



Bestuurlijk opdrachtgever : Merijn Snoek
Datum : 11 maart 2020

1. Aanleiding

Turnvereniging HLC wil aan de Jaap Edenlaan, naast de PNH hal, in Haarlem Noord een nieuwe turnhal realiseren. HLC geeft momenteel turnles op meer dan vijftien locaties in Haarlem. Deze locaties zijn door de (te) kleine afmetingen, ouderwetse inrichting en beperkte ruimte voor opslag van materialen in mindere mate geschikt voor de turnsport. HLC heeft ook een eigen (verouderde) locatie in Schalkwijk op de Belgiëlaan. Verder maakt HLC onder andere gebruik van de gymzalen bij de middelbare school het Schoter. Op die locatie wordt een nieuwe sporthal gerealiseerd waar ook de sportfuncties uit de Beijneshal in het Centrum gevestigd worden. Dit betekent dat er voor de turnvereniging geen plek meer is in de nieuwe hal aan de Sportweg. Het is dan ook van belang dat op korte termijn de turnhal van HLC gerealiseerd kan worden op een nieuwe locatie.

De keuze voor deze locatie is erin gelegen dat in Haarlem Noord de meeste leden wonen. HLC is met meer dan 1.600 leden een belangrijke sportaanbieder in Haarlem. Met de bouw wordt ook een ambitie volbracht uit het coalitieprogramma Duurzaam Doen van 1 juni 2018, waarin staat: *“we realiseren een nieuwe turnhal”*.

Met de komst van een sport specifieke turnhal, die tevens multifunctioneel gebruikt kan worden, kan HLC kwalitatief betere lessen verzorgen en haar activiteiten verder uitbreiden. Naast de lessen kunnen in de sporthal ook wedstrijden georganiseerd worden. Voor de wedstrijden wijkt HLC nu uit naar buurgemeenten. Ook voor de binding van leden is één hoofdlocatie wenselijk.

HLC wil de turnhal zelf laten ontwikkelen en vraagt de gemeente om een stuk grond te mogen aankopen in Haarlem Noord, een financiële bijdrage en een garantstelling voor een aan te trekken lening. Zij bieden de gemeente het stuk grond aan in Schalkwijk (Belgiëlaan 8). De gemeente wil deze grond aankopen om hier een nieuwe sportzaal te realiseren.

Conform de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van een project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad. Hiermee wordt de weg vrijgemaakt om het initiatief verder uit te werken, waarmee ook de benodigde gemeentelijke ondersteuning beschikbaar komt. Deze ondersteuning bestaat onder meer uit het aanreiken van stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders, het definitief toetsen van de business case en aangaan van een samenwerkingsovereenkomst.

Plangebied

De beoogde locatie voor de turnhal is een kavel naast de Provincie Noord-Holland hal aan de Jaap Edenlaan. Hier is een bouwvlak met bestemming sport/maatschappelijk. De hal komt tegen de bestaande Provincie Noord-Hollandhal en tegenover het Mendel college. Naast gelegen zit de honkbalvereniging Kinheim.



2. Probleemstelling

Sportclub HLC heeft vanwege wijzigingen in het sportzalenbestand en een groeiend ledenaantal binnenkort onvoldoende ruimte om haar leden les te geven. Daarnaast hebben ze in Haarlem geen faciliteiten tot hun beschikking waar ze officiële wedstrijden kunnen geven. Er is een breed gedeelde wens om voor HLC een turnhal te realiseren, zodat de turnsport een eigen plek krijgt passend bij de grootte van de club en het belang dat eraan deze vorm van breedtesport wordt gegeven. Met dit project wil de gemeente ervoor zorgen dat HLC, met behulp van een gemeentelijke bijdrage en garantstelling, een turnhal kan bouwen, waardoor hun capaciteitsproblemen worden opgelost en de turnsport breed toegankelijk blijft voor alle Haarlemmers.

3. Doel

- Het mogelijk maken van de bouw van een (multifunctionele) turnhal voor HLC, die voldoet aan de eisen van NOC*NSF en KVLO;
- Het toegankelijk houden van deze breedtesport voor alle Haarlemmers;
- De ontwikkeling van de turnhal passend maken binnen de visie Ontwikkelzone Orionweg-Planetenlaan;
- Een ontwerp maken dat rekening houdt met de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de entree van de huidige PNH hal;
- Duidelijkheid krijgen in de benodigde planologische procedures, ontheffingen en vergunningen;
- Het verkopen van het door HLC gewenste perceel en het aankopen door de gemeente van het perceel aan de Belgiëlaan van HLC;
- Opstellen van een samenwerkingsoverkomst met HLC waarin onder meer wordt opgenomen onder welke voorwaarden en in welke vorm de gemeente een bijdrage levert en aan welke Ruimtelijke randvoorwaarden moet worden voldaan;
- Besluitvorming voorbereiden voor het vrijgeven van de benodigde kredieten.
- Bepalen of gemeente garantstelling kan/wil afgeven en onder welke voorwaarden.



4. Resultaat

- Er is een nieuwe sporthal gebouwd voor breedtesport turnen. Deze kan ook door derden gebruikt worden.
- Er is een omgevingsvergunning afgegeven;
- De kaders en ruimtelijke randvoorwaarden zijn bepaald op het gebied van ruimtelijke omgeving en toegankelijkheid PNH hal;
- Er wordt een bijdrage verstrekt en er is een collegebesluit waarmee garantstelling wordt verleend;
- Er is grond verkocht aan HLC waarop een turnhal kan worden gebouwd en de gemeente heeft het perceel aan Belgiëlaan 8 aangekocht van HLC;
- Er is een samenwerkingsovereenkomst;
- De parkeergarage van de PNH hal wordt opengesteld voor het oplossen van de benodigde extra parkeervraag van de nieuwe turnhal;

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Deel 1: ruimtelijk en planologisch

5.1 Algemene Juridische, planologische en beleidskaders

- Visie ontwikkelzone Orionweg-Planetenlaan (2020)
- Vigerende wet- en regelgeving
- Bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark (2009)
- Structuurplan Haarlem 2020 (2005)
- Coalitieprogramma 'Duurzaam Doen 2018-2022'
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Haarlem (2012)

Met de bouw wordt een ambitie volbracht uit het coalitieprogramma Duurzaam Doen van 1 juni 2018, waarin staat: *"we realiseren een nieuwe turnhal"*.

Het beoogde kavel bevindt zich in de ontwikkelzone Orionweg-Planetenlaan. Er is stedenbouwkundig een eis meegegeven om de nieuwe hal een markant en passend hoekpunt te geven vanaf de zichtlijn van de Orionweg. De komst van de hal draagt dan ook bij aan het uit het zicht halen van de bestaande PNH hal. Deze wordt over het algemeen gezien als een hal met een lage esthetische waarde.

De hal valt deels buiten het bestemmingsplan (zie bijlage 1), omdat HLC een groter perceel nodig heeft voor de bouw van de hal. Het extra benodigde oppervlak heeft als bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Op basis van de nu bekende gegevens gaan we uit dat voor het plan een reguliere afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo (kruimelprocedure) wordt doorlopen. HLC wordt aangeraden daarbij goed te onderbouwen waarom deze ruimtelijke afwijking noodzakelijk is.

Een belangrijk aandachtspunt zijn de gebruikers van de PNH hal. Zij hebben reële zorgen dat de ingang van de PNH hal minder goed bereikbaar wordt en er een obscure hoek ontstaat waardoor de sociale veiligheid afneemt. Hiervoor moet een goede en gedeelde oplossing gevonden zijn voordat de vergunningsaanvraag wordt ingediend.



5.2 Maatschappelijke kaders

- Agenda voor de Sport 2015-2019 (2014/450652)
- Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 – 2028 'Sport aan zet' (2018)
- Geactualiseerde Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022 (2019)

Het Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018-2028 is in februari 2018 als informatienota aangeboden aan de commissie samenleving. In dit uitvoeringsplan wordt uiteengezet hoeveel sportaccommodaties en maatregelen nodig zijn om het conditieniveau van de accommodaties op peil te brengen en te houden in de komende 10 jaar. Hierin is rekening gehouden met de groei van Haarlem.

