



Onderwerp Concept ontwikkelvisie Oostpoort ter inzage leggen	
Nummer	2019/330678
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Haker, P.
Telefoonnummer	023-5113431
Email	phaker@haarlem.nl
Kernboodschap	De woningbouwambitie van 10.000 woningen in Haarlem wordt voornamelijk uitgevoerd in de acht ontwikkelzones in de stad. Voor iedere zone wordt een ontwikkelvisie gemaakt. Het doel van deze ontwikkelvisie is het schetsen van het richtinggevende toekomstperspectief voor de duurzame gebiedsontwikkeling van Haarlem Oostpoort. Een toekomstperspectief gericht op het realiseren van een nieuw compact, stedelijk woon- en werkgebied. Divers en gemengd met een divers aanbod van maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. En in een goed bereikbare en aantrekkelijke, groene leefomgeving. Ambitie is om van Haarlem Oostpoort een aantrekkelijke en volwaardige entree van de stad te maken. Haarlem presenteert zich hier op een 21^e eeuwse manier. De ontwikkeling van het de zone Oostpoort wordt opgepakt in samenwerking met een aantal partners, die ook allen een rol vervullen in deze ontwikkeling. Zij hebben zich verenigd in de Alliantie. Voor deze nieuwe stadsentree Oostpoort ligt het concept van de visie voor. Deze wordt nu ter inzage gelegd. De stad kan vervolgens zienswijzen indienen die zullen worden betrokken bij het definitieve voorstel aan de raad.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Bespreking door de commissie leidt in dit stadium niet tot aanpassing van het concept; de reacties worden tegelijk met de inspraakreacties betrokken bij het definitieve raadsvoorstel.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen startnotitie Ontwikkelzone Oostpoort (2018/323321) - Ontwikkelzones: planning en procesgang (2018/702054) in de commissie Ontwikkeling van 6 december 2018 - Programma Groei van Haarlem: studies groeipotentie en vervolgproces

	(2019/146039) in de commissie Ontwikkeling van 9 mei 2019
Besluit College d.d. 21 mei 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het concept van de ontwikkelvisie Oostpoort ter inzage te leggen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Haarlem heeft de ambitie 10.000 woningen toegevoegd te hebben in 2025. De kernboodschap over deze groei van de stad is de volgende.

‘Haarlem is een eeuwenoude, mooie stad waar mensen graag wonen en leven. Dat zorgt voor grote druk op de woningmarkt. Daarom hebben we de ambitie om tot en met 2025 10.000 woningen toe te voegen. Deze zijn nodig om wachttijden voor sociale woningen te verkorten, doorstromen te vergemakkelijken en iedereen meer kans te geven een woning te vinden. We zorgen ervoor dat voorzieningen, zoals winkels, scholen en groen meegroeien met het aantal inwoners en dat we scherp toezien op de bereikbaarheid van de stad. Ook willen we meer werkgelegenheid in Haarlem mogelijk maken. De groei is een kans om de stad te verbeteren en duurzamer te maken. De lasten proberen we zo eerlijk mogelijk te verdelen over de stad. En hoe de stad eruit gaat zien bepalen we samen met de Haarlemmers, want samen maken we de stad!’

De 10.000 woningen worden voor het merendeel in de ontwikkelzones gerealiseerd. Omdat het toevoegen van veel woningen ingrijpend is voor (delen van) de stad, wordt voor iedere zone een ontwikkelvisie opgesteld. In de informatienota ‘Ontwikkelzones: planning en procesgang’ is aangegeven dat conceptvisies voor de ontwikkelzones, na voorbereiding samen met betrokkenen, aan de commissie Ontwikkeling worden aangeboden ter bespreking. Daarna wordt de conceptvisie ter inzage gelegd.

