



Startnotitie

Onderwerp: visie en ruimtelijke plannen Spaarnesprong / Papentorenvest

Datum: maart 2017

1. Aanleiding

Het gebied Spaarnesprong / Papentorenvest staat volop in de aandacht. De herontwikkelingen van De Koepel, de Drijfriemenfabriek, de voormalige Dantumalocatie en de Fietszmfabriek zijn van grote invloed op het woon- en leefgenot in de buurt. De economie trekt aan en vele ontwikkelaars willen in Haarlem aan de slag. Tegelijkertijd neemt de druk op de woningmarkt verder toe en liggen er hoge beleidsambities ten aanzien van de openbare ruimte. Tot slot is het Spaarnesprong gebied één van de acht ontwikkelzones uit de collegebrief d.d. 29 november 2016, waardoor extra aandacht voor de ontwikkeling van dit gebied gewenst is. Wat betekent dit alles voor de ontwikkelstrategie en wat is de gemeentelijke visie daarop?

Deze startnotitie doet een voorstel voor de planvorming in het gebied Spaarnesprong via drie noodzakelijke instrumenten. Dit betreft:

- een visie;
- twee postzegelbestemmingsplannen en
- een beheersverordening.

2. Probleemstelling en oplossingsrichting(en)

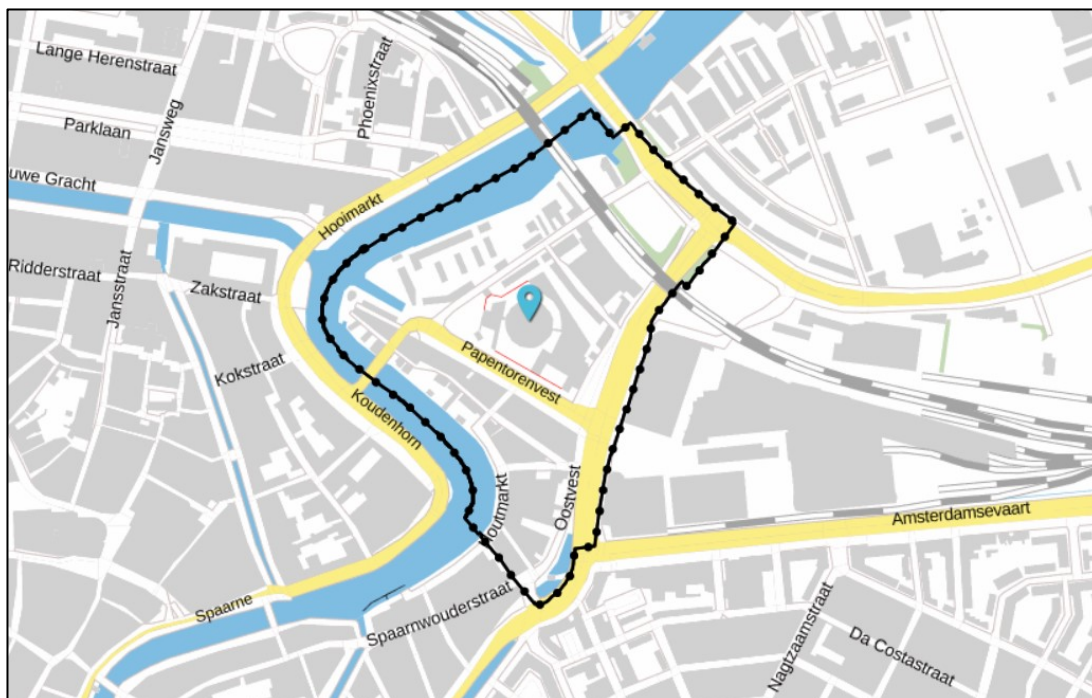
A. Heldere gemeentelijke koers

In de afgelopen jaren zijn diverse masterplannen en (structuur)visies ontwikkeld voor de Spaarnesprong. Nu de ontwikkeling van de diverse kavels – mede door de aantrekkende economie – een grote vaart neemt, verdienen de ambities uit deze visies een actualisering en concretisering. Om als gemeente te kunnen sturen bij de ontwikkelingsprojecten in het gebied is een heldere gemeentelijke koers noodzakelijk en is meer duidelijkheid gewenst ten aanzien van de stedenbouwkundige toetsingscriteria. Daarnaast is een beter beeld gewenst over de samenhang van de diverse projecten, over de beoogde bebouwingsdichtheden en over de vormgeving van de openbare ruimte. Bij elk ontwikkelingsproject in het gebied komen veel vragen bovendien over hoe het totaalplaatje eruitziet. Een gemeentelijke visie geeft daar antwoord op.

