

Onderwerp Vaststellen startnotitie gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein e.o.	
Nummer	2020/120897
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Thon, M.J.E.
Telefoonnummer	023-5113606
Email	mthon@haarlem.nl
Kernboodschap	In maart 2014 is de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (OHO) vastgesteld. In de OHO wordt de ontwikkeling rondom het Prinses Beatrixplein als urgent beoordeeld, omdat het gebied zich kenmerkt door een proces van verschraling. Naast de urgentie voor vernieuwing vanuit de OHO blijft de woningbehoefte in Haarlem onverminderd groot. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt het verdichten en toevoegen van woningen langs de Prins Bernhardlaan ter hoogte van het Prinses Beatrixplein kansen. De gebiedsontwikkeling levert met de bouw van extra woningen een bijdrage aan de woningbouwambities van Haarlem. Ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein e.o. moet resulteren in een gemengd gebied met woningen, nieuw winkelcentrum/winkelaanbod, vernieuwde supermarktvestiging, huisvesting voor onderwijs en sociaalmaatschappelijke voorzieningen in een Huis van de Wijk. Onderzoek naar het beoogd programma houdt daarbij rekening met de actuele ruimtevraag van het naastgelegen Reinaldahuis voor zorgwoningen voor een specifieke doelgroep (bv. dementerende ouderen). Studie moet uitwijzen of het totale programma in samenhang met elkaar binnen het plangebied gerealiseerd kan worden. Met een besluit over de startnotitie wordt aan de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het uitvoeren van benodigde ruimtelijke onderzoeken (massa- en programmastudies) en het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (ontwikkelkaders en uitgangspunten) voor het plangebied. Daarbij wordt de raad gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet.
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. 3 maart 2020	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 Prinses Beatrixplein e.o. vast te stellen; 2. Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie een krediet te verlenen van €185.000,= voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein e.o. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

In maart 2014 is de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (OHO) vastgesteld. In de OHO wordt de ontwikkeling rondom het Prinses Beatrixplein als urgent beoordeeld, omdat het gebied zich kenmerkt door een proces van verschraling. Als hart van Parkwijk moet het Prinses Beatrixplein op buurtniveau blijven opereren, maar tegelijkertijd met de omgeving meegroeien. Naast de urgentie voor vernieuwing vanuit de OHO blijft de woningbehoefte in Haarlem onverminderd groot. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt het verdichten en toevoegen van woningen langs de Prins Bernhardlaan ter hoogte van het Prinses Beatrixplein kansen. De gebiedsontwikkeling levert met de bouw van extra woningen een bijdrage aan de woningbouwambities van Haarlem.

Ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein e.o. moet resulteren in een gemengd gebied met woningen, nieuw winkelcentrum/winkelaanbod, vernieuwde supermarktvestiging en sociaalmaatschappelijke voorzieningen in een Huis van de Wijk. Nader onderzoek naar het beoogd programma in het gebied houdt daarbij rekening met de actuele ruimtevraag van het naastgelegen Reinaldahuis. Het verzorgingstehuis behoeft uitbreiding met zorgwoningen voor een specifieke doelgroep (bv. dementerende ouderen). Dit kan ontwikkeld worden op de naast gelegen gemeentelijke kavel mits de nieuwbouw van de Internationale Taal Klas (ITK) tegelijkertijd in gang wordt gezet. Onderzoek naar massa en programma moet uitwijzen of het totale programma in samenhang met elkaar binnen het plangebied gerealiseerd kan worden.

De afgelopen jaren zijn gesprekken gevoerd met Dreef Beheer en Pré Wonen naar aanleiding van een initiatief van deze partijen voor ontwikkeling van het gebied. Tot een ontwikkelplan is het echter nog



niet gekomen. Eerdere toetsing van het initiatief van Dreef Beheer en Pré Wonen in combinatie met recente ontwikkelingen binnen het plangebied vormen voldoende aanleiding om de gebiedsontwikkeling opnieuw te onderzoeken. De uit te voeren onderzoeken naar haalbaarheid, kansen, belemmeringen en risico's resulteren in kaders voor de verdere uitwerking en een stedenbouwkundig programma van eisen, waarover besluitvorming door de raad plaats zal vinden.

Dit raadsstuk dient als startnotitie voor de gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein én als het besluitstuk waarmee het voorbereidingskrediet wordt vrijgegeven om de werkzaamheden in de definitiefase uit te kunnen voeren.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie Prinses Beatrixplein e.o. vast te stellen;
2. Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie een krediet te verlenen van €185.000,= voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein e.o..

3. Beoogd resultaat

Het doel is het in gang zetten van een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij diverse functies in het gebied in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. De transformatie van verschillende kavels langs de Prins Bernhardlaan en vernieuwing van het Prinses Beatrixplein levert een bijdrage aan het uitbreiden van de woningvoorraad van Haarlem, het versterken van het voorzieningenpeil in de wijk door de vernieuwing van het winkelcentrum en, gelet op de groei van Haarlem, het voorzien in de behoefte aan sociaal maatschappelijke voorzieningen in de wijk (sport, onderwijs en welzijn).

De gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende deelopgaven:

- Realisatie van circa 300 nieuwe woningen (exakte hoeveelheid is afhankelijk van volumestudie en integrale afweging van het totaal programma) in de categorieën sociale huur, midden segment (koop/huur) en vrije sector waarbij 40-40-20 uitgangspunt is voor het totale woningbouwprogramma;
- Ontwikkeling van zorgwoningen (waarbij het streven is minimaal circa 32 zorgwoningen) voor een specifieke doelgroep van het naastgelegen Reinaldahuis;
- Realisatie van een nieuwe huisvestingslocatie voor de ITK;
- Bouw van een nieuwe gymzaal die voorziet in de behoefte van sportfaciliteiten voor het onderwijs;
- Ontwikkeling van een Huis van de Wijk voor de huisvesting van sociaal maatschappelijke organisaties;
- Verkoop van gemeentelijke grondeigendommen langs de Prins Bernhardlaan tegen nader te bepalen voorwaarden;
- Realisatie van een nieuwe supermarkt;
- Realisatie van een nieuw winkelcentrum en daarmee vernieuwing van het voorzieningenpeil in de dagelijkse sector;

- Ruimtelijke inpassing van speelvoorzieningen voor kinderen in de buurt;
- Verkeerskundige ingrepen en gebiedsontsluiting als gevolg van het nieuwe programma;
- Realisatie van (nieuwe) veilige wandel- en fietsroutes door het gebied;
- Behoud en waar mogelijk uitbreiding van de groenkwaliteit en boomstructuur in het gebied.

4. Argumenten

1. *Concrete kansen bieden zich aan*

Concrete en gezamenlijke kansen bieden zich aan om de ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein en omgeving een stap verder te brengen. Initiatiefnemers Dreef Beheer en Pré Wonen hebben de gemeente verzocht om gezamenlijk op te trekken in de transitie van het gebied. Pré Wonen is eigenaar van een perceel waarop een jaren '60 winkelcentrum staat met daarin 20 winkels en daar bovenop 44 sociale huurwoningen. Dreef Beheer is eigenaar van de DekaMarkt met daar bovenop 6 sociale huurwoningen. De gemeente heeft vier percelen in eigendom langs de Prins Bernhardlaan met een gymzaal, een oud schoolgebouw dat functioneert als wijkcentrum 'De Sprong', de ITK en buurttuinen.

De gemeente en initiatiefnemers zien gezamenlijk kansen voor sloop-nieuwbouw van de bestaande sociale huurwoningen, het toevoegen van woningen, sloop-nieuwbouw van het winkelcentrum, uitbreiding en vernieuwing van de supermarkt, vernieuwing van onderwijshuisvesting en de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw dat dienst doet als Huis van de Wijk voor de huisvesting van sociaal-maatschappelijke organisaties. Voor dit Huis van de Wijk wordt een speciaal programma ontwikkeld in samenwerking met de welzijnspartners en de gebruikers van de huidige Sprong, om tot een verbeterd welzijnsaanbod te komen en een efficiëntieslag te maken in het gebruik van maatschappelijk vastgoed in Haarlem Oost.

