



Onderwerp Vaststellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein	
Nummer	2022/987235
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	06 13 14 39 40
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	Het Prinses Beatrixplein in Haarlem Oost is na 60 jaar toe aan vernieuwing. Het plein en de voorzieningen zijn belangrijk voor de buurt en moeten dat in de toekomst ook blijven. Grondeigenaren Pré Wonen, Dreef Beheer en gemeente Haarlem hebben onderzocht hoe het Prinses Beatrixplein als hart van Parkwijk op buurtniveau kan blijven opereren en tegelijkertijd met de omgeving kan meegroeien. De gebiedsontwikkeling levert daarbij niet alleen een bijdrage aan de woningbouwbehoefte van Haarlem, maar biedt tegelijk kansen om de algehele leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving op te waarderen. Het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft tot en met 11 juli 2022 ter inzage gelegen. Er zijn zeven inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn beoordeeld en verwerkt in een reactienota. Het vaststellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is een bevoegdheid van de raad.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college, de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering en de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.
Relevante eerdere besluiten	– Vaststellen startnotitie gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixplein e.o. (2020/120897) in raadsvergadering van 23 april 2020. – Vrijgave voor inspraak ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein (2022/564931) in collegevergadering van 24 mei 2022. Besluit is ter kennis name gestuurd aan de cie. Ontwikkeling van 9 juni 2022.
Besluit College d.d. 6 september 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast; 2. Op bijlage 3, op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen aan de raad vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad in zijn eerstvolgende vergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet; 3. De voorgenoemde geheimhouding te laten gelden tot het moment van het afsluiten van de grondexploitatie Prinses Beatrixplein. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein vast te stellen (bijlage 1); 2. Een aanvullend krediet te verlenen van €80.000 t.l.v. IP Post GRX.02; 3. Bij het openen van de grondexploitatie zowel de kosten van het oorspronkelijke krediet á €185.000 als de kosten vanuit het aanvullend krediet á €80.000 ten laste van de grondexploitatie te brengen; 4. De Grondexploitatie Prinses Beatrixplein, zoals in bijlage 3 GEHEIM opgenomen, vast te stellen en openen; 5. Op bijlage 3, op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen aan de raad vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad in zijn eerstvolgende vergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet; 6. De voorgenoemde geheimhouding te laten gelden tot het moment van het afsluiten van de grondexploitatie Prinses Beatrixplein; 7. Voor de ontwikkeling en realisatie van de Sportzaal Beatrixplein €4,75 mln. ten laste van Investeringsbegroting Jeugd Onderwijs en Sport (sportaccommodaties) te brengen en als aanvullend voorstel mee te nemen Programmabegroting 2023; 8. Voor de ontwikkeling en realisatie van de Internationale Talenklas Beatrixplein €3,65 mln. ten laste van Investeringsbegroting Jeugd Onderwijs en Sport (onderwijshuisvesting) te brengen en als aanvullend voorstel mee te nemen Programmabegroting 2023; 9. Voor de ontwikkeling en realisatie van het Huis van de Wijk Beatrixplein €3,55 mln. ten laste van Investeringsbegroting Maatschappelijke Ondersteuning te brengen en te betrekken bij de actualisatie Programmabegroting 2023-2027. de griffier, de voorzitter,
-----------------------------------	--

1. Inleiding

Het Prinses Beatrixplein in Haarlem Oost is na 60 jaar toe aan vernieuwing. Het plein en de voorzieningen zijn belangrijk voor de buurt en moeten dat in de toekomst ook blijven. Grondeigenaren Pré Wonen, Dreef Beheer en gemeente Haarlem hebben onderzocht hoe het Prinses Beatrixplein als hart van Parkwijk op buurtniveau kan blijven opereren en tegelijkertijd met de omgeving kan meegroeien. De gebiedsontwikkeling levert daarbij in lijn met het coalitieakkoord niet alleen een bijdrage aan de woningbouwbehoefte en verduurzaming van Haarlem, maar biedt tegelijk kansen om de algehele leefbaarheid en het (sociale) voorzieningenniveau in de omgeving op te waarderen en de openbare ruimte toekomstbestendiger te maken.



De ontwikkeling van het Beatrixplein moet resulteren in het hart van Parkwijk: een gemengd gebied met circa 570 nieuwe woningen, een nieuwe supermarkt en vernieuwd winkelcentrum met een levendig plein en dreef richting het Reinaldapark. Het Huis van de Wijk biedt sociale voorzieningen voor de hele buurt. Bovenop het Huis van de Wijk komt een sportzaal. Er is daarnaast ruimte voor werkfuncties, commerciële functies en sociale ondernemingen. In samenwerking met het Reinaldahuis komt er extra plek voor ouderenzorg. De Internationale Taalklas krijgt een nieuw onderkomen. Parkeren kan straks in de ondergrondse parkeergarage onder het winkelcentrum en de (tijdelijke)mobiliteitshub. Zo blijft de buurt veilig, bereikbaar en groen.



Figuur 1: het plangebied rood omlijnd

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is in samenspraak met Pré Wonen, Dreef Beheer en diverse belanghebbende stakeholders opgesteld. Het plan bevat een ontwikkelvisie met een integraal toetsingskader (spelregelkaart), waaraan toekomstige initiatieven moeten voldoen met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Er worden ambities en randvoorwaarden gesteld aan identiteit van de wijk, het programma, de bebouwingsschaal, de openbare ruimte, de bereikbaarheid en omgevingsaspecten (milieu).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein vast te stellen (**bijlage 1**);
2. Een aanvullend krediet te verlenen van €80.000 t.l.v. tlv IP Post GRX.02;
3. Bij het openen van de grondexploitatie zowel de kosten van het oorspronkelijke krediet á €185.000 als de kosten vanuit het aanvullend krediet á €80.000 ten laste van de grondexploitatie te brengen;
4. De Grondexploitatie Prinses Beatrixplein, zoals in **bijlage 3 GEHEIM** opgenomen, vast te stellen en openen;
5. Op bijlage 3, op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen aan de raad vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad in zijn eerstvolgende vergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet;
6. De voorgenoemde geheimhouding te laten gelden tot het moment van het afsluiten van de grondexploitatie Prinses Beatrixplein;
7. Voor de ontwikkeling en realisatie van de Sportzaal Beatrixplein €4,75 mln. ten laste van Investeringsbegroting Jeugd Onderwijs en Sport (sportaccommodaties) te brengen en als aanvullend voorstel mee te nemen Programmabegroting 2023;

8. Voor de ontwikkeling en realisatie van de Internationale Talenklas Beatrixplein €3,65 mln. ten laste van Investeringsbegroting Jeugd Onderwijs en Sport (onderwijshuisvesting) te brengen en als aanvullend voorstel mee te nemen Programmabegroting 2023;
9. Voor de ontwikkeling en realisatie van het Huis van de Wijk Beatrixplein €3,55 mln. ten laste van Investeringsbegroting Maatschappelijke Ondersteuning te brengen en te betrekken bij de actualisatie Programmabegroting 2023-2027.

3. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen kan de volgende stap worden gezet naar de herontwikkeling van het Prinses Beatrixplein tot een nieuw stedelijk gebied met een mix aan functies dat aansluit bij de ambities en uitgangspunten van de Omgevingsvisie Haarlem 2045. Het dient als kader voor de planuitwerking in een Stedenbouwkundig Plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte en later een nieuw bestemming/omgevingsplan.

4. Argumenten

1. Het SPvE sluit aan bij de ambities voor dit gebied die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie

Het Beatrixplein is een belangrijke schakel in het sociale weefsel van Haarlem Oost. Door de centrale ligging in de wijk is het gebied zeer kansrijk om te ontwikkelen als hart van de wijk. Een nieuw vitaal wijkwinkelcentrum, de bijdrage aan het sociaal weefsel in de wijk en het bouwen aan een vitale en zorgzame buurt staat daarom centraal. Het Beatrixplein moet een ontmoetingsplek worden waar wonen en werken worden aangevuld met een sterk sociaalmaatschappelijk voorzieningenaanbod en waarin de publieke ruimte een belangrijke rol vervult als levensader in de wijk. Daarnaast biedt de ontwikkeling van het plein, in combinatie met de Prinses Beatrixdreef, de groene omgeving van het Reinaldapark en de nabijheid van Station Haarlem-Spaarnwoude kansen met betrekking tot gezondheid, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. Het gaat bijvoorbeeld om het versterken van het tien-minuten-netwerk, het versterken van het ecologische netwerk en het zetten van stappen in de mobiliteitstransitie door fiets- en parkeergelegenheden te concentreren in wijkhubs. Het Beatrixplein is één van de icoonprojecten uit de Omgevingsvisie van Haarlem.

2. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van duurzame mobiliteit: basis op orde én toekomst-proof

Het mobiliteitsprincipe focust zich voornamelijk op de fietser en voetganger. Deze krijgen in het gebied ruim baan en worden zo goed mogelijk gefaciliteerd. Er ontstaan prettige en sociaal veilige fiets-, voetpaden en ontmoetingsplekken. Deze ambities sluiten aan bij de uitgangspunten van de SOR. De oversteekbaarheid van de Prins Bernhardlaan en verbinding naar OV-haltes en het Reinaldapark wordt verbeterd. Wat betreft de auto wordt de parkeervraag opgelost op centrale locaties in het plangebied. Het programma is doorgerekend op basis van het vigerende parkeernormen beleid. Het parkeeraanbod is met de beoogde ondergrondse parkeergarage en (tijdelijke)mobiliteitshub voldoende om de parkeervraag op te vangen. In de volgende fase wordt in lijn met het vastgestelde mobiliteitsplan gewerkt aan een duurzaam mobiliteitsplan waarbij voorgesorteerd wordt op toekomstige mobiliteitsoplossingen. Zo blijft het gebied groen, veilig en leefbaar.

3. Groenparagraaf: de ambities voor een groene en klimaatadaptatieve stedelijke openbare ruimte zijn hoog

Het plan streeft het 'groen, tenzij' principe na. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. Het plan zet significant in op een kwalitatieve vergroeningsslag van de openbare ruimte en voegt een substantieel aantal nieuwe bomen (circa 100) toe. Het plan levert daarbij een verbetering van de hitte-eiland situatie. De toekomstige situatie is met Rijnland besproken. Grote knelpunten worden op basis van het voorlopig verkavelingsplan niet voorzien. Rijnland wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte en het klimaatadaptatieplan.



4. Het SPvE houdt rekening met ecologie en natuurinclusief bouwen

Ten behoeve van het opstellen van dit plan is een quickscan ecologie uitgevoerd. De uitkomsten zijn meegenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Voor de vervolgfase is het de ambitie om de natuur een volwaardige plaats te geven bij het ontwerpen van gebouwen en de (openbare) ruimte daar omheen. Behoud en aansluiten op de bestaande ecologische waarden is het uitgangspunt. De aandacht voor biodiversiteit wordt vertaald in een plan voor natuurinclusief bouwen, zoals groene daken en gevels, voorzieningen voor insecten en nest- verblijfgelegenheid. In de vervolgfase wordt in samenspraak met Platform Groen aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd en het bomen(compensatie)plan en in later stadium een Bomen Effect Analyse opgesteld.

5. Duurzaamheidsparagraaf: de ontwikkeling sluit aan bij de Haarlemse duurzaamheidsambities

Partijen hebben de ambitie om het warmte- en energieverbruik zo veel mogelijk te reduceren en de resterende vraag zo duurzaam mogelijk in te vullen. Beatrixplein wordt aardgasvrij (Bijna Energie Neutrale gebouwen). De BENG-eisen gaan niet uit van volledige energieneutraliteit. Verkent wordt in hoeverre deze ambitie haalbaar is. In de ontwikkeling wordt daarnaast rekening gehouden met functionele veranderingen van de gebouwen op de langere termijn. Denk aan maatregelen als een hogere plint, extra dragend vermogen en flexibel indeelbare plattegronden.

6. Afhankelijkheid met herinrichting Prins Bernhardlaan biedt kansen om opgaven en ambities te verzilveren

De ontwikkeling Prinses Beatrixplein loopt parallel aan de herinrichting van de Prins Bernhardlaan. Die wederzijdse afhankelijkheid biedt mogelijkheden om onder andere opgaven en ambities op het gebied van waterberging, veilige oversteekbaarheid en vergroening te verzilveren. Daarnaast betekent het toevoegen van programma op het Beatrixplein dat aansluitingen van het Prinses Beatrixplein en Leonard Springerlaan op de Prins Bernhardlaan aangepast moeten worden. De ingrepen, het ontwerp en planning wordt afgestemd en uitgewerkt.

7. In het SPvE en de spelregelkaart is nadrukkelijk rekening gehouden met effecten op de bestaande omgeving en het verbeteren van de woon- en leefbaarheid van het Prinses Beatrixplein

Zoals hiervoor omschreven vindt een noodzakelijke herontwikkeling van het gebied plaats, waarmee ook de algehele leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving worden opgewaardeerd. Zo worden voorzieningen vervangen en wordt er geïnvesteerd in een nieuwe sportzaal, de onderwijshuisvesting (Internationale Taalklas) en het Huis van de Wijk. Ook wordt het groen in de omgeving kwalitatief en kwantitatief vergroot door onder andere het toevoegen van een substantieel aantal nieuwe bomen. Alle nieuwe woningen (een deel betreft sloop-nieuwbouw) worden aardgasvrij gebouwd en voldoen aan de BENG-norm, zodat er ook een duurzamere wijk ontstaat. Ten slotte legt het gebied de focus op de fietser en voetganger en het versterken van goede OV-verbindingen via de bus naar het centrum en andere belangrijke bestemmingen zoals het treinstation Haarlem-Spaarnwoude om het gebied veilig en leefbaar te houden.

Met de spelregelkaart zijn de belangrijkste ruimtelijke eisen in een oogopslag duidelijk. Er worden eisen gesteld aan de rooilijnen, aantrekkelijke plinten, bouwhoogtes en er is een voorlopige proefverkaveling uitgewerkt. Bij het bepalen van de bouwvolumes en hoogtes is meegewogen dat het herontwikkeling van het gebied aansluit bij de bestaande omgeving. De variërende bouwhoogtes van zes tot acht lagen aan de Prins Bernhardlaan sluit aan op de hoogtes van de bebouwing aan de noord- en zuidzijde van de Prins Bernhardlaan (het Reinaldacomplex, de Flank en het Huis van Hendriks). De bebouwing langs dreef sluit met maximaal vier tot vijf lagen aan op de omgeving en bestaande portiekflats. In de noordoostelijke hoek is ruimte voor een bouwhoogte van vijf tot acht bouwlagen om een visuele relatie te leggen met Parkwijk. Verder is bij het bepalen van de

volumes en hoogtes rekening gehouden met de mogelijke nadelige effecten op het vlak van bezonning (schaduwwerking). Om dit zorgvuldig te kunnen beoordelen is een bezonningsstudie opgesteld op basis van de TNO-normen, waaruit geconcludeerd wordt dat voor het merendeel van de omliggende bebouwing wordt voldaan aan de lichte TNO-norm¹ (zie ook paragraaf 7).

De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd met aantrekkelijke plinten. De (tijdelijke) mobiliteitshub en supermarkt verdienen bijzondere aandacht en dienen zorgvuldig ontworpen te worden om aantrekkelijke plinten en sociaal veilige ruimten te waarborgen.

8. Het SPvE is milieutechnisch haalbaar

In dit stadium van het planproces is al een aantal belangrijke onderzoeken uitgevoerd, te weten: flora en fauna, mobiliteit, stikstof en externe veiligheid. Voor de overige omgevingsaspecten is bureauonderzoek uitgevoerd. Algemene conclusie is dat er geen grote knelpunten worden voorzien. In het vervolgtraject worden alle benodigde (vervolg)onderzoeken voor het op te stellen bestemming/omgevingsplan uitgevoerd.

9. Het SPvE is economisch uitvoerbaar

Om de financiële haalbaarheid aan te tonen is een gebiedsexploitatie opgesteld. De gemeente verhaalt haar kosten via de grondexploitatie, kostenverhaal, eenmalige bijdragen en een separate grondverkoop. De maatschappelijke voorzieningen worden gedekt uit de Investeringsbegrotingen. De financiële verkenning laat zien dat er een positief exploitatieresultaat is waarmee het plan economisch uitvoerbaar is (**zie bijlage 3, inclusief kaart en samenvattend overzicht**). Voor de financiële toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.

10. Er is een participatie en inspraaktraject doorlopen

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is in samenspraak met Pré Wonen, Dreef Beheer en diverse belanghebbende stakeholders opgesteld. Hiervoor hebben in de afgelopen periode verschillende sessies en bijeenkomsten plaatsgevonden (zie onder paragraaf 6). Het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft zes weken ter inzage gelegen tot en met 11 juli 2022. De ontvangen inspraakreacties hierop zijn verzameld in **bijlage 2**. Dit heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen.

5. Financiële toelichting

Afsprakenbrief: 'gelijkelijk verdelen van zoet en zuur'

Voor het project zijn Dreef Beheer, Pré Wonen en de gemeente de initiatiefnemers. Zij zijn bereid voor eigen rekening en risico de investeringen te verrichten. Partijen hebben de uitgangspunten en (financiële) basisafspraken over het programma, kostenverhaal, (eenmalige) bijdragen, samenwerking en realisatie van de ontwikkeling vastgelegd in een Afsprakenbrief. Partijen hebben daarbij overeenstemming bereikt over de verdeling van opbrengsten ('zoet') van het programma als mede het onrendabele sociaal-maatschappelijk programma ('zuur') dat verdeeld is over de verschillende kavels binnen het plangebied. Het 'zuur' wordt gelijkelijk over partijen verdeeld (eenmalige bijdragen), waarbij iedere partij ook nog een acceptabel en haalbaar plan krijgt.

