



Onderwerp Resultaat Haalbaarheidsstudie IJsbanaanlaan e.o.	
Nummer	2020/1193684
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Beelen, J.M.
Telefoonnummer	023-5113942
Email	h.beelen@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor de ontwikkeling van de IJsbanaanlaan e.o. is de startnotitie door de raad op 19 september 2019 vastgesteld. De volgende stap in het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces is het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) voor het ontwikkelgebied. Met het SPvE worden de visie op het gebied en kaders voor de ontwikkeling vastgelegd. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer, Elan Wonen. Daarvoor is met Elan een voorschotovereenkomst afgesloten. Voorafgaand aan het opstellen van het SPvE is een gebiedsanalyse en haalbaarheidsstudie gemaakt. Deze resulteren in een voorstel om het plangebied aan te passen en kleiner te maken dan eerder in de startnotitie werd voorgesteld. De gewijzigde kaders worden nu eerst voorgelegd aan de raad, voordat het SPvE wordt afgerond. Met dit raadsvoorstel vraagt het college de raad om de het plangebied te beperken tot het onverharde gedeelte van het parkeerterrein en de gewijzigde randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het project IJsbanaanlaan vast te stellen.
Behandelveorstel voor de 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	Startnotitie IJsbanaanlaan e.o. (2019/516548)
Besluit college d.d. 16 maart 2021	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d..... (wordt ingevuld door griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het plangebied voor het project IJsbanaanlaan e.o. te beperken tot het gebied ten noorden van de Willem van Outhoornlaan en goedkeuren van



	de aangepaste randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn: - 100% sociale huur te realiseren (onder de eerste aftoppingsgrens) - mobiliteitsplan op te stellen waarbij het aantal te compenseren parkeerplaatsen en de parkeerbehoefte nader wordt onderzocht - Uitgaande van circa 50 woningen dient een bijdrage van maximaal € 500.000 uit de reserve Ongedeelde Stad gereserveerd te worden. - ontwikkeling van het kleinere plangebied op een zorgvuldige ruimtelijk kwalitatieve manier aan te laten sluiten en in te passen bij de aangrenzende woonwijk en ook aandacht te geven aan een goede sociaal veilige aansluiting op het Kennemersportcenter en de ijsbaan. de griffier, de voorzitter,
--	---



1. Inleiding

Voor de ontwikkeling van de IJsbaanlaan e.o. is de startnotitie door de raad op 19 september 2019 vastgesteld. De volgende stap in het proces is het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) voor het ontwikkelgebied. Voor deze fase is een voorschotovereenkomst afgesloten met Elan Wonen. Omdat de opgave voor dit project ingewikkeld is, is gestart met een gebiedsanalyse/visie van het gebied en een haalbaarheidsstudie voordat het daadwerkelijke SPvE opgesteld wordt.

De belangrijkste randvoorwaarden uit de startnotitie zijn:

- De ontwikkeling vindt plaats op het parkeerterrein naast de IJsbaan.
- Te bebouwen parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd binnen het projectgebied
- Voor de nieuwbouw moet worden voldaan aan de geldende parkeernorm
- Bestaande gescheiden verkeersstructuur tussen woonwijk en sportgebied blijft behouden
- 50% sociale woningbouw
- Zo mogelijk behoud groenstrook ten noorden van de JP Coenlaan
- Aansluiten op bestaande structuur van de woonwijk de Krim

Op basis van deze uitgangspunten is een gebiedsanalyse gemaakt en een visie op de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied.

Haalbaarheidsstudie

Voor het project is een haalbaarheidsstudie gedaan met 3 verschillende scenario's voor parkeren (zie bijlage 1). Deze studie geeft een helder inzicht in de kosten en opbrengsten en de financiële verschillen tussen de drie parkeerscenario's. Uit de studie blijkt dat het niet mogelijk is om binnen de vastgestelde randvoorwaarden van de startnotitie een financieel haalbaar plan te maken. De belangrijkste reden hiervoor zijn de eisen die gesteld worden aan het parkeren. Het reduceren van het aantal parkeerplaatsen of alternatieven zoals deelmobiliteit, beter OV en betere fietsroutes dragen niet voldoende bij aan een oplossing.

