

Informatienota

Onderwerp Ontwikkelvisie Ontwikkelzone Zuid-West	
Nummer	2017/334563
Portefeuillehouder	Spijk, van J
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	Mosman, L.
Telefoonnummer	023-5113748
Email	lmosman@haarlem.nl
Kernboodschap	De Gemeente Haarlem heeft de ambitie om ca. 2100 woningen (incl. Plaza-West) in deze ontwikkelzone te realiseren, maar heeft, los van het openbaar gebied, zelf nagenoeg geen bezit in deze zone. Daarom wil het college de marktinitiatieven – binnen de gemeentelijke randvoorwaarden - faciliteren en verdere nieuwe initiatieven met betrekking tot transformatie van het gebied stimuleren. Binnen het vastgestelde gemeentelijke kader zal er interactie plaatsvinden met de stakeholders (eigenaren bedrijfspanden, gebruikers van de panden in het gebied, VvE's van woningen in het gebied en andere belanghebbenden) en wordt er gezamenlijk een eerste visie en ontwikkelstrategie op de ontwikkelzone neergelegd. Op basis van de uiteindelijke visie en bijbehorende randvoorwaardenkaart kunnen ontwikkelingen worden gefaciliteerd en vervolgstappen in de ontwikkeling versneld en eenvoudiger worden gezet.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Collegebrief betreft ‘Ontwikkelzones en programmering’ (2016/542624), zoals besproken in de commissie ontwikkeling van 8 december 2016 - Informatienota invulling "Versnellen faciliteren ontwikkelingen (woningbouw) en aanjagen bouwproductie" (2017/26389), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 20 april 2017
Besluit College d.d. 25 juli 2017	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is behoefte aan woonruimte in de stad, er is behoefte aan doorstroombmogelijkheden. Haarlemmers die op zoek zijn naar sociale huurwoningen moeten lang wachten.

Op 7 februari jl. is de Informatienota invulling "Versnellen faciliteren ontwikkelingen (woningbouw) en aanjagen bouwproductie" door het college vastgesteld. Hierin wordt verder vorm gegeven aan de brief 'ontwikkelzones en programmering' (2016/542624), de motie "Rotte kiezen gevuld als beloning voor het woningzoekendengeduld" (Programmabegroting 2016 - 2020, november 2015, nr. 17). De informatienota betekende tevens een aftrap voor de de aanpak van een aantal ontwikkelzones. Deze startnotitie betreft de "ontwikkelzone Zuidwest" (eerder aangeduid als de Spoorzone Zuidwest)).

Naast de nadrukkelijk wens van de gemeente Haarlem om de woningbouwproductie te versnellen / te vergroten en het meer evenwichtig verdelen van sociale woningbouw over heel Haarlem in het kader van het beleid "Ongedeelde stad" zijn er nog enkele andere concrete aanleidingen voor de aanpak van deze ontwikkelzone. Zo zijn er ook enkele eigenaren/ondernemers/ontwikkelaars met initiatieven in het gebied. Zowel ontwikkelaars van naastgelegen (bijna) afgeronde bouwprojecten (De Remise en Stack) als zittende eigenaren onderzoeken de mogelijkheden van transformatie van het gebied c.q. hun panden en bekijken of er andersoortige bestemmingen te faciliteren zijn.

Vorig jaar zomer heeft er in dat kader ook een workshop met enkele ondernemers in het gebied (primair met bezit rondom de Stephensonstraat), wethouder Van Spijk en de Stadsbouwmeester plaatsgevonden. Daarbij is afgesproken dat ook deze ondernemers zelf een globale visie ontwikkelen. Binnenkort vindt hierover de eerste uitwisseling plaats tussen de betreffende ondernemers en de gemeente. De Stadsbouwmeester speelt hierin een belangrijke rol, aangezien hij betrokken is bij het opstellen van de globale visie van deze ondernemers, als ook bij de ontwikkeling van Ontwikkelzone Zuid-West.

Tenslotte vraagt de inrichting en het beheer van de openbare ruimte specifieke aandacht in dit gebied. Ingrepen in dit gebied zullen de verblijfskwaliteit en de veiligheid verder moeten versterken.

Resultaat

Op basis van dit interactieve proces zal er een ontwikkelvisie, een ontwikkelstrategie met randvoorwaardenkaart worden opgesteld, die dient als "uitnodiging" voor verdere ontwikkeling van de verschillende deelgebieden. De ontwikkelvisie bestaat uit een analyse die wordt doorvertaald naar een toekomstvisie voor de gehele zone. Dit betreft een integrale visie. Deze visie geeft een beeld hoe het gebruik van het gebied wordt, welke functies er in het gebied kunnen en wat de beste plek daarvoor is, waar en hoe hoog er mag worden gebouwd, hoe het parkeren wordt opgelost, hoe de verkeersafwikkeling gaat plaatsvinden, welke duurzaamheidsambitie er ligt, etc. De ontwikkelstrategie beschrijft hoe de visie kan worden uitgevoerd en bevat afspraken die er tussen de verschillende partijen zijn gemaakt. Verwacht wordt dat de visie einde van het jaar gereed is.

