



Onderwerp Molenwijk Noord - concept ruimtelijke visie vrijgeven voor inspraak	
Numer	2021/672337
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Visser, K.M. de
Telefoonnummer	023-5114245
Email	kdevisser@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 17 oktober 2019 heeft de raad de startnotitie Molenwijk Noord vastgesteld. Het project richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en leefkwaliteit van Molenwijk noord door het vervangen van de verouderde sociale huurwoningen van Pre Wonen voor een gedifferentieerd woningaanbod en het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte. Om dit te realiseren is een concept ruimtelijke visie opgesteld, een kader met uitgangspunten op hoofdlijnen. Deze Ruimtelijke Visie gaat over het noordelijk deel van Molenwijk. De visie wordt hierna meer gedetailleerd uitgewerkt in verschillende Stedenbouwkundig Programma's van Eisen (SPvE). Dit gebeurt onder andere voor de woningbouwlocatie aan de Zwemmerslaan 2-4. Voordat de raad een definitief besluit neemt over ruimtelijke visie Molenwijk noord, wordt gedurende de inspraakperiode van 6 weken het standpunt van verschillende partijen en bewoners opgehaald op de concept visie (zie bijlage).
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie ontwikkeling. Zij vraagt de commissie om een inhoudelijke reactie op de visie. Deze reactie zal samen met de inspraakreacties meegenomen worden bij de aanpassingen die worden doorgevoerd naar een definitieve ruimtelijke visie.
Relevante eerdere besluiten	- Raadstuk startnotitie Molenwijk Noord (2019/524877) in raadsvergadering van 17 oktober 2019 - Startnotitie Molenwijk noord (2019524853) in raadsvergadering van 17 oktober 2019
Besluit College d.d. 18 januari 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De concept ruimtelijke visie Molenwijk Noord vrij te geven voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 17 oktober 2019 heeft de raad de startnotitie Molenwijk Noord vastgesteld. Het project richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en leefkwaliteit van Molenwijk noord door het slopen en de bouw van woningen en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte.

Voor de ontwikkeling zijn richtinggevende kaders nodig. De eerste stap is het opstellen van deze ruimtelijke visie Molenwijk noord, deze bevat op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de ontwikkeling.

Tijdens het opstellen van de visie is er op verschillende momenten afstemming geweest met bewoners en partijen. Deze input is opgenomen in bijgevoegde concept ruimtelijke visie. Voordat de raad een definitief besluit neemt over ruimtelijke visie Molenwijk noord, wordt met een inspraakperiode van 6 weken het standpunt van verschillende partijen en bewoners opgehaald op de concept visie (zie bijlage).

2. Besluitpunten college

1. De concept ruimtelijke visie Molenwijk Noord vrij te geven voor inspraak

3. Beoogd resultaat

Het is nodig dat de verouderde sociale huurwoningen van Pré Wonen in de Waddenbuurt vervangen worden. Bovendien wenst de gemeente twee woningbouwkavels tot ontwikkeling te brengen. Namelijk de Zwemmerslaan 2-4 en het gebouw van de voormalige technische school aan het Terschellingpad. Het vervangen en toevoegen van woningen draagt bij aan een leefbare en gezonde buurt en een gedifferentieerd woningaanbod. Hierdoor wordt een wooncarrière in de eigen wijk mogelijk gemaakt. De gemeente en Pré Wonen willen de voorgenomen plannen tevens aangrijpen als kans om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren en de wijk klimaatbestendig in te richten. Met het vaststellen van de ruimtelijke visie worden de kaders voor de transformatie van de buurt in samenhang vastgesteld. Daarna kunnen de afzonderlijke ontwikkelingen, ieder volgens een eigen planning, verder worden uitgewerkt.

4. Argumenten

1. Verouderde woningen Pré Wonen

De 264 woningen van corporatie Pré Wonen zijn technisch afgeschreven. De staat van de woningen gaat snel achter uit en daarmee het wooncomfort van de bewoners. Daarnaast heeft de verouderde staat van de woningen ook invloed op de leefkwaliteit in de wijk, doordat de woningen een negatief beeld oproepen en dit invloed heeft op de openbare ruimte. Door nu plannen voor het vervangen van de woningen concreet te maken kan voorkomen worden dat de bewoners die de keuze hebben wegtrekken en leegstand en verloedering de wijk gaan domineren.

** Panorama lokaal is een ontwerprijstvraag over de wijken uit de jaren 60, 70 en 80 gelegen aan de stadsrand. Schalkwijk is als casus bij de rijstvraag opgepakt.*



2. Bijdrage aan belangrijke opgaves

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente Haarlem. Zoals een toename van woningen om aan de groeiende woningvraag tegemoet te komen. Zo geeft de woonvisie Haarlem de ambitie om 8.000 - 10.000 woningen toe te voegen tot 2030. Toevoegen van woningen kan door bijvoorbeeld binnenstedelijk te verdichten, door 264 woningen met de garageboxen op de begane grond te slopen ontstaat in de Waddenbuurt ruimte om circa 600 woningen terug te bouwen. Daardoor worden oude woningen die niet voldoen aan huidige en toekomstige duurzaamheids- en energie-eisen vervangen door woningen die wel voldoen. De opgave voor het parkeren wordt binnen het geldende beleid opgelost, maar de mogelijkheden voor een mobiliteitsplan worden onderzocht. De openbare ruimte wordt toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht, met een duurzaam watersysteem en duurzaam materiaalgebruik. Een gemeenschap opbouwen die elkaar kan ontmoeten en daarmee de sociale veiligheid verbeteren. Het creëren van een gezonde leefomgeving.

3. Wijkverbetering door integrale aanpak en samenwerking

De gemeente en Pré Wonen werken nauw met elkaar samen. Door gezamenlijk afspraken te maken over een efficiënte verkaveling en grondruil, is het mogelijk om naast het verbeteren van de woningvoorraad in de Waddenbuurt met herstructurering ook de openbare ruimte beter in te richten en toekomstbestendig te maken. Deze kans op verbetering is gecreëerd door een integrale benadering en het gezamenlijk nemen van verantwoordelijkheid.

4. Mix van woningtypologieën voor diversiteit bewoners

Door de sloop van de bestaande 264 sociale huurwoningen van Pré Wonen, het pand aan Terschellingpad 2 en eerder al de school aan de Zwemmerslaan, ontstaat de ruimte voor het toevoegen van sociale woningen en ruimte voor woningen in het middensegment en vrije sector, zowel huur als koop. Bovendien is het de bedoeling aan de Zwemmerslaan een flink aantal woningen in het zelfbouwsegment te realiseren. De woningdifferentiatie in de wijk neemt hierdoor toe. Daardoor kunnen bewoners binnen de eigen wijk doorstromen naar een andere woning. Senioren kunnen vanuit een bestaande eengezinswoning doorstromen naar een nieuw appartement, waardoor hun woning weer beschikbaar komt voor een gezin. Huurders van sociale huurwoningen kunnen binnen de wijk doorstromen naar nieuwe koopwoningen.

5. Groen en Klimaatbestendig

Door de herstructurering van de wijk is het mogelijk om een grotere aaneengesloten groengebied te realiseren inclusief water, waarbij de kwaliteit de woonstraten wordt ingetrokken. Om klimaatbestendig te worden zijn water en groen van belang. Het werkt tegen hittestress en zorgt voor waterberging. Het park dat door de wijk heen ontstaat wordt een activerende, aantrekkelijke leefomgeving voor jong en oud. Het park nodigt uit om te bewegen, ontspannen en ontmoeten. Dit komt de gezondheid van de bewoners ten goede. Door de toename van groen met een verschillende

inrichting neemt ook de biodiversiteit toe in het gebied. In paragraaf 3.3 vanaf pagina 33 van de ruimtelijke visie wordt nader ingegaan op de beoogde kwaliteit en uitwerking van het groen en water.

6. Voor de concept visie is input van partijen en bewoners opgehaald

Voor Molenwijk Noord is een Participatie en Inspraak Plan gemaakt die uitspraken doet over hoe met de diverse belanghebbenden wordt geparticipeerd. Voor het opstellen van deze Ruimtelijke visie is samengewerkt met Pré Wonen, heeft op diverse momenten participatie plaatsgevonden, zijn verschillende partijen actief betrokken en is gebruik gemaakt van de opbrengsten van de brede participatie rondom het project Panorama Lokaal* in Molenwijk. Tijdens de inspraakperiode worden partijen en bewoners van Molenwijk noord uitgenodigd voor een toelichting en inspraak op de visie en het leveren van input voor de SPvE's. Er wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd waar de plannen worden toegelicht en bewoners vragen kunnen stellen. Als de maatregelen rondom corona het toelaten dan worden fysieke bijeenkomsten georganiseerd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Financiële haalbaarheid

De opgave rond de Waddenbuurt betreft een complexe ontwikkeling. Door de herindeling van het gebied ontstaat de ruimte om nieuwe woningen toe te voegen. Per saldo zal er een toename van het aantal sociale huurwoningen zijn in het gebied. Als gevolg van de herindeling moet ook de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. Dit wordt aangegrepen als kans om de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten. Met meer ruimte voor groen, bomen en een waterpartij. Bovendien wordt een deel van de parkeerbehoefte ondergronds opgelost. De aanzienlijke kosten voor deze herinrichting moeten worden opgebracht uit de verkoop van grond voor met name de dure en middeldure woningen, zoals op Terschellingpad 2. Daarnaast zijn middelen gereserveerd in het investeringsplan (IP) en worden andere dekkingsvormen onderzocht. Bij de besluitvorming voor het vaststellen van de ruimtelijke visie Molenwijk noord wordt ook een voorstel voor financiering van het project voor herinrichting van de openbare ruimte voorgelegd aan de raad.

2. Samenwerking tussen grondeigenaren

De gemeente en Pré Wonen werken in dit project samen. Maar ook andere partijen worden bij deze ontwikkeling betrokken. Zoals bijvoorbeeld de eigenaar van het voormalige zorggebouw aan de Amelandstraat die haar vastgoed op termijn wenst te transformeren. Iedere partij heeft zijn eigen belangen maar door de herindeling van het gebied is onderlinge grondruil nodig. Daardoor zijn partijen van elkaar afhankelijk voor de voortgang van de verschillende projectonderdelen. Met het aanbieden van de visie aan de gemeenteraad verbinden partijen zich aan een langjarige samenwerking in het gebied. Tegengestelde belangen en verschil van inzicht kunnen de samenwerking en ontwikkeling onder druk zetten. Openheid en transparante communicatie is

** Panorama lokaal is een ontwerprijstvraag over de wijken uit de jaren 60, 70 en 80 gelegen aan de stadsrand. Schalkwijk is als casus bij de rijstvraag opgepakt.*



daarom van groot belang. Door elkaar deelgenoot te maken van de opgaves kan gezamenlijk naar oplossingen worden gezocht.

3. Belangen van bewoners van de Waddenbuurt

De Waddenbuurt gaat op de schop en de verbouwing van de wijk zal enkele jaren duren. Dat levert uiteindelijk een grote kwaliteitsverbetering voor de wijk op maar ook een periode van onzekerheid en overlast voor bewoners van de wijk. Deze verandering in de wijk kan tot onrust gaan leiden bij bewoners. Samen met Pré Wonen is de intentie mogelijke zorgen van bewoners en partijen in een vroeg stadium te signaleren en weg te nemen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een communicatie plan, waarin het contactleggen centraal staat. In kaart wordt gebracht welke doelgroepen er zijn hebben en hoe deze het beste bereikt kunnen worden. Fysieke beperkingen, taalbarrières, etc. mogen daarbij geen belemmering vormen. Een oplossing die onderzocht wordt zijn activiteiten via de scholen waarmee zowel het contact met de jeugd als hun ouders kan worden gelegd. Dit kan door aansluiting met een activiteit bij het lesprogramma, maar ook door het houden van een bijeenkomst bij het uitgaan van de school.

4. Tijdelijke gebruikers Terschellingpad 2

In de voormalig technische school zijn tijdelijke gebruikers gehuisvest, zoals MooiZooi. Met hen zijn vooraf duidelijke afspraken gemaakt over het tijdelijk gebruik. Zodra herontwikkeling gaat plaatsvinden, moeten zij verhuizen. Ook de gemeente ziet het belang van dergelijke functies voor de maatschappij en heeft daarom aangeboden de gebruikers te informeren indien interessante alternatieve locaties in beeld komen.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de visie worden de kaders op hoofdlijnen vastgesteld en kan verder gewerkt worden aan de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden en kavels. Ieder in hun eigen tempo. De kaders voor de verdere uitwerking worden per deelgebied of kavel vastgelegd met een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Eerst wordt de concept visie ter inzage gelegd en de definitieve visie wordt volgens planning in juni 2022 aangeboden aan de raad ter vaststelling.



De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	- Vaststellen definitieve ruimtelijke visie	raad	Q2 2022
	- Vrijgeven ontwerp bestemmingsplan Zwemmerslaan	college	Q2 2022
	- Vrijgeven concept SPvE Waddenbuurt	college	Q2 2022
	- Vaststellen verkoopstukken Zwemmerslaan	raad	Q2 2022
	- Vaststellen SPvE Waddenbuurt	raad	Q4 2022
Ontwerpfase	- DO stedenbouwkundigplan Waddenbuurt	college	Q4 2022
	- DO inrichtingsplan openbare ruimte Waddenbuurt	college	Q4 2022

Voor de ontwikkeling van Molenwijk Noord wordt gekozen voor parallelle processen om versnelling te realiseren. Die versnelling is nodig om bewoners van Molenwijk Noord goede wooncomfort te kunnen aanbieden en de wijk niet te laten verloederen. Dit betekent dat voordat besluitvorming heeft plaatsgevonden met een vervolgproduct wordt gestart. Bij wijzigingen in het bovenliggend product moeten ook de vervolgproducten herzien worden. Dit vraagt mogelijk extra inzet van de partijen.

7. Participatie

Er is voor dit project een communicatieplan opgesteld. In samenspraak met Pré wonen wordt gewerkt aan een uitvoering van dit plan waarbij speciaal aandacht is voor het bereiken van de verschillende partijen en bewoners in deze wijk voor alle stappen in het ontwikkeltraject. Gedacht wordt aan activiteiten rondom de scholen, activiteiten in de wijk, persoonlijke benadering van bewoners en huurders, etc.

Na vrijgeven van de visie voor inspraak worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij uitleg wordt gegeven over de visie en de mogelijkheid van inspraak. Gezien de huidige beperkende maatregelen

** Panorama lokaal is een ontwerprijsvraag over de wijken uit de jaren 60, 70 en 80 gelegen aan de stadsrand. Schalkwijk is als casus bij de rijsvraag opgepakt.*



vanwege Corona zal dit online en waar mogelijk fysiek zijn, in kleine gezelschappen. Grote inloopbijeenkomsten zijn nu niet mogelijk.

8. Bijlage

- 211224 concept ruimtelijke visie Molenwijk Noord