



Bestuurlijk opdrachtgever Floor Roduner

Datum 23 maart 2023

1. Aanleiding

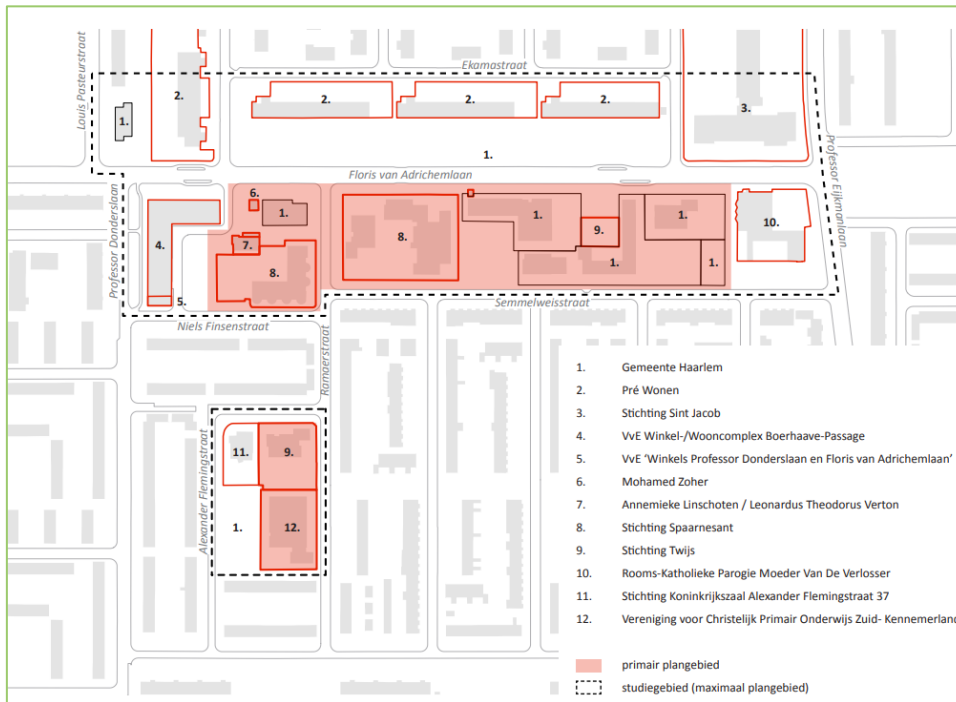
Boerhaavewijk is één van de vier wijken van het stadsdeel Schalkwijk. De wijk is begin jaren zestig gerealiseerd als onderdeel van de grootschalige naoorlogse uitbreiding van het aantal woningen. Een belangrijke doorgaande route doorkruist de wijk: de Floris van Adrichemlaan. Voor de herontwikkeling van de “voorzieningenstrook Floris van Adrichemlaan” is een project gestart. De aanleiding voor de start van dit project is tweeledig:

1. Vernieuwing en uitbreiding van onderwijs en sport; de bestaande schoolgebouwen en het wijk- en jongerencentrum zijn verouderd en hoog nodig toe aan vervanging. Het is wenselijk, voor zowel bestaande als nieuwe bewoners, binnen in de Boerhaavewijk een attractief aanbod aan basisscholen en sportvoorzieningen te realiseren. Dit biedt tegelijkertijd een kans om dit gebied verder te revitaliseren. Met de integrale vernieuwing van de maatschappelijke voorzieningenstructuur wordt een belangrijke bijdrage geleverd in het tegengaan van kansenongelijkheid. In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting en Investeringsplan Sport zijn middelen gereserveerd ten behoeve van de voorzieningenzone.
2. De vernieuwing van Schalkwijk; de recente bouw van extra woningen in Schalkwijk en de aanzienlijke bouwopgave die in Schalkwijk nog is voorzien, betekent een toename van het aantal inwoners. Vanwege de bevolkingstoename moet ook de voorzieningenstructuur in de Boerhaavewijk meegroeien. Er is behoefte aan vergroting van de onderwijscapaciteit (De Globe, Wadden Boerhaave ¹ en Don Bosco), de capaciteit van de kinderopvang (bij voorkeur geïntegreerd bij scholen), welzijnsvoorzieningen, sportfaciliteiten en een Huis van de Wijk.

Plangebied en scope

Het *primair plangebied* behelst de opgave waarbinnen het onderwijs-, sport- en welzijnsprogramma gerealiseerd dient te worden. Het *studiegebied* is ruimer. In het studiegebied wordt onderzocht in hoeverre de eigenaren van deze panden/kavels mee willen en kunnen doen aan de revitalisering van het primaire plangebied. Daarnaast is afstemming noodzakelijk met het project grootonderhoud/herinrichting van de openbare ruimte ten noorden van de Floris van Adrichemlaan, waar een masterplan voor wordt gemaakt.

