



## 1. Inleiding

Haarlem groeit, ook als het college niets doet, maar moet wél in goede banen geleid worden. Zeker ook omdat de groei niet gelijkmatig over de stad is verdeeld. Het college streeft naar een evenwichtige groei met behoud van de stedelijke kwaliteit en de juiste balans tussen wonen, werken, voorzieningen, groen en mobiliteit. Dat heeft het college geformuleerd in de volgende kernboodschap:

*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, doorstromen 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!*

Het college voert een ambitieus coalitieakkoord uit. Met een integraal woningbouwprogramma dat onze stad ook over 10 jaar mooier moet maken. Dat is een enorme opgave, ook in tijd en geld.

## 2. Kernboodschap

Het college heeft de ambitie uitgesproken om over de periode tot 2025 10.000 woningen te realiseren met behoud van de stedelijke kwaliteit. Dat betekent ook keuzes maken. Met deze nota wil het college de commissie Ontwikkeling informeren over de voortgang, de samenhang en het vervolg van groei van Haarlem.

## 3. De studies groeipotentie

*Waarom vier studies?*

Het college stuurt op een evenwichtige groei. Daarom zijn er vier studies uitgevoerd: wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en mobiliteit. In welke mate moet het voorzieningenniveau zich ontwikkelen om het huidige kwalitatieve voorzieningenniveau op peil te houden? Hoeveel banen moeten erbij komen in Haarlem om te voorkomen dat onze inwoners elders moeten werken? Wat betekent een toename van het aantal inwoners voor mobiliteitsvraagstukken?



### *Wat zijn de studies?*

Voor de studies is als uitgangspunt genomen de woningbouwopgave van 10.000 woningen en de geldende afspraken met betrekking tot de verdeling van sociaal huur, middeldure huur of koop en overig. De vier studies beschrijven op hun deelterrein wat er nodig is om een evenwichtige groei te realiseren. De resultaten hiervan zijn uitgedrukt in m<sup>2</sup> zodat hier bij de inrichting van de ontwikkelzones (of de stad als er sprake is van een stedelijke voorziening) rekening kan worden gehouden met een ruimtereservering voor bijvoorbeeld werkgelegenheid, mobiliteit of een voorziening.

### *Wat zijn de studies niet?*

In de studies wordt geen nieuw beleid voorgesteld en er worden geen keuzes gemaakt of voorgelegd. Keuzes worden gemaakt in de definitieve ontwikkelvisies en de verdere uitwerking hiervan in ontwikkelstrategieën. Het kan ook zijn dat het college nadere keuzes maakt door nieuw beleid te formuleren, zoals in het aangekondigde mobiliteitsbeleid later dit jaar.

### *Wat is het vervolg op de studies?*

De studies geven veel ruimtelijke informatie om rekening mee te houden bij de woningbouwopgave. Er is gekeken hoe de resultaten van de studies kunnen 'landen' in de ontwikkelzones. Zo is het logisch om in werkgelegenheid te investeren in ontwikkelzones met een goed openbaar vervoersknooppunt zoals Oostpoort. En is het niet logisch om een extra basisschool te realiseren in een ontwikkelzone waar al scholen staan of waar weinig kinderen worden verwacht ook al is de ruimte wel aanwezig.

De studies zeggen nog niets over de concrete haalbaarheid ervan – het is immers geen beleidsdocument en er worden geen keuzes gemaakt - het zegt alleen welke ruimte gereserveerd moet worden voor een evenwichtige groei en of die ruimte er is. Die ruimte is vaak beperkt, en er is geen financiële vertaling gemaakt van de studies. Dat betekent dat er nadere keuzes gemaakt moeten worden. De studies zijn input voor het opstellen van de ontwikkelvisies voor de verschillende zones. Deze worden aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Dilemma's die uit de studies naar voren komen worden in de visie beschreven, en hoeven de besluitvorming rondom de visies niet in de weg te staan. Pas bij de daaropvolgende ontwikkelstrategieën worden de uiteindelijke keuzes gemaakt en voorgelegd.

### *Verstedelijkingsstudie*

In het kader van de studies Groeipotentie is aan de raad toegezegd ook een verstedelijkingsstudie te doen. Deze verstedelijkingsstudie moet inzicht geven in de plekken waar verdere verstedelijking mogelijk is, onder welke voorwaarden en met welke kwaliteit. In de informatienota Verstedelijkingsstudie en toetsingskader hoogbouw d.d. 24 juli 2018 is inmiddels toegelicht dat het uitvoeren van motie 21 'Beleidskaders hoogbouw en bescherming erfgoed' van november 2017 in een aantal stappen wordt opgedeeld (reg. nummer 2018310474).

Als eerste stap zijn door de gemeenteraad hoogbouwprincipes vastgesteld (reg. nummer 2018/710378). Voorliggende informatienota Groeipotentie is de volgende stap, omdat de studies inzicht geeft in de additionele vraag ruimte voor wonen, voorzieningen, werken en mobiliteit. Een groot deel van het ontwikkelprogramma wordt in de ontwikkelzones gerealiseerd. In de ontwikkelvisies, die op korte termijn worden afgerond wordt het te realiseren volume vastgelegd, alsmede wordt er richting gegeven aan de te realiseren kwaliteit. De derde en laatste stap is dan ook dat er aanvullend nog studie nodig is voor ontwikkelingen buiten de ontwikkelzones. Dit deel van de verstedelijkingsstudie wordt meegenomen in de ontwikkeling van de omgevingsvisie, welke begin 2020 aan de raad wordt aangeboden.

#### **4. Afwegingskader**

Het college heeft een afwegingskader dat behulpzaam is bij het maken van keuzes in de ontwikkelzones. Dit afwegingskader is een hulpmiddel waarmee inzichtelijk wordt gemaakt in welke mate de ambities van het college gerealiseerd kunnen worden in de ontwikkelvisies en de daaropvolgende concrete uitvoering. Het uitgangspunt is het bewaken van de kwaliteit van de stad.



## Thema en indicatoren

### Versnelling woningbouw

- 10.000 nieuwe woningen in 2025
- Prioriteit aan bouwen in de acht ontwikkelzones

### Betaalbaar

- Directe kosten en opbrengsten

### Gemengde wijk

- Alle nieuwe woningen volgens de verdeling '40-40-20'
- Match kwalitatieve vraag en aanbod

### Duurzaamheid

- Nieuwe woningen aardgasvrij
- Meekoppelkans energietransitie bestaande huishoudens
- Klimaatadaptatie

### Stedelijke kwaliteit

- Toevoegen van groen
- Verdichting (hoogbouw)
- Invulling met respect voor cultuurhistorische structuren en gebouwen
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte

### Voorzieningen

- 20% van het bebouwde deel in de ontwikkelzones is voor nieuwe voorzieningen
- Gebalanceerde functiemix

### Mobiliteit

- Mobiliteitstransitie: meer fiets; OV & te voet
- Nabijheid van openbaar vervoer
- Parkeernorm/ondergronds parkeren
- Kosten bovenplanse infrastructuur (Uitvoeringsprogramma SOR)

### Werkgelegenheid

- Toevoegen van 8.000 banen
- Nabijheid van werkgelegenheid

## 5. Keuzes maken

### *Scenario's*

In de komende periode zal een aantal keuzes gemaakt moeten worden. Het ontbreekt ons eenvoudigweg aan de middelen om alle ambities gelijktijdig te realiseren. Niet alleen ten aanzien van de onderwerpen uit de studies, ook ten aanzien van bijvoorbeeld duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie. De ontwikkelvisies worden dit jaar – na de periode van participatie en inspraak – aan de raad aangeboden. Voor de verdere concrete ontwikkeling van de acht zones werkt het college aan een aantal scenario's die gaan over fasering en prioritering. Het college beseft dat niet alles tegelijk kan als we willen spreken van een evenwichtige groei.

### *Dilemma's*

In de komende periode werkt het college een aantal dilemma's uit.

Zo liggen er op het gebied van mobiliteit vraagstukken. Op basis van de Structuurvisie Openbare Ruimte beseft het college al dat het toevoegen van 10.000 woningen en arbeidsplaatsen niet kan zonder mobiliteitstransitie. Het college realiseert zich ook dat het mobiliteitsvraagstuk een stedelijke aanpak vraagt. Daarom zet het college in op het aangekondigde mobiliteitsbeleid dat eind 2019 wordt gepresenteerd. Daarin komt nader inzicht in prioritering (waar op inzetten), financiering (hoe bekostigen) en planning (wat is de volgorde van uitvoering). In het mobiliteitsbeleid komt alles samen: de mobiliteitsstudie groeipotentie, doorvertaling van de SOR en de strategische visie Duurzame Mobiliteit. Daarnaast onderzoekt het college een aantal kortetermijnoplossingen voor de ontwikkelzones die in het uitvoeringsprogramma SOR prioriteit moeten krijgen.

Ook op het gebied van werkgelegenheid is extra inzet nodig: Haarlem wil een woon-werkstad blijven. Dat betekent dat met de groei van het aantal inwoners, ook het aantal banen moet toenemen. Ook om te voorkomen dat de uitgaande pendel woon-werkverkeer groter wordt. En het college wil niet alleen investeren in kantoren, maar ook in andere kansrijke sectoren en werksoorten.

Ook op het gebied van de voorzieningen liggen er dilemma's. De gevolgen van extramuralisering, langer zelfstandig wonen, het realiseren van meer uitstroom uit maatschappelijke opvang zijn vraagstukken die bepalend zijn voor het benodigde voorzieningenniveau. Een adequaat voorzieningenniveau is van belang voor de leefbaarheid van de stad.

Daarnaast volgt ook nog de omgevingsvisie. Deze geeft weer hoe het college aankijkt tegen de ontwikkeling van de stad richting 2040. Het geeft daarmee een integraal kader waarbinnen nadere keuzes gemaakt gaan worden ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling op de langere termijn.



## 6. Vervolg

De input van de studies groeipotentie en het afwegingskader wordt verwerkt in de ontwikkelvisies die in juni en augustus aan de commissie worden aangeboden en vrij worden gegeven voor inspraak. De vaststelling van de definitieve ontwikkelvisies volgt dan eind 2019.

In het najaar legt het college een voorstel voor met betrekking tot het prioriteren van de ontwikkelzones.

Zodra de ontwikkelvisies door de raad zijn vastgesteld volgt de ontwikkelstrategie per zone (inclusief stedenbouwkundig plan), ofwel de vertaling van de visie naar concrete uitvoering, met inachtneming van eventuele prioritering.

<b>Wat</b>	<b>College</b>	<b>Commissie</b>	<b>Raad</b>
Ontwikkelvisies ter inzagelegging	Mei – Juli	Juni - Aug	
Ontwikkelvisies vaststellen	Aug- Nov	Sept – Nov	Nov - Dec
Scenario's en prioritering ontwikkelzones	Najaar	Najaar	
Ontwikkelstrategieën	1 <sup>e</sup> kw 2020	1 <sup>e</sup> kw 2020	

## 7. Bijlagen

- a) Samenvatting studies groeipotentie
- b) Volledige studies groeipotentie