

Onderwerp Informatienota stand van zaken ontwikkelzone Zuidwest	
Nummer	2022/0011875
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Afdeling	P&G, PCM
Auteur	Franke, E. & van den Aarsen, M.
Telefoonnummer	023-5114240 / 06-42640022
Email	efranke@haarlem.nl & maarsen@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft in mei 2021 de raad geïnformeerd over de stand van zaken rondom de ontwikkelzones. Met deze informatienota informeert het college de raad meer specifiek over de voortgang van ontwikkelzone Zuidwest. Aan de orde komen de stand van zaken van de ontwikkelstrategie, het masterplan, participatie en communicatie en de bestuurlijke planning.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	• Vaststellen Ontwikkelvisie Zuid-West (2019/434101) • Actieplan versnelling woningbouw (2020/485204) • Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuidwest (2021/131691) • Vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (2021/87667) • Informatienota Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem (2021/177438) • Informatienota fase Masterplan ontwikkelzone Zuid-West (2021/ 383264) • Wet voorkeursrecht gemeente ontwikkelzone Zuid-West (2021/535483)
Besluit College d.d. 11 januari 2022	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het college heeft in mei 2021 de raad geïnformeerd over de stand van zaken rondom de ontwikkelzones. De basis voor de gebiedsontwikkeling Zuidwest is de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie en de verplichtingen die samenhangen met de gehonoreerde aanvraag Woningbouwimpuls. Gebiedsontwikkeling is echter een dynamisch proces. Ten behoeve van het op te stellen masterplan zijn inmiddels verschillende nadere onderzoeken uitgevoerd die zullen leiden tot nadere keuzes.

Met deze informatienota informeert het college de raad over de voortgang van ontwikkelzone Zuidwest. In het noorden begint de zone ten zuiden van Plaza West en loopt tot en met Van Leeuwenhoekpark en Grijpensteinweg in het zuiden. Aan de orde komen de stand van zaken van de ontwikkelstrategie en het masterplan Zuidwest, de meest recente onderzoeksresultaten en de betekenis ervan voor de subsidie Woningbouwimpuls, de stand van zaken met betrekking tot participatie van belanghebbenden, en de bestuurlijke planning.

2. Ontwikkelstrategie Zuidwest

Op dit moment wordt gewerkt aan de ontwikkelstrategie Zuidwest. De strategie beschrijft hoe de doelstellingen zoals opgenomen in de ontwikkelvisie en de toegekende subsidie Woningbouwimpuls waar kunnen worden gemaakt.



De eigendomssituatie in Zuidwest maakt de gebiedsontwikkeling en ontwikkelstrategie complex: het eigendom in Zuidwest is versplinterd en klein van schaal.

De gemeente heeft in Zuidwest nauwelijks eigen grondposities. In gemeentelijk eigendom zijn het Van Leeuwenhoekpark en de velden van Geel-Wit. In relatie tot de zone is dat een beperkt gebied.

Voor de overige grondposities geldt dat de diverse grondeigenaren verschillende belangen hebben. Sommigen willen door exploiteren, anderen willen herontwikkelen. Met iedere eigenaar zullen maatwerk afspraken gemaakt moeten worden.



Figuur 1. Versplinterd eigendom aan de Stephensonstraat

In de ontwikkelstrategie bepaalt de gemeente haar rol in de gebiedsontwikkeling. De gemeente neemt de regie in de kaderstelling, maar legt ook een belangrijke verantwoordelijkheid bij de marktpartijen bij de ontwikkeling van de opstallen. De gemeente neemt hierin een superviserende en contracterende rol.

Met enkele grote partijen wordt inmiddels gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst gericht op hun eigendommen in de ontwikkelzone. Met andere initiatiefnemers/eigenaren vinden hiertoe nog verkennende gesprekken plaats.

