



Onderwerp Ruimtelijke visie Waddenbuurt, Molenwijk-Noord

Start uitvoering September 2019

1. Aanleiding

De aanleiding voor deze startnotitie is een initiatief van Pré Wonen voor het vervangen van hun bezit aan appartementen in de Waddenbuurt in Molenwijk-Noord. Pré Wonen wil 11 portiekflats, met in totaal 264 woningen, slopen en vervangen door minimaal 415 nieuwbouwwoningen.

In Molenwijk Noord wordt er aan meer initiatieven gewerkt. Dat biedt een kans om het gehele gebied aanzienlijk te verbeteren. Er kunnen verbeterlagen worden gemaakt ten aanzien van inrichting van de openbare ruimte, energietransitie, verdichting en woningdifferentiatie. Daarvoor moeten de verschillende initiatieven niet afzonderlijk maar in samenhang beoordeeld worden. Daarvoor wordt eerst een ruimtelijke visie opgesteld die als kader dient voor de verdere ontwikkeling van de verschillende initiatieven binnen het gebied.

Doelstelling van de visie is bij te dragen aan de groei van het aantal woningen in Haarlem, aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, differentiatie van de bestaande woningvoorraad in Schalkwijk en in bijzonder Molenwijk en aan een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving voor de bewoners van Molenwijk Noord.

2. Beschrijving van het gebied

De Waddenbuurt is een onderdeel van Molenwijk en is gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. De buurt grenst aan de Europaweg, Zwemmerslaan, Amelandstraat, Zuiderzeelaan, Frieslandlaan en de Groningenlaan, en is ongeveer 170 hectare groot.

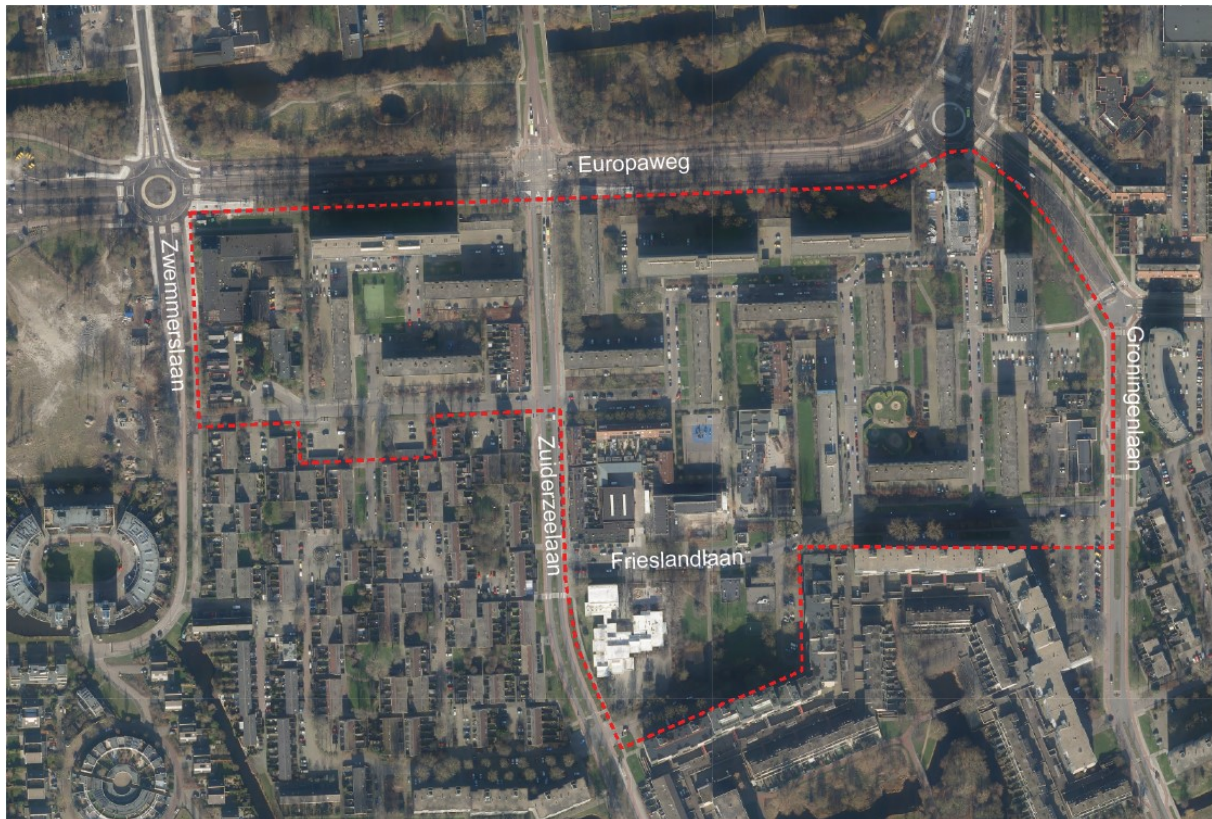
De wijk heeft een ruime opzet met brede wegen en wordt gekenmerkt door rechthoekige, gestapelde appartementencomplexen met garageboxen op de begane grond.

De appartementen van Pré Wonen, zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het gaat om portiekflats van 4 lagen.

Naast de portiekflats liggen er in het gebied ook een voormalige technische school, een woonwagenkampje, een woongebouw (voormalig woon-zorgcomplex van de Hartenkampgroep), twee basisscholen (De Brandaris en De Wadden), een vooralsnog onbebouwde kavel aan de overzijde van de Zwemmerslaan, en een kavel met een leegstaande gymzaal waarvoor het Leger des Heils vergaande plannen heeft om hier een jongerenwoongroep te bouwen (zie nadere omschrijving initiatieven in het gebied onder 4.1 Doel). MooiZooi huist tijdelijk in het huidige pad aan het Terschellingpad 2. Wanneer hier wordt herontwikkeld, zal MooiZooi moeten verhuizen, zoals ook



met hen is afgesproken toen ze het pand inkomen. Mochten er interessante alternatieve locaties in beeld komen bij de Gemeente voor MooiZooi, dan zal de gemeente dit aan MooiZooi laten weten.



Plangebied Waddenbuurt in Molenwijk-Noord.

Door de brede straten met lange rijen geparkeerde auto's en de bouwblokken met onbewoonde plinten overheerst een gevoel van anonimiteit en mogelijk een gevoel van onveiligheid.



Parkeren, eentonigheid, achterkanten, brede asfaltwegen maken de wijk anoniem en onherkenbaar.



3. Probleemstelling

Er spelen veel initiatieven in dit gebied en er is geen gebiedsvisie. Om samenhang van de initiatieven te bewaken, dient er een ruimtelijke visie voor de wijk te worden opgesteld. Pré Wonen en de gemeente nemen hier samen een voortrekkersrol in.

4. Initiatieven in het gebied

Op dit moment spelen in het gebied de volgende ontwikkelingen:

- De sloop-nieuwbouw van 11 portiekflats van Pré wonen;
- Het herbestemmen van de oude gymzaal aan de Frieslandlaan 7a door het Leger des Heils naar een woongroep voor (kwetsbare) tieners en jongeren;
- De ontwikkeling van de kavel aan de Frieslandlaan, tussen nummer 4 en 12. Hier rust overeenkomstig het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar onder andere wonen en maatschappelijk op;
- Het herontwikkelen van het Terschellingpad 2. De voormalige technische school die hier nu staat wordt nog tijdelijk verhuurd tot en met 2023 ten behoeve van een aantal maatschappelijke functies. Hier komen sociale huurwoningen. Aan de Zwemmerslaan komen dure en middeldure woningen, waaronder zelfbouw;
- De toekomst van de twee basisscholen in het gebied, De Brandaris en De Wadden. De komende jaren zal de afdeling onderwijs van de gemeente samen met de schoolbesturen onderzoeken of sloop en nieuwbouw van de scholen gewenst dan wel noodzakelijk is. Onderdeel van dit onderzoek is ook de optimalisatie van het ruimtegebruik op beide kavels. De verwachting is dat de huidige situatie de komende jaren blijft bestaan en de ontwikkeling na 2022 wordt opgepakt;
- Ontwikkeling van dure en middeldure woningen, waaronder zelfbouw op Uitwerkingsgebied Zwemmerslaan; in samenhang met de ontwikkeling van Terschellingpad 2;
- Het verzoek van de wijkraad om een multifunctionele ruimte ten behoeve van de wijk zodat bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Hier is nog geen specifieke plek voor aangewezen;
- De herontwikkeling van het voormalige woonzorgcomplex aan de Amelandstraat.

5. Doel

1. Samenhang initiatieven bewaken

2. De mogelijkheden voor het intensiveren van het gebruik van de ruimte voor de toevoeging van woningen te onderzoeken;

Het is de bedoeling om bij herinrichting met verbetering van kwaliteit van de openbare ruimte, meer woningen te realiseren in het gebied met een grotere sociale differentiatie. De gemeente Haarlem staat voor een grote woningbouwopgave de komende jaren en door de ruime opzet van de wijk is hier voldoende plek voor.



