

|  |   |
|--|---|
| <b>Onderwerp</b><br>Vaststellen ontwikkelvisie Europaweg |   |
| Nummer   | 2019/676967   |
| Portefeuillehouder                                       | Roduner, F.J.   |
| Programma/beleidsveld                                    | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling  |
| Afdeling   | PG  |
| Auteur   | Haker, P.   |
| Telefoonnummer   | 023-5113431   |
| Email  | phaker@haarlem.nl   |
| Kernboodschap  | <p>De woningbouwambitie van 10.000 woningen in Haarlem eind 2025 wordt voornamelijk uitgevoerd in de acht ontwikkelzones in de stad. Voor iedere zone is een ontwikkelvisie gemaakt.</p> <p>Het doel van deze ontwikkelvisie is het schetsen van het richtinggevende toekomstperspectief voor de ontwikkelzone Europaweg. De ontwikkeling van de zone Europaweg zal vooral door anderen dan de gemeente worden opgepakt. De gemeente heeft namelijk zelf weinig grondpositie in het gebied. Daarom worden er een ontwikkelvisie en spelregels opgesteld om met de ontwikkeling van de zone beleidsdoelstellingen te realiseren. Gemeente, marktpartijen en corporaties werken hierin samen aan de zogenoemde samenwerkingstafel.</p> <p>De visie voor de ontwikkelzone Europaweg dat nu voorligt, is ter inzage gelegd. Tijdens de inspraakperiode zijn er 20 reacties binnengekomen. Deze zijn allen beoordeeld en hebben nauwelijks geleid tot een wijziging van de conceptvisie.</p> |
| Behandelveorstel 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"> <li>- Startnotitie ontwikkelstrategie zone Europaweg (<a href="#">2018/140438</a>)</li> <li>- Ontwikkelzones: planning en procesgang (<a href="#">2018/702054</a>) in de commissie Ontwikkeling van 6 december 2018</li> <li>- Programma Groei van Haarlem: studies groeipotentie en vervolgproces (<a href="#">2019/146039</a>) in de commissie Ontwikkeling van 9 mei 2019</li> <li>- Concept ontwikkelvisie Europaweg ter inzage leggen (2019/330680)</li> </ul>  |

|   |  |
|---|--|
| Besluit College<br>d.d. 24 september 2019                     | Het college stelt het voorstel aan de raad vast.<br><br>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>   |
| Besluit Raad<br>d.d. ....<br>(wordt ingevuld door de griffie) | De raad der gemeente Haarlem,<br><br>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,<br><br>Besluit:<br>Het college stelt de raad voor de ontwikkelingsvisie Europaweg vast te stellen.<br><br>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span> |

## 1. Inleiding

### *Kernboodschap*

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, 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!’*

### *Kern van de ontwikkelvisie Europaweg*

Het doel van de ontwikkelvisie is het schetsen van het richtinggevend toekomstperspectief voor de ontwikkelzone Europaweg.

Europaweg is de zone is met de grootste woningbouwopgave. In de ontwikkelvisie Europaweg is de herprofilering van de Europaweg naar een stadsstraat het belangrijkste aangrijppingspunt om de



gehele zone te ontwikkelen. Het is daarmee de drager voor de gehele ontwikkelzone. Speerpunten voor deze ontwikkeling zijn:

- Bereikbaar en verbonden:
  - Bereikbaarheid op orde; focus op langzaam verkeer en OV
  - Schalkwijk verbinden; wijk onderling en met de rest van Haarlem
- Gemengd en in balans
  - Stad in balans; voldoende voorzieningen in de hele stad
  - Van monofunctionele gebieden naar gemengde gebieden
- Meer en gedifferentieerd wonen
  - Toevoegen van minimaal 2750 woningen
  - Toevoegen vernieuwende woonconcepten en realiseren van gedifferentieerde woningbouw
- Duurzaam water en groen
  - Uitgaan van bestaande (groen) kwaliteiten
  - Duurzame toekomstbestendige gebiedsontwikkeling

Eén van de kenmerken van deze zone is dat de gemeente zelf weinig grondpositie in het gebied heeft en er tegelijkertijd al de nodige ontwikkelingen zijn gestart. De ontwikkeling van de zone Europaweg zal dan ook vooral door anderen dan de gemeente worden opgepakt. Daarom worden er in de ontwikkelvisie spelregels opgesteld om met de ontwikkeling van de zone beleidsdoelstellingen te realiseren. Gemeente, marktpartijen en corporaties werken hierin samen aan de zogenoemde samenwerkingstafel.

