



Onderwerp Startnotitie Park van Peet	
Nummer	2020/92305
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bukman, S.
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de rand van de Zuiderpolder, aan drie zijden ingesloten door bebouwing, ligt een weiland dat bekend staat als de Put van Peet. Dit terrein is in een ver verleden als vuilstort gebruikt en is nu een weiland behorende bij een manege. Vanwege de genoemde vervuiling is deze kavel niet meegenomen in de ontwikkeling van de woonwijk. Ontwikkelaar DUPON Vastgoed ziet echter mogelijkheden om het terrein geschikt te maken voor wonen en heeft daartoe een verzoek ingediend bij de gemeente. De locatie wordt als kansrijk voor woningbouw beoordeeld. De ontwikkelaar heeft in zijn eerste verkenning rekening gehouden met een ruime opzet met veel groen en parkeren op maaiveld. Daarmee kan worden volstaan met een leeflaag en hoeft er geen dure sanering van de grond te worden uitgevoerd. In eerste instantie voldoet dit initiatief niet aan de gemeentelijke kaders om op de spaarzame plaatsen binnen de gemeente zoveel mogelijk verdichting toe te passen om bij te dragen aan de grote woningbouwopgave. Om op deze specifieke locatie hogere aantallen woningbouw te realiseren is hoogbouw dan onvermijdelijk, met forse complexen om de kosten van de sanering (die dan wel noodzakelijk is) te dragen. De directe omgeving heeft aangegeven - als er woningbouw komt op het weiland- liever laagbouw te zien op een openbaar toegankelijk groen terrein. De centrale vraag die voorligt is of woningbouw op deze locatie kan worden toegestaan en waar het accent moet liggen bij de ontwikkeling: op verdichting, op openbaar groen, of een combinatie daarvan. Door het vaststellen van de startnotitie kan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en een Programma van Eisen openbare ruimte worden opgesteld waarmee de ontwikkelaar zijn plannen kan uitwerken.
Behandelvoorstel 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	- Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016) - Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161)



Besluit College d.d. 14 april 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: De startnotitie Park van Peet vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Aan de rand van de Zuiderpolder, aan drie zijden ingesloten door bebouwing, ligt een weiland dat bekend staat als de Put van Peet. Dit terrein is in een ver verleden als vuilstort gebruikt en is nu een weiland behorende bij een manege. Vanwege de genoemde vervuiling is deze kavel niet meegenomen in de ontwikkeling van de woonwijk. Ontwikkelaar DUPON Vastgoed ziet echter mogelijkheden om het terrein geschikt te maken voor wonen en heeft daartoe een verzoek ingediend bij de gemeente. De locatie wordt als kansrijk voor woningbouw beoordeeld.

De ontwikkelaar heeft in zijn eerste verkenning rekening gehouden met een ruime opzet met veel groen en parkeren op maaiveld. Daarmee kan worden volstaan met een leeflaag en hoeft er geen dure sanering van de grond te worden uitgevoerd.

In eerste instantie voldoet dit initiatief niet aan de gemeentelijke kaders om op de spaarzame plaatsen binnen de gemeente zoveel mogelijk verdichting toe te passen om bij te dragen aan de grote woningbouwopgave. Om op deze specifieke locatie hogere aantallen woningbouw te realiseren is hoogbouw dan onvermijdelijk, met forse complexen om de kosten van de sanering (die dan wel noodzakelijk is) te dragen.

De directe omgeving heeft aangegeven -dat als er woningbouw komt op het weiland- liever laagbouw te zien op een openbaar toegankelijk groen terrein. De centrale vraag die voorligt is of woningbouw op deze locatie kan worden toegestaan en waar het accent moet liggen bij de ontwikkeling: op verdichting, op openbaar groen, of een combinatie daarvan. De ontwikkelaar heeft referentiebeelden meegegeven, zie bijlage 3.



Door het vaststellen van de startnotitie kan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en een Programma van Eisen openbare ruimte worden opgesteld waarmee de ontwikkelaar zijn plannen kan uitwerken.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

De startnotitie Park van Peet vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de startnotitie kan het project door naar de vervolgfase van het Haarlems Plan Proces. En kunnen de kaders voor ontwikkeling van deze locatie worden vastgelegd in een Stedenbouwkundig Programma van eisen. Ook worden dan de eisen aan de openbare ruimte opgesteld waaraan de ontwikkelaar moet voldoen indien er openbare ruimte wordt aangelegd en die door de gemeente wordt overgenomen. De kaders (fysiek en financieel) worden opgenomen in een Anterieure Overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

4. Argumenten

4.1 Met het vaststellen van de startnotitie worden kaders omschreven

In de startnotitie worden de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling omschreven. De startnotitie wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De ontwikkeling, inclusief de aanleg van openbare ruimte, is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

4.2 Het besluit past in het ingezet beleid

Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de opgave voor de realisatie van nieuwe woningen conform de 40-40-20 regel.

4.3 Er wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave

Door het weiland in te zetten voor woningbouw wordt enerzijds een bijdrage geleverd aan de grote woningopgave voor de gemeente Haarlem. Tevens wordt een stuk onbereikbaar terrein bij de wijk getrokken hetgeen een kans is om beleefbaar groen aan de wijk toe te voegen. Door ook een langzaam verkeer verbinding met het Liewegje te maken wordt het ook een aansluiting met het buitengebied gemaakt die door de hele wijk gebruikt kan worden.

4.4 Ambtelijke kosten worden gedekt door de voorschotovereenkomst

Met de ontwikkelaar is een voorschotovereenkomst gesloten met als doel de ambtelijke kosten te vergoeden die gemaakt worden vooruitlopend op het maken van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en de planologische procedure. Het betreft een volledig particulier initiatief dat voor de gemeente kostenneutraal is.

4.5 Communicatie en participatie vindt plaats

Er heeft een kennismakingsavond plaatsgevonden waarbij leden van de wijkraad en ongeveer 80 bewoners uit de direct nabijgelegen straten aanwezig zijn geweest. De aanwezigen zijn over het



initiatief om te komen tot woningbouw geïnformeerd aan de hand van referentiebeelden van elders gerealiseerde plannen. Men kon reacties op de plannen mondeling geven en opschrijven. Er zijn 73 reacties genoteerd. In bijlage 2 zijn de reacties per onderdeel geclusterd. Daaruit valt te concluderen dat een grote hoeveelheid mensen liever geen bebouwing ziet, hetgeen te verwachten was. Maar ook is opgehaald waaraan het plan moet voldoen indien er woningbouw komt (een duidelijke voorkeur voor laagbouw) en met welke aspecten er rekening gehouden zou moeten worden (groen, parkeren).

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 De locatie is vervuild

De locatie is een voormalige vuilstort plaats. Om te komen tot woningbouw zal er een leeflaag gemaakt moeten worden of de locatie moet gesaneerd worden. Bij hoge bebouwingsdichtheid zal er in ieder geval moeten worden gesaneerd. Uit nader onderzoek kan blijken dat de kosten van saneren te hoog zijn om de ontwikkeling financieel haalbaar te houden. Het is aan de ontwikkelaar om dat risico te dragen en te beheersen.

5.2 De directe omgeving ziet liever geen woningbouw komen

Uit de inloopbijeenkomst is duidelijk geworden dat er een flink risico is op weerstand vanuit de direct omwonenden. Door de buurt goed mee te nemen in de planvorming en de ontvangen reacties, voor zover mogelijk, in de planontwikkeling te verwerken wordt dit risico beheerst.

5.3 De locatie staat op provinciale kaarten aangemerkt als landelijk gebied

De locatie is in de ontwerp omgevingsverordening van de provincie aangemerkt als landelijke gebied. In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Recreatie. Uit navraag bij de provincie is gebleken dat de gemeente bepaalt of het Binnenstedelijk Gebied (BSG) is. De bestemming Recreatie is een binnenstedelijke bestemming en de locatie ligt ingeklemd tussen bestaande bebouwing. Dat maakt dat de gemeente deze locatie als BSG aanmerkt, de provincie heeft aangegeven die redenering te volgen.

In de ontwerp Omgevingsverordening 2020 van de Provincie Noord Holland staat de locatie op een kaart nog aangemerkt als landelijk gebied. Dat is, gezien de bovenstaande redenering, onterecht en de afdeling stedenbouw heeft de provincie dan ook verzocht de locatie in de omgevingsverordening te wijzigen in stedelijk gebied.

6. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:





Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie	Raad	Q1 2020
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	Stedenbouwkundig programma van eisen vervolg overeenkomst	Raad B&W	ntb
Ontwerpfase	Stedenbouwkundig plan door Ontwikkelaar Inrichtingsplan openbare ruimte	B&W B&W	ntb
Vorbereidingsfase	Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)		ntb
Realisatiefase	Uitvoering		ntb

Initiatieffase

In de initiatieffase vindt een integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De startnotitie wordt in deze fase vastgesteld.

Definitiefase

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.

Vorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen.

Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project, waar na realisatie overdracht naar beheer volgt.

7. Bijlagen

- 1: Startnotitie Park van Peet
- 2: Samenvatting van de reacties tijdens de inloopbijeenkomst
- 3: Referentiebeelden Park van Peet