



Onderwerp Gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein en omgeving, Haarlem Oost
Bestuurlijk opdrachtgever F. Roduner

1. Inleiding

In maart 2014 is de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (OHO) vastgesteld. Dit was het eindresultaat van een nauwe samenwerking tussen gemeente Haarlem en de woningcorporaties Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen. In de OHO wordt de ontwikkeling rondom het Prinses Beatrixplein als urgent beoordeeld, omdat het gebied zich kenmerkt door een proces van verschraling. Als hart van Parkwijk moet het Prinses Beatrixplein op buurtniveau blijven opereren, maar tegelijkertijd met de omgeving meegroeien. Naast de urgentie voor vernieuwing vanuit de OHO blijft de woningbehoefte in Haarlem onverminderd groot. Het coalitieprogramma 'Duurzaam Doen 2018-2022' zet de woningbouwambitie van de gemeente neer. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt het verdichten en toevoegen van woningen langs de Prins Bernhardlaan ter hoogte van het Prinses Beatrixplein kansen. De gebiedsontwikkeling levert met de bouw van extra woningen een bijdrage aan de woningbouwambities van Haarlem.

Ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein e.o. moet resulteren in een gemengd gebied met woningen, nieuw winkelcentrum/winkelaanbod, vernieuwde supermarktvestiging en sociaalmaatschappelijke voorzieningen in een Huis van de Wijk. Onderzoek naar het beoogd programma in het gebied houdt daarbij rekening met de actuele ruimtevraag van het naastgelegen Reinaldahuis. Het verzorgingstehuis behoeft uitbreiding met zorgwoningen voor een specifieke doelgroep (bv. dementerende ouderen). Deze woningen kunnen ontwikkeld worden op het naastgelegen gemeentelijke kavel, mits de nieuwbouw van de Internationale Taal Klas (ITK) gelijktijdig in gang wordt gezet. Onderzoek moet uitwijzen of het totale programma in samenhang met elkaar binnen het plangebied gerealiseerd kan worden.

Op en rond het Prinses Beatrixplein hebben verschillende partijen een grondpositie. De afgelopen jaren zijn gesprekken gevoerd met de grondeigenaren Dreef Beheer en Pré Wonen om de ontwikkelmogelijkheden voor het gebied nader te verkennen. Aanleiding hiervoor was een initiatief van Dreef Beheer van enkele jaren geleden. De oriënterende gesprekken hebben toen echter niet geleid tot specifieke uitgangspunten en daarom is tot op heden geen plan tot stand gekomen. Wel heeft dit geleid tot inzicht in de complexiteit van de ontwikkellocatie en mogelijkheden om het gebied gefaseerd tot uitvoer te brengen. Rond de zomer van 2019 is besloten de gebiedsontwikkeling opnieuw te starten en conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP) een startnotitie in procedure te brengen.

Het doel van deze startnotitie is sturing geven aan het project en kaders en uitgangspunten vaststellen zodat de haalbaarheid van de beoogde gebiedsontwikkeling nader onderzocht kan worden en een stedenbouwkundig programma van eisen tot stand komt.

Na een beschrijving van het plangebied, geeft de startnotitie inzicht in de probleemstelling, doelstelling en resultaten, (beleids)uitgangspunten, aanpak, participatie, planning en kosten.



2. Plangebied

Het plangebied 'Prinses Beatrixplein en omgeving' (aangegeven met de rode lijn) wordt aan de westzijde begrensd door de Prins Bernhardlaan, aan de noordzijde door het Prinses Beatrixplein, aan de oostzijde door de Prinses Beatrixdreef en aan de zuidzijde door de Leonard Springerlaan. Het plangebied is het gebied waarin interventies kunnen plaatsvinden en heeft betrekking op zowel de ontwikkeling van nieuw vastgoed als de openbare ruimte. De totale omvang van het plangebied is circa: 52.500 m².

Plangebied Prinses Beatrixplein e.o.



Het plangebied biedt kansen voor de ontwikkeling van zorgwoningen van het naastgelegen Reinaldahuis, nieuwbouw van onderwijshuisvesting voor de (ITK), woningen, sloop-nieuwbouw van de bestaande sociale huurwoningen van Pré Wonen en Dreef Beheer, sloop-nieuwbouw van het winkelcentrum van Pré Wonen, uitbreiding en vernieuwing van de supermarkt van Dreef Beheer en de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw dat dienst doet als Huis van de Wijk voor de huisvesting van sociaal-maatschappelijke organisaties.

