



Onderwerp Ter inzage leggen ontwerp-masterplan ontwikkelzone Zuid-West	
Nummer	2022/1560020
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Franke, E
Telefoonnummer	06 – 1887 6414
Email	efranke@haarlem.nl
Kernboodschap	De ontwikkelzone Zuid-West zal de komende jaren transformeren tot een volwaardige nieuwe stadswijk in het Houtvaartkwartier; een aantrekkelijke wijk om te wonen en te werken. Circa 1.500 woningen worden toegevoegd in deze zone (exclusief Plaza West en de ontwikkeling van Stephensonstraat 38-46). Daarnaast is er circa 48.000 m² bvo gepland voor niet-wonen functies. Het aantal arbeidsplaatsen blijft vergelijkbaar met de huidige situatie, het type werkgelegenheid gaat veranderen. Om te komen tot de transformatie is een ontwerp-masterplan opgesteld. Het masterplan is een verdere uitwerking van de ontwikkelvisie. In het masterplan zijn verwerkt: de ontwikkelstrategie, een ruimtelijke vertaling (hoofdstructuur), een uitwerking van de mobiliteitsambities en Programma van Eisen van de Leefomgeving. Het vaststellen van een masterplan is een bevoegdheid van de raad op grond van artikel 108 lid 1jo. artikel 147 Gemeentewet. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. In dit kader is het gewenst om vooruitlopend op de vrijgave voor inspraak het Masterplan ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling te sturen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking 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) • Informatienota stand van zaken Masterplan ontwikkelzone Zuid-West (2022/682805) • Ontwikkelstrategie met als onderdeel daarvan vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeente ontwikkelzone Zuid-West (2021/535483)

Besluit College d.d. 8 november 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerp-masterplan ontwikkelzone Zuid-West ter inzage te leggen. de secretaris, de burgemeester,
---	---

1. Inleiding

Het bedrijventerrein Zuid-West is aangewezen als één van de acht ontwikkelzones in de gemeente Haarlem. Dit bedrijventerrein zal de komende jaren transformeren naar een gemengd woon- en werkgebied. In deze ontwikkelzone is er ruimte voor circa 1.500 woningen. De helft van de woningen zal worden verhuurd als sociale huurwoning, de overige woningen worden gerealiseerd in het middensegment (12,5%) en de vrije sector (37,5%). In het kader van de Woningbouwimpuls is op basis van dit woningbouwprogramma de bijdrage van het Rijk toegekend.

Het aantal arbeidsplaatsen zal ongeveer gelijk blijven. Wel verandert het type werkgelegenheid. Zo zal er horeca en detailhandel worden gerealiseerd maar ook ruimtes voor kantoren.

Nadat de transformatie voltooid is zal de wijk zich kenmerken door woningen in een divers aanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte die de wijk laat ademen. Een wijk met minder (vracht)auto's in het straatbeeld en betere verbindingen voor fietsers en voetgangers. De bestaande groenstructuur wordt verbeterd, zodat er voldoende ruimte is voor alle bewoners om aangenaam te verblijven in de wijk. Knelpunten in het wegensysteem worden de komende jaren aangepakt, de verbinding met de stations wordt verbeterd en de bus bereikbaarheid wordt geoptimaliseerd. Oud en nieuw moeten op een vanzelfsprekende manier in elkaar overlopen.

Het bestaande Houtvaartkwartier is grotendeels ontworpen volgens de principes van het tuindorp. De principes van het tuindorp worden doorontwikkeld naar een eigentijdse tuinstad. Belangrijke ingrediënten hiervoor zijn: de binding met de natuur, plekken creëren om elkaar te ontmoeten, elkaar kennen, geen anonimiteit maar betrokkenheid, een groen karakter, een veilige en duurzame openbare ruimte in de traditie van het tuindorp met straten, pleinen, plantsoenen en parken. De volgende 4 principes bewerkstelligen dit:

1. Versterken groenblauw netwerk
2. Centrale as als verbindingsruimte
3. Plekken voor ontmoeting
4. Compact en gemengd bouwen



Het Masterplan is geen blauwdruk voor de zone maar schetst de kaders waarbinnen de ontwikkelingen straks plaats kunnen gaan vinden. In het masterplan wordt bijvoorbeeld aangegeven wat het totale woningbouwprogramma moet zijn en wat de woninggrootte minimaal is. Waar deze woningen straks in het bouwblok worden gerealiseerd is iets voor de uitwerking van de ontwikkeling in het stedenbouwkundig plan. Hierin worden ook onderwerpen als duurzaamheid, parkeren en beeldkwaliteit, een plek gegeven.