Nadere uitwerking van de deelgebieden in stedenbouwkundige plannen en het opstellen van aanvullende criteria ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteitsplan) en het maken van juridische kaders is een vervolgstap die na december zal plaatsvinden.

Op basis van deze documenten wordt de eerste aanzet tot ontwikkeling met meer woningbouw in de ontwikkelzone gerealiseerd, waarbij specifieke aandacht naar sociale woningbouw uitgaat. Het is de bedoeling dat deze ontwikkelzone in nauwe samenwerking met de corporaties wordt opgepakt, zodat een duurzame sociale exploitatie geborgd is.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

De keuze voor woningbouw is nieuw voor het gebied. Een deel van het bestaande beleid zal dan ook moeten worden aangepast, waaronder het bestemmingsplan. De exacte noodzakelijke aanpassingen van het beleid voor deze ontwikkelzone wordt de aankomende periode in beeld gebracht.

Voorts zal de ontwikkelvisie worden gebaseerd op het nieuwe beleid, waaronder in ieder geval:

- Toekomstvisie Haarlem 2040 (concept)
- SOR (ontwerp)
- Woonvisie 2017-2020

2. Kernboodschap

De Gemeente Haarlem heeft de ambitie om ca. 2100 woningen (incl. Plaza-West) in deze ontwikkelzone te realiseren, maar heeft, los van het openbaar gebied, zelf nagenoeg geen bezit in deze zone. Daarom wil het college de marktinitiatieven – binnen de gemeentelijke randvoorwaarden - faciliteren en verdere nieuwe initiatieven met betrekking tot transformatie van het gebied stimuleren.

Binnen het vastgestelde gemeentelijke kader zal er interactie plaatsvinden met de stakeholders (eigenaren bedrijfspanden, gebruikers van de panden in het gebied, VvE's van woningen in het gebied en andere belanghebbenden) en wordt er gezamenlijk een eerste visie en ontwikkelstrategie op de ontwikkelzone neergelegd. Op basis van de uiteindelijke visie en bijbehorende randvoorwaardenkaart kunnen ontwikkelingen worden gefaciliteerd en vervolgstappen in de ontwikkeling versneld en eenvoudiger worden gezet.

3. Consequenties

Planologie: het huidige bestemmingsplan “Pijlslaan e.o.” uit 2015 gaat grotendeels uit van de enkelbestemming “bedrijf” met diverse categorieën en hinderzones. De Ontwikkelvisie gaat straks uit van meerdere bestemmingen in het gebied, waaronder “wonen” of verschillende “gemengde bestemmingen” (met als onderdeel wonen of ander gebruik/bestemming). Voor huidige ondernemers kan dit als bedreigend of beperkend in hun bedrijfsvoering worden gezien.

N.a.v. de analyse van deze bedrijven zullen er specifieke gesprekken over deze zaken met de betreffende ondernemers worden gevoerd. Daarbij wordt tevens onderzocht of hun ambities in de ontwikkelzone of elders in Haarlem gerealiseerd kunnen worden.

Eigendommen: De gemeente Haarlem heeft nagenoeg geen grondbezit in de ontwikkelingszone en wenst geen actieve grondpolitiek in deze ontwikkelzone te voeren. Huidige eigenaren kunnen altijd er voor kiezen om hun kavels niet te ontwikkelen en de huidige opstallen te handhaven, waardoor de doelstellingen in de ontwikkelzone niet worden gehaald.

Uitgangspunt is een uitnodigende ontwikkelvisie en randvoorwaardenkaart, waarbij ondernemers worden uitgedaagd te ontwikkelen. Ook zullen er met de ondernemers gesprekken worden gevoerd over hun ambities en of deze in de ontwikkelzone of elders in Haarlem gerealiseerd kunnen worden. Tevens valt er te denken aan allerlei maatregelen die de ontwikkeling stimuleren; deze mogelijke maatregelen zullen worden uitgewerkt als onderdeel van de ontwikkelstrategie.

Ontsluiting / infrastructuur: Dit gebied van Haarlem wordt verkeerstechnisch als zeer druk ervaren. Bij de realisatie van de plannen Plaza-West en De Remise is dan ook veel aandacht uitgegaan naar het oplossen van mogelijke knelpunten. Een nieuwe ontwikkeling met woningbouw in dit gebied heeft eveneens gevolgen voor de verkeersintensiteit en het gebruik van het bestaande wegenstructuur.

Er wordt in de verdere uitwerking van de ontwikkelvisie nadrukkelijk rekening gehouden met de verkeersintensiteit in en buiten de ontwikkelzone en zullen er – o.b.v. dynamische verkeersmodellen – optimale vervoersverbindingen worden uitgewerkt.

Planvorming Plaza-West: Er is op dit moment veel te doen omtrent het wel/niet uitvoeren van de ondergrondse parkeergarage in het project Plaza-West. De buurt volgt dit proces uiterst kritisch en wil die parkeergarage graag gerealiseerd zien. Ook de aansluiting op het zuidelijker gelegen gebied in de ontwikkelzone zal daarbij nog nader worden bepaald.

In de communicatie met alle stakeholders (waaronder de buurt) zal steeds worden aangegeven dat dit een separaat proces is, waarbij aan het begin van het proces alle stakeholders worden zal betrekken. Een integrale afweging leidt er echter toe dat niet alle wensen één-op-één gefaciliteerd kunnen worden.

Aantal en programma woningen: op basis van een quick-scan is het aantal woningen voor deze ontwikkelzone bepaald. Het aantal woningen voor deze ontwikkelzone is daarmee voorlopig vastgesteld op 2100 woningen. Tevens is hierbij aangegeven te streven naar meer sociale huurwoningen aan deze zijde van de stad in het kader van de “Ongedeelde Stad”. Het aantal woningen kan op basis van de eerste ruimtelijke verkenningen beter worden vastgesteld. Daarbij hangt het aantal sociale huurwoningen mede af van de afnamemogelijkheid van de corporaties.

Aan de stakeholders wordt vanaf het begin van het proces duidelijk gemaakt dat de aantallen woningen op basis van een quick-scan zijn vastgesteld. Het werkelijke aantal woningen wordt bepaald door de verdere uitwerking en de bereidheid van eigenaren/ondernemers om hun kavels te ontwikkelen. Met betrekking tot de samenwerking met corporaties in deze ontwikkelzone wordt in overleg de taakstelling in het gebied besproken en gezamenlijk onderzocht op welke wijze, en met welke corporatie de gemeente gaat samenwerken.

Wonen met bijbehorende voorzieningen: De ambitie om 2100 woningen toe te voegen staat nooit op zichzelf. Het toevoegen van woningen in de stad vraagt veelal om het uitbreiden van andere functies ten behoeve van onderwijs, sport, maatschappelijke functies etc. Noodzakelijk toevoegen van deze functies betekent ruimtegebruik en heeft invloed op het woningaantal in dit gebied.

Tijdens de inventarisatiefase worden deze ruimtevragers onderzocht en de gevolgen daarvan in beeld gebracht. Vanuit de ambitie om hier een volwaardige uitbreiding van de stad te realiseren, vormen deze voorzieningen een integraal onderdeel van de ontwikkelvisie.

Plangrens: Bij de Informatienota invulling "Versnellen faciliteren ontwikkelingen (woningbouw) en aanjagen bouwproductie" is de ontwikkelzone globaal aangegeven. Bij de nadere bepaling van het onderzoeksgebied worden eveneens ook de omgeving van het Van Leeuwenhoekpark en de omgeving ten zuiden van de Westelijke Randweg meegenomen. *Op de projectwebsite zal dit nadrukkelijk worden gecommuniceerd en de Vereniging van Eigenaren c.q. andere vertegenwoordigers van deze percelen zullen worden uitgenodigd bij de startbijeenkomst.*

Stapelwensen/eisen gemeente ten opzichte van de "aanjaagambitie": De gemeente heeft weinig tot geen eigen grond in bezit in dit gebied en wil de ontwikkelaars/eigenaren uitnodigen tot transformatie binnen gemeentelijke randvoorwaarden. Dan kan tot spanningen leiden, gezien de veelheid aan beleidsambities. Mogelijk leidt dit tot prioritering het realiseren van gemeentelijke ambities; de ambitie van sociale woningbouw is echter onbetwist.

Er zal – in een latere fase wordt een integrale keuze aan het bestuur voorgelegd.

4. Vervolg

De benodigde bestuurlijke besluitvorming zal naar verwachting plaatsvinden op:

- medio oktober - Ambitie/visie op het gebied n.a.v. startbijeenkomst en workshop "meedenkgroep"; in deze fase zal dan ook reeds een globale verkenning worden gedaan naar de haalbaarheid van de planvorming.
- eind december - Ontwikkelvisie "Ontwikkelzone Zuid-West" (incl. randvoorwaardenkaart).

Participatie en inspraak

Participatie is een essentieel onderdeel van het totstandkomingsproces. Er zal – op 20 september a.s. – worden begonnen met een startbijeenkomst voor alle stakeholders in het gebied. Daar zal een oproep worden gedaan om toe te treden in een zg. "meedenkgroep", deelnemers worden betrokken in het vervolgproces.

Financiën

De werkzaamheden van dit proces vallen binnen het beschikbare versnellingsbudget voor de Ontwikkelzones.

5. Bijlagen

- Plattegrond