

Onderwerp Concept ontwikkelvisie Zijlweg ter inzage leggen	
Nummer	2019/389943
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 Zijlweg. De Zijlweg is de ruggengraat van deze zone. Langs dit stadslint liggen verschillende buurtjes met ieder een eigen gezicht en een eigen hart. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt voor de invulling van de verschillende deelgebieden. Bestaande en nieuwe bebouwing versterken de identiteit en de leefkwaliteit van de buurtjes en voegen waarde toe. Ontwikkelzone Zijlweg biedt de stad op die manier een rijke schakering aan aantrekkelijke stadsmilieus, met in het verlengde daarvan een diversiteit aan wooncategorieën, woontypologieën en ruimte om te werken: de tuinen van Haarlem. Het concept van de visie voor de ontwikkelzone Zijlweg dat nu voorligt, wordt 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	- Startnotitie ontwikkelstrategie zone Zijlweg-west (2018/137889) - 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. 28 mei 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het concept van de ontwikkelvisie Zijlweg 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 deze ontwikkelvisie is het schetsen van het richtinggevend toekomstperspectief voor de ontwikkelzone Zijlweg. De Zijlweg is de ruggengraat van deze zone. Langs dit stadslint liggen verschillende buurtjes met ieder een eigen gezicht en een eigen hart. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt



voor de invulling van de verschillende deelgebieden. Bestaande en nieuwe bebouwing versterken de identiteit en de leefkwaliteit van de buurtjes en voegen waarde toe. Ontwikkelzone Zijlweg biedt de stad op die manier een rijke schakering aan aantrekkelijke stadsmilieus, met in het verlengde daarvan een diversiteit aan wooncategorieën, woontypologieën en ruimte om te werken: de tuinen van Haarlem.

De doelstelling van deze gebiedsvisie is ten eerste om dit deel van Haarlem beter te maken. Het toevoegen van nieuwe woningen op te transformeren locaties is daarbij een goed middel om deze kwaliteitsslag te kunnen maken. De doelstellingen zijn:

- De stad in balans
- Het verbeteren van gezondheid en veiligheid
- Stimuleren openbaar vervoer
- De energietransitie van de stad te ondersteunen
- In te spelen op klimaatveranderingen
- Het parkeren minder dominant te maken
- Naast wonen ook ruimte voor voorzieningen te maken
- Bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden prominenter in beeld te brengen

Voor de geleidelijke ontwikkeling van de Zijlweg worden zes principes gehanteerd:

1. Realiseren fijnmazige fietsstructuur
2. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen
3. Aanhelen van het historisch lint, 'boekensteunen' markeren de entree
4. Ieder buurtje behoud een eigen gezicht
5. Krachtige groenblauwe structuur
6. De stedelijke kwaliteit van Haarlem als uitgangspunt

Voor het opstellen van deze ontwikkelvisie hebben we externe capaciteit ingezet. Dat is de reden dat het visiedocument een iets andere opzet en lay-out heeft.

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

2. Besluitpunten college

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

3. Beoogd resultaat

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

4. Argumenten

1. De conceptvisie van de ontwikkelzone Zijlweg 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 600 woningen in de zone worden toegevoegd en er is sprake van een evenwichtige groei

Onze conclusie is dat het aantal van circa 600 woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden ingepast in dit gebied. Op de lange termijn is er een kans om op het terrein van de brandweer nog circa 250 woningen toe te voegen. De toevoeging van dit aantal woningen en de benodigde voorzieningen en werkgelegenheid is inpasbaar in de zone. Er zijn mogelijkheden om het groen en de openbare ruimte in het gebied te versterken.

3. De ontwikkelzone levert een bijdrage aan de ongedeelde stad

In deze zone wordt 50 procent van de nog toe te voegen woningen in de sociale huur gerealiseerd en 50 procent overige woningen. Circa 41 procent van de Haarlemmers behoort tot de doelgroep van sociale huur en de wachttijden zijn lang. Aan de westkant van de stad is het percentage sociale woningen lager dan gemiddeld. Door in deze zone 50 procent in plaats van 40 procent sociale woningen toe te voegen wordt bijgedragen aan een ongedeelde stad. Dat draagt bij aan de ambitie van het college om de wachttijd en wachtlijst voor sociale huur te verminderen.

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

Bewoners uit de directe omgeving hebben meegedacht op meerdere inloopavonden en in de vorm van een reflectiegroep, waarbij met enkele betrokken bewoners en ondernemers in kleiner verband dieper op de plannen is ingegaan en gediscussieerd. Bewoners hebben daarbij aangegeven welke



specifieke kernkwaliteiten behouden moeten blijven en waar specifieke opgaven liggen. Deze staan opgenomen in de visie. Op die manier zijn hun belangen, wensen en zorgen meegenomen en afgewogen. Met de ondernemers is het gesprek nog gaande en dat zal komende maanden worden gecontinueerd.

5. De ontwikkelvisie geeft kaders voor de ontwikkelingen Zijlweg

De ontwikkelvisie geeft een beeld van hoe het gebied er op termijn uit kan gaan zien. Deze visie wil:

- Inzicht geven in de onderscheidende identiteit van deze zone en in beeld brengen welk onderscheidend stadsmilieu hier kansrijk is;
- Inspireren en op hoofdlijnen richting geven aan de diverse ontwikkelingen van het gebied, door middel van een breed gedragen gebiedsperspectief en globale stedenbouwkundige richtlijnen; Samenhang en balans van woonprogramma en voorzieningen creëren tussen de verschillende ontwikkellocaties. Ruimtelijke kaders bieden voor de ontwikkeling van het gebied;
- Draagvlak en uitvoeringsbereidheid vergroten voor de geleidelijke opwaardering en transformatie van dit gebied.

6. Financiën

De concept ontwikkelvisie beschrijft hoe het college aankijkt tegen de meerjarige ontwikkeling in de ontwikkelzone Zijlweg. 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. 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. Vooralsnog lijkt er voldoende ruimte te zijn om de resultaten van de studies op het gebied van voorzieningen en economie te realiseren. Zoals besproken in de commissie Ontwikkeling, vragen vraagstukken rondom mobiliteit een stedelijke blik en aanpak dat later dit jaar in de vorm van het mobiliteitsbeleid wordt aangeboden.

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 vrij voor inspraak. Er wordt een informatieavond 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 Zijlweg plus de bijbehorende bijlagen.