3. **De verbetering van de woonkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit**, die zich uit in duurzame ontwikkelingen, verbetering van de groeninrichting, verbeteren van de differentiatie in woningbouw en voorzieningen en goede aansluiting op de bestaande omgeving.
4. **Betrekken van bewoners, grondeigenaren, (belangen)organisaties, instellingen en , bedrijven in de omgeving;**
De verschillende partners in het gebied hebben verschillende plannen en belangen. Met een ruimtelijke visie kunnen deze plannen en belangen bij elkaar gebracht worden en tezamen een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van het gebied.

6. Resultaat

Het beoogde resultaat is een ruimtelijke visie voor de Waddenbuurt in Molenwijk-Noord. Onderdeel van de visie zijn in ieder geval:

- Een gebiedsanalyse
- Een volumestudie
- Een parkeerstudie
- Een groenparagraaf
- Een paragraaf over verhouding sociale huur en midden segment toegespitst op de locatie
- Beschrijving van de duurzame ambities
- Een beeldkwaliteitsplan
- Een financiële paragraaf die de haalbaarheid aantoont

Bewoners, bedrijven en initiatiefnemers in het gebied zullen middels participatie betrokken worden bij de visievorming. In het op te stellen PIP (Participatie en Inspraak Plan) zal de vorm van participatie in deze fase nader worden omschreven. De concept ruimtelijke visie wordt door het college vrijgegeven voor inspraak en na het verwerken van de inspraakreacties wordt de definitieve visie vastgesteld door de gemeenteraad.

In de volgende fase wordt bepaald hoe de samenwerking tussen gemeente en Pre wonen, alsook met mogelijke andere betrokken partners, verder wordt vormgegeven. De ruimtelijke visie vormt het kader waarbinnen de partners en initiatiefnemers hun plannen verder kunnen ontwikkelen.

Het openen van een grondexploitatie door de gemeente kan hier onderdeel van zijn.

7. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgangspunt voor de visie is het adequaat inpassen van de initiatieven. Het is daarbij van belang te weten met welke vastgesteld beleid rekening moet worden gehouden. Als de stedenbouwkundige visie afwijkt van bestaand beleid zal worden aangegeven waar de afwijking uit bestaat. Onderdeel van de ruimtelijke visie is dan ook de gebiedsanalyse, waarbij de relevante beleidsstukken voor deze locatie worden benoemd. Naar verwachting wordt een planologische procedure onderdeel van het verdere proces.

7.1 Duurzaamheid



Per 1 juli 2018 is landelijke wetgeving in werking getreden om alle nieuwbouw aardgasvrij te ontwikkelen. Dat geldt ook voor sloop- en herbouwprojecten. Naast gasloos bouwen zijn de aandachtspunten met betrekking tot duurzaamheid:

- Toepassen van extra isolerende en energiebesparende maatregelen
- Zelf opwekken van energie
- Zorgen voor extra groen om hittestress te voorkomen/verminderen en biodiversiteit te bevorderen (geen verharding wanneer niet noodzakelijk)
- Regenwater afkoppelen en zo veel mogelijk infiltreren, bergen en dan pas afvoeren
- Natuurinclusief bouwen, zoals groene daken, gevelgroen en verblijfplaatsen/nestgelegenheid voor dieren, zoals vogels, vleermuizen en insecten.
- Waardevolle bomen in het gebied behouden (Zuiderzeelaan en Groningenlaan vallen onder de wijkbomenstructuur, dus er moeten voldoende grote/middelgrote bomen staan en voldoende ruimte hebben)
- Bijdragen aan duurzame mobiliteit door bereikbaarheid te voet en gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelauto's te stimuleren
- Eventueel wordt aangesloten bij toekomstige warmtenet voorzieningen

8. Risicoanalyse

Gedurende het proces kunnen de volgende risico's mogelijk tot vertraging of tot bijstelling van het proces leiden.

- Draagvlak bij bewoners. Bewoners van de wijk kunnen kritisch zijn ten opzichte van hoogbouw en verdichting. Het risico is dat er weerstand is tegen de nieuwbouwplannen en tegen een eventueel noodzakelijke planologische procedure. Het is goed om het gesprek aan te gaan op het moment dat de gebiedsvisie concreet wordt. Pré wonen heeft de bewoners van haar bezit inmiddels geïnformeerd over de plannen. Voor het opstellen van de visie wordt een participatie en inspraakplan gemaakt
- Voortgang proces. De tijd is krap, aangezien de flats van Pré Wonen in 2024 aan hun technische eind zijn en daarom zal de corporatie in 2021 zeker willen beginnen met slopen van de eerste flats. Het risico is dat Pré Wonen binnen de huidige bestemmingsplanregels haar eigen bouwplannen maakt en geen of nauwelijks middelen heeft om te investeren in de openbare ruimte. Het is daarom van belang intern te sturen op de voortgang en de woningcorporatie bij alle stappen in het proces te betrekken.