¹ De Wadden Boerhaave ligt niet aan de Floris van Adrichemlaan, maar maakt wel onderdeel uit van het voorzieningenhart van de Boerhaavewijk



figuur 1 – primair plan- en studiegebied Floris van Adrichemlaan - voorzieningenstrook

2. Probleemstelling

De voorzieningen in de Boerhaavewijk moeten meegroeien met het groeiende aantal en de veranderende samenstelling van bewoners. Belangrijke uitdagingen bij de herontwikkeling zijn een gefaseerde uitvoering van de plannen en het tijdig opleveren van de scholen. Zo kunnen bestaande voorzieningen blijven functioneren en wordt bijvoorbeeld voorkomen dat de nieuwe bewoners van Schalkwijk hun kinderen naar scholen elders brengen, waarmee een onevenredige druk op deze scholen ontstaat en kinderen niet in hun eigen buurt naar school kunnen.

In de definitiefase moet ook onderzocht worden welke kansen er liggen om buiten het primaire plangebied aanpalende kavels mee te laten doen in deze vernieuwingsopgave. Een onderzoek naar behoefte is gedaan in het “living lab” van het stimuleringsfonds creatieve industrie. Dit met als doel om deze voorzieningenstrook veel meer dan nu het hart van de Boerhaavewijk te kunnen laten zijn en daarmee een robuuste en duurzame ontwikkeling te realiseren. Daarbij is het ook van groot belang hoe deze vernieuwingsopgave zich verhoudt en voegt tot het verbeteren van de openbare ruimte

Er zal het nodige wijzigen in de openbare ruimte. Delen worden hergebruikt om te bebouwen, andere delen komen juist vrij. Er zullen afspraken gemaakt worden over de inbreng van gemeentelijke grond en de dekking voor de kosten voor aanpassing van de openbare ruimte.

De investeringen moeten gaan bij dragen bij aan het vergroten van de kanselijkheid in dit deel van Haarlem. Een gebied waar sprake is van een bovengemiddelde sociale problematiek. Streven naar een (meer) integraal aanbod van opvang, onderwijs, zorg en welzijn in plaats van het enkel en alleen vernieuwen van de huidige solitaire voorzieningen is hierbij van groot belang.



3. Doel

De herontwikkeling beoogt:

- Bijdragen aan de invulling van overige behoeften die in de wijk aanwezig zijn, zoals prettig wonen, verblijven, elkaar ontmoeten, te leren en te bewegen.
- Het creëren van een hart van de Boerhaavewijk, waar essentiële voorzieningen zijn te vinden.
- Een belangrijke bijdrage leveren in het tegengaan van kansenongelijkheid.
- Het versterken van de sociale cohesie en participatie van de burgers.
- Een (meer) integraal aanbod van opvang, onderwijs, zorg en welzijn
- Een kwaliteitsverbetering van de huidige voorzieningenstrook bestaande uit scholen, welzijnsvoorzieningen en overige functies, met in principe het uitgangspunt behoud van gebouwen, verdichting en daar waar nodig sloop-nieuwbouw.
- Het efficiënt en doelmatig inrichten van de ruimte, met zoveel mogelijk behoud van bomen. Ook is er aandacht voor thema's als groen, spelen, bewegen, gezondheid en ontmoeten
- Aandacht voor klimaatadaptatie, hittestress, vergroening, vernatting en duurzaamheid. Ook thema's als energie- en mobiliteitstransitie dienen nadrukkelijk aandacht te krijgen.
- Het respecteren van de aanwezige groenstructuur.
- Inzetten op veilige, groene en toegankelijke openbare ruimte tussen de nieuw te realiseren bouwblokken, met heldere verbindingen naar de omliggende straten;
- Het realiseren van onderwijshuisvesting en een sporthal in Schalkwijk;
- Het mogelijk toevoegen van woningen;
- Onderzoeken wat de ontwikkelmogelijkheden zijn voor de Moeder van de Verlosserkerk;
- Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van detailhandel (met de vestiging van supermarkt Lidl);
- Onderzoeken of de brandweerkazerne onderdeel gaat uitmaken van deze gebiedsontwikkeling.

4. Resultaten

- Er zijn goede voorzieningen op gebied van educatie (De Globe, Wadden Boerhaave en Don Bosco), kinderopvang en welzijn (Huis van de Wijk), die voldoen aan de aanwezige vraag;
- Er is voldoende ruimte voor ontmoeting in de wijk, zowel in gebouwen als in de openbare ruimte;
- Er is voldoende ruimte voor bewegen en sporten, zowel in verenigingsverband als individueel;
- Boerhaavewijk is een inclusieve wijk waar iedereen welkom is en zich prettig voelt;
- Er is een toekomst bestendige voorzieningenstrook die functioneert als prettig en veilig verblijfsgebied en dat het kloppende hart is van de wijk;
- Er zijn mogelijk woningen toegevoegd;
- De doelen van de uitkomsten van het "living lab", waarin de behoefte van bewoners en anders stakeholders in de strook zijn opgehaald, inbedden in de nieuwe voorzieningenstrook.



5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.2 Ruimtelijke, juridische en planologische kaders

- Bestemmingsplan Boerhaavewijk (2020)
- Omgevingsvisie (2022)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Haarlem (2012)
- Structuurvisie Openbare Ruimte 'Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar' (2017)
- Stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord (2016)

Bestemmingsplan Boerhaavewijk

De herontwikkeling van de voorzieningenstrook is in strijd met het bestemmingsplan Boerhaavewijk. Daarnaast past een sporthal niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Omgevingsvisie Haarlem 2045

In de omgevingsvisie staan onderstaande opgaves die ook op de voorzieningenstrook van toepassing zijn.



figuur 3 – Omgevingsvisie Haarlem 2045: strategische keuzes integrale opgaven

Living Lab

Aan de hand van de strategieën vanuit de Omgevingsvisie Haarlem 2045 zijn vele ideeën opgehaald. Dit is gedaan d.m.v. een Living Lab/ontwerpend onderzoek. Het Living Lab/Kiem proeftuin Boerhaavewijk is een initiatief van AP+E, Studio DMAU en de Stadsarchitect in nauwe samenwerking met gemeente en partners in de wijk en is mede mogelijk gemaakt door een subsidie van het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie. Aan de hand van ontwerpend onderzoek heeft in samenspraak met partners, professionals en bewoners in Boerhaavewijk een analyse plaatsgevonden van de huidige en toekomstige behoefte aan voorzieningen en functies. Hiermee is vanuit de Boerhaavewijk zelf opgehaald waar behoefte aan is, qua functies, activiteiten en gebruik. Deze inventarisatie is eind 2022 afgerond en heeft bouwstenen geleverd voor het vervolgproces. Een deel van de resultaten kan mogelijk landen in de voorzieningenstrook. De uitkomsten van de Living Lab en het ontwerpend onderzoek zijn gerubriceerd en hebben geleid tot onderstaande kansenskaarten.



In de vervolgfase, de definitiefase, worden afwegingen en keuzes gemaakt over op welke manier deze kansen een plek kunnen krijgen in de voorzieningenzone. De presentatie van het proces Kiem Proeftuin Boerhaavewijk is als bijlage 1 opgenomen.

5.2 Maatschappelijke kaders

- Omgevingsvisie (2022)
- Agenda voor de Sport 2020 +
- Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 – 2028 ‘Sport aan zet’ (2018)
- Strategisch Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting 2019-2022
- Geactualiseerde Investeringsagenda binnensport 2019 – 2022 (2019)
- Woonvisie Haarlem 2021-2025 (2020)

Strategisch Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting

In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting is opgenomen dat de scholen in de voorzieningenzonestrook van de Floris v Adrichemlaan vernieuwd en vergroot moeten worden. De scholen naderen of overschrijden hun technische levensduur en er is behoefte aan capaciteitsuitbreiding. Deze extra capaciteit is hard nodig om de te verwachte groei van het leerlingenaantal die de woningbouw van de naastgelegen Europawegzone met zich meebrengt op te vangen. In het SHO is voor de Boerhaavewijk aangegeven dat de huidige onderwijs capaciteit 750 leerlingen kan huisvesten. Op basis van de leerlingenprognoses zal het aantal leerlingen groeien tot circa 830 leerlingen. In het “In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting 2023-2028” zal worden voorgesteld de volgende middelen hiervoor op te nemen: voor De Globe €7,68 miljoen, Wadden Boerhaave ook € 7,68 miljoen, Don Bosco € 4,86 miljoen en voor de gymzalen F. van Adrichemlaan € 5,73 miljoen.



Bovendien wordt een groei in benodigde capaciteit voor kinderopvang verwacht door het landelijke streven om dit per 2025 (vrijwel) gratis aan te bieden. Scholen groeien steeds meer naar 'verrijkte' (verlengde) schooldagen waarbij integraal gebruik van ruimten van belang is. Ten slotte is het wenselijk om van de Boerhaavewijk een toekomstbestendige, robuuste, duurzame en inclusieve wijk te maken waar het voor bestaande en nieuwe bewoners fijn is er te wonen, te leven en elkaar te ontmoeten.

Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 – 2028 'Sport aan zet'

In het uitvoeringsplan staat de noodzaak van een extra sporthal benoemd. Ook in het coalitieakkoord 2022-2026 heeft de nieuwe sporthal een plek gekregen. In de definitiefase wordt verder onderzocht of een sporthal ruimtelijk en programmatisch een plek kan krijgen aan de Floris van Adrichemlaan. Deze locatie heeft de voorkeur ten opzichte van de andere locatie die in beeld is als plek voor een sporthal, namelijk de Belgiëlaan. De voorzieningenstrook aan de Floris van Adrichemlaan heeft de voorkeur gezien de kansen die er liggen met betrekking tot dubbelgebruik, een betere aansluiting op het programma van eisen sportverenigingen, de gebruikswaarde en koppelkansen, de spreiding van sportaccommodaties over de stad en stadsdeel Schalkwijk en de multifunctionele exploitatiemogelijkheden (overdag door scholen, 's avonds en in het weekend door verenigingen). Ook de cijfers rondom gezondheid in de Boerhaavewijk vragen om meer sportvoorziening in de nabijheid. Mocht blijken dat deze locatie toch niet geschikt is, komt de Belgiëlaan weer in beeld.

Economische visie Haarlem

De Economische Visie Haarlem zoals vast gesteld in 2020 heeft als doel het behouden, stimuleren en aantrekken van werkgelegenheid. De Boerhaavewijk kent functies op wijk economie niveau welke bijdragen aan o.a. de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie in de buurt. De verzorgingsfunctie voorziet in een basisbehoefte waarbij het van belang is om deze ook naar de toekomst toe op peil te houden.

Mede door de beperkte marktruimte en inspeland op de trend dat er minder fysieke winkels nodig zijn door het veranderende koopgedrag van de consument, en er wel behoefte is aan meer concentratie op sterke winkellocaties is de 'hoofdwinkelstructuur Haarlem' in 2020 vastgesteld. In het detail-handelsbeleid ligt de focus op het versterken van de hoofdwinkelstructuur en het voorkomen van versnippering, door buiten die structuur terughoudend te zijn met het honoreren van initiatieven. Het winkelcentrum aan de Floris van Adrichemlaan maakt geen onderdeel uit van de hoofdwinkel-structuur. Het meewerken aan uitbreiding van detailhandel of supermarkten in dit winkelgebied is niet opportuun. Op basis van het Detailhandelsbeleid en de Regionale Detailhandelsvisie Zuid-Kennemerland is hier geen ruimte voor uitbreiding. In 2022 heeft de Lidl beroep aangetekend tegen de mogelijkheid van uitbreiding supermarkt in het bestemmingsplan. De Raad van State heeft dit beroep niet ontvankelijk verklaard.

De Economische Visie Haarlem stelt dat we waar mogelijk wonen en werken dicht bij elkaar brengen. Dit versterkt Haarlem als aantrekkelijke stad voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Hierbij worden kansen gezien voor informele werklocaties en werken-aan-huis.



Woonvisie Haarlem

De woonvisie Haarlem 2021-2025 “Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis” voorziet in de groei van 8.000 – 10.000 woningen van 2020 tot 2030 (NB: coalitieakkoord 2022-2026 voorziet in de woningbouwambities vanaf juni 2022 10.000 woningen in 2030, ambitie is dus aangescherpt). Indien er binnen de scope van de voorzieningenstrook Floris van Adrichemlaan een woningbouwprogramma wordt toegevoegd is de woonvisie met de bijbehorende spelregels uit de nota ‘kaders sociale huur en middensegment’ uitgangspunt. De doelstelling van de Woonvisie 2021-2025 is op hoofdlijnen: meer, betaalbaarder en energiezuiniger woningaanbod in de Haarlemse wijken realiseren voor verschillende woningzoekenden, samen met betrokken partners, zodat de wijken vitaal en veerkrachtig blijven. De overkoepelende thema’s vanuit de woonvisie zijn hier van toepassing op mogelijke woningbouw in het gebied. Bijzondere aandachtspunten voor Schalkwijk zijn functiemening, behoefte aan nieuwe woonvormen voor onder andere. ouderen en het versterken van de leefbaarheid. De Stadsdeal ouderenhuisvesting Haarlem is door het college in het voorjaar 2022 vastgesteld. In de stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk staat dat er in de strook ook woningen gebouwd gaan worden (bovenwoningen). Het toevoegen van woonprogramma wordt ook onderzocht in de definitiefase.