B. Mogelijke legesderving

Daarnaast moet het bestemmingsplan Papentorenvest uit 2008 herzien worden voor 17 april 2018, omdat anders geen bouwleges meer geheven kunnen worden. Aangezien er grote bouwprojecten in dit gebied voorzien zijn, gaat het ook om grote bedragen aan leges. Dit risico zou een probleem kunnen worden, als geen passende actie wordt ondernomen.

Op onderstaand kaartbeeld van www.ruimtelijkeplannen.nl is de begrenzing van het bestemmingsplangebied Papentorenvest te zien: het Spaarne aan de westzijde, de Oudeweg aan de noord(oost)zijde, de Gedempte Oostersingelgracht aan de oostzijde en de Korallensteeg aan de zuid(west)zijde.



Oplossing met drie instrumenten

De oplossing van de geconstateerde problemen en risico's bestaat uit de inzet van drie instrumenten: een visie, postzegelbestemmingsplannen en een beheersverordening.

1. De Visie Spaarnesprong actualiseert en verbindt alle eerdere bestaande beleidsvisies voor het gebied vanaf het jaar 2000 met elkaar. De visie stellen we in nauw overleg met de wijkraad Scheepmakersdijk en andere betrokkenen op. In dat kader stellen we een Participatie- en InspraakPlan (PIP) op.

Het proces richten we enerzijds op de herbevestiging van gedeelde ruimtelijke ambities en anderzijds op het concretiseren van onderdelen waar onduidelijkheid of verschillen over bestaan. De uitwerking van deze visie en de participatie vindt parallel plaats aan de werkzaamheden voor de instrumenten 2 en 3.

Nadere toelichting eerste instrument

De integrale gemeentelijke Visie Spaarnesprong is noodzakelijk, vanwege de volgende redenen:

- De projecten in het gebied zijn van grote invloed op het functioneren van de wijk en op het woon- en leefgenot. Deze projecten zijn o.a.: de herontwikkeling van De Koepel, Drijfriemenfabriek, Fietsnfabriek, voormalige Dantumalocatie en diverse openbare ruimteprojecten. In de Visie Spaarnesprong wordt de onderlinge samenhang in beeld gebracht en ook integraal afgewogen. Zo ontstaat meer duidelijkheid voor diverse betrokkenen over wat ze kunnen verwachten en wat het beoogde toekomstbeeld is.
- De grens van het bestemmingsplan Papentorenvest is niet een grens waar de ontwikkelingen en transformaties stoppen. De Visie Spaarnesprong zal bijdragen aan een bredere blik en over de

grenzen (van het huidige bestemmingsplan) heen kijken. Daarmee draagt de visie bij aan een betere afweging over de toekomstige ontwikkeling van de wijk.

- Bij de andere twee type instrumenten (postzegelplannen en beheersverordening) kan juridisch onvoldoende rekening worden gehouden met de beoogde ontwikkelingen in het gebied. Dat zou de indruk kunnen wekken dat een gemeentelijke visie op het gebied ontbreekt, met alle nadelen van dien. De Visie Spaarnesprong kijkt expliciet naar de beoogde ontwikkelingen en laat zien wat de gemeentelijke koers is. Daarmee biedt het bewoners, ontwikkelaars, belangenvertegenwoordigers en andere betrokkenen meer houvast, dan met de andere twee instrumenten het geval is. Daarmee is het voorstel voor deze aanpak nadrukkelijk een onlosmakelijk met elkaar verbonden drie-eenheid.
- Toekomstige ontwikkelingen in het gebied dragen dankzij de Visie Spaarnesprong bij aan een integrale ontwikkeling van het gebied waarbij deze samen meer opleveren dan de som der delen.
- De Visie Spaarnesprong dient als toetsingskader voor nog uit te werken stedenbouwkundige plannen.
- De ambities uit de visies van de gemeente en de wijkraad verdienen een actualisering en concretisering nu de ontwikkeling van de diverse kavels een grote vaart neemt. De geactualiseerde visie is noodzakelijk ter onderbouwing van toekomstige plannen (stedenbouwkundige en bestemmingsplannen).

De grootste kans op het oplossen van het risico van mogelijke legesderving is de inzet van de onderstaande instrumenten:

2. twee postzegelbestemmingsplannen met uitwerkingsregels voor de locaties Drijf-riemenfabriek en voormalige Dantuma-locatie (overeenkomstig de bestaande planologisch-juridische mogelijkheden);
3. een beheersverordening voor het overige deel van het gebied. Aangezien een beheersverordening sneller opgesteld kan worden, kan hiermee gestart worden als de postzegelplannen lopen.

Nadere toelichting van deze instrumenten

Het voorstel voor deze type instrumenten (postzegelplannen met uitwerkingsverplichting en beheersverordening) is na een analyse van de afdeling Ruimtelijk Beleid naar voren gekomen als de voorkeursoplossing. Het zorgt ervoor dat de gemeente – bij vaststelling door de raad vóór 17 april 2018 – leges mag blijven heffen die verband houden met het bestemmingsplan (zoals bouwleges voor omgevingsvergunningen).

De voorkeur voor de postzegelplannen met uitwerkingsregels hangt samen met het feit dat de projecten op deze locaties nog niet voldoende zijn uitgekristalliseerd om ze vóór de deadline van 17 april 2018 al direct van een nieuwe bestemming te voorzien. Verder is het bijzondere aan deze locaties dat er een uitwerkingsplicht geldt. Die uitwerkingsplicht kan en mag juridisch gezien niet in een (sneller vast te stellen) beheersverordening worden overgenomen. Daarom wordt een regeling voorgesteld die het meeste aansluit op de huidige bestemmingsplanregeling, dus met

uitwerkingsregels. Dit om bestaande rechten zoveel mogelijk te behouden en eveneens om planschade te voorkomen. Bovendien blijft hierdoor – bij tijdige vaststelling – de mogelijkheid om leges te heffen bestaan.

De voorkeur voor een beheersverordening voor de rest van het gebied hangt enerzijds samen met het laagdynamische karakter van de bestaande woon- en werklocaties en anderzijds met het feit dat de projecten De Koepel en Fietsznfabriek nog niet voldoende zijn uitgekristalliseerd om ze vóór de deadline van 17 april 2018 al direct van een nieuwe bestemming te voorzien. De keuze voor een beheersverordening staat daarom los van de vragen in de raadscommissie Ontwikkeling over een gedetailleerde bestemming voor de Koepel en de eerdere melding in een collegebesluit over een ‘bestemmingswijziging’. Deze politieke en bestuurlijke voorkeuren blijven na de vaststelling van een beheersverordening immers mogelijk, namelijk op het moment dat er duidelijkheid over de beoogde bebouwing en functies is én er – al dan niet in overleg met de initiatiefnemer – een afgewogen keuze gemaakt kan worden voor het op dat moment beste ruimtelijke instrument (bestemmingsplan of omgevingsvergunning). Voor de ontwikkellocaties voorziet de beheersverordening daarmee in een tijdelijke maatregel die wordt vervangen door een ontwikkelgericht bestemmingsplan zodra er een voldoende concreet en ruimtelijk aanvaardbaar plan ligt.

3. Doelen

De gemeente heeft twee doelen:

- de (ruimtelijke) koers voor het gebied actualiseren en waar nodig concretiseren;
- zorgen dat ook na 17 april 2018 in het gebied leges kunnen worden geheven.

4. Resultaten

De resultaten bestaan uit:

- een door de raad vastgestelde Visie Spaarnesprong;
- een juridisch-planologisch kader, waardoor ook na 17 april 2018 in het gebied leges kunnen worden geheven, in de vorm van:
 - twee postzegelbestemmingsplannen (voor Drijfriemen en Dantuma) en
 - een beheersverordening.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bestaand beleid als vertrekpunt voor Visie Spaarnesprong

De bestaande beleidskaders vormen het vertrekpunt voor de Visie Spaarnesprong. De visie is gericht op actualisering en concretisering van ambities. De insteek is om geen nieuw beleid te maken. Het bestaande beleid bestaat onder andere uit de volgende gemeentelijke stukken:

- Spaarneplan (2000)
- Masterplan Spoorzone (2004)
- Masterplan Spoorzone Oost (2004)
- Structuurplan (2005)
- SPvE Oostvest (2006)
- Herstructurering Oudeweg (2006)
- Masterplan Scheepmakerskwartier (2008)
- Gebiedsvisie Oostradiaal (2010)
- Herprofilering Amsterdamse Vaart (2015)
- Structuurvisie Openbare Ruimte (2016)
- Diverse bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen

Daarnaast is er de Wijkvisie 2030 van wijkraad Scheepmakersdijk (2014). Deze wordt uiteraard ook betrokken bij de planvorming.

Actualiseringsverplichting

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om over actuele bestemmingsplannen te beschikken (of een andere planologische titel zoals een beheersverordening), stellen we de

voorgestelde instrumenten op en laten deze door de raad vaststellen. De actualiseringplicht staat echter ter discussie. Op 26 januari 2017 is door de minister een wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aangeboden om – in aanloop naar de Omgevingswet – de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening te laten vervallen. Het is onbekend wat de verdere planning is en op welke termijn dit wetsvoorstel van kracht wordt. De inwerking-treding van de wet afwachten en erop voorsorteren dat dit voor de deadline van het bestemmingsplan Papentorenvest gebeurt (17 april 2018) is risicovol. Bij uitstel of afstel van het wetsvoorstel is er geen tijd meer om nog voor de deadline een passende planologische regeling op en vast te stellen, met als gevolg dat geen leges meer kunnen worden geheven.

We volgen de ontwikkeling van het wetsvoorstel nauwgezet. Bij een spoedige inwerking-treding van de hiervoor genoemde wet zal de in deze startnotitie gekozen oplossing tegen het licht worden gehouden en waar nodig worden aangepast.

Aanpak beheersverordeningen

In maart 2017 komt een notitie over beheersverordeningen in de commissie Ontwikkeling aan bod. De uitkomst daarvan kan van invloed zijn op de insteek van dit project en proces. Door de voorgestelde planning kunnen de resultaten van deze bespreking in de raadscommissie zo nodig nog meegenomen worden bij de aanpak van de beheersverordening.

Toekomstige planologische regelingen nader te bepalen

Voor de ontwikkelingsgebieden De Koepel, Drijfriemenfabriek, voormalige Dantumalocatie en Fietsznfabriek geldt dat zodra deze projecten concreet genoeg zijn, in aparte nieuwe planologische regelingen zal worden vastgelegd wat er op die locaties qua bebouwing en qua gebruik mag komen.

Deze aanpak hangt samen met het feit dat bij de betreffende locaties de plannen op dit moment nog niet voldoende zijn uitgekristalliseerd. Daarmee is de scope niet altijd voldoende duidelijk, waardoor de benodigde onderzoeken (bodem, geluid, verkeer etc.) nog niet op een juiste wijze afgebakend kunnen worden (of de kosten ervan niet verhouding staan tot wat het oplevert). Daardoor zijn deze ontwikkelingslocaties nu nog onvoldoende rijp om een keuze voor het ruimtelijk instrument te maken. Dit kan afhankelijk van de wensen van de eigenaar wellicht met een omgevingsvergunning tot stand komen, of als partijen meer flexibiliteit willen, met een bestemmingsplan.

Afstemming met gerelateerde projecten

De werkzaamheden van de Visie Spaarnesprong en de planologische regelingen worden nauw afgestemd met de procesmanagers / trekkers van de gerelateerde projecten:

- Herontwikkeling de Koepel
- Herontwikkeling Drijfriemenfabriek
- Herontwikkeling Dantumaterrein
- Herontwikkeling Fietsznfabriek
- Herinrichting Harmenjansweg
- Herinrichting Papentorenvest / Gedempte Oostersingelgracht
- Afwaardering Amsterdamsevaart
- Langzaamverkeersverbinding langs het Spaarne

6. Risicoanalyse

Factor tijd

De tijdsplanning van het postzegelbestemmingsplan voor de Drijfriemenfabriek en de voormalige Dantumalocatie staat onder druk. Het zijn complexe gebiedsontwikkelingen die om een continue afstemming tussen diverse betrokkenen vragen. Bij complexe vooroverlegreacties of zienswijzen kan verdere afstemming of nader onderzoek nodig zijn, wat vertragend kan werken. Daardoor kan de deadline verder onder druk komen te staan of niet meer haalbaar blijken.

Factor geld

Er worden vele grote bouwprojecten in het gebied verwacht, met daardoor ook hoge legesbedragen. Als de deadline niet gehaald wordt, kan de gemeente veel leges mislopen.

Factor maatschappelijk

Het mislopen van grote legesbedragen kan een negatieve maatschappelijke impact hebben (negatieve media-aandacht, publieke afkeuring, verlies van vertrouwen etc.).

Risicobeheersing

Om de risico's te beperken en te beheersen is er gekozen voor de inzet van verschillende ruimtelijke instrumenten. De visie krijgt vorm via een participatietraject. Hoewel de ontwikkelprojecten baat hebben bij een snelle afronding, is de tijdsdruk hier minder groot dan bij de postzegelbestemmingsplannen. Daarnaast wordt voor het grootste deel van het gebied een beheersverordening opgesteld. Dat kan in relatief korte tijd, waardoor het tijdsrisico daar beperkt is. Voor de locaties Dantuma en Drijfriemenfabriek is een postzegelbestemmingsplan met uitwerkingsregels het meest passende instrument. De doorlooptijd is hierbij kritisch en wordt daarom strak gemonitord en bestuurlijk regelmatig teruggekoppeld.

7. Proces

Organisatie

- Bestuurlijk opdrachtgever
- Ambtelijk opdrachtgever
- Ambtelijk opdrachtnemer en opsteller startnotitie

Kernteam: Trekker/planoloog
 Stedenbouwkundige
 Planjurist
 Planvisualist

Communicatie: Gebiedsmanager
 Gebiedsverbinder
 Communicatieadviseur
 Contactpersoon wijkraad

Proces startnotitie (maart-april 2017)

- Besluitvorming door B&W over startnotitie
- De wijkraad ontvangt de startnotitie ter informatie
- De cie. Ontwikkeling ontvangt de startnotitie ter informatie

Proces Visie Spaarnesprong

Conceptfase: (maart-juli 2017)

- Opstellen PIP en vaststellen in staf
- Opstellen conceptvisie (incl. toetsing ARK)
- Participatie conform PIP

Ontwerpfase: (augustus-oktober 2017)

- Verwerken uitkomsten participatie
- Besluitvorming door B&W
- Bespreking cie. Ontwikkeling
- Terinzagelegging

Vaststellingsfase: (november-december 2017)

- Verwerking eventuele zienswijzen
- Besluitvorming door B&W
- Bespreking in cie. Ontwikkeling
- Raadsbehandeling

Proces postzegelbestemmingsplannen (voor Drijfriemenfabriek en Dantumaterrein)

Conceptontwerpbestemmingsplan: (1^e helft 2017)

- Opstellen conceptontwerp
- Wettelijk vooroverleg

Ontwerpbestemmingsplan: (2^e helft 2017)

- Besluitvorming door B&W over terinzagelegging
- Bespreking in cie. Ontwikkeling
- Terinzagelegging

Vaststelling bestemmingsplan: (1^e kwartaal 2018)

- Verwerking eventuele zienswijzen
- Besluitvorming door B&W
- Bespreking in cie. Ontwikkeling
- Raadsbehandeling
- Terinzagelegging

Beroepsprocedure: (2018-2019)

- Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State
- Na afloop beroepstermijn of evt. uitspraak Raad van State wordt het bestemmingsplan geheel, gedeeltelijk of niet onherroepelijk.

Proces beheersverordening

Een beheersverordening is vormvrij. Voor een beheersverordening geldt zodoende geen wettelijke inspraakverplichting. De beheersverordening moet wel door de raad worden vastgesteld. De planning is om in de 2^e helft van 2017 de beheersverordening op te stellen en aan de raad voor te leggen.

Vaststelling beheersverordening: (2^e helft 2017)

- Besluitvorming door B&W

- Bespreking in cie. Ontwikkeling
- Raadsbehandeling

8. Participatie en inspraak

Visie Spaarnesprong

De wijkraad Scheepmakersdijk heeft een eigen wijkvisie en is nauw betrokken bij de diverse ontwikkelingen in het gebied. In het kader van de Visie Spaarnesprong stelt de gemeente een Participatie- en Inspraak Plan (PIP) op. Daarin wordt vastgelegd hoe, over welke onderwerpen en wanneer de wijkraad en andere betrokkenen kunnen participeren in de planvorming. Tegelijkertijd is duidelijk dat de te actualiseren en te concretiseren ambities uitsluitend uit bestaande beleidsdocumenten komen. Alleen daar waar bij de concretisering keuzes gemaakt moeten worden, is mogelijk sprake van nieuw beleid. Bij de visie is participatie en inspraak mogelijk.

Postzegelplannen

De postzegelplannen voor Drijfriemen en Dantuma leggen de bestaande mogelijkheden opnieuw vast om de mogelijkheid te borgen om leges te kunnen heffen. Dit is een continuering van bestaand beleid en daarmee worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom is hierbij geen sprake van participatie, maar alleen van inspraak. De standaard overleg- en inspraakmomenten vinden namelijk wel plaats:

- mogelijkheid tot beoordeling conceptontwerpbestemmingsplan door de wijkraad;
- mogelijkheid tot indienen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan;
- mogelijkheid tot inspreken bij de commissie Ontwikkeling;
- mogelijkheid tot indienen beroep over het vastgestelde bestemmingsplan (uitsluitend voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend of tegen onderdelen die bij vaststelling gewijzigd zijn).

Beheersverordening

De beheersverordening voor de rest van het gebied legt de bestaande mogelijkheden opnieuw vast om de mogelijkheid te borgen om leges te kunnen heffen. Dit is een continuering van bestaand beleid en daarmee worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom is hierbij geen sprake van participatie. Voor een beheersverordening geldt bovendien geen inspraakverplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In maart 2017 komt een notitie over beheersverordeningen in de commissie Ontwikkeling, mogelijk dat hier aanvullende uitgangspunten uit volgen. In dat geval wordt dit verwerkt in het proces van de totstandkoming van de beheersverordening.

Publicaties

- De voortgang van de visie en de planologische regelingen wordt geplaatst op de [projectensite](#) van stadsdeel Oost op de gemeentelijke website.
- De wettelijke publicaties vinden plaats op www.officielebekendmakingen.nl en in het huis-aan-huisblad De Haarlemmer.
- Het (concept)ontwerp bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan evenals de beheersverordening worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.watmagwaar.nl (voor mobiele apparaten) gepubliceerd.

9. Planning

Startnotitie

- B&W maart 2017
- Wijkraad maart 2017
- Commissie april 2017

Visie Spaarnesprong

- PIP: maart-april 2017
- Concept: maart-april 2017
- Participatie en inspraak: april-juli 2017
- Ontwerp: augustus-oktober 2017
- Vaststelling: november-december 2017

Postzegelplannen

- Concept: 1e helft 2017
- Ontwerp: 2e helft 2017
- Vaststelling: 1e kwartaal 2018

Beheersverordening

- Vaststelling: 2^e helft 2017

10. Bijlagen