9. Financiële aspecten

Binnen de begroting van de gemeente Haarlem is momenteel geen financiële ruimte gepland om ontwikkelingen met een dergelijk omvang te bekostigen, voornamelijk als het gaat om de inrichting openbare ruimte. Met initiatiefnemers en gemeentebestuur moeten daarom in het vervolgtraject afspraken worden gemaakt over de verdeling van kosten en risico's. De afspraken worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten met de betrokken initiatiefnemers.

Belangrijk uitgangspunt bij de opdracht voor het maken van de stedenbouwkundige visie is wel om een stevige verdichting te realiseren. De opbrengsten van de verdichting in de vrije sector woningen, kan dan gebruikt worden voor de kosten voor openbare ruimte. Er moet daarbij goed gekeken



worden naar de juiste balans tussen kwaliteit in de openbare ruimte enerzijds en de mate van verdichting anderzijds. De juiste balans moet leefbaarheid en kwaliteit in de wijk versterken. Om de haalbaarheid aan te tonen wordt een uiteenzetting van kosten en opbrengsten onderdeel van de ruimtelijke visie. Op basis daarvan kan een grondexploitatie voor het gebied (of delen van het gebied) geopend worden.

10. Proces en planning

De verschillende initiatieven doorlopen de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	- Startnotitie - Plan van aanpak en participatie- en inspraakplan	Raad	Q3 2019
Definitieffase (kaders voor verder uitwerking)	- Ruimtelijke visie, inclusief beeldkwaliteitsplan - Anterieure overeenkomsten - Optioneel: grondexploitatie	- Raad - B&W - Raad	Q2 2020 Q3 2020 Q3 2020
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan door initiatiefnemers - Inrichtingsplan openbare ruimte	- B&W - B&W	Q3 2020
Voorbereidingsfase	Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)		
Realisatiefase	Uitvoering		

Na het sluiten van anterieure overeenkomsten met de verschillende initiatiefnemers kan voor hun plannen de daarvoor aangewezen planologische procedure worden doorlopen. De initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de noodzakelijke vergunningen. Het is de bedoeling dat uitvoering van de werkzaamheden in het gebied starten in 2021 met de sloop van de eerste flats van Pré Wonen.

NB. Niet alle initiatieven lopen gelijk op. Ook de sloop en herbouw van de woonblokken van Pré Wonen gaan niet alle 11 tegelijk maar gebeurt in fases. De bovengenoemde fases en stappen worden dan later in de tijd doorlopen.

De ruimtelijke ordening procedure die gevolgd wordt, wordt nog bepaald. Gekozen kan worden voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor heel Molenwijk noord of voor het doorlopen van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning voor de verschillende initiatieven. Voor de Zwemmerslaan en Terschellingpad geldt binnen het vigerende bestemmingsplan een uitwerkingsverplichting.



11. Participatie en inspraak

Voorafgaande aan het opstellen van de visie wordt een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. De visie wordt opgesteld in samenspraak met de initiatiefnemers (grondeigenaren) in het gebied. Stakeholders zoals de wijkraad, bomenwachters en fietsersbond worden actief over de plannen geïnformeerd. Daarbij worden de standpunten ten aanzien van het plan opgehaald. Op basis hiervan kunnen keuzes zorgvuldig worden afgewogen en onderbouwd. De bewoners, instellingen en bedrijven in het gebied worden op een inloopavond geraadpleegd over de concept visie. Voorafgaande aan het vaststellen van de visie is er een inspraakperiode waarbinnen alle belanghebbenden hun mening over de visie kunnen geven. In het participatie traject worden nadrukkelijk ook de bewoners van de te slopen appartementen uit het project van Pré Wonen betrokken. De participatie die reeds door Pré Wonen onder haar bewoners is gedaan, maakt onderdeel uit van dit participatie traject.



Bijlage A

Initiatieven en projecten in het gebied

Initiatieven:

- A de sloop-nieuwbouw van 11 portiekflats van Pré wonen;
- B de sloop van de oude gymzaal aan de Frieslandlaan 7a door het Leger des Heils en nieuwbouw van een woonzorgcomplex voor kwetsbare jongeren.
- C Ontwikkeling kavel aan de Frieslandlaan, tussen nummer 4 en 12.
- D Locaties de Wadden Molenwijken de Brandaris

Projecten

- E Uitwerkingsgebied Terschellingpad en Amelandstraat
- F nieuwbouw 10 kV station door Alliander. (uitvoering reeds gestart)

Kans

- G Bestaand bedrijfsverzamelgebouw aan de Frieslandlaan