Vooruitlopend op de ontwikkelstrategie en om speculatie door grondeigenaren te voorkomen, heeft de raad in het najaar 2021 besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor Ontwikkelzone Zuidwest. De Wet voorkeursrecht gemeenten is een noodzakelijk instrument om gemeentelijke regie te kunnen voeren op de gebiedsontwikkeling van de zone. De raad heeft daarbij een krediet van € 6 mln. beschikbaar gesteld om eventuele grondaankopen in de ontwikkelzone te kunnen doen.

De ontwikkelstrategie wordt in maart 2022 aan de raad aangeboden.

3. Masterplan Zuidwest

Het masterplan betreft de uitwerking van de ontwikkelvisie in een Programma van Eisen voor de Fysieke Leefomgeving met een stedenbouwkundig plan. Hiermee bepaalt de gemeente de ruimtelijke kaders voor de verschillende initiatiefnemers. Ten behoeve van het op te stellen masterplan zijn verschillende nadere onderzoeken uitgevoerd rondom de thema's water, groen,

mobiliteit en stikstof. De komende maanden worden de onderzoeksresultaten verwerkt in het (ontwerp)masterplan. Bij de besluitvorming over het masterplan zullen de onderzoeken worden gedeeld.

Onderzoek water

Het klimaatbestendig ontwikkelen van onze omgeving is urgenter dan ooit tevoren, gezien de toenemende kans op extreme weersomstandigheden. In de Veenpolder (gebied tussen Houtvaart, Westergracht en Leidsevaart) waar de ontwikkelzone deel van uitmaakt is op dit moment een bergingstekort voor de verwerking van hevige neerslag. Met het hoogheemraadschap van Rijnland is onderzocht hoe groot het bergingstekort is en welke maatregelen nodig zijn om de Veenpolder ook in de toekomst klimaatadaptief te maken.

De totale bergingsopgave voor de Veenpolder is geraamd op 17.000 m³. De herontwikkeling van de ontwikkelzone biedt kansen om een deel van deze opgave daarin mee te nemen, maar niet alles kan in de zone worden opgelost. Het vergroten van de bergingscapaciteit vraagt een groot ruimtebeslag in een gebied waar de ruimte schaars is. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt nu gekeken naar de alternatieve vormen van waterberging in de Veenpolder.

Onderzoek stikstof

De aanwezigheid van het Natura 2000-gebied ten westen van de Randweg (het duingebied richting Zandvoort) heeft invloed op beoogde ontwikkelingen in de ontwikkelzone. Het stikstofonderzoek laten zien dat, ondanks dat de nieuwbouw gasloos is, de stikstofdepositie die neerslaat op het naastgelegen Natura 2000 gebied toeneemt. Dit wordt met name door autoverkeer veroorzaakt: de uitstoot van benzine- en dieselmotoren.

In afstemming met de provincie worden de oplossingsrichtingen vooral gevonden in het beperken van het vervuilende verkeer op de wegen het dichtst bij Natura 2000 (Westelijke Randweg en alle wegen in Zuidwest Haarlem). Dit in combinatie met het verbeteren en faciliteren van het langzaam verkeer (fietser, voetganger en openbaar vervoer), faciliteren en mogelijk maken van (elektrisch) deelmobiliteit.



Onderzoek mobiliteit

Voor Zuidwest is een mobiliteitsprofiel opgesteld dat een goed beeld geeft over hoe het gebruik van vervoersmodaliteiten zich op dit moment tot elkaar verhouden en welke verbeterpunten er zijn. Dit is input voor het mobiliteitsplan. Aandachtspunten zijn:

- Het ontbreken van een hoogwaardige HOV-verbinding van de zone met overige delen van de stad.
- Het verbeteren van oversteekvoorzieningen voor fietsers over de Leidsevaart
- Veiliger routes voor voetgangers
- De toenemende druk op de kruispunten aangesloten op de hoofdverkeersstructuur



Figuur 2. Knooppunten rondom ontwikkelzone Zuid-West

4. Consequenties van de onderzoeken

De resultaten van de verschillende onderzoeken zijn vertaald naar ruimteclaims. De diverse ruimteclaims (water, groen, verkeer, etc.) leggen een grote druk op de beschikbare ruimte en het programma. Het is complex om alle ambities zoals geformuleerd in de ontwikkelvisie, passend te maken in de beschikbare ruimte. Het college vindt het belangrijk daarbij oog te houden voor de leefbaarheid voor de bestaande en nieuwe buurten, daarom worden aanpassingen in de gebiedsontwikkeling bekeken.

