



Aan	College B&W
Datum	14 september 2022
Onderwerp	Modellen Orionzone Noord en gebiedsontwikkeling 'Sportweg'
Vooroverleg met	combistaf wh Roduner/ De Raadt, J. Baas (AO), M. Lems (Sport), Projectteam Sportweg
Van	W. Sulsters, procesmanager

Inhoud

- Inleiding
- Ontwikkelmodel Orionzone Noord
- Overzicht modellen
- Voortgang proces plangebied Sportweg
- Bijlagen

Inleiding

In 2020 is de *ontwikkelvisie Orionweg en Planetenlaan* vastgesteld door de raad.

Vervolgens is – op basis van een Intentieovereenkomst met St Jacob – een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de kop van de Orionzone c.q. plangebied Sportweg en potentiële vestiging St. Jacob aldaar. Met het vaststellen van de startnotitie – besluit d.d. 23.12.2021 - voor de *definitiefase Plangebied Sportweg* is deze globale haalbaarheid vastgesteld.

In het startbesluit is een bespreking in de Commissie Ontwikkeling voorzien van de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Sportweg. En dan vooral vanuit de context van alle voorgenomen ontwikkelingen in Orionzone Noord, zodat onderling afstemming en samenhang te bepalen is.

Zie bijlage, Startnotitie

Definitiefase en SPvE

De definitiefase vormt een fase in het HRPP, waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling worden gedefinieerd. De opstelling SPvE Sportweg kent nu als uitgangspunten:

1. Woonprogramma van ca 245 woningen, verdeling 50/30/20 (in geval verhuizing supermarkt)
2. Zorgwoningen 'Verzorgd Wonen' (Vooralsnog opgenomen binnen programma wonen. Nader uit te werken in het SPvE naar type verzorgd wonen; intra/ extramuraal en m2 bvo)
3. Huisvesting St Jacob (ca 10.300 m2 bvo / 120 eenheden en algemene functies - PvE St Jacob)
4. Parkeerprogramma: (gebouwd) parkeren (auto en fiets) voor programma plangebied en evt aangrenzende gebruikers, waaronder sporthal
5. (bepaling haalbaarheid van) verhuizing supermarkt, ca 3.000 m2 bvo
6. Commerciële / maatschappelijke voorzieningen in plangebied, ca 3.600 m2 bvo
Incl. Bepaling wens en haalbaarheid tot verhuizing bibliotheek (1.500 m2 bvo)



Ontwikkelvisie uitwerking Orionzone Noord

Om tot een uitwerking te komen van deelgebied Sportweg is nadere studie naar mogelijke uitwerking van Orionzone Noord uitgevoerd. Dit is nodig geacht t.b.v. het SPvE Sportweg t.a.v. (1) definitieve plangrenzen plangebied en (2) het op te nemen programma (gebouwd) parkeren ten dienste van aangrenzende locaties/ functies, waaronder de naastgelegen sporthal.

Ook in de startnotitie is reeds melding gemaakt van de noodzakelijke afstemming op/ integratie van andere projecten: (1) Haalbaarheidsstudie zwembaden en (2) voorstel Noordersportpark door betrokken verenigingen. (Startnotitie, pag. 07).

Voor het noordelijke deel van de Orionzone - plangebied Sportweg en het Noordersportpark - is in de ontwikkelvisie een indicatieve uitwerking gegeven: *‘De definitieve inrichting zal worden bepaald op een later moment in een separaat proces, waarin ook de betrokken verenigingen opnieuw zullen worden betrokken’.* (Ontwikkelvisie, pag. 38).

Er zijn een aantal ruimtelijk-programmatische modellen onderzocht voor de Orionzone Noord. Dit met als doel om de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Sportweg mogelijk te maken, maar ook een haalbare uitwerking van overige deelgebieden in Orionzone Noord, waaronder locatiebepaling zwembad. De inpassing van het zwembad conform de visie vereist een aanzienlijke "schuif-operatie" van sportvelden en -sportverenigingen. Daarom is gezocht naar een andere plek voor het zwembad. Bij voorkeur geen sloop-nieuwbouw op de huidige locatie, omdat er dan voor langere tijd geen zwembad beschikbaar zou zijn. Een locatie naast de huidige biedt een goed bereikbare en zichtbare locatie aan de Planetenlaan.

Ook de wens om binnen de grenzen van het Noordersportpark de actuele opgaven zoals verwoordt in de omgevingsvisie Haarlem 2045 te laten 'landen', was aanleiding tot het maken van keuzes en afwegingen.

De ontwikkeling van het plangebied Sportweg kan in lijn met de visie worden gerealiseerd.

Uit de modellen voor de Orionzone Noord is een **voorkeursmodel** bepaald. Dit zal als leidraad gaan dienen voor opstelling SPvE Sportweg (zoals toegezegd met het genomen startbesluit).

In deze notitie wordt dit voorkeursmodel onderbouwd en nader toegelicht.