2. Voorstel aan de Raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het plangebied voor het project IJsbaanlaan e.o. te beperken tot het gebied ten noorden van de Willem van Outhoornlaan en goedkeuren van de aangepaste randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn:
 - 100% sociale huur te realiseren (onder de eerste aftoppingsgrens)
 - mobiliteitsplan op te stellen waarbij het aantal te compenseren parkeerplaatsen en de parkeerbehoefte nader wordt onderzocht
 - Uitgaande van circa 50 woningen dient een bijdrage van maximaal € 500.000 uit de reserve Ongedeelde Stad gereserveerd te worden.
 - ontwikkeling van het kleinere plangebied op een zorgvuldige ruimtelijk kwalitatieve manier aan te laten sluiten en in te passen bij de aangrenzende woonwijk en ook aandacht te geven aan een goede sociaal veilige aansluiting op het Kennemersportcenter en de ijsbaan.



3. Beoogd resultaat

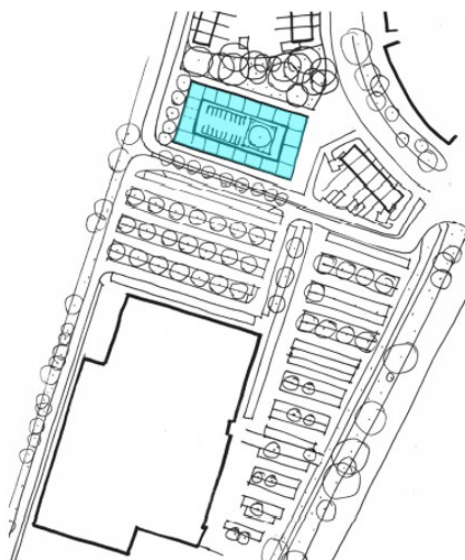
De realisatie van circa 50 sociale huurwoningen in het gebied ten noorden van de Willem van Outhoornlaan door Elan Wonen.

4. Argumenten

1. *Er is (op korte termijn) behoefte aan toevoeging sociale huurwoningen in dit deel van de stad*
Haarlem heeft een grote woningbouwopgave. Een ontwikkeling op deze locatie draagt bij aan de vergroting van het woningaanbod van (sociale) woningen aan de westkant van Haarlem; een belangrijke bijdrage aan een ongedeelde stad. Op dit moment zijn in de wijk de Krim geen sociale huurwoningen. De verwachte doorlooptijd van het project leidt tot een start bouw in Q3 2023.

2. *Een kleiner plangebied lijkt op deze locatie wel haalbaar*

Door het plangebied te verkleinen naar alleen het onverharde parkeerterrein aan de noordzijde van de parkeerplaats, direct grenzend aan woonwijk de Krim, lijkt in beginsel wel een financieel haalbaar plan opgeleverd te worden in combinatie met een bijdrage uit de reserve Ongedeelde Stad. Dat betekent namelijk dat veel minder bestaande parkeerplaatsen opgeofferd of gecompenseerd moeten worden. Dit gedeelte van het parkeerterrein wordt alleen gebruikt tijdens piekmomenten van de ijsbaan en/of de sporthal (circa 12 piekmomenten per jaar). Het betekent ook dat minder woningen gerealiseerd kunnen worden dan eerder gedacht, namelijk circa 50 woningen.



