



<b>Onderwerp</b> Vaststellen startnotitie Molenwijk noord, opstellen visie	
Nummer	2019/524877
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Mieneke Zijlmans/Wendy Dieben
Telefoonnummer	023-511
Email	<a href="mailto:wdieben@haarlem.nl">wdieben@haarlem.nl</a> / <a href="mailto:mzijlmans@haarlem.nl">mzijlmans@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	Er is een startnotitie gemaakt die beschrijft hoe we de leefbaarheid in Molenwijk noord kunnen verbeteren door woningen toe te voegen en de openbare ruimte opnieuw in te richten. De aanleiding is een initiatief van Pre Wonen om 11 bestaande flats rondom de Waddenstraat te slopen en herbouwen. In de omgeving spelen meer initiatieven. Dat is een kans om nu de hele buurt onder de loep te nemen. In samenspraak met de omgeving en grondeigenaren in het gebied, willen we een visie maken die inzicht biedt in de verdichtingsmogelijkheden in de wijk. Daarmee willen we tegemoet komen aan de wens om meer woningen in Haarlem te bouwen en een meer gevarieerd woningaanbod in Schalkwijk te realiseren. Bovendien leveren de extra bouw mogelijkheden middelen op die ingezet kunnen worden om de openbare ruimte in de wijk sterk te verbeteren. Met een visie en beeldkwaliteitsplan scheppen we een gezamenlijk kader waarbinnen de verschillende projecten verder ontwikkeld kunnen worden. Met deze raadsnota wordt de startnotitie vastgesteld. Dat is een bevoegdheid van de raad.
Behandelaar 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	- vaststellen startnotitie Zwemmerslaan ( <a href="#">2017/272014</a> ) in de commissie Ontwikkeling van 13 juli 2017 - openen grondexploitatie Zwemmerslaan ( <a href="#">2017/383586</a> ) in de raadsvergadering van 25 januari 2018

Besluit College d.d. 16 juli 2019	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>
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 startnotitie voor het project 'opstellen visie Molenwijk noord' vast te stellen.  de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span>

## 1. Inleiding

In het noordelijk deel van Molenwijk zijn verschillende bouwplannen in voorbereiding. Om de initiatieven in samenhang met elkaar verder te brengen, wordt een visie voor het hele gebied opgesteld. Dat biedt een kans om de mogelijkheden voor verdichting en een gevarieerder woningaanbod in de buurt te onderzoeken. Directe aanleiding daarvoor is het initiatief van Pré Wonen om 11 bestaande flats rondom de Waddenstraat te slopen en herbouwen. Dat is nodig omdat de flats functioneel en technisch aan het einde van hun levensduur zijn. Pré Wonen kan binnen het bestemmingsplan 418 woningen realiseren. Het parkeren is daarbij geen probleem, dat kan op eigen terrein. Gemeente en Pré Wonen constateren gezamenlijk dat de flats door hun aantal en positionering een onaantrekkelijk (stedenbouwkundig) beeld opleveren. Bij realisatie van de nieuwbouw binnen het bestemmingsplan verbetert de stedenbouwkundige situatie niet. De sloop van de flats biedt een grote kans voor een aanzienlijke verbetering van de buurt, die Pré Wonen en de gemeente willen benutten. Een gevarieerder woningprogramma en een herinrichting van de openbare ruimte kunnen bijdragen aan een betere kwaliteit en toekomstbestendigheid van de wijk. Mogelijk kunnen, door het gebied opnieuw in te richten, meer woningen worden teruggebouwd. Daarmee dragen we bij aan de doelstelling om meer woningen in Haarlem te bouwen. Om inzicht te krijgen in de verdichtingsmogelijkheden in de wijk, willen we in samenspraak met de omgeving en grondeigenaren in het gebied, een visie en beeldkwaliteitsplan maken. Zo scheppen we een gezamenlijk kader waarbinnen de verschillende projecten verder ontwikkeld worden. De verkoop van grond voor de bouw van extra woningen kan geld opleveren om de openbare ruimte te verbeteren. Binnen de huidige onderhoudsbudgetten is daarvoor voorlopig geen budget beschikbaar. Een belangrijk voordeel van het opnemen van de verdichtingsplannen in een visie, is dat er een



duidelijk beeld ontstaat van de mogelijkheden (en knelpunten) in het hele gebied. Bovendien vormt de visie straks de basis voor het verhalen van kosten voor aanpassing in de openbare ruimte, op de verschillende grondeigenaren. De visie is daarom de eerste stap die we nemen in het proces om de kwaliteit van het woningaanbod en de openbare ruimte in de wijk te verbeteren. Voor het opstellen van de visie is een startnotitie geschreven die als bijlage 1 bij deze nota is gevoegd. Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project 'opstellen visie Molenwijk noord' vast te stellen.

## **3. Beoogd resultaat**

De leefbaarheid in Molenwijk noord wordt verbeterd door verdichting (meer woningen), een gevarieerd woningaanbod en een betere inrichting van de openbare ruimte. De eerste stap is een integrale visie voor het gebied; inclusief een beeldkwaliteitsplan en een financiële onderbouwing. De visie vormt de basis voor het doorlopen van een planologische procedure voor Molenwijk noord. Het is de bedoeling dat na besluitvorming de verschillende initiatieven zelfstandig verder worden gebracht.

Het doel op gebouwniveau is betere en duurzamere woningen. Op buurtniveau is het doel om in Molenwijk fijn te kunnen (blijven) wonen door meer woningen te bouwen, in verschillende prijsklassen en door de openbare ruimte beter in te richten. Daarnaast is de wens dat de buurt groener wordt en dat het voor inwoners van alle leeftijden veilig en prettig is op straat.

## **4. Argumenten**

### *1. Het opstellen van een visie is de eerste stap om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren*

De visie schept een kader voor meerdere ontwikkelingen in de buurt. De wens is deze niet los van elkaar te laten ontstaan maar in samenhang aan te pakken. In een eerste verkenning van het visievormend traject wordt bepaald welke initiatieven meegenomen moeten worden in de visie. Op dit moment speelt het volgende:

- Sloop/herbouw van 11 flats van Pre Wonen (Texelhof, Waddenstraat, Gaasterland, Vlielandhof)  
De opgave is een gedifferentieerd woningaanbod dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarvoor worden 264 sociale huur appartementen die aan het einde van hun levensduur zijn. Op basis van een globaal plan is bepaald dat er minimaal 418 woningen in een gedifferentieerd aanbod terug kunnen komen (waaronder minimaal 264 sociale huurwoningen).
- Ontwikkeling gemeentelijke kavels Zwemmerslaan en Terschellingpad  
De opgave is het transformeren van deze twee kavels naar een fijne woonomgeving met minimaal 90 sociale huurwoningen aan het Terschellingpad en minimaal 134 dure en middeldure woningen aan de Zwemmerslaan. Zo ontstaat een gedifferentieerd woningaanbod conform de uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (40-40-20). Op het Terschellingpad staat nu nog de oude technische school, welke tot en met 2023 tijdelijk verhuurd is ten behoeve van een aantal

maatschappelijke functies. De Zwemmerslaan is een braakliggend terrein. Voor het onderdeel Zwemmerslaan is reeds een grondexploitatie geopend. Daarin is rekening gehouden met een flink aandeel zelfbouwoningen.

- Voorzieningenkavels aan het Zevenwoudenplantsoen en de Frieslandlaan

De opgave is een efficiëntere inrichting van de locaties van de basisscholen de Wadden Molenwijk en de Brandaris. Zo blijft ruimte over voor de realisatie van woningen en een door de wijkraad gewenste permanente plek voor een wijkontmoetingscentrum. De braak liggende gemeentelijke kavel tussen Frieslandlaan 4 en 12, wordt ook in het onderzoek betrokken. Voor de Wadden is met de toekomstige nieuwbouwplannen al rekening gehouden in het Integraal Huisvestings Plan Onderwijs Haarlem. Voor de Brandaris is deze mogelijkheid afhankelijk van de (verwachte) ontwikkeling van het leerlingaantal. De verwachting is dat deze ontwikkeling niet vóór 2022 concreet wordt.

- Woonvoorziening voor kwetsbare jongeren aan de Frieslandlaan 7

Op de plek van de oude gymzaal aan de Frieslandlaan 7 bouwt het Leger des Heils een woonvoorziening voor kwetsbare jongeren.

- Herontwikkeling Amelandstraat 15

Hier was voorheen een woonzorgcomplex van Hartekampgroep gevestigd. De nieuwe eigenaar (Urbanone) wenst het pand te herontwikkelen.

## *2 Het toevoegen van woningen is gewenst*

De plannen die nu bij de gemeente in voorbereiding zijn voor Molenwijk noord, voorzien in de bouw van sociale huurwoningen aan het Terschellingpad, dure en middeldure woningen aan de Zwemmerslaan en het vervangen van de 11 flats van Pré Wonen rondom de Waddenstraat. Het vigerende bestemmingsplan biedt al kaders om dat te realiseren; bijvoorbeeld middels een vrijstellingsbevoegdheid of uitwerkingsverplichting. Het is de wens om in Haarlem meer woningen te bouwen om aan de toenemende woningvraag te voldoen. We kiezen er daarom voor om nu eerst een visie te maken, zodat we de verschillende ontwikkellocaties in samenhang kunnen bekijken en kunnen onderzoeken waar en onder welke voorwaarden verdichting in Molenwijk noord passend is.