Binnen het plangebied is de openbare ruimte eigendom van de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente vier percelen in eigendom langs de Prins Bernhardlaan van in totaal circa 10.100 m². De gemeentelijke percelen zijn momenteel in gebruik met een gymzaal, oud schoolgebouw dat functioneert als wijkcentrum 'De Sprong', de ITK en buurttuinen welke in beheer zijn bij de wijkraad.

Initiatiefnemers Dreef Beheer en Pré Wonen hebben respectievelijk circa 1.060 m² en circa 4.400 m² perceel in eigendom. Pré Wonen is eigenaar van het perceel waarop een jaren '60 winkelcentrum staat met daarin 20 winkels en daar bovenop 44 sociale huurwoningen. Dreef Beheer is eigenaar van de DekaMarkt met daar bovenop 6 sociale huurwoningen.



3. Probleemstelling

Kenmerken van het gebied

Het Prinses Beatrixplein en omgeving kenmerken zich door een aantal positieve en negatieve kwaliteiten. Het bestaande winkelcentrum is niet geconcentreerd en georiënteerd op een centrale openbare ruimte, waardoor er weinig sociale controle en concentratie van activiteiten is. Het openbaar gebied laat zich daarbij kenmerken door een rommelige inrichting op eigen terrein en gemeentelijk terrein aan de westzijde van de Prinses Beatrixdreef. Ook springt het dominante parkeren in het oog wat het straatbeeld verstoort. Het binnenhof op het Prinses Beatrixplein, dat bestemd is voor parkeren en laden en lossen, geeft een onaantrekkelijke beeld vanaf de Prinses Beatrixdreef. De ontsluiting van de parkeervelden leidt daarnaast op sommige momenten van de week zelfs tot overlast.

Bovengenoemde negatieve kwaliteiten in combinatie met de verouderde uitstraling van het winkelcentrum, het eenzijdige woningaanbod en gebrek aan rooilijnen/fronten aan de zijde van de Prins Bernhardlaan, maakt dat het gebied kwalitatief niet hoog scoort en verbetering behoeft.

Naast de verbeterkansen voor het gebied, zijn er in de huidige situatie ook een aantal positieve kwaliteiten te benoemen. Deze hangen vooral samen met het groen en de ruimtelijkheid van de Prinses Beatrixdreef. De ruime aanwezigheid van groen, gekoppeld aan de route over de Beatrixdreef en het groen in de hoven tussen de appartementenblokken geeft het gebied een rustige sfeer die een aangenaam contrast vormt met de drukke Prins Bernhardlaan. Dit karakter kan met de ontwikkeling van het gebied verder versterkt worden en draagt bij aan een prettige leef- en verblijfsomgeving voor de wijk.

Verkoop van grond

Om het beoogd programma ruimtelijk in te passen, moeten bestaande functies in het gebied verplaatst of uitgebreid. De transformatie van het gebied is dan ook alleen haalbaar wanneer de gemeente met de andere grondeigenaren overeenstemming bereikt over de ontwikkelstrategie en verkoop van gronden. Het vastgestelde verkoopbeleid van gemeentelijk vastgoed 2019 vormt hiervoor het kader. Een eerste verkenning van de ontwikkelstrategie laat verschillende scenario's zien en geeft inzicht in de complexiteit van de opgave. In overleg met grondeigenaren en gebruikers moet daarom draagvlak gevonden worden voor de ontwikkeling van de verschillende locaties en tijdelijke situaties/huisvesting.

Huis van de Wijk

Gelet op de groei van Haarlem is nadrukkelijk behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (sport, onderwijs en welzijn) in de stad. De gemeente hecht met de ontwikkeling van het gebied dan ook grote waarde aan de terugkeer van de sociaal maatschappelijke organisaties die zich momenteel huisvesten in Wijkcentrum de Sprong. Voor de herhuisvesting van deze partijen en het aantrekken van eventueel aanvullende sociaal maatschappelijke voorzieningen streeft de gemeente naar de ontwikkeling van een Huis van de Wijk: een gebouw waar ruimte is voor een moderne buurtontmoetingsplek en waar je als wijkbewoner voorzieningen vindt op het gebied van gezondheid, gezin, scholing, sport en wonen. Voor dit Huis van de Wijk wordt een speciaal programma ontwikkeld in samenwerking met de welzijnspartners en de huidige gebruikers van De Sprong, om tot een verbeterd welzijnsaanbod te komen en een efficiëntie-slag te maken in het



gebruik van maatschappelijk vastgoed in Haarlem Oost. Nader onderzoek moet uitwijzen of en hoe een Huis van de Wijk er functioneel en programmatisch, mogelijk in combinatie met andere functies zoals woningbouw, uit kan zien.

