



1. Aanleiding

In het gebied rond de IJbaan Haarlem en het Kennemer Sportcenter ligt een grootschalig parkeerterrein. Ten zuiden van woonwijk De Krim ligt een grasparkeerterrein. Er is een kans om op deze plek, die nu monofunctioneel wordt gebruikt als parkeerterrein, ook ruimte aan (sociale) woningbouw en eventueel sport/recreatie te bieden. Doelmatig gebruik van ruimte is noodzakelijk in een verdichtende stad met een grote woningbouwopgave. De locatie is eigendom van de gemeente. Onderzocht wordt welk deel van deze locatie wenselijk is om te bebouwen. Door extra woningen toe te voegen kan een goede ruimtelijke overgang gevormd worden tussen de rustige woonwijk in De Krim en de sportgebieden ten zuiden van de woonwijk. Deze ontwikkeling komt voort uit de "Carroussel", een verschuiving van verschillende functies waardoor sociale woningbouw toegevoegd kan worden aan de westkant van Haarlem en aan de oostkant ruimte gegeven kan worden aan andere woonconcepten zoals zelfbouw woningen. Hierbij wordt een bijdrage geleverd aan de 'Ongedeeelde stad'. De gemeente en Elan Wonen willen op deze locatie een zo'n groot mogelijk percentage sociale huurwoningen realiseren.



Plangebied huidige situatie

2. Probleemstelling

- Een gedeelte van het parkeerterrein, het verharde gedeelte ten noorden van het Kennemer Sportcenter, is als wijzigingsgebied aangewezen in het bestemmingsplan. Het overige deel van het onderzoeksgebied is in strijd met het vigerend bestemmingsplan wat betreft functie en bouw.



- Oplossen toename verkeer en parkeerdruk. Het is niet wenselijk dat het parkeren op de naastliggende woonwijk wordt afgewenteld. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de bestaande parkeercapaciteit gecompenseerd moet worden. Er is een parkeeronderzoek gedaan op een druk moment in een weekend waaruit bleek dat de parkeerplaatsen volledig gebruikt werden. Naast de parkeervoorziening voor de nieuwbouw zullen de bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied gecompenseerd moeten worden.
- Ontwikkeling van de sportboulevard. Sinds de uitwerking van het Structuurplan 2020 wordt gewerkt aan de ontwikkeling van de sportboulevard Westelijke Randweg. Deze voorziet niet in de toevoeging van woningen.
- In de eerste verkennende gesprekken met wijkraad De Krim heeft de wijkraad aangegeven geen voorstander te zijn van woningbouw op deze locatie. De wijkraad heeft verzocht de locatie Kleverlaan 200-204 waar op dit moment de Schietsportvereniging De Vrijheid Haarlem en Squash Haarlem zijn gevestigd bij deze ontwikkeling te betrekken en in te zetten op behoud en realisatie van aan sport gerelateerde functies binnen het plangebied.
- De locatie Kleverlaan 200-204 is benoemd als een kansrijke woningbouwlocatie in de plancapaciteit na 2025. Deze locatie is gedeeltelijk particulier eigendom (Squash Haarlem) en de Schietvereniging heeft een recht van erfpacht. De ontwikkeling van deze locatie heeft daarom op dit moment geen prioriteit en kent op termijn een separate ontwikkeling.

3. Doel

- Bijdrage aan versnelling van de realisatie van woningen.
- Bijdrage aan de verduurzaming van Haarlem.
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Bijdrage aan de Ongedeelde Stad, op dit moment zijn er in de wijk de Krim geen sociale huurwoningen.

4. Resultaat

Een herontwikkeling van het gebied met o.a. (sociale) woningbouw en een oplossing voor het verkeer en parkeren.