Grondexploitatie

De gemeente opent voor het gemeentelijk grondeigendom de grondexploitatie Prinses Beatrixplein, complex 168 (**bijlage 3**). De kosten en opbrengsten in de grondexploitatie hebben alleen betrekking op gemeentelijke

¹ Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning van een woning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari en 21 oktober.



investeringen in het exploitatiegebied conform regelgeving vanuit BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten). Hierin is ook een marktconforme uitgifteprijs opgenomen. De gemeente is tevens verantwoordelijk voor ontwikkeling en realisatie van het maatschappelijk programma. Deze investeringen lopen niet via de grondexploitatie en worden geregeld via de Investeringsbegrotingen (zie hieronder onder maatschappelijke voorzieningen). Na het openen van de grondexploitatie wordt deze meegenomen in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

Kostenverhaal

Dreef Beheer en Pré Wonen dragen via het wettelijke kostenverhaal bij aan de plankosten, bovenwijkse netwerkvoorzieningen, herinrichting van de openbare ruimte en overige benodigde bovenwijkse investeringen (waaronder de gebiedsontsluiting). Daarnaast is voor de ontwikkeling van het noordelijk kavel (ondergrondse parkeergarage, winkelcentrum en woningen) nog een separate grondverkoop nodig. De gemeente sluit met Dreef Beheer en Pré Wonen de benodigde overeenkomsten, welke op een later moment ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Bijdrage aan (tijdelijke) mobiliteitshub

De (tijdelijke) mobiliteitshub is een gezamenlijke investering door de betrokken partijen (naar rato van parkeervraag) en wordt deels gefinancierd uit de grondexploitatie (afdracht gemeentelijk bijdrage) en deels via een bijdrage van Dreef Beheer en Pré Wonen.

Maatschappelijke voorzieningen

De gemeente is als grondeigenaar medeontwikkelaar en tevens verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de maatschappelijke voorzieningen, te weten de sportzaal, onderwijshuisvesting (Internationale Taalklas) en het Huis van de Wijk. Deze vervangingsinvesteringen zijn onlosmakelijk verbonden met de uitvoeringsmogelijkheden van het plan Prinses Beatrixplein, maar zijn geen onderdeel van de grondexploitatie.

Voor de sportzaal en onderwijshuisvesting is in het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs al een voorlopige investeringsreservering van circa €4,8 mln. opgenomen. Door het vergroten van de gymzaal tot sportzaal in verband met de toenemende behoefte van sportaccommodaties in de stad, de toegenomen bouwkosten en ambities omtrent duurzaamheid en de bouw bovenop het Huis van de Wijk moet dit bedrag worden verhoogd naar circa €8,4 mln. Voor het Huis van de Wijk is nog geen reservering getroffen in het Investeringsprogramma. De wijk kent een sterk zorg- en welzijnsnetwerk, alleen is die teveel gescheiden van het alledaagse en sociale leven (stigma van 'problematiek en het loket'). Een nieuwtijds Huis van de Wijk die deze werelden verbindt speelt een sleutelrol in het slagen van de gebiedsontwikkeling. De investering wordt geraamd op circa €3,55 mln.

Uitgangspunt is dat de aanvragen voor de investeringen ten laste van de Investeringsbegroting Jeugd Onderwijs en Sport (sportaccommodaties en onderwijshuisvesting) en Maatschappelijke Ondersteuning worden gebracht en als aanvullend voorstel mee te nemen Programmabegroting 2023. De investeringen van de Sportzaal en van ITK maken deel uit van de aanvullende voorstellen in de Programmabegroting 2023. ITK wordt ten laste van de stelpost onderwijshuisvesting gebracht. Wat betreft de sportaccommodaties is de stelpost ontoereikend en als investering opgenomen in 2026/2027 waarna bij de Kadernota 2024 de bijbehorende kapitaallasten worden verwerkt.

De geheimhouding op grondexploitatie is van belang

De bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid. Het college is van mening dat openbaarmaking van de grondexploitatie de financiële en economische positie van de gemeente raakt, aantast en verzwakt aangezien hierin vertrouwelijke financiële gegevens zijn opgenomen. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden indien bijvoorbeeld bekend wordt welke grondprijzen de gemeente rekent. Externe partijen zouden eventuele aanbiedingen hierop kunnen afstemmen.

Aanvullend krediet

In verband met een langere doorlooptijd (o.a. corona en onderhandeling tussen partijen) en de scopewijziging door het betrekken van kavel 4 (locatie Internationale Talenklas in combinatie met wonen) en kavel 5 (tijdelijke)mobilitieitshub) is het voorbereidingskrediet met circa €45.000 overschreden. Daarnaast is de zomerperiode gebruikt om tijdsbepalende activiteiten in de ontwerpfase (o.a. plan van aanpak, jaarrond ecologisch onderzoek, selectieprocedure stedenbouwkundig bureau, analyse/uitvragen onderzoeken en ruimtelijke procedures/vergunningen, circa €35.000) al voor te bereiden en op te starten om de snelheid in de ontwikkeling te houden. De totale voorbereidingskosten zijn verwerkt in de grondexploitatie die ter vaststelling voorligt.

6. Communicatie en participatie

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is in samenspraak met Pré Wonen, Dreef Beheer en diverse belanghebbende stakeholders opgesteld. Hiervoor hebben verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden.

Informatiebijeenkomst, november 2019.

De uitkomsten van de inloopavond zijn nadrukkelijk betrokken bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Ambitiedocument en maatschappelijke scenariostudie, maart – juni 2021.

Middels (digitale)werk- en brainstormsessies, social talks en ontwerpend onderzoek hebben grondeigenaren, gebruikers uit het gebied en welzijnsorganisaties meegedacht en gepraat over de toekomstige ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein. Dit proces heeft geresulteerd in een gezamenlijk Ambitiedocument en voorkeursscenario maatschappelijke voorzieningen. Beide zijn het uitgangspunt geweest voor de verdere ruimtelijke uitwerking in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Informatiebijeenkomst, maart 2022.

Om betrokkenen de kans te bieden kennis te nemen van en zich uit te spreken over de beoogde richting van de ontwikkeling van Prinses Beatrixplein, hebben de samenwerkende partners vooruitlopend op het vrijgeven van het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor inspraak een drukbezochte informatiebijeenkomst georganiseerd. Hierbij is het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen gepresenteerd en getoond hoe de onderwerpen en aandachtspunten van de informatiebijeenkomst in november 2019 en de ambities uit het Ambitiesdocument en maatschappelijke scenariostudie in dit plan zijn meegenomen. Belanghebbenden en geïnteresseerden konden zich middels rondleiding, gesprekken en reactiekaarten uitspreken over de plannen en verschillende thema's (wonen en verkeer, ontmoeten en zorgen, winkelen en werken en bewegen en groen). De plannen zijn goed ontvangen en de reacties zijn overwegend positief. Bewoners zijn blij dat het verouderde Prinses Beatrixplein wordt aangepakt en er een flink aandeel betaalbare woningen aan de wijk worden toegevoegd. Dat er wordt geïnvesteerd in groen en vernieuwing van de maatschappelijke en sociale



voorzieningen. Dat er ontmoetingsplekken in de wijk komen en ruimte voor kinderen om te spelen in een autoluwe wijk.

Er zijn ook bedenkingen en zorgen geuit. Daarbij gaat het met name om:

- De hoogte van de appartementen langs de Prins Bernhardlaan en Prinses Beatrixplein in relatie tot haar omgeving. Dit blijkt ook uit de ontvangen inspraakreacties (zie paragraaf 7 risico's en kanttekeningen);
- De positionering van de mobiliteitshub in relatie tot de achterliggende portiekflat. In de spelregels is opgenomen dat hier voldoende afstand moet worden gehouden. In de vervolgfase worden de bewoners nadrukkelijk betrokken bij de uitwerking van de (tijdelijke) mobiliteitshub.
- Het noodgedwongen slopen van het winkelcentrum en bestaande woningen (boven de supermarkt, het winkelcentrum en de zuidelijke portiekflat aan de Leonard Springerlaan). Een deel van de bewoners en winkeliers zien graag de mogelijkheid om in de wijk terug te keren. In hoeverre dat mogelijk en wenselijk is voor individuele bewoners, is onderwerp van lopende gesprekken tussen Pré Wonen en haar huurders in kader van Sociaal Plan dat voorbereidt wordt, de onderlinge afspraken tussen winkeliers en de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum (Dreef Beheer) en de (on)mogelijkheden in tijd dat samenhangt met de bouwfaseringsplan. In de komende fase gaan partijen aan de slag met een faserings- en uitvoeringsplan. Ook hiervoor geldt dat dit in nauwe samenspraak met winkeliers en bewoners wordt opgepakt. Uitgangspunt van partijen daarbij is zoveel mogelijk te doen om terugkeer te faciliteren. Voor de sociaal maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze terugkomen in het gebied, maar op een nieuwe locatie.
- Een zorgvuldige communicatie- en participatieproces gedurende de verdere planvorming en tijdens de uitvoering. Voor de komende planfase wordt wederom een communicatie en participatietraject opgezet waarin omwonende, ondernemers en andere belanghebbende in een vroeg stadium kunnen meepraten en denken over de verdere ontwikkeling van Prinses Beatrixplein en omgeving.

Jaarlijkse Zomermarkt Parkwijk, 4 juni 2022.

Het projectteam is tijdens de jaarlijkse Zomermarkt Parkwijk ook aanwezig geweest op het Prinses Beatrixplein om de plannen toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Vooroverleg Rijnland en nutseigenaren.

In het kader van collegiaal vooroverleg zijn de uitgangspunten met betrekking tot klimaatadaptatie en energietransitie (vervangings- en investeringsbehoefte) besproken met Rijnland en nutseigenaren.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De commissie spreekt haar waardering uit voor de grote opkomst bij de 'social talks' en de input die daarmee is opgehaald voor het plan. Zij heeft de volgende opmerkingen en aandachtspunten:

- De commissie waardeert het vergroten van de projectscope. Zij is wel benieuwd naar hoe het plan zich verhoudt tot een nog groter schaalniveau, zoals het Reinaldapark en de Prins Bernhardlaan en mogelijkheden om bepaalde ruimtelijke vraagstukken buiten het plangebied op te lossen en tegelijkertijd in te zetten als ontwerpmiddel.
- Naar aanleiding van de kernwaarde 'open' vraagt de commissie in de volgende fase een overzicht te maken van de ruimten en voorzieningen die daadwerkelijk open zijn of alleen openbaar toegankelijk om de kernwaarde in het gebruik te preciseren.
- De commissie vraagt om een zeer zorgvuldige aanpak met betrekking tot de dichtheid van de bouwblokken aan de noordkant en het effect daarvan op de kwaliteit van de openbare ruimte. Verwezen wordt naar de huidige plannen en oplossingen in Schalkwijk Midden.

- De commissie is positief over de hoeveelheid groenvoorzieningen in het plan en vraagt om in een vroeg stadium een beheerplan uit te werken om de ambitie ook waar te maken.
- De mobiliteitshub is nog te mager geprogrammeerd. De commissie ziet kansen om met het programma een bijdrage te leveren, onder andere aan de energietransitie (bijv. als accu voor energieopslag).
- Het spreiden van commerciële functies en sociaal-maatschappelijke voorzieningen brengt ook risico's met zich mee. De commissie vraagt aandacht voor voldoende levendigheid in het hele plangebied.

Bovenstaande opmerkingen worden nadrukkelijk meegegeven aan het stedenbouwkundig bureau voor de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte.

7. Risico's en kanttekeningen

1. De herontwikkeling van het Prinses Beatrixplein heeft gevolgen voor de omliggende woonbebouwing

Vanwege de gekozen volumes en hoogtes, zijn er negatieve gevolgen voor de bezonning op de omliggende woonbebouwing. Tijdens de terinzagelegging is door enkele bewoners uit de omgeving een zienswijze ingediend, onder ander met betrekking tot het ondervinden van schaduwwerking (minder zonlicht). Op deze inspraakreacties is een reactie gegeven in het wijzigingsoverzicht (**bijlage 2**). Voor de betreffende bewoners wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Zij behouden tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari en 21 oktober. De lichte TNO-norm wordt op 21 oktober niet gehaald ter hoogte van het appartementencomplex aan de Vincent van Goghlaan 65-127 en het voormalige kerkgebouw aan de Prinses Beatrixplein 2-6.

De precieze hoogte en vormgeving is nog uit te werken in de vervolgfase. De bezonningsstudie geeft enkele aanbevelingen (variatie in bouwhoogte, getapte vormgeving of slankere gebouwen) om bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp de schaduwwerking te optimaliseren. Dit is een nadrukkelijke opgave voor het stedenbouwkundig bureau en hierover wordt in overleg getreden met betreffende bewoners. Meer details hierover zijn terug te lezen in de bijbehorende bezonningsstudie in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het wijzigingsoverzicht.

2. Vervangingsinvesteringen maatschappelijk vastgoed onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkeling

Uitgangspunt is dat de aanvragen voor de investeringen worden gedekt binnen het investeringsprogramma 2023-2027 van Jeugd Onderwijs en Sport (onderwijshuisvesting en sportaccommodaties) en Maatschappelijke Ondersteuning (Huis van de Wijk). Mocht er onvoldoende extra investeringsruimte zijn, dan kan de gemeente er voor kiezen een deel van de afgesproken bijdrage van ontwikkelaars aan de gebiedsontwikkeling en het geraamde surplus van de grondexploitatie en of grondverkoop in te zetten. Voor de verduurzamingsopgave kan eventueel een beroep worden gedaan op de reserve energiebesparing, waaruit de afschrijvingslast van renderende duurzaamheidsinvesteringen kan worden betaald. Als de investeringsruimte niet beschikbaar komt, is de gebiedsontwikkeling in de vorm waarin dit nu wordt voorgesteld niet mogelijk.

3. Didam-arrest

In navolging van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, Didam) zijn betrokken partijen zich bewust van de verplichtingen die dit arrest met zich meebrengt voor de gemeente bij het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten. Partijen zijn bij de gebiedsontwikkeling onlosmakelijk aan elkaar verbonden, waarbij partijen de medewerking over en weer noodzakelijkerwijs nodig hebben. In dat kader hebben zij vastgesteld dat zij onder de uitzonderingssituatie als bedoeld in het arrest van de Hoge Raad vallen. De gemeente zal de uit het arrest voortvloeiende plicht om het voornemen tot verkoop van de gronden tijdig voorafgaand aan de verkopen op zodanige wijze bekend maken zodat een ieder daarvan kennis kan nemen,



nakomen. De Gemeente betreft bij de kennisgeving de motivering waarom partijen van oordeel zijn dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts twee gegadigden in aanmerking komen voor de aankoop van in deze gebiedsontwikkeling betrekking hebbende gronden.

4. Verhoging beheer- en onderhoudsniveau

Openbare ruimte dient conform HIOR Oost en Waarderpolder te worden ingericht. Hierbij geldt volgens huidig beleid onderhoudsniveau kwaliteit B. Het is de ambitie om hiervan af te wijken en een hogere kwaliteit openbare ruimte na te streven. Beatrixplein typeert zich als een rustige en groene plek. Aanwezige functies staan in het gebied eerder los van elkaar dan dat ze met elkaar een geheel vormen. De groene Beatrixdreef heeft absoluut de potentie om als identiteitsdrager van het gebied te gaan functioneren en een sterkere verbinding met het Reinaldapark te maken. De openbare ruimte wordt een belangrijke schakel in het organiseren van de voorzieningen en het leven van Beatrixplein. Het onderhoudsniveau gaat daarmee naar kwaliteit A in plaats van B. Daarmee wijkt het plan af van het HIOR Oost en Waarderpolder en stijgen de toekomstige beheer- en onderhoudskosten voor de gemeente. Er wordt een beheerplan- en kostenraming opgesteld op basis van voorlopig ontwerp openbare ruimte om de financiële consequenties hiervan in beeld te brengen.

5. Afstemming met project “Herinrichting Prins Bernhardlaan”

Dit project loopt gelijk op met herinrichting Prins Bernhardlaan, in de uitvoering moet worden gezorgd voor zo min mogelijk overlast.

8. Vervolgproces

Met het vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt een belangrijke stap in de ontwikkeling van het Prinses Beatrixplein gezet. In de ontwerpfasen gaan de betrokken partijen gezamenlijk toewerken naar een breed gedragen Stedenbouwkundig Plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De partijen zijn gezamenlijk aan zet voor de communicatie en participatie met de omgeving. Het Stedenbouwkundig Plan wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Tevens worden in deze fase de benodigde overeenkomsten tussen partijen voorbereid en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	Startnotitie.	Raad	23 april 2020
Definitiefase	Stedenbouwkundig Programma van Eisen en GREX	Raad	Q3 2022
Ontwerpfase	Stedenbouwkundig-, beeldkwaliteit- en inrichtingsplan openbare ruimte en benodigde overeenkomsten*	College Raad*	Q2 2023 Q3 2023
Voorbereidingsfase	Ontwerp- Bestemmingsplan/Omgevingsplan en overige benodigde vergunningen.	Raad	Q1 2024
Realisatiefase	Start sloop-nieuwbouw.		2024 - 2029

9. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Programma van Eisen Prinses Beatrixplein, d.d. 19 augustus 2022.
2. Wijzigingsoverzicht inspraakreacties Stedenbouwkundige Programma van Eisen Prinses Beatrixplein, 19 augustus 2022.
3. Grondexploitatie complex 168 Prinses Beatrixplein, d.d. 30 augustus 2022 **GEHEIM**.