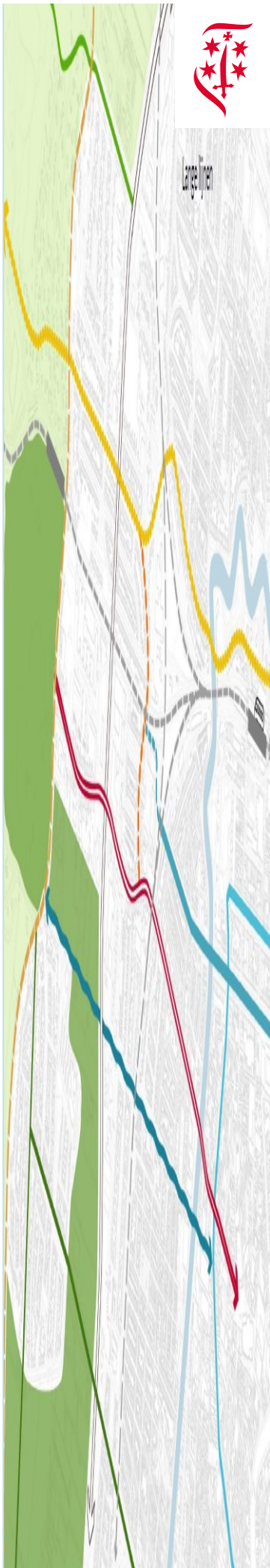




**Gemeente
Haarlem**



Startnotitie

Ontwikkelzone Zijlweg-West

17 april 2018
Jasper Huizinga
Programma's en Gebieden

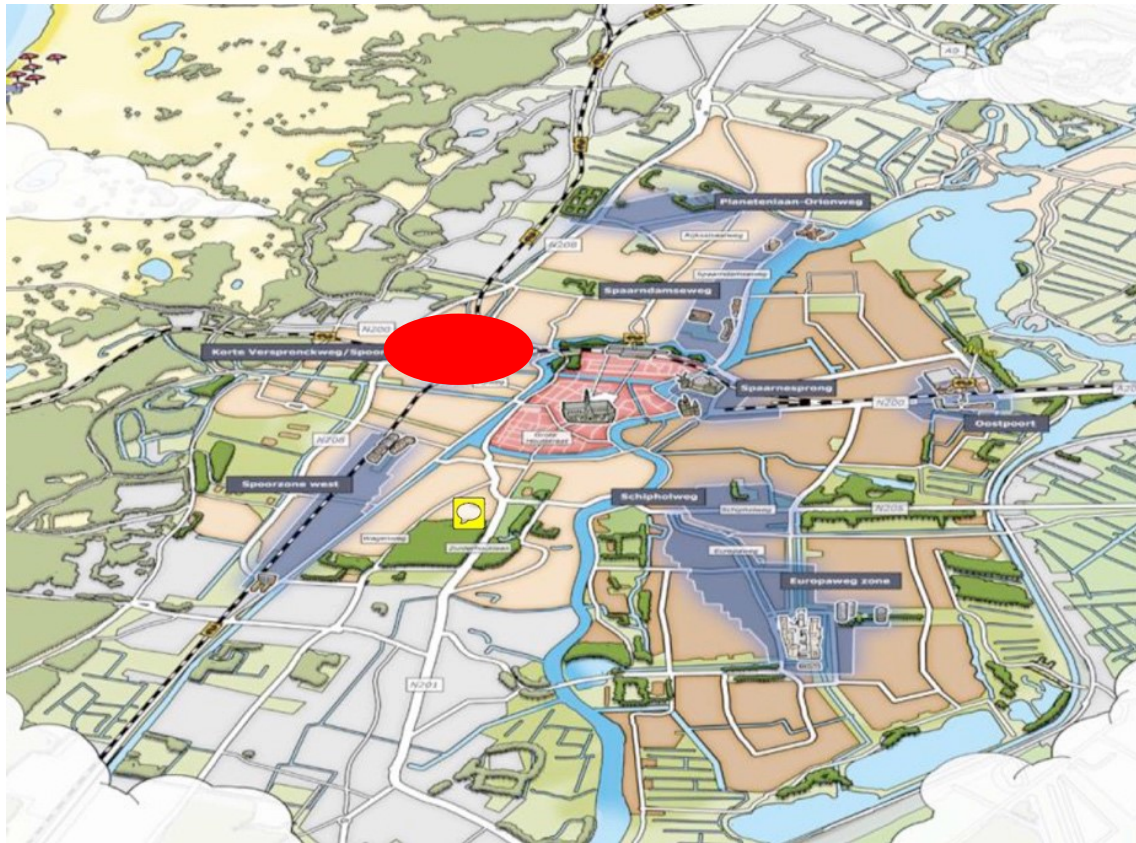
Inhoudsopgave

1.	Omschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving deelgebied & probleemstelling	4
1.3	Doel	5
2.	Resultaat	6
3.	Uitgangspunten en Randvoorwaarden	7
3.1	Beleidskaders	7
3.2	Stakeholders, participatie en inspraak	8
3.3	Visualisatie van de Scope	9
4.	Dilemma's / uitdagingen	10
4.1	Inhoudelijk	10
4.2	Procesmatig	10
5.	Proces	11
5.1	Planning	11
5.2	Financiën	11

1. Omschrijving

1.1 Aanleiding

De gemeente Haarlem wenst de woningbouwproductie te versnellen en heeft hiervoor mede Ontwikkelzones geïntroduceerd. In deze ontwikkelzones is het de ambitie om een fors aantal woningen toe te voegen aan de Haarlemse woningvoorraad, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Het stimuleren van de woningbouwproductie in de Ontwikkelzones sluit aan bij de doelstellingen van het programma "Groeit van Haarlem". Het programma gaat uit van het toevoegen van 7.500 woningen in de periode tot 2025, en in totaal 15.000 woningen tot 2040. Haarlem wil de groei gebruiken om de stad te verbeteren. De ontwikkelingszone Zijlweg-West in Haarlem Zuid-West is één van deze ontwikkelzones.



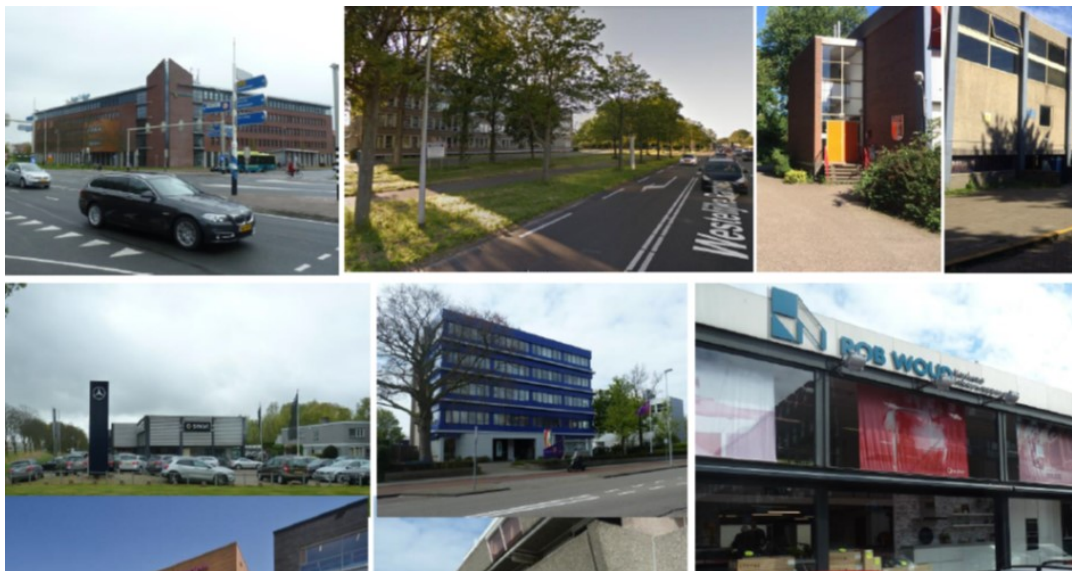
Figuur 1: kaart met ontwikkelzones, omcirkeld in rood is de zone Zijlweg-West

1.2 Beschrijving deelgebied & probleemstelling

Het plangebied Zijlweg-West bestaat uit meerdere deelgebieden: Korte Versponckweg, Spoorwegstraat & Delftstraat, het Hin terrein en de gebieden rondom de kruising Zijlweg - Westelijke Randweg¹. In paragraaf 3.3 is het gebied met de deelgebieden op kaart weergegeven.

De zone wordt gekenmerkt door verschillende deelgebieden met een divers karakter en een deels suboptimale openbare ruimte. De zone biedt kansen voor verdere stedelijke ontwikkeling, met het toevoegen van woningen. Er zijn inmiddels al diverse initiatieven die opteren voor de realisatie van woningbouw. Overall geldt dat meer coherentie tussen de locaties gewenst is, waarbij de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersafwikkeling (waaronder ook fiets- en langzaamverkeer) een belangrijk aandachtspunt is.

Voor een deel van het plangebied Zijlweg-west (i.c. Spoorwegstraat e.o.) is in 2012 een concept gebiedsvisie opgesteld. Mede als gevolg van vragen omtrent de verkeerskundige ontsluiting van het gebied en de vastgoedcrisis is de visie destijds niet vastgesteld en heeft derhalve formeel geen status. Voor de in gemeentehanden zijnde locatie aan de Korte Versponckweg zijn in het verleden ook diverse aanzetten gemaakt om te komen tot een visie. Ook deze visies hebben nog geen formele status, waardoor het terrein niet is verkocht. Inmiddels zijn veel tijdelijke gebruikers hier gehuisvest. Bij een herontwikkeling van het terrein, zal voor hen een oplossing gevonden dienen te worden.



Figuur 2: impressie van de bebouwing in de zone

In totaal kunnen in de zone mogelijk ca. 600 woningen worden gerealiseerd, zo is nu de verwachting. Voor een succesvolle verdere ontwikkeling van de zone is het noodzakelijk dat de samenhang tussen lopende en nieuwe projecten is gewaarborgd, en dat nieuwe projecten op gang komen en voldoende voortgang vertonen. Het huidige kader biedt nog onvoldoende houvast en samenhang om toekomstige en lopende initiatieven zorgvuldig af te wegen. De op te stellen ontwikkelstrategie zal de basis vormen voor dit gewenste kader. Hierbij zal aandacht worden besteedt aan onder andere de aspecten bouwhoogte, programma, verkeersontsluiting, toegankelijkheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Kortom: een overkoepelende (deels herziene) visie en strategie is gewenst om zo de beoogde onderlinge structuur tussen de locaties en versnelling van de woningbouwproductie te bewerkstelligen.

¹ De zone had eerder de naam Spoorwegstraat-Korte Versponckweg.

1.3 Doel

Binnen de ontwikkelzone Zijlweg-west zijn de volgende doelstellingen van belang:

1. Borgen van de samenhang tussen de lopende en nieuwe projecten en daarbij zorgen dat de nieuw te starten projecten op gang komen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de (sociale) woningtoename in een stedelijk gebied;
2. Een dialoog en planvorming met de wijk over de gewenste toekomstige ontwikkelingen in de zone. Hierbij geldt dat bewoners, belangengroepen en initiatiefnemers actief zijn betrokken. Zeker ook wordt gekeken naar de sociaal maatschappelijke wensen en eisen.
3. Onderdeel zijn van de ambities en doelstellingen van het programma Groei van Haarlem.
 - De zone Zijlweg-west kan bijdragen aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad.
 - Aansluiting wordt bewerkstelligd bij de studies omtrent de verstedelijkingsopgave
 - De zone kan bijdragen aan de overige gewenste dan wel noodzakelijke stedelijke functies en voorzieningen, waaronder groen en mogelijk een onderwijsvoorziening.
 - De zone draagt bij aan een gezonde, duurzame en kwalitatief hoogwaardige stad, waar het prettig wonen, werken en verblijven is.
 - Input leveren aan en resultaten betrekken van de verstedelijkingsstudie.
4. Bewerkstelligen van samenhang tussen de diverse (deel)projecten en locaties rondom de Zijlweg, door het bieden van een kader op het gebied van stedenbouw (m.n. hoogte en volume, programma, klimaatadaptatie, ontsluiting en parkeren (deels update van de bestaande visie uit 2012). Hierbij gaat het o.a. om:
 - a. Herontwikkeling HIN terrein;
 - b. Herontwikkeling Spoowegstraat & Delftstraat;
 - c. Herontwikkeling locaties Kruising Westelijke Randweg;
 - d. Korte Versponckweg.

2. Resultaat

Het beoogde resultaat is een ontwikkelstrategie voor de zone Zijlweg-West die mede tot stand is gekomen door participatie van burgers, bedrijven en initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. Deze ontwikkelstrategie wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De volgende onderwerpen zijn hierin uitgewerkt:

1. Stedenbouwkundige en programmatische kaders voor de ontwikkeling van het gebied; (een samenhangende visie op het totale programma aan stedelijke functies binnen de zone met de focus daarbij op (wonen (sociaal-niet sociaal), retail, onderwijs en openbare ruimte), inclusief een globale verdeling van deze functies over de beschikbare ruimte in projecten;
2. Een samenhangende visie op de bekostiging van investeringen in de zone voor zover deze de scope van de individuele projecten overtreffen. Hierbij valt te denken aan ingrepen m.b.t gasloos bouwen, parkeren en de verdeling van het sociale programma;
3. Verkeerskundige principes en mogelijk noodzakelijke ingrepen (oplossen knelpunten bv kruising Julianalaan) als gevolg van het beoogde programma.
4. Uitgangspunten op het gebied van Duurzaamheid, klimaatadaptatie en gezondheid. Bijvoorbeeld het voorkomen van hittestress.
5. Wijze van bijdrage aan het programma Groei van Haarlem.

Deze resultaten vormen vervolgens de basis en een toetsingskader voor op te starten projecten en dragen bij aan de afstemming van de reeds lopende projecten.

3. Uitgangspunten en Randvoorwaarden

3.1 Beleidskaders

Uitgangspunt voor de ontwikkelvisie is het inpassen van de woningbouwopgave van ca. 600 stuks in het onderhavige gebied. Daarbinnen geldt tevens dat ruimte gevonden moet worden voor een aanzienlijk deel sociale woningbouw.

Relatie programma Groei van Haarlem

Vanuit de zone zal input geleverd worden aan het programma Groei van Haarlem (bijv. op het gebied van woningaantallen en stedenbouwkundige t.b.v. de verstedelijkingsstudie). Anderzijds zal dit programma Groei van Haarlem input leveren die voor de uitwerking van de ontwikkelstrategie voor de zone van belang is, zoals de uitwerking van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. De resultaten vormen over en weer belangrijke bouwstenen voor zowel de zones alsook het programma.

Navolgende zijn de relevante vastgestelde beleidsmatige kaders weergegeven. Deze zijn thematisch gegroepeerd.

Ruimtelijke kaders

- Gebiedsopgave Zuid-west;
- Toekomstvisie: Haarlem in 2040 (2017);
- Concept Gebiedsvisie Spoorwegstraat (2012);
- Structuurvisie Haarlem 2020; (2005);
- Nota Ruimtelijke kwaliteit (2012) (2018 wordt dit geactualiseerd als Nota Omgevingskwaliteit);
- Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2013).

Kaders m.b.t. verkeer en Parkeren

- Regionale bereikbaarheidsvisie Zuid Kennemerland (2011);
- Parkeernormen; Haarlemse bouwverordening (2007);
- Parkeervisie (2013);
- Verlagen parkeernorm voor de categorie sociale huurwoning (2018);
- Beleidsregels parkeernormen (2de helft 2018 wordt dit geactualiseerd);
- Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR);

Programmatische kaders

- Doorbouwen aan een (t)huis; Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017);
- Economische agenda Haarlem (2012);
- SHO onderwijs en sport;
- Hotelbeleidsnota (2012);

Duurzaamheidskaders

- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016);
- Kadernota Haarlem duurzaam (2011);
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017);
- Klimaat adaptatieagenda (2017);
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017);
- Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw (2006).

3.2 Stakeholders, participatie en inspraak

Zoals bij de doelstellingen aangegeven is een belangrijk aspect bij het opstellen van de ontwikkelvisie het actief betrekken van stakeholders. Input van hen is essentieel voor het welslagen van het proces.

Hierbij gaat het om omwonenden, wijkraden, belanghebbenden (bv aanwezige bedrijven) en initiatiefnemers. Participatie zal primair plaatsvinden over het programma, de ruimtelijke randvoorwaarden en verkeersontsluiting. Betrokkenen wordt de mogelijkheid geboden om invloed uit te oefenen op de plannen en producten die worden gemaakt. Actief wordt dan ook ingezet op co-creatie waar mogelijk.

In deze aanpak van participatie en inspraak dient de relatie van de zones met de overkoepelende doelstellingen van Haarlem als stad goed duidelijk te zijn, zodat burgers de relatie zien tussen beoogde veranderingen in hun buurt en de ontwikkeling van de stad als geheel. De kaders m.b.t. de te realiseren woningen (600 stuks alsmede de opgave sociale woningbouw, zoals opgenomen in de woonvisie) vormen hierbij wel het uitgangspunt.

Participatie vindt plaats in de fases van ideevorming tot aan realisatie. Inmiddels zijn brede bijeenkomsten georganiseerd alsook kleinere (reflectiegroepen) met een meer locatie specifieke focus. De wijze van betrekken is nader uitgewerkt in een Participatie en Inspraak Plan (PIP).

Het voorstel is voorts om voorafgaand aan het vaststellen van de ontwikkelvisie door de gemeenteraad het voorgenomen besluit ter inzage te leggen. Hiermee kunnen personen die niet direct betrokken zijn geweest bij de participatie eventueel alsnog invloed uitoefenen.

3.3 Visualisatie van de Scope



Figuur 3: het gebied Zijlweg-West, met in geel en rood specifieke deelgebieden.

4. Dilemma's / uitdagingen

4.1 Inhoudelijk

- Het gebied vraagt om een uitspraak over maat en schaal. Het risico bestaat dat deze uitspraak breder dan voor deze zone wordt gevraagd. Het effect hiervan is vertraging op de totstandkoming van de visie'. Dit risico wordt deels ondervangen door aan te sluiten bij het programma rondom de verstedelijkingsopgave en het programma 'Groei van Haarlem';
- Het sociale woningbouwprogramma zoals opgenomen in de woonvisie vormt het uitgangspunt voor de visie. Verdeling over projecten op korte termijn is complex. Het effect hiervan is dat de druk om sociale woningen te realiseren in andere projecten toeneemt. Het gevolg hiervan kan zijn dat deze dan niet tot ontwikkeling kunnen komen. De voortgang van de realisatie zal middels voortgangsrapportages aan de Raad worden gemeld. Indien nodig kan dan worden bijgestuurd.
- Ondanks dat Zuid-West bekend staat als een gegoed gebied, zijn in deze zone al relatief veel sociale woningen aanwezig. De vraag of een toename bijdraagt aan het bewerkstelligen van de doelstellingen op wijkniveau.
- De beleidsmatige eis om per project parkeren op eigen terrein op te lossen maakt (zeker in combinatie met bovenstaand punt), dat de financiële haalbaarheid van projecten onder druk komt te staan.
- De beoogde toename van het aantal woningen zal eveneens leiden tot een grotere behoefte aan stedelijke voorzieningen zoals onderwijs. De Korte Versponckweg kan hiervoor worden ingezet. Dit betekent echter ook een mogelijk lagere opbrengstpotentie van deze locatie. Het gaat echter om meer dan alleen de financiële waarde, gekeken dient te worden naar de waarde voor de stad.
- De stapeling van beleidsambities (o.a. sociale woningbouw, ondergronds parkeren, duurzaamheid, financiële afdrachten aan de openbare ruimte) kan leiden tot vertraging of het niet tot stand komen van ontwikkelingen.
- De Korte Versponckweg is in gebruik als tijdelijke locatie voor o.a. onderwijsvoorzieningen. Bij een herontwikkeling zullen mogelijk andere locaties voor deze voorzieningen beschikbaar moeten zijn.
- Verkeerskundige ingrepen lijken noodzakelijk voor de ontwikkeling van het gebied. Hoe deze ter realiseren en bekostigen is een belangrijke opgave. Concreet is er ondermeer de wens om een fietsroute te realiseren van de Delftstraat naar de Julianalaan. Een toename van het aantal woningen zal betekenen dat de druk op het wegennet verder toeneemt. De visie dient uitsluitend te geven op de vraag of en zo ja in hoeverre de bestaande infrastructuur deze toename kan absorberen, danwel dat de bestaande infrastructuur maatgevend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Een mogelijkheid binnen de zone(s) is wellicht om te komen tot mobiliteitsexperimenten om zo de verkeersdruk te verminderen.

4.2 Procesmatig

- Grotere verwevenheid leidt tot vertraging. Doel van de zone-aanpak is om de stedelijke ontwikkeling (waaronder de bouw van woningen) te versnellen en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Een potentieel negatief gevolg van het creëren van meer samenhang tussen deelprojecten is dat deze deelprojecten op elkaar gaan wachten. De insteek is echter dat een gezamenlijke visie in een vervolgstadium bijdraagt aan versnelling van deze projecten.
- Gebrek aan draagvlak bij belanghebbenden is een reëel risico. Partijen, bewoners die niet wensen dat het gebied zal worden verdicht kunnen mogelijk tegenstand bieden. Middels reflectiegroepen wordt

daarom gewerkt aan een integraal en gedragen plan. De vraag die nog voorligt is of er ook een ter inzage legging van de visie noodzakelijk is. Dit heeft dan effect op de planning.

- Behoudens de Korte Versponckweg heeft de gemeente geen posities in bezit. Partijen kunnen dus alleen worden verleid tot het doen van investeringen. Actieve sturing is niet mogelijk. De op te stellen visie heeft ten doel partijen te verleiden tot investeringen.

5. Proces

5.1 Planning

De werkzaamheden voor het opstellen van de ontwikkelvisie zijn in regie gezet. Doel is om voor de zomer van 2018 de ontwikkelstrategie voor deze zone af te ronden en in besluitvorming te brengen. De werkzaamheden om te komen tot de visie zijn al in gang gezet. De voorliggende stappen behelzen:

Definitief opstellen Ontwikkelstrategie (april – juni 2018)

- Programma, identiteit en gebruik van het gebied
- Stedenbouwkundige structuur (massa)
- Buitenruimte en beheerareaal
- Verkeer en parkeren
- Duurzaamheid, klimaatadaptatie
- Strategie om tot realisatie te komen
- Afronden Participatie

Vaststellen Ontwikkelstrategie (juni 2018 - september 2018)

- Besluitvorming B&W
- (Ter inzage legging)
- Besluitvorming Gemeenteraad (nu voorzien medio augustus 2018)

5.2 Financiën

De kosten voor het opstellen van de ontwikkelstrategie worden ten laste van het budget voor de ontwikkelzones gebracht. Eventuele bijdragen van derden kunnen worden ingezet om de capaciteit te vergroten en het proces te versnellen.

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl