



Onderwerp Concept ontwikkelvisie Spaarndamseweg vrijgeven voor inspraak	
Nummer	2019/521550
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 Spaarndamseweg. De visie op de toekomstige ontwikkeling rust op de volgende pijlers: 1. Het Spaarne als centrale landschapsstructuur van de stad 2. Contrast tussen oost- en westzijde 3. Buurten aan het Spaarne 4. Knooppunten Het concept van de visie voor de ontwikkelzone Spaarndamseweg die 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 Spaarndamseweg (2018/143146) - 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. 9 juli 2019	Het college van burgemeester en wethouders, 1. Het concept van de ontwikkelvisie Spaarndamseweg 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 Spaarndamseweg. De visie op toekomstige ontwikkeling rust op de volgende pijlers:

1. Het Spaarne als centrale landschapsstructuur van de stad

Het Spaarne ontwikkelt zich van achterkant of grens tot aantrekkelijke centrale ruimte in de stad. Met bebouwing en buitenruimte worden twee voorkanten aan het Spaarne gemaakt. Beide zijden worden aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers. Het Spaarne krijgt meer het karakter van verblijfsruimte die geschikt is voor bezoek en recreatie.

2. Contrast tussen oost- en westzijde

De ligging van het Spaarne tussen gebieden met een sterk verschillend karakter is kenmerkend voor dit deel van het Spaarne. Beide gebieden hebben unieke kwaliteiten die verder worden ontwikkeld. De westzijde is formeel en representatief. Hier liggen woonbuurten met langs het Spaarne continue structuren van auto- en langzaamverkeersroutes, bomen en bebouwingswand. De oostzijde kenmerkt zich door een ruig, industrieel en informeel karakter. De bebouwing bestaat uit losse, grootschalig gebouwen. Het groen is ruig. De noord-zuid route langs het water heeft een informeel karakter. Er is geen doorgaande autoroute langs het water.



3. *Buurtten aan het Spaarne*

De woonbuurtten liggen aan het Spaarne. De verbinding tussen de buurtten en het Spaarne wordt versterkt, dus niet langer achter een afwerende, schrale rand. Nieuwe bebouwing voegt zich op vanzelfsprekende wijze in het weefsel van de buurt. De oost-weststraten die aantakken op de Spaarndamseweg spelen een belangrijke rol in de verbinding van de buurtten met het Spaarne. Tegelijkertijd blijven de historische industriële kavels herkenbaar door een eigen architectonische karakteristiek.

4. *Knooppunten*

De knooppunten tussen het Spaarne en de dwarsstraten worden geaccentueerd door hogere bebouwing, door meer buitenruimte en een concentratie van voorzieningen. De buitenruimtes bieden extra verblijfskwaliteit, denk bijvoorbeeld aan een plein of plantsoen, een bijzondere zitplek aan het water, horeca, een brug. Met hoogbouw kan een extra kwaliteitsverbetering worden bereikt, omdat het past bij de grote schaal van het Spaarne en het grotere aantal bewoners bijdraagt aan de levendigheid.

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

2. **Besluitpunten college**

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

3. **Beoogd resultaat**

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

4. **Argumenten**

1. *De conceptvisie van de ontwikkelzone Spaarndamseweg 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 650 woningen in de zone worden toegevoegd en er is sprake van een evenwichtige groei

Onze conclusie is dat het aantal van 650 woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden ingepast in dit gebied. De toevoeging van dit aantal woningen en een aantal benodigde voorzieningen, waaronder een ZOED, een basisschool inclusief gymzaal, is inpasbaar in de zone.

Lastiger wordt het om voldoende werkgelegenheid te creëren in deze zone. Dit komt door de oorspronkelijke opzet van de buurten: deze zijn gebouwd als woonbuurten waar ruimte is gecreëerd voor openbare buiten ruimte en groen.

Er zijn mogelijkheden om het groen in het gebied te versterken.

3. De ontwikkelzone levert een bijdrage aan de ongedeelde stad

In deze zone wordt 50 procent van de in nieuwe projecten 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 noordzijde 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

Veel bewoners, ondernemers en belanghebbenden hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot participeren. Daarbij is deze ontwikkelvisie gepresenteerd als een actualisatie van de gebiedsvisie 2008.

- Er zijn aparte besprekingen geweest met vertegenwoordigers van de wijkraden in deze zone.
- Er zijn verschillende drukbezochte bijeenkomsten georganiseerd. Gemiddeld waren er ongeveer veertig bezoekers per avond.
- Er zijn schetskaarten gemaakt en tijdens de bijeenkomsten konden reacties op post-its achtergelaten.

5. De ontwikkelvisie geeft kaders voor de ontwikkelingen Spaarndamseweg

In de ontwikkelzone Spaarndamseweg spelen reeds concrete ontwikkelprojecten en initiatieven van eigenaren en ontwikkelaars. Afhankelijk van in welk stadium deze initiatieven zich bevinden, zal de visie in meer of mindere mate richting geven aan de uitwerking van de plannen.

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 één of meer stedenbouwkundig plannen 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 mee 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 Spaarndamseweg. 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 haalbaarheids-onderzoek 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 te realiseren.

Dat geldt nog in mindere mate voor werkgelegenheid. In deze zone moeten we nog op zoek naar voldoende werkgelegenheid. Daarnaast zullen we ook buiten deze zone op zoek moeten naar mogelijkheden om extra werkgelegenheid te creëren om de woon-werkbalans in Haarlem op het gewenste niveau te houden.

Ook de verkeersafwikkeling binnen de zone vraagt nog een verkeersstudie, die voorafgaand aan de feitelijke ter inzagelegging zal worden uitgevoerd.

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, na de bespreking in de raadscommissie Ontwikkeling, 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 Spaarndamseweg