

Onderwerp Concept ontwikkelvisie Europaweg ter inzage leggen	
Nummer	2019/330680
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 ontwikkelzone Europaweg. De ontwikkeling van de zone Europaweg zal vooral door anderen dan de gemeente worden opgepakt. De gemeente heeft namelijk zelf weinig grondpositie in het gebied. Daarom worden er een ontwikkelvisie en spelregels opgesteld om met de ontwikkeling van de zone beleidsdoelstellingen te realiseren. Gemeente, marktpartijen en corporaties werken hierin samen aan de zogenoemde samenwerkingstafel. Het concept van de visie voor de ontwikkelzone Europaweg dat nu voorligt, wordt ter inzage gelegd. De stad kan vervolgens zienswijzen indienen die zullen worden betrokken bij het definitieve voorstel aan de raad.
Behandelvoorstel 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	- Startnotitie ontwikkelstrategie zone Europaweg (2018/140438) - 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. 14 mei 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het concept van de ontwikkelvisie Europaweg 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, doorstroom 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 ontwikkelzone Europaweg.

Europaweg is de zone met de grootste woningbouwopgave. In de ontwikkelvisie Europaweg is de herprofilering van de Europaweg naar een stadsstraat het belangrijkste aangrijpingspunt om de gehele zone te ontwikkelen. Het is daarmee de drager voor de gehele ontwikkelzone.

Uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn:

- Bereikbaar en verbonden:
 - Bereikbaarheid op orde; focus op langzaam verkeer en OV
 - Schalkwijk verbinden; wijk onderling en met de rest van Haarlem
- Gemengd en in balans
 - Stad in balans; voldoende voorzieningen in de hele stad
 - Van monofunctionele gebieden naar gemengde gebieden
- Meer en gedifferentieerd wonen
 - Toevoegen van minimaal 2750 woningen
 - Toevoegen vernieuwende woonconcepten en realiseren van gedifferentieerde woningbouw
- Duurzaam water en groen
 - Uitgaan van bestaande (groen) kwaliteiten
 - Duurzame toekomstbestendige gebiedsontwikkeling

Eén van de kenmerken van deze zone is dat de gemeente zelf weinig grondpositie in het gebied heeft en er tegelijkertijd al de nodige ontwikkelingen zijn gestart. De ontwikkeling van de zone Europaweg zal dan ook vooral door anderen dan de gemeente worden opgepakt. Daarom worden er een ontwikkelvisie en spelregels opgesteld om met de ontwikkeling van de zone beleidsdoelstellingen te realiseren. Gemeente, marktpartijen en corporaties werken hierin samen aan de zogenoemde samenwerkingstafel.

Na afloop van de inspraaktermijn zal de inbreng van de commissie Ontwikkeling en de overige inspraakreacties worden verwerkt in de definitieve ontwikkelvisie Europaweg 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 in deze zone. De zone Europaweg wijkt af van de andere ontwikkelzones in Haarlem omdat een groot deel van deze zone bestaat uit projecten waarvoor al afspraken over ontwikkeling gemaakt zijn. Dit zijn de gebieden: Schalkwijk centrum, Schalkwijk Midden en het Spaarne Gasthuis. Er worden geen nieuwe randvoorwaarden aan deze gebieden gesteld.

2. Besluitpunten college

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

3. Beoogd resultaat

Reacties verkrijgen vanuit de omgeving voor de ontwikkelvisie Europaweg en de hierin genoemde uitgangspunten. Deze uitgangspunten dragen zorg voor een evenwichtige groei in de zone Europaweg: niet alleen toevoegen van extra woningen maar in samenhang met groen, voorzieningen en bereikbaarheid.

4. Argumenten

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

De conceptvisie voor het gebied is 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 minimaal 2.750 woningen in de zone worden toegevoegd en er is sprake van een evenwichtige groei

Onze conclusie is dat het aantal van 2.750 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 deels inpasbaar in de zone, deels daarbuiten. Er zijn mogelijkheden om het groen in het gebied te versterken.

3. De ontwikkelzone levert een bijdrage aan de ongedeelde stad

Ook in deze zone is sprake van een woningmix van sociale huur, middelduur en overige woningen. Er zijn projecten die vallen onder uitgangspunt E van het collegebesluit 'uitwerking coalitie-programma woningbouwprogramma' (2018/514016): Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging naar 40-40-20 niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties. In hetzelfde collegebesluit is aangegeven dat voor lopende projecten die buiten de onder uitgangspunt E genoemde projecten vallen, de inzet zal zijn om middels maatwerk de ambitie uit het coalitieprogramma maximaal tot stand te brengen. In een aantal gevallen heeft het college en/of de raad wel programmatische kaders



vastgesteld, maar heeft dit nog niet tot privaatrechtelijke afspraken geleid. Een voorbeeld van dergelijke maatwerkafspraken staan opgenomen in de recente informatienota 'Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken' (2019/195089).

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

Er zijn in het winkelcentrum van Schalkwijk en in de Moeder van de Verlosser kerk bijeenkomsten georganiseerd waar informatie over de zone is gegeven en waar tegelijk informatie opgehaald is om te gebruiken bij het opstellen van de visie. Naar schatting hebben in totaal 100 personen deze bijeenkomsten bezocht. Tijdens deze bijeenkomsten zijn opmerkingen gemaakt en is via stickers op borden van de gemeente aangegeven welke onderwerpen bezoekers graag terugzien in de visie. Onderwerpen die meer dan 50 keer als voorkeur aangegeven zijn, zijn:

- veel ruimte voor fietsers en voetgangers
- busverbinding om te zetten in een tramverbinding (in de toekomst)
- zwembad
- nieuwbouw in bijzondere architectuur en groene gevels
- Terrassen bij horeca
- watertappunten
- ruimte om te spelen

Er zijn tijdens deze bijeenkomsten ook zorgen geuit. Zorgen of Schalkwijk bereikbaar blijft als de Europaweg een stadsstraat wordt. Zorgen over de verkeersveiligheid. Zorgen over de mogelijke nieuwe bebouwing aan de westkant van de Europaweg. Ook zijn er zorgen geuit over de betaalbaarheid van de nieuwe woningen en tegelijk opmerkingen dat er juist duurdere woningen toegevoegd moeten worden aan Schalkwijk.

In de periode van 18 maart tot 1 april is via de website www.haarlem.nl/europazone informatie over de zone beschikbaar gesteld en was het mogelijk een reactie op het platform achterlaten. Er zijn in totaal 65 reacties gegeven.

In april is in de Ringvaart een bijeenkomst georganiseerd waar de gemeente heeft aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt en een eerste doorkijk heeft gegeven welke kant de visie opgaat. De opmerkingen die daar zijn gemaakt, zijn ook verwerkt in voorliggende visie.

5. De ontwikkelvisie geeft kaders voor de ontwikkelingen Europaweg

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. Het is een document dat de ambities, wensen en eisen voor de mogelijke toekomst van het gebied weergeeft. De visie wordt verder uitgewerkt, bijvoorbeeld in een stedenbouwkundig plan en in bestemmingsplannen. In dit vervolgtraject is er ook weer gelegenheid voor participatie en inspraak.

Wij denken dat de randvoorwaarden en ambities aantrekkelijk genoeg zijn voor belanghebbenden om het gebied mede te ontwikkelen. We willen hen nadrukkelijk uitnodigen om, op basis van deze visie, met de gemeente Haarlem in gesprek te gaan over de ontwikkeling van het gebied. Het 'hoe'

van het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelvisie werken wij nader uit in een zogenaamde strategie, met aandacht voor bijvoorbeeld proces, ondersteuning, samenwerking, fasering, financiën en flexibiliteit van de visie.

6. Financiën

De concept ontwikkelvisie beschrijft hoe het college aankijkt tegen de meerjarige ontwikkeling in de ontwikkelzone Europaweg. 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. Omdat de herprofilering van de Europaweg de drager is voor de gehele zone, willen we deze ook opnemen in het investeringsprogramma.

Daarnaast 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. Hieruit blijkt dat de beoogde toename van de werkgelegenheid niet volledig in deze zone kan plaatsvinden, zodat hier alternatieven gezocht moeten worden in de andere zones of de stad als geheel. Dat geldt ook voor een deel van de beoogde voorzieningen.

2. Beschikbare middelen

Er moet 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 Europaweg