



# Startdocument Project Delftplein

---



---

**Datum:** 07-12-2021

**Status:** Ter vaststelling aan te bieden aan gemeenteraad

## 1. Inleiding, doel en resultaat

### 1.1 Aanleiding

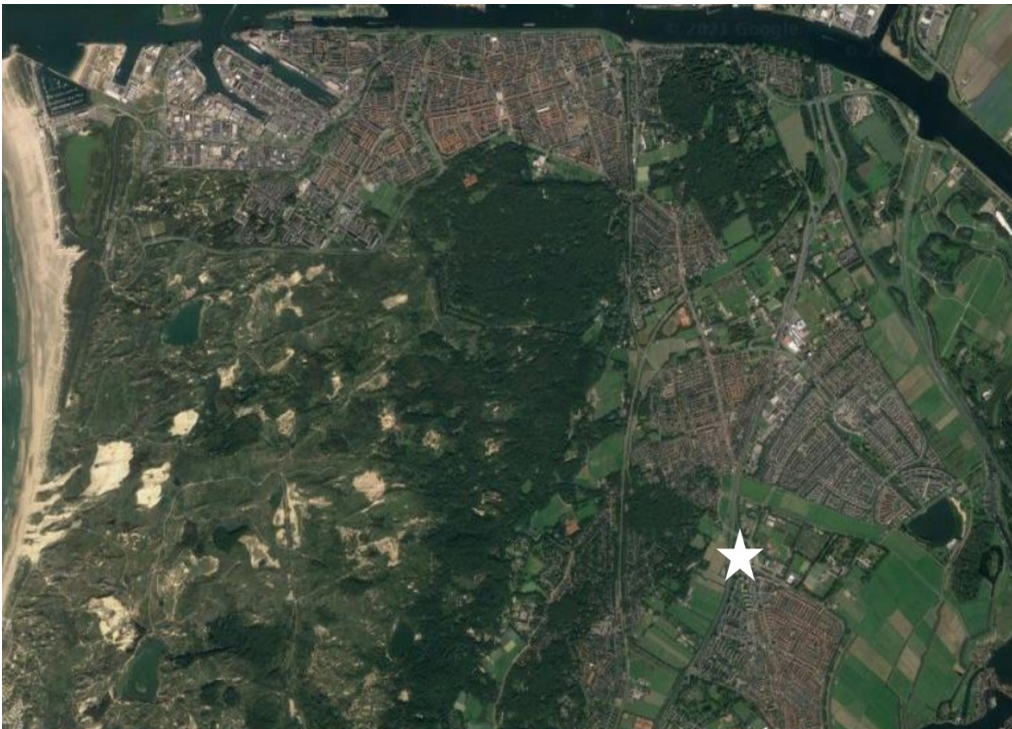
De woonbehoefte in de regio en onze gemeente is groot. In het Woonakkoord 2021-2025 Zuid-Kennemerland/IJmond heeft iedere gemeente afgesproken zich maximaal in te spannen om de woningbouwopgave voor de regio te realiseren. Elke potentiële woningbouwlocatie, of deze nou in een structuurvisie staat of zich nieuw aandient, draagt bij aan de dringende behoefte aan woningen.

De locatie Delftplein biedt een kans om een bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave. Sinds 2016 is de gemeente Haarlem met Elan Wonen op deze locatie actief. Eerst zijn tijdelijke woningen (15 jaar) gerealiseerd voor starters en statushouders. Vanaf 2019 zijn Haarlem en Elan Wonen samen met Spaarne Gasthuis in gesprek over de totale ontwikkeling van het gebied.

In november 2019 heeft de gemeenteraad van Haarlem de startnotitie Delftplein vastgesteld (de startnotitie is bijgevoegd). Daarin is de ambitie vastgelegd om minimaal 350 woningen te realiseren, waarvan een groot deel sociaal (60%) en het overige deel middeldure koop- en huurwoningen (40%).

Delftplein ligt voor een groot deel in de gemeente Haarlem en voor een klein in de gemeente Velsen. Daarom heeft de gemeente Haarlem ons gevraagd om mee te doen, zodat ook het Velsens stuk grond bij deze gebiedsontwikkeling kan worden betrokken. Dat heeft als voordeel dat bij de ontwikkeling kan worden uitgegaan van de ruimtelijke, feitelijke situatie en niet van gemeentelijke grenzen, waardoor de kwaliteit van de ontwikkeling verbetert.

