



**Gemeente
Haarlem**

Startnotitie

Ontwikkelzone Orionweg/Planetenlaan

22 juni 2018

Hein Schouwenaars

Programma's en Gebieden

Inhoudsopgave

1.	Omschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Probleemstelling	3
1.3	Doel	3
2.	Resultaat	5
3.	Uitgangspunten en randvoorwaarden	6
3.1	Beleidsmatige uitgangspunten	6
3.2	Risicoanalyse	7
4.	Proces	8
4.1	Werkzaamheden	8
4.2	Participatie en inspraak	8
4.3	Bestuurlijke Planning	9
4.4	Financiën	9

1. Omschrijving

1.1 Aanleiding

Gemeente Haarlem wenst de woningbouwproductie te versnellen en heeft hiertoe het instrument 'Ontwikkelzones' geïntroduceerd. In deze ontwikkelzones en daarbuiten is de ambitie om 10.000 woningen toe te voegen aan de Haarlemse woningvoorraad in de periode tot 2025. Gelijktijdig met de groei van de woningvoorraad moet de ruimtelijke kwaliteit toenemen. De ontwikkelzone Orionweg/Planetenlaan is benoemd als één van de acht ontwikkelzones. De begrenzing van de ontwikkelzone Orionweg / Planetenlaan is opgenomen in bijlage 1.

Het stimuleren van de woningbouwproductie in de Ontwikkelzones sluit aan bij de doelstellingen van het programma Groei van Haarlem. Haarlem wil de groei gebruiken om de stad te verbeteren. Het programma Groei van Haarlem coördineert dit vraagstuk. Het college heeft hiervoor op 27 maart 2018 het programma Groei van Haarlem vastgesteld.

1.2 Probleemstelling

De ontwikkelzone Orionweg/Planetenlaan biedt kansen voor verdere verstedelijking, en kan op die manier bijdragen aan de doelstelling om de woningproductie te versnellen. Dit vraagt wel om een aanpassing van het bestaande planologisch-juridische kader in de zone, zodat actuele en toekomstige plannen in de zone binnen het kader kunnen worden afgewogen. Om de verdere ontwikkeling van de zone te sturen is een ontwikkelingsstrategie noodzakelijk.

1.3 Doel

Met het opstellen en vervolgens uitvoeren van de ontwikkelstrategie willen we voor de stad het volgende bereiken:

- Een bijdrage leveren aan de ambities van de stad:
- Berekend is dat de zone Orionweg/Planetenlaan 600¹ woningen kan bijdragen aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad met 10.000 woningen² in de periode tot 2025 in de stad als geheel;
- Daarnaast draagt de zone bij aan de overige stedelijke functies en voorzieningen die ook nodig zijn in de stad. Zoals bijvoorbeeld de doorontwikkeling van onderwijs- en sportfuncties;
- Bijdragen aan het principe van de 'ongedeelde stad' door de nieuw toe te voegen woningen in de zone Planetenlaan/Orionweg voor een belangrijk deel in de sociale sector toe te voegen (de precieze differentiatie is nader te bepalen op basis van de beleidsuitgangspunten (40/40/20, parkeren in principe ondergronds) zoals geformuleerd in het coalitieprogramma 'Duurzaam Doen');
- De ontwikkelzone wordt een Toekomstwijk: Een duurzame en klimaatadaptieve invulling van de zone, waarbij aandacht uitgaat naar energiegebruik, circulair en natuurinclusief bouwen, hittestress en overvloedige regen, en stedenbouwkundige plannen waarin voldoende aandacht is besteed aan

¹ Brief van College van B&W aan raadscommissie Ontwikkeling de dato 29 november 2016. Programma-contract 'Groei van Haarlem', B&W besluit 27 maart 2018.

² Coalitieprogramma 'Duurzaam Doen'

groen en het stimuleren van gezonde keuzes op het gebied van mobiliteit en beweging. Ook is er ruimte om nieuwe mobiliteitsconcepten te introduceren;

- Kaders vastleggen voor herontwikkelingslocaties waaronder Haarlem Stadion, Nova College (Planetenlaan 5), Bison Bowling (Orionweg 398);
- Kaders vastleggen voor eventuele nieuwe initiatieven vanuit de markt;
- Een lange termijnvisie vastleggen op het ruimtegebruik voor de sportvoorzieningen in en om het Schoterbos;
- Een korte- en langetermijnvisie neerleggen op het ruimtegebruik dat nodig is voor de bereikbaarheid.

Doel is de samenhang tussen lopende en nieuwe projecten in het gebied te waarborgen en nieuwe projecten op gang te brengen, en hiermee te zorgen voor een succesvolle verdere ontwikkeling van de zone Orionweg/Planetenlaan.

Onderdeel van de doelstelling is het inpassen van de ontwikkelstrategie voor de zone Orionweg/Planetenlaan in het grotere geheel van het programma Groei van Haarlem. Een belangrijk onderdeel hierbinnen is de verstedelijkingsstudie die in de komende maanden wordt ontwikkeld. Dat wil zeggen dat enerzijds vanuit de zone input geleverd wordt aan het programma Groei van Haarlem (bijvoorbeeld op het gebied van woningaantallen). Anderzijds moet het programma Groei van Haarlem input leveren die voor de uitwerking van de ontwikkelstrategie voor de zone van belang is (zoals de uitwerking van de behoefte aan economische, maatschappelijke en culturele voorzieningen, groen, mobiliteit et cetera). De resultaten vormen belangrijke bouwstenen voor de programmering en financieringsstrategieën binnen de ontwikkelzones.

2. Resultaat

Het proces moet leiden tot de volgende concrete resultaten:

- Een bestuurlijk vastgestelde ontwikkelstrategie voor de zone Orionweg/Planetenlaan, waarin de volgende onderwerpen zijn uitgewerkt:
 - Stedenbouwkundige kaders (SPVE) voor de herontwikkelingslocaties binnen de zone;
 - Een samenhangende visie op het totale programma aan stedelijke functies binnen de zone (wonen, werken, onderwijs, zorg, sport, leisure), inclusief een globale verdeling van deze functies over de beschikbare ruimte in projecten. Bij het formuleren van de gewenste woningdifferentiatie binnen de zone vormen het coalitieprogramma 'Duurzaam Doen' en de vastgestelde Woonvisie het beleidskader. Op het gebied van parkeren zal het programma tot stand komen onder de uitgangspunten van het coalitieprogramma. Voor het bepalen van de ruimtebehoefte voor onderwijs vormt het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs het beleidskader. Op het gebied van sportvoorzieningen geeft 'Sport aan Zet', het integraal uitvoeringsprogramma sportaccommodaties de kaders. Daarnaast wordt op al deze onderwerpen afstemming gezocht met het programma Groei van Haarlem;;
 - Een visie op de bekostiging van investeringen in de zone die de scope van de individuele projecten overtreffen;
 - Een samenhangende visie op duurzaamheidsmaatregelen en energiegebruik in de zone, gefundeerd op vastgesteld beleid zoals aardgasvrij bouwen;
 - Een visie op de toepassing van ruimtelijke ordeningsinstrumenten in het vervolg van de ontwikkeling van de zone;
- Een dialoog met de stad over de gewenste toekomstige ontwikkelingen in de zone;
- Afstemming van al deze onderwerpen met het programma Groei van Haarlem.

Deze resultaten vormen vervolgens de basis voor afstemming van de reeds lopende projecten en voor het faciliteren van nieuwe initiatieven vanuit de markt.

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1 Beleidsmatige uitgangspunten

De ontwikkelzones hebben een sterke relatie met het programma Groei van Haarlem, en leveren een directe bijdrage aan het behalen van de doelstellingen van dit programma. Ook tussen de verstedelijkingsvisie (onderdeel van het programma Groei van Haarlem) en de ontwikkelzones is een directe relatie; het opstellen van de ontwikkelstrategieën voor de ontwikkelzones loopt grotendeels parallel aan het opstellen van de verstedelijkingsvisie. Het is van belang om in het kader van het programma Groei van Haarlem en de ontwikkelzones de strategie te bepalen hoe de stad en het bestuur bij deze onderwerpen zijn betrokken en hoe dit parallel hieraan leidt tot integrale bestuurlijke besluitvorming. Door directe afstemming tussen deze producten wordt de samenhang geborgd.

Hieronder noemen we de belangrijkste vastgestelde beleidskaders die relevant zijn voor de ontwikkelstrategie voor de zone. Gedurende het opstellen van de strategie zal, indien noodzakelijk, relevant (nieuw) beleid dat in deze opsomming ontbreekt worden toegevoerd in overleg met de betrokken beleidsafdeling.

- Toekomstvisie: Haarlem in 2040 (2017);
- Doorbouwen aan een (t)huis; Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017);
- Structuurvisie Haarlem 2020; (2005);
- Nota Ruimtelijke kwaliteit 2012 (in 2018 wordt dit geactualiseerd als Nota Omgevingskwaliteit);
- Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; Structuurvisie Openbare Ruimte, december 2017; (integraal waterplan, ecologisch beleidsplan, verkeer en vervoerplan, groenstructuurplan);
- Regionale bereikbaarheidsvisie Zuid Kennemerland (2011);
- Beleidsregels Parkeernormen 2015 (2e helft 2018 wordt dit geactualiseerd);;
- Parkeervisie (2013);
- Verlagen parkeernorm voor de categorie sociale huurwoning (2018);
- Haarlems Verkeer en Vervoerplan (2003);
- Economische agenda Haarlem (2012);
- Hotelbeleidsnota (2012);
- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016);
- Kadernota Haarlem duurzaam (2011);
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017);
- Klimaatadaptatieagenda (2017);
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2013);
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017);
- Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw (2006);
- Handreiking actieve informatieplicht (2015);
- Nota grondprijzen (2014) (wordt 2018 geactualiseerd);
- Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO);
- 'Sport aan Zet', integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 t/m 2028;
- Gebiedsvisie Schoterbos Jan Gijzenvaart; (2012);
- Beleid Hogere Grenswaarden;
- HIOR Noord
- Ecologisch beleidsplan (2013)

3.2 Risicoanalyse

Beknopt zijn de volgende risico's aan te duiden:

- Grotere onderlinge verwevenheid van projecten binnen de zone leidt tot vertraging – Doel van de zone-aanpak is om de stedelijke ontwikkeling (waaronder de bouw van woningen) te versnellen en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Een potentieel negatief gevolg van het creëren van meer samenhang tussen deelprojecten in de zone is dat deze deelprojecten op elkaar wachten.
- Noodzakelijke investeringen in infrastructuur en bekostiging: Uit een eerste inventarisatie van (auto)verkeerseffecten als gevolg van toekomstige woningbouwplannen binnen en buiten de zone wordt duidelijk dat zich op de kruisingen Planetenlaan-Rijksstraatweg en Orionweg-Westelijke Randweg knelpunten kunnen ontwikkelen. Uit nader onderzoek moet blijken of investeringen noodzakelijk zijn en hoe deze bekostigd kunnen worden.
- Verkeer en doorstroming: Permanente en tijdelijke maatregelen moeten voldoende doorstroming van het verkeer in en om de zone waarborgen.
- Onvoldoende ruimte voor stedelijke voorzieningen en groen. De beoogde toename van het aantal woningen in de zone Orionweg/Planetenlaan leidt eveneens tot een grotere behoefte aan stedelijke voorzieningen zoals onderwijs, zorg en sport.
- Communicatie en participatie: Gebrek aan draagvlak bij belanghebbenden is een reëel risico, gelet op de stedenbouwkundige aanpassingen die in de zone tot de mogelijkheden behoren. Een weloverwogen communicatie en participatie strategie moet dit risico mitigeren.
- Kosten voor aanvullende onderzoeken en werkzaamheden zijn nog niet gedekt. De kosten voor de projectorganisatie zijn gedekt, maar als aanvullende werkzaamheden nodig zijn, dan dient hiervoor aanvullende dekking te worden gevonden.
- Het eindproduct is een ontwikkelstrategie voor de zone Orionweg/Planetenlaan. Deze ontwikkelstrategie bevat mogelijk investeringen waarvoor nu nog geen dekking is georganiseerd.

4. Proces

Doel is om begin 2019 te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelstrategie voor de zone Orionweg/Planetenlaan.

4.1 Werkzaamheden

We hanteren de volgende globale planning:

Fase 1

- Inventariseren/ontwikkelen randvoorwaarden (juni 2018 – september 2018)
- Bereikbaarheid, verkeerskundige eisen / ruimtebeslag Orionweg/Planetenlaan en kruispunten.
- Samenhangende visie op stedelijke functies in de zone, inclusief een ruimtebehoefte en een verdeling over de verschillende projecten binnen de zone.
- Inventarisatie initiatieven die nog niet in een procesopdracht zijn vervat.
- Ruimtelijke verkenning: ontwikkelmogelijkheden.
- Financiële verkenning: kosten en opbrengsten van projecten binnen de zone.
- Strategie Kostenverhaal.
- Opstellen PIP (Participatie en Inspraak Plan).

Fase 2

- Opstellen Ontwikkelstrategie (september 2018 – jan 2019).
- Programma en identiteit van het gebied.
- Stedenbouwkundige structuur (massa).
- Buitenruimte en beheerareaal.
- Bereikbaarheid, mobiliteit en parkeren.
- Duurzaamheid.
- Strategie om tot realisatie te komen.
- Doorlopen PIP.

Fase 3

Vaststellen Ontwikkelstrategie (januari 2019 – maart 2019)

- Besluitvorming college van burgemeester en wethouders.
- Terinzagelegging.
- Besluitvorming gemeenteraad.

Voortgangsrapportage

Voor een gestructureerde communicatie over de voortgang binnen de ontwikkelzones wordt eens per twee maanden een voortgangsrapportage opgesteld.

4.2 Participatie en inspraak

Bij het opstellen van de ontwikkelstrategie worden bewoners en bedrijven uit de omgeving betrokken. Daarnaast is er gelegenheid voor eigenaren en/of gebruikers van potentiële (her)ontwikkelingslocaties binnen de ontwikkelzone om te participeren in het proces. De participatie richt zich op zaken als:

- Stedenbouwkundige uitgangspunten (bouwhoogten, rooilijnen, etc);
- Functies (waar komen woningen, winkels etc.);
- Verkeersstructuur.

De communicatie bij dit participatieproces kent drie niveaus: de stedelijke (bouw-) opgave waarbij ook in het gebied Orionweg/Planetenlaan woningen en voorzieningen moeten worden gerealiseerd.

Het niveau van het gebied: de samenhang tussen de projecten en de betekenis daarvan uiteindelijk op buurtniveau. Over deze twee laatste niveaus wordt het gesprek met inwoners en ondernemers gevoerd. Vooraf worden duidelijke kaders meegegeven met betrekking tot de ruimte die er is om de strategie te beïnvloeden. Het participatieproces moet nader worden uitgewerkt, het is daarbij van belang dat een open en transparant proces plaatsvindt. Daarom zal het projectteam op verscheidene momenten op een locatie in de buurt werken, waarbij de omgeving nadrukkelijk wordt uitgenodigd een bijdrage te leveren. Ook wordt digitale participatie ingezet.

4.3 Bestuurlijke Planning

- Vaststellen startnotitie (college van burgemeester en wethouders) – juni 2018.
- College van burgemeester en wethouders besluit over het verzenden van de concept Ontwikkelstrategie Orionweg/Planetenlaan aan de gemeenteraad voor besluitvorming – januari 2019.
- Raadsbesluit over het vaststellen van de Ontwikkelstrategie Orionweg / Planetenlaan – maart 2019.

4.4 Financiën

De kosten voor het opstellen van de ontwikkelstrategie voor de zone Orionweg/Planetenlaan worden ten laste van het budget voor de ontwikkelzones gebracht. Er is budgettaire ruimte gereserveerd voor de projectorganisatie. Voor aanvullende werkzaamheden, onderzoeken en dergelijke is nog geen budget gereserveerd.

Indien aanvullende onderzoeken noodzakelijk blijken te zijn zal hiervoor een budgetraming worden opgesteld, inclusief een dekkingsvoorstel. Daarbij zal ook worden onderzocht of bijdragen van derden een rol kunnen spelen in de dekking van de kosten.

Bijlagen

1. Begrenzing ontwikkelzone Orionweg/Planetenlaan

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl