



Onderwerp Ontwikkelstrategie Zuid-West	
Nummer	2022/220070
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Aarsen, M.G.J. van den, Haker, P.
Telefoonnummer	023-5114782
Email	maarsen@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Ontwikkelzone Zuid-West transformeert de komende jaren naar een aantrekkelijk en gemengd stedelijk gebied. Er worden circa 1.400 grotendeels betaalbare woningen gebouwd in combinatie met voorzieningen en bedrijvigheid. De ontwikkeling van het gebied tot een nieuw, volwaardig en gemengd gebied in de wijk met (sociaal) wonen, voorzieningen en een economische functie is een complexe opgave. Het versnipperde eigendom gecombineerd met het lage aandeel eigendom van de gemeente in de zone vergt een behendige aanpak. De ligging nabij Natura 2000 gebied vergt keuzes op het gebied van met name mobiliteit en parkeren gelet op de stikstofproblematiek. De beperkte ruimte in het openbaar gebied vergt ontwerpvernuft om de beoogde leefbaarheid voor het gebied te realiseren.</p> <p>Dit alles maakt het belangrijk goed na te denken over de manier waarop de gemeente regie houdt over de gewenste ontwikkeling van het gebied; <i>de ontwikkelstrategie</i>. Met deze ontwikkelstrategie op zoneniveau wordt 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.</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">• Vaststellen Ontwikkelvisie Zuid-West (2019/434101)• Actieplan versnelling woningbouw (2020/485204)• Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuidwest (2021/131691)• Vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (2021/87667)• Informatienota Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem (2021/177438)• Informatienota fase Masterplan ontwikkelzone Zuid-West (2021/ 383264)• Informatienota stand van zaken Masterplan ontwikkelzone Zuid-West (2022/682805)

	<ul style="list-style-type: none"> • Wet voorkeursrecht gemeente ontwikkelzone Zuid-West (2021/535483)
Besluit College d.d. 15 februari 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
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 ontwikkelstrategie Ontwikkelzone Zuid-West vast te stellen de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Ontwikkelzone Zuid-West transformeert de komende jaren naar een aantrekkelijk en gemengd stedelijk gebied. Circa 1.500 woningen zullen er gebouwd worden in combinatie met voorzieningen en bedrijvigheid. De ontwikkeling van het gebied is met name uitdagend door het versnipperde eigendom gecombineerd met het lage aandeel eigendom van de gemeente in de zone en de ligging nabij Natura 2000 gebied (stikstofdepositie).

Omdat de gemeente weinig grondpositie heeft, en omdat de context waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt complex is, is het belangrijk vooraf te bepalen welke rol de gemeente neemt om de ontwikkeling optimaal te faciliteren en tegelijk regie te houden.

De ontwikkelstrategie staat niet op zichzelf, maar is randvoorwaardelijk voor de uitvoering van het masterplan en het omgevingsplan, die later ter besluitvorming worden aangeboden. Daar waar het masterplan bepaalt wat we willen in de ontwikkelzone, geeft de ontwikkelstrategie aan hoe we dat kunnen bereiken. Met de ontwikkelstrategie, het masterplan en het omgevingsplan voert de gemeente regie op de veelheid aan ontwikkelingen in het gebied. De ontwikkelstrategie is flexibel en beweegt mee met de realisatie.



Met de ontwikkelstrategie Zuid-West wordt 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. In de ontwikkelstrategie hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Gelet op het feit dat de gemeente nauwelijks grondposities heeft in Zuid-West en dat het grondeigendom versnipperd is over veel eigenaren, neemt de gemeente in Zuid-West een faciliterende rol aan.
2. De gemeente behoudt regie op publiekrechtelijke basis en daagt initiatiefnemers uit om zelf met kwalitatieve voorstellen en uitwerkingen te komen die bijdragen aan de ambities uit de ontwikkelvisie. Gemeente stelt eisen en toetst; ontwikkelaar maakt plannen.
3. Met de vestiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeente voorkomen we grondspeculatie en dagen we eigenaars uit om met de gemeente in gesprek te gaan over samenwerking gericht op ontwikkeling passend binnen de ambities van de ontwikkelvisie

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ontwikkelstrategie Ontwikkelzone Zuid-West vast te stellen

3. Beoogd resultaat

De ontwikkelstrategie geeft richting aan de ontwikkelende partijen op welke wijze en onder welke voorwaarden de gemeente wil samenwerken. Daarbij staan de ambities uit de ontwikkelvisie Zuid-West centraal, evenals de voorwaarden samenhangend met de subsidie van de Woningbouwimpuls. Tegelijkertijd is er oog voor de belangen van ontwikkelende partijen om de mogelijkheden van kostenverhaal te optimaliseren.

4. Argumenten

1. Gemeente heeft een faciliterende en regisserende rol

Omdat de gemeente nauwelijks eigendom heeft in de zone en het eigendom is versnipperd over tientallen verschillende eigenaren, geldt voor de gemeente een faciliterende regierol. Hierbij stelt de gemeente de kaders voor de ontwikkeling vast, maar laat ze de ontwikkeling (en de risico's daarvan) aan derden (zoals ontwikkelaars en/of woningcorporaties) over. Zij zijn verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen, de bedrijfsruimte, de maatschappelijke ruimte en het parkeren en soms delen van de openbare ruimte of infrastructuur.

2. Balans tussen sturen en loslaten om creativiteit te stimuleren

De gemeente streeft naar een balans tussen sturing en loslaten, waarbij de creativiteit en het ondernemerschap van de markt worden gestimuleerd. De ontwikkelaar maakt daarbij het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan voor de ontwikkelvlak. De gemeente geeft vooraf de inhoudseisen mee en toetst deze plannen aan het op te stellen masterplan. We betrekken hierbij een supervisor. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) adviseert over de plannen.

3. Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten

Op 25 november 2021 is een voorkeursrecht (2021/535483) gevestigd op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) om speculanten (prijsofdrijving en/of ruimtelijke blokkades) buiten de deur te houden én de samenwerking met ontwikkelaars in het gebied te vergemakkelijken. De gemeente wil in beginsel niet onteigenen. Als huidige eigenaren willen vertrekken, kunnen zij hun gronden aan de gemeente aanbieden. Als er daardoor gronden aan de gemeente worden aangeboden, kan de gemeente een actievare rol gaan spelen in het gebied. Met het vestigen van het voorkeursrecht is het denken over de toekomst van hun vastgoed door de verschillende eigenaren wel geactiveerd.

4. Deel gemeentelijke kosten verhalen op ontwikkelende partijen aan de hand van kostenverhaalregels

De gemeente maakt bij gebiedsontwikkeling kosten die op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening (en later de Omgevingswet) moeten worden verhaald op de ontwikkelende partijen in het gebied. Ten behoeve van het kostenverhaal heeft de gemeente belang bij financieel renderende ontwikkelgebieden, zodat ook daadwerkelijk kostenverhaal kan worden toegepast. Dat betekent dat de strategie van de gemeente erop gericht is om waar nodig actief mee te denken en te rekenen met de ontwikkelende partijen om tot haalbare ontwikkelgebieden te komen. De gemeente kan er ook voor kiezen om voorzieningen bestemd voor het hele gebied, zoals een parkeerhub, te faciliteren zodat een ontwikkelgebied die financieel onder druk staat wordt ontlast. Kosten daarvoor zullen in dat geval zoveel mogelijk worden meegenomen in de spelregels voor kostenverhaal.

5. Participatie

In de afgelopen periode is veel ingezet op communicatie en informatievoorziening:

- In de zomer is gestart met periodieke informatieve nieuwsbrieven
- Er is een goed bezochte wandelroute voor bewoners georganiseerd
- Er wordt periodiek een 'flitspeiling' georganiseerd: een korte enquête die meermaals herhaald wordt. Hierdoor kan verschil in houding/opvatting gemeten worden gedurende het participatieproces. De eerste flitspeiling is door 178 respondenten ingevuld.
- Er worden periodiek informatiebijeenkomsten georganiseerd



5. Risico's en kanttekeningen

1. *Gemeente kan met de gekozen strategie niet maximaal sturen op tempo*

Het ontwikkeltempo is afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren in de zone, om over te gaan tot verkoop of ontwikkeling. Met de gewenste versnelling en de grondpositie van de gemeente is de faciliterende rol zoals wordt voorgesteld, tezamen met de regie op kwaliteit die wordt gepakt met het masterplan, de noodzakelijke stimulans voor eigenaren om deze stap wel te zetten. Mocht eigenaren zich hier niet door laten beïnvloeden, kan dat tot vertraging leiden in de realisatie en gevolgen hebben voor het tempo van de woningbouw en de verstrekte WBI-subsidie. De gemeente betreft het Rijk in de voortgang van het project en de inspanningen die de gemeente daarop pleegt.

2. *Ruimte voor alle ambities is beperkt*

De ontwikkelzone beslaat een smalle strook parallel aan het spoor waar een bedrijventerrein gefaseerd getransformeerd wordt naar een aantrekkelijk en gemengd stedelijk gebied. Om alle ambities die te realiseren uit de vastgestelde ontwikkelvisie en zoals geformuleerd in de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie, lijkt een zeer lastige opgave te worden. Het 'rekenen en tekenen' proces blijft daarom noodzakelijk om oplossingen te zoeken voor deze lastige puzzel. Nadere keuzes op het gebied van parkeren, mobiliteit, stikstofdepositie, werkgelegenheid en watercompensatie worden gemaakt in het masterplan.

3. *Risico subsidie WBI*

Eventuele aanpassingen in de gebiedsontwikkeling hebben effect op de toegekende subsidie Woningbouwimpuls. Met het aanvragen van deze subsidie is het college ook verplichtingen aangegaan. Het college laat deze leidend zijn bij de te maken keuzes. Immers, zonder deze financiële bijdrage van het Rijk is de gebiedsontwikkeling in deze zone niet mogelijk. Dat betekent dat de woningbouwopgave leidend is, een verlaging van het woningbouwprogramma leidt tot een (veel) lagere bijdrage vanuit het Rijk. Het betekent ook dat sommige ambities uit de ontwikkelvisie wellicht niet of alleen meer gefaseerd kunnen worden uitgevoerd, de vraagstukken rondom stikstof en mobiliteit wellicht leiden tot een verdere aanpassing van de parkeernorm, de noodzakelijke ruimteclaims mogelijk ten koste gaan van de beoogde toename van de werkgelegenheid. Deze keuzes worden in het masterplan Zuidwest nader uitgewerkt en in het najaar 2022 aan de raad voorgelegd.

6. Uitvoering

Nadat de ontwikkelstrategie door de gemeenteraad is vastgesteld zal uitvoering aan de strategie worden gegeven. Met wee ontwikkelende partijen zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten. Parallel hieraan wordt gewerkt aan het masterplan dat later dit jaar aan de raad wordt aangeboden.

7. Bijlage

Bijlage 1: Ontwikkelstrategie Zuid-West

