



Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem,  Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,  Besluit: 1. De Ontwikkelvisie Zuid-West vast te stellen.  de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span>
---	--

## 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, is voor iedere zone een ontwikkelvisie opgesteld. De visies zijn in samenspraak met betrokkenen voorbereid, ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en ter inzage gelegd. De binnengekomen reacties zijn verwerkt in of beantwoord bij deze definitieve visie.

De ontwikkeling van de zone Zuid-West zal vooral door anderen dan de gemeente worden opgepakt. De gemeente heeft zelf weinig grondpositie in het gebied. Daarom zijn er naast de ontwikkelvisie spelregels opgesteld om met de ontwikkeling van de zone beleidsdoelstellingen te realiseren.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Ontwikkelvisie Zuid-West vast te stellen



### 3. Beoogd resultaat

De huidige bedrijfzone in het stadsdeel Zuid-West kan zich ontwikkelen van een gebied met voornamelijk bedrijvigheid naar een nieuw, volwaardig en gemengd gebied in de wijk met (sociaal) wonen, voorzieningen en een economische functie.

### 4. Argumenten

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

De ontwikkelvisie Zuid-West sluit goed aan op de algemene uitgangspunten voor de groei van de stad, zoals die zijn geformuleerd in de kernboodschap (zie inleiding).

De visie voor dit gebied is de volgende.

‘De bedrijfzone 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, circa 1.400 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 circa 2.000 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.

De conclusie is dat circa 2.000 woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kunnen 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 is voor de energietransitie en is voorbereid op de gevolgen van veranderingen in het klimaat.

In de concept visie waren op het terrein van de volkstuinen woningbouw en commerciële ruimtes opgenomen. Het college heeft de reactie bij de bespreking van het concept in de commissie en de reactie op de ter inzagelegging gehoord en heeft deze bebouwing in de definitieve versie laten vervallen.

Het toevoegen van circa 2.000 woningen en de benodigde voorzieningen in dit gebied brengt wel een aantal significante knelpunten met zich mee rondom 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.

Het college stelt daarom voor om voor ontwikkelzone Zuid-West een samenhangend pakket aan maatregelen samen te stellen dat invulling geeft aan de door de Raad vastgestelde hoofdkeuzes van de Structuurvisie Openbare Ruimte. En dat daarnaast past bij Zuid-West als toekomstwijk. Het gaat om een pakket aan maatregelen waarbij de belangen van de voetganger, fiets en openbaar vervoer voorrang krijgen boven de auto. Een pakket dat bijdraagt aan het creëren van ruimte door minder auto's op straat, minder parkeerdruk en meer ruimte voor water en groen en ruimtelijke kwaliteit in de zone. De invoering van gereguleerd parkeren binnen deze zone en het verlagen van de parkeernorm in combinatie met investeren in bijvoorbeeld loop- en fietsroutes en flankerend beleid als mobiliteitshubs maken onderdeel uit van dit pakket. Hiermee bevorderen we de mobiliteitstransitie.

Het college werkt aan een beleidsplan mobiliteit. Vooruitlopend hierop zal voor Zuid-West een apart mobiliteitsplan worden gemaakt op basis van bovenstaand voornemen. Dit mobiliteitsplan moet passen binnen de stedelijke uitgangspunten voor het totale mobiliteitsbeleid die nog vastgesteld moeten worden.

In principe zou een dergelijk mobiliteitsplan niet tot een stijging van de parkeerdruk in de omgeving van de ontwikkelzone moeten leiden. Mocht dat ongewenste effect zich toch voordoen dan kan, als er voldoende draagvlak is, parkeerregulering ingevoerd worden om omliggende buurten te beschermen.

### *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. 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. Het aantal woningen is naar aanleiding van de inspraak gewijzigd in circa 2.000 woningen.

Bij de eerdere bespreking in de commissie Ontwikkeling werd breed de toevoeging van 50% sociale woningen onderschreven. Het toevoegen van in woningen moet in samenhang gezien worden met alle elementen van de ontwikkeling: aantal woningen, voorzieningen, groen, werkgelegenheid, mobiliteit en parkeren. Met name mobiliteit is een punt waar de commissie haar zorgen over uit. Inmiddels heeft de MRA besloten dat de Haarlemse ontwikkelzones Oostpoort, Schipholweg, Europaweg en Zuid-West samen een zogeheten sleutelgebied zijn. Dat betekent dat gemeente, MRA, Rijk en provincie samen kijken hoe de mobiliteitsopgave die er voor heel Haarlem is kan worden vormgegeven.

Veel fracties vragen aandacht voor de volkstuinten bij een gedeeltelijke bebouwing van het terrein; een aantal fracties is tegen bebouwing. De reacties uit de commissie en de inspraakreacties op dit

---

<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.

onderdeel van de visie hebben het college doen besluiten de bebouwing van de volkstuinten uit de visie te halen.

Er moet worden voorkomen dat in de zone delen wel en delen niet of pas veel later ontwikkeld worden, met als gevolg dat groen en openbare ruimte niet goed kunnen worden ingevuld. Hiervoor maken wij een ontwikkelstrategie die dit najaar aan de commissie wordt aangeboden.

De visie is de stip op de horizon. In de uitwerking, eerst in een stedenbouwkundig plan, moet blijken of het gebied kan worden met de uitgangspunten, beelden en noodzakelijke elementen zoals in de visie is beschreven. In de commissie is veel gesproken over participatie en inspraak bij het opstellen van de concept visie. In het vervolgproces is participatie en inspraak uiteraard ook mogelijk en wij vragen belanghebbenden mee te blijven praten met de gemeente. We zullen de processen beter uitleggen. We willen in het vervolgtraject werken met innovatieve vormen van participatie zoals het Stadslab waarvoor wij een subsidieaanvraag doen.

Uit de ruim 400 reacties op het concept blijkt dat er veel vragen leven over de invulling (groen, voorzieningen), over de inpasbaarheid in de omgeving (bereikbaarheid en mobiliteit, hoogbouw), en over de uitgangspunten (hoeveelheid woningen; percentage sociale woningen). Er zijn verschillende verzoeken om eerst aan de hand van onderzoek aan te tonen dat de uitgangspunten op een acceptabele manier (leefbaarheid) haalbaar zijn in dit gebied.

Veel reacties gaan over concrete al bestaande problemen of over uitdagingen en problemen die de ontwikkeling van dit gebied kunnen gaan veroorzaken. Concrete oplossingen komen niet of in mindere mate in deze visie terecht gekomen; de visie gaat over hoofdlijnen en een toekomstbeeld. Meer concrete oplossingen en problemen krijgen in de verdere uitwerking (bijvoorbeeld stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan) een plaats krijgen.

De reacties zijn verzameld en beantwoord in het inspraakverslag en de nota van antwoord die als bijlagen bij deze visie is opgenomen. Daarin staat ook aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het concept van de visie of de spelregelkaart.

#### *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 twee delen:

-De visie zelf: hoe willen we dat het gebied er in de toekomst uitziet?

-De spelregelkaart: een kaart met regels waaraan de uitwerking zal worden getoetst (aparte bijlage).

De aanzet tot een ontwikkelstrategie niet meer in de visie opgenomen, zie de paragraaf Uitvoering.

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

De visie 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.

#### *7. Financiën.*

De ontwikkelvisie beschrijft hoe het college aankijkt tegen de meerjarige ontwikkeling in Zuid-West. De financiële vertaling van de verschillende opgaven maakt geen deel uit van een ontwikkelvisie.

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

#### *1. De strategie om de gewenste ontwikkeling te bereiken wordt nog uitgewerkt.*

Voor zover nu bekend kunnen alle ambities (ruimtelijk) een plek krijgen in deze zone. De strategie om dit te bereiken volgt in een apart collegevoorstel.

#### *2. 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 stelt nog in 2019 een stedelijke ontwikkelstrategie vast, met onderwerpen als mobiliteit, werkgelegenheid, duurzaamheid en versnelling van de woningbouw. Daarnaast worden, ook dit jaar, ontwikkelstrategieën per zone vastgesteld. Deze strategieën zijn de vertaling van de visie naar de 'hoe-vraag'. Het gaat over keuzes binnen de zones en over daarmee samenhangende effecten buiten de zones. De onderdelen van de ontwikkelstrategie zijn bijvoorbeeld wijze van samenwerken, rolverdeling, participatie, kosten-bate-analyse en de langere termijnplanning en procedures zoals het stedenbouwkundig plan, stedenbouwkundig plan van eisen en bestemmingsplan.

### **7. Bijlagen**

1. Ontwikkelvisie Zuid-West
2. Spelregelkaart behorende bij de ontwikkelvisie
3. Inspraakverslag, inclusief 3a. Nota van antwoord 3b. Groen in de Ontwikkelzone