Eventuele aanpassingen in de gebiedsontwikkeling als gevolg van de uitkomsten van de onderzoeken kunnen effect hebben op de toegekende subsidie Woningbouwimpuls. Met het aanvragen van deze subsidie is de gemeente ook verplichtingen aangegaan. Het college laat deze leidend zijn bij de te maken keuzes. Immers, zonder deze financiële bijdrage van het Rijk is de hoogwaardige gebiedsontwikkeling in deze zone niet mogelijk.

Dat betekent dat de woningbouwopgave leidend is, een verlaging van het woningbouwprogramma leidt namelijk tot een (veel) lagere bijdrage vanuit het Rijk. Het betekent ook dat sommige ambities uit de ontwikkelvisie meer gefaseerd worden uitgevoerd, buiten het directe gebied van de zone een plek krijgen of wellicht zelfs niet gerealiseerd kunnen worden. De vraagstukken rondom stikstof en mobiliteit leiden wellicht tot een verdere aanpassing van de parkeernorm en gaan mogelijk ten koste van de beoogde toename van de werkgelegenheid. In de afweging over mogelijke aanpassingen worden de financiële consequenties ook in beeld gebracht.

In de verschillende ruimteclaims wordt een prioritering aangebracht. Een deel van de wateropgave in de Veenpolder kan bijvoorbeeld in oppervlakte water worden gerealiseerd. Voor het restant wordt gezocht in oplossingen die bovengronds geen (extra) ruimtebeslag vragen. Indien ook deze oplossingen niet toereikend zijn kan mogelijk in de Veenpolder niet volledig invulling worden gegeven aan de wateropgave. Bovengenoemde keuzes worden in het masterplan Zuid-West nader uitgewerkt en in het najaar 2022 aan de raad voorgelegd.

5. Communicatie en informatievoorziening

In de afgelopen periode is veel ingezet op communicatie en informatievoorziening:

- In de zomer is gestart met periodieke informatieve nieuwsbrieven
- Er is een goed bezochte wandelroute voor bewoners georganiseerd
- Er wordt periodiek een 'flitspeiling' georganiseerd: een korte enquête die meermaals herhaald wordt. Hierdoor kan verschil in houding/opvatting gemeten worden gedurende het participatieproces. De eerste flitspeiling is door 178 respondenten ingevuld.
- Er worden periodiek informatiebijeenkomsten georganiseerd

Naast het voortdurend informeren over de ontwikkelingen in Zuidwest, worden bewoners en andere belanghebbenden ook in staat gesteld hun zorgen te uiten. Zo zijn er nog steeds zorgen over de toename van verkeer in de wijk, de hoeveelheid groen en de hoeveelheid woningen. Naast het gesprek over de zorgen wordt gedurende het ontwikkelproces bekeken wel aanpassingen wenselijk en haalbaar zijn om aan deze zorgen tegemoet te komen. Er zijn ook positieve geluiden: zo wordt genoemd dat men blij is dat er eindelijk nieuwe woningen voor zowel de jeugd als voor senioren bijkomen (wooncarrière maken in de eigen buurt).

6. Vervolg (planning)

De bestuurlijke planning ziet er als volgt uit:

18 januari '22	Raadsmarkt
Maart '22	Besluitvorming in college en raad over ontwikkelstrategie
Mei '22	Vrijgeven concept masterplan voor inspraak
September '22	Besluitvorming in college en raad over het masterplan