5.3 Inrichting en beheer openbare ruimte

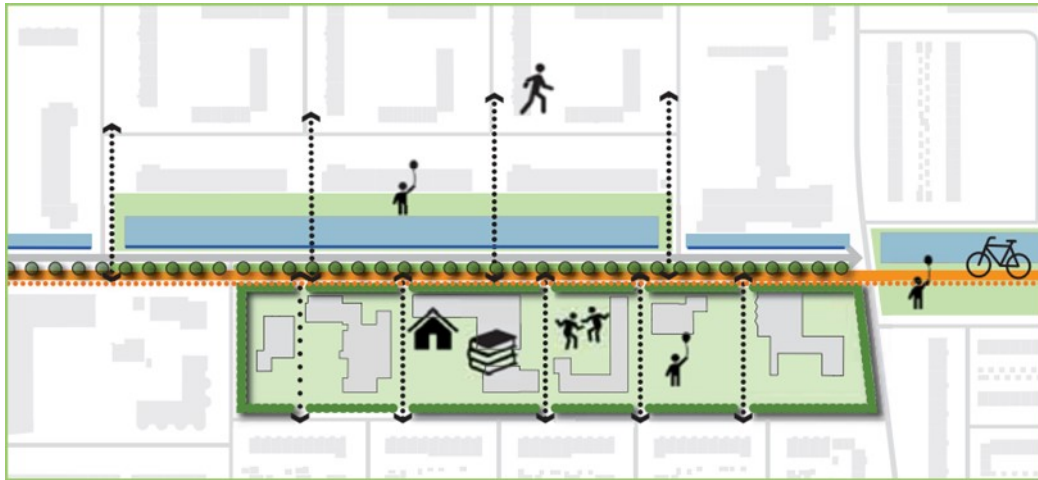
- Structuurvisie Openbare Ruimte ‘Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar’ (2017)
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (2016)
- Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan 2018-2023
- Integraal waterplan Haarlem (2014)
- Mobiliteitsbeleid (2021)
- Groenbeleidsplan (2022)

SOR (Structuurvisie Openbare Ruimte)

In de Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: groen en bereikbaar zijn een viertal hoofddoelen geformuleerd: aantrekkelijke stad, gezonde stad, metropolitane economie en bereikbare stad.

Hierin is de visie Dwars door Schalkwijk aangemerkt als sleutelproject. De voorzieningenstrook maakt deel uit van deze visie.

De visie Dwars door Schalkwijk legt de verbinding tussen Het Spaarne en de Poelpolder. Optimalisatie hiervan vindt plaats door prioriteit te stellen aan het langzaam verkeer in combinatie met een groenblauwe zone, die de aan deze zone gelegen voorzieningen met elkaar te verbinden. Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat binnen de Boerhaavewijk de woongebieden ten noorden en ten zuiden van de Floris van Adrichemlaan met elkaar verbonden worden. De visie Dwars door Schalkwijk wordt binnenkort door het college vastgesteld om vrij te geven voor de inspraak. Besluitvorming over prioritering in de uitrol van aan de visie gerelateerde projecten vindt in een later stadium plaats.



afbeelding 4 – fragment uit conceptvisie Dwars door Schalkwijk: routes en verbinding



afbeelding 5 – fragment uit conceptvisie Dwars door Schalkwijk: schetsontwerp

Mobiliteitsbeleid (2021)

Implementatie van het Mobiliteitsbeleid is één van de belangrijke opgaven voor de vernieuwing van de voorzieningen aan de Floris van Adrichemlaan. De toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen aan de uitgangspunten van dit nieuwe beleid.

5.4 Duurzaamheid, klimaat en ecologie

- Klimaat adaptatieagenda (2017)
- Groenbeleidsplan 'Haarlem gaat op groen!' (2022)
- Richtlijn duurzaam bouwen
- Handboek natuur inclusief bouwen
- Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 (2013)
- Haarlem klimaat neutraal 2030
- Natuur Netwerk Haarlem (2022)
- Routekaart Duurzaamheid (2022)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)
- Convenant Green Deal Houtbouw MRA



Groenparagraaf

De ontwikkeling van woningen, school en infrastructuur moet integraal benaderd worden met de doelstellingen op het gebied van groen, ecologie, klimaat- en milieu. Dat moet leiden tot een inrichting waarbij groen een aandeel heeft in een goed woon-, recreatie- en werkklimaat. Het toevoegen van kwalitatief hoogwaardig groen is essentieel voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de andere flora en fauna in het gebied. Voor het groen gelden ook als uitgangspunt het zoveel mogelijk uitgaan van natuur die ter plaatse thuishoort of kan gaan voorkomen.

Het is van groot belang dat er voldoende aandacht aan natuurinclusief bouwen (zoals groene daken, gevelgroen en verblijfplaatsen/nestgelegenheid voor dieren, zoals vogels, vleermuizen en insecten). In de volgende planfase wordt het ambitieniveau hiervoor specifieker gemaakt. De inspiratiegids natuurinclusief bouwen is daarvoor een leidraad. Kaders en ontwerp moeten rekening houden met behoud van zoveel mogelijk (gezonde) bomen en ecologische waarden. Een Boomeffectrapportage is noodzakelijk, alsmede een ecologische quickscan.

Groenplatform

De concept startnotitie is voorgelegd aan het Groenplatform. Zij geven aan dat een randvoorwaarde voor een gezonde leefomgeving, groene schoolpleinen, klimaatadaptieve inrichting, behoud van groen, natuurinclusief (bouwen) is dat er slim wordt omgegaan met ruimte. Onderdeel daarvan zijn ook verticale en dakgroen oplossingen. Groen oppervlak moet in stand worden gehouden en verharde objecten moeten zo veel mogelijk vergroend worden. Groenplekken kunnen verbonden worden tot substantiële aaneengesloten groenoppervlakten. Er is meer ruimte nodig voor sport- en speelvoorzieningen, wandelen en picknicken. Groen kan gecombineerd worden met speelvoorzieningen (deze vergroenen is een kans; omheinde speelplaatsen in avonduren openhouden) en verharding kan daarbij worden verminderd. Er ligt een uitdaging de kwaliteit van voorzieningen te behouden/verhogen met behoud van het groen.

Duurzaamheidsparagraaf

Per 1 juli 2018 is landelijke wetgeving in werking getreden om alle nieuwbouw aardgasvrij te ontwikkelen. Dat geldt ook voor sloop- en herbouwprojecten. Naast gasloos bouwen zijn de aandachtspunten met betrekking tot duurzaamheid:

- toepassen van extra isolerende en energiebesparende maatregelen;
- zelf opwekken van energie
- zorgen voor extra groen om hittestress te voorkomen/verminderen en biodiversiteit te bevorderen (geen verharding wanneer niet noodzakelijk);
- regenwater afkoppelen en zo veel mogelijk infiltreren, bergen en dan pas afvoeren;
- natuurinclusief bouwen,
- waardevolle bomen in het gebied zoveel mogelijk behouden;
- bijdragen aan duurzame mobiliteit door bereikbaarheid te voet en gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelauto's te stimuleren;
- eventueel wordt aangesloten bij toekomstige warmtenet voorzieningen.

Alle partijen die aan deze ontwikkeling gaan meewerken zijn gehouden aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Haarlem. Het vervangen van de bestaande verouderde bebouwing leidt tot energiezuinige en duurzame voorzieningen.



5.5 Financieel en juridisch

Haalbaarheid voorzieningenstrook

De financiële haalbaarheid van de voorzieningenstrook Floris van Adrichemlaan wordt bepaald door kosten en opbrengsten. In de definitiefase zal nader onderzocht worden welke behoefte ruimtelijk en programmatisch opgenomen ingevuld kunnen worden in de voorzieningenstrook. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen wensen, eisen en randvoorwaarden. Deze behoefte wordt ruimtelijk-stedenbouwkundig vertaald in stedenbouwkundige scenario's gecombineerd met een toets op de financiële haalbaarheid.

Kosten voor onderwijshuisvesting dienen gedekt te worden uit programma's vanuit onderwijshuisvesting en kosten voor een sporthal uit sport. De openbare ruimte kan mogelijk gedekt worden uit opbrengsten van grondverkoop en eventueel kostenverhaal op derden. In deze fase wordt bekeken of er een grondexploitatie opgezet wordt. Dit hangt onder meer af van het toekomstige programma.

Ontwikkelstrategie

Met vaststelling van deze startnotitie is ook de behoeftebepaling van voorzieningen voor en in de Boerhaavewijk afgerond in het kader van het proces Living Lab Boerhaavewijk. Dit inzicht is toepasbaar om mede te bezien welke functies en voorzieningen in de voorzieningenstrook Floris van Adrichemlaan een plek zouden kunnen krijgen. Een ontwikkelstrategie is onderdeel van op te stellen ruimtelijke scenario's en een PvEL voor de gehele voorzieningenstrook Floris van Adrichemlaan. Doel van deze strategie is om te bepalen welke mogelijkheden de gemeente heeft om de voorgestane doelen te bereiken. Een mogelijkheid is het opstellen van een integrale grondexploitatie voor de gehele voorzieningenstrook. De noodzaak van een grondexploitatie is afhankelijk van of er naast maatschappelijke functies ook sprake is van commerciële functies. Ook de wijze van ontwikkelen van diverse onderdelen/functies binnen deze grondexploitatie maakt onderdeel uit van de op te stellen ontwikkelstrategie. Conform de vastgestelde Visie Boerhaavewijk, dienen in de strook ook woningen gerealiseerd te worden. Onderzocht moet worden of dit nog steeds mogelijk/wenselijk is.

Eigendom

Binnen het primaire plangebied ligt het eigendom van schoollocaties in principe bij het betreffende schoolbestuur. De gemeente heeft het economisch claimrecht, wat betekent dat wanneer de school de locatie verlaat, de gemeente automatisch eigenaar wordt van de locatie. Dit betekent dat tussen gemeente en schoolbestuur overeenstemming moet zijn over de toekomstige locatie van de school en het eventueel anders gebruik van de locatie waar de school nu gevestigd is. Alle gebouwen zijn eigendom van de schoolbesturen. Binnen het studiegebied is het terrein van de Lidl in eigendom van Metropool Vastgoedontwikkeling. Het plot waarop de Moeder van de Verlosserkerk zich bevindt is eigendom van het bisdom. De Moeder van de Verlosserkerk heeft een bijzondere positie. Het is de intentie de kerkzaal, de toren en het plein van dit gebouw, mede gezien het coalitie akkoord, te behouden voor een maatschappelijke functie. Daarnaast heeft het de kerk een voor de wijk belangrijke en herkenbare architectonische kwaliteit.



Aan- en verkoopbeleid

De gemeente Haarlem heeft enkele jaren geleden een vastgoednota vastgesteld. Met deze nota is bepaald welke gebouwen nog een maatschappelijke dan wel economische functie hebben en dus behouden zouden moeten blijven en welke gebouwen afgestoten zouden kunnen worden.

In het Coalitieakkoord 2022-2026 is -mede in relatie tot de groei van de stad- aangegeven zorgvuldig om te gaan met het huidige maatschappelijk gemeentelijk vastgoed. Daarnaast is het denkbaar dat het vanuit strategisch optiek wenselijk is om panden die momenteel niet in eigendom zijn van de gemeente te verwerven.

Dekking definitiefase

Voor de definitiefase is een krediet noodzakelijk van € 400.000,-. Er moet in kaart worden gebracht welke functies qua ruimtegebruik en kwaliteit in de voorzieningenstrook een plek zouden kunnen krijgen in combinatie met een kwalitatief aantrekkelijke openbare ruimte. Dit vormt de basis voor het opstellen van ruimtelijke scenario's en een Programma van Eisen Leefomgeving (PvEL), gevolgd door een stedenbouwkundig plan. Hierbij is een integrale aanpak nodig, waarbij programmatische, ruimtelijk/ stedenbouwkundige, verkeerskundige, planning technische, maatschappelijke en financiële consequenties in beeld worden gebracht met een bijbehorende businesscase.

Het krediet is bestemd voor de plankosten voor de in deze fase op te stellen producten en activiteiten. Dat zijn:

- Stedenbouwkundige varianten/scenario's;
- Doorrekeningen van deze varianten/ scenario's;
- Onderzoeken, uitwerken van het voorkeursscenario tot schetsontwerp stedenbouwkundig plan;
- Onderzoeken geluid, stikstof, mobiliteit, ecologie, bomen, K&L, etc.;
- Een programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL);
- Een ontwikkelstrategie;
- Het opstellen van een businesscase;
- Eventueel opstellen van een grondexploitatie;
- Participatie- en inspraak;
- Vaststellen definitief PvEL door de raad.

De kosten voor deze fase worden vooralsnog gedekt uit het budget voorbereidingskosten gebiedsontwikkelingen.



