

Oktober 2021

Inhoud

- Inleiding en doel
- Vestiging St Jacob
- Ruimtelijk-programmatische modellen
- Programma en exploitatie
- Verkeer en parkeren
- Visie stakeholders
- Gebiedsconcept Stadionplein
- Stadionplein in relatie tot zwembad en Noordersportpark
- Communicatie stakeholders
- Planning
- Technische haalbaarheid
- Groen en bomen
- Risicoanalyse

Bijlagen



Inleiding en doel

De 'visie ontwikkelzone Orionweg/ Planetenlaan' is vastgesteld door de Raad op 27.02.2020. De visie kent een opgave voor de realisatie van minstens 600 woningen. Doel is bepaling op hoofdlijnen, waar deze woningbouw kan worden gebouwd, met welke hoogte en dichtheid. Omdat zonder verdere maatregelen de leefbaarheid van de bestaande buurten rond de ontwikkelzone onder druk kan komen te staan, is nadrukkelijk ook gekeken naar manieren om de leefbaarheid van omliggend gebied op peil te houden door toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten in de zone.

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de ontwikkelvisie:

- het concentreren van bebouwing en functies rond een nieuw Stadionplein
- een stedenbouwkundige opzet van groene hoven langs de Planetenlaan en Orionweg
- het creëren van een aantrekkelijke overgang van Schoterbos naar de Planetenwijk
- het doortrekken van een groene zone vanuit het sportpark de Planetenlaan in



Afb: impressie nieuw Stadionplein (uit 'visie ontwikkelzone Orionweg/ Planetenlaan')

Tevens is juli 2020 een *intentieovereenkomst* gesloten met St Jacob met als doel het *onderzoek naar de haalbaarheid* van vestiging van St Jacob in het plangebied Stadionplein aan de 'kop' Orionzone: *'Het college gaat een intentieovereenkomst aan met Sint Jacob, met de intentie om Sint Jacob nieuwbouw te laten realiseren op een gemeentelijke kavel op het nieuw te vormen Stadionplein. Hiertoe vindt een grondruil plaats tussen gemeente Haarlem en Sint Jacob, waarbij Sint Jacob het complex Nieuw Delftweide gelegen aan de Herman Gorterstraat 1 te Haarlem overdraagt in ruil voor de kavel aan de Sportweg 8 Stadionplein.'* (Collegebesluit IOK St Jacob, 7 juli 2020)

Om de haalbaarheid van huisvesting voor Sint Jacob op de voorgenomen nieuwe locatie goed te kunnen bepalen zijn voor een plangebied rond het nieuwe 'Stadionplein' nader onderzocht:

- (1) de condities voor gebiedsontwikkeling Stadionplein binnen de context van de Orionzone
- (2) de inpassing daarin van PvE en visie van St Jacob.



Afb: Plangebied Stadionplein binnen de context van de ontwikkelzone

Vestiging St Jacob

Ten behoeve van de *voorgenomen vestiging van St Jacob* in het plangebied is onderzocht:

- de relatie tussen de visie van St Jacob op geïntegreerd wonen voor hun doelgroep en de mogelijke locatie binnen het plangebied
- de inpassing van het functioneel PvE in het stedenbouwkundig aangegeven bouwvolume
- uitgangspunten en randvoorwaarden van de voorgenomen grondtransacties met St Jacob.

Ruimtelijk-programmatische modellen

In het kader van de haalbaarheidsstudie zijn een aantal *ruimtelijk-programmatische modellen* incl. varianten opgesteld en onderzocht op een aantal aspecten:

- de ruimtelijke opzet en mogelijk bouwvolume
- programma, gewenste functies in het gebied en hun interactie van gebruikersgroepen
- parkeerbehoefte en potentiële capaciteit
- planning en globale fasering
- de financieel-economische haalbaarheid
- technische randvoorwaarden t.a.v. de ondergrond en aanwezige bomen in het gebied
- stakeholdersanalyse met name van gevestigde partijen en gebruikers in het gebied

Tevens is onderzocht onder welke condities een eventuele verplaatsing van de supermarkt Deka naar een nieuwbouwlocatie direct aan het plein zou kunnen worden gerealiseerd.



De ontwikkeling van de modellen moeten worden begrepen als *ontwerpend onderzoek* ten behoeve van de bepaling van de haalbaarheid en gewenste uitwerking van het plangebied. De modellen moeten dus niet geïnterpreteerd worden als uit te werken stedenbouwkundige ontwerpen en hebben ook geen status. Wel zullen uit de conclusies van dit onderzoek uitgangspunten en randvoorwaarden worden gedestilleerd als basis voor het nog op te stellen stedenbouwkundige programma van eisen (SPvE) in de definitiefase van het Haarlems ruimtelijk planproces (HRPP).



Afb: Verschillende kavels binnen plangebied Stadionplein

Modellen en varianten

Het eerste model is een vertaling van de opzet van de gebiedsvisie Orionweg-Planetenlaan.

In het tweede model is het plein verlegd richting de Rijksstraatweg, waarbij de supermarkt niet op de huidige plek kan blijven en de B-variant niet aan de orde is.

In het derde model is aansluiting gezocht bij de orthogonale hovenstructuur langs de Planetenlaan.

De drie ruimtelijk-programmatische modellen hebben ook een *aantal varianten*.

De A-variant betreft het verplaatsen van de supermarkt naar een nieuwe locatie, waardoor ook de oude locatie ontwikkeld kan worden. In de B-variant blijft de supermarkt behouden op de huidige plek en in de C-variant is gekeken of de supermarkt deels ondergronds kan worden gerealiseerd.

De argumentatie voor verhuizing supermarkt naar een locatie aan het nieuwe plein is als volgt:

1. Het verplaatsen van de supermarkt leidt tot *meer bouwvolume*. Door het verplaatsen van de supermarkt kan de huidige locatie (kavel 14) ontwikkeld worden als woningbouwlocatie.
2. Het verplaatsen van de supermarkt leidt tot een *beter ruimtelijke kwaliteit*. De huidige supermarkt heeft een geringe uitstraling, inactieve plinten en relatief gering bouwvolume t.o.v. de prominente plek en sluit niet aan op het karakter van de Planetenwijk. Herontwikkeling biedt kansen op een beter bouwblok op deze plek.
3. Het verplaatsen van de supermarkt naar een locatie aan het nieuwe plein leidt tot een *levendiger plein*. Dit levert ook een synergie op met de andere functies aan en rondom het plein, zoals school, bibliotheek, voorzieningen en het verzorgingshuis.



Vergelijking modellen

Alle drie de modellen hebben hun kwaliteiten. In model 1 en 2 is de diagonaal uit de Orionvisie duidelijker aanwezig door begeleiding straatwanden en wordt ruimtelijk beter aangesloten op het belangrijke kruispunt Rijksstraatweg-Jan Gijzenkade. Model 3 heeft een 'heldere en ontspannen' opzet, waarbij de diagonaal over twee pleinruimtes loopt.

De inzichten zijn in teamverband (ambtelijk, St Jacob) verwerkt in een vergelijkingsmatrix.



model 1 - Driehoekig plein



model 2 - Plein aan Rijksstraatweg



model 3 - Orthogonaal met open bouwblokken

- supermarkt
- bibliotheek
- Sint Jacob
- voorzieningen
- woningen
- parkeergarage
- buitenruimte St Jacob
- binnentuin

Afb: 3 modellen – verplaatsing supermarkt en 3 verschillende oplossingen pleinruimte



model 1 - Driehoekig plein



model 3 - Orthogonaal met open bouwblokken

Afb: Varianten op model 1 en 3 – handhaving supermarkt op huidige locatie



Zie bijlagen:

Haalbaarheidsstudie G&S

Vergelijkingsmatrix

Visie St Jacob

Programma en exploitatie

Uitgangspunten voor de opzet van de exploitatie zijn:

- woningbouw 50 % sociaal, 30% middensegment, 20 % duur. (conform visie Orionzone)
- Huisvesting St Jacob; 120 zelfstandige eenheden en algemene functies (PvE St Jacob)
- Het woonprogramma Verzorgd wonen (zorgwoningen) is opgenomen in bovenstaande verdeling (onderdeel van de 50% sociaal en 30% midden)
- Parkeernormering conform vigerend beleid

De berekeningen zijn gemaakt op een groot aantal aannames en kengetallen. Door verder onderzoek naar maatwerk op de locatie, zoals o.a. een mobiliteitsplan (te weten reductie op parkeerbehoefte t.o.v. nu geldende norm), categorie en type en grootte van de woning kan het resultaat wijzigen.

Programma	model 1A, 1C en 3A	model 1B en 3B	model 2
woningaantallen			
sociaal	123	86	119
midden	74	52	71
duur	49	34	48
totaal # woningen regulier	246	172	238
voorzieningen m ² bvo			
programma SSJ	10.300	10.300	10.000
supermarkt	3.000	0	2.900
bibliotheek	1.500	1.500	1.800
overige voorzieningen	2.100	2.100	2.000
totaal voorzieningen m² bvo	16.900	13.900	16.700
Parkeren			
totaal aantal parkeerplaatsen	701	481	685

Een eerste globale studie op basis van de huidige uitgangspunten laat vooralsnog in alle modellen een financieel tekort zien.

In de varianten A en C en model 2 wordt de supermarkt verplaatst naar het plein. Hierdoor kunnen er in het gebied ca 66-74 meer woningen gerealiseerd worden.

Het aantal m² bvo per voorziening, SSJ, supermarkt is in alle modellen en varianten nagenoeg gelijk.

In model 2 is het aantal m² bvo voor de bibliotheek 20 % hoger.

In de modellen zit er variatie in het aantal m² BVO per onderdeel Sint Jacob, bibliotheek, supermarkt en overige voorzieningen. Het verschil in het aantal m² bvo in de varianten B en de overige varianten, zit hem in het niet verplaatsen van de supermarkt.



Varianten A en B op basis van locatie supermarkt

De A variant gaat uit van het *verplaatsen van de supermarkt*. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor woningbouw (kavel 14). In de A variant worden meer woningen t.o.v. de B variant gebouwd. Door dit hogere woningaantal neemt de parkeerbehoefte ook navenant toe en is ondergronds parkeren noodzakelijk. Hierdoor neemt ook het exploitatietekort toe op basis van de uitgangspunten m.b.t. parkeren.

De *optie tot verhuizing supermarkt* wordt momenteel besproken met Dreef beheer. De haalbaarheidsstudie heeft de randvoorwaarden en uitgangspunten in beeld gebracht. Dreef beheer geeft aan onder voorwaarden te willen verhuizen. Eerdere inzichten uit ontwerpverkenningen om St Jacob en supermarkt als nieuwbouw in het plangebied te integreren zijn benut.

De randvoorwaarden op het vlak van benodigde grondruil (met afd JZ) en detailhandelsruimte in het verzorgingsgebied (met afd economie) zijn verkend. Met de modellen zijn de ruimtelijke, logistieke en stedenbouwkundige aspecten in beeld gebracht. Bij verplaatsing van de supermarkt is sprake van een inbrengwaarde van het vastgoed. De bereidheid en financiële mogelijkheden van de verplaatsing van de supermarkt dient nader onderzocht te worden evenals mogelijke gevolgen voor planning.

De *parkeeroplossing ondergronds* kan een kwaliteitsverbetering vormen en als investering i.r.t. de vestiging supermarkt worden besproken (meer parkeerplaatsen in garage met lift naar winkel, na sluitingstijd parkeren voor bewoners). Het dient een multifunctionele voorziening te worden.

In de B variant blijft de *supermarkt op zijn huidige plek* waardoor er ruimte is voor bovengronds parkeren onder dek. De kosten voor ondergronds parkeren zijn hoger, waardoor er een hogere onrendabele top op parkeren ontstaat. De parkeeroplossing in variant B is goedkoper maar ook daar is sprake van een onrendabele top. Er is (nog) geen parkeerregime waardoor er naar verwachting minder gebruik zal worden gemaakt van de parkeergarage. De parkeerdruk in de buurt zal toenemen. Mocht een parkeerregime worden ingevoerd, dan ontstaat er ook een gunstiger context voor exploitatie van een (ondergrondse) parkeervoorziening en neemt het financieel tekort af.

Kavel 13 huidige bibliotheek en woningen Ymere

De opstal is gebouwd in 1990. Het bestaat uit 14 woningen en de bibliotheek. Vermoedelijk zal Ymere geen interesse hebben in sloop nieuwbouw. De bibliotheek zou eventueel wel kunnen verhuizen naar nieuwbouw aan het stadionplein. De huidige locatie zou dan een andere bestemming kunnen krijgen. Dit dient financieel nog nader onderzocht te worden.

Locaties 15 en 17 Stadionplein.

Deze locaties zijn eigendom van de gemeente. Bij ontwikkeling van het plangebied zouden deze locaties gefaseerd of in een keer ontwikkeld kunnen worden. Hierbij is van belang dat dit vervolgfases niet gaat frustreren. Te denken valt aan de parkeeroplossing voor deze plots en de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. Daarnaast moet goed gekeken worden naar de uiteindelijke invulling van het programma. Per saldo dient er in de zone/plangebied 50/30/20 gerealiseerd te worden.



Er is een aantal partijen die *(tijdelijk) gebruik maken van deze locatie*. Hiervoor moeten specifieke trajecten worden bepaald afhankelijk van bestaande contracten en afspraken. Het contract met het benzinestation is aflopend. Voor de sporthal zijn tijdelijke parkeerplekken ingericht, die op termijn op de huidige locatie zullen vervallen vanwege grondgebruik voor de planontwikkeling.

Zie bijlagen:

Grondtransacties

Exploitatie en voorstel dekking tekort

Verkeer en parkeren

Alle modellen geven hun eigen minimale verkeersvoordelen. Erg onderscheidend zijn ze daarbij niet, behoudens de voorgestelde locaties van in/uitritten. Er zal extra verkeersdruk ontstaan op de nabij gelegen kruispunten, die binnen deze planvorming niet tot grote reconstructies behoeven te leiden.

Indien buiten het huidig onderzochte plangebied andere functie-invullingen plaats gaan vinden, zal op kruispunt-niveau de afwikkeling nader moeten worden gezien. Een groot voordeel in alle modellen is dat de doorgaande langzaam verkeersfuncties (Planetenlaan) ruimtelijk mogelijk zijn. Voor het openbaar vervoer blijft het een gunstige locatie. Specifiek aandacht bij de ruimtelijke inrichting zal zijn de veilige menging tussen verblijfsgebied en langzaam verkeer.

Parkeren

Gemeentelijke eisen kort samengevat; “parkeren uit het zicht en op eigen terrein”. Dat geldt natuurlijk ook voor het fietsparkeren. In lijn hiermee volgt al snel een ruimtelijke invulling met overdekt parkeren, bovengronds gelaagd parkeren of zelfs ondergronds parkeren. De bedachte volumes hiervoor zijn indicatief berekend waarbij globaal 10-15% van het oppervlak t.b.v. autoparkeren ook voor fietsers beschikbaar moet zijn. Als surplus komt dan nog het fietsparkeren (elektrisch en bakfiets etc), dat bewoners tegenwoordig vooral efficiënt en dus kwalitatief bewaakt en/of semicollectief.

De parkeerberekeningen zijn gemaakt op basis van de vigerende gemeentelijke parkeernorm. Vervolgens zijn maatregelen gezien, die aansluiten bij een mobiliteitstransitie (bv auto- en fietsbezit per doelgroep/ leeftijdscategorie). Alle modellen geven parkeerbehoefte, die gebiedsintegraal als voor het directe plangebied zullen worden gefaciliteerd. Daarbij is uitgegaan van meervoudig gebruik; in functie van de parkeerplek als in tijd (24/7). Dit heeft tevens effect op investeringen en exploitatie.

In deze voorbereidende fase gaan we uit van invoering gereguleerd parkeren. Gereguleerd parkeren behelst dan het hele arsenaal aan parkeerbegeleiding (blauwe zones, betaald parkeren, kort-parkeren, vergunning-parkeren etc). De gemeente zal over deze invoering zich expliciet vóóraf moeten uitspreken. Anders krijgen uitwaaiingseffecten hun gelegenheid, en kunnen zelfs CROW-richtlijnen en NEN-normen (p-garages) geen indicaties bieden. Het is benodigd voor het vertrouwen in alle toegepaste richtlijnen en alle participatietrajecten.

De planlocatie kan ‘parkeer-dekkend’ zijn, echter de relaties met de omgeving (bv aangrenzende sportlocaties) en de verschillende ontwikkelsnelheden zijn evident.



Mobiliteitshub

De locatie biedt uitstekende mogelijkheid om functioneel als een *mobiliteitshub* te gaan functioneren. (extra busverbindingen, kleinschalig OV, transferium e.d.) Echter op dit moment en op moment locatieontwikkeling zal nog een beperkte behoefte zichtbaar zijn. Het is veelal door een behoeftegroei buiten het directe plangebied dat een *mobiliteitshub* kan ontstaan. Hiervoor moet de benodigde (ruimte-)capaciteit aanwezig zijn. De mobiliteitsvisie toont dat er momenteel geen duidelijk hoofdfietsnetwerk is; routes zijn niet direct fietsvriendelijk. Met de verwachte groei aan fietsverkeer mag ook hiervoor kwaliteit worden toegevoegd. Ook consequenties van groei elektrisch vervoer en netwerkbediening dienen te worden meegenomen in de planontwikkeling.

Visie Stakeholders: St Jacob en Dreef beheer

Sint Jacob heeft het generieke concept 'Wonen, Zorg en Ontmoeten' ontwikkeld. Dit is een concept waarin het leven van de bewoners van Sint Jacob zo veel mogelijk doorgaat zoals ze dat voorheen gewend waren: een volwaardige eigen woning waar de zorgfaciliteiten aanwezig zijn in een levendige omgeving; met contactmogelijkheid met andere (wijk)bewoners. Waar activiteiten binnen en buiten het eigen gebouw mogelijk zijn. Sint Jacob wil daartoe ontmoeten stimuleren, niet alleen voor haar bewoners en medewerkers, maar juist ook voor andere groepen en buurtbewoners. Zo blijven ook ouderen met een intensieve zorgvraag onderdeel van de eigen woonomgeving en onze samenleving.

Met Dreef beheer is een verkenning gestart over de mogelijkheden van verplaatsing Supermarkt Deka. Dreef beheer toont interesse in participatie omdat de huidige supermarkt op termijn investeringen vraagt en tijdelijke huisvesting tijdens verbouwing omzetting en kosten meebrengt. Een nieuwe positie aan het te realiseren plein is (ook) voor hen een pre.

NB: Wij verwachten binnenkort een inhoudelijke reactie op de modellenstudie. Op basis daarvan kan gesproken worden over hun deelname in het ontwikkelproces na positief besluit over de Startnotitie.

Gebiedsconcept Stadionplein en omgeving

De interactie tussen de gebruikers in het gebied en diverse doelgroepen vraagt een goede afstemming tussen programma/ functies, doelgroepen en gebruikers, inrichting openbare ruimte en aansluiting op de omgeving. Voorzien wordt om in de definitiefase van het HRPP met stakeholders te komen tot een gericht gebiedsconcept, waarin de samenhang van deze aspecten wordt beschreven. Het concept kan in de participatie en communicatie een belangrijke functie hebben om de potentie van dit nieuwe knooppunt in Haarlem Noord te verbeelden en uit te dragen. De verschillende initiatiefnemers zullen dit gebiedsconcept gezamenlijk opstellen onder regie van de gemeente - de haar publieke rol hierin heeft en de coördinerende taak draagt - in de definitiefase.

Sint Jacob wil graag naar deze locatie toe omdat het meer de verbinding met de directe omgeving wil. Een plek aan het plein is daarbij de mogelijkheid om de visie op het *geïntegreerd wonen door ouderen* te realiseren. Het plein vormt voor Sint Jacob *een belangrijke kwaliteit van de plek*. Het vormt voor de bewoners een veilige verbinding met de openbare ruimte en een extra ruimte waar bewoners kunnen verblijven.



Stadionplein in relatie tot zwembad en Noordersportpark

Het plangebied Stadionplein is de belangrijkste locatie binnen de ontwikkelzone Orionweg. Rond het Stadionplein komen veel ontwikkelopgaven samen; vestiging St Jacob, supermarkt, eventueel bibliotheek en ca 260 woningen in diverse categorieën.

