



Onderwerp Vorbereiding gebiedsontwikkeling Molenwijk Noord-Waddenstraat	
Nummer	2022/653368
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Karin de Visser
Telefoonnummer	023-5114245
Email	kdevisser@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Op 17 oktober 2019 heeft de raad de startnotitie Molenwijk Noord vastgesteld. Het project richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en leefkwaliteit van Molenwijk noord door het vervangen van de verouderde sociale huurwoningen van Pre Wonen voor een gedifferentieerd woningaanbod en het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte.</p> <p>Met Pré Wonen wordt toegewerkt naar een anterieure overeenkomst waaruit de helft van de plankosten wordt bekostigd. De gemeente zal met de verkoop van de Terschellingpad 2 haar deel van de plankosten dekken.</p> <p>De raad wordt gevraagd een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van €400.000,-</p> <p>Voorgesteld wordt het voorbereidingsbudget te dekken uit:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ €400.000 reserve Leefomgeving➤ Met de nog te realiseren verkoopopbrengst Terschellingpad 2, de reserve Leefomgeving weer aan te vullen en het restant van de verkoopopbrengst in te zetten voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling
Behandelaanbod 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">- Raadsstuk startnotitie Molenwijk Noord (2019/524877) in raadsvergadering van 17 oktober 2019;- Collegevoorstel 2021/672337, 18 januari 2022.

<p>Besluit College d.d. 24 mei 2022</p>	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. voorbereidingsbudget gebiedsontwikkeling Molenwijk Noord-Waddenstraat van €400.000 beschikbaar te stellen; 2. het voorbereidingsbudget te dekken uit: <ul style="list-style-type: none"> ➤ €400.000 reserve Leefomgeving ➤ Met de nog te realiseren verkoopopbrengst Terschellingpad 2, de reserve Leefomgeving weer aan te vullen en het restant van de verkoopopbrengst in te zetten voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling. <p>de griffier, de voorzitter,</p>

1. Inleiding

Op 17 oktober 2019 heeft de raad de startnotitie Molenwijk Noord vastgesteld. Het project richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en leefkwaliteit van Molenwijk noord door het vervangen van de verouderde sociale huurwoningen van Pré Wonen voor een gedifferentieerd woningaanbod en het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte.

Met Pré Wonen wordt toegewerkt naar een anterieure overeenkomst waarin afspraken vastgelegd worden over een bijdrage van Pré van 50% in de plankosten en een bijdrage aan de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente financiert de overige investeringen. Dekking voor het gemeentelijke deel bestaat uit de verkoopopbrengst ontwikkellocatie Terschellingpad 2, IP-post OR.019 Waddenstraat herinrichting en een bijdrage uit de Reserve Leefomgeving.

De raad wordt gevraagd een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen zodat de planontwikkeling vooruitlopend op een anterieure overeenkomst en verkoop gedekt kan worden.



2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. voorbereidingsbudget gebiedsontwikkeling Molenwijk Noord-Waddenstraat van €400.000 beschikbaar te stellen;
2. het voorbereidingsbudget te dekken uit:
 - €400.000 reserve Leefomgeving
 - Met de nog te realiseren verkoopopbrengst Terschellingpad 2, de reserve Leefomgeving weer aan te vullen en het restant van de verkoopopbrengst in te zetten voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling.

Beoogd resultaat

Met het voorbereidingsbudget kan de planontwikkeling voor de Waddenbuurt worden doorgezet. Na het vaststellen van de ruimtelijke visie Molenwijk Noord wordt gewerkt aan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, Beeldkwaliteitplan en een stedenbouwkundig plan voor de Waddenbuurt. Op basis van deze documenten kan een anterieure overeenkomst met Pré wonen worden aangegaan en hun financiële bijdrage worden geleverd. Ook kan verkoop van Terschellingpad 2 worden gerealiseerd. Het voorbereidingsbudget is bedoeld om tussenliggende periode te overbruggen.

4. Argumenten

4.1 Wijkverbetering door integrale aanpak en samenwerking

De gemeente en Pré Wonen werken nauw met elkaar samen. Door gezamenlijk afspraken te maken over een efficiënte verkaveling en grondruil, is het mogelijk om naast het verbeteren van de woningvoorraad in de Waddenbuurt met herstructurering ook de openbare ruimte beter in te richten en toekomstbestendig te maken. Deze kans op verbetering is gecreëerd door een integrale benadering en het gezamenlijk nemen van verantwoordelijkheid.

4.2 Verbeteren kwaliteit openbare ruimte en leefbaarheid

De gemeente wil de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid van de wijk verbeteren. De openbare ruimte wordt toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht, met een duurzaam watersysteem en duurzaam materiaalgebruik. Door het wijzigen van de structuur van de wijk ontstaat een grotere aaneengesloten groengebied die de bewoners de ruimte geeft om te bewegen, ontspannen en ontmoeten. Ook neemt de biodiversiteit toe.

4.3 Financieel

De totale planontwikkeling gaat uit van een dekking van de kosten door de gemeente en Pré Wonen. Het betreft de kosten voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte en de plankosten. De plankosten worden gemaakt voor het opstellen van de kaders waarbinnen de planontwikkeling wordt gerealiseerd en de uitwerking van de openbare ruimte. Met een deel van de verkoop van Terschellingpad 2 wordt de reserve Leefomgeving weer aangevuld.

Jaar	Fase	Investing	Dekking	Bedrag
2022	Definitiefase/ Ontwerpfase	SPvE, AO, SP	Reserve leefomgeving	€350.000
2023	Definitiefase/ Ontwerpfase	SPvE, AO, SP	Reserve leefomgeving	€50.000
	Ontwerpfase/ voorbereidingsfase	Bestemming, omgevingsplan, inrichtingsplan OR	AO	ntb
2024	Ontwerpfase/ voorbereidingsfase	Bestemming, omgevingsplan, inrichtingsplan OR	AO	ntb
2025>	Realisatiefase	BRM/WRM	AO, IP-post OR.19 Waddenbuurt, verkoop Terschellingpad 2, bijdrage reserve leefomgevinggrex Zwemmerslaan	ntb

Reserve Leefomgeving	€5.400.000
Onttrekking tbv voorbereidingsbudget	- € 400,000
Totaal na onttrekking	€5.000.000

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Deelname Pré Wonen

De raad van commissarissen van Pré Wonen moet akkoord gaan met de planontwikkeling en wijze van financieren. Bij een negatief besluit van de Raad van Commissarissen kan de anterieure overeenkomst niet aangegaan worden en komt de financiering van de plankosten onder druk te staan. Ter voorbereiding op dit besluit is de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de ontwikkeling en de ruimtelijke visie. Pré wonen heeft ook belang bij de ontwikkeling vanwege de technisch slechte staat van de huidige woningen. De verwachting is dat de Raad van Commissarissen de ontwikkeling zal goedkeuren, het risico wordt ingeschat als gering. Daarnaast blijft het bij een dergelijk besluit voor de gemeente mogelijk om Terschellingpad 2 wel te ontwikkelen.

5.2 Voorschot overeenkomst

Eerder is voor het initiatief via een voorschotovereenkomst door Pré Wonen een bedrag beschikbaar gesteld om de eerste kosten te dekken. Een aanvullende voorschotovereenkomst kan in de periode tot de anterieure overeenkomst uitkomst bieden voor het afdekken van een deel van de huidige plankosten. Ook voor het aangaan van een dergelijke overeenkomst is toestemming nodig en kan gelijk opgaan met de aanvraag voor planontwikkeling en financiering.



5.3 Verkoop Terschellingpad 2

Pré Wonen en de gemeente gaan uit van grondruil met een gesloten grondbalans. Bij de planontwikkeling voor Terschellingpad 2 wordt uitgegaan van een verkoop, omdat in geringe mate sprake is van actief grondbeleid en bouwrijpmaken. Maar omdat wel sprake is van grondverkoop die past binnen een ruimtelijke ontwikkeling wordt deze vereffend binnen de gebiedsontwikkeling.

5.4 GREX Zwemmerslaan

In de tekening van de GREX van Zwemmerslaan is Terschellingpad 2 (voormalige technische school) opgenomen als onderdeel van het GREX-gebied om een eventuele uitbreiding van de GREX mogelijk te maken. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt, Terschellingpad 2 gaat geen onderdeel uit maken van de GREX van Zwemmerslaan. Vanwege de overkoepelende ruimtelijke visie worden de uitgangspunten voor de woningbouwopgave (40-40-20) wel voor het geheel (gebiedsontwikkeling Molenwijk Noord w.o. Zwemmerslaan, Terschellingpad en Waddenstraat) berekend. In de eerstvolgende actualisatie van het Meerjarenprogramma Grondexploitatie worden de nieuwe uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling meegenomen.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de visie worden de kaders op hoofdlijnen vastgesteld en kan verder gewerkt worden aan de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden en kavels. Ieder in hun eigen tempo. De kaders voor de verdere uitwerking worden per deelgebied of kavel vastgelegd met een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.



De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	- Vrijgeven concept SPvE Waddenbuurt	College	Q4 2022
	- Vrijgeven concept SPvE Zwemmerslaan	College	Q4 2022
	- Vrijgeven ontwerp bestemmingsplan Zwemmerslaan	College	Q4 2022
	- Vaststellen SPvE Waddenbuurt	Raad	Q1 2023
	- Vaststellen SPvE Zwemmerslaan	Raad	Q1 2023
	- Vaststellen verkoopstukken Zwemmerslaan	Raad	Q1 2023
	- Anterieure overeenkomst	College	Q1 2023

Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan Waddenbuurt	College	Q1 2023
	- SO openbare ruimte Waddenbuurt	College	Q1 2023
Vorbereidingsfase	- Vrijgeven ontwerp omgevingsplan Waddenbuurt	College	Q3 2023

Het voorbereidingsbudget wordt ingezet om de plankosten die gemaakt worden tot aan de anterieure overeenkomst te dekken. De resultaten zijn een SPvE, BKP en stedenbouwkundig plan voor de Waddenbuurt. Op basis van deze producten kan de anterieure overeenkomst definitief worden gemaakt.

Om te versnellen is gekozen voor een parallelproces voor het SPvE, BKP en het stedenbouwkundig plan. In de planning wordt uitgegaan van vaststelling van deze producten in Q1 2023. Door ook de anterieure overeenkomst in een parallel proces op te stellen kan deze binnen een maand na het vaststellen van de producten gereed zijn.

7. Bijlagen

-