

**HAALBAARHEID /
ONTWIKKELINGSSTRATEGIE**

**Rioolwaterzuivering & Volkstuinencomplex
Boerhaavelaan Haarlem**

Den Haag, 30 augustus 2018 (correcties 10/09 & 11/09)

Auteurs : Akro Consult [Lars ter Heijden/Ad van der Ven]

Kenmerk : 60-180911 Haalbaarheid _ Ontwikkelingsstrategie RWZI_VT.docx

Versie : Definitief concept

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Samenvatting	2
3	Inventarisatie	4
3.1	Studiegebied / eigendom & gebruik	4
3.2	Structuur- en bestemmingsplan	5
3.2.1	Structuurplan	5
3.2.2	Bestemmingsplan	6
3.3	Bestaande en potentiële nieuwe functies	8
3.3.1	Volkstuinen Eigen Tuin en Ons Buiten	8
3.3.2	Sportpark Boerhaavelaan	9
3.3.3	Nieuwe fietsverbinding Fuikvaart	10
3.3.4	Nieuwe verbinding Schipholweg – Boerhaavelaan	10
3.3.5	Ruimteclaim geothermische bron / biomassa centrale	11
3.3.6	Rioolwaterzuivering Haarlem Schalkwijk	12
4	Analyse	13
4.1	Omvang woonvlek	13
4.2	Verplaatsing volkstuinen	14
4.3	Indicatie financiële haalbaarheid	15
4.3.1	Uitgangspunten ruimtegebruik	15
4.3.2	Uitgangspunten programmascenario's & grondopbrengsten	15
4.3.3	Uitgangspunten kosten	16
4.3.4	Financieel resultaat	17
4.4	Conclusie & opmerkingen	18
5	Strategie en vervolgstappen	19
5.1	Afwegingen verwerving en samenwerking	19
5.2	Vervolgstappen	21
Bijlage I	– Deelnemers workshop / geraadpleegde personen	
Bijlage II	– Studiegebied / kadastrale informatie	
Bijlage III	– Kaarten bestemmingsplan Poelpolder	
Bijlage IV	– Woningbibliotheek / uitgangspunten & grondwaarden	

1 Inleiding

De gemeente Haarlem heeft Akro Consult verzocht een haalbaarheidsstudie te verrichten naar de herontwikkeling van de zone tussen de Schipholweg en de Boerhaavelaan alwaar momenteel volkstuinen, sportvoorzieningen en een rioolwaterzuiveringsinstallatie zijn gevestigd. Deze zone maakt in het Structuurplan Haarlem 2020 deel uit van het “verandergebied Schipholweg”. Verwacht wordt dat dit gebied door verandering en intensivering van het ruimtegebruik in belangrijke mate kan worden versterkt met stedelijke functies.

Toename van het areaal woonfunctie is hard nodig gelet op de in de Woonvisie Haarlem 2017 – 2020 opgenomen agenda 2020. Gestreefd wordt naar de toevoeging van 4.300 woningen tot en met 2020, gevolgd door 3.200 in de periode 2021/2025 en 3.900 in de periode 2016/2030. Feitelijk wordt gerekend op een toevoeging van ongeveer 1.000 woningen per jaar om de druk op de huur- en koopwoningenmarkt in de stad te verlichten.

De ontwikkeling van het verandergebied Schipholweg is al in volle gang met de transformatie aan de noordzijde van de weg en de realisatie van de woningbouwplannen in Entree West en Vijverpark. Het studiegebied sluit aan op de laatstgenoemde plannen. De gewenste overgang naar een woonfunctie betekent een heroverweging van de reeds gevestigde recreatieve functies. Daarbovenop vragen nieuwe functies om aandacht zoals de behoefte aan de vestiging van een geothermische bron en de realisatie van een (regionale) fietsroute. Nieuwe kansen bieden zich evenwel aan: de in het gebied nabij de Ringvaart gelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie blijkt in het jaar 2022 zijn functie te verliezen. De vraag is vervolgens welke alternatieve functie(s) aan dit terrein kunnen worden toegedeeld en of de gemeente zich een actieve rol wil geven bij de transitie binnen het gebied. Al met al een complexe opgave die om strategische afwegingen vraagt.

Ten behoeve van de studie is (o.m. kadastrale en planologische) informatie over het gebied verzameld en zijn (deels in workshopverband) vraaggelassen gesprekken gevoerd met diverse beleidsmedewerkers van de gemeente. In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van deze inventarisatie weergegeven.

Vervolgens is de informatie geanalyseerd om te komen tot een voorstel omtrent de omvang van de toekomstige woonvlek. De verplaatsingsmogelijkheden van de huidige volkstuincomplexen zijn voor de woningbouwontwikkeling van groot belang, alsmede de financiële haalbaarheid van de gehele planontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op deze onderwerpen ingegaan.

Hoofdstuk 5 bevat de strategische afwegingen voor de gemeente om de planontwikkeling ter hand te nemen. Keuzes aangaande in te zetten grondbeleid en samenwerking met de markt worden afgewogen, waarna een voorstel wordt gedaan voor te nemen vervolgstappen.

De samenvatting en aanbevelingen van deze studie zijn opgenomen in hoofdstuk 2.

2 Samenvatting

Deze rapportage omvat een haalbaarheidsstudie en ontwikkelingsstrategie voor de herontwikkeling van de zone tussen de Schipholweg en de Boerhaavelaan. Deze zone maakt in het Structuurplan Haarlem 2020 deel uit van het “verandergebied Schipholweg”. Verwacht wordt dat dit gebied door verandering en intensivering van het ruimtegebruik in belangrijke mate kan worden versterkt met stedelijke functies.

Het gebied, waarvan de gemeente meer dan 50% van de grond in eigendom heeft, wordt voor diverse functies gebruikt, te weten als volkstuincomplex, als sportpark en voor zuivering van rioolwater. Het is de wens op de plek van het volkstuincomplex woningen te bouwen mits voor het complex een alternatieve locatie kan worden gevonden. In 2022 vervalt de functie van de rioolwaterzuiveringsinstallatie waardoor zich een kans aanbiedt voor de noodzakelijke verplaatsing van de volkstuinten. Anderzijds vragen nieuwe functies (route voor langzaam verkeer, geothermische bron met eventueel een naastgelegen biomassa centrale, mogelijke uitbreiding van het sportpark, 3^e aansluiting op Schipholweg) om een functionele afweging van de beschikbare ruimte.

De situering van de nieuwe verkeersstructuur speelt een belangrijke rol vanwege haar barrièrevormende werking. Besluitvorming over de varianten voor de nieuwe langzaamverkeersroute wordt in het derde kwartaal van dit jaar verwacht. De kans lijkt evenwel groot dat de woonvlek haar oorspronkelijke omvang van 8,5 ha (structuurplan) zal behouden. Globale financiële haalbaarheidsberekeningen tonen een positieve businesscase aan. Risico's betreffen, naast de te realiseren woningdichtheid van de locatie, kosten voor bodemsanering, archeologische werkzaamheden en hogere verplaatsingskosten afhankelijk van het aantal te verplaatsen tuinen.

Er dient nader milieutechnisch onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van het terrein van HHR Rijnland voor volkstuinten. Daarnaast is onderzoek nodig naar overige ruimtelijke claims (verkeersstructuur / extra hockeyveld). Afhankelijk van de uitkomsten en ruimtelijke keuzes is elders meer ruimte nodig voor de te verplaatsen tuinen, hetgeen het resultaat van de businesscase kan beïnvloeden.

Een belangrijke voorwaarde voor de haalbaarheid van de herontwikkeling is de succesvolle verplaatsing van de tuinen in samenhang met een hoog maatschappelijk en politiek draagvlak. Afhankelijk van de behoefte optimale regie te willen voeren bevelen wij de gemeente Haarlem een actieve verwervingsstrategie aan. In het geval het de voorkeur heeft ontwikkelingsrisico's te delen kan een reactieve verwervingsstrategie worden gevolgd, waarbij verkennende gesprekken met stakeholders worden gevoerd. Daarnaast adviseren wij de gemeente specifieke parallelle verwervingstrajecten uit strategische overwegingen.

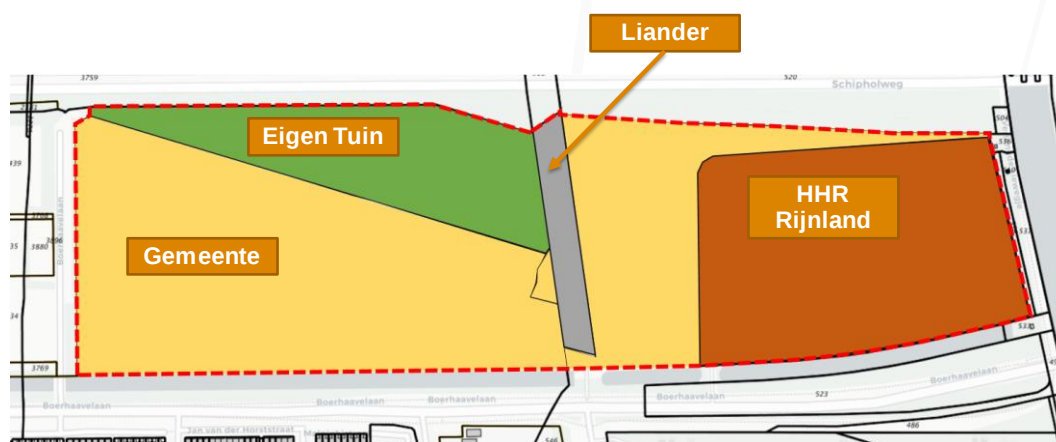
De vraag of en hoe samenwerking gezocht wordt met de markt is mede afhankelijk van de in te zetten verwervingsstrategie. Een actief verwervingsbeleid biedt de gemeente immers de mogelijkheid zelfstandig voor eigen rekening en risico de planontwikkeling op te pakken. Bij een meer reactieve houding zal vanuit de onderlinge grondposities een samenwerking noodzakelijk zijn om tot planontwikkeling te kunnen overgaan.

De complexiteit van het project, eisen ten aanzien van de programmering en de behoefte aan een efficiënte en effectieve inzet van gemeentelijke middelen kunnen afgezien van de onderlinge grondposities reden zijn om samenwerking met de markt te zoeken. Over de aard van het door de gemeente in te zetten grondbeleid dient specifiek besluitvorming plaats te vinden.

3 Inventarisatie

3.1 Studiegebied / eigendom & gebruik

Het studiegebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Boerhaavevaart, aan de westzijde door het eigendom van de Ontwikkelcombinatie 023 (ontwikkeling plan Vijverhof), aan noordzijde door de Schipholweg en aan de oostzijde door de gemeentelijke bosschage langs het Liewegje. De omvang is ca. 16,6 ha. In bijlage II is een kadastrale tekening en een overzicht opgenomen van de kadastrale percelen waaruit het gebied is opgebouwd.



figuur 1 - Eigendom studiegebied

Het gebied kent een viertal eigenaren, waarvan de gemeente de grootste is. De gemeente bezit 8,9 ha, dat is 54% van het gebied. Het gemeentelijk perceel is deels (6 ha) in gebruik als volkstuincomplex. De volkstuinvereniging Ons Buiten is huurder en bezit ongeveer 190 tuinen. Naast de oever van de vaart is ca. 2,5 ha van het gemeentelijk eigendom in gebruik bij de Haarlemse Mixed Hockey Club (HMHC) Saxenburg. Op dat perceelgedeelte staat ook het verenigingsgebouw 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), ooit onderdeel van de trambaan richting Haarlemmermeer. De schietvereniging is huurder van 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 ongeveer 2,5 ha groot is en 80 tuinen omvat.

De laatste eigenaar binnen het studiegebied is het Hoogheemraadschap (HHR) Rijnland. Op het terrein, met een omvang van ca. 4,5 ha, is een rioolwaterzuiveringsinstallatie gevestigd.

3.2 Structuur- en bestemmingsplan

3.2.1 Structuurplan

In 2005 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Haarlem 2020¹ vastgesteld dat op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen aangeeft. Het plan geeft richting bij het stimuleren, beoordelen en afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen. Naast een toetsende rol ten aanzien van plannen en projecten heeft het plan ook een initiërend karakter. Dit betekent dat de gemeente in overleg met belanghebbende partijen een actieve rol vervult ter stimulering van de gewenste ontwikkelingen binnen een aantal (verander)gebieden. Deze verandergebieden vormen samen met zogenoemde knooppunten de zwaartepunten van de stedelijke ontwikkeling omdat het plaatsen zijn die op basis van de beschikbaarheid van grond en bereikbaarheid kansrijk zijn voor een transitie in ruimtelijk en functioneel opzicht.

Het studiegebied maakt onderdeel uit van het in het structuurplan beschreven verandergebied Schipholweg. Binnen het verandergebied ligt het knooppunt Schipholweg dat met de situering van HOV-lijnen een verbindende schakel vormt met het stadsdeelhart van Schalkwijk. De redenen voor het aanwijzen van de zone Schipholweg als verandergebied zijn de volgende:

- Er is veel ontwikkelruimte aanwezig die gelegen is aan de tweede hoofdentree van de stad
- Binnen de regio ligt de zone centraal met een goede bereikbaarheid en potentie voor verdere economische ontwikkeling
- De zone biedt de kans de scheiding tussen Haarlem-Oost en Schalkwijk op te heffen en zich te ontwikkelen naar een verbindende stadsboulevard



figuur 2 – Verandergebied Schipholweg (structuurplan Haarlem 2020)

¹ Structuurplan Haarlem 2020, gemeente Haarlem, 20 april 2005

In figuur 2 op de voorgaande bladzijde is het verandergebied weergegeven. Het studiegebied is geaccentueerd met een oranjegekleurde cirkel. De rode lijnstructuur duidt op een flankerende, hogere bebouwing langs de Schipholweg, zodat deze weg meer karakter krijgt als entree van de stad. De hogere bebouwing (gemiddeld 5 lagen) kan tevens als geluidwering fungeren voor de achterliggende te realiseren woningen. De blauwe structuur wordt voorgesteld als een leidend principe voor de planontwerpen, zodat tezamen met de groene structuur wandelmogelijkheden voor de bewoners worden gecreëerd.

De zwart gestreepte noord-zuid gerichte lijnstructuren duiden op de wens de relatie tussen Haarlem-Oost en Schalkwijk te verbeteren door (de aanleg van) de Schipholweg kruisende routes voor langzaam verkeer.

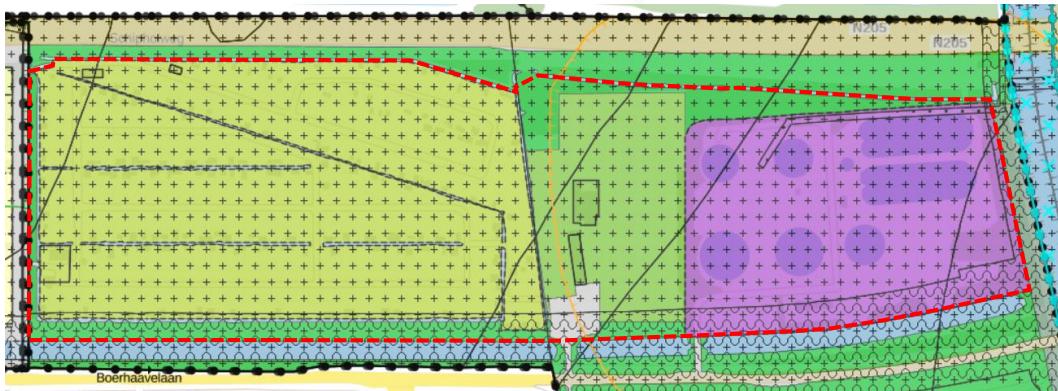
In het structuurplan wordt gewezen op het feit dat de start van de ontwikkeling binnen het studiegebied in belangrijke mate afhankelijk is van het vinden van een alternatieve locatie voor de aanwezige volkstuinen. Weliswaar worden de tuinen aangeduid als “te verplaatsen”, maar wordt de huidige locatie gereserveerd zolang geen alternatief voorhanden is. Primair wordt gedacht aan uitbreiding en/of verdichting van bestaande volkstuincomplexen binnen Haarlem. Eventueel wordt een nieuwe locatie gezocht op redelijke afstand van de woningen van de tuinders. Ook wordt gedacht aan het mengen van de tuinfunctie met andere functies langs de Schipholweg in het kader van intensivering van het ruimtegebruik. Ten tijde van vaststelling van het structuurplan (2005) genieten de volkstuinen grote populariteit. Vandaar dat in het plan als streven (geen doel/toezegging) is opgenomen bij verplaatsing maximaal 10% extra tuinen te realiseren.

3.2.2 Bestemmingsplan

In het jaar 2012 is het bestemmingsplan Poelpolder² vastgesteld, waarbinnen het studiegebied is gelegen. Met het nieuwe plan wordt het juridisch-planologisch kader van een aantal verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd. Het plankarakter is voornamelijk consoliderend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande functies binnen het gebied ongewijzigd gehandhaafd blijven. Wel is het bouwplan voor het clubgebouw van HMHC Saxenburg in het plan opgenomen. Dit gebouw is in het jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan vernieuwd.

De desbetreffende binnen het studiegebied te onderscheiden functies zijn in het bestemmingsplan opgenomen onder de bestemmingen recreatie (volkstuinen), sport, groen, bedrijf (rioolwaterzuiveringsinstallatie), water en verkeer (parkeerterrein).

² Bestemmingsplan Poelpolder 2012, gemeente Haarlem, 20 december 2012



figuur 3 – Fragment verbeelding bestemmingsplan Poelpolder 2012

Ondanks het feit dat in het structuurplan de volkstuinten als “te verplaatsen” zijn aangemerkt zijn de tuinen in het bestemmingsplan positief bestemd in afwachting van concrete ontwikkelingen rond het entreegebied van de Schipholweg.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie van HHR Rijnland is binnen de bedrijfsbestemming specifiek bestemd met de aanduiding “waterzuiveringsinstallatie”. Dit betekent dat zonder wijziging van het bestemmingsplan geen andere bedrijven op het perceel kunnen worden gevestigd.

Onder alle bestemmingen m.u.v. “Water” zijn voorzieningen voor warmte-koudeopslag en -transport toegestaan.

De volgende dubbelbestemmingen gelden binnen het studiegebied:

1) Waarde archeologie

Deze dubbelbestemming is, afhankelijk van het belang van de waarde, onderverdeeld in een aantal categorieën. Voor elke categorie is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden dient te worden met (vooraf) uit te voeren archeologisch onderzoek. De hoogste categorie (2) geldt voor de randen van het volkstuincomplex en het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De laagste categorie (4) geldt voor het zuidoostelijk deel van het studiegebied. Categorie (3) geldt voor de overige terreingeelten.

2) Waarde cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is gericht op het behoud en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden en hangt samen met het feit dat de zone van de Stelling van Amsterdam vrijwel over het gehele bestemmingsplangebied valt. Binnen het studiegebied valt het gehele deel ten oosten van de volkstuinten onder de Stellingzone.

De zuidelijke plangrens van het studiegebied, de Boerhaavevaart (bestemming water), maakt tevens onderdeel uit van de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering”. Op het perceel rust onder meer de Keur van het Hoogheemraadschap met betrekking tot het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden.

In bijlage III – Kaarten bestemmingsplan zijn een aantal voor het studiegebied van belang zijnde sectorale kaarten overgenomen uit het bestemmingsplan Poelpolder.

3.3 Bestaande en potentiële nieuwe functies

3.3.1 Volkstuinen Eigen Tuin en Ons Buiten

In het westelijk deel van het studiegebied liggen de volkstuincomplexen van de (particuliere) Amateur Vereniging Eigen Tuin en de Amateur Vereniging Ons Buiten. Eerstgenoemde vereniging is de oudste volkstuinvereniging van Haarlem. Zij beheert ongeveer 80 tuinen op een (eigen) terrein van 2,5 ha. Volkstuinvereniging Ons Buiten huurt het complex (6 ha) van de gemeente Haarlem en beschikt over ongeveer 190 tuinen.

In het bestemmingsplan Poelpolder 2012 zijn de complexen vooralsnog consoliderend bestemd in afwachting van de verplaatsingsmogelijkheden. Pas na verplaatsing van de tuinen kan het in het structuurplan Haarlem 2020 opgenomen “verandergebied” Schipholweg verder ontwikkeld worden in aansluiting op de realisatie van het plan Vijverhof.

Periodiek wordt door de gemeente een behoeftepeiling uitgevoerd onder de Haarlemse volks- en doe-tuinverenigingen. De laatste enquête met onder meer vragen over trends en wachtlijsten stamt uit 2014³. Binnen de gemeente bevinden zich ongeveer 1.300 tuinen verdeeld over 8 volkstuinverenigingen en 7 doe-tuinen⁴. Ongeveer 60% van de tuinen (791) zijn volkstuinen. Er is met name grote belangstelling voor doe-tuinen zoals blijkt uit een relatief lange wachtlijst. De wachtlijsten voor volkstuinen zijn kleiner; ca. 18% van het aantal volkstuinen is “overschreven”. Ten opzichte van de enquête uit 2010 is het aantal wachtenden voor volkstuinen vrijwel gelijk gebleven.

Voor de verenigingen Ons Buiten en Eigen Tuin ligt de wachtlijst onder het gemiddelde en blijft het aantal wachtenden beperkt tot enige tientallen. Zo'n 80% - 90% van de tuinders komt uit de stadsdelen waar de tuin is gelegen. Bij Ons Buiten is dat Schalkwijk en Oost; 20% van de leden is afkomstig uit Noord, Zuidwest of van buiten de stad. Meer dan de helft van de leden heeft de pensioengerechtigde leeftijd en continueert zoveel als mogelijk het tuinieren. Tuinen komen voornamelijk vrij vanwege overlijden of ziekte en ten tijde van de enquête staan er vrijwel geen tuinen leeg.

Gelet op de warme belangstelling voor het tuinieren is uitkopen en/of opheffen van de volkstuincomplexen o.i. niet aan de orde en dient gezocht te worden naar alternatieve vestigingsmogelijkheden. Hierbij mogen de verenigingen een actieve rol van de gemeente verwachten zoals ook is opgenomen in het College-akkoord 2018⁵. Opgemerkt wordt dat het volkstuincomplex Ons Buiten als niet-strategisch vastgoed mag worden beschouwd en dat herontwikkeling het uiteindelijke doel is. Deze bijzondere omstandigheden zijn ook opgenomen in de met de vereniging in maart 2017 gesloten huurovereenkomst voor bepaalde tijd⁶.

Alternatieve locatie(s) dienen bij voorkeur niet al te ver van de huidige locatie van de complexen te liggen. Als alternatief kan bijvoorbeeld gedacht worden aan uitbreiding van het

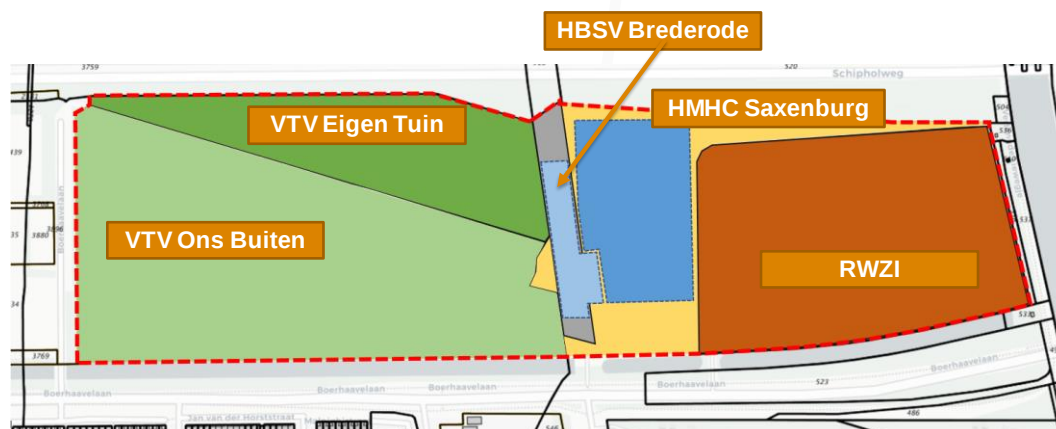
³ Onderzoek Stadslandbouw, afd. Onderzoek & Statistiek, gemeente Haarlem, maart 2014

⁴ Doe-tuinen zijn kleine seizoens-tuinen van ongeveer 25 m2 vallend onder de Stichting Doe-tuinen

⁵ Duurzaam doen, Akkoord GroenLinks, PvdA, D66 en CDA, Haarlem, 23 mei 2018

⁶ Behoudens opzegging belooft de 1^e huurperiode tot einde jaar 2020. De opzegtermijn is tenminste één jaar, derhalve is contact met de vereniging terzake medio 2019 gewenst

complex Poelpoldervreugde aan de overzijde van de Boerhaavelaan nabij de Ringvaart. Ook behoort, afhankelijk van nog te maken keuzes, op termijn hervestiging binnen het studiegebied tot de mogelijkheden. Tenslotte is, onder voorwaarden, ook een alternatieve locatie op iets grotere afstand niet uit te sluiten. In paragraaf 4.2 wordt op deze mogelijkheden verder ingegaan.



figuur 4 – Overzicht gebruikers studiegebied

3.3.2 Sportpark Boerhaavelaan

Naast de huidige locatie van de volkstuinten is het sportpark Boerhaavelaan gelegen, deels op een perceel in eigendom van Liander (0,5 ha) en deels op gemeentegrond (2,5 ha). Op het park zijn twee verenigingen gevestigd: HMHC Saxenburg en HBSV Brederode.

Hockeyclub Saxenburg (1912) is sinds 1982 gevestigd aan de Boerhaavelaan. Zij beschikt over een tweetal kunstgrasvelden en een clubgebouw dat enige jaren geleden (2013) is vernieuwd en uitgebreid. Afgelopen jaar (2017) zijn zowel het water- als het zandveld van een nieuwe toplaag voorzien. Het is een bloeiende vereniging met momenteel bijna 700 leden. De vereniging verwacht een toename van het aantal leden, mede ook door de groei van de stad.

De autonome groei van Haarlem bedraagt de komende 10 jaar 10.000 inwoners. Gebaseerd op de 11.000 – 12.000 extra woningen tot 2030 (Woonvisie Haarlem⁷) kan dit aantal inwoners oplopen met 20.000 inwoners⁸. Rond 2030 kent Haarlem dan ongeveer 190.000 inwoners. Een 3^e hockeyveld voor Saxenburg is op een termijn van 4 tot 6 jaar dan ook geen vreemde wens.

In verband met de in 2013/2017 gedane investeringen (waaraan de vereniging zelf heeft bijgedragen) heeft het de voorkeur van Saxenburg minimaal 8 tot 10 jaar op de huidige locatie te blijven. Afhankelijk van de groei van de vereniging kan worden gedacht aan uitbreiding (wellicht binnen het studiegebied) of verplaatsing naar elders binnen de gemeente.

⁷ Woonvisie Haarlem 2017 – 2020, afdeling SZ/WWGZ, Haarlem, november 2016

⁸ Sport aan Zet, integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 t/m 2028, afdeling Jeugd, Onderwijs & Sport, Haarlem, 2018

Hand Boog Schiet Vereniging Brederode (1959) zit sinds 1992 aan de Boerhaavelaan. De vereniging met bijna 200 leden beschikt over een tweetal schietbanen. De indoorschietbaan (maximaal 25 meter) staat op gemeentegrond; de buitenbaan (maximaal 90 meter) ligt op de kavel van Liander, zie figuur 4.

3.3.3 Nieuwe fietsverbinding Fuikvaart

Deze nieuwe fietsverbinding legt mogelijk een ruimtelijke claim op het studiegebied. In opdracht van de gemeente wordt momenteel een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om de potentie van de fietsroute te onderzoeken. Het idee voor de route is onder meer opgenomen in de visie voor een netwerk van hoogwaardige fietsroutes tussen de grote kernen binnen de Metropoolregio Amsterdam. Het streven is de bereikbaarheid binnen de regio te verbeteren en concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te vergroten. Een hoogwaardige fietsroute Haarlem-Amsterdam en Haarlem-Haarlemmermeer zal hieraan een belangrijke bijdrage kunnen leveren. Het tracé tussen het Reinaldapark en de Boerhaavelaan vormt een essentiële schakel. Op dit moment dient immers langs de Ringvaart, onder de Schipholweg door, via de Boerhaavelaan, een lus worden gemaakt om de Ringvaart te kunnen oversteken. Naar verwachting wordt de studie in Q3 2018 opgeleverd, waarbij meerdere varianten worden gepresenteerd. In figuur 5 is de meest kansrijke variant aangegeven.



figuur 5 – Potentiële fietsverbinding Fuikvaart

De wens van deze fietsverbinding is overigens ook al in meerdere beleidsstukken van de gemeente opgenomen⁹.

3.3.4 Nieuwe verbinding Schipholweg – Boerhaavelaan

Deze potentiële wegverbinding wordt ook wel de “3^e inrikker” voor Schalkwijk genoemd. Het is een van de oplossingsrichtingen die in een onderzoek naar verkeersstructuren uit

⁹ Uitvoeringsprogramma Fiets, het Haarlems Verkeer en Vervoerplan en de Structuurvisie Openbare Ruimte

2010¹⁰ naar voren kwamen. Naar aanleiding van dit rapport is door het college van B&W aanbevolen nader onderzoek te verrichten naar een onderdoorgang “stad uit” op het kruispunt Schipholweg-Amerikaweg en genoemde extra ontsluiting van Schalkwijk op de Schipholweg. In 2011 is een microsimulatie uitgevoerd, waarbij de nieuwe aansluiting rekenkundig is meegenomen. Verder dan een modelanalyse komt deze verbinding evenwel niet en door het onderzoeksbureau wordt een verdere uitwerking (ontwerp) aanbevolen. Tot op heden is hieraan (nog) geen gevolg gegeven. Gelet op de ruimtelijke claim van deze mogelijke wegverbinding op het studiegebied is deze als aandachtspunt in onderhavige rapportage opgenomen.

Een oplossing voor onder meer het kruispunt Schipholweg-Amerikaweg is in 2016 nader uitgewerkt¹¹. Inmiddels verkeert deze upgrade van de verkeersstructuur binnen de gemeente Haarlem in de besluitvormingsfase.

3.3.5 Ruimteclaim geothermische bron / biomassa centrale

In het kader van de overgang naar duurzame energiebronnen is de gemeente Haarlem op zoek naar locaties waar geothermische bronnen kunnen worden geslagen. Eén van de potentiële locaties is het terrein van de rioolwaterzuivering.

Een rendabele exploitatie van een dergelijke bron vraagt om een aansluiting van 6.000 – 8.000 woningen. In Schalkwijk bevinden zich 15.000 woningen en een aantal omvangrijke voorzieningen zoals het ziekenhuis en het zwembad. Daarmee heeft een bron aan de rand van de Boerhaave-/Meerwijk meer dan voldoende afzet.

Het slaan van de bron heeft een zekere urgentie. De aanleg van een warmtenet heeft immers gevolgen voor de openbare ruimte. Door afstemming op het investeringsplan openbare ruimte Meerwijk kan mogelijk werk met werk gemaakt worden. Het heeft dan ook de voorkeur van de gemeente medio 2019 het bron-technisch onderzoek te starten¹².

In de onderzoeksfase is rondom de toekomstige bron een terrein nodig met een omvang van ongeveer 1 ha. Blijkt de locatie voor de toepassing geschikt, dan kan het ruimtebeslag ten behoeve van de geothermische bron worden teruggebracht naar 0,2 ha.

De zuidoosthoek van het eigendom van HHR Rijnland lijkt in principe bruikbaar voor de onderzoeksfase van de bron. Een verkennend gesprek is reeds gevoerd: Rijnland heeft niet de wens in geothermie te participeren, maar heeft aangegeven dat onderzoek nodig is naar eventuele hinder van / strijdigheid met de huidige functie van het terrein.

Recent heeft nader onderzoek naar de toepassing van geothermie geleid tot de conclusie dat een bron op zichzelf onvoldoende capaciteit en zekerheid biedt. Ondersteuning door een biomassa centrale wordt aanbevolen. Bij situering van deze centrale in de nabijheid van de geothermische bron neemt het ruimtebeslag met de omvang van een flinke sporthal (naar schatting ca. 1.500 m² inclusief ontsluiting) toe. De ruimteclaim ten gevolge van potentiële energietoepassingen bedraagt daarmee ca. 0,35 ha.

¹⁰ Schalkwijk Bereikbaar 2020, een verkeersstructuur onderzoek, DHV, januari 2010

¹¹ Structurele oplossingen voor zwaarbelaste kruispunten, Goudappel Coffeng i.o.v. gemeente Haarlem, 21 september 2016

¹² Inmiddels (juli 2018) heeft de Provincie Noord-Holland bekend gemaakt vergunningen voor geothermische bronnen voorlopig op te schorten in afwachting van onderzoek naar de gevolgen voor de bodemgesteldheid.

3.3.6 *Rioolwaterzuivering Haarlem Schalkwijk*

Aan de oostzijde van het studiegebied bevindt zich tenslotte de rioolwaterzuiveringsinstallatie in eigendom (4,7 ha) van het HHR Rijnland. Het is één van de twee zuiveringsinstallaties van rioolwater in Haarlem. De andere installatie met een twee maal zo grote capaciteit staat in de Waarderpolder.

Vanwege schaalvergrotingsmaatregelen verwacht Rijnland in het jaar 2022 de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet meer nodig te hebben en kan het terrein worden verkocht. Dit biedt kansen voor de verdere herontwikkeling van de zone Schipholweg, waarbij afwegingen moeten worden gemaakt over de toedeling van functies en strategische aanpak van de (voorbereiding van) de planontwikkeling.

4 Analyse

4.1 Omvang woonvlek

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ambities de gemeente Haarlem heeft binnen het studiegebied als onderdeel van het in haar structuurplan opgenomen verandergebied Schipholweg. De belangrijkste is de overgang naar een stedelijk (woon)karakter. Verder is gebleken dat met name hockeyclub Saxenburg behoefte heeft op middellange termijn (4 – 6 jaar) uit te breiden mede gevoed door de sterke bevolkingsgroei van de stad. Verder vragen nieuwe functies om ruimte zoals geothermie en nieuwe verkeersstructuren. Het vervallen van de rioolwaterzuiveringsfunctie in het jaar 2022 biedt dan ook kansen voor de gewenste herontwikkeling van het gebied.

In het structuurplan Haarlem 2020 wordt het verandergebied Schipholweg aan de oostzijde begrensd door het sportpark Boerhaavelaan en een potentiële noord-zuid verkeersverbinding. Het is de vraag hoe “hard” deze begrenzing is, nu bekend is geworden dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie haar functie verliest. De zone vanaf het sportpark is in de provinciale structuurvisie 2040 immers aangewezen als bestaand bebouwd gebied (BBG), zie bijlage III. Anderzijds valt het terrein van de rioolwaterzuivering, liggend binnen de oostelijke stadsrandzone, onder het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam. Dat betekent dat de regels voor bouwen buiten het BBG van toepassing zijn. Eis is nut en noodzaak en eventueel bouwen op basis van identiteit van landschap, cultuurhistorie en integraliteit.

De situering van de nieuwe verkeersstructuur speelt een belangrijke rol vanwege haar barrièrevormende werking. De nieuwe langzaamverkeersroute vereist immers een brug- of tunnelverbinding bij de kruising met de Schipholweg. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar deze verbinding en een advies over de varianten worden op korte termijn (Q3 2018) verwacht.

De kans is groot dat, ondanks de aanwezigheid van kabels en leidingen de situering over de kavel van Liander als voorkeursvariant wordt voorgesteld. In het sportpark is immers recent (2013/2017) door de gemeente en HMHC Saxenburg geïnvesteerd. De restantboekwaarde in de sportaccommodaties bedraagt (voor de gemeente) primo 2018 € 830.000. Een doorsnijding van het sportterrein vraagt om een verplaatsing van de huidige accommodatie van de hockeyclub. Verwacht mag worden dat gelet op de staat van de afschrijvingen deze verplaatsing grotendeels voor rekening van de gemeente zal komen. De investering in twee nieuwe multifunctionele kunstgrasvelden en een nieuw clubgebouw ligt in de orde van € 1,7 - € 1,8 miljoen afgezien van grondinbreng en/of -verwerving en inrichtingskosten van een alternatief terrein.

Vandaar dat wij verwachten dat de functiewijziging naar (intensief) wonen aan de oostzijde begrensd zal worden door de in het structuurplan eerder aangegeven structuren. De woonvlek krijgt daarmee maximaal de omvang van het huidige volkstuincomplex (8,5 ha).

Een aandachtspunt is de zgn. “3^e inrikker” voor Schalkwijk (zie paragraaf 3.3.4). Hernieuwd onderzoek naar de noodzaak en ontwerp- en ruimtelijk technische gevolgen lijkt noodzakelijk om mogelijke hinder en ruimtebeslag op het studiegebied te kunnen bepalen.

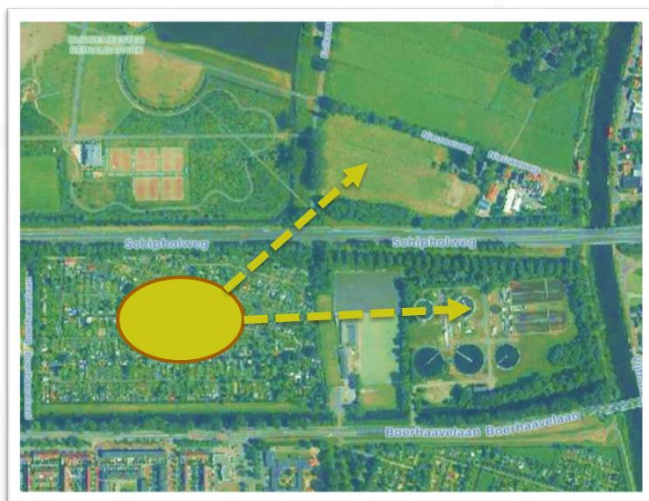
4.2 Verplaatsing volkstuinen

Om in aansluiting op het in uitvoering zijnde aan de Boerhaavelaan gelegen plan Vijverhof woningen te bouwen is naast een bestemmingsplanwijziging de verplaatsing van de aldaar gelegen volkstuinen nodig. In zowel het structuurplan Haarlem 2020 als het vigerende bestemmingsplan Poelpolder 2012 wordt hieraan aandacht besteed.

Impliciet wordt als uitgangspunt gehanteerd dat beide volkstuincomplexen dienen te worden verplaatst. Het behoud van één van de complexen is immers strijdig met de ontwikkeling van de Schipholwegzone naar een stedelijk woongebied.

De complexen hebben een gezamenlijke omvang van 8,5 ha. Binnen het studiegebied komt vanaf 2022 4,3 ha vrij, vanwege het verdwijnen van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Daarbij is rekening gehouden met een ruimtebeslag van 0,35 ha voor de eventuele exploitatie van een geothermische bron inclusief situering van een biomassa centrale. Verplaatsing van (een deel van) de volkstuinen naar het terrein van HHR Rijnland past binnen het streven de afstand tot de woningen van de tuinders zo beperkt mogelijk te houden. Wel is onderzoek nodig naar de milieutechnische geschiktheid van het terrein van HHR Rijnland voor de functie van volkstuinen. Ook dient mogelijk een reservering plaats te vinden voor de toekomstige uitbreidingsbehoefte van HMHC Saxenburg.

Bij gedeeltelijk verplaatsing van de tuinen binnen het studiegebied zal buiten het gebied nog ruim 4 ha dienen te worden gevonden om de overige tuinders een plaats te bieden. Een kansrijke mogelijkheid is het te koop staande perceel Nieuweweg 2 waarvan de huis-kavel bestaat uit 1,7 ha grasland. Aanliggend beschikt de gemeente over 1,0 ha, zodat 2,7 ha grasland kan worden heringericht als volkstuin. Bij realisatie van de nieuwe fietsverbinding Fuikvaart-Boerhaavelaan is het betreffende terrein goed te bereiken vanaf Schalkwijk.



figuur 6 – Verplaatsingsmogelijkheden volkstuinen

Met beide genoemde mogelijkheden kan worden voorzien in een verplaatsing van 80% van de huidige tuinen. Uit de enquête uit 2014 bleek dat 80% van de tuinders van Ons Buiten afkomstig is uit Schalkwijk en Oost. Mogelijk kijken tuinders bij verplaatsing van het complex uit naar andere locaties. Als blijkt dat meer dan 80% van de tuinders op een andere tuin verder wil, kunnen de uitbreidingsmogelijkheden van het complex Poelpolder-vreugde worden onderzocht.

4.3 Indicatie financiële haalbaarheid

4.3.1 Uitgangspunten ruimtegebruik

Het studie-/exploitatiegebied heeft een omvang van 8,8 ha en omvat, naast de vaart-oever van 0,3 ha, twee volkstuincomplexen: het gemeentelijke complex Ons Buiten (6 ha) en het particuliere complex Eigen Tuin (2,5 ha). Voor het ruimtegebruik van het gebied is uitgegaan van 70% uitgeefbare grond ten behoeve van woningbouw en 30% openbare ruimte, verdeeld in groen (20 m² per woning) en verharding (ca. 19%).

Funcities	opp. (ha)
<i>totaal</i>	<i>8,8</i>
uitgeefbaar	6,2
verharding	1,7
groen/water	1,0
aantal won.	484
dichtheid	55

Wat het aantal woningen betreft is aangesloten bij de huidige ontwikkeling in het naastgelegen plan Vijverpark. De dichtheid van dit plan is 55 woningen per ha en de verdeling eengezins-/meergezinswoningen bedraagt ongeveer 50/50. Toegepast op het studiegebied van 8,8 ha betekent dit een woningaantal van 484.

tabel 1 – ruimtegebruik

4.3.2 Uitgangspunten programmascenario's & grondopbrengsten

Voor de haalbaarheidsanalyse worden een drietal programmascenario's gehanteerd, die zijn opgebouwd uit de volgende prijssegmenten¹³:

- Goedkoop : Sociale huur en - koop tot €215.000,-
- Middelduur: Huur tot €1.200,- per maand
Koop tussen €215.000,- en €350.000,-
- Duur : Huur vanaf €1.200,- per maand
Koop vanaf €350.000,-

De scenario's onderscheiden zich door de verhoudingen tussen de prijssegmenten. Zo is er een scenario bestaande uit voornamelijk woningen in het goedkope en middeldure segment (1). Ook is er een scenario met voornamelijk woningen in het middeldure en dure segment (3). Tenslotte is nog een midden-scenario samengesteld (2).

Wat de verhouding huur/koop betreft is conform het huidig gemeentelijk beleid uitgegaan van 100% sociale huur in het betaalbare segment. Binnen het middeldure segment is als verhouding huur/koop 25/75 gehanteerd.

Op deze wijze zijn de volgende programmascenario's bepaald:

Segment	Scenario 1			Scenario 2			Scenario 3		
	prgr.	huur	koop	prgr.	huur	koop	prgr.	huur	koop
Betaalbaar	40%	100%	0%	30%	100%	0%	20%	100%	0%
Middelduur	40%	25%	75%	40%	25%	75%	40%	25%	75%
Duur	20%	0%	100%	30%	0%	100%	40%	0%	100%
	100%	50%	50%	100%	40%	60%	100%	30%	70%

tabel 2 – Programmascenario's

¹³ Koopgrenzen conform Woonvisie 2017; huurgrenzen conform Nota Grondprijzen 2016-2017. Bij MD huur gerekend met maandhuur van € 950

Alle scenario's kennen een verhouding eengezins-/meergezinswoningen van 50/50. Met behulp van een woningbibliotheek, die per prijssegment zowel een eengezins- en een meergezins- als een huur- en een koopwoning omvat, zijn grondopbrengsten aan de programmascenario's gekoppeld. Voor wat de grondopbrengsten betreft is aangesloten op de nota grondprijzen 2016/2017 van de gemeente Haarlem. Deze nota geeft voor sociale huur- en koopwoningen een normgrondwaarde per woning. Voor de overige woningen worden minimale richtgrondquotes gehanteerd, zie bijlage IV.

De gemeente Haarlem hanteert voor wat parkeren betreft het principe van "uit het zicht". Dit principe is in het financieel haalbaarheidsmodel vertaald in een grondprijzreductie van € 15.000, zijnde de kostenraming voor (bovengronds) gestapeld parkeren. Voor de middeldure en dure eengezinswoningen is uitgegaan van (stalling)parkeren op eigen terrein. Voor alle overige woningen (alle meergezinswoningen en betaalbare eengezinswoningen) is gerekend op één (gestapelde) gebouwde parkeerplaats per woning. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte (onderdeel van de verhardingsnorm). Deze uitgangspunten leiden binnen de scenario's 1 t/m 3 tot respectievelijk 339, 315 en 290 gebouwde parkeerplaatsen.

De grondwaarden en -quotes per woning, tezamen met de grondprijzreductie vanwege de parkeerkosten, maken de grondopbrengsten per scenario inzichtelijk. De totale grondopbrengsten, met aftrek van de grondprijzreductie voor parkeren, levert een opbrengst tussen 15,8 miljoen en 23,1 miljoen euro op. Een belangrijk aandachtspunt is dat een betaalbaarder programma leidt tot meer gestapeld parkeren. Hiermee is de grondprijzreductie hoger bij een betaalbaarder programma dan bij een duurder programma.

De grondopbrengsten per scenario zijn als volgt:

Baten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
<i>Totaal</i>	<i>15.800.000</i>	<i>19.500.000</i>	<i>23.100.000</i>
Betaalbaar	3.600.000	2.700.000	1.800.000
Middenduur	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Duur	8.300.000	12.500.000	16.700.000
Reductie (parkeren)	-5.100.000	-4.700.000	-4.400.000

tabel 3 – Grondopbrengsten scenario's

4.3.3 Uitgangspunten kosten

Voor de kostenraming is rekening gehouden met het volgende:

- Inbreng en verwerving
Betreft alle kosten voor verwerving en het uitplaatsen van de huidige functies, zoals verwerving van het complex Eigen Tuin, RWZI, inbreng alternatieve locatie Nieuwe Weg (alleen grasland) inclusief bijkomende kosten (schadevergoeding, grondverbetering, inrichting en een nieuw clubhuis. Op de alternatieve locaties is plaats voor 80% van het huidige aantal volkstuinen.

- Sloopkosten
De sloopkosten hebben betrekking op het amoveren van de bebouwing op de volkstuincomplexen.
- Bouw- en woonrijpmaken
Hieronder vallen kosten voor ophoging, aanleg verharding en groen, kosten voor een beschoeiing langs de hoofdwaterloop Boerhaavelaan, een tweetal toegangsbruggen en kosten voor geluidwering (alternatief geluiddichte woningen).
- Plankosten en onvoorzien
De plankosten (advies, voorbereiding & toezicht) zijn ingerekend op 18% van de kosten bouw- en woonrijpmaken. Gelet op het globale karakter van de haalbaarheidsberekening is 10% onvoorzien gehanteerd over de kosten.

Kosten	Alle Scenario's
<i>Posten grondexploitatie</i>	<i>14.080.000</i>
Inbreng & verwerving	4.640.000
Sloop	440.000
Bouw- en woonrijpmaken	6.470.000
Plankosten & onvoorzien	2.530.000

tabel 4 – Kosten grondexploitatie

4.3.4 Financieel resultaat

De combinatie van kosten en opbrengsten per scenario leidt, afgerond op € 100.000, tot de volgende financiële resultaten¹⁴ per scenario:

Samenvatting resultaten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Opbrengsten	20.900.000	24.200.000	27.500.000
Grondprijsreductie (parkeren)	-5.100.000	-4.700.000	-4.400.000
<i>Subtotaal</i>	<i>15.800.000</i>	<i>19.500.000</i>	<i>23.100.000</i>
Kosten	14.100.000	14.100.000	14.100.000
Resultaat	1.700.000	5.400.000	9.000.000

tabel 5 – Financiële resultaten scenario's

¹⁴ Ondergronds parkeren leidt in deze modelberekening vanwege de veel hogere kosten tot een negatief resultaat van +/- 1,3 miljoen bij scenario 1. De duurdere scenario's zijn wel positief (respectievelijk 2,6 en 6,4 miljoen)

4.4 Conclusie & opmerkingen

Aan de globale financiële haalbaarheidsberekeningen is de conclusie te verbinden dat alle programmascenario's een positief resultaat kennen. De resultaten variëren van € 1,7 miljoen voor het "betaalbare" scenario tot € 9 miljoen voor het scenario met de nadruk op de duurdere segmenten. Daarbij heeft de grondprijzreductie vanwege de kosten van gebouwd parkeren de meeste invloed bij het scenario met de nadruk op het betaalbare segment.

Uit het resultaat dienen risico's te worden gedekt vanwege eventueel te maken kosten wegens bodemsanering en archeologische werkzaamheden. Ook komen eventuele hogere verplaatsingskosten (rekening is gehouden met verplaatsing van 80% van de tuinen) voor rekening van het resultaat.

Voor de haalbaarheidsberekening is als uitgangspunt gehanteerd dat 4,3 ha van het terrein van HHR Rijnland geschikt kan worden gemaakt voor een nieuw volkstuincomplex. Daartoe dient nader (milieutechnisch) onderzoek plaats te vinden. Daarnaast is onderzoek nodig naar overige ruimtelijke claims (verkeersstructuur / extra hockeyveld). Afhankelijk van de uitkomsten en ruimtelijke keuzes is elders (bijvoorbeeld uitbreiding Poelpoldervreugde) meer ruimte nodig voor de te verplaatsen tuinen.

5 Strategie en vervolgstappen

5.1 Afwegingen verwerving en samenwerking

Uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken dat de herontwikkeling van het verandergebied Schipholweg ter plaatse van de huidige volkstuincomplexen een financieel haalbare businesscase oplevert. Een belangrijke voorwaarde voor de haalbaarheid is de succesvolle verplaatsing van de tuinen. Beschikbare alternatieve locatie(s) en (op termijn) het terrein van HHR Rijnland zullen hieraan een grote bijdrage kunnen leveren. Dit roept de vraag op welke rol de gemeente Haarlem daarbij wil spelen.

In 2013 heeft de gemeente haar nota Grondbeleid¹⁵ vastgesteld. Bij de vaststelling kiest de gemeente vanuit het oogpunt van beperking van risico's voor facilitaire (bouwgrond)productie. Dit betekent dat de productierol aan marktpartijen wordt gelaten. De aard van de regierol (actief of reactief) wordt afhankelijk van de situatie van het project bepaald (situationeel grondbeleid).

Gelet op de uitkomsten van de haalbaarheidsanalyse lijken de risico's bij de herontwikkeling van de volkstuincomplexen betrekkelijk gering. Mits voor aanvaardbare prijzen grond kan worden ingekocht / ingebracht zijn de kosten van de herontwikkeling te financieren uit de herontwikkeling. Een actieve regierol van de gemeente wordt dan ook aanbevolen. Hiermee kan de gemeente sturen op de invulling van het oostelijk deel van het studiegebied en daarmee voorwaarden scheppen voor een goede aanzet van de herontwikkeling i.c. het verplaatsen van de volkstuinen waarvoor een hoog maatschappelijk en politiek draagvlak is vereist.

Een actieve regierol impliceert niet zonder meer dat de gemeente ook een actieve verwervingsstrategie dient te volgen. Wat de verwervingsstrategie betreft zijn er ruwweg twee lijnen (en een tweetal parallelle trajecten):

- 1) Actieve verwervingsstrategie; de gemeente koopt zowel het perceel van HHR Rijnland als van Eigen Tuin. Voordeel is optimale regie met eigen keuzes over de functionele inrichting van het gehele studiegebied. Nadeel is dat, ondanks de sluitende businesscase, de risico's van de gehele herontwikkeling bij de gemeente komen te liggen.
- 2) Reactieve verwervingsstrategie; de gemeente onderzoekt of de verwerving van het perceel van HHR Rijnland en/of het perceel van Eigen Tuin noodzakelijk is, gelet op mogelijke belangstelling uit de markt. Derden kunnen tot verwerving overgaan om op risico een positie te verwerven bij de verdere herontwikkeling van de woningbouwvlek. Voordeel is dat risico's over meer partijen worden verdeeld. Nadeel is dat de regie afhankelijk wordt van onderhandeling, waarbij de gemeente overigens publiek-rechtelijk (noodzakelijke wijziging bestemmingplan) een sterke positie inneemt.
- 3) De derde lijn loopt parallel en heeft betrekking op verwerving van percelen voor specifieke doeleinden. Te denken valt aan de grondpositie ten behoeve van het slaan van een geothermische bron, al dan niet gecombineerd met een biomassa centrale. Het heeft de voorkeur dat de gemeente deze positie verwerft zodat bij de uitgifte rechtstreeks voorwaarden kunnen worden gesteld aan de toekomstige exploitant(en).

¹⁵ Nota Grondbeleid Haarlem 2012, 26 februari 2013

De andere door de gemeente in te nemen grondpositie betreft de strategische verwerving van het perceel Nieuweweg 2. Gelet op de omvang van de huidige volkstuincomplexen (8,5 ha) zijn naast het perceel van HHR Rijnland immers nog alternatieve locaties noodzakelijk.

Afhankelijk van de behoefte optimale regie te willen voeren bevelen wij de gemeente Haarlem een actieve verwervingsstrategie aan. In het geval het de voorkeur heeft ontwikkelingsrisico's te delen kan een reactieve verwervingsstrategie worden gevolgd, waarbij verkennende gesprekken met stakeholders worden gevoerd. Daarnaast adviseren wij de gemeente specifieke parallele verwervingstrajecten uit strategische overwegingen.

De vraag of en hoe samenwerking gezocht wordt met de markt is mede afhankelijk van de in te zetten verwervingsstrategie. Een actief verwervingsbeleid biedt de gemeente immers de mogelijkheid zelfstandig voor eigen rekening en risico de planontwikkeling op te pakken. Bij een meer reactieve houding zal vanuit de onderlinge grondposities een samenwerking noodzakelijk zijn om tot planontwikkeling te kunnen overgaan.

ASPECTEN	WEGING	SAMEN- WERKEN ?
Eigendom	72% in eigendom gemeente	+ / -
Risicoprofiel	laag	+ / -
Behoeft regie	volkstuinen & programmering: politieke aandacht	+ / -
Maatschappelijk draagvlak	belangrijk	+ / -
Mogelijkheden gemeente	beperkt	+
Complexiteit	ontwerpopgave / programmering / innovatie	+
Innovatief	ja (geothermie)	+

tabel 6 – Afwegingsaspecten samenwerking markt

In tabel 6 zijn uitgaande van een actief verwervingsbeleid een aantal afwegingscriteria voor samenwerking met marktpartijen weergegeven. Gelet op de eigendomspositie van de gemeente en het risicoprofiel van het project is samenwerking met marktpartijen niet direct noodzakelijk. Ook de behoefte aan maatschappelijk draagvlak en de gewenste actieve regierol van de gemeente vereisen niet zonder meer samenwerking met marktpartijen. Er zijn evenwel redenen aan te voeren om wel samenwerking te zoeken. Te denken valt aan de complexiteit van het project gelet op het innovatief toepassen van duurzaamheidsmaatregelen (o.m. geothermie), eisen ten aanzien van programmering en de mogelijkheden die de gemeente heeft wat de inzet van middelen betreft. Het kan daardoor efficiënt en effectief zijn om bij de voorbereiding en realisatie van de herontwikkeling samenwerking met marktpartijen te zoeken. Een niet onbelangrijk aandachtspunt hierbij is dat de woningbouwontwikkeling op de volkstuincomplexen vanuit het aspect van geluidhinder goed dient aan te sluiten op de woningbouwontwikkeling van plan Vijverhof. In die zin zal samenwerking een goede bijdrage kunnen leveren aan de herontwikkeling van het studiegebied. Afhankelijk van de grondposities zal samenwerking tot risicodeling leiden.

5.2 Vervolgstappen

De aanpak van de herontwikkeling van het oostelijk deel van het verandergebied Schipholweg vraagt om een aantal (besluitvorming)stappen:

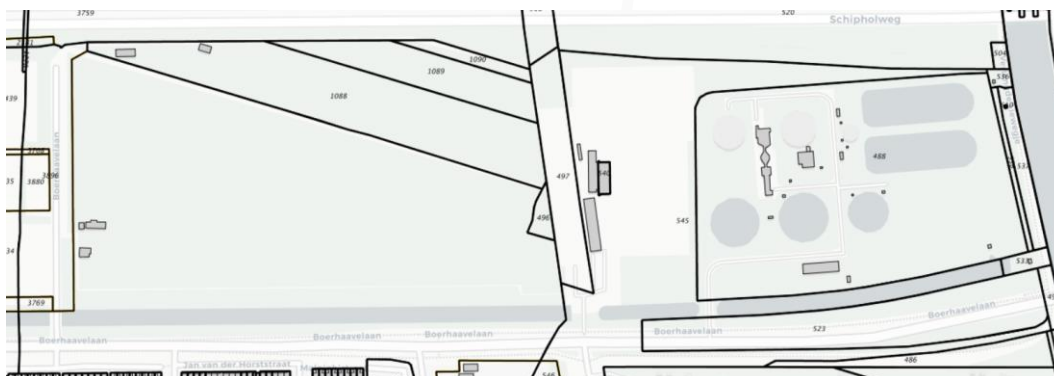
- 1) *Neem een besluit over de aard van de rol van de gemeente bij de herontwikkeling*
Bij deze stap gaat het met name om het erkennen van de actieve regierol alsmede een actieve rol voor de gemeente op de grondmarkt om de aanzet van gewenste ontwikkeling i.c. de verplaatsing van de volkstuinen optimaal te kunnen regisseren.
- 2) *Bepaal de projectkaders (minimaal omvang woonvlek) en zet onderzoek(en) uit*
Binnen het studiegebied vragen diverse functies om ruimte. Het ruimtebeslag van de nieuwe verkeersstructuren is bepalend voor de invulling van het gebied en omvang van de woonvlek. Het vervallen van de functie van de rioolwaterzuiveringsinstallatie biedt kansen maar vraagt ook om een keuze ten aanzien van invulling van het terrein. Voorlopige reserveringen voor bijvoorbeeld geothermie en uitbreiding van de hockeyvelden lijken noodzakelijk. De overige vrijkomende ruimte kan als alternatieve locatie voor de volkstuincomplexen worden benut. De uitkomsten van de (parallelle) sectorale onderzoeken dienen te leiden tot een definitieve toedeling van functies.
- 3) *Ga in gesprek met stakeholders*
Met zowel het HHR Rijnland, de volkstuinverenigingen en marktpartij(en) dienen gesprekken te worden gevoerd om belangen en ideeën op elkaar af te stemmen.
- 4) *Vertaal de gesprekken in intenties*
Op basis van de gesprekken met stakeholders kunnen afspraken worden gemaakt over uitgangspunten, kaders, nader te onderzoeken aspecten, tijdspaden enz. Deze afspraken dienen te worden vastgelegd in brieven en/of intentieovereenkomsten.
- 5) *Bepaal de aard van de nadere samenwerking en neem terzake besluiten*
Op basis van de uitkomsten van de nadere onderzoeken kan verdere besluitvorming plaatsvinden. Denk aan verwerving van het volkstuincomplex Eigen Tuin, aard en omvang van de verplaatsing van de tuinen, aard en omvang van de samenwerking met marktpartijen enz.

Uiteindelijk zullen deze stappen leiden naar de meest gewenste invulling van het studiegebied.

Bijlage I – Deelnemers workshop / geraadpleegde personen

- | | |
|---|----------------|
| – Wienand van Dijk | - Duurzaamheid |
| – Annemiek Verhaar | - Planeconomie |
| – Michel Termond | - Sport |
| – Joost van den Tillaart & Hardy de Graaf | - Stedenbouw |
| – Ingrid Broertjes & Leonie Kooij | - Vastgoed |
| – Frank Kool & Pau Tjioe Kho | - Verkeer |
| – Laura Meuleman | - Volkstuinen |

Bijlage II – Studiegebied / kadastrale informatie

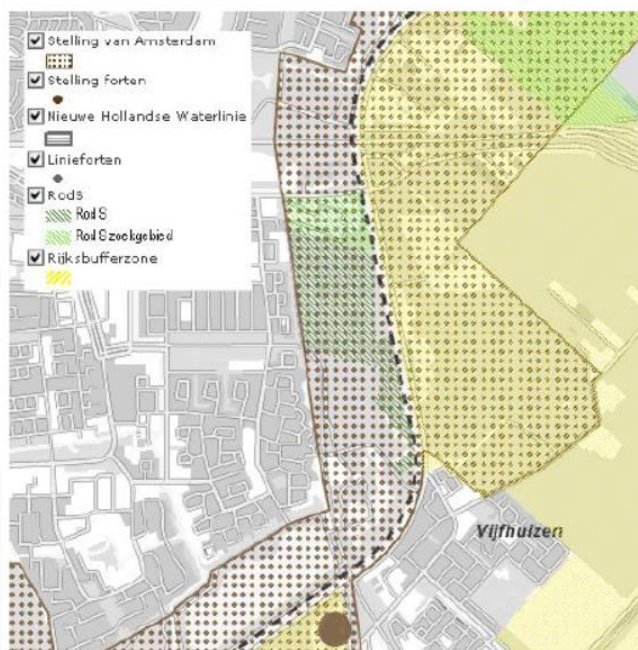


kadastrale percelen	opp. (m2)	eigenaar	opmerkingen
Haarlem II P 1088	17.670	Amateur Tuinvereniging "Eigen Tuin"	Begrenzing op vaart
Haarlem II P 1089	5.895	Amateur Tuinvereniging "Eigen Tuin"	
Haarlem II P 1090	1.205	Amateur Tuinvereniging "Eigen Tuin"	
Haarlem II P 3895 ged.	63.180	Gemeente Haarlem	
Haarlem II W 488	46.580	Hoogheemraadschap van Rijnland	
Haarlem II W 496	620	Gemeente Haarlem	Erfpacht
Haarlem II W 497	5.280	Liander Infra NV	
Haarlem II W 545 ged.	25.030	Gemeente Haarlem	
Haarlem II W 540	275	H.M.H.C. Saxenburg	
Oppervlakte totaal		165.735	

Bijlage III – Kaarten bestemmingsplan Poelpolder

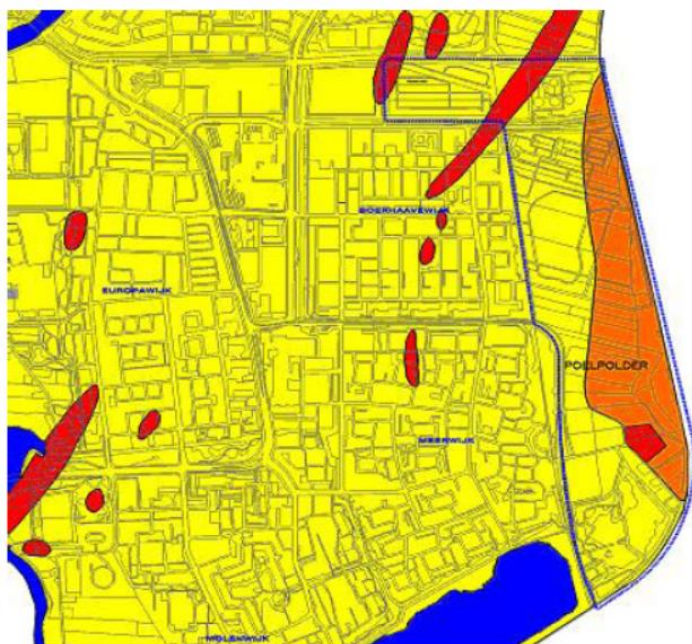


Aanwijzing Bestaand Bebouwd Gebied / Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)



Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam / Provincie Noord-Holland (2010)

Bijlage III – Vervolg



Waardering archeologische waarden / Archeologische Beleidskaart Haarlem

Bijlage IV – Woningbibliotheek / uitgangspunten & grondwaarden

	Huurwoningen		Koopwoningen	
	EGZ	MGZ	EGZ	MGZ
Betaalbaar	€ 18.657,00	€ 18.657,00	€ 33.057,85	€ 29.752,07
Middenduur	€ 41.873,28	€ 37.685,95	€ 55.537,19	€ 41.652,89
Duur	€ 52.892,56	€ 47.603,31	€ 108.884,30	€ 63.223,14

Huur / betaalbaar : normgrondwaarde

Huur / middenduur : huur = € 950 / BAR = 4,5% / quote = 20% / 18%

Huur / duur : huur = € 1200 / BAR = 4,5% / quote = 20% / 18%

Koop / betaalbaar : VON = € 200.000 / quote = 20% / 18%

Koop / middenduur : VON = € 280.000 / quote = 24% / 18%

Koop / duur : VON = € 425.000 / quote = 31% / 18%

[Normgrondwaarde & grondquotes cf. Nota Grondprijzen 2016-2017]