### 1.2 Situatie



*Figuur 1: Ligging van het studiegebied (witte ster) in relatie tot de gemeente Velsen*

Het studiegebied ligt aan de zuidkant van de gemeente Velsen. Het is gelegen tussen de provinciale weg N208, Hoofdstraat/Delftplein, het ziekenhuis en Haarlem-Noord. De

gemeentegrens ligt in een vrij rechte lijn van de zuidwest hoek van het studiegebied naar de noordoost kant.



Toelichting deelgebieden:

1. Grondgebied en bezit Haarlem
2. Grondgebied Haarlem, bezit Elan wonen en Haarlem
3. Grondgebied Haarlem, bezit ziekenhuis
4. Grondgebied en bezit Haarlem
5. Grondgebied Velsen, bezit Provincie

*Figuur 2: Het studiegebied met in rood-wit gestreept de gemeentegrens*

Ten noorden van het studiegebied ligt de woonbuurt Dijkzichtlaan. Dit is een woonbuurt met grondgebonden woningen en hoort bij de gemeente Velsen. Deze buurt wordt aan de zuidzijde begrensd door de afrit van de provinciale weg richting Delftplein. De buurt is alleen vanaf deze afrit voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk. Ten zuiden van de afrit ligt een groenzoom. Dit gebied is eigendom van de provincie Noord-Holland en maakt onderdeel uit van het studiegebied (gebied 5).

Op het grondgebied van de gemeente Haarlem liggen ten oosten van de groenzoom 2 gebieden (gebied 1 en 2). Deze gebieden bevatten zogenaamde groendoetuinen (bewonersinitiatief), parkeerplaatsen, een sportveld en tijdelijke woningbouw van Elan Wonen. De grond onder de tijdelijke woningbouw is van Elan Wonen, de overige grond is van de gemeente Haarlem. Ook gebied 4 is in eigendom van Haarlem. Dit stuk maakt nu geen onderdeel uit van de planontwikkeling. Tenslotte ligt er naast het ziekenhuis aan de andere kant van Delftplein nog een gebied dat in bezit is van het ziekenhuis en momenteel als groen is ingericht (gebied 3). Het initiatief om aan te sluiten ligt bij het ziekenhuis.

Het tijdelijke woongebouw van Elan Wonen op het Delftplein is in 2017 geopend. In het gebouw zijn circa 160 woningen te vinden, die voor de helft worden verhuurd aan statushouders en voor de andere helft aan regulier woningzoekenden.

### 1.3 Doel

Een beslissing nemen over de deelname van de gemeente Velsen aan de ontwikkeling van Delftplein.

*Toelichting:*

De regio heeft een groot tekort aan woningen. Een collega-overheid wil een kwalitatieve buurt op de grens met onze gemeente toevoegen. In samenwerking met een corporatie wordt een belangrijk deel

van de woningbouw als sociale woningen uitgevoerd, het overige deel zijn middeldure woningen. Velsen kan hier bij aansluiten en haar eigen belangen borgen.

#### **1.4 Resultaat**

Een besluit over de deelname van de gemeente Velsen aan de ontwikkeling van Delftplein.

## **2. Omschrijving plangebied en uitgangspunten**

### **2.1 Omschrijving plangebied**

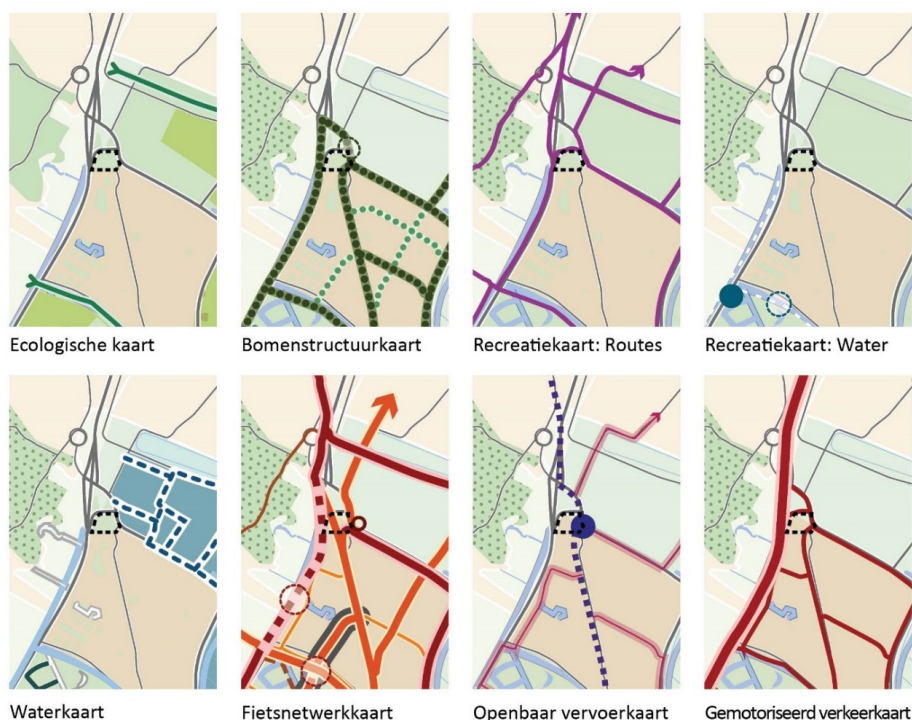
Delftplein is, behalve de tijdelijke woningen die zijn gerealiseerd door Elan, een onbebouwde restruimte tussen de bebouwing van Haarlem-Noord en de N208 en bijhorende op- en afritten. Dwars door dit gebied ligt het oude tracé van de Rijksstraatweg. Om dit door de doorsnijdingen enigszins structuurloze gebied toch een leesbare landschappelijke drager te geven, heeft de gemeente Haarlem in het verleden bomenrijen (populieren) geplant (in de vorm van een winkelhaak). Elan Wonen heeft een van de kavels hier van de gemeente in 2016 aangekocht en er 160 tijdelijke woningen voor starters op de woningmarkt en statushouders gerealiseerd.

Het gebied heeft de kenmerken van een grens- en restgebied terwijl het juist vrij centraal ligt in de noordelijke stadsregio van Haarlem. Het heeft de mogelijkheid om zich te ontwikkelen tot een lokaal en regionaal knooppunt, mede door de aanwezigheid van het ziekenhuis als belangrijke regionale voorziening. De ligging aan een belangrijke verkeersader komende vanuit het noorden, op een knooppunt van wegen en de centrale ligging tussen Zuid Kennemerland en de IJmond, geven dit gebied een uitstekende bereikbaarheid met de auto en de fiets. Het gebied is daarnaast goed ontsloten met openbaar vervoer, met een HOV-lijn (snelle, regionale bus) vanaf het centraal station over de Rijksstraatweg naar IJmuiden.

### **2.2 Opgave en uitgangspunten**

De opgave is om een bijdrage te leveren aan de grote regionale woonbehoefte door op Delftplein een gemengde woonbuurt te creëren, met een hoge dichtheid en een aantrekkelijk woonklimaat.

Een op te stellen stedenbouwkundige visie gaat duidelijk maken welke mogelijkheden de locatie biedt en hoe een toekomstige ontwikkeling kan samengaan met een aantrekkelijke stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. Er wordt gestreefd naar een stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied. Een stedenbouwkundige benadering vanuit de bestaande openbare ruimte van met name de aangrenzende wijken en het buitengebied wordt als essentieel gezien voor deze plek. Bomen- en groenbalans en de parkeerbalans worden naast de volumes en functies als belangrijke thema's gezien om tot een kwalitatief hoogwaardig plan te komen.



Figuur 3: Ruimtelijke weergave van de belangrijkste thema's

Bij deze opgave is aandacht voor de huidige bewoners van het tijdelijke gebouw van Elan. Gedurende de hele looptijd van het project blijft het streven om de helft van de woningen beschikbaar te houden voor statushouders. Daarnaast krijgen alle 80 bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd (zowel de regulier woningzoekenden als de statushouders) stadsvernieuwingsurgentie. De jongeren kunnen proberen op basis van hun inschrijfduur in aanmerking te komen voor een reguliere sociale huurwoning of, als zij hier op basis van hun leeftijd nog in aanmerking voor komen, op zoek gaan naar een andere jongerenwoning.

### 3. Deelname Velsen

De gemeente Velsen kan op vier manieren omgaan met de vraag van de gemeente Haarlem om mee te doen aan de gebiedsontwikkeling:

1. *Geen ontwikkeling op Velsen grondgebied, Haarlem ontwikkelt op eigen grondgebied;*
2. *Haarlem ontwikkelt op eigen en Velsens grondgebied;*
3. *Velsen ontwikkelt zelf op eigen grondgebied, Haarlem ontwikkelt op eigen grondgebied;*
4. *Velsen ontwikkelt samen met Haarlem.*

Onderstaand zijn de vier opties uitgewerkt.

1. Geen ontwikkeling op Velsens grondgebied, Haarlem ontwikkelt op eigen grondgebied
  - Op gebied 5 vindt geen ontwikkeling plaats, het gebied blijft dezelfde inrichting behouden;
  - Haarlem gaat gebieden 1 en 2 zelf ontwikkelen;
  - Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden, waardoor de bijdrage aan de woningbouwopgave kleiner is;
  - Velsen wordt door Haarlem betrokken als belanghebbende. Dit vraagt een geringe inzet en capaciteit.

2. Haarlem ontwikkelt op eigen en Velsens grondgebied

- Er vindt eerst een grenscorrectie plaats, waardoor gebied 5 deel gaat uitmaken van de gemeente Haarlem;
- Velsen blijft betrokken als belanghebbende, maar heeft minder mogelijkheden om het project te beïnvloeden en de belangen van Velsen te borgen;
- Een groot gebied wordt in samenhang ontwikkeld;
- De inzet van Velsen is relatief gezien erg klein, maar er kan toch woningbouw voor de regio worden gerealiseerd;
- Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het pompstation, ontsluiting kan aan de zuidzijde via de gemeente Haarlem.

3. Velsen ontwikkelt zelf op eigen grondgebied, Haarlem ontwikkelt op eigen grondgebied

- Velsen gaat in overleg met de eigenaar (provincie Noord-Holland) deelgebied 5 ontwikkelen. Woningbouw wordt zelfstandig op eigen grond gerealiseerd;
- Deelgebied 5 heeft een moeilijke ontsluiting en er is een pompstation aanwezig, Daardoor is het een plangebied dat moeilijk zelfstandig rendabel ontwikkeld kan worden. Bij de ontwikkeling van het gebied zal dus altijd inhoudelijke afstemming met Haarlem moeten plaatsvinden;
- De gemeentegrens wordt ineens betekenisvol en zichtbaar in de ruimtelijke context;
- Velsen moet zelf het initiatief nemen, wat veel inzet en capaciteit vraagt.

4. Velsen ontwikkelt samen met Haarlem

- Gebied 5 wordt samen met de gebieden 1 en 2 van Haarlem ontwikkeld;
- Gemeentes en corporatie werken samen aan de planontwikkeling;
- Een groot gebied wordt in samenhang ontwikkeld met voldoende ruimte voor kwaliteit;
- Velsen kan leunen op de gemeente Haarlem in de begeleiding van het planproces, waardoor met een kleinere inzet toch woningbouw voor de regio kan worden gerealiseerd;
- Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het pompstation, ontsluiting kan aan de zuidzijde via de gemeente Haarlem.

Voorstel:

De gemeente Velsen wil graag een bijdrage leveren aan de regionale woonbehoefte en wil dat doen door een zo kwalitatief hoogwaardig product neer te zetten. Daarnaast vinden we het belangrijk om onze eigen belangen te borgen. Dit kan worden bereikt door te kiezen voor optie 4, mits aan een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten wordt voldaan. Deze presenteren we in het volgende hoofdstuk, met de kanttekening dat deze pas verder uitgewerkt kunnen worden als ook de plannen concreter worden uitgewerkt.

## 4. Randvoorwaarden gemeente Velsen

### 4.1 Rol

De gemeente Velsen ziet Haarlem en Elan als initiatiefnemers. Daardoor kan onze inzet voor deze ontwikkeling kleiner zijn dan gebruikelijk, maar zijn de belangen van Velsen wel goed geborgd.

### 4.2 Wonen

Het opleveren van nieuwe woningen in de regio is van groot belang. Met name aan sociale woningen is een groot tekort. De realisatie van sociale woningen maakt voor een belangrijk deel onderdeel uit

van het woonprogramma. Hierbij wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten van de Woonvisie 2040 – gemeente Velsen.

#### 4.3 Mobiliteit

Voor alle mobiliteitsvormen is een goede en veilige routing van belang. Voetgangers moeten veilige oversteekplaatsen hebben in aansluiting op logische en toegankelijke routes. Doorgaande fietsroutes zijn vrijliggend, hebben een goede maat en sluiten zorgvuldig aan op het bestaande netwerk in Velsen. De verkeersveiligheid rondom en de doorstroming op de afrit van de N208 moet gegarandeerd blijven, met aandacht voor de toegang van de woningen aan de Dijkzichtlaan. Daarnaast moet er voldoende aandacht zijn voor duurzame vormen van mobiliteit.

#### 4.4 Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Het ontwikkelplan moet rekening houden met de context en de historie van de plek. Hierbij wordt de stedelijkheid van de infrastructuur, Haarlem Noord en het ziekenhuis gezien, maar ook de kleinere schaal van de grondgebonden woningen aan Dijkzichtlaan. De leefbaarheid en de kwaliteit van de plek wordt voor een belangrijk deel door de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van groen bepaald.

#### 4.5 Duurzaamheid

Klimaatadaptatie maakt onderdeel uit van de ontwikkeling, waarbij de aandacht is gericht op waterberging en hittestress. Daarnaast is energie en duurzaam bouwen van belang.

#### 4.6 Gemeentegrens

Een gezamenlijke gebiedsontwikkeling met behoud van de gemeentegrens kan lastige situaties opleveren. Daarbij kan gedacht worden aan planologische procedures in beide gemeentes, woningen op de grens en gedeeld onderhoud van infrastructuur. Voorkomen moet worden dat een gemeentegrens de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloedt, leidt tot een inefficiënt beheer en onderhoud van het gebied of inefficiënte inzet van één of beide gemeentes bij de planvorming. In het proces dat volgt worden de mogelijkheden onderzocht hoe hier praktisch mee om te gaan. Een verlegging van de gemeentegrens behoort tot de mogelijkheden.

#### 4.7 Participatie bewoners Dijkzichtlaan

Er is in het project al een klankbordgroep samengesteld waarin omwonenden en belanghebbenden vertegenwoordigd zijn. Zo ook bewoners van de Dijkzichtlaan uit Velsen, zodat ook hun belangen worden meegenomen in het proces. Bij belangrijke stappen in het proces wordt de klankbordgroep geraadpleegd, maar ook zal er ruimte zijn voor participatie met de buurt en organisaties.

## 5. Financiën en Planning

De gemeente Velsen krijgt de kans om mee te werken aan een gebiedsontwikkeling van een collega-overheid. Omdat het grootste deel in Haarlem ligt en Haarlem initiatiefnemer is, kan onze ambtelijke inzet op dit project kleiner zijn dan gebruikelijk. Onze inzet zal echter groot genoeg zijn om de belangen van de gemeente Velsen te borgen. Op basis van regie worden de uren die gemaakt worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

De ontwikkeling doorloopt verschillende fases van een Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:



## Startdocument Project Delftplein

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	<ul style="list-style-type: none"><li>• Startnotitie Haarlem (vastgesteld)</li><li>• Startnotitie Velsen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raad</li><li>• Raad</li></ul>	Q4 2019 Q1 2022
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ruimtelijke visie</li><li>• Stedenbouwkundig programma van eisen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raad</li><li>• Raad</li></ul>	Q3 2022 Q3 2022
Ontwerpfase	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Stedenbouwkundig plan door Elan Wonen</li><li>2. Inrichtingsplan openbare ruimte</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>3. B&amp;W</li><li>4. B&amp;W</li></ol>	Q4 2022
Vorbereidingsfase	<ol style="list-style-type: none"><li>5. Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)</li></ol>		
Realisatiefase	<ol style="list-style-type: none"><li>6. Uitvoering</li></ol>		

### Bijlage:

1. Startnotitie Delftplein Haarlem