Het doel van de ontwikkelvisie is het schetsen van het richtinggevende toekomstperspectief voor de duurzame gebiedsontwikkeling van Haarlem Oostpoort. Een toekomstperspectief gericht op het realiseren van een nieuw compact, stedelijk woon- en werkgebied, divers en gemengd met een divers aanbod van maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, in een goed bereikbare en aantrekkelijke, groene leefomgeving. Ambitie is om van Haarlem Oostpoort een aantrekkelijke en



volwaardige entree van de stad te maken. Haarlem presenteert zich hier op een 21^e eeuwse manier, de Oostpoort presenteert zich als toekomstwijk.

De ontwikkeling van het de zone Oostpoort wordt opgepakt in samenwerking met een aantal partners, die ook allen een rol vervullen in deze ontwikkeling. Zij hebben zich verenigd in de Alliantie.

Er is sprake van een ingrijpende, complexe en meerjarige gebiedsontwikkeling. De ontwikkelvisie is dan ook nog een visie op hoofdlijnen dat richting zal geven aan het verdere proces met de betrokken partners.

Na afloop van de inspraaktermijn zal de inbreng van de commissie Ontwikkeling en de overige inspraakreacties worden verwerkt in de definitieve ontwikkelvisie Oostpoort ten behoeve van vaststelling door de gemeenteraad in het najaar. Vervolgens wordt een ontwikkelstrategie opgesteld waarin beschreven wordt op welke wijze de visie concreet gerealiseerd gaat worden.

2. Besluitpunten college

1. Het concept van de ontwikkelvisie Oostpoort ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Draagvlak creëren voor een meerjarige gebiedsontwikkeling waarbij een nieuwe wijk ontstaat en een nieuwe entree voor Haarlem. De visie draagt bij aan een evenwichtige groei: er wordt niet alleen gekeken naar toevoeging van woningen, maar ook naar mobiliteit, voorzieningen,, werkgelegenheid, klimaatadaptatie en groen.

4. Argumenten

1. De conceptvisie van de ontwikkelzone Oostpoort sluit goed aan op de algemene uitgangspunten voor de groei van de stad, zoals die zijn geformuleerd in de kernboodschap

Met deze Ontwikkelvisie willen we het gebied Haarlem Oostpoort laten ontwaken. Onze visie: van Haarlem Oostpoort het nieuwe visitekaartje van de stad maken. Groen, duurzaam, aantrekkelijk en toekomstgericht. Hier presenteert het historisch rijke Haarlem zich op een 21^e eeuwse manier.

De gunstige ligging biedt Haarlem Oostpoort veel kansen als mobiliteitsknooppunt en als stedelijk ontwikkelingsgebied. De Oostpoort is goed bereikbaar binnen de metropoolregio Amsterdam met station Spaarnwoude, diverse busverbindingen en via de snelweg A9. Naast bereikbaarheid vraagt Haarlem Oostpoort ook ruimtelijk alle aandacht: er liggen grote kansen om kwaliteit toe te voegen en meer samenhang in het gebied te realiseren. Het gebied kent grote potenties om uit te groeien

tot een bijzondere, aantrekkelijke 'stadsentree' voor Haarlem. Met een duurzaam perspectief voor de bestaande werkfuncties en voor nieuwe stedelijke woonvormen en voorzieningen in het gebied.

De conceptvisie voor het gebied is dus niet alleen een ruimtelijk document. Inbreng uit alle beleidsvelden is onderdeel van de visie. Zo ook de studies groeipotentie die onlangs ter informatie naar de commissie Ontwikkeling zijn gezonden (2019/146039). Bijvoorbeeld beleidsvelden als wonen, mobiliteit, klimaatadaptatie en groen. Voor alle beleidsvelden is gekeken naar de historie, de huidige situatie in het gebied, het beleid en beleidsrichtingen. Ook zijn de ambities van alle betrokken partijen meegenomen. Op basis van dit geheel en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de zone zijn keuzes gemaakt.

2. Er kunnen op een verantwoorde manier 1.100 woningen in de zone worden toegevoegd en er is sprake van een evenwichtige groei.

