



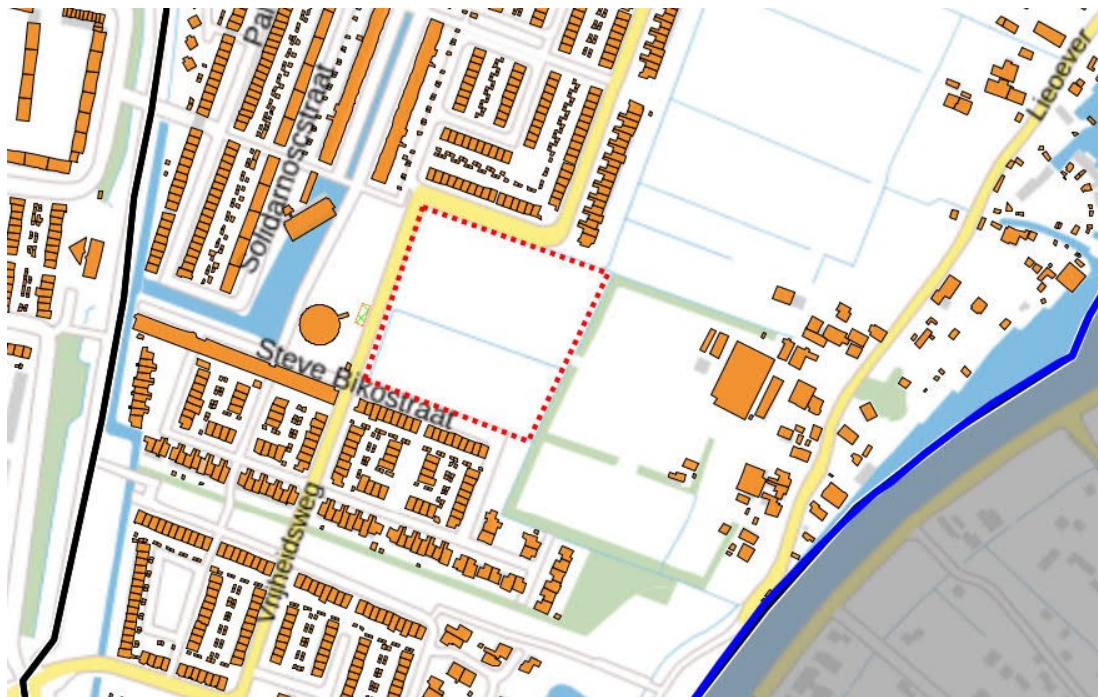
Bestuurlijk opdrachtgever F. Roduner

Datum 24 maart 2020

1. Aanleiding

Dupon Vastgoed heeft een woningbouwinitiatief op particuliere grond bij de gemeente ingediend voor de locatie Park van Peet, gelegen in de Zuiderpolder in Haarlem Oost. De locatie is op dit moment in gebruik als uitloopweiland voor de naastgelegen manege. Voorheen is het landje gebruikt voor het dumpen van afval, m.n. witgoed, waardoor de grond ernstig vervuild is.

Plangebied huidige situatie



De kavel is met een rode stippellijn aangegeven (omsloten door de Steve Bikostraat, Vrijheidsweg en Amnesty Internationalweg).

In de Quick Scan is geconstateerd dat de locatie kansrijk is voor woningbouw maar dat eerst de randvoorwaarden bepaald moeten worden waaronder woningbouw akkoord is. Uit nadere verkenning moet blijken of de locatie met veel groen moet worden ingericht of dat juist vergaande verdichting hier op zijn plaats is. Het is een bijzondere plek omdat het enerzijds logisch lijkt de bestaande wijk af te maken maar anderzijds ook een kans biedt meer beleefbaar groen de wijk in te brengen. Juist vanwege de woningen die er al rond de locatie zijn is goede participatie met de buurt noodzakelijk. Uit de eerste kennismaking is gebleken dat vergaande verdichting (hoogbouw) niet op veel steun kan rekenen.



2. Probleemstelling

De kavel grenst aan de zuid-oostzijde aan het polderlandschap. Woningbouw is in strijd met de bestemming 'Recreatie' van bestemmingsplan Zomerzone noord. Onder de risico's van bebouwing vallen: verkleining van het areaal landelijk groen, precedentwerking voor verstedelijking van het buitengebied en vermindering van het uitzicht voor direct omwonenden. Daar tegenover staat dat het initiatief inspeelt op de grote vraag naar woningen binnen Haarlem en de mogelijkheid biedt om een aantrekkelijk, groen en openbaar toegankelijk woonmilieu te realiseren. De centrale vraag die voorligt is of woningbouw op deze locatie kan worden toegestaan en waar het accent moet liggen bij de ontwikkeling: op verdichting, op openbaar groen, of een combinatie daarvan. Een belangrijke vraag is ook : welke kwaliteitsimpuls deze ontwikkeling voor de buurt moet opleveren naast woningbouw, en wat daarvan voor rekening van de ontwikkelaar komt en wat voor rekening van de gemeente. Gedacht kan worden aan:

- Toevoeging van openbaar groen middels een openbaar park
- Differentiatie woningtypologie / doelgroepen
- Integrale sanering van de grond
- Verbetering van de verkeersontsluiting
- Verbetering van de overgang tussen stad en landschap

De ontwikkelaar heeft referentiebeelden van mogelijke invulling van het gebied gemaakt, deze zijn als bijlage bij de startnotitie gevoegd.

3. Doel

Deze startnotitie heeft tot doel:

- te komen tot het besluit om een stedenbouwkundig programma van eisen voor het plangebied te gaan opstellen;
- Het doorlopen van een planologische procedure met als doel het wijzigen van het bestemmingsplan of het aanvragen van een uitgebreide omgevingsvergunning, zodat de ontwikkeling mogelijk wordt;
- Het creëren van woningen ten einde bij te dragen aan de opgave om 10.000 nieuwe woningen te realiseren voor 2026;
- De initiatiefnemer sluit een Anterieure Overeenkomst met de gemeente om de gemeentelijke kosten te dekken, alsmede afspraken te maken over het overdragen van aan te leggen openbare ruimte.

4. Resultaat

Een woningbouwontwikkeling die de nu nog lege plaats transformeert in een waardevolle woonomgeving en een goed toegankelijke en aantrekkelijke openbare ruimte.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Deel 1: ruimtelijk en planologisch

5.1 Algemene Juridische, planologische en beleidskaders

- Vigerende wet- en regelgeving
- Toekomstvisie Haarlem 2040 (2017)



- Bestemmingsplan Zomerzone Noord (2012)
- Structuurplan Haarlem 2020 (2005)
- Coalitieprogramma 'Duurzaam Doen 2018-2022'
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Haarlem (2012)

5.2 Wonen

- Raadsbesluit "Kaders en instrumenten voor sociale huur en middelduur" (2019)
- Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma (2018)
- Woonvisie Haarlem 2017-2021, Doorbouwen aan een (t)huis (2017)
- Ontwikkeling Ontwikkelzones en woningprogrammering (2016)

Het coalitieakkoord 'Duurzaam doen' introduceerde een nieuw beleidsvoornemen op het gebied van de woningdifferentiatie: de 40/40/20 regel. In het collegebesluit "Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma" van 28 augustus 2018 heeft het college vervolgens nader bepaald hoe de beleidsregel moet worden toegepast op projecten. Op 20 december 2018 heeft de raad het beleidsvoornemen 40/40/20 geformaliseerd en de kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment huurwoningen vastgesteld.

5.3 Inrichting openbare ruimte

- Beleidsregels parkeernormen op basis van reëel autobezit (2019)
- Technisch Programma van Eisen, gemeenten Haarlem (2018)
- Structuurvisie Openbare Ruimte. Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar (2017)
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte: Oost-Waarderpolder (2019)
- Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 (2013)
- Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan 2018-2023

De locatie is nu geheel groen maar niet openbaar toegankelijk. Door woningbouw toe te voegen wordt ook openbare ruimte ingericht. De ontwikkelaar legt de openbare ruimte aan conform de gemeentelijke eisen. Gestreefd wordt naar een aantrekkelijke openbare ruimte die voor de omliggende woonwijk goed bereikbaar en bruikbaar is.

5.4 Duurzaamheidskaders

- Haarlem Klimaatneutraal 2030 (2017)
- Versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaat adaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)
- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016)
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015)
- Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 (2013)
- Integraal waterplan Haarlem (2014)
- Richtlijn duurzaam bouwen

Aandachtspunten met betrekking tot duurzaamheid zijn:

- gasloos bouwen;
- energiebesparende maatregelen;
- zelf opwekken van energie;
- zorgen voor extra groen t.b.v. natuurlijke koeling en infiltratie regenwater;



- bijdragen aan duurzame mobiliteit;
- stimuleer bereikbaarheid te voet, met de fiets en OV.

5.5 Communicatiekaders

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

Deel 2: financieel en juridisch

5.7 Financiële haalbaarheid

Op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen kan de ontwikkelaar de financiële haalbaarheid van zijn initiatief bepalen. De gemeente heeft geen grondpositie in het plangebied maar mogelijk wenst de ontwikkelaar openbare ruimte over te dragen aan de gemeente. In een Anterieuere Overeenkomst worden daar, naast het verhalen van gemeentelijke plankosten, afspraken over gemaakt en vastgelegd.

6. Risicoanalyse

- 6.1 Weerstand uit de buurt door het verdwijnen van 'kijkgroen' en uitzicht. Dit risico wordt beheerst door heldere informatieverstrekking aan de buurt en het ophalen van wensen om te komen tot een ontwikkeling die voor de buurt kwaliteitsimpuls betekent, zoals het maken van 'verblijfsgroen'
- 6.2 Beperkte investering in de openbare ruimte door gemeente en/of ontwikkelaar. Dit kan ondervangen worden door gezamenlijk ambities vast te stellen en duidelijke afspraken te maken over verdeling van kosten.
- 6.3 De locatie is vervuild. Uit nader onderzoek kan blijken dat de kosten voor sanering niet opwegen tegen de opbrengsten.

7. Proces en planning

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



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	• Startnotitie	• Raad	Q1 2020



Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• Stedenbouwkundig programma van eisen • vervolg overeenkomst	• Raad • B&W
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan door Ontwikkelaar • Inrichtingsplan openbare ruimte	• B&W • B&W
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.

8. Participatie en inspraak

Het plan om woningbouw te realiseren op deze locatie is middels een kennismakingsbijeenkomst aan de direct omwonenden gepresenteerd. De aanwezigen zijn over het initiatief om te komen tot woningbouw geïnformeerd aan de hand van referentiebeelden van elders gerealiseerde plannen. Men kon reacties op de plannen mondeling geven en opschrijven. Over het algemeen ziet men liever geen bebouwing van de locatie maar ook is opgehaald waaraan het plan moet voldoen indien er woningbouw komt. Er is een duidelijke voorkeur voor laagbouw en aspecten als groen en parkeren worden als belangrijk aangemerkt.

Met de ontwikkelaar wordt een Participatie en Inspraak Plan gemaakt om de omgeving goed mee te nemen in het proces om te komen tot ontwikkeling.



9. Bijlage

Referentiebeelden Park van Peet.

Put van Peet wordt Park van Peet?

hoe maak je een mooie invulling die ook iets teruggeeft aan de buurt?





Laagbouw in het groen

balkeren op maaiveldniveau, minder open ruimte, minder woningen, lagere bebouwing





Torens in het groen

parkeren in verdiepte garage, meer open ruimte, meer woningen, hogere bebouwing

