



Onderwerp Molenwijk Noord - Ruimtelijke visie	
Nummer	2021/653368
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	K.M. de Visser/ N.C. Brink
Telefoonnummer	023-5114245 / 4293
Email	kdevisser@haarlem.nl / nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor de herontwikkeling van Molenwijk Noord is een visie opgesteld. De visie richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk. Met name door het vervangen van de verouderde sociale huurwoningen van Pré Wonen voor een gedifferentieerd woningaanbod. De openbare ruimte zal duurzaam en klimaatbestendig worden ingericht. De conceptvisie heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn veel reacties binnen gekomen. Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassing van de visie. Het college stelt de raad voor de visie vast te stellen. Daarna kan de visie worden uitgewerkt in Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (SPvE) voor de deelgebieden.
Behandelvoorstel 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	- Raadsstuk startnotitie Molenwijk Noord (2019/524877) in raadsvergadering van 17 oktober 2019; - Collegevoorstel 2021/672337, 18 januari 2022.
Besluit College d.d. 24 mei 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De Ruimtelijke Visie Molenwijk Noord vast te stellen; de griffier, de voorzitter,
---------------------------	---

1. Inleiding

Voor de herontwikkeling van Molenwijk Noord is een visie opgesteld. De visie richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk. Met name door het vervangen van de verouderde sociale huurwoningen van Pré Wonen voor een gedifferentieerd woningaanbod. De openbare ruimte zal duurzaam en klimaatbestendig worden ingericht. De conceptvisie heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn veel reacties binnen gekomen op de visie (bijlage 1). Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassing van de visie (bijlage 2). Het college stelt de raad voor de visie vast te stellen. Daarna kan de visie worden uitgewerkt in Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (SPvE) voor de deelgebieden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Ruimtelijke Visie Molenwijk Noord vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

Een vastgestelde visie waardoor de volgende stap in de herontwikkeling van de wijk kan worden gezet.

4. Argumenten

1. Vaststellen van de visie geeft richting aan de herontwikkeling

De visie heeft een zorgvuldig proces doorlopen. Er is onderzoek gedaan naar de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen. Voor het concept heeft participatie plaatsgevonden. Na het vaststellen van de visie kan een verdere uitwerking in stedenbouwkundige programma's van eisen plaatsvinden. Hiermee wordt geborgd dat de herontwikkeling van de wijk plaatsvindt conform de ambities van de visie. Voor een nadere uiteenzetting van de redenen voor het opstellen van de visie wordt verwezen naar de relevant eerder genomen besluiten.



2. Participatie

De conceptvisie Molenwijk Noord heeft in februari en maart zes weken ter inzage gelegen. Ook zijn er in deze periode online bijeenkomsten georganiseerd waar de visie is toegelicht en vragen zijn beantwoord van ruim 80 deelnemers. Tijdens een fysieke bijeenkomst was er ruimte om in gesprek te raken over de visie, hiervan hebben circa 70 belanghebbenden gebruik gemaakt. Tevens hebben met enkele organisaties aparte gesprekken plaatsgevonden, zoals de wijkraad, platform groen en Mooizooi.

De in de inspraakperiode ingediende inspraakreacties en ons antwoord daarop zijn verwerkt in de inspraaknotitie (bijlage 1). De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen van de visie.

- Er is een aparte groenparagraaf opgenomen.
- Het idee om extra entrees toe te voegen aan het Romolenpark is los gelaten.
- Om het belang van spelen beter te benadrukken, zijn de hiervoor bedachte locaties in het westelijk en oostelijk deel van de Waddenbuurt prominenter op de tekening verbeeld.
- Een groot deel van de reacties zijn gericht op het behoud van de voorzieningen in de wijk. In de visie heeft dit een plek gekregen.
- Uit nadere studie is gebleken dat de hogedrukgasleiding en de waterleiding beperkingen opleveren. Daarom is in de tekening de te onderzoeken waterverbinding langs de Zwemmerslaan gewijzigd: deze sluit in zuidelijke richting aan op Watermolenplantsoen en niet op de Europavaart. Daarnaast is het bouwveld op de locatie Zwemmerslaan aan de zijde Europaweg in alle tekeningen verkleind.
- Mede naar aanleiding van de reacties is de themakaart Wegen aangepast. De aanpassingen aan de kaart hebben als doel het verkeer door de wijk te beperken.

Sommigen participanten hebben verzocht betrokken te willen worden bij de verdere planuitwerking. Dit zal zeker gebeuren. De visie zal overigens verder worden uitgewerkt in SPvE's die hun eigen participatietraject doorlopen. Een aantal aangedragen punten worden meegenomen in de verdere uitwerking (zie hiervoor de reactie in de inspraaknota).

3. Financiering

De financiële haalbaarheid van de deze planontwikkeling is op hoofdlijnen doorgerekend. Er is sprake van een kostendekkend beeld. Daarbij wordt uitgegaan dat het verkoopresultaat van Terschellingpad 2 wordt ingebracht in de gebiedsontwikkeling (deze vloeit niet terug naar de reserve vastgoed), het gereserveerde bedrag uit het IP, een bijdrage uit de reserve leefomgeving en een bijdrage uit een anterieure overeenkomst met Pré Wonen. Het uitgangspunt is uitruil van grond met een gesloten grondbalans tussen gemeente en Pré Wonen. Bij het vaststellen van het SPvE van de Waddenbuurt wordt een meer gedetailleerde berekening gemaakt van kosten en opbrengsten.

De totale plankosten bestaan voornamelijk uit de inzet van capaciteit en de uitvoering van onderzoeken voor het opstellen van de diverse kaders (visie, stedenbouwkundig programma van eisen, beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan, schetsontwerp van de openbare ruimte en een

omgevingsplan), maar ook voor een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Deze kosten worden gedekt uit een deel van de verkoop van Terschellingpad 2 en een deel uit de anterieure overeenkomst die wordt aangegaan met Pré Wonen. De plankosten worden nu al gemaakt, daarom moet de tijd financieel overbrugd worden met een budget tot en met het vaststellen van het SPvE en de anterieure overeenkomst voor €400.000,-. Dit budget wordt gedekt vanuit de reserve leefomgeving. Het raadsstuk “voorbereiding gebiedsontwikkeling Molenwijk Noord-Waddenstraat” (kenmerk 20210653368) geeft een nadere toelichting op het voorbereidingsbudget.

4. Groen- en duurzaamheidsparagraaf

De groene kwaliteit van Molenwijk-Noord wordt versterkt, ondanks dat het aantal woningen toeneemt. Uitgangspunt is daarbij dat het percentage groen in de wijk gelijk blijft (ca. 30%) of hoger wordt. De vuistregel 3-30-300 is de richtlijn voor de uitwerking: vanuit iedere woning zicht op ten minste 3 bomen, ten minste 30% groen en binnen 300 meter afstand een buurtpark (namelijk het Romolenpark en Molenburgpark). Bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast binnen de voorgestelde nieuwe groenstructuur. Vanwege de gewenste aanpassing van de structuur van de buurt zal dit echter niet overal mogelijk zijn. Meer over groen is te lezen in paragraaf 3.3 van de ontwikkelvisie. Voor het thema duurzaamheid (water, ecologie, ondergrond) wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van de visie.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Nader onderzoek nodig

Voor de uitwerking van de visie is nader onderzoek nodig. Bijvoorbeeld het uitvoeren van een nieuwe parkeerdrukmeting. Een onderzoek kan aanleiding geven tot een aanpassing van een onderdeel van de visie in het SPvE. Vooralsnog wordt daar niet vanuit gegaan gezien de uitkomsten van de reeds gedane globale onderzoeken. Voor overige risico's wordt verwezen naar de relevant eerder genomen besluiten.

2. Financiële haalbaarheid

De opgave rond de Waddenbuurt betreft een complexe ontwikkeling. Door de herindeling van het gebied ontstaat de ruimte om nieuwe woningen toe te voegen. Per saldo zal er een toename van het aantal sociale huurwoningen zijn in het gebied. Als gevolg van de herindeling moet ook de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. Dit wordt aangegrepen als kans om de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten. Uitgangspunt is een financieel dekkende ontwikkeling, door verkoop van grond en investeringen van partijen. Pas na vaststelling van de ruimtelijke kaders is het mogelijk om over te gaan tot verkoop van de grond en het opstellen van een anterieure overeenkomst. Voor de investeringen is een dekkingsvoorstel opgesteld die bij akkoord vastgelegd wordt in de anterieure overeenkomst.

3. Voorzieningen - Mooizooi

Wij onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een voorzieningencentrum rond de Frieslandlaan/Zuiderzeelaan, waar verschillende sociaal-maatschappelijke en mogelijk ook



commerciële voorzieningen bij elkaar worden gebracht. Op deze manier ontstaat er een centrale plek in Molenwijk; een hart voor de wijk. Naast deze centrale plek wordt er onderzocht of voorzieningen kansrijk zijn op andere plekken in de wijk.

Mooizooi is een voorziening die nu op Terschellingpad 2 is gevestigd, maar daar vanwege de gebiedsontwikkeling weggaat. In het Molenwijk Noord binnen het project is geen mogelijkheid voor herhuisvesting. Stadsbreed wordt daarom voor Mooizooi gezocht naar een nieuwe locatie.

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
Voorbereidingsfase	- Vrijgeven ontwerp omgevingsplan Waddenbuurt	College	Q3 2023

7. Bijlagen

Bijlage 1: inspraakreacties conceptvisie Molenwijk Noord

Bijlage 2: Ontwikkelvisie Molenwijk Noord

Bijlage 3: 220524 Molenwijk noord Raadsstuk voorbereidingskosten