De Alliantie Haarlem Oostpoort ziet grote kansen voor de ontwikkeling van Haarlem Oostpoort als multimodaal OV-knooppunt én als aantrekkelijke entree voor de stad. De betrokken publieke, private, maatschappelijke en particuliere partijen delen met elkaar het perspectief van de 'Poort' tussen Haarlem en metropoolregio, tussen stedelijk gebied en landschap. Op regionaal niveau wordt Oostpoort gezien als een belangrijk OV-knooppunt en stedelijk ontwikkelingsgebied op lange termijn binnen de metropoolregio Amsterdam. En ook op stadsniveau zijn partijen het erover eens dat Oostpoort grote kansen biedt voor de ontwikkeling woningbouw en andere stedelijke functies, met volle aandacht voor de zittende bedrijven in en om het gebied.

Onze conclusie is dat het aantal van 1.100 woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden ingepast in dit gebied. De toevoeging van dit aantal woningen en de benodigde voorzieningen en werkgelegenheid is goed inpasbaar in de omgeving. Daarnaast zijn er mogelijkheden het groen in het gebied te versterken en mogelijkheden werkgelegenheid toe te voegen. Het gebied wordt grotendeels opnieuw ontwikkeld waardoor het duurzaam is, klaar voor de energietransitie is en voorbereid is op de gevolgen van veranderingen in het klimaat.

Het toevoegen van 1.100 woningen en de benodigde voorzieningen in dit gebied brengt wel een aantal significante knelpunten met zich mee rond de mobiliteit: bereikbaarheid en parkeerdruk. Om deze knelpunten op te lossen is het enerzijds nodig maatregelen te nemen in de bestaande structuur (bijvoorbeeld kruispunten, eenrichtingsverkeer) en in het parkeerbeleid. Anderzijds moet met de ontwikkeling van dit gebied worden ingezet op het stimuleren van de mobiliteitstransitie, zodat het meer vanzelfsprekend wordt met de fiets, het openbaar vervoer of te voet te gaan.

3. De ontwikkelzone levert een bijdrage aan de ongedeelde stad

In deze zone wordt 40% van de nog toe te voegen woningen in de sociale huur gerealiseerd, 40% middeldure huur of sociale koop en 20% overige woningen. Dat draagt bij aan de ongedeelde stad en aan de ambitie van het college om de wachtlijst en wachttijd voor sociale huur terug te dringen.



4. Het concept van de visie is in samenspraak met belanghebbenden gemaakt.

Met deze ontwikkelvisie markeren we ook procesmatig het resultaat van de samenwerking van een breed en divers gezelschap van partijen in en rond het gebied. Wat medio 2017 begon met een verkennend 'Alliantiegesprek', is gevolgd door een sterk interactief traject van participatie en samenwerking met alle relevante partijen. Dat maakt deze ontwikkelvisie niet alleen van en voor de gemeente, het wordt breed gedragen door de Alliantie Haarlem Oostpoort. Als inhoudelijk resultaat van vele, vele partijen die vanuit hun ideeën en belangen, vanuit kennis en ervaringen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze visie. Dat betekent zeker niet dat alle partijen het overal over eens zijn: een zorgvuldig gebiedsgericht participatieproces toont ook de verschillen in belang en positie. Dan gaat het vaak om bescherming van eigen belangen in relatie tot de collectieve ambities als geheel. Over de hoofdlijnen van deze Ontwikkelvisie is naar schatting 80 tot 90% van de betrokken partijen het eens. Resterende kwesties vragen om specifiek maatwerk op locatie, met de direct betrokken partijen. Met deze Ontwikkelvisie is het fundament gelegd.

5. De ontwikkelvisie geeft kaders voor de verandering van de huidige zone naar een volwaardige wijk.

De ontwikkelvisie geeft een beeld van hoe het gebied er op termijn uit kan gaan zien. Het is een uitnodiging voor iedereen die in het gebied aan de slag wil om een mooi nieuw stuk stad te maken. De visie bestaat uit drie delen:

- Het proces: de wijze waarop in Oostpoort met partners gelijkwaardig wordt samengewerkt
- De visie zelf: hoe willen we dat het gebied er in de toekomst uit ziet
- Een perspectief op de uitvoering: een beknopte aanzet hoe de gemeente dit met partners voor elkaar krijgt.

6. De conceptvisie is een integrale visie.

De conceptvisie voor het gebied is niet alleen een ruimtelijk document. Inbreng uit alle beleidsvelden is onderdeel van de visie. Bijvoorbeeld beleidsvelden als wonen, mobiliteit, klimaatadaptatie en groen. Voor alle beleidsvelden is gekeken naar de historie, de huidige situatie in het gebied, het beleid en beleidsrichtingen. Ook zijn de ambities van alle betrokken partijen meegenomen. Op basis van dit geheel en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de zone zijn keuzes gemaakt.

7. Financiën

De concept ontwikkelvisie beschrijft hoe het college aankijkt tegen de meerjarige ontwikkeling in de Oostpoort. De financiële vertaling van de verschillende opgaven maakt geen deel uit van een ontwikkelvisie. De uitwerking hiervan vindt plaats in de ontwikkelstrategie die later volgt. Daarbij wordt in ieder geval betrokken de planning van de maatregelen die in de structuurvisie openbare ruimte zijn opgenomen en zijn verwerkt in het investeringsprogramma van de programmabegroting.

En er wordt gekeken welke bijdragen en investeringen partners kunnen leveren, de ontwikkelopgave – ook op het gebied van infrastructuur - is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Tot slot wordt hierbij betrokken de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar het instellen van specifieke fondsen om de groei van Haarlem te versnellen en het benutten van specifieke regelingen op provinciaal of Rijksniveau.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Nog niet alle informatie is beschikbaar

Ter voorbereiding van de keuzes voor de ontwikkelvisies is (aanvullend) onderzoek gedaan door de gemeente naar woonbehoefte, voorzieningen, mobiliteit en economie. De resultaten (per ontwikkelzone) zijn meegenomen in dit concept.

De ambitie om in de Oostpoort de werkgelegenheid meer dan gemiddeld te laten groeien ten opzichte van de andere ontwikkelzones, kan niet worden gerealiseerd. Hiervoor is binnen de zone te weinig ruimte omdat prioriteit wordt gegeven aan het toevoegen van voldoende woningen in deze zone. Er is een volume aan woningen nodig om ook daadwerkelijk een levendige nieuwe wijk te kunnen realiseren.

2. Beschikbare middelen

Voor zover nu bekend kunnen de meeste ambities (ruimtelijk) een plek krijgen in deze zone. Er moet echter nog afgewogen worden of er voldoende middelen (beschikbare financiën, capaciteit, grondposities, et cetera) beschikbaar zijn en of er op basis daarvan keuzes gemaakt moeten worden in de concrete maatregelen. Als hiervan sprake is komt het college daar bij de definitieve visie beargumenteerd op terug.

6. Uitvoering

Het college geeft deze concept ontwikkelvisie, na de bespreking in de raadscommissie Ontwikkeling, vrij voor inspraak. Er zullen enkele informatieavonden worden georganiseerd.

De reacties (zienswijzen) uit de stad, van belanghebbenden en die van de raadscommissie zullen wij in het definitieve voorstel betrekken. Dat definitieve voorstel wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

In het najaar legt het college een voorstel voor met betrekking tot het prioriteren van de ontwikkelzones. Daarnaast wordt per zone gewerkt aan een ontwikkelstrategie, ofwel de vertaling van de visie naar concrete uitvoering, met inachtneming van eventuele prioritering.

7. Bijlagen

1. Conceptvisie ontwikkelzone Oostpoort