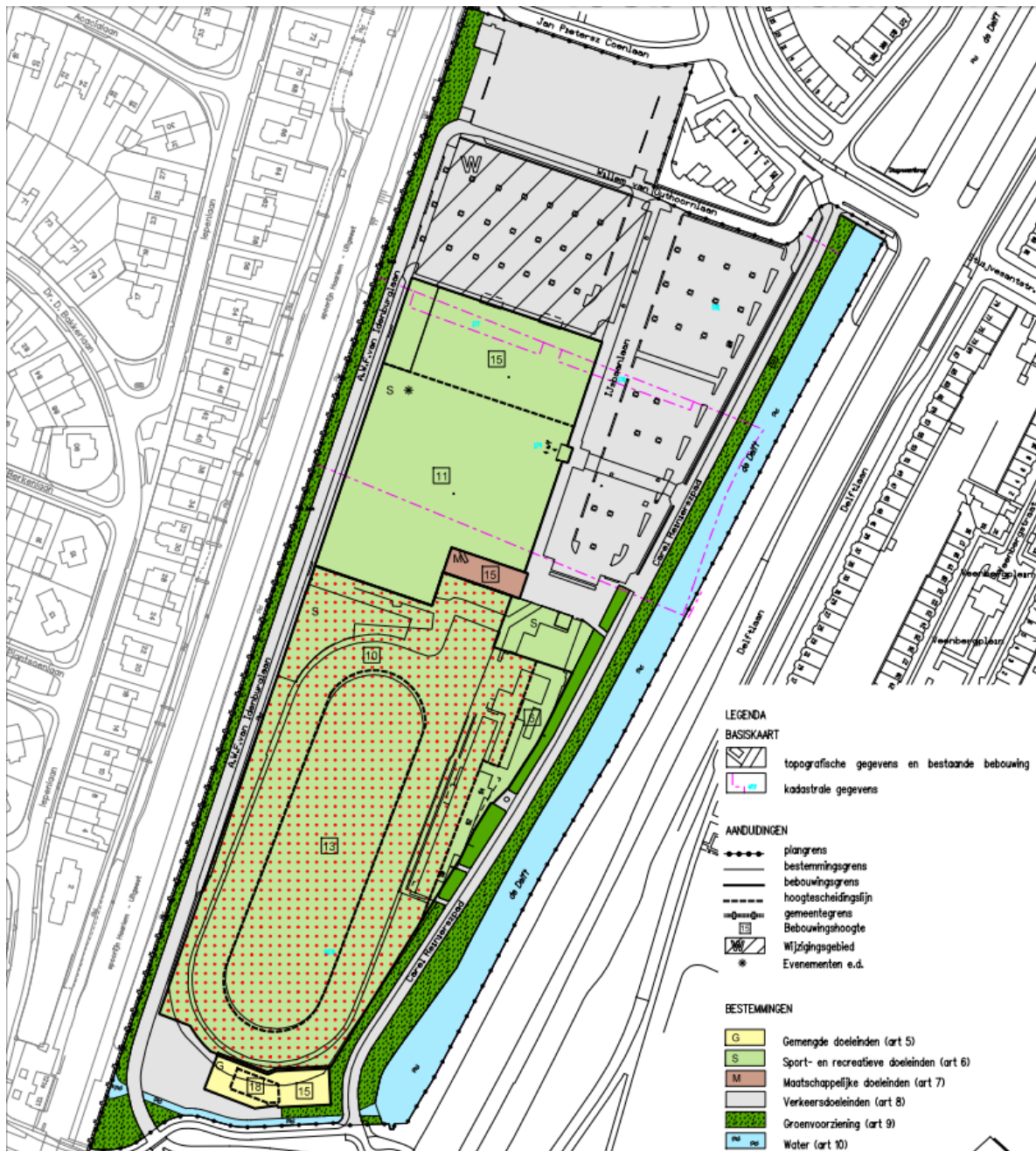
5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Deel 1: Ruimtelijk en planologisch

5.1. Vigerend bestemmingsplan 'IJsbaanlaan e.o.'

Een gedeelte van de parkeerplaats, het verharde gedeelte ten noorden van het Kennemer Sportcenter, is als wijzigingsgebied aangewezen in het bestemmingsplan.

1. De bouwhoogte mag maximaal 15 meter bedragen;
2. Naast het aantal parkeerplaatsen dat dient te worden gehandhaafd moet in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, bij voorkeur geheel of gedeeltelijk verdiept aangelegd;
3. Bij de situering van de bebouwing wordt rekening gehouden met de privacy van omwonenden en de bezonnings situatie van nabij gelegen percelen.



https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.03920000609bp001-/v_NL.IMRO.03920000609bp001-.pdf

5.2 Woonvisie Haarlem 2017-2020 en de Groei van de Stad studie

- Voldoen aan het coalitieakkoord met betrekking tot de verdeling 40-40-20.
- Het uitgangspunt is dat 70% van de sociale woningen wordt gerealiseerd met een huur onder de aftoppingsgrens. Dit zijn vaak kleinere woningen die toegankelijk zijn voor één- en tweepersoons huishoudens met recht op huurtoeslag.
- Uitgangspunt bij nieuwe woningbouw is gemiddeld 15% ontwikkelruimte te reserveren voor voorzieningen voor buurtgerichte, vrije economische of maatschappelijke invulling.
- Wegens gebrek aan voorzieningen in de woonwijk De Krim lijkt deze locatie niet geschikt voor zorgwoningen.
- Bij de ontwikkelzones aan de westkant van Haarlem wordt een ondergrens van 50% sociale huur gehanteerd.



5.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunt is het afmaken van de structuur van de wijk. Ook dient de overgang tussen de woonwijk en het sportgebied zo te worden vormgegeven dat het rustige woonkarakter van de woonwijk bewaard blijft en tegelijk kwaliteit aan het sportgebied wordt toegevoegd. Het gebied is verdeeld in 3 zones (van noord naar zuid):

1. Woonwijk, die aansluit op bestaande structuur van De Krim waarbij de structuur van de rij woningen aan de van Riebeecklaan aangeheeld wordt;
2. Bufferzone, die de overgang vormt tussen de woonwijk en het sportgedeelte;
3. Sportvoorzieningen.

Punten van onderzoek zijn nut en vormgeving van de bufferzone en de locatie van de parkeeroplossingen. Voor die laatste vraag zijn twee opties mogelijk, namelijk ten noorden of ten oosten van het Kennemer Sportcenter.

Samen met woningcorporatie Elan Wonen wordt de optimale hoeveelheid sociale huurwoningen onderzocht en het overige programma vastgesteld. In een stedenbouwkundig programma van eisen worden de volumes en structuur aangegeven waarbij uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt.

5.4 Parkeren en verkeer

Voor het sportgedeelte zijn 755 parkeerplaatsen waarvan 131 half verhard.

De ruimtelijke ontwikkeling van het parkeerterrein aan de IJsbaanlaan zal:

- De bestaande parkeerplaatsen voor de auto's compenseren;
- Voldoen aan de geldend parkeerbeleid;
- De bestaande gescheiden verkeersstructuur tussen woonwijk en sportgebied in stand houden;
 - Zorgen voor een oplossing voor fietsparkeren
 - Stimuleren gebruik van de fiets door (sociaal) veilige fietsroutes.

5.5 Duurzaamheid

De duurzaamheidseisen zijn verwoord in

- Haarlem Klimaatneutraal 2030
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaatadaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)

5.6 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De woonwijk en het sportgebied vallen volgens de nota Ruimtelijke kwaliteit onder 'gebieden 1920 – 1960' en 'stedelijk groen' en kennen een consolidatieregime. Dit betekent dat plannen en ontwikkelingen zich moeten voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw.

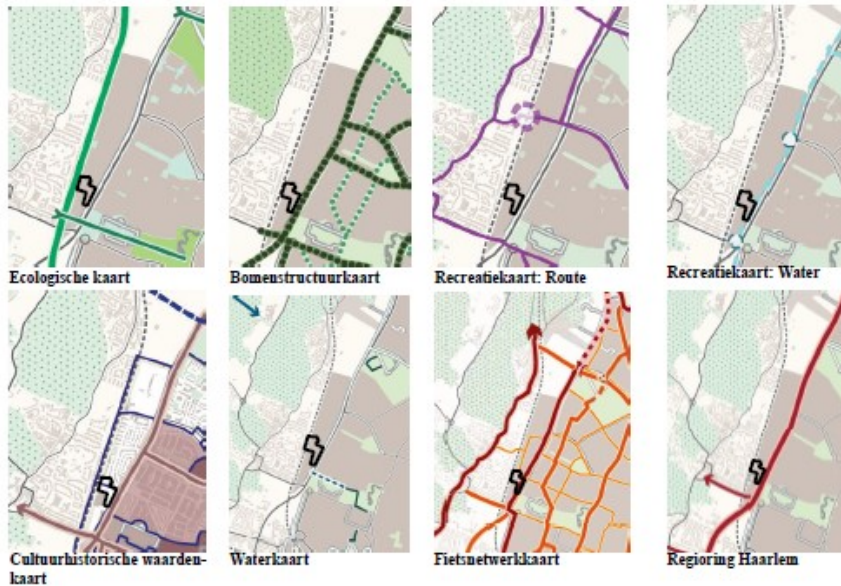
5.7 Structuurvisie Openbare Ruimte

De Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) heeft als doel dat Haarlem een groene en bereikbare stad wordt/blijft.

1. Uitgangspunt is het toepassen van de afwegingsmethodiek uit de SOR:
 - Beschermen van de bestaande groenstructuur
 - Beschermen van de bestaande waterstructuur en ruimte reserveren voor nieuwe watergangen
 - Ruimte voor mobiliteit afwegen
 - Regionaal: regionale fietsroutes, HOV-netwerk en regioring
 - Binnenstedelijk:
 - Voetgangers
 - Fietsers
 - Openbaar vervoer
 - Afwegen van objecten in de openbare ruimte
 - Check ruimtewinstmogelijkheden



2. Westzijde: randvoorwaarde is bescherming van de doorgaande ecologische route langs het spoor.
3. Oostzijde: randvoorwaarde is bescherming van de waterstructuur de Delft, regionale hoofd fietsroute en de hoofd bomenstructuur.



5.8 Groen en Landschapsarchitectuur

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van het parkeerterrein aan de IJsbaanlaan moet wat betreft de groene inrichting rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Het gebied zal meer groen bevatten dan de huidige situatie om het woonklimaat te verbeteren;
- Er wordt rekening gehouden met de ecologie in de openbare ruimte, uitgangspunt is natuur inclusief bouwen en inrichten van de openbare ruimte, met een nadruk op inheems groen;
- Er wordt voldoende speelruimte gereserveerd in verband met groeiend aantal kinderen;
- Het groen ten noorden van de Jan Pieterszoon Coenlaan blijft indien mogelijk behouden en wordt anders elders in het projectgebied gecompenseerd.



5.9 Structuurplan 2005-2020

De sportconcentraties langs de Westelijke Randweg kunnen verder uitgroeien tot 'sportboulevard' van Haarlem. Deze zone loopt langs het Pim Mulier Sportpark tot en met het gebied ten zuiden van de kunstijsbaan. Het parkeerterrein nabij het Kennemer Sport Centre biedt mogelijkheden voor verdichting met onder andere sport- en recreatieve functies en kantoren (bijvoorbeeld voor diverse sportbonden ter versterking van Haarlem bestuurstad). De ontwikkeling van woningbouw mag het functioneren van de sportboulevard niet in de weg zitten.



Deel 2: Financieel en juridisch

5.10 Verkoopbeleid

Het gaat hierbij om de één-op-één verkoop van gemeentegrond aan Elan Wonen wat betreft het deel voor de sociale woningen. Dit wordt getoetst aan het verkoopbeleid van de gemeente dat is vastgelegd in 'de gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentegrond' die uitgaat van Transparant, Openbaar en Marktconform (TOM). Deze verkoop past binnen dat beleid. Voor de realisatie van sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs. Het deel dat geen sociale huurwoningen bevat wordt op de markt gezet.

5.11 Financiële haalbaarheid

Er wordt een haalbaarheidsonderzoek gedaan met als uitgangspunt een kostenneutrale gebiedsontwikkeling (de (grond)opbrengsten dekken de kosten). De compensatie van de parkeerplaatsen moet hierin worden meegenomen. Het is de bedoeling zoveel mogelijk sociale huurwoningen te realiseren met een ondergrens van 50%, zoals bij de ontwikkelzones aan de Westkant van Haarlem gehanteerd wordt.

6.0 Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatief fase afgerond worden. In de definitief fase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie	Raad	Q3 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	- Stedenbouwkundig programma van eisen - vervolg overeenkomst	- Raad - B&W	Q1 2020 Q2 2020
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan door Elan Wonen - Inrichtingsplan openbare ruimte	- B&W - B&W	Q3 2020
Vorbereidingsfase	Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)		
Realisatiefase	Uitvoering		

Initiatiefase

In de initiatiefase vindt een integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De startnotitie wordt in deze fase vastgesteld.

Definitiefase

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.

Vorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen.

Realisatiefase

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



7. Participatie en inspraak

Het is van belang een participatieproces op te zetten. De buurt moet in een vroeg stadium geïnformeerd worden, nog voordat een keuze gemaakt wordt voor een scenario. Toegezegd is duidelijk en transparant te communiceren over de ontwikkeling. Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze initiatieffase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. Zij worden actief over de plannen geïnformeerd door middel van een informatieavond georganiseerd door Elan Wonen in overleg met de gemeente en waarbij de gemeente aanwezig is.

De volgende onderdelen komen aan de orde komen:

- Onderzoeken hoe de omgeving ontlast kan worden met parkeer- en verkeersdruk en aangeven wat de verwachte toename van het parkeren en verkeer is;
- Het belang van de realisatie van woningen en voorzieningen;
- Aangeven hoe de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt.

Er heeft een verkennend gesprek plaats gevonden met belanghebbenden. Zij hebben hun zorg uitgesproken over de toename van de parkeer- en verkeersdruk. Daarnaast heeft de wijkraad de Krim voorgesteld de locatie Kleverlaan 200-204 waar de schietbaan en een squashcentrum zijn gevestigd bij de ontwikkeling te betrekken. SRO en de Stichting Kunstijsbaan Kennemerland spreken hun zorg uit over de klachten van toekomstige bewoners door overlast van hun activiteiten, dat in de toekomst mogelijk beperkend zou kunnen werken en wat gevolgen heeft voor hun bedrijfsvoering. De ijsbaan heeft tussen begin oktober en eind maart 300.000 bezoekers. Hier zal aandacht voor zijn bij de uitwerking van de plannen. Uitgangspunt is dat de instellingen niet beperkt mogen worden in hun activiteiten door de ontwikkeling.