Orionzone Noord: bestaande situatie en de kaart uit de ontwikkelvisie



Orionzone Noord modellen

In de modellen zijn de volgende zaken betrokken t.b.v. afwegingen voor het bepalen van een voorkeursmodel:

1. Functionele indeling Noordersportpark i.c.m. voldoende ruimte voor sport. De sportverenigingen lijken niet tevreden met 'het opdelen' van het Noordersportpark en vanuit de afdeling Sport zijn zorgen geuit over de afname van het oppervlakte aan velden;
2. Mobiliteitsaspecten: herinrichting en mogelijk afwaarderen van de Planetenlaan, compenseren bestaande parkeerplaatsen, realiseren van een 'mobiliteits-HUB' in relatie tot het voorgenomen parkeerbeleid in het nieuwe coalitie akkoord;
3. Groen/bomen: roep vanuit groenplatform/omgeving/raad om meer rekening te houden met behoud bestaande bomen. In de ontwikkelvisie was hier nog onvoldoende aandacht voor;
4. Thema's van de omgevingsvisie; hoe gaan deze hier landen? O.a. mengen & verdichten, buurtgericht ontwikkelen, vergroenen & vernatten, bevorderen gezonde leefomgeving, ruimte voor energietransitie, mobiliteitstransitie;
5. Financiële onderbouwing/ kostenverhaal: hoe wordt het een haalbaar plan en wat kan hierbij de meerwaarde zijn van een integrale gebiedsontwikkeling? Bijvoorbeeld door te kiezen voor meervoudig bruikbare en deels bovengrondse parkeergebouwen.

Dit heeft geleid tot onderstaande modellen. Deze modellen worden nader toegelicht en voorzien van een globale indicatie van hun karakteristiek, gebiedskwaliteit, programma en (financiële) haalbaarheid.



Model 0
Plangebied Sportweg



Model 1
Sportweg + EDO

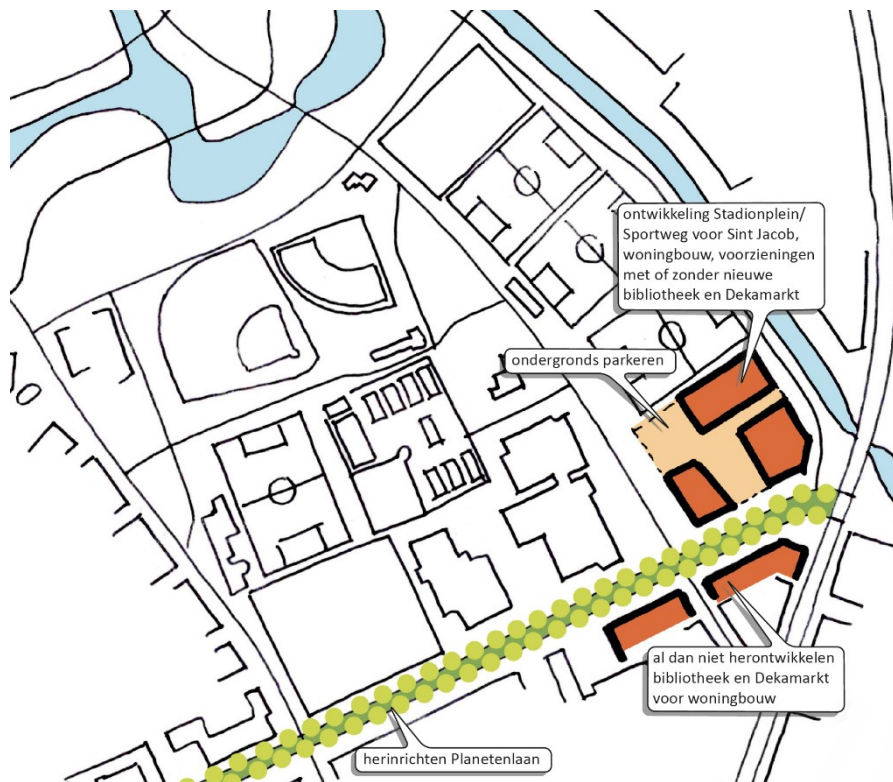
Besluitvormingsproces

Doel is om op basis hiervan het **voorkeursmodel** vast te kunnen stellen op basis van inzicht in de haalbaarheid, draagvlak op basis van integrale kwaliteit en realisatie diverse stedelijke doelstellingen c.q. thema's omgevingsvisie. Het voorkeursmodel wordt vervolgens uitgewerkt tot een SPvE.

Dit vormt het kader voor verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan (SP) dat na een tenderprocedure en gunning aan geselecteerde marktpartijen door hen zal worden opgesteld.



Model 0 – locatie Sportweg



Dit model is gebaseerd op de resultaten van de eerdere haalbaarheidsstudie, zoals deze is vastgesteld met het Startbesluit definitiefase Stadionplein. (Studie Geurst/ Schulze, april 2021).

Er wordt uitgegaan van verhuizing supermarkt en St Jacob en gebouwd parkeren ondergronds. De publieke ruimtes vormen pleinen voor ontmoeting en verblijf met buurtgerichte functies. De benodigde compensatie parkeren (voor o.a. de sporthal) kan hierin evt ruimtelijk worden gefaciliteerd, indien elders geen ruimte is of ontstaat.

Model 0 kan ook worden beschouwd als eerste fasen binnen de ontwikkelvisie volgens model 1.

Programma

Dit model heeft het volgende globale programma:

- Wonen 25.000 m² *
Incl: Verzorgd wonen
- Sint Jacob 10.300 m²
- Dekamarkt 3.000 m²
- comm. of maatsch. voorz. 3.600 m² * (evt incl 1.500 bibliotheek)

* Als we uitgaan van gemiddeld 100m² BVO per woning (inclusief ontsluiting en berging, maar excl. externe ontsluiting bouwblokken) dan gaat het hier om ongeveer **ca 245 woningen**. (incl Verzorgd Wonen)

* uitgangspunt vormt verplaatsing van St Jacob en de Dekamarkt naar gebied Sportweg.



* keuze tot verplaatsing bibliotheek dient nog gemaakt en is niet maatgevend voor haalbaarheid.

Aangezien dit model geen aanpassingen in het Noordersportpark betreft, blijft het sportprogramma gelijk aan de bestaande situatie. Wel zullen er 10 kleedkamers gerealiseerd moeten worden voor voetbalvereniging Haarlem Kennemerland, ter vervanging van de huidige in de oude tribune.

Zwembad

Zwembad blijft op huidige locatie (renovatie of sloop/ nieuwbouw). Aandacht voor haalbaarheid:

- De toegenomen ruimtebehoefte in het nieuwe PvE maakt evt een vergroting locatie / footprint van het gebouw wel degelijk noodzakelijk. Inpasbaarheid (irt deels gebruik van terrein EDO) nader te onderzoeken.
- Ook de (grotere) parkeervraag (bij toename wateroppervlak naar 1475 m²) is vooralsnog via norm bepaald op 118 p.pl. en dient ruimtelijk te worden ingepast op en rond huidige locatie.

Mobiliteit en parkeren

Dit model omvat de volgende verkeersaspecten die nader uitgewerkt moeten worden:

- realiseren van een veilige, aantrekkelijke wandel- en fietsroute tussen bushalte/ mobiliteitshub en Noordersportpark.
- herinrichting van de Planetenlaan, (n.t.b. omvang en aard)

De ruimte voor het parkeren betreft de volgende oppervlakten:

- parkeerkelder onder Stadionplein 12.000 m² *
- parkeren op bg onder leefdek 2.400 m² * (optioneel, indien nodig qua capaciteit)
- fietsparkeren bewoners & bezoekers volgens overzicht: Berekening parkeervraag.

* Dit levert ruimtelijk een *parkeercapaciteit* op van ca. **525 parkeerplaatsen**. (incl optioneel).

Deze ruimtelijke capaciteit lijkt toereikend om de berekende *bruto parkeervraag* (op basis van het nieuwe programma voor de locatie en binnen huidige Parkeernorm) van ca **465 plaatsen** vanuit de verschillende functies onder te brengen.

Zie ook onder: Haalbaarheid, financieel

De totaal berekende opgave voor *compensatie parkeerplaatsen*, die door de planontwikkeling in de huidige situatie vervallen, komt op **ca 110 p.pl.** Hiervan zijn er max 70 ter compensatie voor het parkeren voor de sporthal (nu als tijdelijk ingericht in plangebied) en daarnaast ca 28 voor het Schotercollege.

Indien deze compensatie in de nieuw te bouwen parkeervoorziening wordt ondergebracht geeft dat een *bruto parkeervraag* van **575 p.pl.** Voorwaarde is de n.t.b. financiële dekking, waarbij geconstateerd moet, dat ondergronds parkeren en (half-)verdiept aanzienlijke kostenverschil geeft. Het fietsparkeren dient op specifieke plekken in de OR (ca 435 pl) te worden ingepast en binnen de woongebouwen (ca 800). Daarbij dient evt dubbelgebruik met Schoter/ sporthal onderzocht.

Zie ook onder: overzicht modellen



De insteek voor de parkeeroplossing zou hier moeten zijn om de ‘kernopgave’ van de *netto parkeervraag* van het *nieuwe bouwprogramma* volledig *binnen dit plangebied en ondergronds* op te lossen. Daarmee ontstaat op maaiveldniveau c.q. BG niveau een volledig bruikbaar gebied voor diverse functies aan openbare (plein-)ruimtes, binnenterrein en andere openbare ruimte vrij van autoparkeren. Dit als goed toegankelijk, liefst groen entreegebied naar het sportpark en Schoterbos. De invoering van een *parkeerregime* zal uiteraard van invloed zijn op autogebruik en parkeerdruk, evenals de n.t.b. haalbaarheid exploitatie van gebouwde parkeervoorzieningen.

Duurzaamheid

Vergroenen en vernatten

Het dek van de parkeerkelder biedt de mogelijkheid om een (binnen)tuin te creëren die binnen de kaders van de Keur van HH Rijnland ingericht kan worden als een zogenaamde “alternatieve waterberging”. Dit beperkt het aantal m2 toename verhardingsoppervlak waarvoor geldt dat 15%, van de toename (extra) verharde oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie, gecompenseerd moet worden in ‘open water’. De scopegrens van dit model biedt weinig ruimte om open water te realiseren, hetgeen overleg met HHRijnland nodig maakt.

Ruimte voor energietransitie

Op de kaart met mogelijke alternatieven voor aardgasvrij wonen 2030-2040 ligt het plangebied in het onderzoeksgebied waar meerdere *warmte technieken* mogelijk zijn. Omdat de bestaande hoofdstructuur van de Sportlaan, de Planetenlaan en het Jan Gijzenpad in grote lijnen in takt blijft zal bij een energieconcept wat gebruikt maakt van een netwerk (bijvoorbeeld warmte en koude bronnen in de omgeving) apart gekeken moeten worden naar inpassing in deze bestaande (ondergrondse) infrastructuur.

Groen en ecologie

In de Ontwikkelvisie is veel aandacht besteed aan groen en ecologie met als uitgangspunt om het groen zo veel mogelijk te behouden en ecologische waarden te versterken.

In dit model vindt de minste verandering plaats en heeft daarmee de minste impact op groen. De belangrijkste ecologische verbindingen blijven in dit model gehandhaafd (groenblauwe ader van de Jan Gijzenvaart en NNN (NatuurNetwerk Noord-Holland) van de Sportweg).

In en rondom het huidige plein staan een kleine 100 bomen die (afhankelijk van de inpassing) mogelijk gekapt moeten worden. 22 daarvan zijn beschermwaardig (bomen ouder dan 50jaar). Behoud van (waardevolle) bomen lijkt vooral aan de rand van het gebied kansrijk. Verder kan in de ontwikkeling van OR in het gebied een deel van de groencompensatie plaatsvinden en de rest bij de herinrichting van de Planetenlaan (vooralsnog niet volledig onderdeel van het plangebied, n.t.b. omvang herontwikkeling OR).

