Het Haarlemse activabeleid stelt dat de gemeente er voor kiest om de kosten voor onderzoek en ontwikkeling van een actief niet te activeren. Het BBV staat dit onder voorwaarden wel toe. Ook bij grondexploitaties is dit expliciet toegestaan, om noodzakelijke voorbereidingskosten vóór het openen van de grondexploitatie uiteindelijk wel ten laste van de grondexploitatie te kunnen brengen. Haarlem wijkt daarom in dit geval af van het eigen activabeleid, dit is een raadsbevoegdheid.

Dit krediet is nog niet voorzien in het investeringsplan en past daarmee niet binnen het financieel kader dat een maximum stelt aan de hoeveelheid investeringen tot en met 2022. De verwachting is dat dit krediet medio 2020 ten laste van de dan te openen grondexploitatie worden gebracht, waarna weer aan het financieel kader wordt voldaan. Daarom hoeft op dit moment geen ruimte te worden gemaakt vanuit andere investeringen om binnen het financieel kader te blijven.

## 13. Bijlagen

- |           |                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Eigendomsverhouding plangebied.                                                                                                                                                                      |
| Bijlage 2 | Gespreksverslag Bestuurlijk Overleg tussen Dijkgraaf Van der Sande en wethouder Sikkema inzake het sluiten intentieovereenkomst gemeentelijk verwerving van het RWZI-terrein, d.d. 19 december 2018. |
| Bijlage 3 | Verkenning haalbaarheid / ontwikkelstrategie Rioolwaterzuivering & Volkstuinencomplex Boerhaavelaan Haarlem, d.d. 30 augustus 2018.                                                                  |