Onverharde deel van het parkeerterrein



3. Voor een passende ontwikkeling is een aanpassing van een aantal randvoorwaarden nodig

- Vanwege het kleinere aantal te realiseren woningen, de behoefte aan sociale huurwoningen in dit deel van de stad en vanuit beheers oogpunt voor de corporatie wordt voorgesteld hier 100% sociale huur te realiseren (onder de eerste aftoppingsgrens).
- Voorgesteld wordt een mobiliteitsplan op te stellen waarbij het aantal te compenseren parkeerplaatsen en de parkeerbehoefte nader wordt onderzocht. Ook het aantal piekmomenten zal bij de studie worden betrokken.
- De verwachting is dat met een mobiliteitsplan voor de nieuwbouw en de sportcomplexen, minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Dit bevat de volgende onderdelen: onderzoek naar kleine bebouwde parkeervoorziening, gebruik van deelauto's, verbeteren OV-verbinding, en fietsparkeervoorzieningen. Ook wordt gedacht aan het inzetten van pendelbussen tijdens evenementen en spreiding van gebruik van de parkeerplaatsen om de piekbelasting af te vlakken.
- Voorgesteld wordt uit de 'reserve ongedeelde stad' bij te dragen aan de kosten die verbonden zijn aan het realiseren van het mobiliteitsplan tot een maximum van €10.000 per woning. Uitgaande van circa 50 woningen dient dan een bijdrage van maximaal € 500.000 hiervoor gereserveerd te worden. Er is hiervoor voldoende ruimte in de reserve beschikbaar.
- Het advies is om de ontwikkeling van een kleiner plangebied op een zorgvuldige ruimtelijk kwalitatieve manier aan te laten sluiten en in te passen bij de aangrenzende woonwijk en ook aandacht te geven aan een goede sociaal veilige aansluiting op het Kennemersportcenter en de ijsbaan.

Het bovenstaande wordt nader onderzocht en meegenomen in het af te ronden SPvE. Het SPvE ziet toe op een stedenbouwkundige inpassing van de voorgestelde kleinere ontwikkeling.

Een visie voor het gehele projectgebied maken voor de langere termijn is op dit moment nog te vroeg. Op dit moment is niet in te schatten hoe in de toekomst met bijvoorbeeld mobiliteit en de sportvoorzieningen omgegaan wordt. In de toekomst zal moeten blijken of een verdere ontwikkeling van de rest van het oorspronkelijk plangebied mogelijk is.

2. Door de ontwikkeling van een deel van het parkeerterrein wordt de grond efficiënt gebruikt

Op dit moment wordt niet efficiënt gebruik gemaakt van de ruimte bij de Ijsbaanlaan e.o. omdat de parkeerplaats alleen tijdens piekmomenten, als de ijsbaan geopend is, volledig gebruikt wordt. Het grootste deel van het jaar zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar en staat een deel van het terrein leeg. Daarom wordt voorgesteld het gebied ten noorden van de Willem van Outhoornlaan te ontwikkelen als woningbouwlocatie.

3. De ontwikkeling lijkt financieel haalbaar

Er is een eerste doorrekening van deze ontwikkeling gemaakt die resulteert in een haalbaar plan in combinatie met een bijdrage uit de reserve Ongedeele Stad. In de financiële berekening is rekening gehouden met een lagere parkeerbehoefte. Onderbouwing hiervan zal plaats vinden door middel van toetsing aan gemeentelijke analyse naar autobezit onder huurders van een sociale huurwoning in Haarlem, een parkeeronderzoek en een mobiliteitsplan.



5. Risico's en kanttekeningen

1. De omgeving is kritisch over de plannen

De ijsbaan heeft aangegeven geen voorstander te zijn van het verdwijnen van parkeerplaatsen. Een aantal bewoners heeft zorgen geuit over de parkeerdruk in de wijk. Zij vrezen dat deze op piekdagen groter wordt als parkeerplekken bij de ijsbaan verdwijnen. Het mobiliteitsplan zal hier inzicht in geven. Omwonenden wensen een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw en een goede aansluiting op de bestaande woonwijk. Ook wordt aandacht gevraagd voor sociale veiligheid rondom het parkeerterrein en de sportcentra. Daarnaast zien de omwonenden liever een gemengd woningaanbod en niet alleen sociale huurwoningen.

6. Participatie

Corporatie Elan Wonen

Elan Wonen is de initiatiefnemer die de bouwplannen zal ontwikkelen nadat de randvoorwaarden door de gemeente zijn vastgesteld. De woningcorporatie heeft aangegeven positief te staan tegenover het voorstel om een kleiner plangebied te ontwikkelen met alleen sociale huurwoningen (onder de eerste aftoppingsgrens). Dit sluit aan bij hun opgave om sociale woningen te realiseren.

Werkgroep Ijsbaanlaan

Een aantal bewoners uit de wijk de Krim met een achtergrond in de ruimtelijke ontwikkeling heeft zich verenigd in de werkgroep Ijsbaanlaan en is nauw betrokken geweest bij het haalbaarheidsonderzoek.

De werkgroep adviseert om dit deel van de Sportboulevard als strategische locatie voor de toekomst aan te merken en niet nu een klein plan te realiseren omdat dit toekomstige mogelijkheden verder beperkt. Tegelijkertijd heeft de werkgroep begrip voor de urgente vraag naar woningbouw en ziet mogelijkheden om onder voorwaarden een kleinere inpassing te onderzoeken.

Er zijn zorgen geuit over de parkeerdruk tijdens piekmomenten in het winterseizoen en de werkgroep wil toename van de parkeerdruk in de wijk als gevolg van de nieuwbouw voorkomen. Ze vragen aandacht voor de sociale veiligheid en vooral de kwaliteit van stedenbouwkundige inpassing en architectuur. Een mix van huur/koop of huur in het middensegment heeft de voorkeur, omdat dit meer mogelijkheden biedt om een gevarieerd gebied te maken met een goede overgang naar de bestaande woonwijk t.o.v. een 100% sociaal programma. Ook kan dit de financiële haalbaarheid vergroten.

Klankbordgroep

Er is een klankbordgroep gevormd die naast de werkgroep Ijsbaanlaan bestaat uit vertegenwoordigers van de ijsbaan, het CIOS, SRO, wijkraad de Krim en aangevuld met enkele bewoners uit de wijk. De plannen voor het gebied zijn besproken in de klankbordgroep. De ijsbaan heeft aangegeven dat voor hen heel belangrijk is dat alle parkeerplaatsen behouden blijven, ook omdat ze steeds meer evenementen organiseren en de parkeerplaatsen op die momenten nodig zijn. Het schaatsseizoen duurt van eind september tot en met eind maart. De Ijsbaan en het Sportcenter hebben een regionale functie en zijn vaak van vroeg in de ochtend tot laat in de avond geopend. Meerdere aanwezigen willen dat voorkomen wordt dat de parkeerdruk



afgewenteld wordt op de wijk. Een aantal mensen heeft de zorg uitgesproken over stedenbouwkundige inpassing.

7. Vervolg

Na vaststellen van dit raadsstuk worden de onderzoeken uitgevoerd en een ontwerp SPvE opgesteld. Het ontwerp SPvE wordt door het college vrijgegeven voor inspraak. Vervolgens wordt het definitieve SPvE ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Daarna wordt een-op-een verkoop van het terrein aan Elan Wonen voorbereid en kan Elan Wonen een ontwerp maken voor het gebied.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	- Startnotitie - vaststellen gewijzigde kaders startnotitie	- Raad - Raad	Q3 2019 Q1 2021
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	- Stedenbouwkundig programma van eisen - grondverkoopovereenkomst	- Raad - B&W	Q4 2021 Q1 2022
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan - Inrichtingsplan openbare ruimte		Q1 2022
Voorbereidingsfase	- Omgevingsplan - Omgevingsvergunning	Raad	Q1 2023 Q2 2023
Realisatiefase	Uitvoering		Q3 2023

8. Bijlage

Haalbaarheidsstudie IJssaanlaan d.d. 30 oktober 2020