Daarnaast veranderen de marktomstandigheden regelmatig. Dit kan er voor zorgen dat ontwikkelingen een andere uitwerking krijgen dan nu gedacht. Die ruimte is er in het masterplan, waarbij getoetst zal worden dat de effecten (zoals schaduwwerking en privacy) op de omgeving niet verslechteren.

Procesverloop

Tijdens het opstellen van het masterplan is een intensief participatietraject geweest in de vorm van: informatieavonden, buurtgesprekken, mobiliteitsgesprekken, flitspeilingen, een online informatiebijeenkomst, inloopmomenten, informatieroute en communicatie op en via de website. De reacties van omwonenden hebben tot diverse aanpassingen geleid (zie participatieverslag bijlage b). Het masterplan is met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken. Ook is het Masterplan besproken met de ontwikkelende partijen in het gebied. Het masterplan is nu gereed om als ontwerp ter inzage te worden gelegd.

Moties

Met het concept-masterplan worden de volgende moties afgedaan:

- *Motie 19.03 Groen en Water in Zuid-West (2019/961103)*, zie masterplan en toelichting in het collegebesluit onder andere bij Argumenten, pagina 4-5 en de duurzaamheidsparagraaf op pagina 7.
- *Motie 19.10 Sociale huurwoningen geen hekkensluiter (2021/0218920)*, zie masterplan en toelichting in het collegebesluit bij Inleiding, pagina 2. De helft van de woningen zal worden verhuurd als sociale huurwoning.

2. Besluitpunten college

1. Het ontwerp-masterplan ontwikkelzone Zuid-West ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Het masterplan geeft overkoepelende randvoorwaarden, eisen en wensen voor de gebouwen en de openbare ruimte om te komen tot een duurzaam en hoogwaardig woon-werkmilieu.

4. Argumenten

1. Het ontwerp-masterplan sluit aan op de programmabegroting en het coalitieakkoord Actie! 2022-2026.

Het ontwerp-masterplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het ontwerp-masterplan biedt kaders voor herontwikkeling, die bijdragen aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, aan een verbetering van de leefbaarheid en aan een verbetering van de woningvoorraad passend bij de ambities zoals deze geformuleerd zijn in het coalitieakkoord 2022-2026. Het masterplan is een uitwerking van de ontwikkelvisie Zuid-West en voldoet zoals aangegeven aan de moties [19.03 \(groen en water\)](#) en [19.10 \(sociale huurwoningen\)](#). Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

2. Het ontwerp-masterplan voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkelvisie met aanpassingen vanwege nieuw beleid, gebiedsanalyses en participatie

De ontwikkelvisie was de eerste aanzet tot het realiseren van een gemengd woonwerkgebied. Deze ambitie is nu nader onderzocht en uitgewerkt. Sinds het vaststellen van de ontwikkelvisie is nieuw beleid vastgesteld, waaronder de omgevingsvisie Haarlem 2045. Er zijn nadere gebiedsanalyses uitgevoerd en er heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden. De nieuwe inzichten die daardoor naar voren zijn gekomen, zijn in het masterplan verwerkt. Het gaat hierbij op hoofdlijnen om de volgende aanpassingen:

- **Werkprogramma:** In de Omgevingsvisie 2045 en de Economische visie Haarlem is vastgesteld dat de woonwerkbalans in Haarlem, ook als de stad gaat groeien, minimaal gelijk dient te blijven. Hiervoor wordt stadsbreed gerekend met 0,43 baan per inwoner. Door de opgaven op het gebied van stikstof en mobiliteit blijkt het niet mogelijk om deze ambitie binnen het plangebied vast te houden. Het aantal arbeidsplaatsen dat gerealiseerd wordt, is vergelijkbaar met de huidige situatie, terwijl het aantal inwoners toeneemt. Om de woonwerkbalans stadsbreed in evenwicht te houden, zullen deze arbeidsplaatsen dus elders in de stad moeten worden toegevoegd. Focusgebieden voor intensivering van de werkgelegenheid zijn de OV-knooppunten en de Waarderpolder.
- **Wateropgave:** In de ontwikkelvisie was ruimte gereserveerd voor een stedelijke gracht door de Stephensonstraat. Door het vrijkomen van NS gronden wordt een betere oplossing voor de wateropgave geboden. Langs het spoor wordt het bestaande water verbreed. Hierdoor wordt het realiseren van water niet meer afhankelijk gemaakt van het verwerven van bedrijfspanden, de bestaande rooilijnen blijven in het gebied gehandhaafd (zoals ook vastgelegd in de Ontwikkelstrategie).
- **Hoogteaccenten.** Er zijn meer hoogteaccenten in het Masterplan opgenomen dan in de spelregelkaart die bij de Ontwikkelvisie hoort. De voornaamste reden is dat hiermee speelruimte op straat wordt vrijgespeeld voor het toevoegen van meer groen. Daarnaast