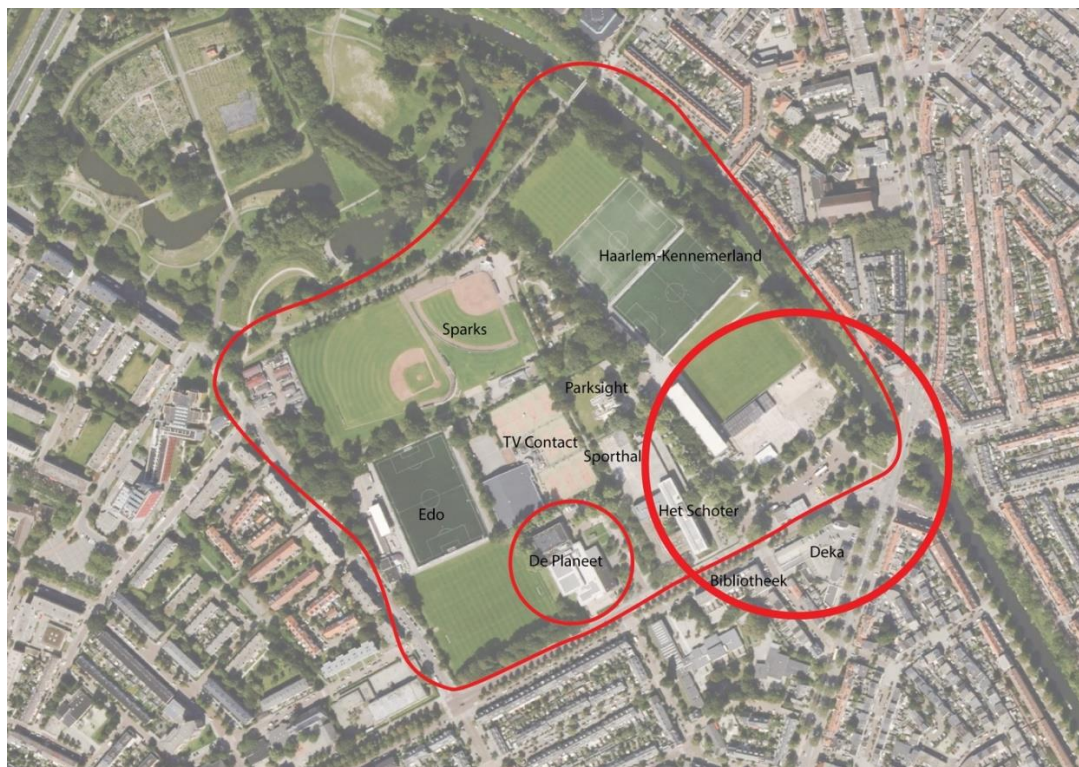
Stadionplein grenst aan het Noordersportpark, dat onderdeel is van de ontwikkelzone. De locatie is in directe nabijheid gelegen van het SchoterCollege en daarnaast de sporthal., waarvan het parkeren deels is opgelost met een tijdelijke voorziening op locatie Stadionplein. Daarnaast speelt de opgave voor onderzoek naar toekomst zwembad De Planeet.

De haalbaarheidsstudie Haarlemse zwembaden.

Het zwembad De Planeet ligt nabij locatie Stadionplein. Momenteel speelt de opgave van onderzoek naar renovatie of nieuwbouw van de twee Haarlemse zwembaden. Zowel bij een besluit voor renovatie van het bestaande gebouw of keuze voor een nieuwbouwlocatie in het Noordersportpark is er nadrukkelijk samenhang met de ontwikkeling plangebied Stadionplein. Met name op het vlak van bereikbaarheid, verkeer en parkeren.

Visie op toekomst Noordersportpark

In het verlengde van de vaststelling van de Visie Orionzone is door verschillende sportverenigingen in het Noordersportpark een initiatief genomen om te komen tot een voorstel voor herinrichting van het Noordersportpark. Dat voorstel is onlangs aan de gemeente voorgelegd (Sportpark Orionzone).