Op basis van de autonome groei en groei op basis van de woonvisie, is het huidige areaal voor zowel buiten-, binnen- en zwemsport kwantitatief en kwalitatief ontoereikend. In het kader van de groei van de stad is het noodzakelijk om ruimte en budget te reserveren voor voorzieningen op het gebied van sportaccommodaties, zodat sport en bewegen beschikbaar en bereikbaar (laagdrempelig) blijft voor de (groeierende) Haarlemse bevolking.

De bouw van de turnhal draagt bij aan de ambitie om het sportareaal kwantitatief en kwalitatief te verbeteren.

5.3 Inrichting openbare ruimte

- Beleidsregels parkeernormen Haarlem (2019)
- Technisch Programma van Eisen, gemeenten Haarlem (2018)
- Structuurvisie Openbare Ruimte. Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; (2017)
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (2016)
- Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 (2013)
- Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan 2018-2023
- Integraal waterplan Haarlem (2014)

De nieuwe hal brengt een aanvullende parkeervraag met zich mee. Deze kan opgelost worden door de parkeerplaatsen onder de PNH hal open te stellen. Of deze plaatsen volledig aan de openbare ruimte worden toegevoegd of dat er beperkingen in gebruik komen, moet nog nader onderzocht worden. Naast auto parkeren moet er worden voorzien in voldoende stallingsplaatsen voor fietsers. De doelgroep zal veelal met de fiets komen. Er zijn mogelijkheden om over het fietsparkeren afspraken te maken met het Mendelcollege.

Na de bouw van de hal moet de openbare ruimte worden aangepast.

5.5 Duurzaamheidskaders

- Haarlem Klimaatneutraal 2030 (2017)
- Versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaat adaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)
- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016)
- Programma Haarlem Circulair 2040 (2019)
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015)
- Handboek duurzaam bouwen
- Handboek natuur inclusief bouwen



Om de biodiversiteit in de stad niet te laten teruglopen maar te vergroten, is voor gemeentelijke projecten en voor de ontwikkelzones natuur inclusief bouwen een uitgangspunt. Dat geldt ook voor deze ontwikkeling. Voor ecologie moet ook met de natuurwetgeving rekening worden gehouden. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning worden de duurzaamheidskaders ook beoordeeld. 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;
- hoogwaardige isoleren buitenmuren en daken voor de energieuinigere footprint;
- stimuleren bereikbaarheid te voet, met de fiets en OV.

De initiatiefnemers geven aan dat zij duurzaamheid erg belangrijk vinden en daaraan hoge eisen stellen bij de ontwikkeling van de hal. De afspraken hierover worden onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst.

5.6 Communicatiekaders

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

De initiatiefnemers hebben hun plannen al besproken met de wijkraad de Krim, het Mendelcollege en met de gebruikers van de PNH hal (Kinheim). Deze contacten worden geïntensiveerd na vaststelling van de startnotitie.

Deel 2: financieel en juridisch

5.7 Grondverkoop

- Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed (2019)

De gemeente is erfpacht aan het afbouwen. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat de benodigde grond verkocht gaat worden. Met de vaststelling van de gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van vastgoed is het niet mogelijk om één op één grond te verkopen ten behoeve van sportdoeleinden. Dit was voorheen wel mogelijk. De benodigde grond voor de bouw van de hal moet transparant, openbaar en marktconform verkocht worden. De gemeente zal het voornemen van verkoop van de grond ten behoeve van de bouw van een turnhal moeten publiceren in een passend medium met een passend bereik. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om binnen minstens twee weken op het voornemen te reageren. Er is hierdoor een klein risico dat een andere ontwikkelaar de grond koopt voor de bouw van een turnhal.

Bij de koop van het hoofdperceel kan het door HLC gewenste deel met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden als optie tot aankoop worden aangeboden met de mededeling dat de gemeente bereid is om voor dit aangrenzende deel een afwijkingsprocedure te voeren.



De gemeente is voornemens de grond die HLC momenteel in bezit heeft aan Belgiëlaan 8 van hen over te nemen ten behoeve van een nieuwe hal. Hiervoor wordt een kredietaanvraag voorbereid. Er zijn middelen beschikbaar vanuit IP 81.30 sport.

