



**Gemeente
Haarlem**

Startnotitie

Ontwikkelzone Spaarndamseweg

17 april 2018

Jasper Huizinga

Programma's en gebieden

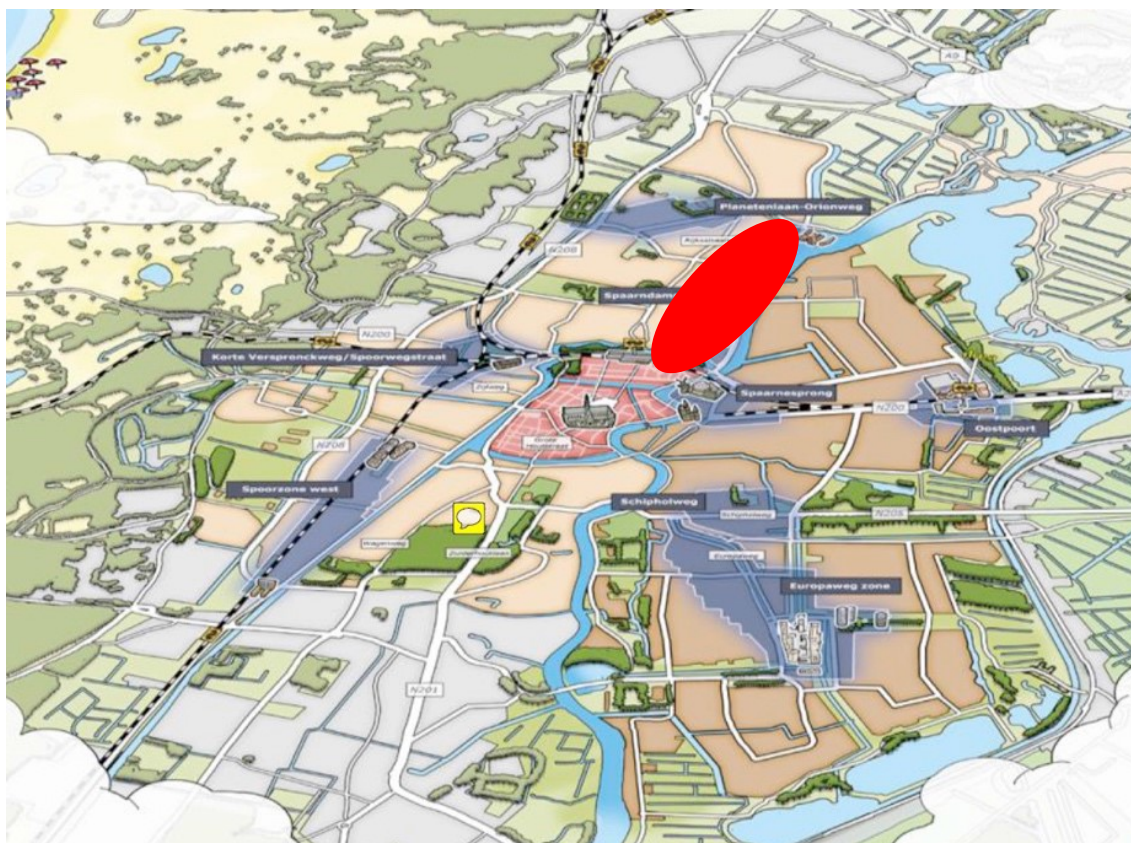
Inhoudsopgave

1.	Omschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving deelgebied en probleemstelling	4
1.3	Doel	5
2.	Resultaat	6
3.	Uitgangspunten en randvoorwaarden	7
3.1	Beleidsmatige kaders	7
3.2	Stakeholders en participatie	8
3.3	Begrenzings gebied	8
4.	Dilemma's en uitdagingen	10
4.1	Inhoudelijk	10
4.2	Procesmatig	10
5.	Proces en financiën	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 Groei van Haarlem. Het programma¹ 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 Spaarndamseweg in Haarlem Noord is één van de ontwikkelzones. De startnotitie gaat specifiek in op deze zone, die in figuur 1 en 3 is weergegeven.