De zone Europaweg wijkt af van de andere ontwikkelzones in Haarlem omdat een groot deel van deze zone bestaat uit projecten waarvoor al afspraken over ontwikkeling gemaakt zijn. Dit zijn de gebieden: Schalkwijk centrum, Schalkwijk Midden en het Spaarne Gasthuis. Er worden geen nieuwe randvoorwaarden aan deze gebieden gesteld.

#### *Werken aan draagvlak*

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. In de informatienota '[Ontwikkelzones: planning en procesgang](#)' is aangegeven dat ontwikkelvisies voor de ontwikkelzones, na voorbereiding samen met betrokkenen, aan de commissie Ontwikkeling worden aangeboden ter bespreking en vervolgens ter inzage gelegd. Dit traject is inmiddels doorlopen, zodat de ontwikkelvisie Europaweg nu ter vaststelling aan de Raad wordt aangeboden.

Inspraakreacties geven voornamelijk de belangen weer van bewoners en gebruikers van het gebied en de directe omgeving. Andere belangen, zoals die van woningzoekenden in het algemeen en mensen die aangewezen zijn op een sociale woning in het bijzonder komen bij inspraak minder in beeld. Binnen de ontwikkelvisie Europaweg zijn diverse belangen tegen elkaar afgewogen, waaronder die van huidige- en toekomstige bewoners, ondernemers en andere betrokkenen. Voor een toekomstbestendige en leefbare stad is het belangrijk dat, niet alleen op de korte termijn en

naar de belangen van de huidige bewoners wordt gekeken. Waarbij hun opvattingen en wensen wel belangrijk zijn en serieus worden meegewogen. Er ligt een opgave voor de gemeente en ontwikkelaars samen het draagvlak voor de ontwikkelingen te vergroten, ook na vaststelling van de ontwikkelvisie.

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

Het college stelt de raad voor de ontwikkelingsvisie Europaweg vast te stellen.

## **3. Beoogd resultaat**

De ontwikkelingsvisie Europaweg beoogt:

- Toevoeging van woningen, culturele, maatschappelijke en commerciële functies
- Verhogen van de kwaliteit en leefbaarheid van de openbare ruimte
- Verbeteren van de aansluiting van Schalkwijk met de rest van Haarlem

Dat resultaat wordt bereikt doordat de ontwikkelingsvisie Europaweg:

- op hoofdlijnen richting geeft aan verdere ontwikkeling van het gebied
- als toetsingskader samenhang aanbrengt tussen de individuele projecten
- eerder geformuleerde ambities concreter vormgeeft
- een basis voor onderzoek naar de kosten en baten van de ingrepen
- een uitgangspunt vormt voor de samenwerking tussen de partijen en de gemeente

## **4. Argumenten**

*1. De ontwikkelvisie van de zone Europaweg sluit goed aan op de algemene uitgangspunten voor de groei van de stad, zoals die zijn geformuleerd in de kernboodschap*

De ontwikkelvisie voor het gebied is niet alleen een ruimtelijk document. Inbreng uit alle beleidsvelden is onderdeel van de visie. Zo ook de studies groeipotentie die eerder dit jaar ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling zijn gezonden (2019/146039). 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.

*2. Er kunnen op een verantwoorde manier minimaal 2.750 woningen in de zone worden toegevoegd en er is sprake van een evenwichtige groei*

Onze conclusie is dat het aantal van 2.750 woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden ingepast in dit gebied. De toevoeging van dit aantal woningen en de benodigde



voorzieningen en werkgelegenheid is deels inpasbaar in de zone, deels daarbuiten. Er zijn mogelijkheden om het groen in het gebied te versterken.

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

Ook in deze zone is sprake van een woningmix van sociale huur, middelduur en overige woningen. Er zijn projecten die vallen onder uitgangspunt E van het collegebesluit 'uitwerking coalitie-programma woningbouwprogramma' (2018/514016): Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging naar 40-40-20 niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties. In hetzelfde collegebesluit is aangegeven dat voor lopende projecten die buiten de onder uitgangspunt E genoemde projecten vallen, de inzet zal zijn om middels maatwerk de ambitie uit het coalitieprogramma maximaal tot stand te brengen. In een aantal gevallen heeft het college en/of de raad wel programmatische kaders vastgesteld, maar heeft dit nog niet tot privaatrechtelijke afspraken geleid. Een voorbeeld van dergelijke maatwerkafspraken staan opgenomen in de informatienota 'Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken' (2019/195089).

### *4. De ontwikkelvisie is in samenspraak met belanghebbenden gemaakt.*

Er zijn in het winkelcentrum van Schalkwijk en in de Moeder van de Verlosser kerk bijeenkomsten georganiseerd waar informatie over de zone is gegeven en waar tegelijk informatie opgehaald is om te gebruiken bij het opstellen van de visie. Naar schatting hebben in totaal 100 personen deze bijeenkomsten bezocht. Tijdens deze bijeenkomsten zijn reacties van belanghebbenden verzameld en is via stickers op borden van de gemeente aangegeven welke onderwerpen bezoekers graag terugzien in de visie. Onderwerpen die meer dan 50 keer als voorkeur zijn aangegeven zijn:

- veel ruimte voor fietsers en voetgangers
- busverbinding om te zetten in een tramverbinding (in de toekomst)
- zwembad
- nieuwbouw in bijzondere architectuur en groene gevels
- terrassen bij horeca
- watertappunten
- ruimte om te spelen

Er zijn tijdens deze bijeenkomsten ook zorgen geuit. Zorgen of Schalkwijk bereikbaar blijft als de Europaweg een stadsstraat wordt. Zorgen over de verkeersveiligheid. Zorgen over de mogelijke nieuwe bebouwing aan de westkant van de Europaweg. Ook zijn er zorgen geuit over de betaalbaarheid van de nieuwe woningen en tegelijk opmerkingen dat er juist duurdere woningen toegevoegd moeten worden aan Schalkwijk.

In de periode van 18 maart tot 1 april is via de website [www.haarlem.nl/europazone](http://www.haarlem.nl/europazone) informatie over de zone beschikbaar gesteld en was het mogelijk een reactie op het platform achterlaten. Er zijn in totaal 65 reacties gegeven. In april is in de Ringvaart een bijeenkomst georganiseerd waar de gemeente heeft aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt en een eerste doorkijk heeft gegeven

welke kant de visie opgaat. De opmerkingen die daar zijn gemaakt, zijn ook verwerkt in de visie die nu voorligt.

#### *5. De ontwikkelvisie is ter inzage gelegd*

Tijdens de inspraakperiode zijn er 20 reacties binnengekomen. Een deel hiervan betrof aanvullende vragen op de conceptvisie. Een ander deel betrof een aantal aandachtspunten of verzoeken. Deze zijn beoordeeld en gemotiveerd beantwoord. Ze hebben echter niet geleid tot een wijziging van de conceptvisie. De reacties inclusief de antwoorden zijn opgenomen in bijlage 2 Nota van antwoord.

#### *6. De ontwikkelvisie is besproken in de commissie Ontwikkeling*

De commissie ontwikkeling heeft bij de eerste bespreking haar zorg geuit over de realisatie van voldoende voorzieningen. Specifiek betreft het de school die niet inpasbaar is in de zone zelf. Maar ook ruimte voor cultuur en voor een wijkcentrum. Het college reserveert zo'n 15% ruimte voor voorzieningen met een buurtgerichte, vrije economische, culturele of maatschappelijke invulling en zal dit blijven monitoren.

Daarnaast maakt de commissie zich zorgen of er wel voldoende werkgelegenheid wordt gecreëerd, zeker voor een gebied als Schalkwijk juist van groot belang. Het college deelt deze zorg. Voor het realiseren van voldoende werkgelegenheid zoekt het college naar een aanpak voor de ontwikkelzones maar ook voor de stad als geheel. Dit is één van de redenen waarom er een herijking plaatsvindt van de Economische Visie.

Een aantal andere suggesties staan beantwoord in bijlage 2 van de Nota van antwoord.

#### *7. De ontwikkelvisie geeft kaders voor de ontwikkelingen Europaweg*

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. Het is een document dat de ambities, wensen en eisen voor de mogelijke toekomst van het gebied weergeeft. De visie wordt verder uitgewerkt, bijvoorbeeld in een stedenbouwkundig plan en in bestemmingsplannen.

Wij denken dat de randvoorwaarden en ambities aantrekkelijk genoeg zijn voor belanghebbenden om het gebied mede te ontwikkelen. We willen hen nadrukkelijk uitnodigen om, op basis van deze visie, met de gemeente Haarlem in gesprek te gaan over de ontwikkeling van het gebied. Het 'hoe' van het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelvisie werken wij nader uit in een zogenaamde strategie, met aandacht voor bijvoorbeeld proces, ondersteuning, samenwerking, fasering, financiën en flexibiliteit van de visie.



## **6. Uitvoering**

De uitwerking van de ontwikkelvisie vindt plaats in de ontwikkelstrategie die in het najaar volgt. Hierin wordt onder meer opgenomen een kosten-baten-analyse, de wijze van samenwerken met betrokken partners, de planning c.q. volgorde van de verschillende projecten binnen de ontwikkelzone en de inzet van de verschillende stedenbouwkundige uitwerkingen.

## **7. Bijlagen**

1. Ontwikkelvisie Europaweg
2. Nota van beantwoording inspraakreacties