accentueren de hoogteaccenten de entrees van de wijk en de ontmoetingsplekken zoals het Einsteinplantsoen en Remiseplantsoen. Op een aantal plekken in het blok Grippensteinweg-Oost zijn de bouwlagen toegenomen, maar worden de gebouwen wel verder van de huidige bebouwing aan de Leidse Vaart gerealiseerd.

- Het instrument van de FSI zoals opgenomen in de spelregelkaart van de Ontwikkelvisie wordt verlaten. Wel wordt het totale programma in de Ontwikkelzone vastgelegd en het aantal bouwlagen.
- De velden van Geel-Wit zijn in een andere opzet opgenomen dan in de Ontwikkelvisie: de velden zijn gedraaid waardoor ze een veel centralere plek innemen in de wijk en niet meer een scheiding vormen tussen de nieuwe en bestaande bebouwing.

3. Een hoogwaardige en duurzame openbare ruimte is het raamwerk voor het masterplan.

De basis voor een goede samenhang tussen de bestaande woonbuurten en de nieuwe ontwikkelingen is een goede openbare ruimte. Deze is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van een aantrekkelijke en leefbare woon- en werkomgeving. Het raamwerk wordt opgebouwd uit vier principes. Per principe is in het masterplan aangegeven hoe het bijdraagt aan de strategische keuzes uit de omgevingsvisie

- Versterken groenblauw netwerk (Groenparagraaf):

De waterstructuur wordt verbeterd door het verbreden van de bestaande watergangen ten behoeve opslag van regenwater. De Stephensonstraat, de Grippensteinweg en de van Oosten de Bruijn straat krijgen een stevige bomenstructuur met nieuwe groene verblijfsplekken waardoor het groen dieper de wijk in getrokken wordt. Ook langs de Eysinkweg wordt groen toegevoegd als buffer tussen spoor en nieuwbouw. De groenstructuur verbindt zich met de bestaande pleintjes en plantsoenen van de omliggende woonbuurten waardoor een groen netwerk ontstaat. Oevers worden natuurvriendelijk ingericht en hiermee ingezet om de ecologisch potentie optimaal te benutten.

In de huidige situatie concentreert het groen zich langs het spoor. Door de realisatie van een groene fietslaan parallel aan het spoor en door consequent de dwarsstraatjes te vergroenen met straatbomen en struiken ontstaat een groenstructuur die zich laat lezen als een ladder. Bij het inrichten van het openbaar groen wordt rekening gehouden met het bieden van leefgebied voor beschermde stadsbewonende diersoorten. Bestaand groen blijft zoveel mogelijk behouden, wordt zichtbaarder, beter te gebruiken en beleefbaarder.

- Centrale as als verbindingsruimte:

Dwars door het gebied transformeren we de Grippensteinweg, de Einsteinstraat en Stephensonstraat, Resedastraat, Jasmijnstraat en van Oosten de Bruijnstraat naar fietslanen. De fietser en wandelaar hebben hier prioriteit. De auto kan nog steeds gebruik maken van de wegen maar de ruimte wordt beperkt. Deze nieuwe langzaam verkeers-as verbindt optimaal de verschillende

voorzieningenclusters in het gebied en de wijk, maar ook de verbinding met de dwarsstraten en de relatie tot het centrum van Haarlem en het station van Heemstede.

- **Plekken voor ontmoeting:**

Ontmoeten gaat makkelijker op de fiets en te voet en op plekken waar mensen van nature samenkomen. De fietslanen rijgen de verschillende ontmoetingsplekken aan elkaar. Concentratie plekken die er nu reeds zijn worden verbonden of anders gepositioneerd waardoor ze tot wasdom kunnen komen.