2. *Verschillende functies en gewenste ruimteclaims kunnen op elkaar afgestemd*

De gemeente, Dreef Beheer en Pré Wonen zijn niet de enige gegadigden die een beroep doen op de beschikbare ruimte in het plangebied. Zo heeft onlangs ook het naastgelegen Reinaldahuis kenbaar gemaakt een wens te hebben tot uitbreiding in het gebied met de ontwikkeling van zorgwoningen voor een specifieke doelgroep. De gemeente ziet kansen voor deze bijzondere ruimtevraag binnen de gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein. Het naastgelegen kavel biedt mogelijkheden om de zorgfunctie van Reinalda in combinatie met nieuwbouw van onderwijshuisvesting voor de ITK vorm te geven.

Naast het beoogd programma zijn er ook andere functies die om ruimte vragen. Denk bijvoorbeeld aan duurzame en klimaat adaptieve maatregelen. Beoordeeld moet worden of en hoe het gebied kansen biedt hier invulling aan te geven. Daarnaast is in Haarlem-Oost een tekort aan sport- en gymzalen. De huidige gymzaal in het plangebied wordt momenteel intensief gebruikt door de Zuiderpolder en ITK. Met de gebiedsontwikkeling moet om die reden voorzien worden in de terugkeer van een gymaccommodatie.

Het toevoegen van nieuw programma in het gebied heeft tot slot ook gevolgen voor andere functies die een beslag leggen op de beschikbare ruimte. Voorbeelden zijn o.a. verkeerskundige gebiedsontsluitingen en inrichting van de openbare ruimte. Dit zijn essentiële onderdelen voor het



slagen van het functioneren van het gebied. Verder onderzoek naar de verschillende functies en de gewenste ruimteclaims kan rekening houden met de integrale ontwikkeling van het gebied waarin functies elkaar zowel programmatisch als ruimtelijk versterken.

3. Het besluit sluit aan op bestaand beleid

De transformatie van verschillende kavels langs de Prins Bernhardlaan en vernieuwing van het Prinses Beatrixplein levert een bijdrage aan het uitbreiden van de woningvoorraad van Haarlem, versterking van het voorzieningenpeil in de wijk door de vernieuwing van het winkelcentrum en voorziet, gelet op de groei van Haarlem, in de behoefte aan sociaal maatschappelijke voorzieningen in de wijk (sport, onderwijs en welzijn). De ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein en omgeving draagt bij aan het vergroten van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat van de wijk.

Binnen en buiten het plangebied lopen verschillende (infrastructurele) projecten waar de gebiedsontwikkeling rekening mee houdt en afstemt met als doel een integrale samenhang te bereiken. Een project dat met name van belang is voor de ontsluiting en bereikbaarheid van het Prinses Beatrixplein en omgeving is de herinrichting van de Prins Bernhardlaan. De projecten staan los van elkaar, met ieder een eigen projectorganisatie, maar kunnen elkaar versterken en daarom wordt rekening gehouden met dit raakvlak project.

4. Vaststellen van een ruimtelijk kader is noodzakelijk

De opgaven en ambities voor het gebied zijn afhankelijk van elkaar en de beschikbare ruimte. Een complexe opgave die daarom vraagt om een integraal overkoepelende aanpak en strategie die de samenhangende deelopgaven op elkaar afstemt. Kaders voor een integrale afweging (ruimtelijk, functioneel, programmatisch en kwalitatief) ontbreken echter nog op dit moment. Daarom werkt de gemeente in samenwerking met betrokken partijen in het gebied toe naar een massa- en programmastudie zodat een stedenbouwkundig programma van eisen opgeleverd kan worden dat de kaders stelt voor de ontwikkeling van het gebied.

5. Beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet

Omdat de gemeente het voornemen heeft om bouwrijpe grond te verkopen, wordt later in het proces een grondexploitatie geopend. Daarin worden uitgaven (o.a. plankosten, kosten bouw- en woonrijp maken, sloopkosten etc.) en opbrengsten (verkoop gronden) verantwoord. Het openen van de grondexploitatie wordt na oplevering van het stedenbouwkundig programma van eisen ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Uitgangspunt is dat er een sluitend grondexploitatieresultaat wordt gerealiseerd.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat bij een actief grondbeleid, waar in dit geval sprake van is, bij vaststelling van de startnotitie een voorbereidingskrediet wordt aangevraagd. De raad wordt daarom voorgesteld om vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie een voorbereidingskrediet van € 185.000,- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de werkzaamheden in de definitiefase. Het resultaat van deze fase is een stedenbouwkundig programma van eisen.

Het geactiveerde voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie. Vervolgens vindt verrekening van deze kosten plaats met de initiatiefnemers. De verdeling van die kosten met de initiatiefnemers wordt vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Het activeren van onderzoekskosten (immateriële vaste activa) is op zich strijdig met het vastgestelde activabeleid, maar gelet op de verwachte totstandkoming van een rendabele grondexploitatie en anterieure overeenkomsten is de activering van deze kosten als immateriële vast activa slechts tijdelijk.

Mocht er geen grondexploitatie geopend worden, dan komt het voorbereidingskrediet (een verlies) ten laste van het begrotingsresultaat.

6. Draagvlak voor de gebiedsontwikkeling bij de omgeving en gebruikers in het gebied

Eind november 2019 is in voorbereiding op de besluitvorming over de startnotitie een eerste informatiebijeenkomst georganiseerd voor buurtbewoners en geïnteresseerden. De bijeenkomst werd door de gemeente, Dreef Beheer en Pré Wonen gezamenlijk georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst was kennismaken, informeren over het voornemen tot onderzoek voor de ontwikkeling van het gebied en reacties van geïnteresseerden ophalen. Tijdens de informatieavond werd duidelijk aangegeven dat het gebied vernieuwing behoeft en mensen met belangstelling uitkijken naar wat de ontwikkelmogelijkheden voor het gebied zijn. Onderwerpen die veel ter sprake kwamen waren:

- Het gebied behoeft een upgrade en is onaantrekkelijk (verouderd);
- De verkeerssituatie is rommelig en gevaarlijk;
- Parkeren bij het winkelcentrum is onoverzichtelijk;
- Er is voldoende ruimte om nieuwe gebouwen neer te kunnen zetten;
- Behoeft aan een meer divers winkelaanbod;
- Er mist een plek waar mensen kunnen ontmoeten en waar het fijn is om te verblijven;
- Veel steen en een onaantrekkelijke uitstraling rondom de winkels en supermarkt;
- Behoeft aan een aantrekkelijkere inrichting van de openbare ruimte
- Met de nieuwe plannen wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van het gebied.

Een overzicht van alle opgehaalde reacties tijdens de inloopavond op 27 november 2019 is toegevoegd als bijlage bij de startnotitie.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Geen overeenstemming met grondeigenaren over het programma en de ontwikkelstrategie

Het beoogd programma voor de gebiedsontwikkeling is omvangrijk en divers van aard. Er zal uiteindelijk een totaal programma tot stand moeten komen dat interessant genoeg is voor alle partijen en ruimtelijk valt in te passen. Hiervoor moeten partijen inhoudelijk tot overeenstemming komen. Om het beoogd programma vervolgens daadwerkelijk ruimtelijk in te kunnen passen, moeten bestaande functies in het gebied gesloopt, verplaatst en/of uitgebreid. Dat levert een complex schuifplan op, waarin mogelijk ook gezocht moet worden naar locaties voor de tijdelijke huisvesting van functies die verplaatsen. De transformatie van het gebied is dus alleen haalbaar wanneer de gemeente met de andere grondeigenaren overeenstemming bereikt over de inhoud van



het programma, de ontwikkelstrategie en uiteindelijk ook de verkoop van gronden. In de volgende fase van het project wordt duidelijk hoe om te kunnen gaan met de verkoop van grond omdat deze strategie afhankelijk is van welk programma op welke locatie in het gebied landt. Naast één op één verkoop aan toegelaten instellingen en een uitvraag aan de markt kan ook bekeken worden of in bepaalde gevallen sprake kan zijn van grondruil.