## *3 Binnen Molenwijk noord wordt naar een gedifferentieerd woonprogramma gestreefd*

Dat is in lijn met de huidige woonvisie, de ambitie van het college en conform de uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016). Daarom wordt het woonprogramma dat gerealiseerd wordt na de sloop van de technische school en de 264 woningen van Pré Wonen, in samenhang bekeken. Gestreefd wordt naar het terugbouwen van 264 sociale huurwoningen door Pré Wonen en 40% sociale huur op de locaties in bezit van de gemeente. Dat sluit aan bij de doelstelling om in Schalkwijk gedifferentieerd te bouwen en een meer draagkrachtige wijk te realiseren. Omdat het streven er is naar een gevarieerd aanbod, wordt ook een deel zelfbouwoningen gerealiseerd. Deze zullen in ieder geval op de Zwemmerslaan gebouwd worden en mogelijk blijkt uit de visie dat ook andere plekken in Molenwijk noord hiervoor geschikt zijn. Dat sluit aan bij de vastgestelde Ontwikkelingsstrategie zelfbouw ([2015/498039](#)).

## *4 De grondverkoop voor extra woningen levert geld op voor herinrichting van de openbare ruimte*

De buurt is nu niet fijn ingericht. Er is weinig groen, er zijn veel geparkeerde auto's in het zicht en de buurt voelt anoniem en onveilig door de vele achterkanten en onbewoonde plinten met



garageboxen. Door de buitenruimte duurzaam, groen, sociaal veilig en overzichtelijk in te richten, wordt de leefbaarheid in de wijk vergroot. Omdat de inrichting technisch nog niet aan vervanging toe is, kunnen onderhoudsbudgetten hiervoor niet (volledig) worden ingezet. De middelen voor herinrichting moeten grotendeels komen uit de opbrengst van de verschillende (woningbouw)ontwikkelingen. De verdichting levert dus niet alleen extra woningen voor Haarlem op maar is ook een randvoorwaarde om de wijk groener, duurzamer en sociaal veiliger te maken. Bovendien kunnen we de mogelijkheid aangrijpen om de wijk voor te bereiden op aansluiting op het warmtenet en op toekomstige klimaatverandering. Een belangrijk uitgangspunt is dat verdichting in de wijk niet ten koste mag gaan van ruimte voor spelen en ontmoeten op straat en de wijk moet groener worden. Ook een parkeeronderzoek met als doelstelling 'minder geparkeerde auto's in het zicht op straat' maakt deel uit van de visie.

#### *5 De kosten voor de ontwikkeling moeten worden gedekt door de opbrengsten*

Bij de visie wordt een financiële paragraaf gevoegd die inzicht biedt in de kansen en consequenties. Met de particuliere eigenaren in het gebied wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de kosten die niet gedekt kunnen worden uit de anterieure overeenkomsten is, voor 2020 en verder, een voorziening voor dit project (Waddenstraat) opgenomen in de kadernota (ter behandeling in de vergadering van de Raad op 1, 3 en 4 juli 2019). Voor de plannen op gemeentegrond (zoals Terschellingpad) kan mogelijk een grondexploitatie worden geopend. Uit een eerste raming van de kosten en opbrengsten, op basis van kengetallen, blijkt dat de businesscase afhankelijk is van:

- Verdichtingsmogelijkheden
- Mogelijkheid maatwerk woonprogramma en parkeeroplossingen
- Bijdrage grondeigenaren (initiatiefnemers) aan herinrichting openbare ruimte

Om zicht te krijgen op de mogelijkheden en een integrale afweging te maken voor het hele gebied, is een visie nodig. Uitgangspunt is dat alle kosten, waaronder ook met terugwerkende kracht de kosten voor het maken van de visie, worden gedekt uit de opbrengsten. Immers de gemeente geeft grond uit ten behoeve van de bouw van woningen en de initiatiefnemers verkrijgen ruimere bouw mogelijkheden dan in het huidige bestemmingsplan is voorzien. De initiatiefnemers hebben baat bij een aantrekkelijke inrichting van de wijk. In de anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers worden afspraken worden gemaakt over de verdeling van risico's en het kostenverhaal. De vastgestelde visie is daarvoor een goede basis. Daarna wordt een planologische procedure gestart om de verschillende initiatieven mogelijk te maken.

#### *6 Communicatie en participatie*

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) gemaakt. Voordat de visie wordt vastgesteld, worden omwonenden en andere belanghebbenden uitgenodigd voor een informatie avond over de plannen. De wijkraad is geïnformeerd over het voornemen om een visie op te stellen. De huidige gebruikers van de grond en panden die in de herontwikkeling worden betrokken, zijn reeds door de verschillende initiatiefnemers geïnformeerd.

- Initiatief Pré Wonen: door Pré Wonen is in 2018 een informatie avond voor de huidige bewoners georganiseerd.

- Zwemmerslaan en Terschellingpad: de uitwerkingsverplichting om deze locaties om te vormen tot woongebied zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan uit 2008. De eerste globale plannen m.b.t. Zwemmerslaan zijn in 2018 gepresenteerd aan de wijkraad Molenwijk en werden positief ontvangen.
- Basisscholen De Wadden Molenwijk en Brandaris: in het bestemmingsplan uit 2008 is al rekening gehouden met een wijzigingsbevoegdheid (tot woongebied) voor beide locaties. De plannen m.b.t. de (mogelijke) nieuwbouw zijn, in samenspraak met de schoolbesturen, opgenomen in de Update strategisch huisvestingsplan onderwijs 2018-2022.
- De bouw van een wijkontmoetingscentrum is een wens van de wijkraad.
- Woonvoorziening voor kwetsbare jongeren aan de Frieslandlaan 7: het Leger des Heils heeft al een informatie avond voor de buurt gehouden.
- Herontwikkeling Amelandstraat 15: in het bestemmingsplan uit 2008 is al rekening gehouden met een wijzigingsbevoegdheid (tot woongebied). De gebouweigenaar heeft het pand gekocht met het oog op herontwikkeling.

## 5. Risico's en kanttekeningen

### 1 Om de visie uiteindelijk te kunnen realiseren is draagvlak nodig

De initiatiefnemers wordt gevraagd om een bijdrage middels een voorschotovereenkomst. Het is de bedoeling om de visie in samenspraak met de deelnemende grondeigenaren en initiatiefnemers op te stellen. Er is een risico dat het plan niet gerealiseerd wordt. Bijvoorbeeld doordat initiatiefnemers te weinig middelen hebben om de noodzakelijke investeringen te doen of door weerstand uit de omgeving.

### 2 Enige haast is geboden

De eerste contacten tussen gemeente en Pré Wonen over de plannen dateren al uit 2016. Omdat het project binnen de gemeente geen prioriteit heeft gekregen heeft het enige tijd stil gelegen. Inmiddels blijkt uit technisch onderzoek dat de woningen van Pré Wonen tegen het einde van de technische levensduur lopen. Het streven is dat uiterlijk in 2024 de 11 flats gesloopt zijn. De bewoners zijn hier al over geïnformeerd. Om de plannen van de woningcorporatie te kunnen toetsen en optimaliseren is een visie op het gebied zeer gewenst. Daarmee wordt een eenmalige kans gegrepen tot verbetering van het hele gebied en daarmee een deel van Schalkwijk.

## 6. Uitvoering



De verschillende initiatieven doorlopen de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatiefase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Startnotitie</li> <li>• Plan van aanpak en participatie- en inspraakplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raad</li> </ul>	Q3 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijke visie, inclusief beeldkwaliteitsplan</li> <li>• Anterieure overeenkomsten</li> <li>• Optioneel: grondexploitatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raad</li> <li>• B&amp;W</li> <li>• Raad</li> </ul>	Q2 2020 Q3 2020 Q3 2020
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedenbouwkundig plan door initiatiefnemers</li> <li>• Inrichtingsplan openbare ruimte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B&amp;W</li> <li>• B&amp;W</li> </ul>	Q3 2020
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optioneel: coördinatiebesluit</li> <li>• Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)</li> </ul>		
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoering</li> </ul>		

Nadat de startnotitie is vastgesteld wordt, in samenspraak met de omgeving en grondeigenaren binnen het gebied, de visie inclusief beeldkwaliteitsplan gemaakt. De visie wordt, na een inspraakperiode, ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Tegen een visie kan geen beroep ingesteld kan worden bij de rechter; dat kan in de volgende fase wel bij een planologische procedure (zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplanprocedure of uitgebreide omgevingsvergunning). Door het vastleggen van de visie is de koers echter bepaald. Met de verschillende grondeigenaren wordt een overeenkomst gesloten waarin afspraken gemaakt worden over de verdeling van risico's en het kostenverhaal. Daarna wordt de visie (waar nodig) verwerkt in het bestemmingsplan (of postzegelbestemmingsplan) en na vaststelling kan een omgevingsvergunning door de verschillende initiatiefnemers worden aangevraagd. Omdat snelheid geboden is, kan de coördinatieprocedure worden ingezet als instrument om het bestemmingsplanproces en de projectomgevingsvergunning(en) gezamenlijk te doorlopen; bijvoorbeeld voor de eerste fase van het project van Pré Wonen. Daarvoor moet eerst een coördinatiebesluit worden voorgelegd aan de raad. Het gecoördineerd vaststellen van de besluiten levert tijdswinst op.

## 7. Bijlagen

### 1. Startnotitie