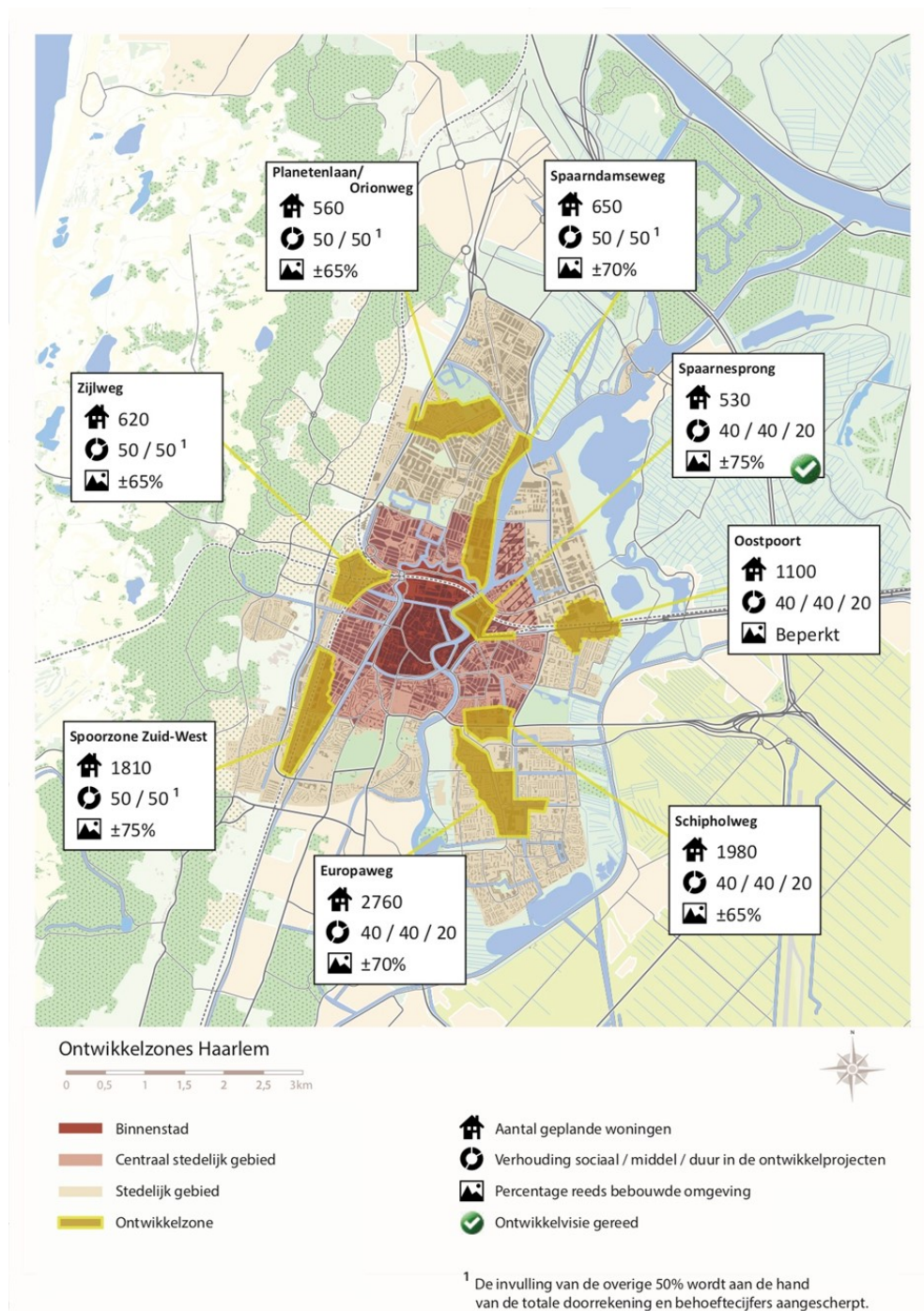


Dashboard Ontwikkelzones Haarlem

Inleiding

Dit document 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 wordt periodiek inzicht gegeven in de voortgang van de planvorming en de realisatie van de ± 10.000 woningen en kan er sturing worden gegeven. Zowel per ontwikkelzone als voor het totaal van de ontwikkelzones.