De *herinrichting van de Planetenlaan* op zich draagt sterk bij aan de vergroeningsopgave die we als gemeente hebben. Er is ruimte voor een divers bomenbestand, toename van het aantal bomen en mogelijk ruimte voor waterbuffering (wadi). Daarnaast is het een versterking van de *Hoofdboomstructuur*.



Haalbaarheid

Financiën

De kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling – zoals bepaald t.b.v. de haalbaarheid ontwikkeling bij het Startbesluit - zijn herijkt naar uitgangspunten en normbedragen 2022.

Zie bijlage: Financiën Orionzone Noord en Sportweg

Parkeren

Wel zal het eventueel tekort op de ontwikkeling sterk worden bepaald door de *normstelling voor het benodigde parkeren*. Vooralsnog is uitgegaan van de (statische) *bruto parkeervraag* die voortkomt uit de te realiseren functies en BVO. Een 1^e reductie is aan de orde indien aangesloten wordt op de daadwerkelijke *netto parkeervraag* (op basis van aanwezigheidspercentages van de diverse functies). Daarnaast is een nieuwe normering aan de orde bij de *invoering van de Nota Bouwen en Parkeren*. Vervolgens is nog verdere reductie denkbaar op basis van *mobiliteitsconcepten*, die mogelijk aan de orde zijn in de fase van verdere uitwerking door marktpartijen.

Technische haalbaarheid

De bestaande hoofdstructuur van de Sportlaan, de Planetenlaan en het Jan Gijzenpad blijven in grote lijnen in takt, hierdoor zijn de gevolgen voor *kabels en leidingen* en met name hoofdtracés/hoofdtransportleiding gering. (Voor zover geen nieuwe bomen in deze zone komen). Voor de bouwphase van de verdiepte parkeerkelder geldt het aandachtspunt van te nemen beheersmaatregelen ter voorkoming van ongewenste zettingen en omgevingsinvloeden als gevolg van de bemaling en het aanbrengen van/en verwijderen van tijdelijke damwanden. Nader onderzoek moet duidelijkheid geven over het aantal parkeerlagen wat verdiept kan worden aangebracht in relatie tot het effect op de grondwaterstand en de omgeving. Beheer en onderhoud van de buitenruimte kan plaatsvinden in lijn met wat gangbaar is hiervoor.

Fasering

Het plangebied kan in de uitvoering eventueel nog worden gefaseerd, waarbij de hoofdpoging is om de verplaatsing van de supermarkt naar de overzijde Planetenlaan te realiseren. De ontwikkeling van de locatie met de huidige bibliotheek is niet maatgevend voor het model en kan in latere fase (na verhuizing bibliotheek indien deze doorgang krijgt). Genoemd is reeds dat model 0 (ook) kan worden beschouwd als beginfasen binnen een ontwikkelvisie Orionzone Noord volgens model 1.

Draagvlak

Het draagvlak voor deze ontwikkeling is naar verwachting voldoende. Dit gezien de politiek besluitvorming tot op heden, het ingezette proces met de initiatiefnemers (St Jacob, Dreef beheer en woningcorporatie PréWonen) en de eveneens ingezette communicatie en participatie met een specifiek samengestelde *Klankbordgroep Sportweg* voor dit gebied.

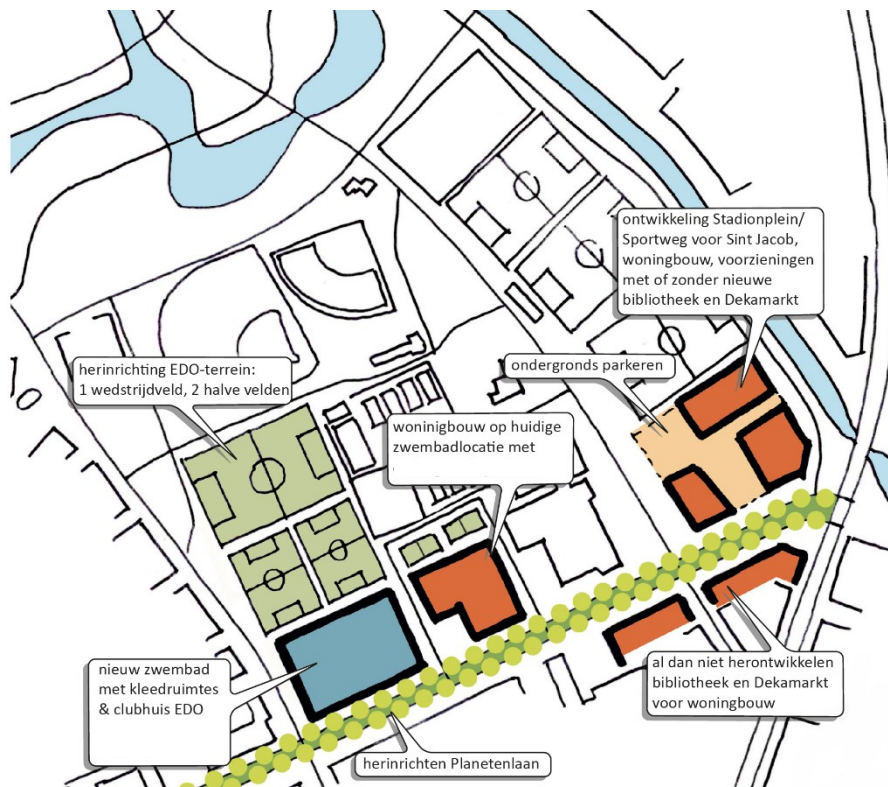
Zie: Voortgang proces Sportweg

Er wordt/ is een informerende bewonersbijeenkomst gehouden op 6 sept 2022, vooruitlopend op de reguliere bijeenkomsten in de inspraakprocedure t.b.v. vaststelling SPvE.

Zie bijlage: Tussenrapportage communicatie en participatie



Model 1 – locatie Sportweg en EDO terrein



Dit model komt het meest 'in de buurt' van de ontwikkelvisie qua toevoeging bouwvolume.

Het gaat uit van ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen aan de Planetenlaan inclusief de bouw van een nieuw, groter zwembad naast de huidige locatie. Alleen het terrein van Edo wordt kleiner en heringericht, de rest van het Noordersportpark blijft gehandhaafd. Parkeren wordt gerealiseerd in gebouwde voorzieningen die ondergronds (Sportweg) en bij voorkeur ook bovengronds (bouwblok zwembadlocatie) zijn. Een bovengrondse voorziening is eenvoudiger voor andere functies bruikbaar of evt te verwijderen t.b.v. realisatie andere bebouwing.

Model 1 kan ook worden beschouwd als een aantal zelfstandige planontwikkelingen (zwembad en EDO-terrein) na ontwikkeling plangebied Sportweg (model 0 – uit te voeren in 2 fasen)

Programma

Dit model - gebaseerd op verplaatsing dekamarkt, evt bibliotheek en bouw nieuw zwembad - kent het volgende globale programma:

- Wonen **39.000 m² ***
Incl: Verzorgd wonen
- Zwembad 5.200 m² (footprint)
- Dekamarkt 3.000 m²
- Sint Jacob 10.300 m²
- comm. of maatsch. voorz. 3.600 m² * (evt incl 1.500 bibliotheek)



*Als we uitgaan van gemiddeld **100m² BVO** per woning dan gaat het hier om **ca 380 woningen**. (zie *financieel model*).

Dit model omvat de volgende ingrepen in het Noordersportpark:

- herinrichting terrein Edo: gaat van 2,5 voetbalvelden naar (vooralsnog) 1 wedstrijdveld en 1 of 2 halve velden (n.t.b. op basis van berekening benodigde capaciteit en in overleg)
- realiseren van clubhuis met kleedkamers voor Edo aan achterzijde van het nieuwe zwembad of aan noordzijde van de velden, n.t.b.
- 10 kleedkamers voor Haarlem Kennemerland (ivm huidige locatie in te slopen tribune)
- achter het nieuwe woongebouw op de huidige zwembadlocatie is er eventueel (beperkte) ruimte voor uitbreiding van sportvoorzieningen
- Voorstel is om in de uitwerking van dit model te bekijken waar er nog extra sport- en spelvoorzieningen toegevoegd kunnen worden. Er zijn opties denkbaar als (1) het opnemen van een (gedeeltelijke) bouwlaag op het nieuwe bouwvolume van het zwembad voor binnensport zoals fitness en/ of (2) de aanleg van een combinatieveld t.b.v. zowel handbal als urban hockey.

Zwembad

Nieuwbouw zwembad op de locatie direct naast het huidige bad aan de Planetenlaan. (locatie van de huidige oefenvelden EDO). Hierdoor kan het zwembad in exploitatie blijven en zonder sluitingsperiode functioneren en houdt het een prominent adres aan de Planetenlaan en een iconisch, duurzaam gebouw worden.

* NB: De (aanzienlijke) parkeervraag voor een nieuw te bouwen zwembad moet hier (of in het naastgelegen woningblok op de huidige zwembadlocatie) ook worden geacommodeerd. (Bepaling van parkeervraag op basis van grootte bassin. Huidige zwembad kent 715 m² bassin, het PvE nieuw geeft thans 1.475 m² bassin en daarmee een parkeervraag van 118 p.pl.)

Mobiliteit en parkeren

Dit model omvat de volgende verkeersaspecten die nader uitgewerkt moeten worden:

- herinrichting van de Planetenlaan,
- realiseren van een veilige wandelroute tussen bushalte en Noordersportpark.

Qua parkeren is in dit model het volgende opgenomen qua beschikbare ruimte:

- parkeerkelder onder Sportweg 12.000 m² *
- parkeren op bg onder leefdek 2.400 m² * - (betreft locatie ter hoogte van EDO terrein)
- parkeren op dak zwembad 5.000 m² *
- fietsparkeren bewoners & bezoekers n.t.b.
- parkeerkelder onder woongebouw huidige zwembadlocatie 2.000 m² * (optioneel)

* Dit levert een parkeercapaciteit op voor maximaal **800 parkeerplaatsen**. (incl optioneel)

Deze ruimtelijke capaciteit lijkt vooralsnog niet toereikend op basis van de bepaalde, bruto parkeervraag van ca **835 plaatsen**. Dit is gebaseerd op parkeervraag vanuit plangebied Sportweg



(model 0 – 465 p.pl. nieuw programma + 110 compensatie) en locatie EDO-terrein (141 p.pl. vanuit nieuw programma en 118 voor het nieuwe zwembad o.b.v. groter bassin).

Een aantal functies in het Noordersportpark, die wel een parkeervraag genereren, worden hier dus niet in gefaciliteerd.