Uitbreiding supermarkt

De eigenaar van de DekaMarkt, Dreef Beheer, heeft de wens haar vierkante meters supermarkt uit te breiden en de huidige supermarkt te vernieuwen. In de door de raad vastgestelde detailhandelsvisie 2018-2023 voor de regio Zuid Kennemerland is opgenomen dat voor het behoud en versterking van het voorzieningenpeil in de dagelijkse sector voor de wijkverzorgende winkelgebieden geldt dat het wijkwinkelcentrum op het Prinses Beatrixplein wordt ontwikkeld tot boodschappencentrum voor Haarlem-Oost. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om te kijken naar zowel uitbreiding van de huidige supermarkt als de vestiging van een tweede complementaire supermarkt door relocatie.

Met de komst van een nieuwe Albert Heijn aan de Schipholweg (ter hoogte van de oude Kimman garage) wordt onderzocht en beoordeeld hoeveel uitbreidingsruimte er is voor de supermarkt op het Prinses Beatrixplein, dan wel sprake kan zijn van het toevoegen van een tweede complementaire supermarkt.

Reinaldahuis en ITK

Binnen het plangebied moeten verschillende functies ruimtelijk en programmatisch op elkaar afgestemd worden. De ruimtevraag van het naastgelegen Reinaldahuis is hierin een actuele ontwikkeling. Het verzorgingstehuis wenst uitbreiding met zorgwoningen voor een specifieke doelgroep (bv. dementerende ouderen) welke zij vanuit toegankelijkheid en bereikbaarheid wenst te realiseren op de kavel naast het Reinaldahuis. Op dit kavel is echter momenteel de ITK gehuisvest. Uitbreiding van het Reinaldahuis is dan ook alleen mogelijk mits de nieuwbouw van de ITK gelijktijdig in gang wordt gezet.

In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) 2019-2022 staat vernieuwing van de ITK op de huidige locatie op de lange termijn agenda (2023 e.v.) en het SHO voorziet niet in financiering voor de nieuwbouw van de ITK. Daarom wordt bij de Kadernota 2020 voorgesteld om voor de financiering van de nieuwbouw van de ITK in het IP onderwijshuisvesting krediet aan te vragen voor het jaar 2023. Bij het uitblijven van financiering voor de nieuwbouw van de ITK ontstaat het risico dat een deel van de beoogde gebiedsontwikkeling stagneert en het plan inboet op kwaliteit.

Verkeerskundige gebiedsontsluiting

Het toevoegen van nieuw programma in het gebied heeft gevolgen voor de verkeerskundige gebiedsontsluitingen. Een woon- en winkelgebied vraagt bijvoorbeeld veel van bereikbaarheid. Inpassing hiervan, doormiddel van een verkeerskundig plan en de juiste inrichting van de openbare ruimte, is dan ook essentieel voor het slagen van het functioneren van het gebied. Met alle verschillende mobiliteiten (voet, fiets, auto, OV en laden&lossen) moet rekening gehouden worden. Mensen moeten zich immers veilig en op een prettige manier kunnen verplaatsen. Ook de aansluiting van het gebied op de Prins Bernhardlaan vormt hierin een belangrijk onderdeel. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het afwikkelen van de verkeersstromen op het kruispunt van de Prins Bernhardlaan en het Prinses Beatrixplein.



Overige ruimteclaims: duurzaamheid en gymzaal

Naast het beoogd programma voor het gebied zijn er ook andere functies die om ruimte vragen. Denk bijvoorbeeld aan duurzame en klimaat adaptieve maatregelen. Beoordeeld moet worden of en hoe het gebied kansen biedt hier invulling aan te geven.

Daarnaast is in Haarlem-Oost een tekort aan sport- en gymzalen. De huidige gymzaal in het plangebied wordt momenteel intensief gebruikt door de Zuiderpolder en de ITK. Met het behoud van de ITK in het gebied is vanuit de beleidsafdeling jeugd, onderwijs en sport aangegeven met de gebiedsontwikkeling tevens te voorzien in een nieuwe gymzaal. Op dit moment zijn echter geen financiële middelen beschikbaar voor de nieuwbouw van de gymzaal. Om die reden wordt bij de Kadernota 2020 voorgesteld om voor de financiering van de nieuwbouw van de gymzaal in het IP sportaccomodaties krediet aan te vragen voor het jaar 2023.

Ontbreken van ruimtelijke kaders

De opgaves en ambities voor dit gebied zijn afhankelijk van elkaar en de beschikbare ruimte. Een complexe opgave die daarom vraagt om een integraal overkoepelende aanpak en strategie die de samenhangende deelopgaven op elkaar afstemt. Kaders voor een integrale afweging (ruimtelijk, functioneel, programmatisch en kwalitatief) ontbreken echter nog op dit moment. Een groot deel van het grondgebied is gemeentelijk bezit, maar er zijn ook andere grondeigenaren en gebruikers. Daarom werkt de gemeente in afstemming met deze partijen toe naar massa- en programmastudies met als eindresultaat een stedenbouwkundig programma van eisen dat de kaders stelt voor de ontwikkeling van het gebied.

4. Doelstelling

Het doel is het in gang zetten van een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij diverse functies in het gebied in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. De transformatie van verschillende kavels langs de Prins Bernhardlaan en vernieuwing van het Prinses Beatrixplein levert een bijdrage aan het uitbreiden van de woningvoorraad van Haarlem, het versterken van het voorzieningenpeil in de wijk door de vernieuwing van het winkelcentrum en voorziet, gelet op de groei van Haarlem, in de behoefte aan sociaal maatschappelijke voorzieningen in de wijk (sport, onderwijs en welzijn). De ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein en omgeving draagt bij aan het vergroten van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat van de wijk.

Grondeigenaren, gebruikers, bewoners en de gemeente kunnen samenwerken aan de invulling van de plannen voor het gebied. Het participatieproces wordt hierop ingericht.

Met deze startnotitie wordt aan de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het uitvoeren van benodigde ruimtelijke onderzoeken (massa- en programmastudies) en het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (ontwikkelkaders en uitgangspunten) voor het plangebied. Een verkeerskundig programma is onderdeel van dit stedenbouwkundig programma van eisen en essentieel voor het goed functioneren van het gebied. Met deze startnotitie wordt dus nog geen besluit gevraagd over de precieze ruimtelijke en programmatische invulling, omdat dit om nader onderzoek en een integrale afweging vraagt.



5. Resultaten

De gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende (deel)opgaven:

- Realisatie van circa 300 nieuwe woningen (exacte hoeveelheid is afhankelijk van volumestudie en integrale afweging van het totaal programma) in de categorieën sociale huur, midden segment (koop/huur) en vrije sector waarbij 40-40-20 uitgangspunt is voor het totale woningbouwprogramma;
- Ontwikkeling van zorgwoningen (waarbij het streven is minimaal circa 32 zorgwoningen) voor een specifieke doelgroep van het naastgelegen Reinaldahuis;
- Realisatie van een nieuwe huisvestingslocatie voor de ITK;
- Bouw van een nieuwe gymzaal die voorziet in de behoefte van sportfaciliteiten voor het onderwijs;
- Ontwikkeling van een Huis van de Wijk voor de huisvesting van sociaal maatschappelijke organisaties;
- Verkoop van gemeentelijke grondeigendommen langs de Prins Bernhardlaan tegen nader te bepalen voorwaarden;
- Realisatie van een nieuwe supermarkt;
- Realisatie van een nieuw winkelcentrum en daarmee vernieuwing van het voorzieningenpeil in de dagelijkse sector;
- Ruimtelijke inpassing van speelvoorzieningen voor kinderen in de buurt;
- Verkeerskundige ingrepen en gebiedsontsluiting als gevolg van het nieuwe programma;
- Realisatie van (nieuwe) veilige wandel- en fietsroutes door het gebied;
- Behoud en waar mogelijk uitbreiding van de groenkwaliteit en boomstructuur in het gebied.

6. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Juridisch-planologische kaders

- Invoering Omgevingswet
- Vigerende wet- en regelgeving
- Toekomstvisie Haarlem 2040 (2017)
- Bestemmingsplan Zomerzone Noord (vastgesteld 20-06-2012)
- Structuurplan Haarlem 2020 (2005)
- Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (2014)

Financiële kaders

- Grondexploitatiewet / kostenverhaalinstrumentarium (i.r.t. Omgevingswet)
- Nota Grondbeleid en Grondprijnsbeleid Haarlem (2019)
- Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed (2019)

Programmatische 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)
- Detailhandelsbeleid Regio Zuid-Kennemerland 2018 – 2023 (2018)
- Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2016-2020 (2016)

Inrichting openbare ruimte

- Beleidsregels parkeernormen (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)
- Integraal waterplan Haarlem (2014)

Onderwijs en sport

- Strategisch huisvestingsplan onderwijs 2019 – 2022, (2019, herziening voorzien in Q1 2020)
- Handboek Huisvesting Bewegingsonderwijs, KVLO (2019)
- Uitvoeringsplan binnensportaccommodaties 2018 – 2028, gemeente Haarlem (2018)

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)

Aanvullende uitgangspunten

Aanvullend op het vastgesteld beleid worden vanuit de beleidsafdelingen onderstaande uitgangspunten en/of wensen meegegeven voor de ontwikkeling van het gebied. Deze uitgangspunten bieden een basis om verder uit te werken naar het stedenbouwkundig programma van eisen:

- De locatie is een binnenstedelijk gebied, met bijbehorende stedenbouwkundige uitstraling en verkeer/parkeeroplossing;
- Belangrijk voor het functioneren van het gebied is de verkeerskundige inpassing in de omgeving en binnen het plangebied zelf. Bereikbaarheid voor voetganger, fietser, openbaar vervoer, auto en het regelen van laden en lossen is hierin essentieel.
- Het parkeren van fietsen en auto's, maar ook de toegankelijkheid van het gebied vragen speciale aandacht;
- Het functioneren van het winkelgebied mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en woongenot van de omgeving;
- Aanzienlijke toevoeging van woningen is wenselijk gezien de Haarlems woningbouwopgave;



- Functiemenging met supermarkt, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen is wenselijk om interactie en sociale veiligheid in het gebied te verbeteren;
- De plinten (begane grond aan de openbare ruimtes) dienen een open uitstraling te hebben en zo veel mogelijk gevuld te zijn met publieke of collectieve functies;
- Het groene karakter van de Beatrixdreef dient behouden en versterkt te worden;
- Nieuwe openbare ruimte dient goed aangesloten te worden op het bestaande: de Prinses Beatrixdreef en Prins Bernhardlaan dienen onderling goed verbonden te zijn met een doorwaadbaar stelsel van openbare straten. De Prinses Beatrixdreef kan zo bijvoorbeeld aan de noordzijde doorgetrokken worden richting Prinses Beatrixplein (noordzijde, naar kerk);
- De Bouwblokken zijn bij voorkeur gesloten en alzijdig. Dat wil zeggen dat er geen rommelige achterkanten/dode gevels aan de openbare ruimte liggen. Met name bij supermarkten is dit een risico;
- Parkeren van auto's wordt volledig op eigen terrein opgelost, niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en in principe onder de grond;
- Het parkeren in de openbare ruimte en het autoverkeer door de wijk wordt zoveel mogelijk beperkt door efficiënte ontsluiting van de parkeergelegenheid op de kavels;
- Duurzaamheid wordt als integraal onderwerp opgepakt in het ontwerp conform het bestaand beleid van de gemeente;
- De rooilijn aan de Prins Bernhardlaan vindt aansluiting bij omliggende percelen;
- Er zijn op dit moment weinig sportvoorzieningen in Haarlem-Oost, daarom is het van belang dat er geen sportvoorzieningen (zoals de gymzaal) verdwijnen;
- Het is wenselijk onderzoek te doen naar huisvesting van woningbouw en/of andere maatschappelijke functies in combinatie met onderwijs;
- De huidige maatschappelijke functies en organisaties in het gebied dienen behouden te blijven in het gebied en terug te keren in vernieuwde huisvesting;
- Maatschappelijke functies waar mogelijk meer met elkaar combineren in een multifunctionele accommodatie zodat dubbelgebruik van ruimte wordt gestimuleerd;
- Dagelijkse voorzieningen moeten aanwezig blijven/zijn;
- Stimuleren van ondernemerschap;
- Het toekomstig programma van het Prinses Beatrixplein moet afgestemd zijn op het aanbod van het Zeggelenplein omdat de pleinen dicht bij elkaar liggen en complementair moeten worden ontwikkeld;
- Wanneer maatschappelijke voorzieningen bij elkaar in een pand zitten heeft dit een positief effect op de samenwerking tussen organisaties. Het is daarom wenselijk de maatschappelijke organisaties bij elkaar te houden en waar mogelijk dit aanbod uit te breiden met nieuwe maatschappelijke voorzieningen;
- Ontwikkeling van een toegankelijke plek/ontmoetingsruimte voor bewoners zodat meer mensen uit de wijk gebruik kunnen maken van maatschappelijke voorzieningen;
- Tot slot wordt aandacht gevraagd voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en hen kansen te bieden om in de eigen buurt aan het werk te kunnen. De gemeente kan hier een rol in vervullen door samenwerking tussen (sociale) bedrijven te stimuleren.