Figuur 1: kaart met ontwikkelzones. In rood, de zone Spaarndamseweg

¹ Het programma Groei van Haarlem coördineert dit vraagstuk. Het college heeft hiervoor op 27 maart jl. het programma Groei van Haarlem vastgesteld

1.2 Beschrijving deelgebied en probleemstelling

De zone Spaarndamseweg betreft een langgerekt gebied ten westen van het Spaarne. Aan de zuidkant start de zone net boven de Bolwerken, de Schoterbrug vormt de noordelijke begrenzing. In paragraaf 3.3. op pagina 9 is de zone op kaart weergegeven.

Het gebied kende in de loop der jaren al veel transformaties en herontwikkelingen. Meer recent is een groot deel van de openbare ruimte opnieuw ingericht, met onder andere vrij liggende fietspaden en wandelmogelijkheden langs het Spaarne, en zijn er projecten gerealiseerd zoals het complex de Pionier. Het gebied is echter nog niet klaar. Een fors aantal locaties wacht op (her)ontwikkeling.



Figuur 2: de veranderingen langs de Spaarndamseweg in beeld

De Spaarndamseweg e.o. is in het in 2005 vastgestelde Structuurplan Haarlem 2020, al aangewezen als verandergebied. Vervolgens is in 2008 de Gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. vastgesteld, met een nadere uitwerking hiervan. Het zone kan uitgroeien tot een hoogwaardig stedelijk gebied met functiemenging. De aangescherpte opgave omtrent woningbouw maakt dat de bestaande visie een update nodig heeft, waarbij de aandacht ook wordt gelegd op onder andere de aspecten bouwhoogte, programma, verkeersontsluiting, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Hiermee wordt een afdoende kader geboden aan de diverse ontwikkel- en transformatiemogelijkheden die er concreet zijn of kunnen ontstaan. Ondermeer gaat het dan om de locaties Sonneborn, Qualitybakers, Spaarneboog en het voormalige Carpet Right. Ook locaties waarvoor al meer concrete plannen zijn uitgewerkt en afspraken zijn gemaakt zullen worden meegenomen. Een voorbeeld hiervan is het Deliterrein.

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.

1.3 Doel

Wat willen we in deze ontwikkelzone bereiken?

1. Samenhang tussen de diverse (deel)projecten in de zone Spaarndamseweg, door het bieden van een kader op het gebied van stedenbouw, (woningbouw)programma, klimaatadaptatie, ontsluiting, verkeer en parkeren (deels betreft dit een update van de bestaande visie uit 2008).
2. Onderdeel zijn van de ambities en doelstellingen van het programma Groei van Haarlem.
 - De zone Spaarndamseweg 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 retail, 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.
3. Een visie en strategie die mede tot stand is gekomen door participatie van burgers, belangenorganisaties, bedrijven en (al bestaande) initiatiefnemers van ruimtelijke plannen.

Bestaande locaties en initiatieven hebben de potentie om bij te dragen aan het behalen van de integrale doelstellingen van de ontwikkelingszone. Binnen de te formuleren kaders kunnen deze zich dan binnen afzienbare termijn tot projecten door ontwikkelen. Deze locaties betreffen onder meer:

- Spaarndamseweg 74-76 (voormalige Carpet Right);
- Sonnebornterrein;
- Paul Krugerkade 8;
- Spaarneboog;

Voor een succesvolle verdere ontwikkeling van de zone Spaarndamseweg is het noodzakelijk dat de samenhang tussen de lopende en nieuwe projecten is gewaarborgd, en dat nieuwe projecten op gang komen en voldoende voortgang vertonen. Daarnaast is het faciliteren van de lopende projecten die in de ontwikkelzone spelen een belangrijk onderdeel van het te doorlopen proces.

2. Resultaat

Het beoogde resultaat is een document met daarin een ontwikkelvisie (en een ontwikkelstrategie). Dit document wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De volgende onderwerpen zijn hierin uitgewerkt:

- Stedenbouwkundige en programmatische kaders voor de ontwikkeling van het gebied langs de Spaarndamseweg;
- Een samenhangende visie op het totale programma aan stedelijke functies binnen de zone met de focus daarbij op ca. 600 nieuw te realiseren woningen (waaronder sociale woningen), retail en onderwijs, inclusief een globale verdeling van deze functies over de beschikbare ruimte in projecten;
- 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 mogelijke collectieve ingrepen m.b.t. gasloos bouwen, parkeren en de verdeling van het sociale programma;
- Verkeerskundige principes (auto, (brom)fiets en langzaam verkeer), mogelijk noodzakelijke ingrepen als gevolg van het beoogde programma.
- Uitgangspunten op het gebied van Duurzaamheid, klimaatadaptatie en gezondheid. Bijvoorbeeld het voorkomen van hittestress.
- Wijze van bijdrage aan het programma Groei van Haarlem.

Deze resultaten vormen vervolgens de basis voor afstemming van de reeds lopende projecten en voor het opstarten van nieuwe projecten.

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1 Beleidsmatige kaders

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 Noord;
- Toekomstvisie: Haarlem in 2040 (2017);
- Gebiedsvisie Spaarndamseweg (2007);
- Structuurvisie Haarlem 2020; (2005);
- Nota Ruimtelijke kwaliteit (2012) (2018 wordt dit geactualiseerd als Nota Omgevingskwaliteit);
- Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; Structuurvisie Openbare Ruimte, december 2017 (integraal waterplan, ecologisch beleidsplan, verkeer en vervoerplan, groenstructuurplan);
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2013).

Kaders m.b.t. verkeer en Parkeren

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

Programmatistische 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 en participatie

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) vormen hierbij wel het uitgangspunt.

Participatie zal plaatsvinden in de fases van ideevorming tot aan realisatie. Voorzien wordt dat zowel enkele brede bijeenkomsten worden georganiseerd alsook kleinere met een meer locatie specifieke focus. De wijze van betrekken wordt nader uitgewerkt in een Participatie en Inspraak Plan (PIP).

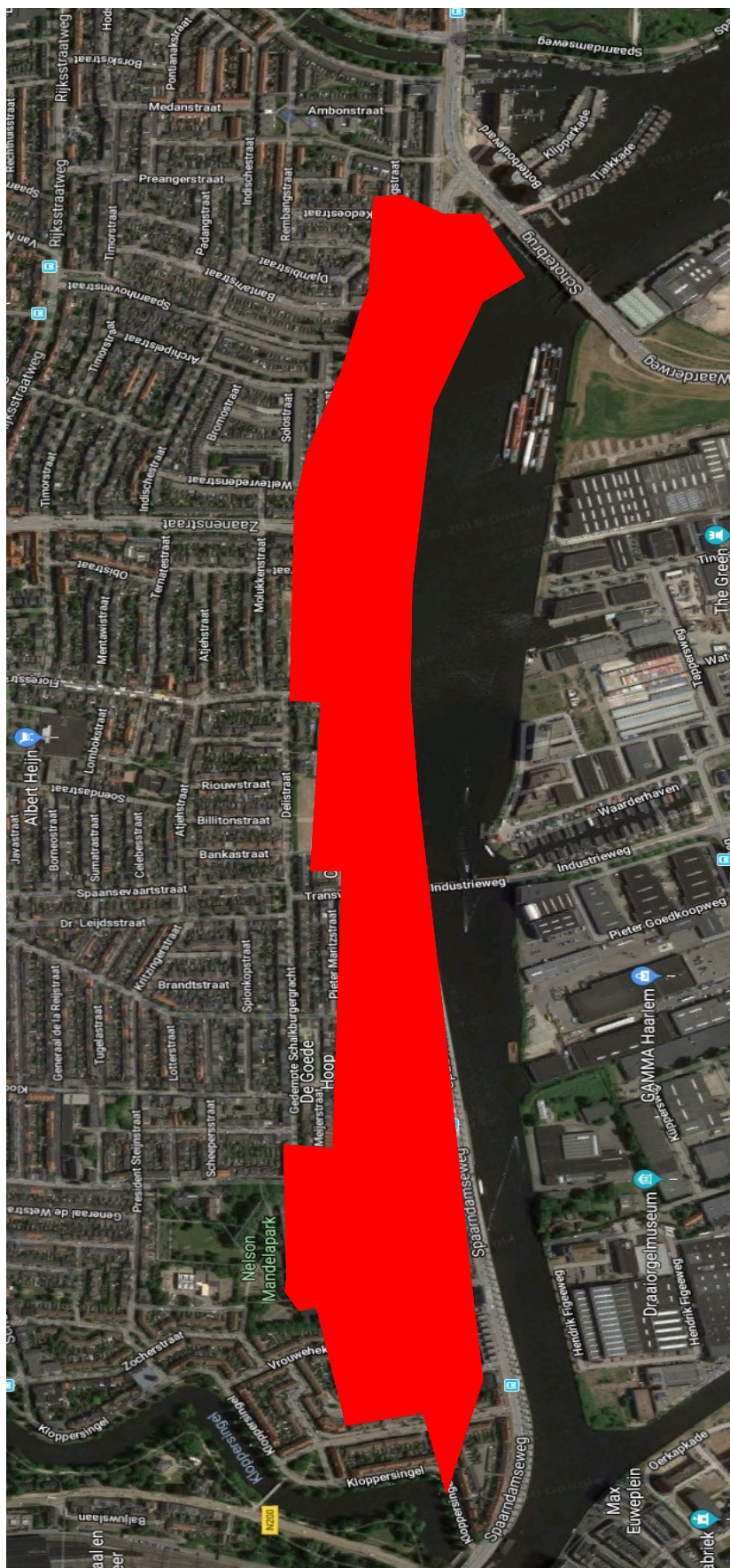
Het voorstel is voorts om voorafgaand aan het vaststellen van de ontwikkelvisie door de gemeenteraad het voorgenomen besluit ter inzage te leggen. Hiermee kunnen personen die niet direct betrokken zijn geweest bij de participatie eventueel alsnog invloed uitoefenen.

3.3 Begrenzings gebied

De scope van de werkzaamheden ligt primair rondom de diverse (al lopende) projecten/locaties in het gebied. Deze zijn onderstaand weergegeven. Ruimtelijk gaat het dan om het gebied zoals dat in figuur 3 is opgenomen.

- Werfstraat 8 - Ecosol locatie, Nelson Mandelapark
- Spaarndamseweg 74-76 locatie voormalige Carpet Right
- Paul Krugerkader 8, Quality Baker
- Herontwikkeling Spaarneboog, spaarndamseweg 120
- Kwantum locatie
- Spaarndamseweg 214 e.o. (Filippo)
- Spaarndamseweg/Reitzstraat
- Deliterrein/ Shellterrein /Schoterkwartier herontwikkeling
- Spaarndamseweg 380
- Spaarndamseweg 410-422 (bedrijfscomplex)
- Sonnebornterrein,
- Spaarndamseweg/hoek Zaanenstraat
- Spaarndamseweg 13 - 50KV Station

Bij de bestudering van het gebied is het onoverkomelijk dat ook buiten de directe grenzen wordt gekeken naar raakvlakken en ontwikkelingen. Hierbij gaat het onder meer om de Oost-West relaties richting de Generaal Cronjéstraat. Ook de relatie met de oostelijke randen van de Waarderpolder zullen hierbij worden meegenomen.



Figuur 3: Begrenzingszone

4. Dilemma's en uitdagingen

4.1 Inhoudelijk

- De zone Spaarndamseweg vraagt om een visie op bouwhoogte, maat en schaal. Het risico bestaat dat deze uitspraak breder is dan alleen voor de zone. 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 is in de woonvisie in absolute aantallen gedefinieerd. Verdeling over projecten op korte termijn is complex, gelet op bestaande afspraken. Het effect hiervan is dat de druk om sociale woningen te realiseren in andere projecten toeneemt. Het gevolg hiervan kan zijn dat deze dan minder eenvoudig tot ontwikkeling kunnen komen;
- 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. Daarom zullen ook andere mogelijkheden van het aanbieden van mobiliteit worden onderzocht;
- De beoogde toename van het aantal woningen zal eveneens leiden tot een grotere behoefte aan stedelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld onderwijs. Locaties hiervoor zijn beperkt voorhanden en geen gemeentelijk eigendom. Realisatie van deze functies kan ten koste gaan van het woningbouwprogramma en/of forse financiële consequenties hebben;
- De stapeling van beleidsambities (onder meer sociale woningbouw, ondergronds parkeren, duurzaamheid, financiële afdrachten aan de openbare ruimte) kan leiden tot vertraging of het niet tot stand komen van ontwikkelingen.

4.2 Procesmatig

- 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 in de huidige fase op elkaar gaan wachten. De insteek is echter dat een gezamenlijke visie in een vervolgstadium bijdraagt aan versnelling van deze projecten.
- Communicatie en participatie: gebrek aan draagvlak bij belanghebbenden is een reëel risico, gelet op de mogelijk ingrijpende stedenbouwkundige effecten die in de zone tot de mogelijkheden behoren. Een weloverwogen communicatie- en participatiestrategie, opdat belanghebbenden op de juiste wijze en op het juiste moment worden betrokken wordt dan ook opgesteld om dit risico verminderen.

5. Proces en financiën

5.1 Planning

Doel is om eind 2018 te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelstrategie voor de Spaarndamseweg-zone. Het proces om hiertoe te komen is opgedeeld in 3 fases. De inventarisatiefase is al in gang gezet. Per fase zijn de navolgend stappen en werkzaamheden benoemd:

Fase 1: Inventariseren / ontwikkelen randvoorwaarden (januari 2018 – april 2018)

- Verkeerskundige eisen / ruimtebeslag
- Samenhangende visie op stedelijke functies in de zone, inclusief een ruimtebehoefte en een verdeling over de verschillende projecten binnen de zone
- Inventarisatie initiatieven die nog niet in een procesopdracht zijn vervat
- Financiële verkenning: kosten en opbrengsten
- Strategie kostenverhaal
- Opstellen Communicatie en Participatietraject (PIP Participatie en Inspraak Plan)

Fase 2: Opstellen Ontwikkelstrategie (april – september 2018)

- Programma en identiteit van het gebied
- Stedenbouwkundige structuur (massa)
- Buitenruimte en beheerareaal
- Verkeer, parkeren, toegankelijkheid
- Duurzaamheid, klimaatadaptie
- Strategie om tot realisatie te komen
- Doorlopen PIP

Fase 3: Vaststellen Ontwikkelstrategie (oktober – december 2018)

- Besluitvorming B&W
- Ter inzage legging
- Besluitvorming gemeenteraad

Voortgangsrapportages

Voor een gestructureerde communicatie over de voortgang binnen de ontwikkelingszone wordt eens per twee maanden een voortgangsrapportage opgesteld.

5.2 Financiën

Het opstellen van de visie wordt bekostigd uit het budget voor de ontwikkelzones. Ook het budget ten behoeve van de participatie zal onderdeel uitmaken van dit budget.

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl