



<b>Onderwerp</b> Concept Ontwikkelvisie Zuid West ter inzage leggen	
Nummer	2018/826865
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Hattem, F.D.J. van
Telefoonnummer	023-5113609
Email	fdjhattem@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De ambitie 10.000 woningen toe te voegen in Haarlem wordt voornamelijk uitgevoerd in ontwikkelzones in de stad. Voor iedere zone wordt een visie op deze ontwikkeling gemaakt. In deze zone wordt 50 procent sociale woningbouw beoogd in het kader van de ongedeelde stad.</p> <p>Het concept van de visie voor de ontwikkelzone Zuidwest dat nu voorligt, wordt ter inzage gelegd. De stad kan vervolgens zienswijzen indienen die zullen worden betrokken bij het definitieve voorstel aan de raad.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Bespreking door de commissie leidt in dit stadium niet tot aanpassing van het concept; de reacties worden tegelijk met de inspraakreacties betrokken bij het definitieve raadsvoorstel.
Relevante eerdere besluiten	<p><a href="#">-Brief ontwikkelzones</a> (2016/542624) in commissie Ontwikkeling 8 december 2016</p> <p><a href="#">-Brief ontwikkelzones</a> (2017/503092) in commissie Ontwikkeling 30 november 2017</p> <p><a href="#">-Ontwikkelvisie Ontwikkelzone Zuid-West</a> (2017/334563)</p> <p><a href="#">-Ontwikkelzones: planning en procesgang</a> (2018/702054) in de commissie Ontwikkeling van 6 december 2018</p>
Besluit College d.d. 26 februari 2019	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>het concept van de Ontwikkelvisie Zuid West ter inzage te leggen.</li></ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## **1. Inleiding**

Haarlem heeft de ambitie 10.000 woningen toegevoegd te hebben in 2025. De kernboodschap over deze groei van de stad is de volgende.

‘Haarlem is een eeuwenoude, mooie stad waar mensen graag wonen en leven. Dat zorgt voor grote druk op de woningmarkt. Daarom hebben we de ambitie om tot en met 2025 10.000 woningen toe te voegen. Deze zijn nodig om wachttijden voor sociale woningen te verkorten, doorstroom te vergemakkelijken en iedereen meer kans te geven een woning te vinden. We zorgen ervoor dat voorzieningen, zoals winkels, scholen en groen meegroeien met het aantal inwoners en dat we scherp toezien op de bereikbaarheid van de stad. Ook willen we meer werkgelegenheid in Haarlem mogelijk maken. De groei is een kans om de stad te verbeteren en duurzamer te maken. De lasten proberen we zo eerlijk mogelijk te verdelen over de stad. En hoe de stad eruit gaat zien bepalen we samen met de Haarlemmers, want samen maken we de stad!’

De 10.000 woningen worden voor het merendeel in de ontwikkelzones gerealiseerd. Omdat het toevoegen van veel woningen ingrijpend is voor (delen van) de stad, wordt voor iedere zone een ontwikkelvisie opgesteld. In de informatienota [Ontwikkelzones: planning en procesgang](#) (2018/702054) is aangegeven dat conceptvisies voor de ontwikkelzones, na voorbereiding samen met betrokkenen, aan de commissie Ontwikkeling worden aangeboden ter bespreking. Daarna wordt de conceptvisie ter inzage gelegd.

De ontwikkeling van het de zone Zuidwest zal vooral door anderen dan de gemeente worden opgepakt. De gemeente heeft zelf weinig grondpositie in het gebied. Daarom worden er een ontwikkelvisie en spelregels opgesteld om met de ontwikkeling van de zone beleidsdoelstellingen te realiseren. De manier waarop gemeente en marktpartijen daarin samenwerken moet nog onderzocht worden. Eind januari heeft een eerste verkennende samenwerkingstafel plaatsgevonden.

Na afloop van de inspraaktermijn zal de inbreng van de commissie Ontwikkeling en de overige inspraakreacties worden verwerkt in de definitieve ontwikkelvisie Zuid West ten behoeve van vaststelling door de gemeenteraad in het najaar. Vervolgens wordt een ontwikkelstrategie opgesteld waarin beschreven wordt op welke wijze de visie concreet gerealiseerd gaat worden in Zuidwest.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het concept van de Ontwikkelvisie Zuid West (bijlage 1 en 2) ter inzage te leggen.

## **3. Beoogd resultaat**

Draagvlak creëren voor de ontwikkeling van de huidige zone met voornamelijk bedrijvigheid in de wijk Houtvaartkwartier naar een nieuw, volwaardig en gemengd gebied in de wijk met (sociaal) wonen, voorzieningen en een economische functie.



#### 4. Argumenten

##### 1. De concept-ontwikkelvisie past in visie op de Groei van Haarlem 10.000/2025.

De conceptvisie van de ontwikkelzone Zuidwest sluit goed aan op de algemene uitgangspunten voor de groei van de stad, zoals die zijn geformuleerd in de kernboodschap (zie inleiding).

De conceptvisie voor dit gebied is de volgende.

‘De bedrijvzone in het Houtvaartkwartier ontwikkelt zich tot een nieuw en volwaardig deel van de wijk. Deze transformatie is begonnen met de bouw van woningen in het project Plaza West en geleidelijk wordt ook de rest van de zone ontwikkeld. De bebouwing van het nieuwe deel en het bestaande deel van de wijk sluiten goed op elkaar aan. De economische functie van het gebied blijft behouden, bedrijvigheid en werkgelegenheid gaan samen met wonen. Wonen wordt een wezenlijk onderdeel van de wijk. Er worden, naast Plaza West, tot 1.500 woningen gebouwd, waarvan 50 procent sociale huur is. De wijk wordt daardoor meer divers. Meer wijkbewoners betekent dat er behoefte is aan meer maatschappelijke voorzieningen en die worden gerealiseerd. De kansen die de herontwikkeling van het gebied geeft worden gepakt. De wijk wordt groener en langs het groene lint krijgt het langzaam verkeer prioriteit. De ontwikkeling is duurzaam, de gevolgen van klimaatverandering kunnen worden opgevangen en er worden nieuwe vormen van energievoorziening gerealiseerd.’

De ontwikkelzones zijn toekomstwijken waar geëxperimenteerd wordt met nieuwe mobiliteitsconcepten, circulaire economie en versterking van de sociale samenhang. In deze ontwikkelzone liggen er bijvoorbeeld mogelijkheden voor experimenten met de mobiliteits- en energietransitie.

##### 2. Er kunnen op een verantwoorde manier 2.100 woningen in de zone worden toegevoegd.

Deze visie is geschreven met de opdracht te onderzoeken of het toevoegen van 2.100 woningen in deze zone een reëel perspectief is. Dit aantal is ontstaan door de eerder in gang gezette ontwikkeling van Plaza West (600 woningen) ruimtelijk door te vertalen naar de rest van de zone.

Onze conclusie is dat dit aantal op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden ingepast in dit gebied. De toevoeging van dit aantal woningen en de benodigde voorzieningen en werkgelegenheid is goed inpasbaar in de omgeving. Daarnaast zijn er mogelijkheden het groen in het gebied te versterken en mogelijkheden werkgelegenheid toe te voegen. Het gebied wordt grotendeels opnieuw ontwikkeld waardoor het duurzaam is, klaar voor de energietransitie is en voorbereid is op de gevolgen van veranderingen in het klimaat.

Het toevoegen van 2.100 woningen en de benodigde voorzieningen in dit gebied brengt wel een aantal significante knelpunten met zich mee rond de mobiliteit: bereikbaarheid en parkeerdruk. Om deze knelpunten op te lossen is het enerzijds nodig maatregelen te nemen in de bestaande structuur (bijvoorbeeld kruispunten, eenrichtingsverkeer) en in het parkeerbeleid. Anderzijds moet met de

ontwikkeling van dit gebied worden ingezet op het stimuleren van de mobiliteitstransitie, zodat het meer vanzelfsprekend wordt met de fiets, het openbaar vervoer of te voet te gaan.

### *3. De ontwikkelzone levert een bijdrage aan de ongedeelde stad*

In deze zone wordt 50 procent van de nog toe te voegen woningen in de sociale huur gerealiseerd en 50 procent overige woningen. Circa 41 procent van de Haarlemmers behoort tot de doelgroep van sociale huur en de wachttijden zijn lang. Aan de westkant van de stad is het percentage sociale woningen lager dan gemiddeld. Door in deze zone 50 procent in plaats van 40 procent sociale woningen toe te voegen wordt bijgedragen aan een ongedeelde stad.

Het bezit van de gemeente in deze zone is zeer beperkt en de realisatie zal vooral door de ontwikkelaars die een grote eigendomspositie hebben moeten gebeuren. Daarom wordt de overige 50 procent in overleg met de ontwikkelaars ingevuld.

### *4. Het concept van de visie is in samenspraak met belanghebbenden gemaakt.*

Vanaf het begin van het traject om een ontwikkelvisie voor dit gebied te maken (september 2017) zijn bewoners en ondernemers uit het gebied, uit de wijk er om heen en andere belanghebbenden betrokken bij het proces. Hiervoor is een zogenaamde meedenkgroep ingesteld en zijn er informatiebijeenkomsten gehouden. Het verslag van de laatste sessie met de meedenkgroep en de bijeenkomst met andere belanghebbenden in het gebied (gebiedspartijen) zijn als bijlage opgenomen. Meer informatie over de participatie vindt u op de [projectpagina](#).

De acht uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied zijn samen met de meedenkgroep vastgesteld. Dit zijn:

- a. Behoud en versterking van werkgelegenheid
- b. Stad in balans; voldoende voorzieningen in de hele stad
- c. Groen aanzicht
- d. Uitgaan van bestaande kwaliteiten
- e. Bereikbaarheid op orde; focus op langzaam verkeer en OV
- f. 2.100 woningen
- g. Duurzame gebiedsontwikkeling
- h. 50 procent sociale woningbouw.

De uitgangspunten om tot 2.100 woningen toe te voegen en 50 procent sociale huur<sup>1</sup> toe te voegen stonden daarbij vanuit het ambtelijk projectteam al vast.

In de visie zijn gezichts- en standpunten uit de meedenkgroep verwoord. Er is veel gesproken over concrete (al bestaande) problemen en uitdagingen en mogelijk oplossingen daarvoor. Die zijn in

---

<sup>1</sup> In de zone worden ongeveer 600 woningen gerealiseerd in het project Plaza West. Dit is een lopend project waarvoor niet afgeweken wordt van de gemaakte afspraken. Voor de rest van de zone resteert de opgave 1.500 woningen te realiseren. De helft daarvan, 750 woningen, zijn sociale huurwoningen.



mindere mate in deze visie terecht gekomen. De visie gaat over hoofdlijnen en een toekomstbeeld, en heeft daarmee een hoog abstractieniveau. Meer concrete oplossingen en problemen zullen in de verdere uitwerking (bijvoorbeeld stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan) een plaats krijgen. Dit zal ook bij de inspraakreacties op deze conceptvisie een rol spelen.

#### *5. De ontwikkelvisie geeft kaders voor de verandering van de huidige zone naar een volwaardige wijk.*

De ontwikkelvisie geeft een beeld van hoe het gebied er op termijn uit kan gaan zien. Het is een uitnodiging voor iedereen die in het gebied aan de slag wil om een mooi nieuw stuk stad te maken.

De visie bestaat uit drie delen:

- De visie zelf: hoe willen we dat het gebied er in de toekomst uitziet?
- De strategie: een eerste beknopte aanzet hoe de gemeente dat voor elkaar krijgt.
- De spelregelkaart: een kaart met regels waaraan de uitwerking zal worden getoetst (aparte bijlage).

#### *6. De conceptvisie is een integrale visie.*

De conceptvisie voor het gebied is niet alleen een ruimtelijk document. Inbreng uit alle beleidsvelden is onderdeel van de visie. Bijvoorbeeld beleidsvelden als wonen, mobiliteit, klimaatadaptatie en groen. Voor alle beleidsvelden is gekeken naar de historie, de huidige situatie in het gebied, het beleid en beleidsrichtingen. Ook zijn de ambities van alle betrokken partijen meegenomen. Op basis van dit geheel en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de zone zijn keuzes gemaakt.

De conceptvisie begint met een samenvatting in toegankelijke taal.

#### *7. Financiën*

De concept ontwikkelvisie beschrijft hoe het college aankijkt tegen de meerjarige ontwikkeling in Zuidwest. De financiële vertaling van de verschillende opgaven maakt geen deel uit van een ontwikkelvisie. De uitwerking hiervan vindt plaats in de ontwikkelstrategie die later volgt. Daarbij wordt in ieder geval betrokken de planning van de maatregelen die in de structuurvisie openbare ruimte zijn opgenomen en zijn verwerkt in het investeringsprogramma van de programmabegroting. Ook wordt hierbij betrokken de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar het instellen van specifieke fondsen om de groei van Haarlem te versnellen en het benutten van specifieke regelingen op provinciaal of Rijksniveau.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *1. Nog niet alle informatie is beschikbaar.*

Ter voorbereiding van de keuzes voor de ontwikkelvisies is (aanvullend) onderzoek gedaan door de gemeente naar woonbehoefte, voorzieningen, mobiliteit en economie. De resultaten (per ontwikkelzone) zijn meegenomen in dit concept.

Voor zover nu bekend kunnen alle ambities (ruimtelijk) een plek krijgen in deze zone. Er moet echter nog afgewogen worden of er voldoende middelen (beschikbare financiën, capaciteit, grondposities, et cetera) beschikbaar zijn en of er op basis daarvan keuzes gemaakt moeten worden in de concrete

maatregelen. Als hiervan sprake is komt het college daar bij de definitieve visie beargumenteerd op terug.

## *2. De meedenkgroep heeft grote vraagtekens bij het aantal woningen, de programmering en de verkeersafwikkeling*

De meedenkgroep heeft voorgesteld het aantal te realiseren woningen te verlagen omdat met een lagere opgave, bijvoorbeeld in totaal 1.500 woningen, een aantal problemen makkelijker kunnen worden opgelost. Zoals bijvoorbeeld parkeerdruk. Ook hoeft er in hun optiek dan minder hoog gebouwd te worden en kan er meer groen worden gerealiseerd.

Verder streeft men naar een lager percentage woningen in de sociale huur in deze ontwikkelzone. Het college heeft dit voorstel niet overgenomen omdat het de ambitie 10.000 woningen te realiseren tot en met 2025 in gevaar brengt. Het college kiest er vooralsnog voor 2.100 woningen<sup>2</sup> in deze ontwikkelzone te realiseren. Ook vindt het college dat er met dit aantal woningen een nieuwe, diverse en volwaardige wijk van Haarlem kan worden gerealiseerd met alle benodigde voorzieningen, groen en met een goede verkeersafwikkeling. De nieuwe wijk draagt bij aan een ongedeelde stad en er komen 750 woningen bij in de sociale huur.

De meedenkgroep ervaart in de huidige situatie veel last van verkeer, met name rond het project Plaza West. Met het toevoegen van woningen in de zone zal deze druk toenemen. Zij willen dat er vooraf, dus nog voor er grootschalig gebouwd wordt, verkeersmaatregelen worden genomen om de huidig ervaren verkeersdruk aan te pakken. Naar aanleiding van deze opmerking heeft het college opdracht gegeven tot een aanvullend verkeersonderzoek aan de Westergracht. De resultaten van deze metingen op drie beschikbare data komen medio 2019 beschikbaar en nemen wij mee in de verdere uitwerking.

De meedenkgroep heeft op 9 januari 2019 een reactie verstuurd (bijlage 5a) op een eerdere concepttekst van de visie. De reden daarvoor was dat zij bezwaren tegen de uitgangspunten en hun zorgen onvoldoende terugkregen in die versie. In de brief geven zij aan niet geassocieerd te willen worden met die versie om redenen zoals verwoord in de brief. Het college betreurt deze gang van zaken in het voortraject. Wij nemen de signalen over proces en inhoud van bewoners uiterst serieus. In het nu voorliggende concept gaan wij in op de grote bezwaren en wij zullen dat ook doen in het definitieve voorstel. De ervaringen die opgedaan zijn in het participatieproces en de reflectie van de meedenkgroep op het proces zullen wij gebruiken om dit in de toekomst (nog) beter te laten verlopen.

In de bijlage zijn nog twee andere reacties uit de buurt opgenomen (bijlage 5b en c)

---

<sup>2</sup> In de informatienota Ontwikkelzones: planning en procesgang ([2018/702054](#)) is voor deze ontwikkelzone het aantal 1.810 vermeld. In de brief '1.900 sociale woningen tot 2025 en mogelijkheden voor meer' van de portefeuillehouder van november 2017 ([2017/503092](#)) staat het aantal 1.810 – 2.100 (nog onder studie) vermeld. In deze visie wordt uitgegaan van 2.100 woningen.



#### *4. Volkstuinencomplex Nooit Rust is strategisch vastgoed.*

In de raadvergadering van 31 januari 2019 is een motie aangenomen om Volkstuinencomplex Nooit Rust op de lijst strategisch vastgoed van de gemeente te plaatsen. Bij de verlenging van het contract met de vereniging heeft de gemeente gesteld dat (een deel van) het terrein mogelijk nodig kan zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Als deze locatie wordt ontwikkeld, biedt de gemeente de vereniging compensatie aan.

#### *5. Sommige bedrijvigheid kan in de toekomst beter buiten de ontwikkelzone een plek krijgen.*

Voor sommige bedrijven die nu in de zone gevestigd zijn, bijvoorbeeld de garagebedrijven, is het lastiger om deze te combineren met woningbouw. De garagebedrijven zijn ook winkelbedrijven (dealers) en deze bedrijven passen op dit moment niet in het bestemmingsplan Waarderpolder. Samen met de eigenaren zal de gemeente op zoek gaan naar andere locaties in de stad of de regio. Bij de laatste optie verdwijnt deze bestaande werkgelegenheid uit de stad, maar de huidige bedrijvigheid heeft weinig arbeidsplaatsen per vierkante meter en we verwachten dat de bedrijvigheid na de transitie de ruimte intensiever gebruikt en dus op peil blijft.

### **6. Uitvoering**

Het college geeft deze concept ontwikkelvisie, na de bespreking in de raadscommissie Ontwikkeling, vrij voor inspraak. De reacties (zienswijzen) uit de stad, van belanghebbenden en die van de raadscommissie zullen wij in het definitieve voorstel betrekken. Dat definitieve voorstel wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Er zullen enkele informatieavonden worden georganiseerd. Daarnaast wordt er separaat het gesprek aangegaan met de betreffende bewoners die brieven hebben geschreven aan de leden van de gemeenteraad en het college.

Bij wijze van experiment willen we de inspraak met name online regelen. Inwoners kunnen via een webpagina en webformulier hun zienswijze geven. De visie is een uitgebreid document en in de digitale versie kan makkelijk tussen beknopte en uitgebreide informatie worden geschakeld. Ook andere relevante informatie staat op de website. Met één druk op de knop opent een webformulier waarop zij hun zienswijze kunnen geven. Voor de online inspraak worden geen extra kosten gemaakt.

## **7. Bijlagen**

1. Conceptvisie Ontwikkelzone Zuidwest
2. Spelregelkaart behorende bij de conceptvisie
3. Beknopt verslag bijeenkomst meedenkgroep op 29 november 2018
4. Beknopt verslag bijeenkomst gebiedspartijen op 3 december 2018
- 5a. Reactie meedenkgroep op conceptvisie en spelregelkaart
- 5b. Rapport Plus2100
- 5c. Brief bewoners Pieter van Musschenbroekstraat
- 5d. Brief Spoorzone 750 met woningen
6. Impressie vergadering meedenkgroep op 26 februari 2019, inclusief antwoordbrief op bijlage 5a