6. Risico's en kanttekeningen

Voor het project zien we de volgende globale risico's en kanttekeningen. Aan het begin van de definitiefase zal er een uitgebreide risicoanalyse plaatsvinden om de risico's en beheersmaatregelen nog verder in beeld te brengen;

- *Stijgende bouwkosten en inflatie waardoor het plan niet haalbaar blijkt.*
Mogelijke beheersmaatregel: opnemen in het risicoprofiel bij het opstellen van de verschillende scenario's, financiële doorrekening en voorkeursscenario incl. business case
- *Groen versus bebouwing; te weinig ruimte om alle ambities te realiseren.*
Mogelijke beheersmaatregel: in de definitiefase een duidelijk afwegingskader opnemen tussen gebouwde en onbebouwde ruimte (evenwicht in verdichting en leefbaarheid) en hier de verschillende scenario's op toetsen;
- *Ruimte voor watercompensatie in verband met extra verharding ontbreekt*
Mogelijke beheersmaatregel: in de definitiefase de watertoets opnemen zodat duidelijk wordt binnen de verschillende scenario's hoe de verhouding ligt tussen verharding (gebouwen, verharding openbare ruimte) en onverhard oppervlak. Sturen op minimale verharding.
- *Afhankelijkheid van diverse partijen om het project te laten slagen en de noodzakelijk gefaseerde uitvoering tot stand te brengen.*
Mogelijke beheersmaatregel: In nauw overleg blijven met de verschillende partijen en hen meenemen in de belangafwegingen. Planning en faseerbaarheid hoog op de agenda plaatsen.
- *Het concentreren van sportvoorzieningen en scholen kan leiden tot een hogere parkeerdruk en meer autobewegingen.*
Mogelijke beheersmaatregel: Bij de volgende fases de consequenties voor de mobiliteit bij het ontwerpen meenemen en werken aan verdere maatregelen die de overlast beperken.

7. Proces en planning

Het proces doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. De gemeente sluit de initiatieffase af met het vaststellen van deze startnotitie. Na vaststelling van voorliggende startnotitie volgt de definitiefase.



De planning is globaal als volgt:



In de definitiefase wordt gewerkt aan het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) met behulp van het opstellen van ruimtelijke scenario's. Hierin staan de randvoorwaarden, eisen en wensen van de gemeente en specifiek voor de omgeving van deze ontwikkeling. De raad stelt het definitieve PvEL vast.

Ook een Ontwikkelstrategie maakt onderdeel uit van de volgende fase. Doel van deze strategie is om te bepalen welke mogelijkheden de gemeente heeft om de voorgestane doelen te bereiken.

In de ontwerpfase wordt het een stedenbouwkundig plan, de gebouwontwerpen en het ontwerp openbare ruimte opgesteld en door het college vastgesteld. In de hierop volgende voorbereidingsfase volgt het traject voor het vaststellen van een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan.

Indien alles volgens planning verloopt kan in 2026 gestart worden met de gefaseerde realisatie van het beoogde programma na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.



8. Participatie en inspraak

In dit deel van Haarlem-Schalkwijk, de Boerhaavewijk, is de wijkraad Boerhaavewijk actief. De gemeente heeft al enkele keren met de wijkraad gesproken over de betekenis van de voorzieningenstrook Floris van Adrichemlaan voor de Boerhaavewijk.

Naar aanleiding van een recent overleg met de wijkraad Boerhaavewijk heeft de gemeente de in bijlage 2 toegevoegde reactie ontvangen.

Schoolbesturen TWijs en Spaarnesant

De schoolbesturen hebben er belang bij dat er snel gestart kan worden met de bouw van de nieuwe scholen. Dit om te voorkomen dat de huidige en nieuwe bewoners wegtrekken uit de wijk en naar andere scholen gaan. Bovendien willen de schoolbesturen duidelijkheid over de vraag of er een sporthal gevestigd wordt of dat de scholen gebruik gaan maken van een eigen gymzaal.

Welzijnssector

Vanaf 1 januari 2023 start formeel de samenwerking tussen gemeente en VanHier. Partners binnen VanHier zijn onder meer DOCK, Haarlem Effect en Triple ThreaT. Hiermee heeft de gemeente reeds een bestaand netwerk en relatie.

Participatie- en informatietraject

Doordat vooraf aan de hand van het principe van ontwerpend onderzoek sprake is van een intensief traject van communicatie en participatie is met direct belanghebbenden en de omgeving aan de voorkant van dit proces draagvlak gecreëerd.

Bij het opstellen van enkele ruimtelijke scenario's, het PvEL en het Stedenbouwkundig plan voor dit project worden naast de wijkraad ook de schoolbesturen en VanHier betrokken. Zij kunnen meedenken over de ruimtelijke scenario's, het Ontwerp-PvEL en het Ontwerp-Stedenbouwkundig plan. Op gezette tijden wordt er uiteraard ook met de omgeving geparticipeerd.

Er zijn twee momenten waarop formele inspraak mogelijk is, namelijk bij het vrijgeven van het Programma van eisen voor de leefomgeving (PvEL) en van het omgevingsplan.

9. Bijlagen

1. Presentatie Kiem Proeftuin Boerhaavewijk
2. Reactie Wijkraad Boerhaavewijk