5.8 Gemeentelijke Bijdrage en garantstelling

De stichting HLC heeft de gemeente verzocht aan de bouw van de hal bij te dragen door het geven van financiële bijdrage en het afgeven van een garantstelling voor de lening die zijn aangaan. In de in mei 2019 vastgestelde investeringsagenda voor binnensport is een financiële bijdrage aan het project turnhal reeds opgenomen. Na goedkeuring van de startnotitie wordt een raadsvoorstel voorbereid om krediet te verlenen voor deze middelen. De bijdrage komt bij de gemeente op de balans te staan als een “bijdrage aan activa in eigendom van derden”. Conform de “nota activabeleid 2017” van de gemeente Haarlem wordt deze investering geactiveerd en afgeschreven in 40 jaar.

Stichting HLC heeft de gemeente ook verzocht om garant te staan voor een lening die zij willen aangaan bij een externe geldverstrekker. Door een garantstelling van de gemeente is de verwachting dat HLC tegen een gunstig rentetarief en gunstige voorwaarden kan lenen. Mocht de garantie worden afgegeven, wordt er door de gemeente wel een nader te bepalen risico opslag berekend. Momenteel onderzoekt de gemeente of zij garant wil staan. Indien de gemeente garant wil staan, wordt hiervoor een separaat collegevoorstel voorbereid. In dit besluit wordt het advies van de Treasury betrokken.

5.9 Financiële haalbaarheid en dekking ontwikkelkosten

- Verkoopopbrengsten vastgoed en ontwikkelkosten (2018)

HLC heeft externe adviseurs ingeschakeld om voor hen een business case te maken. Deze business case is ook meerdere keren ambtelijk besproken. Er is gedetailleerd gekeken naar de financiële onderbouwing voor de bouw van turnhal en de daaraan gekoppelde benodigde rente en afschrijving. Deze informatie is geanalyseerd op de effecten voor de financiering en instandhouding van de turnhal in de komende 40 jaar. Er is gekeken naar mogelijke risico's op tegenvallers vanwege hogere rente of opslag, hogere bouwkosten en teruglopende inkomsten. Hiervan zijn exploitatiescenario's gemaakt. Er is ook gebruik gemaakt van de jaarcijfers van HLC vanaf 2012 tot en met 2019. Hieruit blijkt een financieel stabiele en groeiende exploitatieprognose voor 2020 en verder. Ook is inzichtelijk gemaakt dat de stichting HLC met gelijkblijvende inkomsten kan blijven voldoen aan betalingsverplichtingen voor een nieuwe turnhal, zodat wordt voorkomen dat er aanspraak wordt gemaakt op een eventuele gemeentegarantie. Een finaal oordeel over de businesscase volgt in het tweede kwartaal.

Voor het borgen van een goede zichtbaarheid en veilige toegang van de PNH (Kinheim) hal moet gezorgd worden. Ook zijn enkele aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk.



5.10 Staatssteun

Er is door juridische zaken een advies gegeven of een bijdrage van de gemeente Haarlem aan de ontwikkeling van de turnhal kan worden gezien als een vorm van staatssteun. De gemeente heeft aannemelijk gemaakt dat het interstatelijk handelsverkeer niet negatief wordt beïnvloed en er dus geen sprake is van staatssteun. Er is aangetoond dat de aangeboden sportvoorzieningen een zuiver lokaal karakter hebben, dat de (bescheiden) ambities passen bij het lokale karakter en dat er sprake is van enkel breedtesport en amateursport.

5.11 Overeenkomsten

Met de stichting is een voorschotovereenkomst aangegaan voor de dekking van de ambtelijke kosten tot en met de startnotitie. Vervolgens moet een samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten waarin onder meer de voorwaarden aan de financiële bijdrage en de garantstelling worden opgenomen. De eindafrekening van de gemeentelijke kosten worden verrekend in de overeenkomsten aangaande de grond aan- en verkoop.

6. Risicoanalyse

1. Het één op één verkopen van de grond aan de Jaap Edenlaan aan HLC is niet toegestaan. Dit kan ertoe leiden dat HLC de grond niet bemachtigt, maar een andere partij de grond koopt voor de bouw van een turnhal.
2. Als de benodigde financiële bijdrage niet beschikbaar wordt gesteld heeft HLC geen haalbare businesscase en stopt de ontwikkeling. Ook als er geen garantstelling wordt verleend op de lening die HLC wil aangaan is hun businesscase niet meer haalbaar.
3. De businesscase van HLC is uitgebreid besproken en wordt in het tweede kwartaal definitief beoordeeld. Toch is er altijd een risico dat HLC in de toekomst niet in staat is aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen. In dat geval wordt een beroep gedaan op de gemeentelijke garantstelling.
4. Het vraagstuk omtrent de ingang van de PNH hal in relatie tot sociale veiligheid en zichtbaarheid moet opgelost zijn voordat de vergunningsaanvraag wordt ingediend.
5. De naastgelegen sportverenigingen gebruiken het te bebouwen kavel op dit moment onder meer voor parkeerdoeleinden bij evenementen. Het is daarom mogelijk dat deze sportverenigingen minder positief zijn over de bebouwing van het perceel.
6. Stikstof. Er is nog onvoldoende duidelijkheid of de uitspraak stikstofbeleid door de Raad van State consequenties heeft voor dit project. Dit is wel van belang, want het kan betekenen dat een natuurvergunning noodzakelijk is. Dit heeft mogelijk consequenties voor de procedure.



7. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt daar waar het voor de bouw van de turnhal relevant is de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase en ontwerpfases wordt het ontwerp verder uitgewerkt binnen de gemeentelijke kaders.

De stappen in het proces zijn globaal als volgt:



Initiatieffase

In de initiatieffase 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 door de raad vastgesteld.

Definitieffase

In de definitieffase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Ontwerffase

In de ontwerffase wordt het project uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp binnen de door de gemeente aangedragen randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd. Het voorlopig ontwerp wordt betrokken in de participatie.

Voorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren en wordt de juridisch-planologische procedure doorlopen. In deze fase wordt tevens het proces tot verlening van een omgevingsvergunning doorlopen.

Realisatieffase

De realisatieffase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project. Ook vindt in deze fase overdracht naar beheer plaats.

Globale planning

Onderstaande planning is indicatief en onder meer afhankelijk van het tijdig beschikbaar hebben van capaciteit, het soepel verlopen van de samenwerking met de ontwikkelaar, de benodigde procedures, het besluitvormingsproces en het inspraakproces.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie	Raad	Q2 2020
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	Verder uitwerken ontwerp. Toetsing en ambtelijke advisering		Q3 2020
Ontwerpfase	- Voorlopig ontwerp van HLC - Samenwerkingsovereenkomst	B&W	Q4 2020 Q4 2020
Vorbereidingsfase	- Definitief Ontwerp HLC - Aanvraag omgevingsvergunning - Verlenen omgevingsvergunning	B&W	Q1 2021 Q1 2021 Q2 2021
Realisatiefase	- Verkoop en overdracht gronden - Uitvoering, participatie en overdracht beheer		Q3 2021-2022 Q3 2021-2022

8. Participatie en inspraak

HLC werkt momenteel aan het verder uitwerken van een participatie- en inspraakplan. Door de gemeente is daartoe reeds een stakeholdersanalyse uitgevoerd. Als onderdeel van de participatie worden bijeenkomsten georganiseerd met de belangrijkste stakeholders, zoals de sportvereniging Kinheim, het Mendelcollege en wijkraad de Krim. Ook omwonenden worden actief benaderd. Met het Mendelcollege en de sportvereniging Kinheim zijn door gemeente al gesprekken gevoerd. Het Mendelcollege gaf aan positief te zijn over de ontwikkeling. Kinheim is neutraal, maar heeft wel zorgen over de bereikbaarheid van de entree van de PNH hal en de parkeercapaciteit. In de jaarbijeenkomst van de wijkraad Krim werd ook de parkeerdruk en bereikbaarheid van de wijk als kritiek punt genoemd.

De participatie zal gericht zijn op informeren, raadplegen en daar waar mogelijk adviseren. De inspraak zal voldoen aan de hiervoor geldende voorwaarden conform de Algemene wet bestuursrecht (zie Haarlemse inspraakverordening).

Bijlage:

1. Situatieschets



Bijlage 1: Situatieschets