Hierbij moet gesteld, dat hier vooralsnog met de *bruto parkeervraag* is gerekend onder de *huidige parkeernormen*. Bij invoering *nieuwe nota Bouwen en Parkeren* ligt deze bruto vraag (beduidend) lager. Daarnaast zal in de uiteindelijke vaststelling benodigd parkeren de *netto vraag* maatgevend zijn. De policy zal in het algemeen ook zijn om aanbodgericht te werken i.p.v. vraaggestuurd; d.w.z. het aangeboden areaal aan parkeren is sturend in het daadwerkelijk gebruik. Op basis daarvan achten wij dit een realistisch model t.a.v. een integrale parkeeroplossing.

Zie ook onder: overzicht modellen, parkeervraag auto en fiets onder huidige en evt nieuwe norm

Zie ook onder: Haalbaarheid, financieel

De *compensatie voor het benodigde parkeren* voor o.a. de sporthal (ca 70 p.pl.) dient hierin nader afgewogen te worden op bepaling van de beste locatie. Het ligt in dit model eerder voor de hand – vanwege ruimtelijke en financiële overwegingen - die te zoeken in of bij het bouwblok op de locatie van het huidige zwembad (i.p.v. ondergronds op locatie Sportweg, zoals in model 0)

Duurzaamheid

Vergroenen en vernatten

Zie de toelichting onder Model 0.

Ruimte voor energietransitie

Zie de toelichting onder Model 0.

Het betrekken van het zwembad in deze ontwikkeling biedt een kans om de exploitatie en energiehuishouding van dit zwembad te betrekken in een energieconcept voor deze gehele ontwikkeling/ omgeving.

Groen en ecologie

Er zal moeten worden ingezet op het behouden van het 'grote groenvak' (2.000m²) met veel beschermwaardige bomen (>50jaar) dat gelegen is tussen het huidig voetbalveld EDO en de Planetenlaan. De tekening van het model suggereert anders, maar er zal een uitwerking komen, die uitgaat van het volgende: behouden groenzoom – lineair zwembad met zicht op dit groen en Planetenlaan – oefenveld(en) EDO en hoofdveld EDO. In dat geval is de impact op groen te vergelijken met model 0. Er zullen wel net iets meer bomen gekapt moeten worden en gecompenseerd. Er lijkt weinig ruimte om dit binnen de ontwikkelgebieden te bereiken. De herplanting zal grotendeels binnen de herinrichting van de Planetenlaan moeten plaatsvinden. De belangrijkste ecologische verbindingen blijven ook in dit model gehandhaafd (groenblauwe ader van de Jan Gijzenvaart en NNN (NatuurNetwerk Noord-Holland) van de Sportweg), maar worden niet versterkt en/of geoptimaliseerd. Belangrijkste groenproject in deze is de herinrichting van de Planetenlaan (zie beschrijving bij model 0).



Haalbaarheid

Financiën

De kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling Sportweg zijn herijkt naar uitgangspunten en normbedragen 2022. (zie onder model 0).

De tekorten bij een omvangrijker ontwikkeling van model 1 dienen te worden beschouwd in relatie tot de navenant hoger aantal te realiseren woningen. In model 1 stijgt het tekort op de exploitatie 'niet lineair' mee met toename woningaantal en is daarmee financieel relatief gunstig.

NB: De investering en grondkosten zwembad evenals investering sportvelden zijn daarbij vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

Technische haalbaarheid

De bestaande hoofdstructuur/ kabels en leidingen; zie onder model 0.

De scopegrens aan de kant van de sportparken (noordwestzijde) kan effect hebben op de aanwezigheid van trafostations en technische gas-gebouwen aan deze zijde. Deze gebouwen voorzien in een functie naar het achterliggende gebied wat geen onderdeel is van de ontwikkeling. Verplaatsing van deze voorzieningen is kostbaar en moet lang van te voren ingepland worden.

Verdiepte parkeerkelders; zie opmerkingen onder model 0.

Beheer en onderhoud van de buitenruimte kan plaatsvinden in lijn met wat gangbaar is.

Fasering

Qua fasering is het evident, dat de locatie Sportweg als 1^e wordt ontwikkeld. De planvorming met initiatiefnemers is momenteel lopende en het SPvE kan worden uitgewerkt na vaststelling richtinggevend keuzes in de voorliggende modellen Orionzone Noord.

De locatie EDO is met name (een ruimtereservering) voor een te vernieuwen zwembad. Deze plot is dan onderdeel van de ontwikkeling Orionzone en zal qua verdeling parkeerbehoefte aan moeten sluiten op fase 1, Sportweg. Dit is mogelijk nu de totale parkeervraag (nog uit te werken met behoefte zwembad) in beeld is.

Draagvlak

Dit model gaat uit van bebouwing op alle locaties langs de Planetenlaan, zoals ook in de ontwikkelvisie reeds aangegeven. De volgende zaken vragen aandacht om te komen tot afdoende draagvlak;

- berekening daadwerkelijk benodigde capaciteit sportvelden en afstemming verenigingen
- onderbouwing compensatie c.q. herplanting groen/ bomen als onderdeel van het Groenplan
- inbreng in participatie na afstemming in klankbordgroep tijdens fase SPvE Sportweg/ Orionzone Noord

Hieruit zal naar verwachten blijken, dat het een realistisch en acceptabel model is voor stakeholders en initiatiefnemers.



Overzicht modellen Orionzone Noord



Model 0
Plangebied Sportweg



Model 1
Sportweg + EDO

	model 0	model 1
Programma		
Wonen	25000 m ²	39000 m ²
bibliotheek	1500 m ²	1500 m ²
comm. of maatsch. voorz.	2100 m ²	2100 m ²
Sint Jacob	10300 m ²	10300 m ²
Dekamarkt	3000 m ²	3000 m ²
sporthallen e.d.	0 m ²	0 m ²
Zwembad (footprint)	0 m ²	5200 m ²
aantal woningen	245 w	380 w
Parkeren, capaciteit		
parkeren ondergronds	12000 m ²	12000 m ²
parkeren gebouwd bovengronds	2400 m ²	4800 m ²
parkeren dak/ dek	0 m ²	5000 m ²
totaal pp/bvo	14400 m ²	21800 m ²
totaal capaciteit p.pl.	525 pp	793 pp



Parkeervraag auto		Huidige parkeernorm		Nieuwe norm	
		Bruto	Netto	Bruto	Netto
A	Stadionplein Sportweg (model 0)	465	356	369	288
	Compensatie*)	110	110	110	110
	Totaal model 0	575	466	479	398
C	EDO-blok **)	259	203	226	208
A+ C	Totaal Model 1	834	669	705	606
B	Overig Orionzone	150	147	141	140
A + B + C		984	816	846	746

Bruto parkeervraag

Netto parkeervraag op basis van aanwezigheidspercentage

*) compensatie van vervallen parkeerplaatsen o.a. Sporthal (70) en Schoter (28)

**) Voor nieuwe zwembad is gerekend met norm uit Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018

Parkeervraag Fiets		Inpandig	O.R.
A	Stadionplein/Sportweg	796	435
B	Orionzone Noord	1600	430
C	EDO-terrein	459	62
A + B + C	Bruto parkeervraag	927	

Onderstaande aantallen bomen zijn op basis van een inschatting ahv de globale schetsontwerpen.

Model	Mogelijke kap bomen	Waarvan beschermwaardig	Herplanting	Groene ambities/ Coalitie akkoord
0	±50-80	±22	Wettelijk minimale	--
1	±80-110	±50	Wettelijk minimale	--



Voortgang proces plangebied Sportweg

Samenwerking met initiatiefnemers

Sint Jacob heeft reeds deelgenomen in het voortraject van de haalbaarheidsstudie op basis van de Intentieovereenkomst.

Dreef beheer (eigenaar Dekamarkt) neemt thans ook deel aan het overleg initiatiefnemers. Een nieuwe positie aan het te realiseren plein inclusief gebouwd parkeren biedt hen mogelijkheden tot betere ligging en inpassing supermarkt in het plangebied.

Corporatie PreWonen is op basis van stedelijke afspraken en afstemmingsoverleg over verdeling woningproductie inmiddels ook lid van de groep initiatiefnemers.

De initiatiefnemers hebben inmiddels samen met de gemeente de start gemaakt voor het opstellen van een gericht gebiedsconcept voor de locatie Sportweg (mede) als input voor het hierna op te stellen SPvE. Met deze partijen zal een overeenkomst worden gesloten gericht op en passend bij hun rol en positie in deze fase, met in acht name van geldende principes van marktconformiteit bij (1) benodigde grondtransacties en (2) tenderprocedure selectie marktpartijen uitvoeringsfase.

Gebiedsconcept Sportweg en omgeving

Om te komen tot een goede afstemming tussen programma/ functies aan het nieuwe plein, doelgroepen/ gebruikers en sfeer/ beleving/ inrichting openbare ruimte wordt een gebiedsconcept ontwikkeld.

Het concept kan in samenwerking leiden tot een unieke positionering en herkenbare identiteit van het plein en alle functies en gebruikers daar omheen. De verschillende initiatiefnemers zullen dit gebiedsconcept gezamenlijk (laten) opstellen in samenwerking met de gemeente en daar ook belanghebbenden en bewoners bij betrekken.

Groenplan en compensatieplan

Bij het nemen van het Startbesluit is veel aandacht besteedt aan de (eind-)situatie van bomen en groen in het plangebied.

Voor de modellen wordt nader onderzocht waar en welk groen kan worden behouden, wat zal moet worden verwijderd en/ of verplaatst/ gecompenseerd. Dit is voor locatie Sportweg onderdeel van het op te stellen SPvE en zal gelijktijdig worden vastgesteld.

Mobiliteit en parkeren

Een extern bureau (Mobycon) is aan het werk om te adviseren op het vlak van verkeersafwikkeling, vervoer en parkeervoorzieningen (auto en fiets). Er is een berekening gemaakt van de parkeervraag voor auto's en fiets van de verschillende functies en voorzieningen in het grotere, omliggende gebied Orionzone Noord om zo de meest efficiënte parkeeroplossing en -locaties te kunnen bepalen. Daarin wordt gezien hoe de wisselwerking tussen Orionzone Noord (met functies als sporthal ed) en het programma voor plangebied Sportweg eruit ziet. Indien Sportweg verkeerstechnisch de aangewezen locatie is om in (gebouwd) parkeren te voorzien voor meer dan alleen het programma voor plangebied Sportweg is dit de input voor het SPvE. Voor de sporthal zijn tijdelijke



parkeerplekken ingericht, die op termijn zullen vervallen. Daarnaast zullen ook overige, te vervallen parkeerplekken van de huidige situatie waar nodig in de nieuwe plannen worden gecompenseerd. (Zie overzicht parkeren)

Er wordt aangesloten op het mobiliteitsbeleid van de gemeente en daarmee zal het uiteindelijk *aanbod van parkeren* niet per definitie volledig de *parkeervraag* bedienen van alle aanwezige functies en programma's in het gebied. Er zullen reducties worden doorgevoerd op basis van bijv. nabijheid OV-haltes e.d.

In dat verband dient ook uitsluitel gegeven te gaan worden over het al dan niet instellen van een *parkeerregime*.

Verkoopbeleid / Grondtransacties

Er is verkend of een verplaatsing van Sint Jacob en de Dekamarkt als onderdeel van de gebiedsontwikkeling mogelijk zijn. Als sprake is van een verplaatsing, dan *verkoopt* het Sint Jacob en/of de Dekamarkt haar huidige locatie aan de gemeente en *verkoopt de gemeente* de vestigingslocatie aan de Sportweg aan het Sint Jacob en/of de Dekamarkt. Zodoende ontstaat geen nieuwe ontwikkelruimte maar is er sprake van *allocatie*. In juridisch opzicht is hier wel sprake van twee of vier transacties van ver- en aankoop van een onroerende zaak. Op deze transacties is daarom de 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed' van toepassing (05-11-2019).

Het uitgangspunt van deze beleidsregels is de *verkoop van gemeentelijk vastgoed* volgens het TOM-principe; transparant, openbaar en marktconform. Complexe verkoop, zoals een te ontwikkelen perceel, gebeurt in principe via openbare selectie waarbij ook kwaliteitseisen aan een ontwikkeling worden gesteld. In dit geval zal de gemeente de te verwerven oorspronkelijke locatie(s) op haar beurt weer verkopen, e.e.a. volgens de gestandaardiseerde werkwijze via een openbare verkoop en volgens het hiervoor vast te stellen ruimtelijk planologisch kader. De voorwaarde hierbij is dat de partijen die hierbij verplaatsen geen economisch voordeel verkrijgen die via een normale marktwerking niet zou zijn verkregen. Daarnaast moet er geen sprake zijn van een uitbreiding van ontwikkeloppervlakte op grond waarvan ook andere partijen de gelegenheid moeten krijgen om op deze schaarse ontwikkelruimte mee te kunnen dingen.

Er is eerder advies uitgebracht over de haalbaarheid van de voorgenomen grondruil. Dit advies dateert echter van voor het Didam-arrest van 26 november 2021. De Hoge Raad heeft toen geoordeeld dat voor 1-op-1 gronduitgifte een publicatie moet plaatsvinden van het voornemen tot gronduitgifte aan 1 partij, waarbij met *objectieve, toetsbare en redelijke criteria* door de gemeente wordt uitgelegd waarom een partij gegadigde is voor de grond.

Communicatie en participatie

Er is een specifieke klankbordgroep opgericht voor de ontwikkeling van plangebied Sportweg. Hierin zijn vertegenwoordigd: Wijkraad Planetenwijk, Wijkraad Sinnevelt, Wijkraad Indische Buurt Noord en Wijkraad Dietsveld-Vogelbuurt, Voorzitter verenigingsbestuur FC Haarlem-Kennemerland (mede namens HFC EDO en Sparks Haarlem), het Schoter, VVE Parksight.

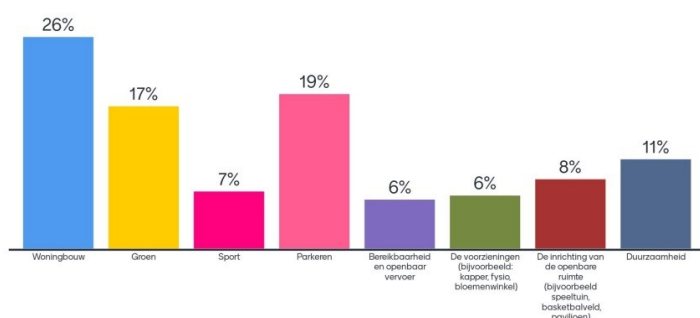
De KBG is momenteel 3x bijeen geweest. In juni is hen een voortgangsbericht gestuurd. De KBG wordt begeleid door het ingehuurde bureau: Maatschap voor Communicatie



Begin september (06-09-2022) is een brede bewonersbijeenkomst georganiseerd gericht op informeren over voortgang planvorming en interactie/ participatie op uitwerking van het gebiedsconcept voor plangebied Sportweg.

Tijdens de bijeenkomst werd opgehaald welke thema's de deelnemers het belangrijkste vinden. Zij gaven aan met name belang te hechten aan de invulling van het programma woningbouw (26%), het parkeervraagstuk (19%) en de groenvoorzieningen (17%).

Wat vindt u het belangrijkste thema?



Het tweede deel van de bewonersbijeenkomst ging over het gebiedsconcept. Hiervoor konden de deelnemers hun ideeën geven op verschillende thema's: functies, openbare ruimte & groen, mobiliteit & parkeren, gebruikers & bezoekers en beleving & sfeer.

Met meer dan 110 deelnemers (het merendeel bewoners, die er langer dan 10 jaar wonen) kijkt de gemeente terug op een geslaagde bewonersbijeenkomst.



Impressie van de bewonersbijeenkomst op 6 sept 2022 in partycentrum Haarlem, Sportweg

Bij het opstellen van kader-stellende producten vindt participatie plaats en volgt een officiële inspraakprocedure.



Zie bijlage: Tussenrapportage proces communicatie en participatie Sportweg

Er zijn momenteel meerdere gebruikers in het gebied die uitplaatsing vragen en in sommige gevallen alternatieve huisvesting. Alle partijen/ contracten zijn in beeld gebracht door afd Vastgoed, die het contractmanagement voert. Het benzinestation heeft een contract met relatief korte opzegtermijn, die geen invloed heeft op voortgang planproces.

Bijlagen

- Startnotitie definitiefase plangebied Sportweg, gemeente Haarlem, dec 2021
- Tussenrapportage proces communicatie en participatie Sportweg, v01.09.2022
- *Notitie Exploitatie en financiële dekking Sportweg, v01.09.2022 (GEHEIM)*