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 Oostpoort
- Herinrichting Prins Bernhardlaan
- Bouw nieuwe Albert Heijn Schipholweg
- Bouw woningen Schipholweg
- Sloop-nieuwbouw Staalstraat / Bazellaan (Pré Wonen)
- Sloop-nieuwbouw Groene Linten (Pré Wonen)

7. Haalbaarheidsanalyse en ontwikkelstrategie

Dreef Beheer heeft enkele jaren geleden bij de gemeente al een initiatief ingediend voor de ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein en omgeving. Deze plannen zijn destijds door de gemeente beoordeeld en er heeft overleg plaatsgevonden over de haalbaarheid van die plannen. Vorig jaar sloot Pré Wonen zich aan bij het initiatief van Dreef Beheer en zijn de gesprekken met de gemeente over het gezamenlijk initiatief van deze twee partijen verder opgevolgd. Tot een concreet ontwikkelplan kam het echter niet, omdat de gemeente en initiatiefnemers niet tot overeenstemming kwamen over de uitgangspunten. Ondanks de ontstane stagnatie in dit proces vond de gemeente het initiatief van Dreef Beheer en Pré Wonen voldoende interessant en kansrijk voor nader onderzoek. Om die reden is het project in mei 2019 opnieuw gestart en volgt het project de vastgestelde aanpak zoals beschreven in het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

Dreefbeheer geeft aan dat een nieuw voorzieningen niveau in het gebied van belang is voor de toekomstbestendigheid van zowel hun vastgoed als de exploitatie van de supermarkt. Dreefbeheer heeft de samenwerking gezocht met Pré Wonen (eigenaar winkelcentrum) om zowel de vernieuwing van het winkelcentrum als de bouw van extra woningen in het gebied een impuls te kunnen geven. Daarmee draagt het initiatief van deze partijen bij aan de verbetering van het voorzieningen niveau in het gebied en levert zij een bijdrage aan de woningbouwambities.

Naar aanleiding van eerdere toetsing van het initiatief van Dreef Beheer en Pré Wonen en recente ontwikkelingen die zich voordoen in het gebied is er voldoende basis om de gebiedsontwikkeling verder te willen onderzoeken. De uit te voeren onderzoeken naar haalbaarheid, kansen, belemmeringen en risico's resulteren in kaders voor de verdere uitwerking en een stedenbouwkundig programma van eisen, waarover besluitvorming door de raad plaats zal vinden.

Een eerste verkenning van de ontwikkelstrategie, op basis van het vastgestelde verkoopbeleid van gemeentelijk vastgoed 2019, leidt tot verschillende ontwikkelscenario's. Vanwege de complexiteit van de opgaven en de samenhang die er is in het te realiseren programma ligt het voor de hand het gebied in verschillende ontwikkellocaties op te delen en per ontwikkellocatie te beoordelen welke procedure wordt gevolgd. Relevant uit het verkoopbeleid is o.a. de mogelijkheid die wordt geboden om één op één verkoopprocedures te volgen wanneer het gaat om verkoop aan toegelaten instellingen voor sociale woningbouw. In de volgende fase van het project wordt duidelijk hoe de markt te benaderen omdat deze strategie afhankelijk is van welk programma op welke locatie in het



gebied landt. Naast één op één verkoop aan toegelaten instellingen en een uitvraag aan de markt kan ook bekeken worden of in bepaalde gevallen sprake kan zijn van grondruil.

8. Risicoanalyse

Onderstaande risicoanalyse heeft betrekking op de definitiefase van het project.

Nr.	Risicobeschrijving	Soort	Beheersmaatregel(en)
1.	Geen overeenstemming met grondeigenaren over het totaal integraal te ontwikkelen programma.	Politiek Omgeving Planning	In onderhandeling met grondeigenaren en gebruikers treden om tot overeenstemming te komen.
2.	Het totale programma voor het gebied is ruimtelijk niet in te passen.	Politiek Financieel Draagvlak	Duidelijkheid over de benodigde vierkante meters per functie en het maken van een integrale afweging voor de beste ruimtelijk inpassing.
3.	Gemeentelijke eisen kunnen er toe leiden dat er geen haalbaar plan ontstaat voor de grondeigenaren.	Politiek Financieel	Met de betrokken partijen tussentijds afstemmen en in overleg treden voor een haalbaar ontwikkelkader (SPvE).
4.	Geen overeenstemming tussen grondeigenaren over verkeer aantrekkende werking in het gebied en parkeeroplossing.	Visie	Met de betrokkenen in overleg treden om tot overeenstemming te komen.
5.	Geen overeenstemming kunnen verkrijgen met grondeigenaren over de ontwikkelstrategie en verkoop van grond.	Politiek Financieel Juridisch	Uitwerking van verschillende scenario's en in onderhandeling treden met grondeigenaren om tot een gezamenlijke strategie te komen voor de integrale ontwikkeling van het gebied.
6.	Geen draagvlak voor de plannen bij bewoners, ondernemers en omgeving.	Politiek	Vroegtijdig betrekken en informeren van de omgeving.
7.	Te weinig financiële middelen voor doorlopen van goed proces.	Financieel	Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet, sluiten van overeenkomst(en) met initiatiefnemers en ontwikkelaars en uitgaven monitoren.
8.	Uitblijven van financiële middelen voor de nieuwbouw van de ITK en gymzaal.	Financieel Politiek Planning Draagvlak	Bij de Kadernota 2020 wordt voorgesteld om voor de financiering van de ITK en de gymzaal in respectievelijk het IP onderwijshuisvesting en IP sportaccommodaties krediet aan te vragen voor 2023.
9.	Het niet openen van een grondexploitatie aan het einde van de definitiefase.	Financieel	Afspraken met initiatiefnemers over de verdeling van kosten in deze fase.



9. Vervolgproces & planning

Een gebiedsontwikkeling binnen het Haarlem Ruimtelijke Planproces doorloopt de volgende fasen: (pre)initiatieffase, definitiefase, ontwerpfase, voorbereidingsfase, realisatiefase.



Initiatieffase

In de initiatieffase is in opdracht van het Gebiedsmanagement een brede integrale verkenning uitgevoerd naar de kansrijkheid en ontwikkelmogelijkheden voor het plangebied. In deze verkenning zijn verschillende opgaven geduid die vragen om een nadere studie en uitwerking zodat duidelijke uitgangspunten tot stand komen en worden vastgelegd in een stedenbouwkundig programma van eisen. De opdracht vanuit het Gebiedsmanagement luidde om met de startnotitie (deels) voort te borduren op het eerder ingediende initiatief van Pré Wonen en Dreef Beheer.

Definitiefase

Na vaststelling van de startnotitie kan de initiatieffase worden afgerond en start de definitiefase. In deze fase worden de kaders en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling nader gedefinieerd in een stedenbouwkundig programma van eisen. Gezien de complexiteit van de verschillende deelopgaven in het plangebied, de fasering, het schuifplan om de ontwikkeling mogelijk te maken, de maatschappelijke belangen en veelvoud aan ruimteclaims wordt er voor gekozen om één integraal ontwikkelkader op te stellen. De definitiefase resulteert daarmee in één ruimtelijke kader stellend product (het stedenbouwkundige programma van eisen) voor het gehele plangebied. In de fasen daarna kunnen de verschillende ontwikkellocaties in deelprojecten en fasering worden opgedeeld.

Ontwerpfase

Na vaststelling van het stedenbouwkundig programma van eisen kan een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is geschikt voor participatie. Er wordt dan ook nadrukkelijk ruimte in het proces gecreëerd voor het betrekken van de omgeving en (toekomstige) gebruikers van het gebied. Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt gestart met het bestemmingsplan.

Voorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt (in verschillende delen) door de markt (via één op één grondverkoop, marktselectie of aanbesteding) uitgewerkt tot bouwplannen. In deze fase wordt tevens de bestemmingsplanprocedure doorlopen, inclusief eventuele hogere grenswaarden voor geluid en benodigde verkeersbesluiten.

Realisatiefase

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



Globale planning

Onderstaande planning is indicatief en onder meer afhankelijk van het tijdig beschikbaar hebben van capaciteit, financiële middelen, samenwerking met andere grondeigenaren, interne besluitvorming bij de initiatiefnemers, gebruikers in het plangebied, draagvlak bij de omgeving en het gemeentelijk besluitvormingsproces.

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	Startnotitie	- Commissie - Raad	2 April 2020 23 April 2020
Definitiefase	- Stedenbouwkundig programma van eisen - Openen grondexploitatie - Anterieure overeenkomst(en)	- College, commissie, raad - College, commissie, raad - College	Q4 2020 Q4 2020 Q4 2020/Q1 2021
Ontwerpfase	Stedenbouwkundigplan		n.t.b.
Vorbereidingsfase	- Bouwplannen - Juridisch-planologische procedure		n.t.b.
Realisatiefase	Uitvoering		n.t.b.

10. Participatie en inspraak

Bij de start van de initiatieffase is een stakeholders analyse uitgevoerd en een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. De stakeholdersanalyse heeft een goed beeld opgeleverd van de betrokken partijen in het gebied en hun positie in relatie tot de ontwikkeling. De participatie- en inspraakstrategie is gericht op het vroegtijdig en actief betrekken van stakeholders bij de wijze waarop de gebiedsontwikkeling gestalte moet krijgen. In diverse fasen van het ontwikkel- en besluitvormingsproces worden de omgeving en gebruikers van het gebied betrokken.

Eind november 2019 is in voorbereiding op de besluitvorming over de startnotitie een eerste informatiebijeenkomst georganiseerd voor buurtbewoners en geïnteresseerden. De bijeenkomst werd door de gemeente, Dreef Beheer en Pré Wonen gezamenlijk georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst was kennismaken, informeren over het voornemen tot onderzoek voor de ontwikkeling van het gebied en reacties van geïnteresseerden ophalen. Onderwerpen die veel ter sprake kwamen en door bewoners werden aangedragen waren:

- Het gebied heeft een upgrade en is onaantrekkelijk (verouderd);
- De verkeerssituatie is rommelig en gevaarlijk;
- Parkeren bij het winkelcentrum is onoverzichtelijk;
- Er is voldoende ruimte om nieuwe gebouwen neer te kunnen zetten;
- Behoeft aan een meer divers winkelaanbod;
- Er mist een plek waar mensen kunnen ontmoeten en waar het fijn is om te verblijven;
- Veel steen en een onaantrekkelijke uitstraling rondom de winkels en supermarkt;
- Behoeft aan een aantrekkelijkere inrichting van de openbare ruimte met groen en bv. bankjes en straatverlichting;
- Met de nieuwe plannen wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van het gebied.



Een overzicht van alle opgehaalde reacties tijdens de inloopavond op 27 november 2019 is toegevoegd als bijlage bij deze startnotitie.

Naast de brede informatieavond zijn door de gemeente, Pré Wonen en Dreef beheer ook eerste oriënterende gesprekken gevoerd met de maatschappelijke organisaties die zich huisvesten in wijkcentrum De Sprong, de ITK, Zuiderpolder, Reinaldahuis, ondernemers in het winkelcentrum en huurders van de woningen van Pré Wonen en Dreef Beheer.

Voor de volgende fase, de definitiefase, wordt weer een participatie- en inspraakplan met een bijpassende communicatiestrategie opgesteld waarin de kaders en uitgangspunten voor de participatie worden afgewogen en vastgelegd. Uitgangspunt is dat de grondeigenaren in het gebied de communicatie met gebruikers en de directe omgeving op elkaar afstemmen.

11. Financiën

De dekking van kosten in de initiatieffase verliep via een voorschotovereenkomst met de initiatiefnemers en een aanvullend beschikbaar gesteld krediet vanuit het initiatievenbudget.

Omdat de gemeente het voornemen heeft om bouwrijpe grond te verkopen, wordt later in het proces een grondexploitatie geopend. Daarin worden uitgaven (o.a. plankosten, kosten bouw- en woonrijp maken, sloopkosten etc.) en opbrengsten (verkoop gronden) verantwoord. Het openen van de grondexploitatie wordt na oplevering van het stedenbouwkundig programma van eisen ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Op dat moment is er voldoende inzicht in het project om een inschatting van kosten en opbrengsten te kunnen maken. Het uitgangspunt is dat er een sluitend grondexploitatie resultaat wordt gerealiseerd.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat bij een actief grondbeleid, waar in dit geval sprake van is, bij vaststelling van de startnotitie een voorbereidingskrediet wordt aangevraagd. De raad wordt daarom voorgesteld om vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie een voorbereidingskrediet van € 185.000,- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de werkzaamheden in de definitiefase. Het resultaat van deze fase is een stedenbouwkundig programma van eisen.

Het geactiveerde voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie. Daarna vindt verrekening van kosten plaats met initiatiefnemers Pré Wonen en Dreef Beheer. De verdeling van de kosten met de initiatiefnemers wordt uiteindelijk vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Mocht er geen grondexploitatie geopend worden, dan komt het voorbereidingskrediet (een verlies) ten laste van het begrotingsresultaat. Er wordt echter gezocht naar passende dekking, door bijvoorbeeld gebruik te maken van het surplus in de Reserve Grondexploitatie.



12. Bijlagen

1. Reacties inloopavond Prinses Beatrixplein 27 november 2019.