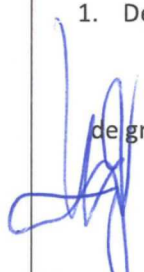




Onderwerp Ontwikkelstrategie Zijlweg-West	
Nummer	2023/210100
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Modderkolk, M., Hartog, T.
Telefoonnummer	
Email	mmodderkolk@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De ontwikkelzone Zijlweg-West transformeert de komende jaren naar een aantrekkelijk en gemengd stedelijk gebied. In 2020 is de Ontwikkelvisie Zijlweg-West en omgeving vastgesteld met het bijbehorende programma: 600 tot 901 woningen, 4.500 tot 6.200m² bvo werkruimte en 4.800m² bvo voor een basisschool.</p> <p>De zone Zijlweg-West is één van de vier prioritaire zones binnen Haarlem. In december 2022 heeft de zone een Woningbouwimpuls (WBI) subsidie toegekend gekregen. Binnen de bijbehorende 10-jaars termijn worden 617 woningen in de zone gerealiseerd, in combinatie met voorzieningen en bedrijvigheid.</p> <p>De ontwikkeling van het gebied tot een nieuw, volwaardig en gemengd gebied in de wijk met (sociaal) wonen, voorzieningen en een economische functie is een complexe opgave. De zone wordt gekenmerkt door een vijftal deelgebieden met ieder zijn eigen karakter, opgave, eigendomssituatie en planning. Dit vergt vanuit de gemeente een behendige aanpak.</p> <p>Met deze ontwikkelstrategie op zoneniveau wordt bepaald hoe de gemeente wil samenwerken met marktpartijen, welke rol zij wil nemen, welke risico's daarbij horen en welke financiële instrumenten er worden gebruikt. In de deelgebieden waar de gemeente meer dan 60% grondpositie heeft, neemt de gemeente een actieve rol. In de andere deelgebieden treedt de gemeente in de basis faciliterend op.</p>
Behandelaanpak 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	<ul style="list-style-type: none"> • Startnotitie Ontwikkelzone Zijlweg-West (2018/137889) • Vaststellen ontwikkelvisie Zijlweg (2019/836482) • Actieplan versnelling woningbouw (2020/485204) • Vaststellen Omgevingsvisie Haarlem 2045 (2021/492095) • Vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (2021/87667) • Informatienota Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem (2021/177438) • Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zijlweg-West (2022/1254933)
Besluit College d.d. 21 februari 2023	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
Besluit Raad d.d. 30 Mrt 2023 (wordt ingevuld door de griffie)	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p>1. De ontwikkelstrategie Ontwikkelzone Zijlweg-West vast te stellen</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>  

1. Inleiding

Gaat de in 2020 vastgestelde Ontwikkelvisie Zijlweg-West en omstreken over het 'wat'? Deze ontwikkelstrategie gaat veel meer over het 'hoe'? De ontwikkelstrategie geeft de gemeente inzicht in sturingsmogelijkheden die zij bij het ontwikkelen van de zone heeft en leidt ertoe dat zij meer grip krijgt op de ontwikkeling van de zone als geheel en de (deel-) projecten binnen de zone.

Voor de ontwikkelzone Zijlweg-West geldt dat de gemeente aan de beginfase van de ontwikkelingen staat. De gemeente heeft naast de openbare ruimte in enkele deelgebieden eigendommen. De gemeente is bij het realiseren van haar doelstelling (Ontwikkelvisie Zijlweg-West & Omgevingsvisie Haarlem 2045), voor een aanzienlijk deel afhankelijk van de gronden die in handen zijn van private partijen. Of het nu gaat om het realiseren van woningen, ruimte voor maatschappelijke of economische voorzieningen als de doelstellingen op het gebied van groen, water en mobiliteit. De context waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt is complex. Daarom is het belangrijk om vooraf te bepalen welke rol de gemeente neemt om de ontwikkeling van de zone in zijn geheel en de verschillende deelgebieden optimaal te realiseren.

De gemeente heeft binnen de zone in eerste instantie een faciliterende rol bij de realisatie van de private ontwikkelingen. Hierbij is zij voorwaarde-stellend en zorgt ervoor dat de realisatie van de beleidsdoelstellingen in de projecten publiekrechtelijk (omgevingsplan) en privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst) geborgd kunnen worden. De gemeente is echter niet alleen afhankelijk van de ontwikkelingen door marktpartijen. Naast de ontwikkellocaties moeten verschillende publieke projecten bijdragen aan de algemene verbetering van het woon- en leefklimaat binnen de zone en de aangrenzende wijken. Binnen deze projecten is de gemeente aan zet en heeft zij een initiërende rol.

In december 2022 is de 4e tranche Woningbouwimpuls subsidie door het Rijk toegekend aan de zone Zijlweg-West. Voor de subsidieaanvraag is de ontwikkelvisie vertaald naar een haalbare businesscase. Op basis daarvan is een subsidie van €3,08 miljoen toegekend, zijnde 50% van het berekende publieke tekort. Samen met 50% gemeentelijke cofinanciering is daarmee het tekort op de businesscase gedekt. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt dit getoetst in een 'reken- en tekentraject'. De WBI-subsidie heeft als eis dat de bouw van de eerste woningen eind 2025 is gestart. Start laatste project dient gestart te zijn binnen de 10 jaarstermijn van de WBI-subsidie.

De 'Ontwikkelvisie Zijlweg-West en omgeving' uit 2020 gaat uit van 600 tot max. 901 woningen. Binnen nu en 10 jaar (voorwaarde WBI-subsidie) is de verwachting dat er minimaal 617 woningen gerealiseerd worden binnen de zone met bijbehorende infrastructurele ingrepen. De verwachting is dat eventuele ontwikkeling van het deelgebied Buurtparken na die periode tot stand komt. De bestaande functies op de locatie Zijlweg 200 blijven voorlopig hier gevestigd, maar het is in de toekomst niet ondenkbaar dat als er elders in de stad een betere plek beschikbaar komt deze locatie kan transformeren naar wonen.

Ontwikkeling van de zone Zijlweg-West is een proces van de lange termijn. Voortgang van de zone is onderhevig aan verschillende marktomstandigheden, zoals macro-economische invloeden (hoog- en laagconjunctuur). Om die reden is flexibiliteit in proces en strategie gewenst.

De ontwikkelstrategie staat niet op zichzelf, maar is randvoorwaardelijk voor de uitvoering van de vastgestelde ontwikkelvisie en de totstandkoming van het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) en het omgevingsplan, die later ter besluitvorming worden aangeboden. Daar waar de ontwikkelvisie het inhoudelijk kader vormt geeft de ontwikkelstrategie aan hoe we dat kunnen bereiken. Met de ontwikkelstrategie, Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het omgevingsplan voert de gemeente regie op de veelheid aan ontwikkelingen in het gebied. De ontwikkelstrategie is flexibel en beweegt mee met de realisatie.

Met de ontwikkelstrategie Zijlweg-West wordt bepaald hoe de gemeente wil samenwerken met marktpartijen, welke rol zij wil nemen, welke risico's en beheersmaatregelen daarbij horen en welke financiële instrumenten er worden gebruikt. In de ontwikkelstrategie hanteren we de volgende keuzes:

1. De gemeente behoudt regie op publiekrechtelijke basis en daagt initiatiefnemers uit om zelf met kwalitatieve voorstellen en uitwerkingen te komen die bijdragen aan de ambities uit de ontwikkelvisie. De gemeente start met uitwerking kaders en het opstellen van het PvEL op niveau van de zone, waarna de deelgebieden/kavels zelfstandig ontwikkeld kunnen worden. Gemeente stelt eisen en toetst; ontwikkelaar maakt plannen.
2. De gemeente realiseert de aanpassingen in de infrastructuur.

Let op: Herinrichting Zijlweg deels opgenomen in de business case, verbeteren oversteekbaarheid Westelijke Randweg geen onderdeel business case.

3. De gemeente voert actief grondbeleid in de deelgebieden Korte Verspronckweg en Buurtparken. Prioriteit ligt bij deelgebied Korte Verspronckweg. Afweging grondbeleid deelgebied Campus na actualisatie visie.
4. Voor de ontwikkellocaties waar actief grondbeleid wordt gevoerd door de gemeente, worden de kosten vertaald middels een grondexploitatieplan (GREX).
5. Voor de ontwikkeling van deelgebied Korte Verspronckweg wordt in het kader van 'Samen Anders' gezamenlijk opgetrokken met woningcorporatie Ymere.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ontwikkelstrategie Ontwikkelzone Zijlweg-West vast te stellen

3. Beoogd resultaat

De ontwikkelstrategie geeft richting aan de ontwikkelende partijen op welke wijze en onder welke voorwaarden de gemeente wil samenwerken. Daarbij staan de ambities uit de ontwikkelvisie 'Zijlweg-West en omstreken' centraal, evenals de voorwaarden samenhangend met de subsidie van de Woningbouwimpuls. Tegelijkertijd is er oog voor de belangen van ontwikkelende partijen om de mogelijkheden van kostenverhaal te optimaliseren.

4. Argumenten

1. Gemeente heeft een faciliterende, actieve en regisserende rol

De grondpositie van de gemeente binnen de zone Zijlweg-West is divers en verschilt per deelgebied. Binnen het deelgebieden Korte Verpronckweg en Buurtparken heeft de gemeente meer dan 60% grondpositie. De gemeente neemt hier dan ook een actieve rol. Voor de andere deelgebieden geldt voor de gemeente een faciliterende regierol. Hierbij stelt de gemeente de kaders voor de ontwikkeling vast, maar laat ze de ontwikkeling (en de risico's daarvan) aan derden (zoals ontwikkelaars en/of woningcorporaties) over. Zij zijn verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen, de bedrijfsruimte, de maatschappelijke ruimte en het parkeren en soms delen van de openbare ruimte of infrastructuur.

2. Balans tussen sturen en loslaten om creativiteit te stimuleren

De gemeente streeft naar een balans tussen sturing en loslaten, waarbij de creativiteit en het ondernemerschap van de markt worden gestimuleerd. Dit sluit aan bij de afspraken van 'Samen Anders', een serie afspraken over samenwerken, ontstaan uit een zoektocht naar wat er beter kan. De ontwikkelaar maakt daarbij het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan voor de ontwikkelvlek. De gemeente geeft vooraf de inhoudseisen mee en toetst deze plannen aan de ontwikkelvisie en de op te stellen Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL). Voor een goedlopend proces en extra kwaliteit betrekken we een supervisor met bureau.

3. Deel gemeentelijke kosten verhalen op ontwikkelende partijen aan de hand van kostenverhaalregels

De gemeente maakt bij gebiedsontwikkeling kosten die op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening (en later de Omgevingswet) moeten worden verhaald op de ontwikkelende partijen in het gebied. Ten behoeve van het kostenverhaal heeft de gemeente belang bij financieel renderende ontwikkel-

gebieden, zodat ook daadwerkelijk kostenverhaal kan worden toegepast. Dat betekent dat de strategie van de gemeente erop gericht is om waar nodig actief mee te denken en te rekenen met de ontwikkelende partijen om tot haalbare ontwikkelgebieden te komen.

4. Participatie

Na de vaststelling van de ontwikkelvisie in 2020 heeft de zone in 2022 een doorstart gekregen. Gesprekken met de verschillende partijen zijn opnieuw opgestart. 2023 staat in het teken van het opleveren van kaderstellende producten waarmee de participatie wordt ingegaan.

Communicatie en informatievoorziening richting de omgeving wordt belangrijk:

- De website van de gemeente is ingericht;
- Periodiek worden informatieve nieuwsbrieven verstuurd;
- Er wordt gestart met een algemene aftrap en informatieavond over de zone;
- Later in het proces is er participatie per deelgebied/project.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Gemeente kan met de gekozen strategie niet maximaal sturen op tempo

Bij deelgebieden met faciliterend grondbeleid is het ontwikkeltempo afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren in de zone, om over te gaan tot verkoop of ontwikkeling. Dit kan tot vertraging leiden in de realisatie. De gemeente betreft het Rijk in de voortgang van het project en de inspanningen die de gemeente daarop pleegt.

2. Negatieve stikstofdepositie kan belemmeringen opleveren

De ontwikkelzone Zijlweg-West ligt nabij Natura 2000-gebied. Op basis van de huidige ontwikkelvisie en bijbehorend programma, is zowel op het niveau van de zone als voor ieder deelgebied een berekening van stikstofdepositie uitgevoerd. De eerste resultaten van de quickscan leveren een negatieve stikstofdepositie op. Nadere berekeningen met gelijkwaardige uitgangspunten als zone Zuid-West worden uitgevoerd. Uitkomsten zijn nog niet bekend.

3. Vertraging van woningbouwproductie door negatieve marktontwikkeling

Hoewel de woningbouwproductie slechts een van de doelstellingen binnen de ontwikkelzones is en ook andere (bouw-) projecten beïnvloed worden door tegenvallende marktontwikkelingen, is de productie van nieuwe woningen een van de belangrijkste pijlers onder de zone ontwikkeling. De recente marktontwikkeling laat een afkoeling zien van de in de laatste drie jaar oververhit geraakte woningmarkt. De combinatie van stijgende hypotheekrentes, flink gestegen bouwkosten en inflatie kan leiden tot een stagnatie van de afzet en daarmee ook de productie van woningen.

4. Risico subsidie WBI

Eventuele aanpassingen in de gebiedsontwikkeling kan effect hebben op de toegekende subsidie Woningbouwimpuls. Met het aanvragen van deze subsidie is het college ook verplichtingen aangegaan. Het college laat deze leidend zijn bij de te maken keuzes. Immers, zonder deze financiële bijdrage van het Rijk is de gebiedsontwikkeling in deze zone niet haalbaar.

6. Uitvoering

Nadat de ontwikkelstrategie door de gemeenteraad is vastgesteld zal uitvoering aan de strategie worden gegeven. Met de ontwikkelende partijen en woningbouwcorporaties zullen verschillende

overeenkomsten worden gesloten. Parallel hieraan wordt gewerkt aan het Programma van Eisen voor de Leefomgeving dat eind dit jaar aan de raad wordt aangeboden.

7. Financiële consequenties

Voor de aanvraag (4e tranche) woningbouwimpuls is de ontwikkelvisie vertaald naar een haalbare businesscase. Op basis daarvan is een subsidie van €3,08 miljoen toegekend, zijnde 50% van het berekende publieke tekort. De andere 50% is afkomstig uit gemeentelijke cofinanciering (Reserve Ongedeelde Stad).

8. Bijlage

Bijlage 1: Ontwikkelstrategie Zijlweg-West