2. Nader onderzoek en een integrale afweging van het programma is nodig

In de volgende fase dient nader onderzoek verricht te worden naar de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Op basis van studies naar het te ontwikkelen programma en het ruimtebeslag van het programma moet een afweging gemaakt zodat een integraal ontwikkelplan tot stand komt. Inhoudelijke afwegingen zijn van invloed op de haalbaarheid van de plannen. In de aankomende projectfase wordt door de betrokkenen, o.a. op basis van de businesscases, bepaald of de ontwikkeling haalbaar is.

3. Financiële middelen voor nieuwbouw ITK en gymaccommodatie

De ruimtevraag van het naastgelegen Reinaldahuis is een actuele vraag die van waarde wordt gezien voor de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling. Het verzorgingstehuis wenst uitbreiding met zorgwoningen voor een specifieke doelgroep (bv. dementerende ouderen). Reinalda ziet deze woningen bij voorkeur, vanuit toegankelijkheid en bereikbaarheid, gebouwd worden op de kavel naast het Reinaldahuis. Op dit kavel is echter momenteel de ITK gehuisvest. Uitbreiding van het Reinaldahuis is dan ook alleen mogelijk mits de nieuwbouw van de ITK gelijktijdig in gang wordt gezet. In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) 2019-2022 staat vernieuwing van de ITK op de huidige locatie op de lange termijn agenda (2023 e.v.) en het SHO voorziet niet in financiering voor de nieuwbouw van de ITK. Daarom wordt bij de Kadernota 2020 voorgesteld om voor de financiering van de nieuwbouw van de ITK in het IP onderwijshuisvesting krediet aan te vragen voor het jaar 2023.

Net als voor de nieuwbouw van de ITK geldt dat financiële middelen voor de nieuwbouw van de gymzaal in het gebied nu niet voor handen zijn. Daarom wordt bij de Kadernota 2020 voorgesteld om voor de financiering van de nieuwbouw van de gymzaal in het IP sportaccommodaties krediet aan te vragen voor het jaar 2023.

Bij het uitblijven van financiering voor de nieuwbouw van de ITK en de gymzaal ontstaat het risico dat een deel van de beoogde gebiedsontwikkeling stagneert en het plan inboet op kwaliteit.

4. Er wordt geen grondexploitatie geopend

Mochten de gemeente en initiatiefnemers niet tot overeenstemming komen over het integraal te ontwikkelen gebiedsplan dan wordt er geen grondexploitatie geopend. In dat geval komt het voorbereidingskrediet, een verlies, ten laste van het resultaat.

6. Uitvoering

De gebiedsontwikkeling doorloopt de fasen van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.



Na vaststelling van de startnotitie kan de initiatieffase worden afgerond en start de definitiefase. In deze fase worden de kaders en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling nader gedefinieerd in een stedenbouwkundig programma van eisen. Gezien de complexiteit van de verschillende deelopgaven in het plangebied, de fasering, het schuifplan om de ontwikkeling mogelijk te maken, de maatschappelijke belangen en veelvoud aan ruimteclaims wordt er voor gekozen om één integraal ontwikkelkader op te stellen. De definitiefase resulteert daarmee in één ruimtelijke kader stellend product (het stedenbouwkundige programma van eisen) voor het gehele plangebied.

Bij vaststelling van het stedenbouwkundig programma van eisen door de raad, wordt tevens gevraagd een grondexploitatie te openen. In de fasen daarna worden de verschillende ontwikkellocaties in deelprojecten en fasering verder uitgewerkt en opgedeeld.

De globale planning ziet er als volgt uit:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	Startnotitie	- Commissie - Raad	2 April 2020 April 2020
Definitiefase	- Stedenbouwkundig programma van eisen - Openen grondexploitatie - Anterieure overeenkomst(en)	- College, commissie, raad - College, commissie, raad - College	Q4 2020 Q4 2020 Q4 2020/Q1 2021
Ontwerpfase	Stedenbouwkundigplan		n.t.b.
Vorbereidingsfase	- Bouwplannen - Juridisch-planologische procedure		n.t.b.
Realisatiefase	Uitvoering		n.t.b.

7. Bijlagen

1. Startnotitie Prinses Beatrixplein en omgeving.