

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen startnotitie Ontwikkelzone Zijlweg-west	
Nummer	2018/137889
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Huizinga, J.T.
Telefoonnummer	023-5113436
Email	jhuizinga@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente Haarlem heeft acht zones benoemd om de woningbouwproductie te versnellen. De zone Zijlweg-west is een van deze ontwikkelzones. Het college stelt de startnotitie voor het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de zone Zijlweg-west vast. Met dit besluit geeft het college opdracht aan de ambtelijke organisatie om een ontwikkelstrategie en –visie op te stellen voor deze zone en om daarbij omwonenden, grond- en vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden te betrekken. Het beoogde resultaat is dat medio 2018 het college van B&W een ontwikkelstrategie aan de gemeenteraad kan bieden ter besluitvorming. De strategie dient als uitnodiging aan de markt en als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.
Behandelvoorstel voor commissie	N.v.t.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.
Besluit College d.d. 15 mei 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De startnotitie Ontwikkelzone Zijlweg-West vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De gemeente Haarlem wenst de woningbouwproductie te versnellen en heeft hiervoor mede Ontwikkelzones geïntroduceerd. De Zijlweg-west in Haarlem Zuid-west is één van de ontwikkelzones. In deze ontwikkelzones is het de ambitie om een fors aantal woningen toe te voegen aan de Haarlemse woningvoorraad, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Het stimuleren van de woningbouwproductie in de Ontwikkelzones sluit aan bij de doelstellingen van het programma Groei van Haarlem. Het programma¹ gaat uit van het toevoegen van 7.500 woningen in de periode tot 2025, en in totaal 15.000 woningen tot 2040. Haarlem wil de groei gebruiken om de stad te verbeteren.

2. Besluitpunten college

Het college besluit om:

1. De startnotitie Ontwikkelzone Zijlweg-West vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een ontwikkelvisie en -strategie voor de zone Zijlweg-west. Deze visie zal ondermeer dienen als een toetsingskader voor marktinitiatieven, een strategie betreffen voor de ontwikkeling en verkoop van de Korte Versponckweglocatie en inzicht verschaffen in de mogelijke verkeerskundige ingrepen in de zone. In de visie zal ondermeer aandacht worden besteed aan: programma, bouwhoogte, toegankelijkheid, verduurzaming, klimaatadaptatie. De ontwikkelvisie zal medio 2018 voor besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

4. Argumenten

1. *Het besluit past in het ingezet beleid.*

Het besluit past binnen programma 4 “Duurzame stedelijke vernieuwing voor een toekomstbestendig woon-, werk-, en leefomgeving”. Meer precies betreft het beleidsveld 4.1 “Duurzame Stedelijke Ontwikkeling”. Daarnaast dragen de ontwikkelzones bij aan het beleid zoals vastgesteld in de woonvisie 2017- 2020 doorbouwen aan een (t)huis.

2. *Het besluit past binnen het programma Groei van Haarlem en draagt bij aan een duurzame stad*

De ontwikkelzones hebben een sterke relatie met het programma Groei van Haarlem, en leveren een directe bijdrage aan het behalen van de doelstellingen van dit programma. Een belangrijk uitgangspunt hierbinnen is de toename van de ruimtelijke kwaliteit. Door in zetten op duurzaamheid, ondermeer door aardgasloos bouwen en de aandacht voor klimaatadaptatie, wordt de stad niet alleen robuuster maar ook gezonder.

¹ Het programma Groei van Haarlem coördineert dit vraagstuk. Het college heeft hiervoor op 27 maart jl. het programma Groei van Haarlem vastgesteld

3. Dit besluit zorgt voor een versnelde realisatie van woningen.

De ontwikkelzone Zijlweg-west kan bijdragen aan de realisatie van mogelijk ca. 600 woningen, waaronder een aanzienlijk deel sociale woningbouw. Een en ander conform de woonvisie. Door het bieden van een ontwikkelkader kunnen de voorziene ontwikkelingen sneller en zorgvuldiger worden gerealiseerd.

4. Zorgvuldige gebiedsontwikkeling, met aandacht voor lopende initiatieven is uitgangspunt.

In de op te stellen ontwikkelvisie is aandacht voor zowel de woningbouwopgave, alsook voor de inrichting openbare ruimte, waaronder ook de wateropgave. Daarnaast vindt al overleg plaats met omwonenden, stakeholders en initiatiefnemers om te komen tot een integraal en gedragen plan. In de visievorming worden, waar mogelijk, al lopende projecten en initiatieven meegenomen (bijvoorbeeld Inholland, Mercedesgarage Biemond, Hin-terrein). De ontwikkelvisie bevordert zo de onderlinge samenhang tussen projecten en kan leiden tot versnelling.

5. Realisatie van sociale woningbouw

Een belangrijk onderdeel van de opgave is de realisatie een aantal sociale woningen, zoals opgenomen in de woonvisie. Binnen de op te stellen visie zal bekeken worden in welke aantallen en op welke deellocatie deze woningen het best gerealiseerd kunnen worden. Hierbij zal rekening gehouden worden met bestaande afspraken binnen lopende projecten.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Stapeling van beleid

De hoeveelheid beleidsmatige wensen, eisen en randvoorwaarden op het gebied van o.a. de aantallen sociale woningbouw, het ondergronds parkeren, duurzaamheid, financiële afdrachten aan de openbare ruimte, kunnen als gevolg van het niet sluitend krijgen van businesscases leiden tot vertraging of het niet tot stand komen van ontwikkelingen. Een afgewogen oordeel en maatwerk zal noodzakelijk zijn om de gewenste opgave en snelheid te realiseren. De voortgang zal worden gemonitord en worden weergegeven in voortgangsrapportages, opdat sturing, indien noodzakelijk, mogelijk is.

2. Doorlooptijd in relatie tot doelstellingen investeerders

Het proces om tot een vastgestelde ontwikkelstrategie te komen heeft tijd nodig. Eén van de doelstellingen van de ontwikkelstrategie betreft het kunnen functioneren als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven die niet in het vigerend bestemmingsplan passen. Beoogd is een versnelling van de realisatie van woningen en ruimtelijke projecten. Echter, niet is uit te sluiten dat individuele initiatiefnemers vinden dat ze sneller over een vergunning moeten kunnen beschikken. Dit risico wordt verminderd door in te zetten op co-creatie, door partijen direct te betrekken bij het opstellen van de visie en nauw contact te houden over de planning.

3. Verkrijgen van draagvlak in een binnenstedelijke context is complex

Het toevoegen van woningen in het stedelijk gebied is een complexe opgave die omwonenden en belanghebbenden direct raakt. Een mogelijk gebrek aan draagvlak bij belanghebbenden is dan ook een reëel risico. Middels reflectiegroepen (waarin bewoners, belanghebbenden en initiatiefnemers zitting hebben) wordt daarom gewerkt aan een integraal

en zoveel mogelijk gedragen plan. Ook vinden bredere bijeenkomsten met de buurt plaats om iedereen goed te informeren.

4. Verkeers- en openbare ruimte wellicht van invloed op aantallen woningen

Het gebied rondom de Julianalaan en de Spoorwegstraat kent nu al een forse verkeersbelasting. Het toevoegen van extra woningen betekent een verdere verhoging van het aantal verkeersbewegingen hier. De mogelijkheid bestaat dat alleen extra woningen toegevoegd kunnen worden indien er ook ingrepen plaats kunnen vinden in de infrastructuur. De mogelijkheid m.b.t. het experimenteren van mobiliteitsconcepten in de zone zal actief worden onderzocht.

6. Uitvoering

Met dit besluit zal verder worden gewerkt aan het opstellen van de ontwikkelstrategie voor de zone Zijlweg-West. De te nemen vervolgstappen zijn:

1. Inventariseren en opstellen ontwikkelstrategie (afronddend)
2. Vaststellen ontwikkelstrategie (medio september 2018)

7. Bijlagen

Startnotitie Ontwikkelzone Zijlweg-West (inclusief kaart met afbakening gebied).