Ontwikkelzones



Gebied	Ontwikkelzone	Indicatie woning aantallen	
		Collegebrief Nov.2017	Actuele situatie
Oost	Spaarnesprong	530	530
Oost	Oostpoort- A'damse-vaart	150	1.100 (potentieel voor meer)
Schalkwijk	Schipholweg	1.980	1.980
Schalkwijk	Europaweg	2.760	2.760
Noord	Planetenlaan	560	560
	Spaarndamse-weg	650	650
Zuidwest	Korte Verspronck-weg Spoorweg tr. (kruising Randweg-Zijlweg)	620	620
Zuidwest	Spoorzone Zuidwest	1.810 (2.100)	1.810 (2.100)
Totaal		9.060 (9.350)	10.010 (10.300)

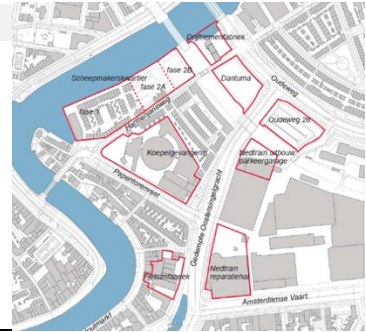
Financieel

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. Momenteel is ambtelijk een voorstel in beraad of het wenselijk is om te onderzoeken of kostenverhaal kan plaats vinden op bijvoorbeeld stadsniveau (fonds bovenwijks), een mobiliteitsfonds en een fonds voor eventuele uitwisseling sociale woningbouw.

ontwikkelzone Spaarnesprong

Programma

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



Tijd

- Maart 2018 ontwikkelingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad

Kwaliteit

- Water terugbrengen en een collectieve parkeergarage zijn kwaliteitsdragers
- Vanuit veiligheid een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers/fietsers onder de Oudeweg/Prinsenbrug

Geld

- Onderzoek haalbaarheid water terugbrengen & collectieve parkeergarage
- Onderzoek haalbaarheid langzaam verkeersverbinding onder de Oudeweg/Prinsenbrug
- Indien water terugbrengen, collectieve parkeergarage en langzaam verkeersverbinding gewenst zijn is budget noodzakelijk b.v. realisatie.

Woningen

- Dantuma: 40% soc. huur, 40% midden huur en 20 duur
- Drijfriemenfabriek: intentie verkoop huidige gebruikers (juridische risico's)
- Oudeweg 28: nu tijdelijk parkeren NedTrain. Eigendom gemeente. Strategische locatie.
- Fietszenfabriek: locatie van de gemeente. Uitvraag verkoop in voorbereiding
- De Koepel: Onderwijs en (studenten)huisvesting

Communicatie

- Sporheldenbuurt actief betrekken bij vervolg proces
- Draagvlak brokkelt af in de wijk. Oorzaak o.a. geen oplossing parkeerknelpunt, trage c.q. uitblijven besluitvorming

Externe factoren

- Onderzoek haalbaarheid bijdrages/subsidies

Kansen

- Kansen nemen momenteel af door voortgang van betreffende projecten en uitblijven duidelijkheid vanuit de gemeente.
- Participeren ontwikkelingen in collectieve parkeervoorziening (o.a. de Koepel en Fietszenfabriek)
- 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
- Besluit & middelen voor:
 - Vorming collectieve parkeergarage en tijdelijke parkeeroplossing
 - Water terugbrengen Papentorenveste
 - Realisatie langzaam verkeersverbinding onder de Oudeweg/Prinsenbrug
- Bij besluitvorming niet handelen uit grotere context (visie)
- Verdampen draagvlak in de wijk

Planning

- Snel duidelijkheid gewenst voor wel of geen collectieve parkeergarage

ontwikkelzone Oostpoort – Amsterdamse-vaart



Programma

Indicatie woningaantal: 1.100 (nog meer potentie)
Overige voorzieningen: nog nader uit te werken

Tijd

- September 2019 intentie om ontwikkelingsvisie door de gemeenteraad te laten behandelen

Kwaliteit

- De komende maanden worden er vanuit de alliantie werktafels georganiseerd om de kwaliteit nader te bepalen

Geld

- Middelen voor het alliantietraject en de benodigde onderzoeken

Woningen

- 40% soc. huur, 40% midden huur en 20 duur
- Concrete doelgroepen volgen uit alliantiebijeenkomsten

Communicatie

- Alliantietraject akkoord is gesloten (medio 2018).
- Alliantietraject wordt momenteel gecontinueerd om tot een ontwikkelingskader te komen.
- Via dit traject wordt gewerkt aan een breed draagvlak.

Externe factoren

- Draagvlak externe partijen (o.a. ProRail, provincie, bedrijfsleven, omwonende, etc.)
- Mobiliteitsaspecten erg belangrijk. Taakstellend hiervoor veelal afhankelijkheid van derden.

Kansen

- Integrale ontwikkeling van (nieuw) woon/werk milieu
- Mobiliteitsknooppunt bij entree van Haarlem
- Kwaliteitsimpuls
- Faseringsmogelijkheden
- Place-making

Bedreigingen

- Verliezen draagvlak
- Geen keuzes maken
- Bij besluitvorming niet handelen uit grotere context(visie)
- Voorinvesteringen versus dekking

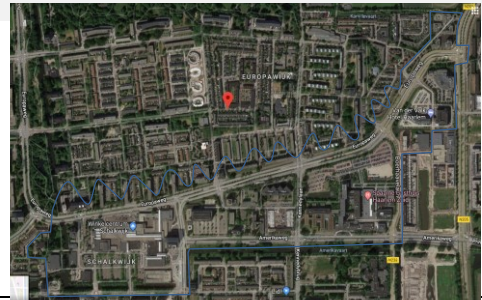
Planning

- Tot april 2019 alliantietraject om tot kaders te komen
- Daarna opstellen kaderstellend en deze ter visie leggen
- September 2019 intentie om ontwikkelingsvisie door de gemeenteraad te laten behandelen

ontwikkelzone Europaweg

Programma

Indicatie woningaantal: 2.760
Overige voorzieningen: --



Tijd

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

Kwaliteit

- Vraagstukken op het gebied van verkeer en parkeren ... onderzoek uitzetten
- Lopende verfijning van het verkeersmodel voor de zones

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

- Overleg met partijen in het gebied.

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

Februari 2019 concept ontwikkelvisie
Juni/Juli 2019 behandeling ter vaststelling in de gemeenteraad

ontwikkelzone Schipholweg



Programma

Indicatie woningaantal: 1.980

Overige voorzieningen: --

Besluit genomen om deze zone op dit moment niet concreet op te pakken vanuit prioriteitsoogpunt.
Heroverweging vindt plaats eind 1^e kwartaal 2019.

ontwikkelzone Orionweg / Planetenlaan

Programma

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



Tijd

- Inventarisatie plannen corporaties en overige eigenaren loopt

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

- Interactie met de omgeving gepland in het 4^e kwartaal 2018

Externe factoren

- --

Kansen

- De markt wil investeren

Bedreigingen

- -- (nog geen grote bedreigingen in beeld)

Planning

- April 2019 concept ontwikkelvisie
- September 2019 behandeling ter vaststelling in de gemeenteraad

ontwikkelzone Spaarndamseweg

Programma

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



Tijd

- -

Kwaliteit

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

Geld

- Aandacht voor continuïteit inzet zonemanager

Woningen

- Aantallen nog niet strak, aandachtspunt is segmentering
- Verdeling 40%/ 40%/ 20%

Communicatie

- Participatie traject najaar/eind 2018

Externe factoren

- --

Kansen

- --

Bedreigingen

- --

Planning

- Februari 2019 concept ontwikkelvisie
- Juni/Juli 2019 behandeling ter vaststelling in de gemeenteraad

ontwikkelzone Korte Verspronckweg – Spoorwegstr.

Programma

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



Tijd

- Aanvullend verkeersonderzoek in uitvoering → bepalend voor vervolgtraject

Kwaliteit

- Aandachtspunt is omvang programma na rato omgeving

Geld

- Aandacht voor de continuïteit inzet zonemanager

Woningen

- Aantallen nog niet strak, aandachtspunt is segmentering (ontwikkelaars wensen veel dezelfde producten)
- Verdeling 50%/ 30%/ 20%

Communicatie

- Participatietraject najaar/eind 2018

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

- Mei 2019 concept ontwikkelvisie
- September 2019 behandeling ter vaststelling in de gemeenteraad

ontwikkelzone Zuid-West

Programma

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

Overige voorzieningen: streven naar gelijkblijvende werkgelegenheid / specifieke aandacht voor verplaatsing autodealers naar andere locaties in de stad
sociaal- maatschappelijke programma onderdelen conform overig niveau Haarlem



** 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

- Intern extra capaciteit beschikbaar gesteld

Geld

- Globale haalbaarheid
- Benodigde externe onderzoeken blijven binnen budget

Kwaliteit

-

Woningen

- Aantallen nog indicatief, volgt uit definitieve planuitwerking
- Streven is 50% sociale huur, overige 50% wordt a.d.h.v. de totale doorrekening behoeftecijfers ingevuld

Communicatie

- Sessies met meedenkgroep werken worden doorgezet tot het visie document in procedure wordt gebracht
- Afstemming met buurgemeenten over participatie en inspraak

Externe factoren

-

Kansen

Geen nieuwe bijzonderheden

- 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 on-willende 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

- Februari 2019 concept ontwikkelvisie
- Juni/Juli 2019 behandeling ter vaststelling in de gemeenteraad