- **Compact en gemengd bouwen**

De bouwvelden die omsloten worden door de openbare ruimte van het raamwerk worden getransformeerd van een bebouwing met enkel bedrijvigheid naar een compact gemengd stedelijk programma. Een mix van wonen, werken, winkels en voorzieningen met groen in de hoven en op de daken. De nieuwe architectuur activeert de openbare ruimte en is dienstbaar aan de kwaliteit van die openbare ruimte. Om functiemenging te realiseren wordt gewerkt met een verhoogde levendige plint. De verschillende functies worden geclusterd ter verhoging van de levendigheid en bereikbaarheid. Bij de inpassing van al die functies is de kwaliteit van de openbare ruimte leidend. Ingangen tot parkeergarages worden waar mogelijk aan de spoorzijde geplaatst en niet langs de fietslanen.

Bij het plaatsen van bebouwing wordt rekenschap gegeven van schaduwwerking op omliggende bebouwing. Door de gemiddelde bouwhoogte te beperken op vijf lagen - waarbij er sprake is van een setback na de vierde laag - houdt de bebouwing een schaal die past bij Haarlem. Om deze schaal bebouwing te realiseren en aan de programmatische doelstellingen te voldoen, gaan we op een tiental plekken de hoogte in. De hoogte van deze accenten varieert tussen de 10 en 12 lagen (met een hoogteaccent van 15 lagen in het Van Leeuwenhoekpark, vergelijkbaar met Haarlem Hoog). Door toepassing van hoogteaccenten kan op een aantal plekken de openbare ruimte worden vergroot.

Er wordt ingezet op langzaam verkeer en verbeteren openbaar vervoer

Om de zone en de stad bereikbaar en in beweging te houden wordt ingezet op andere vormen van mobiliteit. Het gaat om een pakket aan maatregelen waarbij de belangen van de voetganger, fiets en openbaar vervoer voorrang krijgen boven de auto.

- Goede voorzieningen voor de voetganger en de fietser krijgen (ruimtelijk) voorrang zodat eenvoudig en vanzelfsprekend is veel verplaatsingen te voet of met de fiets te doen. Bij verdere uitwerking staan de fietsveiligheid en het comfort voor de fietser en de voetganger voorop.
- Het aantal bussen dat het gebied aandoet (Leidsevaart) zal uitgebreid moeten worden en een HOV kwaliteit krijgen. De aansluiting met anderen bus en treinverbindingen moeten op stadsniveau verder uitgebreid en geoptimaliseerd. Hierbij zijn we afhankelijk van de OV aanbieders.



- In plaats van eigen autobezit wordt deelmobiliteit gestimuleerd door enerzijds eigen autobezit onaantrekkelijker te maken en deelmobiliteit toegankelijker. Mobility as a service (Maas) is daar een goed voorbeeld van.
- Autogebruik blijft mogelijk, ook in deze ontwikkelzone, echter worden de alternatieven meer en beter belicht. Het gebied blijft toegankelijk voor de auto maar deze zal niet of minder voor de deur een plek kunnen vinden. Door parkeervoorzieningen uit het zicht, meer op afstand en geclusterd aan te bieden blijft auto gebruik op een efficiënte manier mogelijk maar minder vanzelfsprekend.
- Om de zone en omgeving groener en leefbaarder te maken, stikstofuitstoot te beperken, de mobiliteitstransitie verder te stimuleren en om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen worden scherpe vraag sturende parkeernormen gehanteerd en wordt parkeerregulering ingevoerd. De parkeerregulering zal ook aangrenzend aan de ontwikkelzone ingevoerd worden om verschuiving van de parkeerdruk te voorkomen en is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van de zone.
- Het huidige parkeeraanbod in de openbare ruimte wordt sterk gereduceerd wanneer straten worden heringericht. Dit om de beoogde (gebruiks)kwaliteit te kunnen realiseren. De omwonenden van de ontwikkelzone kunnen daardoor ook minder gebruik maken van parkeergelegenheid in de zone.

4. Duurzaamheidparagraaf: het masterplan voorziet in kaders voor diverse duurzaamheidsthema's

De ambitie vastgelegd in het masterplan is om zowel de gebouwen als de openbare ruimte duurzaam te ontwikkelen door toekomstbestendig te ontwerpen op het gebied van o.a. energietransitie, klimaatadaptatie, materiaalkeuze, flexibel bouwen en mobiliteit. Duurzame en circulaire technieken voor energievoorziening moeten worden toegepast (gebruik, opwekking, transitie). Er worden diverse onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot warmteoplossingen en energielevering (Trias Energetica). Ontwikkelaars worden uitgedaagd elkaar te inspireren op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie en milieuaspecten. Er worden randvoorwaarden, eisen en wensen gesteld aan de volgende thema's met bijbehorende ambities:

- Energie en warmte: energieverbruik zo veel mogelijk reduceren en de resterende vraag zo duurzaam mogelijk invullen. Het bevorderen van energieneutraal bouwen.
- Klimaatadaptatie: Klimaatbestendig bouwen en inrichten van de openbare ruimte.
- Natuurinclusief bouwen: een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier, waarbij de natuur een volwaardige plaats krijgt bij het ontwerpen van nieuwbouw.
- Circulariteit: Haarlem wil per 2040 circulair zijn, daar zal ook in de Ontwikkelzone op worden ingezet.

5. De adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd.

De ARK heeft waardering voor het doordachte plan dat een treffende vertaling vormt van de Haarlemse karakteristieken naar de ontwikkelzone. Zij kan zich vinden in de voorkeursvariant voor de sportvelden die meer aansluit bij de omgeving maar vraagt zich nog af wat de relatie is met de

ecologie in het binnenduingsgebied. De commissie benadrukt verder dat de nieuwe architectuur een eigentijdse interpretatie dient te zijn zonder de bestaande kwaliteiten over boord te gooien. Tot slot vraagt zij nog de aandacht voor de alzijdigheid van de blokken aan het spoor. De commissie vraagt voor de uitwerking van de beeldkwaliteitseisen per deelgebied alvast aandacht voor behoud van levendigheid van de plinten aan de kant van het spoor om achterkant situaties te voorkomen en de kleinere schaalniveaus, zoals inpassing trafo's, installaties en groendaken en reclame. Bij de verdere uitwerking van de deelplannen zal het advies van de ARK worden meegenomen.

6. Het ontwerp-masterplan geeft richting aan de ruimtelijke kwaliteit binnen de zone

Het masterplan geeft algemene principes voor ruimtelijke kwaliteit om de gewenste beeldkwaliteit voor de ontwikkelzone Zuid-West richting te geven voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving. Bij de uitwerking van de deelplannen worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld aan de hand van de algemene principes voor beeldkwaliteit uit het masterplan.

5. Participatie en communicatie

De afgelopen periode heeft er een participatietraject gelopen. Dit traject is onder te verdelen in 4 fases: voorbereiding, informeren, in gesprek en de terugkoppeling.

Vorbereiding

Het participatietraject voor het opstellen van het Masterplan, startte met het bestuderen van documenten en gesprekken uit de eerdere trajecten (o.m. voor het opstellen van de Ontwikkelvisie). Ook werden diverse gesprekken gevoerd met partijen en personen in de wijk. Tegelijkertijd werd medio 2021 de communicatie over de ontwikkelingen in de zone op orde gebracht.

Informeren

De fase Informeren zorgde voor 'een gelijk informatieniveau voor iedereen'. In verschillende momenten informeerden we transparant en volledig over het proces en de daarbij behorende uitdagingen. Ook kwam aan bod op welke manier de omgeving betrokken kon worden en welke planning daarbij gevolgd werd.

In gesprek

Vanaf het voorjaar 2022 werd actief in gesprek gegaan met de buurt. Eerst op wijkniveau (het Wijkgesprek), daarna vijf keer een verdiepend gesprek per deelgebied (de Buurtgesprekken). Gaandeweg het participatietraject werd duidelijk dat er veel zorgen zijn over het thema Mobiliteit. Daarom werden er Mobiliteitsgesprekken georganiseerd waarin een verdiepend gesprek mogelijk was en om te kijken wat we hier nu al aan kunnen doen. Daarnaast is vanaf september 2021 de bakfietsbalie door de zone getrokken op vaste momenten, om op een laagdrempelige manier een gesprek te hebben. Als laatste is er een klankbordgroep bestaande uit wijkraadleden en betrokken bewoners die elke



maand bij elkaar komen om mee te denken over de communicatie en participatie van de ontwikkelzone.

Terugkoppeling

Het participatietraject is afgesloten met een video die laat zien wat er met de inbreng is gedaan of nog wordt gedaan. Daarnaast wordt het participatieverslag opgenomen in de bijlage van het masterplan.

6. Financiën

Het masterplan is voornamelijk een kaderstellend en richtinggevend document en om die reden is meer indicatief getoetst aan de businesscase zoals die onder andere ten grondslag ligt aan de WBI-aanvraag. De uitgangspunten zoals die met dit masterplan worden neergelegd resulteren op totaal niveau niet tot grote mutaties van het financieel resultaat van de businesscase dan wel het publieke tekort. Richting vaststelling van het masterplan zal de businesscase worden geactualiseerd. De actuele marktomstandigheden worden daar ook in meegenomen.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat het programma voor de totale Ontwikkelzone gemaximaliseerd is tot het programma dat is opgenomen in de Business Case voor de WBI subsidie: ca 1.500 woningen en 48.000 m2 aan niet-wonen. Mocht het niet-wonen programma niet gerealiseerd worden dan kan dat programma omgezet worden naar extra woningen met een ondergrens van 30.000 m2 aan niet-wonen. Het totale bouwvolume neemt dan dus niet toe. Het geeft wel de flexibiliteit om bij gewijzigde marktomstandigheden voldoende opbrengsten te genereren. Dat geldt ook voor het verschuiven van bouwprogramma over de verschillende ontwikkelvelden heen. Het maximum is gegeven maar het is geen krimpfolie. Dat maakt het mogelijk de aantallen woningen ook te realiseren als delen van het gebied nog niet in ontwikkeling kunnen worden genomen bijvoorbeeld omdat bedrijven niet kunnen of willen verhuizen. Ook de verschillende hoogteaccenten zorgen voor meer mogelijkheden de programmatische invulling te realiseren en tegelijkertijd wel voldoende (extra) groen te realiseren in die deelgebieden bij een sluitende business case.

De ambitie om Geel-Wit op een centralere locatie in het gebied Eijsinkweg een plek te geven en daarmee een kwaliteitsslag te maken is een kostbare ingreep en afhankelijk van diverse verwervingen. Omdat ook de toevoeging van een basisschool op deze plek is voorzien is een model uitgewerkt dat deze basisschool ook gebouwd kan worden op eigen grond van de gemeente, dus zonder het draaien van de velden van Geel Wit.

7. Risico's en kanttekeningen

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 voor de hele ontwikkelzone laat 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. Per deelontwikkeling zal beoordeeld worden of de huidige stikstofuitstoot kan worden gesaldeerd met de toekomstige stikstofuitstoot.

Verplaatsen bedrijven

Het grootste gedeelte van de huidige bedrijfsruimte wordt ingenomen door bedrijven die uit de zone zullen moeten vertrekken. Het type bedrijf en het ruimtegebruik past niet bij dit toekomstige woon- werkgebied. Het tempo waarmee deze bedrijven, met name als deze grondeigendom hebben, verhuizen heeft invloed op welke tempo ontwikkelgronden beschikbaar komen. Ook zijn de alternatieve bedrijfslocaties in Haarlem zijn beperkt en niet altijd wenselijk. De verhuurders of de ontwikkelende partijen hebben een sleutelrol in de ontwikkeling en dus de eventuele verplaatsing van bedrijven. Ongetwijfeld zal er in een aantal gevallen ook bij de gemeente een verzoek worden ingediend om mee te denken over alternatieven, binnen of buiten de gemeentegrenzen. Vanaf 2023 start er een accountmanager Bedrijven die ook aan de slag gaat in de zone.

8. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de definitiefase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

Ook tijdens het formele inspraakproces zal veel aandacht zijn voor de toegankelijkheid van de informatie. We willen diverse inloophmomenten organiseren en zullen een ruimte inrichten waar de maquette en aanvullende informatie beschikbaar is. Ook willen we door het opstellen van een vragenlijst mensen faciliteren in het richten van de zienswijzen (uiteraard zijn daarnaast de gebruikelijke zienswijzen mogelijk).

- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in het Gemeenteblad en het Haarlems Weekblad.
 - Omwonenden worden per brief/ flyer geïnformeerd over wat het Masterplan is en hoe de proces van het ter inzage leggen werkt.
 - Een nieuwsbericht wordt gepubliceerd op www.haarlem.nl.
 - Er wordt een exporuimte ingericht met maquettes en alle relevante informatie. Belangstellenden kunnen hier terecht kunnen met vragen en opmerkingen.



- Na verwerking van de inspraakreacties en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het masterplan.
- Het plangebied wordt vervolgens herontwikkeld aan de hand van deelprojecten die een verkort planproces doorlopen.

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	• Ontwerp-masterplan ter visie leggen • Vaststellen masterplan	• B&W • Raad	Q4 2022 Q2 2023

9. Bijlagen

- a) Ontwerp-masterplan
- b) Participatieverslag
- c) Mobiliteitsplan