



Onderwerp	
Vaststellen startnotitie Entree Verre Oosten Schalkwijk	
Nummer	2019/467425
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	023-5114304
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	De woningbouwambitie van 10.000 woningen in Haarlem is onverminderd groot en wordt voornamelijk uitgevoerd in de acht ontwikkelzones in de stad. Eén van de ontwikkelzones is de Schipholweg. In het Structuurplan Haarlem 2020 is de zone Schipholweg als verandergebied aangewezen waar verdichting, functiemening (wonen, werken en voorzieningen) en meervoudig grondgebruik een rol speelt. De ontwikkeling van de Schipholweg is met projecten zoals de Entree en de zuidstrook Slachthuisbuurt al in volle gang en voorziet daarmee in een deel van het aantal te realiseren woningen. Het plangebied Entree Verre Oosten sluit aan op de genoemde plannen en maakt integraal onderdeel uit van de in het structuurplan beschreven verstedelijkingsopgave in de Ontwikkelzone Schipholweg. Het doel van de startnotitie is om sturing te geven aan het voorbereidingsproces voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie. De analyse van kansen en ontwikkelingen leiden tot de volgende (deel)opgaven voor dit gebied: 1. Meer en gedifferentieerd wonen in een aantrekkelijke woonomgeving. 2. Stimuleren van gebalanceerde functiemenging. 3. Inzetten op verduurzaming en versterken van groen, natuur en water. 4. Inzetten op bereikbaarheid en verbinding. 5. verplaatsing van de volkstuinen Eigen Tuin en Ons Buiten naar het vrijkomende AWZI-terrein en alternatieve locaties buiten het plangebied. Besloten is om niet voor alle acht de ontwikkelzones tegelijk een visie op te stellen. Dit betekent dat met de Entree Verre Oosten Schalkwijk vooruitgelopen wordt op de Ontwikkelvisie Schipholweg.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.

Besluit College d.d. 9 juli 2019	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De startnotitie Entree Verre Oosten Schalkwijk vast te stellen; 2. In afwijking van het Haarlemse activabeleid een krediet te verlenen van €182.500 voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Verre Oosten Entree Schalkwijk. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

De woningbehoefte in Haarlem is onverminderd groot. Haarlem heeft in haar coalitieprogramma Duurzaam Doen 2018-2022 de ambitie om de woningbouwproductie te versnellen. In de zoektocht naar woningbouwlocaties is een achttal 'ontwikkelzones' aangewezen. Eén van de ontwikkelzones is de Schipholweg. Door de beschikbaarheid van (gemeentelijke) gronden en goede bereikbaarheid biedt de zone Schipholweg veel perspectief voor verandering en intensivering van het ruimtegebruik. In het Structuurplan Haarlem 2020 is de zone Schipholweg als verandergebied aangewezen waar verdichting, functiemening (wonen, werken en voorzieningen) en meervoudig grondgebruik een rol speelt.

De ontwikkeling van de Schipholweg is met projecten zoals de Entree en de zuidstrook Slachthuisbuurt al in volle gang en voorziet daarmee in een deel van het aantal te realiseren woningen. Het plangebied Entree Verre Oosten sluit aan op de genoemde plannen en maakt integraal onderdeel uit van de in de structuurplan beschreven verstedelijkingsopgave in de Ontwikkelzone Schipholweg.

De transformatie van het oostelijke deel van het plangebied Entree Verre Oosten naar woningbouw is pas aan de orde als de volkstuincomplexen Ons Buiten en Eigen Tuin verplaatst kunnen worden naar alternatieve locaties. Voor alternatieve locaties wordt uitgegaan van verplaatsing binnen het plangebied (AWZI-terrein), uitbreiding of verdichting van andere, bestaande volkstuincomplexen in Haarlem en nieuw uit te geven terrein. De eigendommen van de gemeente langs de Nieuweweg zijn in beeld als alternatieve locatie. Op dit moment vindt er een locatieonderzoek plaats naar een geschikte locatie voor Domus(Plus). Afhankelijk van de uitkomst daarvan kunnen de eigendommen van de gemeente langs de Nieuwe Weg (gedeeltelijk) in beeld in komen als alternatieve locatie voor volkstuinen.



Dit raadsstuk dient als startnotitie voor de gebiedsontwikkeling Entree Verre Oosten én als het besluitstuk waarmee het voorbereidingskrediet wordt vrijgegeven.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project Entree Verre Oosten vast te stellen;
2. In afwijking van het Haarlemse activabeleid een krediet te verlenen van €182.500 voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Verre Oosten Entree Schalkwijk.

