

<b>Onderwerp</b>	
Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem	
Nummer	2021/177438
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Haker, P. / Bandt, K.J.
Telefoonnummer	023-5113431
Email	phaker@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeenteraad heeft in 2017/ 2019 de ruimtelijke visies van zeven van de acht ontwikkelzones vastgesteld. De visies geven richting aan de ambities en de ontwikkelingsmogelijkheden van de gebieden: het ruimtelijk kader. In verschillende ontwikkelzones zijn projecten in voorbereiding of inmiddels gestart. Daarnaast komt ook het financieel kader steeds beter in beeld.</p> <p>Het college informeert de raad over de stand van zaken van de ontwikkelzones en geeft inzicht in de financiële kaders die horen bij de ruimtelijke kaders van de zones. Voor de prioritaire zones Zuidwest en Europaweg is sprake van een sluitende businesscase dankzij de rijksbijdrage Woningbouwimpuls. Voor Oostpoort wil het college dit ook bereiken door deelname aan de 3<sup>e</sup> tranche. Voor de zones Spaarnesprong en Spaarndamseweg lijkt een sluitende businesscase ook mogelijk. Voor Orionzone en Zijlweg is het perspectief nog minder gunstig, en wordt op korte termijn gekeken welke maatregelen mogelijk zijn om de businesscases te verbeteren.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<p>Relevante eerdere bestuurlijke besluiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ontwikkelvisie Oostpoort (2019/712616)</li> <li>✓ Ontwikkelvisie Europaweg 2019/676967)</li> <li>✓ Vaststellen ontwikkelvisie Orionweg/ Planetenlaan (2019/836478)</li> <li>✓ Ontwikkelvisie Spaarnesprong (2017/596170)</li> <li>✓ Vaststellen Ontwikkelvisie Zuidwest (2019/434101)</li> <li>✓ Vaststellen ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2019/836480)</li> <li>✓ Vaststellen ontwikkelvisie Zijlweg (2019/836482)</li> <li>✓ Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuidwest (2021/131691)</li> <li>✓ Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Europaweg (2020/1212019)</li> <li>✓ Actieplan versnelling woningbouw (2020/485204)</li> <li>✓ Vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (2021/87667)</li> </ul>

<p>Besluit College d.d. 26 april 2021</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</li> <li>2. Ten aanzien van de bijlage 1 Financiële overzichten ontwikkelzones en bijlage 2 Toelichting stadsbrede doorrekening ontwikkelzones geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op grond van artikel 86 Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot het moment waarop alle hiermee samenhangende onderhandelingen met betrokken belanghebbenden zijn afgerond en in een overeenkomst zijn vastgelegd. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.</li> </ol> <p style="text-align: center;">de secretaris, <span style="margin-left: 200px;">de burgemeester,</span></p>
---	---

## 1. Inleiding

### 1.1 Groei van Haarlem

#### *De ambitie*

Het college heeft de ambitie om 10.000 woningen te realiseren waarvan een groot aandeel betaalbare woningen. Het grootste deel van deze woningen wordt gerealiseerd in de acht ontwikkelzones. De woningbouwopgave van 10.000 woningen vindt plaats onder een aantal randvoorwaarden zoals behoud van stedelijke kwaliteit, vergroening, het meegroeien van werkgelegenheid, voldoende voorzieningen en een grote opgave op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid, het benutten van kansen op duurzaamheid. Tegelijkertijd is duidelijk dat de optelsom van ambities, de benodigde investeringen en beschikbare capaciteit niet haalbaar is, zodat er keuzes gemaakt moeten worden.

#### *Het proces in hoofdlijnen*

De Raad heeft in de periode 2017-2019 de ontwikkelvisies voor zeven ontwikkelzones vastgesteld<sup>1</sup>. De visies geven richting en verwoorden de ambities die de gemeente heeft per gebied om Haarlem verder te ontwikkelen over een periode van vele jaren.

---

<sup>1</sup> Voor ontwikkelzone Schipholpoort is geen ontwikkelvisie opgesteld omdat ontwikkelingen hier al in een verder gevorderd stadium waren. Deze zone aanpak valt inmiddels samen met die van de Europaweg, zodat we vanaf nu spreken over zeven ontwikkelzones.



Het college heeft vervolgens de zones Oostpoort, Zuidwest en Europaweg aangewezen als prioritaire zones, dit zijn tevens de zones die het college heeft voorgedragen voor de rijkssubsidieregeling Woningbouwimpuls (WBI). De toekenning van 16 miljoen WBI-subsidie aan Europaweg en Zuidwest geeft dekking aan de publiek onrendabele top van beide zones. Voor deze zones is er nu een stevige ruimtelijke en financiële basis gelegd voor de ontwikkeling van beide gebieden.

Net als voor deze drie ontwikkelzones zijn nu ook de andere zones financieel doorgelicht. Voor alle zones geldt dat de eerste financiële vertaling op basis van de ontwikkelvisies leidt tot een op het eerste gezicht onoverbrugbare financiële opgave. Aan de hand van verschillende optimalisaties zijn deze zones – met uitzondering nog van de Zijlweg – inmiddels teruggebracht naar financieel meer realistische ontwikkelperspectieven.

Nog dit jaar stelt de raad de Omgevingsvisie vast: een toekomstvisie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. Het betreft een bundeling van Haarlems bestaand beleid – bijvoorbeeld het mobiliteitsbeleid of de economische agenda - gekoppeld aan de opgaves van de toekomst op bijvoorbeeld het gebied van klimaat en duurzaamheid.

Tegelijkertijd wordt er voor de prioritaire zones Oostpoort en Zuidwest een ontwikkelstrategie op zoneniveau voorbereid. Met deze ontwikkelstrategieën op zoneniveau wordt met name bepaald hoe de gemeente wil samenwerken met marktpartijen, welke rol zij wil nemen, welke risico's en beheersmaatregelen daarbij horen en welke financiële arrangementen er worden gemaakt.

## **1.2 Doel van deze Informatienota**

### *Informereren*

In voorliggende nota wordt er voor iedere zone een korte omschrijving gegeven alsmede de stand van zaken en de financiële kaders zoals die nu zijn onderzocht. De financiële basis wordt gevormd door de businesscase (kosten-baten berekeningen) die is gekoppeld aan de visies. De gepresenteerde businesscases hebben een abstractieniveau wat past bij het abstractieniveau van de ruimtelijke visies (Spaarnesprong, Orionzone, Spaarndamseweg, Zijlweg) of hebben al een nadere uitwerking ten behoeve van de Woningbouwimpuls (Oostpoort, Zuidwest, Europaweg). In alle gevallen geldt dat bij de uitwerking van de visies naar concretere plannen, ook de businesscases een steeds concreter uitwerkingsniveau krijgen.

### *Relatie met de kadernota*

Naast het informeren over de stand van zaken per ontwikkelzone, zowel in de planvorming als de financiële doorlichting, dient deze nota ook als nadere toelichting op de financiële besluiten die rondom ontwikkelzone Zuidwest en Europaweg bij de kadernota aan de raad worden voorgelegd. Voor de zones Europaweg en Zuidwest heeft de Raad middelen gereserveerd ten behoeve van de benodigde cofinanciering voor de inmiddels toegekende subsidie Woningbouwimpuls: de reserve ongedeelde stad en de ontvangen impulssubsidie.

In de kadernota verzoekt het college om een deel van deze gereserveerde middelen beschikbaar te stellen voor de feitelijke planontwikkeling van beide zones conform de gehonoreerde Impulsaanvragen.

*Relatie met collegebesluit ‘vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie’*

In het collegebesluit ‘vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (2021/87667) worden de volgende doelen geformuleerd:

- Meer focus op belangrijke ambities uit het coalitieprogramma
- De hoogst prioritaire resultaten kunnen nog in deze collegeperiode worden gerealiseerd door te investeren in een groeistrategie, die gewenst evenwicht realiseert tussen de werkagenda en het uitvoerend vermogen van de organisatie
- Het bestuurlijk ambitieniveau wordt nader geprioriteerd en blijft op essentiële onderdelen overeind
- Een versterkte regie- en uitvoeringsorganisatie

Met dit collegebesluit wordt het fysiek domein formatief versterkt ten behoeve van de realisatie van ambities over het brede fysiek domein, waaronder duurzaamheid, economie, beheer en onderhoud openbare ruimte. Ook wordt hiermee de batenverwervingsstrategie vormgegeven. Met als eerste resultaat de twee toegekende aanvragen Woningbouwimpuls van circa € 16 miljoen, waaraan uiteraard verplichtingen zitten met betrekking tot de concrete uitvoering van de ontwikkelzones Zuidwest en Europaweg. Een ander resultaat is het optimaliseren van het kostenverhaal, zowel binnen de plangebieden als bovenwijken<sup>2</sup>.

De werving van zowel de eerste tranche aan extra formatie als nog openstaande vacatures is in gang gezet. De arbeidsmarkt binnen het fysiek domein is echter krap: de realisatie van de woningbouw-opgave is niet alleen een lokale maar ook een regionale en landelijke opgave. Daarom is een mix van vast personeel en inhuur noodzakelijk. De batenverwervingsstrategie is een drager of hefboom om meer ambities te realiseren in Haarlem. Waar ambities en resultaten leidend zijn, zal in een periode van groei niet gelijktijdig ook voldaan kunnen worden aan het behalen van de Roemernorm. Voor het fysieke domein is het tot nader te bepalen moment dan ook niet mogelijk om de Roemernorm te hanteren, voor het overige wordt de Roemernorm betrokken bij het nieuwe strategisch personeelsbeleid (najaar 2021).

Er is beperkt sprake van een capaciteitsvraag samenhangend met de ontwikkelzones. Onderdeel van de tweede tranche is 4 fte zonemanagement en ondersteuning ten laste van de stelpost groei. Dit is inmiddels gerealiseerd bij de prioritaire zones Oostpoort, Zuidwest en Europaweg. Voor de andere zones is dit nog niet het geval, daarom maakt dit onderdeel uit van de tweede tranche formatieclaim doorontwikkeling fysiek domein. Zonder zonemanagement kunnen de verschillende ambities samenhangend met een gebiedsgerichte integrale zoneaanpak niet worden gerealiseerd. Bij plotgewijze ontwikkelingen betreft het voornamelijk het mogelijk maken van een relatief kleine ontwikkeling, meestal gericht op een initiatief voor woningbouw. De zonemanager daarentegen is

---

<sup>2</sup> De raad heeft op 22 april 2021 de nota bovenwijkse netwerkvoorzieningen (2021/86978) vastgesteld.



verantwoordelijk voor het in samenhang realiseren van ambities op het gebied van woningbouw, openbare ruimte, voorzieningen, werkgelegenheid, bereikbaarheid et cetera voor een groter gebied: de ontwikkelzones. Het college komt hier in de kadernota op terug.