Afb: Stadionplein, zwembad De Planeet en Noordersportpark



Hoewel Stadionplein, zwembad De Planeet en Noordersportpark drie aparte ontwikkelingen betreft, is er op meerdere vlakken meerwaarde te behalen indien de planontwikkeling van deze projecten op elkaar wordt afgestemd. De belangrijkste wisselwerking ligt in:

- Mobiliteit en parkeren
Voor het realiseren van goede bereikbaarheid en logische routes naar de verschillende functies, dienen de drie deelprojecten goed op elkaar afgestemd te worden. Pas dan kan de beoogde verkeersafwikkeling en definitieve parkeercapaciteit op locatie Stadionplein onderbouwd worden bepaald.
- Programma en exploitatie
Door optimaal ruimtegebruik kan eventueel meer bouwvolume ontstaan of de beoogde programma's beter stedenbouwkundig worden ingepast, waarbij dubbelgebruik en mogelijke synergie tussen de verschillende functies in het gebied optimaal wordt benut.
- Draagvlak onder stakeholders
Ontwikkelvisie Orionweg is door middel van een uitgebreid participatieproces met omwonenden, sportverenigingen en andere stakeholders tot stand gekomen. Om het opgebouwde draagvlak te behouden, is het gelijktijdig oppakken van Stadionplein, Noordersportpark en zwembad voorwaarde. Met name de sportverenigingen verwachten een reactie op hun initiatief tot herinrichting. De gemeente zal hier invulling moeten geven aan haar regierol.

Voor een goede invulling van het Stadionplein is het dus belangrijk om de ontwikkelingen in de directe omgeving mee te nemen in de planvorming. Hiermee wordt een goede aansluiting van het Stadionplein op de omgeving geborgd in een gecoördineerde gebiedsontwikkeling.

Zie bijlage. Visie Sportpark Orionzone

Communicatie stakeholders

De betrokken partijen zijn in beeld gebracht en vervolgens onderscheiden naar hun rol en positie in het proces op basis van hun positie. Er zijn momenteel meerdere gebruikers in het gebied die uitplaatsing vragen en in sommige gevallen alternatieve huisvesting.

Eerder is de *Ontwikkelvisie Orionweg – Planetenlaan* via participatie tot stand gebracht. Uit de opkomst tijdens de bijeenkomsten en de input die toen is opgehaald blijkt een grote betrokkenheid van belanghebbenden. Ook bij de volgende fases worden belanghebbenden goed betrokken bij en geïnformeerd over het proces. Bij het opstellen van kader-stellende producten vindt participatie plaats en volgt een officiële inspraakprocedure. Dit wordt gedaan conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

De klankbordgroep Orionzone, bestaande uit de wijkraden uit de zone, blijft ook in de volgende fases actief. De gemeente informeert hen en toetst zaken gedurende het project.



Planning

Er is een centrale planning opgesteld met een globale doorkijk tot aan start bouw.

Initiatiefnemer St Jacob verzoekt een zo kort mogelijke doorlooptijd. Onderzocht kan worden – op basis van SPvE – of via inrichting fasering ST Jacob kan worden ondersteund in dit belang.

Zie bijlage.

Globale planning

Technische haalbaarheid

De kabels en leidingen binnen het plangebied zijn in kaart gebracht en geven vooralsnog geen bijzonderheden. Met name de ligging van het hoofdriool is bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden. Het tankstation heeft vooralsnog geen inzicht in bodemvervuiling o.i.d. gegeven. Het station kan vanwege afloop vergunning in de fasering worden verplaatst zonder complicaties.

Groen en bomen

De soort en ouderdom van bestaande bomen in het plangebied is in beeld. Deze informatie is meegenomen in de opzet van de modellenstudie, waarbij zoveel mogelijk (en zeker de meest waardevolle) bomen gehandhaafd blijven.

Risicoanalyse

Er is een globale risicoanalyse opgesteld inclusief beheersmaatregelen. Deze is tevens agendabepalend voor de werkzaamheden in de definitiefase.

BIJLAGEN

1. Haalbaarheidsstudie Stadionplein, G&S v11.05.2021
2. Vergelijkingsmatrix, v20.05.2021
3. Visie St Jacob, v07.10.2021
4. Grondtransacties, v07.07.2021
5. *Memo Stadionplein Exploitatie en dekking, v27.09.2021 (VERTROUWELIJK)*
6. Visie Sportpark Orionzone, Omme&DeGroot, v23.06.2021
7. Globale planning, v01.09.2021