

Dashboard Ontwikkelzones Haarlem

Inleiding

Bijgaand overzicht is bedoeld om inzicht te krijgen in huidige stand van zaken en de voortgang te kunnen monitoren (en waar nodig aan te passen) van de ontwikkelzones. Op deze manier houden we periodiek inzicht in de voortgang van de planvorming en de realisatie van de ± 9.000 woningen en kunnen we daarop sturen. Zowel per ontwikkelzone als voor het totaal van de ontwikkelzones.

Ontwikkelzones



Gebied	Ontwikkelzone	Indicatie aantal woningen	
		Collegebrief Nov. 2016	Collegebrief Nov. 2017
Oost	Spaarnesprong	400	530
Oost	Oostpoort – A'damse-vaart	150	150
Schalkwijk	Schipholweg	1.600	1980
Schalkwijk	Europaweg	1.600	2760
Noord	Planetenlaan – Orionweg	600	560
Noord	Spaarndamseweg	500	650
Zuidwest	Korte Verspronckweg – Spoorwegstr.	300	620
Zuidwest	Spoorzone Zuidwest	2.100	1.810 (2.100)
TOTAAL		7.250	9.060 (9.350)

Financieel

De ontwikkeling in de zones zorgt voor de toename van een fors aantal woningen in verschillende segmenten. Om dit mogelijk te maken zal, het openbare gebied aangepast moeten worden en uitbreiding van (openbare) voorzieningen noodzakelijk zijn. Hiervoor zijn o.a. financiële middelen nodig. Een deel van deze middelen kan wellicht gevonden worden door de beschikbare beheers middelen in te zetten, maar de verwachting is dat dit bij lange na niet afdoende zal zijn. Dit zal nader onderzocht dienen te worden. Hierbij zal tevens onderzocht moeten worden of kostenverhaal kan plaats vinden op bijvoorbeeld stadsniveau.

Algemene aandachtspunten

- Integrale aanpak vereist
- Spanning programma en "Haarlemse maat en schaal"
- Stapeling ambities (sociale woningbouw, parkeren, duurzaamheid)
- Verdeling sociale woningbouw, hardheid van plannen en afspraken
- Borging overige functies, en gebied overstijgende investeringen
- Betrekken partijen en stakeholders, vormgeven gezamenlijk proces
- Snelheid versus vastgestelde visie
- Bijdragen c.q. afdrachten voor o.a. de ruimtelijke kwaliteit

ontwikkelzone Spaarnesprong

Programma

Indicatie woningaantal: 530
Overige voorzieningen: Opleiding incl. studentenhuisvesting (de Koepel)

Tijd

- Maart 2018 ontwikkelingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad
- Aandachtspunt is besluitvorming collectieve parkeergarage

Kwaliteit

- Water terugbrengen en een collectieve parkeergarage dragers kwaliteit
- Onderzoek haalbaarheid water terugbrengen & collectieve parkeergarage

Geld

- Onderzoek haalbaarheid water terugbrengen & collectieve parkeergarage
- Haalbaarheids-analyse op gebiedsniveau nader onderzoeken

Woningen

- Dantuma: 30% soc. huur, 30% midden huur en 40 duur
- Drijfriemenfabriek: intentie verkoop huidige gebruikers
- Oudeweg 28: nu tijdelijk parkeren NedTrain. Eigendom gemeente.
- Fietsenfabriek: uitvraag verkoop in voorbereiding
- De Koepel: Onderwijs en (studenten)huisvesting

Communicatie

- Sportheldenbuurt actief betrekken bij vervolgproces
- PIP voor vervolgtraject opstellen

Externe factoren

- Onderzoek haalbaarheid bijdrages/subsidies

Kansen

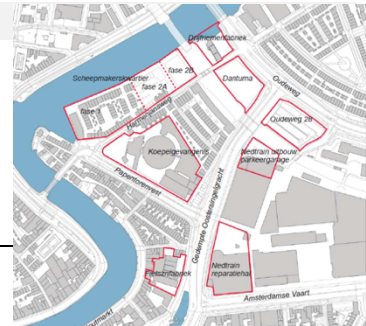
- Participeren ontwikkelingen in collectieve parkeervoorziening
- Grondexploitatie voor Oudeweg 28 en revenuen als bijdrage voor de kwaliteitsslag
- Bijdragen / subsidies

Bedreigingen

- Geen dekking voor o.a terugbrengen water, verbinding langs het Spaarne, parkeergarage
- Bij besluitvorming niet handelen uit grotere context (visie)

Planning

- Vaststelling ontwikkelingsvisie (raad maart 2018)
- Medio 2018 resultaten onderzoek haalbaarheid water terugbrengen en collectieve parkeergarage



ontwikkelzone Oostpoort – A'damse-vaart

Programma

Indicatie woningaantal: 150
Overige voorzieningen: --

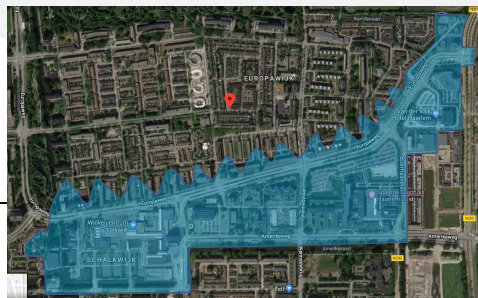
De ontwikkelingen in dit gebied worden op dit moment als een project opgepakt en nog niet als een zone ontwikkeld.

Voor deze ontwikkeling zijn er al wel diverse bijeenkomsten geweest met stakeholders, wat als erg positief is ervaren. Dit heeft tot het positieve effect geleid dat de bereidheid om te ontwikkelen toegenomen is en er nieuwe initiatieven ontstaan.

ontwikkelzone Europaweg

Programma

Indicatie woningaantal: 1.980
Overige voorzieningen: --



Tijd

- Projectteam is opgestart
- Startnotitie is gereed (incl. PIP)
- Door- looptijd voor dit ingrijpende proces is krap. Gaandeweg gezien wat benodigd is.

Kwaliteit

- Visie moet antwoord geven op haalbaarheid en
- Rekening houdend met voorwaarden op het gebied van verkeer en parkeren

Geld

- Kosten zullen beter inzichtelijk worden als inhoudelijke uitdagingen zich scherper aftekenen

Woningen

- Bekende plannen en initiatieven tellen op tot meer woningen dan indicatie (hard en zacht door elkaar, parkeren en verkeer nog niet opgelost)
- Inventariseren plannen en ambities corporaties met bestaand bezit
- Inventariseren nieuwe initiatieven uit de markt
- Verkennen hoeveel ruimte er is voor woningen en andere functies bij smallere Europaweg ('Stadsstraat Schalkwijk')

Communicatie

- PIP gereed. Voorleggen ter besluitvorming aan B&W.

Externe factoren

- Zowel Greystar (Toekanweg 7) en Being Development (Schipholpoort) willen graag snel ontwikkelen.
- Zij accepteren het ontwikkelzone-proces. Willen zo kort mogelijk na vaststellen ontwikkelstrategie een omgevingsvergunning aanvragen voor hun plannen.

Kansen

- diverse marktpartijen willen investeren

Bedreigingen

- nog onduidelijk hoe de verkeersinfrastructuur moet worden aangepast om aan de groeiende mobiliteitsbehoefte tegemoet te komen.

Planning

fase 0: Startnotitie	(dec. 2017)
fase 1: Inventariseren / ontwikkelen randvoorwaarden	(jan. 2018 – maart 2018)
fase 2: Opstellen Ontwikkelstrategie	(april 2018 – sep. 2018)
fase 3: Vaststellen Ontwikkelstrategie	(okt. 2018. – dec. 2018)

ontwikkelzone Schipholweg

Programma

Indicatie woningaantal: 2.760
Overige voorzieningen: --

Deze ontwikkelingszone heeft raakvlakken met de ontwikkelingszone Europaweg.

Overwogen wordt hoe deze ontwikkelzone het beste opgestart kan worden.

De lopende projecten in deze zone zoals De Entree en de Zuidstrook Slachthuisbuurt voorzien reeds in een deel van het aantal te realiseren woningen.

ontwikkelzone Orionweg / Planetenlaan

Programma

Indicatie woningaantal: 560
Overige voorzieningen: -- (nog onbekend)

Tijd

- Projectteam gaat in week 11 2018 van start
- Startnotitie en PIP opstellen
- Inventarisatie plannen corporaties en overige eigenaren

Kwaliteit

- Vraagstukken op het gebied van bouwhoogte en mate van stedelijkheid
- Goed inzicht in ruimtebehoefte sportvelden is nodig
- Lopende verfijning van het verkeersmodel voor de zones

Geld

- Kosten proces zullen beter inzichtelijk worden als inhoudelijke uitdagingen zich scherper aftekenen

Woningen

- Inventariseren plannen en ambities corporaties met bestaand bezit
- Verkennen van de ruimtelijke mogelijkheden

Communicatie

- Actieve omwonende heeft zich reeds gemeld met vragen. Zorgvuldige communicatie is zeer van belang.
- PIP opstellen.

Externe factoren

- --

Kansen

- De markt wil investeren

Bedreigingen

- -- (nog geen grote bedreigingen in beeld)

Planning

- Uitgewerkte planning is nog op te stellen. Volgt bij Startnotitie



ontwikkelzone Spaarndamseweg

Programma

Indicatie woningaantal: 650
Overige voorzieningen: -- (nog niet concreet / onderwijs)

Tijd

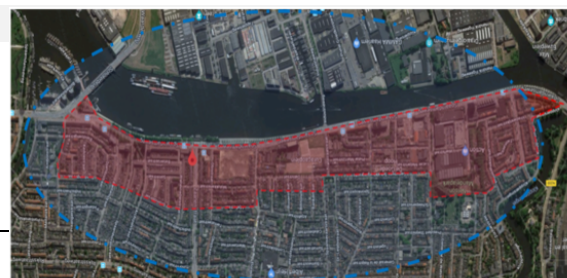
- Startnotitie gereed
- Vertraging door stadsbreed verkeersonderzoek
- Planvorming komt op gang, gesprekken met alle initiatieven lopen

Kwaliteit

- De vraag is welk programma en omvang passend is bij Haarlem

Geld

- Kosten proces zullen beter inzichtelijk worden als inhoudelijke uitdagingen zich scherper aftekenen



Woningen

- Aantallen nog niet strak, aandachtspunt is segmentering
- Sociale huur moeilijk afdwingbaar, risico verschuiving naar laatste fase

Communicatie

- Opstellen PIP i.v.m. fase ontwikkelzone

Externe factoren

- --

Kansen

- --

Bedreigingen

- --

Planning

Uitgewerkte planning volgt z.s.m. na meer duidelijkheid over planning Stadsbreed verkeersmodel. Hieronder staat een grove benadering van de huidige inschatting van de plannen:

fase 0: Startnotitie	(dec. 2017)
fase 1: Inventariseren / ontwikkelen randvoorwaarden	(jan. 2018 – maart 2018)
fase 2: Opstellen Ontwikkelstrategie	(april 2018 – sep. 2018)
fase 3: Vaststellen Ontwikkelstrategie	(okt. 2018. – dec. 2018)

ontwikkelzone Korte Verspronckweg – Spoorwegstr.**Programma**

Indicatie woningaantal: 620
Overige voorzieningen: -- (nog niet concreet / onderwijs)

Tijd

- Vertraging door stadsbreed verkeersonderzoek
- Planvorming wordt afgerond na oplevering stadsbreed verkeersonderzoek

Kwaliteit

- Aandachtspunt is omvang programma na rato omgeving

Geld

- Kosten proces zullen beter inzichtelijk worden als inhoudelijke uitdagingen zich scherper aftekenen

Woningen

- Aantallen nog niet strak, aandachtspunt is segmentering (ontwikkelaars wensen veel dezelfde producten)
- Sociale huur moeilijk afdwingbaar, risico verschuiving naar laatste fase

Communicatie

- Startnotitie op korte termijn naar het college
- Opstellen Pip i.v.m. fase ontwikkelzone

Externe factoren

- Locatie waar fietspad is voorzien is niet gemeentelijk eigendom
- Initiatieven willen snel ontwikkelen

Kansen & Bedreigingen

Deze zoneontwikkeling bestaat uit verschillende kwadranten die qua opgave en mogelijkheden verschillen. De verkeersafwikkeling kan voor de ontwikkeling van deze zone cruciaal zijn. Eigenaren wensen snelheid van de eigen ontwikkelingen.



Planning

Uitgewerkte planning volgt z.s.m. na meer duidelijkheid over planning Stadsbreed verkeersmodel. Hieronder staat een grove benadering van de huidige inschatting van de plannen:

fase 0: Startnotitie	(dec. 2017)
fase 1: Inventariseren / ontwikkelen randvoorwaarden	(juli 2017 – sept. 2017)
fase 2: Opstellen Ontwikkelstrategie	(okt. 2017 – mei 2018)
fase 3: Vaststellen Ontwikkelstrategie	(juni 2018 – sept 2018)

ontwikkelzone Zuid-West

Programma

Indicatie woningaantal: 1.810 (2.100) (incl. 600 st. Plaza-West & Remise)
streven 50% sociale huur

Overige voorzieningen: steven naar gelijkblijvende werkgelegenheid
specifieke aandacht voor verplaatsing
autodealers naar andere locaties in de stad
sociaal- maatschappelijke programma onderdelen
op kengetal-niveau in beeld, deze moeten in
het vervolgproces nader gespecificeerd worden



* Plaza West en De Remise zijn losse entiteiten die in een eerder stadium getoetst zijn op het verkeersvraagstuk

** Plaza West en De Remise zijn losse entiteiten en vallen buiten de planontwikkelingen

Tijd

- Vertraging door stadsbreed verkeersonderzoek
- Planvorming wordt afgerond na oplevering stadsbreed verkeersonderzoek

Kwaliteit

- Aandachtspunt is omvang programma na rato omgeving

Geld

- Haalbaarheids-analyse op gebiedsniveau is uitgezet
- Kosten proces zullen beter inzichtelijk worden als inhoudelijke uitdagingen zich scherper aftekenen
-

Woningen

- Aantallen nog indicatief, aandachtspunt is segmentering
- Uitgangspunt is 50% sociale huur
- Haalbaarheid sociale huur wordt nader in beeld gebracht

Communicatie

- Sessies met meedenkgroep werken goed
- Na oplevering stadsbreed verkeersonderzoek worden sessies met meedenkgroep hervat

Externe factoren

- Plaza-West discussie / De Remise – gebouw 6

Kansen

- Door mogelijke lage boek- c.q. aankoopwaarden van huidige opstallen is een snelle en gedoseerde start gebiedsontwikkeling mét opname van sociaal-maatschappelijke functies (incl. sociale huur-woningen) mogelijk (haalbaarheid programma)
- Vooruitlopend op de vaststelling van de randvoorwaarden willen partijen reeds locaties tot ontwikkeling brengen (snelheid)
- Door beperkt aantal betrokken (ontwikkel)partijen ontstaat mogelijkheid tot opzetten pro-actief en wendbaar gebiedsontwikkelingsvehikel (flexibiliteit en bereidheid)

- Door grote betrokkenheid van omliggende buurten kan er relatief minder weerstand tegen ontwikkeling (bijv. door grote aandacht voor verkeersontsluiting en passende bouwhoogten) zijn (weinig weerstand; snelle procedures)
- Door de inzet van subsidies of inzet van expertise van Rijk, Provincie of Gemeente kunnen gebiedsinvesteringen aan de voorzijde van de gebiedsontwikkeling worden gedaan als aanjager van het geheel (vergroting haalbaarheid c.q. voorfinanciering)
- Mogelijkheden om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen

Bedreiging

- “Stapeling van Gemeentelijk beleid” (zonder financiële dekking vanuit gemeente) i.r.t. afhankelijkheid van Marktpartijen t.a.v. start van ontwikkelingen (te veel willen)
- Discussies rondom Plaza-West en De Remise zorgen voor participatie-staking en verdere weerstand (meer weerstand; lange procedures)
- Politiek-Bestuurlijke wisselingen zorgen voor telkens verschillende uitgangspunten en afsprakenkaders (inconsequenties in beleid)
- Speculanten en/of onwillende eigenaren zorgen voor vertraging of beperking ontwikkelingskansen (vertraging)
- Het niet juist hanteren van planologische en publiekrechtelijke strategieën zorgt ongewenst effecten in programma, snelheid, vereveningsmogelijkheden of andere belemmerende factoren (ongewenste effecten)
- Het terugvallen van de woningmarkt zorgt voor stagnatie en “achteruit” onderhandelen door marktpartijen (financiële haalbaarheid)

Planning

Uitgewerkte planning volgt z.s.m. na meer duidelijkheid over planning Stadsbreed verkeersmodel. Hieronder staat een grove benadering van de huidige inschatting van de plannen:

fase 0: Startnotitie	(sept. 2017)
fase 1: Inventariseren / ontwikkelen randvoorwaarden	(sept. 2017 – mei 2018)
fase 2: Opstellen Ontwikkelstrategie	(mei 2018 – juli 2018)
fase 3: Vaststellen Ontwikkelstrategie	(aug. 2018. – nov. 2018)