#### *Wat behelst deze informatienota niet*

Deze informatienota betreft niet het startpunt van de daadwerkelijke uitvoering in alle ontwikkelzones. De businesscases geven een doorrekening van de kosten van ontwikkeling per zone op basis van de vastgestelde ontwikkelvisies met een aantal optimalisaties binnen de kaders van de visies. Daarbij gaan we uit van een gebiedsgerichte aanpak om grip te houden op een integrale ontwikkeling waarbij zoveel mogelijk ambities verwezenlijkt kunnen worden. Met een gebiedsgerichte ontwikkeling worden ook de mogelijkheden voor kostenverhaal verruimd. Dit draagt niet alleen bij aan een gunstiger businesscase, het draagt ook bij aan het realiseren van ambities naast het woningbouwprogramma.

### **1.3 Stand van zaken per ontwikkelzone**

Per zone wordt een stand van zaken gegeven Dat gebeurt als volgt:

#### *Stand van zaken: van visies naar concretisering*

De ruimtelijke visies worden op dit moment verder uitgewerkt in concretere plannen. In de prioritaire ontwikkelzones Europaweg, Oostpoort en Zuidwest is sprake van een integrale gebiedsontwikkeling. In enkele andere zones is nu nog sprake van een plotgewijze aanpak waarbij aan de hand van het Haarlems Ruimtelijk Planproces bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt. En er zijn zones waarbij ontwikkelingen nog op gang moeten komen. Voor alle ontwikkelzones geldt dat er spanning zit in de ambities en het gewenste tempo in relatie tot de beschikbare middelen en capaciteit.

#### *Financiële doorrekening*

Binnen de kaders van de visies is grofmazig gekeken naar optimalisatiemogelijkheden om te komen tot businesscases die voor de middellange termijn een meer realistisch perspectief bieden. Het woningbouwprogramma en de woningmix is daarbij als uitgangspunt genomen. Niet meegenomen in de berekeningen zijn onderdelen uit die visie die niet in de komende vijf jaar gerealiseerd hoeven te worden en die de realisatie van de woningbouwopgave niet belemmeren<sup>3</sup>. Ook maatregelen die inmiddels vallen onder het bovenwijkse kostenverhaal zijn hierin niet meegenomen. Uiteindelijk zijn in de analyses alleen die maatregelen verwerkt die randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van het woningbouwprogramma én passen binnen de voorwaarden van de Woningbouwimpuls: openbare ruimte, gebiedsontsluiting en andere kosten samenhangend met de (50% betaalbare) woningbouwopgave. Ook dan zijn er nog verdere optimalisaties mogelijk.

---

<sup>3</sup> Voorbeelden hiervan zijn het al dan niet verplaatsen van het zwembad in de Orionzone of het terugbrengen van water in zone Spaarnesprong. Dit zijn mogelijke ontwikkelingen die pas op de lange termijn in beeld komen.

Het college heeft de Raad al eerder geïnformeerd over de ruimtelijke en financiële ontwikkelingen van de zones Europaweg, Oostpoort en Zuidwest. Ook voor de andere zones is een financiële onderbouwing noodzakelijk, onder meer om keuzes inzichtelijk te maken met betrekking tot ambities, middeleninzet en capaciteit. Ze vormen tevens de basis voor de berekening van de (bovenwijks) kostenverhaal. Deze zogenoemde businesscases zijn opgenomen in de bijlagen.

#### *Mijlpalenplanning*

Voor de ontwikkelzones Oostpoort, Zuidwest en Europaweg is de mijlpalenplanning opgenomen die gevoegd was bij de businesscases ten behoeve van de aanvragen WBI. De mijlpalenplanning wordt periodiek geactualiseerd.

#### *Kadernota*

Voor de zones Europaweg en Zuidwest heeft de Raad middelen gereserveerd ten behoeve van de benodigde cofinanciering voor de inmiddels toegekende subsidie Woningbouwimpuls. In de kadernota verzoekt het college om een deel van deze gereserveerde middelen beschikbaar stellen voor de feitelijke planontwikkeling van beide zones conform de gehonoreerde Impulsaanvragen.

## **2 Kernboodschap**

Het college informeert de raad over de stand van zaken van de ontwikkelzones en geeft inzicht in de financiële kaders die horen bij de ruimtelijke kaders van de zones. Voor de prioritaire zones Zuidwest en Europaweg is sprake van een sluitende businesscase dankzij de rijksbijdrage Woningbouwimpuls. Voor Oostpoort wil het college dit ook bereiken door deelname aan de 3<sup>e</sup> tranche. Voor de zones Spaarnesprong en Spaarndamseweg lijkt een sluitende businesscase ook mogelijk. Voor Orionzone en Zijlweg is het perspectief nog minder gunstig, en wordt op korte termijn gekeken welke maatregelen mogelijk zijn om de businesscases te verbeteren.

## **3 Europaweg**

#### *Korte beschrijving zone*

De zone Europaweg (incl. Schipholweg) bestaat uit twaalf deelgebieden waar woningbouw, diverse voorzieningen (commercieel, maatschappelijk, zorg, duurzaamheid) en een aantal infrastructurele projecten wordt gerealiseerd. Er is ruimte voor ca. 3800 woningen. Voor vier van de twaalf projecten in deze zone zijn al afspraken over ontwikkeling gemaakt. Dit zijn de gebieden: Schalkwijk Centrum, Schalkwijk Midden (Stad tussen de bomen) en het Spaarne Gasthuis. In Schalkwijk Midden en Schalkwijk Centrum zijn projecten reeds in uitvoering. In de zone Europaweg worden dan ook nu al aanzienlijke aantallen woningen gerealiseerd.

#### *Stand van zaken*

De ontwikkelzone Europaweg bestaat uit diverse deelgebieden in verscheidene stadia van planvorming. Voor het OV-Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid is het vervolgonderzoek naar de OV-hub gestart, en het stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) voor de vastgoedontwikkelingen



daaromheen is bijna gereed voor besluitvorming. Het deelgebied Spaarne Gasthuis bevindt zich in het stadium van bestemmingsplanherziening. In Schalkwijk-Midden zijn diverse woningbouwplannen gerealiseerd en in realisatie, en zijn verscheidene andere plannen in voorbereiding. Schalkwijk Centrum fase 1 is in realisatie en voor fase 2 worden anterieure overeenkomsten en een SPVE voorbereid.

#### *Financiële kaders*

Europaweg zone is één van de zones waarbij de ingediende WBI-aanvraag is gehonoreerd door BZK. De basis voor de WBI-aanvraag betreft de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie en andere al beschikbare documenten. Daar waar nog geen concrete uitwerkingen beschikbaar zijn, is gebruik gemaakt van parameters en kengetallen die gebruikelijk zijn voor plannen in een vroeg stadium van planvorming. De aanvraag is geoptimaliseerd om de publiek onrendabele top zo klein mogelijk te houden en de kans op honorering van de aanvraag te vergroten. Dat is ook een voorwaarde in de WBI-aanvraag.

#### *Consequenties toekenning woningbouwimpuls gelden voor Europaweg zone:*

Door de toekenning door het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) van de woningbouwimpuls gelden in de 1<sup>e</sup> tranche in 2020, is een sluitende businesscase ontstaan voor Europawegzone. In bijlage 1 wordt de businesscase weergegeven die aansluit bij de eerder vastgestelde visie voor Europawegzone en de basis vormt voor de jaarlijkse verantwoording richting BZK.

#### *Mijlpalenplanning*

Het deelgebied Stad tussen de Bomen kent verschillende deellocaties met een totaal van 1.220 woningen. Start bouw is voorzien in 2021/2022.

Centrum Schalkwijk bestaat uit drie fasen met ca. 1170 woningen, waarvan een eerste fase in aanbouw is en zal zijn gerealiseerd in 2021. Voor de overige fasen met ca. 900 woningen is start bouw voorzien in 2021 en 2022.

Spaarne Gasthuis zal in de eerste fase 200 woningen realiseren, start bouw is voorzien in 2024.

In 2021 worden de volgende bestuurlijke producten opgeleverd:

- Ruimtelijke strategie en mobiliteitsplan Europawegzone: 2<sup>e</sup> helft 2021
- bestemmingsplan
- Stedenbouwkundige programma's van eisen

#### *Kadernota*

Om de versnelling van de woningbouwopgave waar te maken wordt dit jaar extra inzet gedaan voor het raamwerk voor de openbare ruimte, een mobiliteitsplan en een gebiedsconcept voor het OV knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid. Daarnaast is budget nodig voor het ontwikkelmanagement en gebiedscommunicatie. Dit vraagt om het beschikbaar stellen van een deel van de eerder door de raad beschikbaar gestelde dekking uit de impuls gelden, te weten € 688.000 in 2021 en € 573.000 in 2022.

## 4 Oostpoort

### *Korte beschrijving zone*

Bij station Spaarnwoude ontstaat een nieuw stukje Haarlem. Anders dan de andere zones, heeft Oostpoort een wat meer perifere ligging. Anders dan bij de andere zones is in Oostpoort ook sprake van een gebiedsontwikkeling met voornamelijk gemeentelijke grondposities. Het gebied wat zich uitstrekt van de Laan van Decima tot de Veerplas en de Prins Bernhardlaan, is grotendeels onbebouwd. Het programma voor Oostpoort gaat uit van minimaal 1.100 woningen variërend in grootte, soms met meerdere lagen, en grondgebonden stadswoningen. De woningen kunnen vrij in-deelbaar zijn om bijvoorbeeld ruimte te maken voor een werkplek of atelier.

### *Stand van zaken*

Er loopt een verkenning naar de wijze waarop de gemeentelijke grondposities als vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling kunnen worden ingezet.

In de afgelopen periode is er nader technisch onderzoek uitgevoerd naar de benodigde infrastructurele maatregelen in Oostpoort, er zijn verschillende mobiliteitsscenario's in kaart gebracht. Daarbij hebben NS en Prorail inmiddels laten weten dat zij niet bereid is om in de komende 10 jaar een verlegging van station Spaarnwoude te realiseren. Ook de afwaardering van de Amsterdamsevaart zal niet op korte termijn plaatsvinden. Het effect hiervan op de ruimtelijke kwaliteit, het programma voor Oostpoort en daarmee ook op de businesscase voor de 3<sup>e</sup> tranche WBI wordt op korte termijn in beeld gebracht.

In februari is er van BZK een afwijzingsbeschikking Woningbouwimpuls voor Oostpoort ontvangen. Volgens het ministerie is de businesscase op onderdelen onvoldoende onderbouwd om (de hoogte van) het publieke tekort te kunnen vaststellen. Medio maart is overleg geweest met BZK om de afwijzing inhoudelijk te bespreken. Naar aanleiding van dit gesprek wordt een aanvraag voor de 3<sup>e</sup> tranche voorbereid voor Oostpoort. Met de WBI-subsidie is het mogelijk om Oostpoort conform de visie te realiseren.

Overigens zullen we ook zonder rijksbijdrage Oostpoort ontwikkelen, Oostpoort is een strategisch knooppunt voor Haarlem en de regio. Hiervoor worden momenteel verschillende opties uitgewerkt.

### *Financiële kaders*

De WBI aanvraag voor Ontwikkelzone Oostpoort is zowel in de 1e als in de 2e tranche afgewezen, een 3<sup>e</sup> aanvraag is volgens BZK verstandig en in voorbereiding. Het financiële kader is nog niet bepaald maar zal indien de plannen niet wijzigen conform de businesscase zijn zoals deze is opgesteld voor de WBI. Op Oostpoort zit een onrendabele top. In bijlage 1 is het overzicht van de businesscase toegevoegd. Indien de WBI onverhoopt niet wordt toegekend vindt een heroverweging plaats.

### *Mijlpalenplanning*

Oostpoort wordt in 2 fasen gerealiseerd, de noord- en de zuidzijde. Het station en de fietsverbinding zijn de verbindende factoren tussen noord en zuid. De realisatie van de zuidzijde wordt gesplitst in twee fasen.

Aan de noordzijde bevindt zich het bedrijventerrein Waarderpolder, een deel van dit gebied valt binnen het gezoneerde bedrijventerrein. Het realiseren van woningbouw is pas mogelijk als de





milieuzone is aangepast; dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Hier worden ca. 550 woningen gerealiseerd, start bouw eind 2023.

Aan de zuidzijde wordt het bestemming Gemengd 5, waarbij wonen vanaf de eerste verdieping is toegestaan. Met een beperkte aanpassing wordt in het eerste kwartaal 2023 gestart met de ontwikkeling (ca. 100 woningen).

Voor een aantal andere blokken aan de zuidzijde moet eerst het bestemmingsplan worden vastgesteld en het Kegge-Stastokviaduct verplaatst worden, waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw. Hier worden ca. 450 woningen gerealiseerd. Start bouw is in 2026.

In 2021 worden de volgende bestuurlijke producten opgeleverd:

- Grex Oostpoort
- Ruimtelijk programma van Eisen Oostpoort
- Ontwikkelstrategie Oostpoort

## 5 Zuidwest

### *Korte beschrijving zone*

De transformatie van de bedrijvenzone in het Houtvaartkwartier ontwikkelt zich tot een nieuw woon-werkgebied. De ontwikkeling van woningen in Plaza West vormde de start van de ontwikkeling. Naast Plaza West, worden er ca. 1400 woningen gebouwd. De economische functie van het gebied blijft behouden, bedrijvigheid en werkgelegenheid gaan samen met wonen. De ontwikkeling van Zuidwest moet resulteren in een volwaardige aanvulling op de bestaande wijk. Dit betekent dat behalve de ongeveer 1.400 woningen, ook aandacht is voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen (school, sportvoorzieningen, etc.), werkgelegenheid en openbare ruimte.

### *Stand van zaken*

Na vaststelling van de visie en de spelregelkaart is afgelopen jaar verder gewerkt aan de financiële, ruimtelijk, functionele en milieutechnische haalbaarheid van de zone. De vertaling daarvan wordt vormgegeven in een Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL), voorsortierend op de Omgevingswet. Naar verwachting zal dit PvEL na de zomer afgerond zijn.

Voor het eerste project aan de Stephensonstraat, wordt op dit moment gewerkt aan de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Naar verwachting start de bouw in 2022. Parallel hieraan wordt de samenwerking gezocht met de verscheidenheid aan eigenaren die de zone eigen is, welke zal moeten resulteren in een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van de opgave. Om te komen tot de samenwerkingsovereenkomst wordt er nu al gewerkt aan het opstellen van een ontwikkelstrategie, waar onder andere financiën, communicatie en planologie ook onderdeel van zijn.

De bewoners worden betrokken bij de verdere planvorming, er start een nieuw en uitgebreid participatietraject. Op dit moment worden ze al regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken en de informele activiteiten via de 'Stookkamer', een creatieve broedplaats in de wijk. Als gemeente

werken we hier samen met stadmakers die aansluiting zoeken bij samenwerkingen in de wijk om zoveel mogelijk bewoners te betrekken die willen bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk.

#### *Financiële kaders*

Ook de Zuid West zone is één van de zones waarbij de ingediende WBI-aanvraag is gehonoreerd door BZK. De basis voor de aanvraag betreft de door de Raad vastgestelde ontwikkelvisie Zuidwest en andere al beschikbare documenten. Daar waar nog geen concrete uitwerkingen zijn, is gebruik gemaakt van parameters en kengetallen die gebruikelijk zijn in dit stadium van de planvorming. De aanvraag is geoptimaliseerd om de publiek onrendabele top zo klein mogelijk te houden en de kans op honorering van de aanvraag te vergroten. Zoals aangegeven in bovenstaande, bij de Europaweg, is dat een van de randvoorwaarden van de WBI.

#### *Consequenties toekenning woningbouwimpuls gelden voor Zuid West zone:*

Door de toekenning door BZK van de woningbouwimpuls gelden in de 2<sup>e</sup> tranche in 2021, is er sluitende businesscase ontstaan voor Zuid West zone. In bijlage 1 wordt de businesscase weergegeven die aansluit bij de eerder vastgestelde visie voor ontwikkelzone Zuid West en de basis vormt voor de jaarlijkse verantwoording richting BZK.

#### *Mijlpalenplanning*

Na de eerste paal aan de Stephensonstraat, wordt gestart met de deelgebieden Grippenstein (deelgebied 2), Einsteinpark (deelgebied 3), en Stephensonstraat (deelgebied 4), vanwege de positie en ontwikkelbereidheid van ontwikkelaars. Het gaat om totaal 632 woningen. Vanuit de faciliterende rol stelt de gemeente de ontwikkelkaders en het kostenverhaal op.

Met deelgebied Leeuwenhoek (deelgebied 1) 168 woningen heeft de gemeente een strategische positie in de zone, omdat het eigen grond betreft. Hier zal in de ontwikkelstrategie nader op ingegaan worden. Vanwege particulier bezit (garageboxen) is het nodig een planproces op te zetten dat intensief zal zijn en meer tijd vraagt in de planvorming.

Tot slot zijn in de deelgebieden 5 Pijlslaan, 244 woningen en deelgebied 6 Eysinkweg, 428 woningen gepland.

Onderstaand zijn voor de deelgebieden de planvorming en de start bouw uiteengezet:

- Gemeentelijke ontwikkeling deelgebied 1: plantwikkeling 2024-2026, fysieke uitvoering (start bouw) 2026
- Particuliere ontwikkeling deelgebieden 2, 3 en 4: planontwikkeling 2021-2025, fysieke uitvoering (start bouw) 2022-2025
- Particuliere ontwikkeling deelgebied 5: planontwikkeling 2024-2029, fysieke uitvoering (start bouw) 2025-2020
- Particuliere ontwikkeling deelgebied 6: planontwikkeling 2027-2029, fysieke uitvoering (start bouw) 2028-2029

Het voorlopige planologisch regime is voor deelgebied 2, 3 en 4 een omgevingsplan, dat voor 1-5-2023 naar verwachting wordt vastgesteld, conform de Omgevingswet per 1-1-2022.

In 2021 worden de volgende bestuurlijke producten opgeleverd:

- Bestemmingsplan Stephensonstraat

Begin 2022 worden de volgende bestuurlijke producten opgeleverd:



- Programma van eisen voor de Leefomgeving
- Ontwikkelstrategie Zuidwest

#### *Kadernota*

Er is gewerkt aan de financiële, ruimtelijk, functionele en milieutechnische haalbaarheid van de ontwikkelzone, welke nu vertaald wordt naar een Programma van Eisen voor de Leefomgeving, voorsortierend op de Omgevingswet. Parallel hieraan wordt voor de planvorming de samenwerking opgezocht met eigenaren en marktpartijen gericht op het realiseren van overeenkomsten. Ook de samenwerking met bewoners wordt hervat, het participatietraject wordt begeleid door een hierin gespecialiseerd bureau.

Door de toekenning van de Impulsgelden komt de ontwikkeling van Zuidwest (2021/131691) in een stroomversnelling. Daardoor moet er dit jaar meer inzet worden verricht dan eerder (globaal) was geraamd in de businesscase voor de aanvraag van de Impulsgelden. Voor 2021 betreft een bedrag van 1,2 mln, voor 2022 een bedrag van 1,9 mln dat wordt onttrokken aan de hiervoor bestemde reserve ongedeelde stad.

Naar verwachting zullen dit jaar nog geen kosten verhaald kunnen worden op de ontwikkelaars. De ontwikkelaars zullen de komende jaren wel bijdragen (dat is ook meegenomen in de businesscase); daartoe zal het college anterieure overeenkomsten vaststellen.

## **6 Spaarndamseweg**

### *Korte beschrijving zone*

De zone Spaarndamseweg betreft de (her)ontwikkeling van terreinen langs de Spaarndamseweg. Er worden circa 760 woningen toegevoegd en er komt ruimte voor werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen.

### *Stand van zaken*

In deze zone ligt het accent meer op een plotgewijze ontwikkeling dan op een integrale gebiedsontwikkeling. Per ontwikkeling is de stand van zaken als volgt:

- ✓ *Spaarndamseweg 13 - voormalig 50KV station.*  
Circa 140 appartementen, parkeerplaatsen, horeca, gemeenschappelijke ruimtes, 85% sociale huur. Het stedenbouwkundig plan is door het college vrijgegeven voor inspraak.
- ✓ *Spaarndamseweg 466 - Sonneborn terrein*  
Circa 60 woningen en zo mogelijk een basisschool (vervanging en uitbreiding Liduina school). Op dit moment wordt met eigenaar VORM onderzocht wat de grondkosten ten behoeve van de school moet worden. Een startnotitie komt waarschijnlijk in tweede kwartaal in het college.
- ✓ *Spaarndamseweg 380*  
12 appartementen, 1000m2 bedrijf. Een startnotitie wordt nu opgesteld en komt waarschijnlijk in tweede kwartaal in het college.
- ✓ *Schoterkwartier (Deli terrein)*  
Fase 1: 34 eengezinswoningen. Oplevering in maart 2021. Fase 2: 75 app en 33 eengezinswoningen (40% sociale huur). Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Anterieure

Overeenkomst zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan inclusief voorontwerp openbaar gebied ligt voor de zomer in het college.

- ✓ *Spaarneboog en Quality Bakers*  
Nadat eigenaar Hoorne de haalbaarheid van de oorspronkelijke plannen heeft getoetst, is er inmiddels een alternatief plan aan de gemeente voorgelegd.
- ✓ *Spaarndamseweg 74-78 - voormalige Carpet Rightlocatie*  
Circa 30 appartementen en 1700 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed plus ondergrondse parkeergarage. De startnotitie is vastgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt nu uitgewerkt.
- ✓ *Spaarndamseweg 214 – Fillippoterrein*  
Het project bevindt zich nog in de pre- initiatieffase: een onderzoek naar woningen en basisschool als vervanging/uitbreiding school De Cirkel.

#### *Financiële kaders*

Spaarndamseweg betreft een woningbouwprogramma van circa 760 woningen. De segmentering bestaat uit 50% sociale huur, 30% middelduur en 20% duur. De ontwikkellocaties zijn allen in eigendom van derden.

Voor Spaarndamseweg zijn verschillende projecten waarbij afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Op dit moment is het geraamde tekort negatief. In combinatie met een aantal andere optimalisatiemogelijkheden, kan het tekort wellicht worden teruggebracht tot een dusdanig niveau dat een neutraal saldo kan worden bereikt. Dat wordt de komende maanden verkend.

## **7 Spaarnesprong**

#### *Korte beschrijving zone*

De ontwikkelingsvisie Spaarnesprong gaat over het gebied rondom de voormalige Koepelgevangenis aan de Papentorenvest. De grenzen van het gebied zijn globaal gedefinieerd tussen Spaarne, Oudeweg en het Nedtrain-terrein. Het gebied is grotendeels onderdeel van het centrum en van het beschermde stadsgezicht, maar wordt nog niet zo beleefd. De naamgeving Spaarnesprong refereert dan ook aan de ambitie om dit gebied meer te laten functioneren als binnenstad, zodat deze als het ware het Spaarne oversteekt. In deze zone wordt een programma gerealiseerd van wonen, culturele, maatschappelijk en commerciële functies. Er is een sterke relatie met omliggende gebieden zoals het centrum, Haarlemmer Stroom terrein en de zone Oostpoort.

#### *Stand van zaken*

De visie Spaarnesprong beoogt een integrale, samenhangende aanpak, waarbij dit karakteristieke deel van oost meer levendigheid en diversiteit aan functies krijgt en aantrekkelijker wordt voor bewoners, bezoekers en werk. De zone wordt in verschillende projecten uitgevoerd. Een groot deel van de woningopgave is gerealiseerd in het Scheepmakerskwartier en de uitvoering van 350 woningen rond de Koepel en 60 woningen staan geprogrammeerd voor uitvoering vóór 2024. De projecten kennen een eigen dynamiek en voortgang. De keuze is gemaakt om het parkeervraagstuk op te lossen met de Nedtrain-garage, alvorens de openbare ruimte en de gewenste vergroening ('groene singel') wordt gerealiseerd. Het eventueel terugbrengen van water betreft een ontwikkeling op de lange termijn.



#### *Financiële kaders*

Spaarnesprong is een zone waarin het programma bestaat uit 600 woningen waarvan 74 sociaal, 4% middelduur en 22% duur. Het is een gevarieerd samenstel waarvan het saldo van de businesscase negatief is. In Spaarnesprong is al veel in gang gezet en zijn afspraken met initiatiefnemers al vastgelegd. Dat betekent dat er weinig ruimte meer is voor optimalisatie van de businesscase.

Overigens heeft het college ook een aanvraag bij de Provincie Noord- Holland ingediend ten behoeve van een bijdrage in de kosten inrichting openbare ruimte de Koepel.

## **8 Zijlweg**

#### *Korte beschrijving zone*

De Zijlweg is de kern van de gelijknamige zone. De ontwikkeling van de diverse projectgebieden binnen de zone resulteert in een diversiteit aan wooncategorieën en woontypologieën en biedt ruimte om te werken. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt voor de invulling van de verschillende deelgebieden. Het toevoegen van woningen is een belangrijke opgave in de zone; de visie gaat uit van een toevoeging van zo'n 600 woningen.

#### *Stand van zaken*

In deze zone is sprake van een aantal projectgebieden die kansrijk zijn om op korte termijn te ontwikkelen. Dit betreft het Biemond-terrein, Schoonzichtlaan en Spoorwegstraat. Het projectgebied aan de Korte Verspronckweg biedt kansen op de langere termijn. In deze projectgebieden kunnen 400 tot 600 woningen worden gebouwd.

Het verkeer in deze zone wordt met het gebruik en bewoning als druk ervaren. De ontwikkeling vraagt dan ook aandacht voor de verbetering van de verkeersveiligheid en aandacht voor een langzaamverkeersroute: de realisatie van een doorgaande fietsverbinding naar het centrum. In een samenwerkingsverband tussen gemeente en eigenaren kunnen de kaders worden uitgewerkt naar een spelregelkaart, waarbij er expliciet aandacht wordt besteed aan de ecologische kansen.

#### *Financiële kaders*

De Zijlweg kent een ontwikkeling van circa 600 woningen waarvan 50% in het sociale segment en 50 % in het dure segment. Het betreft allemaal locaties die in handen zijn van derden, met uitzondering van de Korte Verspronckweg.

Het financiële beeld voor de Zijlweg is nog ongunstig. De businesscase kent een aantal infra-structurele ingrepen die niet verhaalbaar zijn. Ook is de businesscase nog niet geoptimaliseerd op inbrengwaardes van grondposities van eigenaren en is het kostenverhaal nog niet geoptimaliseerd. Hiervoor is overleg met initiatiefnemers noodzakelijk. In de komende twee maanden wordt dan ook gekeken naar optimaliseringsmogelijkheden om een meer acceptabele businesscase te realiseren. Om die reden staat de businesscase nog niet opgenomen in de bijlage.

## 9 Orionzone

### *Korte beschrijving zone*

De Orionzone is een aaneengesloten langgerekte ontwikkelzone langs de Planetenlaan en de Orionweg. De zone bestaat uit acht deelprojecten en kent een opgave voor de realisatie van circa 500 woningen. Voor deze ontwikkeling zal de bebouwing worden geconcentreerd rond een nieuw stadionplein. Er wordt een aantrekkelijke overgang gecreëerd van Schoterbos naar de Planetenwijk en de groene zone zal worden doorgetrokken vanuit het sportpark de Planetenlaan in. Een programma waarin een mix van wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en vergroening centraal staat.

### *Stand van zaken*

De ontwikkeling van de Orionzone heeft sinds de besluitvorming over de visie door de Raad in 2019 niet stilgestaan. Een korte opsomming van de stand van zaken van een aantal deelprojecten:

- ✓ *Pim Mulierlaan turnhal HLC*  
Op basis van de op 3 juni 2020 door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie worden de plannen nu uitgewerkt en ligt er een kredietaanvraag bij het college.
- ✓ *Planetenlaan 5 - voormalig Novacollege*  
Het pand is eind 2020 verkocht. De nieuwe eigenaar denkt na over de herontwikkeling, het project is dus nog niet gestart.
- ✓ *Sportweg 9 – sporthal*  
De bouw is gestart.
- ✓ *Sportweg 9 - uitbreiding Schoter*  
Dunamare werkt aan de voorbereiding van de uitbreiding van het Schoter. Op 28 januari heeft het Schoter een informatiebijeenkomst gehouden voor belanghebbenden. Het college is akkoord met het voorlopig ontwerp.
- ✓ *Sportweg 8 - Nieuwbouw St. Jacob*  
Op dit moment wordt er gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van nieuwbouw van St. Jacob op de locatie Stadionplein. Voor dit project is met St. Jacob een intentieovereenkomst afgesloten.

### *Financiële kaders*

De Orionzone betreft een ontwikkeling van circa 500 woningen, waarvan 50% in de sociale huursector en 30% middelduur en 20% duur. Het betreft voornamelijk facilitair grondgebied, in handen van derden. Het op dit moment berekende negatieve saldo van de businesscase wordt voornamelijk bepaald door kosten die niet verhaald kunnen worden vanwege het programma en de gewenste segmentering met 50% sociaal. De businesscase voor de Orionzone zal nader worden verkend voor de locatie van het zwembad en het stadionplein betreffende de parkeerproblematiek.

## 10 Verantwoording

Gebiedsontwikkeling is een dynamisch proces, met continu impact op het ruimtelijk en financieel kader. Dit gebeurt op basis van de voorliggende ruimtelijke en financiële kaders. Met bovenstaande informatie krijgt de Raad inzicht in de financiële kaders die horen bij de vastgestelde visies. Echter, de



visies moeten worden uitgewerkt in concrete plannen die uiteindelijk de basis vormen voor realisatie. In de periode tussen vaststelling visies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen de plannen wijzigen. Planwijziging leidt niet alleen tot inhoudelijke wijzigingen maar ook tot financiële wijzigingen. Reden voor wijziging van plannen kunnen zijn:

- ✓ Marktomstandigheden wijzigen
- ✓ Financiële onhaalbaarheid
- ✓ Technische of ruimtelijke onhaalbaarheid
- ✓ Wijzigingen van grondeigendommen
- ✓ Marktpartijen of de gemeente maken andere keuzes
- ✓ Programmatische wijziging

Deze wijzigingen zullen in een continu 'reken-teken' proces worden vertaald in aangepaste plannen en berekeningen. Dit kan ertoe leiden dat plannen niet haalbaar blijken, moeten worden uitgesteld of dat er een nieuw plan moet worden opgesteld. Vanzelfsprekend wordt de Raad hierbij betrokken.

Het college zal over de voortgang van de ontwikkelzones periodiek rapporteren aan de commissie Ontwikkeling. Daarnaast dient het college periodiek te rapporteren aan BZK over de voortgang van de zones waarvoor BZK een bijdrage in het kader van de Woningbouwimpuls heeft verleend.

## **11 Geheimhouding**

Het college besluit om ten aanzien van bijlage 1 het financieel overzicht ontwikkelzones en bijlage 2 de toelichting op dit overzicht geheimhouding op te leggen aan de Raad. Deze informatie kan de positie van de gemeente schaden in de onderhandelingen met ontwikkelaars die moeten leiden tot een programma dat past binnen de ontwikkelvisie en tot afspraken over (bovenwijks) kostenverhaal. Pas als de resultaten hiervan zijn vastgelegd in (anterieure) overeenkomsten met alle partijen die betrokken zijn bij de betreffende -ontwikkeling, kan deze informatie openbaar worden gemaakt.

## **12 Vervolg**

Conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces worden ontwikkelingen aan de Raad voorgelegd. Voor de zones waarvoor een bijdrage Woningbouwimpuls is toegekend geldt daarnaast de versnellingsagenda.

## **13 Bijlagen**

1. Financiële overzichten ontwikkelzones (niet openbaar)
2. Toelichting stadsbrede doorrekening ontwikkelzones (niet openbaar)
3. Afdoening moties en toezeggingen