3. Beoogd resultaat

Het doel is het in gang zetten van een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij Haarlem een nieuwe stedelijke impuls aan de Entree van Haarlem toevoegt en diverse functies in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. De gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende (deel)opgaves;

- realisatie van circa 500 woningen (afhankelijk van de volumestudies) in de categorieën sociale huur (40%), midden(koop/huur) segment (40%) en vrije sector (20%) op de locatie van de volkstuincomplexen Ons Buiten en Eigen Tuin vóór 2025;
- verwerving – tegen nader te bepalen voorwaarden – van het AWZI-terrein en volkstuincomplex, eigendom van respectievelijk Hoogheemraadschap Rijnland en Eigen Tuin vóór 2022;
- verplaatsing van de volkstuinen Eigen Tuin en Ons Buiten naar het vrijkomende AWZI-terrein en alternatieve locaties buiten het plangebied;
- realiseren van een duurzame energiebron (aardwarmte, biomassa of een combinatie) op de locatie van het huidige AWZI-terrein, waarmee in de toekomst een deel van Schalkwijk van duurzame energie kan worden voorzien;
- ruimtelijke inpassing en mogelijke uitbreiding bestaande sportverenigingen en eventuele toekomstige onderwijsvoorzieningen;
- verkeerskundige ingrepen en gebiedsontsluiting als gevolg van het beoogde programma;
- realisatie van een nieuwe, veilige recreatieve wandel- en fietsroutes als ontbrekende schakel tussen Haarlem-Oost, Schalkwijk en Haarlemmermeer;
- integratie van natuur en watergangen in de diverse deelprojecten ter versterking van de klimaatrobuustheid van het gebied.

4. Argumenten

4.1 Het besluit past in het ingezet beleid en ‘Groei van Haarlem’

In het Structuurplan Haarlem 2020 is de zone Schipholweg als verandergebied aangewezen waar verdichting, functiemening (wonen, werken en voorzieningen) en meervoudig grondgebruik een rol speelt. Ook zijn dit bij uitstek de gebieden waar stedelijke (of regionale) functies een plek kunnen krijgen. De Schipholwegzone krijgt een gemengd stedelijk karakter (stadsboulevard) met vrij lineaire bebouwing, direct erlangs gelegen. De woningbouwopgave moet hand in hand gaan met de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid (sociale cohesie, veiligheid en gezondheidsaspecten), zodat Haarlem een stad blijft waar het prettig wonen, leven en werken is. Voorwaardelijk voor de transformatie van het oostelijk deel van de Schipholweg naar woningbouw is dat de ontwikkeling van dit gebied kan pas in gang worden gezet mits er een alternatieve locatie wordt gevonden voor de volkstuincomplexen Ons Buiten en Eigen Tuin (privaat eigendom). Voor alternatieve locaties wordt uitgegaan van verplaatsing binnen het plangebied (AWZI-

terrein), uitbreiding of verdichting van andere, bestaande volkstuincomplexen in Haarlem en nieuw uit te geven terrein.

4.2 Concrete kansen bieden zich aan

Nieuwe kansen bieden zich aan om een bijdrage te leveren in het vrijspelen van de beoogde woningbouwlocatie. De in het plangebied gelegen afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) in eigendom van Hoogheemraadschap Rijnland gaat in het jaar 2022 zijn functie te verliezen. De vraag is vervolgens welke alternatieve functie(s) mogelijk aan dit terrein kunnen worden toegedeeld en of de gemeente zich een actieve rol wil geven bij de transitie binnen het gebied. Rijnland heeft de gemeente gevraagd of zij interesse heeft in de aankoop van terrein. Daarop is met Rijnland het gesprek gestart om de ontwikkelmogelijkheden te verkennen. Op 19 december 2018 heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Rijnland en de gemeente om de mogelijkheden tot verwerving van het AWZI-terrein te bespreken. Uitkomst van dit gesprek is dat Rijnland en de gemeente de intentie naar elkaar hebben uitgesproken om – tegen nader te bepalen voorwaarden en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door de raad en het algemeen bestuur – hiertoe een intentieovereenkomst op te stellen als startschot voor de planontwikkeling voor dit gebied.

4.3 Meer ruimtevragers

De volkstuinen zijn niet de enige gegadigden die een beroep doen op de beschikbare ruimte. Daarbovenop vragen bestaande en nieuwe initiatieven om ruimtelijke en functionele afwegingen van de beschikbare ruimte. Haarlem streeft naar maatschappelijke meerwaarde, dit blijkt ook uit het collegeakkoord “duurzaam doen”, en ook uit de trekkersrol in de Metropoolregio Amsterdam op het gebied van klimaatadaptatie. Haarlem heeft verschillende ontwikkelzones waarbij het accent op verschillende opgaves kan liggen. Voor dit gebied liggen klimaatadaptatie en energietransitie voor de hand. Zo wordt momenteel onderzocht of de AWZI-locatie kansrijk is voor geothermie en of een biomassacentrale als alternatieve warmtebron voor één van de vier wijken van Schalkwijk. Rijnland wil daarbij ook nadrukkelijk inzetten op klimaatadaptatie en kansen voor een klimaat robuust watersysteem als onderdeel van de openbare ruimte in deze polder verzilveren. Gelet op de groei van Haarlem is er ook een nadrukkelijke ruimtebehoefte voor (maatschappelijke) voorzieningen (sport, onderwijs en welzijn), mobiliteit en werkgelegenheid (verzorgende economie). Zo is er behoefte aan een extra hockeyveld (periode 2024 – 2026) en is de Boerhoevewijk een zoeklocatie voor toekomstige ruimtebehoefte van het primaire en voortgezet onderwijs (periode na 2023). Tot slot geldt dat intensivering en het toevoegen van programma ook gevolgen heeft voor verkeerskundige (gebieds)ontsluitingen, waaronder een veilige noordzuidgerichte langzaam verkeerroute(s).

4.4 Ontbreken van ruimtelijke kader

De opgaves en ambities in dit gebied staan niet op zichzelf en kennen een wederzijdse afhankelijkheid. Een complexe opgave die om een integrale overkoepelende visie, aanpak en strategische afwegingen vragen, die recht doen aan de onderlinge samenhang tussen de verschillende maatschappelijke opgaven. De vraag is op welke wijze de gemeente invulling wil geven aan de verstedelijkingsopgave die zij zichzelf heeft gesteld, de actuele ruimtelijke vraagstukken die spelen in dit gebied afgezet tegen de beschikbare ruimte. Kaders voor een integrale afweging (ruimtelijk, functioneel, kwalitatief) ontbreken op dit moment.

4.5 Globale haalbaarheidsanalyse geeft voldoende houvast voor vervolgonderzoek

Aan de globale financiële haalbaarheidsberekeningen is de conclusie te verbinden dat er sprake is van een beperkt positief resultaat. Gelet op de uitkomsten van de haalbaarheidsanalyse is er voldoende houvast om het plangebied verder te onderzoeken.



4.6 Activeren voorbereidingskrediet

Met het vaststellen van de startnotitie door de raad geeft de raad toestemming voor de in de startnotitie benoemde ontwikkeling van de grond. Dat is één van de voorwaarden verbonden aan het mogen activeren van het gevraagde voorbereidingskrediet.

4.7 Communicatie en participatie

Er is in dit stadium van het proces een inventarisatie van de stakeholders en een eerste krachtenveldanalyse opgesteld. Inmiddels hebben er eerste oriënterende en constructieve gesprekken plaatsgevonden met onder andere de Algemene Vereniging Van Volkstuinders Nederland (AVVN), een 'klankbordgroep' van Ons Buiten en Eigen Tuin, Wijkraad, Sportverenigingen en Rijnland om te inventariseren wat hun belangen, ideeën, wensen, kansen en ambities er zijn om te komen tot een stedenbouwkundige visie. Na besluitvorming in de raad over de startnotitie organiseert de gemeente een brede informatiebijeenkomst om stakeholders te informeren over het voornemen om de planontwikkeling op te starten, de vraagstukken, het planproces en hoe stakeholders in het vervolgproces betrokken worden. Grondeigenaren, gebruikers, bewoners en de gemeente werken samen aan de visie voor dit gebied. Het participatieproces wordt hierop ingericht.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Overeenstemming over verplaatsing en verwerving volkstuinen en AWZI-terrein randvoorwaardelijk

De ontwikkeling van dit gebied kan pas in gang worden gezet mits er een alternatieve locatie wordt gevonden voor de volkstuinen. Naast dat private gronden verworven moeten worden, geldt dat bij verplaatsing van de volkstuincomplexen omwille van woningbouwontwikkeling de gemeente in overleg met grondeigenaren en gebruikers draagvlak moet vinden voor alternatieve locatie(s), binnen of buiten het plangebied. Daarbij geldt als belangrijk uitgangspunt dat bij (gedeeltelijke) verplaatsing van volkstuinen in een ontwikkellocatie compensatie wordt aangeboden (Motie 'Volkstuinen zijn belangrijk' deel 1 en 2). In onderhandeling met grondeigenaren (Rijnland en Eigen Tuin) en huurders (Ons Buiten) wordt getracht tot minnelijke overeenstemming te komen. In gezamenlijkheid met de volkstuinders wordt er een locatie- en verplaatsingsonderzoek uitgevoerd naar de opties, voorwaarden, kansen en financiële consequenties. Rijnland en de gemeente werken parallel toe naar een intentieovereenkomst als startschot voor de planontwikkeling voor dit gebied.

5.2 Nader onderzoek nodig

Er dient in het vervolgproces ook nader milieutechnisch onderzoek plaats te vinden naar o.a. de geschiktheid van het AWZI-terrein voor volkstuinen, de ruimtelijke inpassing van bestaande functies (nieuwe gemaal, sportfaciliteiten), nieuwe ruimtelijke claims en milieukundige aspecten. Afhankelijk van de onderzoeksuitkomsten en ruimtelijke keuzes is elders meer ruimte nodig voor de te verplaatsen tuinen, hetgeen het resultaat van de haalbaarheidsstudie kan beïnvloeden.

5.3 Financiële middelen: voorbereidingskrediet

Dit project bevindt zich thans in de initiatieffase. Om het gebied tot ontwikkeling te brengen is het voornemen om voor het gebied een grondexploitatie te openen. Daarin zullen uitgaven (o.a. plankosten, kosten bouw- en woonrijp maken, verwervingen etc. en opbrengsten (verkoop gronden) worden verantwoord. De raad wordt voorgesteld om vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de 1e fase (ruimtelijke scenario's) ad. € 182.500.

Bij het openen van de grondexploitatie wordt het geactiveerde krediet ten laste van de grondexploitatie gebracht. Het Haarlemse activabeleid stelt dat de gemeente er voor kiest om de kosten voor onderzoek en ontwikkeling van een actief niet te activeren. Het BBV staat dit onder voorwaarden wel toe. Ook bij grondexploitaties is dit expliciet toegestaan, om noodzakelijke voorbereidingskosten vóór het openen van de grondexploitatie uiteindelijk wel ten laste van de grondexploitatie te kunnen brengen. Haarlem wijkt daarom in dit geval af van het eigen activabeleid, dit is een raadsbevoegdheid.

Dit krediet is nog niet voorzien in het investeringsplan en past daarmee niet binnen het financieel kader dat een maximum stelt aan de hoeveelheid investeringen tot en met 2022. De verwachting is dat dit krediet medio 2020 ten laste van de dan te openen grondexploitatie worden gebracht, waarna weer aan het financieel kader wordt voldaan. Daarom hoeft op dit moment geen ruimte te worden gemaakt vanuit andere investeringen om binnen het financieel kader te blijven.

6. Uitvoering

De gebiedsontwikkeling doorloopt de fasen van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. In de periode van september 2019 tot en met het 2^e kwartaal 2020 wordt in een aantal (onderzoeks)stappen toegewerkt naar ruimtelijke scenario's naar de meeste gewenste en haalbare invulling van het plangebied. De scenario's worden beschreven in een raadsstuk, inclusief een voorstel voor een voorkeursscenario. De raad wordt in deze fase tevens gevraagd een grondexploitatie te openen. Het voorkeursscenario wordt daarna uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie. Het vaststellen van de stedenbouwkundige visie is een raadsbevoegdheid. Het college wordt gevraagd de visie vrij te geven voor de inspraak, waarna het door de raad kan worden vastgesteld. De globale planning ziet er als volgt uit:

Fase	Product	Planning	Vaststellen
Definitiefase	Ruimtelijke scenario's + voorkeursscenario + grondexploitatie	Q2 2020	College B&W, Cie. Ontwikkeling & Raad
Definitiefase	Stedenbouwkundige visie	Q1 2021	College B&W, Cie. Ontwikkeling & Raad

8. Bijlagen

1. Startnotitie Entree Verre Oosten Schalkwijk