

# Collegebesluit

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>Vaststellen startnotitie Ontwikkelzone Spaarndamseweg |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nummer                                                                    | 2018/143146                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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                                                             | <p>De gemeente Haarlem heeft acht zones benoemd om de woningbouwproductie te versnellen. De zone Spaarndamseweg is een van deze ontwikkelzones. Het college stelt de startnotitie voor het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de zone Spaarndamseweg vast.</p> <p>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 B&amp;W eind 2018 een ontwikkelstrategie aan de gemeenteraad aan kan bieden ter besluitvorming. De strategie dient als uitnodiging aan de markt en als toetsingskader voor nieuwe initiatieven</p> |
| Behandelvoorstel voor commissie                                           | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Relevante eerdere besluiten                                               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Besluit College d.d. 15 mei 2018                                          | <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>1. De startnotitie Ontwikkelzone Spaarndamseweg vast te stellen</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## **1. Inleiding**

De gemeente Haarlem wenst de woningbouwproductie te versnellen en heeft hiervoor mede Ontwikkelzones geïntroduceerd. De Spaarndamseweg in Haarlem Noord is één van de ontwikkelzones. De zone wordt gekenmerkt door een veelheid aan locaties en projecten waarvan een gedeelte al lopende projecten betreft.

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 programma<sup>1</sup> 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:

De startnotitie Ontwikkelzone Spaarndamseweg vast te stellen.

## **3. Beoogd resultaat**

Het beoogd resultaat is een ontwikkelstrategie voor de zone Spaarndamseweg. Deze strategie zal ondermeer dienen als een toetsingskader voor marktinitiatieven, uitspraken doen over verdichting, bouwhoogte, programma en klimaatadaptatie. Ook zal worden ingegaan op mogelijke verkeerskundige aanpassingen in de zone. Aandacht is er voor de toegankelijkheid van de zone en binnen de zone. De ontwikkelstrategie zal eind 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 klimaatadaptie, wordt de stad niet alleen robuuster maar ook gezonder.

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

---

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

De ontwikkelzone Spaarndamseweg kan bijdragen aan de realisatie van ca. 600 woningen, waaronder een deel sociale woningbouw. Een en ander conform de kaders zoals gesteld in de woonvisie. Door het bieden van een ontwikkelkader kunnen de voorziene ontwikkelingen sneller en in onderlinge samenhang 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 van de openbare ruimte. Daarnaast zal overleg plaatsvinden met omwonenden, stakeholders, ontwikkelaars en initiatiefnemers om te komen tot een integraal en zoveel mogelijk gedragen visie. In de visievorming worden (waar mogelijk) al lopende initiatieven meegenomen. Dit bevordert de onderlinge samenhang tussen projecten en kan leiden tot versnelling.

#### *5. Realisatie sociale woningbouw*

Een belangrijk onderdeel van de opgave is de realisatie van sociale woningen. Eén en ander passend binnen de kaders van de woonvisie. Binnen de op te stellen visie zal bekeken worden waar en in welke aantallen 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 eisen en randvoorwaarden op het gebied van o.a. 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 van de realisatie zal middels voortgangsrapportages worden opgemaakt. Op deze wijze kan indien nodig, tijdig worden bijgestuurd.

#### *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. De zone kent een aantal projecten in een verder gevormd stadium*

Voor een aantal locaties (bijvoorbeeld het Deliterrein) geldt dat er al verregaande afspraken liggen met marktpartijen. Dit betekent dat deze plannen als een gegeven meegenomen dienen te worden in de op te stellen visie. De consequentie hiervan kan bijvoorbeeld zijn dat verdeling van het percentage sociale woningbouw niet evenredig is verdeeld over alle locaties en partijen.

#### *4. 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 het betrekken van omwonenden en belangengroepen zal worden toegewerkt aan een integraal en zoveel mogelijk gedragen plan.

### **6. Uitvoering**

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

- Inventariseren en opstellen ontwikkelstrategie (april – september 2018)
- Vaststellen ontwikkelstrategie (oktober - december 2018)

### **7. Bijlagen**

1. Startnotitie Ontwikkelzone Spaarndamseweg (inclusief kaart met afbakening gebied).