



Ontwikkelstrategie

Ontwikkelzone Zijlweg-West en omgeving

13 februari 2023

Team Zijlweg-West en omgeving

Programma- en Gebiedsmanagement

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Inleiding	6
	2.1 Aanleiding ontwikkelstrategie	6
	2.2 Ontwikkeling Zijlweg-West	6
	2.2 Vervolgstappen	8
3.	Ontwikkelstrategie Zijlweg-West	10
	3.1 Doelstellingen van de gemeente in Zijlweg-West	10
	3.2 Context	11
	3.3 Mogelijke rollen van de gemeente	13
	3.4 Rolneming gemeente	14
	3.5 Sturingsinstrumenten	15
4.	Overige eigenaren en stakeholders	20
5.	Selectieprocedure	22
	5.1 Infrastructuur	22
	5.2 Korte Verspronckweg	22
	Bijlage 1 Risico's	24
	Bijlage 2 HRPP zone Zijlweg-West	25

1. Samenvatting

Haarlem is een eeuwenoude, mooie stad waar mensen graag wonen en leven. Dat zorgt voor grote druk op de woningmarkt. Daarom is er de ambitie om voor 2030, 10.000 woningen toe te voegen. Deze zijn nodig om wachttijden voor sociale woningen te verkorten, doorstroom te vergemakkelijken en iedereen meer kans te geven een woning te vinden.

Haarlem kiest voor binnenstedelijke verdichting. Om het merendeel van de woningbouw te realiseren zijn acht gebieden benoemd, de ontwikkelzones. In de ontwikkelzones wordt ingezet op de combinatie van wonen, werken en recreëren. De groei is een kans om de stad te verbeteren en duurzamer te maken. Hiervoor dienen de voorzieningen, zoals winkels, scholen en groen mee te groeien met het aantal inwoners en dat met een bereikbare stad. Ook hoort daarbij meer werkgelegenheid in Haarlem.

De ontwikkelzone Zijlweg-West is één van de vier prioritaire zones in Haarlem die de komende jaren een transformatie staat te wachten. De ontwikkelzone bestaat uit een vijftal deelgebieden (Biemond, Buurtparken, Campus, Korte Verspronckweg, Spoorwegstraat) met de Zijlweg als kern van de zone. In een later stadium is locatie Zijlweg 183 toegevoegd aan de ontwikkeling van de zone. De ontwikkeling van de projectgebieden moet resulteren in een diversiteit aan wooncategorieën en woontypologieën en ruimte bieden om te werken. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt voor de invulling van de verschillende deelgebieden.

Ontwikkelstrategie

Gaat de in 2020 vastgestelde Ontwikkelvisie Zijlweg-West en omstreken over het 'wat'? Deze ontwikkelstrategie gaat veel meer over het 'hoe'? De ontwikkelstrategie geeft de gemeente inzicht in sturingsmogelijkheden die zij bij het ontwikkelen van de zone heeft en leidt ertoe dat zij meer grip krijgt op de ontwikkeling van de zone als geheel en de (deel-) projecten binnen de zone.

De ontwikkelzone wordt op het niveau van de zone aangestuurd zodat overkoepelende opgaven en ambitie in het kader van ruimtelijke samenhang, voorzieningen, klimaatadaptatie en mobiliteit worden gerealiseerd. In het kader van het stikstofvraagstuk, diversiteit van grondbezitters, snelheid vanuit ontwikkelaars, percentage grondbezit gemeente, worden de deelgebieden afzonderlijk van elkaar aangepakt en gefaseerd in de tijd.

Rolneming en positie gemeente

Voor de ontwikkelzone Zijlweg-West geldt dat de gemeente aan de beginfase van de ontwikkelingen staat. De gemeente heeft naast de openbare ruimte in enkele deelgebieden eigendommen. De gemeente is bij het realiseren van haar doelstelling (Ontwikkelvisie Zijlweg-West & Omgevingsvisie Haarlem 2045), voor een aanzienlijk deel afhankelijk van de gronden die in handen zijn van private partijen. Of het nu gaat om het realiseren van woningen, ruimte voor maatschappelijke of economische voorzieningen als de doelstellingen op het gebied van groen, water en mobiliteit.

De gemeente heeft binnen de zone in eerste instantie een faciliterende rol bij de realisatie van de private ontwikkelingen. Hierbij is zij voorwaarde-stellend en zorgt ervoor dat de realisatie van de beleidsdoelstellingen in de projecten publiekrechtelijk (omgevingsplan) en privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst) geborgd kunnen worden. De gemeente is echter niet alleen afhankelijk van de ontwikkelingen door marktpartijen. Naast de ontwikkellocaties

moeten verschillende publieke projecten bijdragen aan de algemene verbetering van het woon- en leefklimaat binnen de zone en de aangrenzende wijken. Binnen deze projecten is de gemeente aan zet en heeft zij een initiërende rol.

Rolneming van de gemeente kan per deelgebied verschillend worden opgepakt. Voor de rolbepaling zijn de elementen eigendom, urgentie, potentie en sturingswens per deelgebied van belang. Hieruit volgt ook een bijbehorend risicoprofiel.

Deelgebied	Eigendom	Urgentie	Potentie	Sturingswens	Voorgenomen rol gemeente	Risicoprofiel
Korte Verspronckweg	80%	Hoog	Hoog	Hoog	Actief	Aanzienlijk
Biemond	5%	Laag	Middel	Laag	Faciliterend	Beperkt

Fig. 1: Rolneming gemeente

Het is de wens om actief grondbeleid te voeren op de deelgebieden Korte Verspronckweg en Buurtparken, daar waar grondpositie groot is. Voor het deelgebied Campus is het advies om de afweging van faciliterend of actief grondbeleid later in het proces te maken. Om het scholencluster toekomstbesteding te ontwikkelen kan het zijn dat een meer actievare rol van de gemeente noodzakelijk is. Voor de realisatie van de benodigde infrastructuur draagt de gemeente de verantwoordelijkheid.

In de ontwikkelstrategie worden de volgende keuzes gehanteerd:

1. De gemeente behoudt regie op publiekrechtelijke basis en daagt initiatiefnemers uit om zelf met kwalitatieve voorstellen en uitwerkingen te komen die bijdragen aan de ambities uit de ontwikkelvisie. De gemeente start met uitwerking kaders en het opstellen van het PvEL op niveau van de zone, waarna de deelgebieden/kavels zelfstandig ontwikkeld kunnen worden. Gemeente stelt eisen en toetst; ontwikkelaar en/of woningcorporatie maakt plannen.
2. De gemeente realiseert de aanpassingen in de infrastructuur.
Let op: Herinrichting Zijlweg deels opgenomen in de business case, verbeteren oversteekbaarheid Westelijke Randweg geen onderdeel business case.
3. De gemeente voert actief grondbeleid in de deelgebieden Korte Verspronckweg en Buurtparken. Prioriteit ligt bij deelgebied Korte Verspronckweg. Afweging grondbeleid deelgebied Campus na actualisatie visie.
4. Voor de ontwikkellocaties waar actief grondbeleid wordt gevoerd door de gemeente, worden de grondkosten en grondopbrengsten inzichtelijk gemaakt middels een grondexploitatieplan (GREX).
5. Voor de ontwikkeling van deelgebied Korte Verspronckweg wordt in het kader van 'Samen Anders' gezamenlijk opgetrokken met woningcorporatie Ymere.

Toekenning WBI-subsidie

In december 2022 is de 4^e tranche Woningbouwimpuls subsidie door het Rijk toegekend aan de zone Zijlweg-West. Voor de subsidieaanvraag is de ontwikkelvisie vertaald naar een haalbare businesscase. Op basis daarvan is een subsidie van €3,08 miljoen toegekend, zijnde 50% van het berekende publieke tekort. Samen met 50% gemeentelijke cofinanciering is

daarmee het tekort op de businesscase gedekt. De WBI-subsidie heeft als eis dat de bouw van de eerste woningen gestart zijn voor eind 2025.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding ontwikkelstrategie

Wat is een ontwikkelstrategie

Met het vaststellen van de ontwikkelvisie voor de Zijlweg-West en omgeving is de gemeenteraad onder meer een ontwikkelstrategie in het vooruitzicht gesteld. Daar waar de visie gaat over het 'wat', gaat deze ontwikkelstrategie over het 'hoe'. De vraag die daarbij centraal staat is op welke wijze (hoe) de gemeentelijke doelstellingen en ambities het beste kunnen worden behaald binnen het beoogde tijdspad. De ontwikkelstrategie geeft daarbij antwoord op een aantal vragen zoals:

1. Welke gemeentelijke rol daar het beste bij past.
2. Welke instrumenten de gemeente tot haar beschikking heeft.
3. Op welke wijze de samenwerking met de verschillende actoren in het gebied het beste plaats kan vinden.

Het doel van dit document is om de keuzes met betrekking tot de bovenstaande punten vast te leggen en daarmee richting te geven aan de vraag op welke manier het gebied het beste ontwikkeld kan worden. Daarmee is de ontwikkelstrategie een belangrijk document en van invloed op de wijze waarop de verdere planuitwerking plaatsvindt.

De ontwikkelstrategie gaat primair over de wijze waarop de gemeente van uit haar eigen rol en positie kan en wenst samen te werken met verschillende partijen en stakeholders (o.m. projectontwikkelaars, (grond-) eigenaren, woningbouwcorporaties en andere mogelijke belanghebbenden) binnen het gebied.

Gebiedsontwikkeling is niet statisch

Project- en gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is complex en kenmerkt zich door een lange doorlooptijd (10-15 jaar). Ontwikkeling van de zone Zijlweg-West is dan ook een proces van de lange termijn. Voortgang van de zone is onderhevig aan verschillende marktomstandigheden, zoals macro-economische invloeden (hoog- en laagconjunctuur). Om die reden is flexibiliteit in proces en strategie gewenst. In de ontwikkelstrategie is hier op geanticipeerd.

Samen Anders

Ontwikkelaars, woningcorporaties en de gemeente werken hard aan de woningbouwopgave in Haarlem. Om de samenwerking nog beter te maken, is op 7 juli 2022 het document 'Samen Anders' ondertekend door de partijen uit Bouwend Haarlem (de gemeente Haarlem, de ontwikkelaars HBB Groep, AM en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, en de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere). 'Samen Anders' is een serie afspraken over samenwerken, ontstaan uit een zoektocht naar wat er beter kan.

2.2 Ontwikkeling Zijlweg-West

De druk op de Haarlemse woningmarkt is groot, Haarlem heeft de ambitie om tot 2030 tenminste 10.000 woningen toe te voegen. Haarlem heeft de mogelijkheid om het gebied rondom de Zijlweg en de N208 te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen.

De ontwikkelzone Zijlweg-West bestaat uit verschillende deelgebieden met ieder zijn eigen opgaven en ambities. Verschillende partijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van de zone. In 2020 heeft de Haarlemse gemeenteraad de ontwikkelvisie voor de ontwikkelzone Zijlweg-West en omstreken vastgesteld (3 juni 2020). Hiermee is een eerste stap gezet om de (ruimtelijke) kaders voor de ontwikkeling van de zone in een integraal en kaderstellend document vast te leggen. De ontwikkelvisie beschrijft de ruimtelijke opbouw van de zone, de verschillende projecten en geeft op hoofdlijnen uitwerking aan de gemeentelijke ambities die voortkomen uit vastgesteld beleid.

Algemeen

De Zijlweg is de kern van de gelijknamige zone. De ontwikkeling van de diverse deelgebieden moet resulteren in een diversiteit aan wooncategorieën en woontypologieën en ruimte bieden om te werken. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt voor de invulling van de verschillende deelgebieden. In Zijlweg-West is de norm om minimaal 50% sociale huurwoningen te realiseren. Het toevoegen van woningen is een belangrijke opgave in de zone; de visie gaat uit van een toevoeging van 600 tot max. 901 woningen, 6.250 m² BVO werk en 4.800 m² BVO voor een basisschool (Visie Ontwikkelzone Zijlweg-West en omgeving, 2020).

De ontwikkelzone Zijlweg-West ligt nabij Natura 2000-gebied. Op basis van de huidige ontwikkelvisie en bijbehorend programma, is zowel op het niveau van de zone als voor ieder deelgebied een berekening van stikstofdepositie uitgevoerd. De eerste resultaten van de quickscan leveren een negatieve stikstofdepositie op. Nadere berekeningen met gelijkwaardige uitgangspunten als zone Zuid-West worden uitgevoerd.

Structuur plangebied

Het totale plangebied Zijlweg-West is op te delen in een aantal deelgebieden (zie onderstaande afbeelding – figuur 5). Het gaat om de ontwikkellocaties: Biemond, Buurtparken, Kerk van Nazarener (hoek Buurtparken), Campus, Korte Verspronckweg, Spoorwegstraat en Yarden/Zijlweg 183. De Zijlweg, Randweg/N208 en het spoor zijn de verbindende schakels en tevens barrièrevorming in de zone.



Fig. 2: Deelgebieden ontwikkelzone Zijlweg-West

De ontwikkelzone Zijlweg-West is onderdeel van het stadsdeel Haarlem Zuid-West en behoort tot de wijk Duinwijk. De zone is weer op te delen in de buurten Veldzigt (westelijke kant van de

Randweg) en de Bloemenbuurt (oostelijke kant van de Randweg/N208). Hieronder lichten we enkele opvallende cijfers uit voor Veldzicht en de Bloemenbuurt.

Veldzicht

Veldzicht heeft 595 inwoners. De buurt wordt gekenmerkt door een hoog percentage eenpersoonshuishoudens (74% t.o.v. 44% voor Haarlem), een grote groep jonge inwoners (31,1% in de leeftijdscategorie 15-24jaar t.o.v. 10,3% voor Haarlem), een hoog percentage flatwoningen (87,2% t.o.v. 32,7% voor Haarlem) een kleine huishoudensgrootte (1,3 t.o.v. 2,1 voor Haarlem) en een laag percentage sociale huur (8,9% t.o.v. 28,9% voor Haarlem).¹

Bloemenbuurt

Bloemenbuurt heeft 1297 inwoners. De buurt zit qua verhouding dicht bij het Haarlems gemiddelde aan. De buurt wordt gekenmerkt door een hoger percentage koopwoningen (67,6% t.o.v. 52,4% voor Haarlem), een hoger percentage eenpersoonshuishouders (56% t.o.v. 44% voor Haarlem) en een hoger percentage flatwoningen (49,6% t.o.v. 32,7% voor Haarlem).²

In de Visie Ontwikkelzone Zijlweg-West en omgeving (pagina 33 t/m 55) is een analyse opgenomen over: verkeer, erfgoed, groen, water en milieuaspecten.

Business case

De businesscase voor de subsidie aanvraag is gebaseerd op de ontwikkelvisie. Op basis daarvan is een subsidie van € 3,08 miljoen toegekend, zijnde 50% van het publieke tekort. Samen met 50% gemeentelijke cofinanciering is daarmee het tekort op de huidige businesscase gedekt. Als de plannen verder worden uitgewerkt zal dit stap voor stap worden getoetst in een 'reken- en tekentrajec'. Daarbij wordt wel opgemerkt dat voor een deel van de investeringen geldt dat deze niet volledig aan de businesscase zijn toegerekend. Voor het niet toegerekende deel van deze investeringen dient alsnog dekking te worden gevonden.

2.2 Vervolgstappen

De ontwikkelzone Zijlweg-West zal straks uiteenvallen in verschillende deelprojecten (de ontwikkellocaties en de publieke projecten). Voor de realisatie van de opgave wordt het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP) als leidraad gehanteerd. Om gebiedsontwikkeling goed tot stand te laten komen is er wel wat flexibiliteit nodig. Soms worden er maatwerkoplossingen gehanteerd om doelen te bereiken. Volgens het planproces zijn de Pre-initiatief en Initiatiefase afgerond, en wordt met dit document de Definitiefase gestart. Zie Bijlage 2 voor overzicht Definitiefase en bijbehorende producten voor de zone Zijlweg-West.

De stap die nu voorligt is een verdiepingsslag op de ontwikkelvisie uit 2020 op gebied van beeldkwaliteitseisen, ontbrekende schakels langzaamverkeersnetwerk, uitwerking groenblauw structuur. Samen met de randvoorwaarden, eisen en wensen vanuit de gemeente vormt dit het overkoepelende programma van eisen voor de leefomgeving voor de zone (PvEL – deel A).

Op basis van schetsontwerpen bouwlocaties worden spelregelkaarten per ontwikkellocatie opgesteld. Dit vormt input voor het programma van eisen voor de leefomgeving (PvEL deel B) per deelgebied met specifieke randvoorwaarden, eisen en wensen. Het gezamenlijke PvEL dient als toetsingskader voor het vervolg. Wanneer nodig wordt door de ontwikkelende partijen het Stedenbouwkundigplan (SP) Ontwerp Openbare Ruimte (OOR) en Beeldkwaliteitsplan (BKP)

¹ Haarlem in cijfers 2022

² Haarlem in cijfers 2022

opgesteld. Vanuit de gemeente is er supervisie op de totstandkoming ervan. Pas als de gebouwwontwerp en het ontwerp openbare ruimte akkoord zijn legt de gemeente een ontwerp omgevingsplan ter inzage en verleent de omgevingsvergunningen.

Het verkrijgen van de WBI-subsidie betekent dat de gemeente voor eind 2025 gestart moet zijn met de bouw van de eerste woningen (eerste paal).

Keuze 1:

De gemeente behoudt regie op publiekrechtelijke basis en daagt initiatiefnemers uit om zelf met kwalitatieve voorstellen en uitwerkingen te komen die bijdragen aan de ambities uit de ontwikkelvisie. De gemeente start met uitwerking kaders en het opstellen van het PvEL op niveau van de zone, waarna de deelgebieden/kavels zelfstandig ontwikkeld kunnen worden. Gemeente stelt eisen en toetst; ontwikkelaar en/of woningcorporatie maakt plannen.

3. Ontwikkelstrategie Zijlweg-West

De scope van de ontwikkeling van de Zijlweg-West reikt verder dan de alleen de woningbouwopgave. Het toevoegen van nieuwe woningen in de zone Zijlweg-West vormt een directe aanleiding om te kijken naar de wijze waarop actuele beleidsthema's uit de [Omgevingsvisie Haarlem 2045](#) zoals duurzaamheid en klimaatadaptie, mobiliteit- en energietransitie hun plek binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen krijgen. Daarnaast is Haarlem ambitieus op het gebied van werkgelegenheid en het voorzieningenniveau (zorg, maatschappelijk, winkels/ horeca/dienstverlening en sport en recreatie). Ook voor deze thema's moet letterlijk ruimte in de zone zelf en de aangrenzende wijken worden gemaakt.

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden ten aanzien van de rol die zij wenst in te nemen in een gebiedsontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkelstrategie verder uitgewerkt, waarbij de doelstellingen van de gemeente, de scope en structuur van het plan en de eigendomssituatie belangrijke uitgangspunten zijn.

3.1 Doelstellingen van de gemeente in Zijlweg-West

Het doel van de gebiedsontwikkeling is naast het realiseren van woningbouw om de algehele fysieke leefomgeving in samenhang een kwaliteitsimpuls te geven. In de visie Ontwikkelzone Zijlweg-West en omgeving (2020) zijn de ambities vastgesteld. Deze visie geeft richting en verwoordt de ambities die de raad voor de ontwikkelzone Zijlweg-West heeft vastgesteld. De gemeente ziet de volgende kansen om Zijlweg-West te ontwikkelen:

- De aantrekkelijkheid van de onderwijscluster Zijlweg te verbeteren om dit gebied een dynamisch gemengd stedelijk te maken zodat de stad zichzelf beter kan profileren als stad van toegepaste kennis en innovatie;
- De verbinding tussen de geïsoleerde gebieden in de zone te versterken door het aanleggen van een verfijnd fietsnetwerk, als onderdeel van het 10-minuten netwerk van Haarlem;
- Mengen van functies (wonen, werken en voorzieningen) met aandacht voor de identiteit van ieder buurtje;
- En de kwaliteit van de buitenruimten te verhogen door de macro-economische kansen die de ontwikkelaars hebben.



Fig. 3: Kansen ontwikkelzone Zijlweg-West

De ontwikkelzone kent op het gebied van ruimtelijke samenhang twee overkoepelende opgaven voor de gehele zone. Dit betreft de infrastructuur van de zone (veiligheid van de Zijlweg & de ontbrekende schakels in het langzaamverkeersnetwerk) en de algehele ruimtelijke kwaliteit van de zone. De stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur, van lange lijnen tussen stad en duinen vormt het raamwerk van deze zone met de Zijlweg als ruggengraat. De doelstelling van deze ontwikkelvisie is ten eerste om dit stukje Haarlem beter te maken. In zowel bebouwde als onbebouwde omgeving. Het toevoegen van nieuwe woningen op de te transformeren locaties is daarbij een goed middel om deze kwaliteitsslag te kunnen maken.

Doel van de ontwikkelstrategie is om een zodanige gemeentelijke rol en inzet van instrumentarium te kiezen die zo veel mogelijk bijdraagt om bovenstaande gemeentelijke doelstellingen te realiseren.

3.2 Context

Grondposities

De eigendomssituatie in de zone is divers. De gemeentelijke grondpositie binnen de deelgebieden van Campus, Spoorwegstraat en Biemond betreft hoofdzakelijk de buitenruimte. Daarmee is de zeggenschap in het gebied ook beperkt. Bij de deelgebieden Buurtparken en Korte Verspronckweg is voornamelijk de gemeente grondeigenaar. In bijgevoegde kaart is een overzicht gegeven van de actuele eigendom situatie van de verschillende ontwikkellocaties binnen de zone. Hier is onderscheid gemaakt tussen eigendom gemeente en eigendom particulieren.

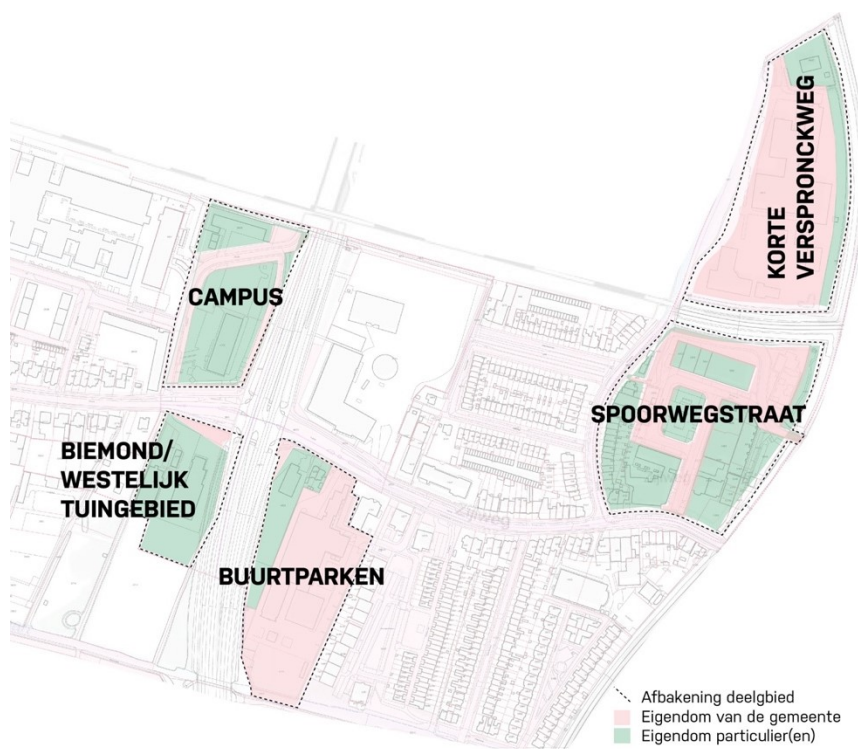


Fig. 4: Verhouding eigendomssituatie

In onderstaand schema is het aantal eigenaren met grondposities in het ontwikkelgebied weergegeven. Met daarbij een grove inschatting van het percentage eigendom gemeente. Tussen de verschillende deelgebieden is er een duidelijk onderscheid te zien in grondeigendom.

Deelgebied	Aantal grondeigenaren incl gemeente	% gemeentelijke grondpositie
Spoorwegstraat	10	25
Korte Verspronckweg	2	80
Campus	7	10
Biemond	2	5
Buurtparken	5	80

Fig. 5: Overzicht eigenaren en grondposities

Publieke investeringen en dekking

Verschillende publieke investeringen zijn nodig om de zone Zijlweg-West tot ontwikkeling te kunnen brengen. Hierdoor ontstaat er ruimte voor woningbouw en verbeteringen aan infrastructuur en buitenruimte. De investeringen overstijgen in een aantal gevallen het belang van alleen de zone Zijlweg-West en hebben het karakter van een bovenwijkse voorziening.

De publieke investeringen zijn opgenomen in de businesscase voor het toerekenbare deel (op basis van de wettelijke criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit). Een deel van de investeringen zijn gedekt. De dekking vindt plaats vanuit de grondopbrengsten van de ontwikkelplots, de WBI-subsidie (50% van het publieke tekort) en de gemeentelijke cofinanciering (de resterende 50% van het publieke tekort). Het deel dat niet is toegerekend aan de businesscase dient dus nog te worden gedekt. Deze kunnen bijvoorbeeld worden meegenomen in de actualisatie van de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen (2021).

De benodigde investeringen in de infrastructuur zijn de volgende:

- Aanleg langzaamverkeersverbinding van Julianastraat naar Delftstraat (Spoorwegstraat). Deze kosten zijn volledig toegerekend aan de businesscase.
- Aanleg langzaamverkeersverbinding van Julianastraat naar Korte Verspronckweg (brugverbinding). Deze kosten zijn volledig toegerekend aan de businesscase.
- Aanleg langzaamverkeersverbinding van Delftstraat naar Korte Verspronckweg (tunnel onder spoor). Deze kosten zijn volledig toegerekend aan de businesscase.
- Aanleg faunapassages en reconstructie verbrede sloot met ecologische functie (Campus en Biemond). Deze kosten zijn volledig toegerekend aan de businesscase.
- Herinrichting Zijlweg vanaf spoorbrug tot aan randweg N208. De ingreep heeft een projectoverstijgend karakter en is daarom 13% toegerekend aan de businesscase. Herinrichting Zijlweg wordt als investering betrokken bij de actualisatie en integrale afwegingen van het Investeringsplan van de kadernota.
- Verbeteren oversteekbaarheid westelijke randweg N208 ter hoogte van Zijlweg middels tunnel of brug. Deze kosten maken vooralsnog geen onderdeel uit van de businesscase, is opgenomen in de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen.

Keuze 2:

De gemeente realiseert de aanpassingen in de infrastructuur.

Let op: Herinrichting Zijlweg deels opgenomen in de business case, verbeteren oversteekbaarheid Westelijke Randweg geen onderdeel business case

3.3 Mogelijke rollen van de gemeente

In de Nota Grondbeleid worden verschillende rollen en vormen van grondbeleid beschreven. Daarin is aangegeven dat de gemeente het risico van de grondexploitatie zoveel mogelijk bij derden wil laten. Dat wil niet zeggen dat de gemeente geen regie wil pakken. Dit vertaalt zich in de rol van regisseur zoals die in de nota is benoemd. De rol van regisseur wil zeggen dat de gemeente, ondanks de faciliterende rol, actief stuurt op ambities en doelstellingen en waar nodig een aanjagende rol pakt.

De Nota Grondbeleid biedt ruimte voor maatwerk (situationeel grondbeleid). Dat betekent dat de gemeente afhankelijk van de specifieke kenmerken van een ontwikkeling een afweging maakt welke vorm van grondbeleid het voert. Dit kan een actieve rol zijn, maar ook een faciliterende rol of een samenwerkingsmodel met (markt-)partijen (PPS = Publiek-private samenwerking). Welke keuze wordt gemaakt is afhankelijk van de mate waarin de gemeente, grondposities heeft dan wel kan verkrijgen, de mate van urgentie om iets te doen, de mate waarin de gemeente wenst te sturen, de potentie van een gebied en de mogelijkheden/wenselijkheid om risico's te dragen. In de volgende paragrafen wordt de context geschetst en uiteindelijk voorgesteld welke rol de gemeente logischerwijs in neemt.

In het onderstaande worden de verschillende vormen van grondbeleid kort toegelicht. Om een goede afweging te kunnen maken is onder andere de businesscase van belang. Deze kan gebruikt worden om financiële consequenties in beeld te brengen, risico's in te schatten en afspraken met marktpartijen te maken. In grote lijnen zijn er drie vormen van grondbeleid:

Actief grondbeleid: de gemeente is eigenaar van de grond of wil / kan deze nog aankopen, maakt de grond bouwrijp, verkoopt het deel waar gebouwen komen aan de bouwer (particulier, projectontwikkelaar of woningcorporatie) en richt de rest in als openbaar gebied. De grondexploitatie dient dan om alle kosten en opbrengsten te verantwoorden en te beheersen. Met actief grondbeleid heeft de gemeente, onder andere via de grondverkoop, de meeste regie op de ontwikkeling, bijvoorbeeld als het gaat om het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Daar staat tegenover dat de gemeente ook het grondexploitatie-risico loopt, bijvoorbeeld als woning-, en daarmee grondprijzen, dalen of als vertraging optreedt (renterisico). Indien er meerdere eigenaren in het gebied zijn kan ook gekozen worden voor een bouwclaimmodel. In dat geval brengt de andere eigenaar de gronden in bij de gemeente, die deze vervolgens voor eigen rekening en risico ontwikkelt en de bouwrijpe kavels terug verkoopt.

Faciliterend (passief) grondbeleid: de gemeente is geen eigenaar van de grond en laat de ontwikkeling over aan de marktpartij/ grondeigenaar. Deze ontwikkelt voor eigen rekening en risico en voert dus ook de grondexploitatie. De gemeente neemt een faciliterende rol als sprake is van gronden van derden waarvan de gemeente niet voornemens of in staat is deze te verwerven, (bijvoorbeeld omdat risico's te groot zijn) of omdat de ontwikkelaar prima in staat is zelf te ontwikkelen en daarbij ook de gemeentelijke ambities kan realiseren (zelfrealisatie). De gemeente maakt wel kosten, zoals voor het opstellen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld het aanleggen van wegen en riolering. De businesscase dient in dat geval als onderlegger voor de te verhalen gemeentelijke kosten, wat wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De gemeente heeft in dit geval minder regie, maar stelt via de visie, startnotitie de kaders voor het stedenbouwkundig plan. Uiteindelijk moet de gemeente het omgevingsplan vaststellen. Tijdens het proces, na vaststelling overeenkomst, kan de gemeente nauwelijks nog bijsturen. Een faciliterende rol kan soms ook in geval van eigen grond. Dat wordt een concessiemodel genoemd. In dat geval verkoopt de gemeente de grond in huidige staat aan een ontwikkelende partij die vervolgens voor eigen rekening en risico de grond ontwikkelt en de grondexploitatie

voert (bouw- en woonrijp maken). Uiteraard geeft de gemeente in dat geval vooraf, in de verkoopovereenkomst de kaders mee waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden (kwaliteit, woningbouwprogramma, etc.).

Samenwerking (PPS): bij een PPS brengen zowel de gemeente als andere grondeigenaar/ -eigenaren hun gronden in bij een gemeenschappelijke grondexploitatie. Vervolgens voeren partijen deze grondexploitatie gezamenlijk en lopen dus beide risico. Daarbij maken ze afspraken over verdeling van verantwoordelijkheden, kosten, opbrengsten en risico's. Soms wordt de grondexploitatie dan geïntegreerd met de bouwexploitatie. De geïntegreerde begroting wordt gebiedsexploitatie genoemd. Het voordeel is dat het risico wordt gedeeld en dat de gemeente tijdens de ontwikkeling meer invloed kan uitoefenen. De gemeente loopt nog steeds meer risico dan in een faciliterende rol. Daarnaast kunnen belangen in een gezamenlijke grondexploitatie uiteenlopen.

De keuze tussen actief, passief of samenwerken heeft effect op de type contracten en financiële afwikkeling met marktpartijen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeente op zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke wijze de grondexploitatiekosten verhalen. Privaatrechtelijk is dit mogelijk door met de particuliere eigenaar een overeenkomst te sluiten waardoor het kostenverhaal wordt verzekerd. Een dergelijke overeenkomst wordt ook wel aangeduid als een anterieure exploitatieovereenkomst. De wet gaat ervanuit dat gemeente eerst probeert een anterieure overeenkomst te sluiten. Publiekrechtelijk verhaal van kosten geschiedt door het opstellen van een exploitatieplan. Het exploitatieplan bestaat niet meer onder de omgevingswet maar het kostenverhaal wordt dan vastgelegd in het omgevingsplan. Overigens wordt opgemerkt dat het opstellen van een exploitatieplan bij binnenstedelijke ontwikkelingen meestal minder voor de hand ligt.

3.4 Rolneming gemeente

Om de rolneming van de gemeente te bepalen zijn de elementen eigendom, urgentie, potentie en sturingswens per deelgebied ingeschat. Bij de voorgenomen rol hoort een risicoprofiel.

Deelgebied	Eigendom	Urgentie	Potentie	Sturingswens	Voorgenomen rol gemeente	Risicoprofiel
Korte Verspronckweg	80%	Hoog	Hoog	Hoog	Actief	Aanzienlijk
Biemond	5%	Laag	Middel	Laag	Faciliterend	Beperkt

Fig.6: Rolneming gemeente - Overzicht urgentie en risicoprofiel per deelgebied

Eigendom: Bij meer dan 60% eigenaarschap is er sprake van dominant grondeigendom. Bij het deelgebied Buurtparken en Korte Verspronckweg is meer dan 80% gemeentelijk eigendom. Hier ligt een actieve rol van de gemeente voor de hand. Bij het deelgebied, Biemond, Campus en Spoorwegstraat is er minder dan 30% gemeentelijk eigendom en een actieve rol minder voor de hand.

Urgentie: Bij het beoordelen van de urgentie is voornamelijk gekeken naar de huidige staat van de buitenruimte of de staat van de gebouwen. Daarin is de Korte Verspronckweg als hoog urgent gekwalificeerd door de onderhoudsstaat van de basisschool. Het is niet mogelijk dit langdurig te

gebruiken zonder grote investeringen. De Spoorwegstraat en Campus scoren middelhoge urgentie doordat hier sprake is van vooral de buitenruimte verbetering behoeft. Deelgebied Biemond en Buurtparken hebben in het huidige gebruik ook toegevoegde waarde en scoren laag op urgentie. De bestaande functies op de locatie Zijlweg 200 blijven voorlopig hier gevestigd, maar het is in de toekomst niet ondenkbaar dat als er elders in de stad een betere plek beschikbaar komt deze locatie kan transformeren naar wonen.

Potentie: De deelgebieden Korte Verspronckweg en Campus zijn gekwalificeerd met veel potentie. Beide deelgebieden hebben de mogelijkheid om belangrijke maatschappelijke functies te realiseren. Voor de overige gebieden geldt middelhoog potentieel doordat de uitvoering van de visie het gebied een kwaliteitsimpuls geeft.

Sturingswens: De sturingswens is hoog gekwalificeerd bij veel grondeigendom. Middelhoog bij complexe ontwikkelingen en laag bij relatief eenvoudige ontwikkelingen. Dan zijn de huidige visie en beleidsdoelstellingen goed toepasbaar.

Concluderend leidt dit tot de wens om actief grondbeleid te voeren op de deelgebieden Korte Verspronckweg en Buurtparken. Voor het deelgebied Campus is het advies om de afweging van faciliterend of actief grondbeleid later in het proces te maken. Om het scholencluster toekomstbesteding te ontwikkelen kan het zijn dat een meer actievare rol van de gemeente noodzakelijk is. De urgentie voor de Korte Verspronckweg pleit ervoor om dit deelgebied te prioriteren.

Keuze 3:

De gemeente voert actief grondbeleid in de deelgebieden Korte Verspronckweg en Buurtparken. Prioriteit ligt bij deelgebied Korte Verspronckweg. Afweging grondbeleid deelgebied Campus na actualisatie visie.

3.5 Sturingsinstrumenten

Sturen op integrale kwaliteit van het plan

Sturen op kwaliteit kan op verschillende manieren. Dit kan procesmatig/ instrumenteel via het Haarlams Ruimtelijk Planproces (HRPP) met bijbehorende kaderstellende producten. Binnen het HRPP wordt onderscheid gemaakt tussen kavel- en gebiedsontwikkeling. Beide definities zijn van toepassing binnen de zone.

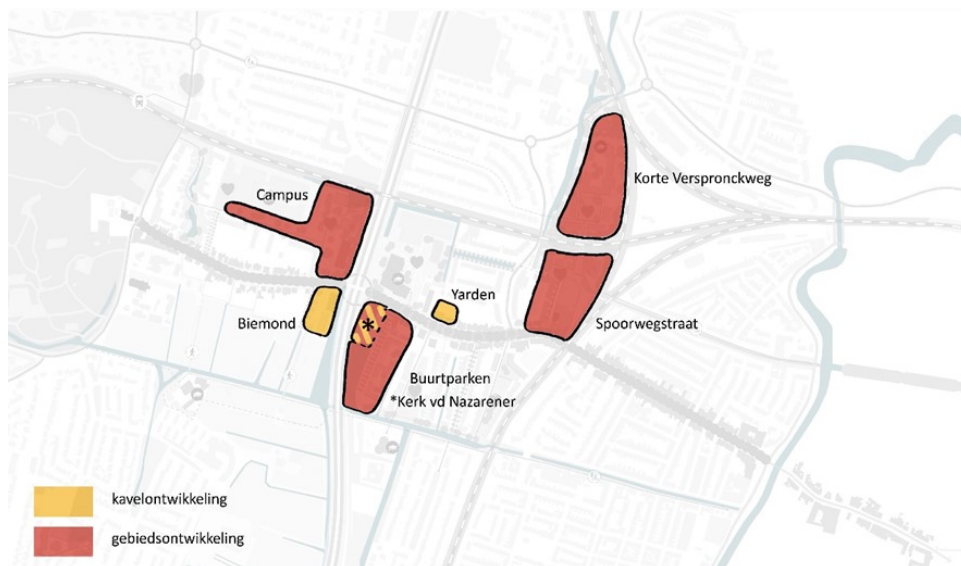


Fig.7: Definiëring kavel- en gebiedsontwikkeling in de zone Zijlweg – West t.b.v. doorlopen proces HRPP

Naast procesmatige sturing kan er ook gestuurd worden op inhoud. In de verschillende producten uit het HRPP, zoals het programma van eisen voor de fysieke leefomgeving (PvEL), worden inhoudelijke kaders geborgd. Met het opstellen van een PvEL stuurt de gemeente op integrale kwaliteit van het gebied. Het PvEL vormt de kaders voor het uitwerken van het stedenbouwkundige plan, beeldkwaliteitsplan en ontwerpen gebouwen en openbare ruimte, maar ook voor eventuele tenderdocumenten op basis waarvan een marktpartij wordt geselecteerd. Middels het PvEL worden de randvoorwaarden, kwaliteitseisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden aangegeven waar de ontwikkelaar aan moet voldoen. Ook zal hierin het woningbouwprogramma en overig programma als randvoorwaarde worden meegegeven. In de tender kan de partij worden geselecteerd met de beste prijs-kwaliteit verhouding. In de verkoopovereenkomst worden de randvoorwaarden en condities waaronder de grond wordt verkocht vastgelegd.

Het bestemmingplan of omgevingsplan biedt in combinatie met de eventueel af te sluiten anterieure overeenkomst voldoende sturingsmogelijkheden om zowel kwalitatieve als kwantitatieve afspraken te maken. Voor de actieve ontwikkeling wordt gewerkt met een grondexploitatie (GREX). Daarnaast is het bestuur en de gemeenteraad binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces intensief betrokken bij de totstandkoming van plannen en projecten. Zowel het bestuur als de raad kunnen daarbij gedurende het planproces (bij-) sturen op de kwaliteit en de te behalen gemeentelijke doelstellingen.

Financiële sturing

De financiële sturing vindt plaats op basis van de integrale businesscase. De businesscase is het financiële kader voor ontwikkeling van de zone. Met de toegekende WBI-subsidie en de beschikbare cofinanciering is op dit moment sprake van een sluitende businesscase. De businesscase zal elk jaar geactualiseerd worden. Daarnaast vindt financiële sturing plaats middels kostenverhaal & kostenverhaalregels, anterieure overeenkomsten of een grondexploitatieplan (GREX).

Dat de gemeente voor een groot deel een faciliterende rol heeft in het gebied betekent niet dat de gemeente geen kosten maakt. Ze werkt samen met de grondeigenaren en faciliteert de ontwikkeling. De gemeente is wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de ontwikkelende partijen in het gebied. Om die reden worden kostenverhaalregels opgesteld. De kostenverhaalsregels gelden ook voor de eigen grondposities. In die gevallen zal ook een deel van de kosten moeten worden toegerekend aan de eigen grondexploitatie.

De gemeentelijke kosten worden naar redelijkheid en proportionaliteit naar de verschillende deelgebieden toegerekend. De te verhalen gemeentelijke kosten in het gebied worden onderscheiden naar een drietal 'niveaus':

1. Deelplan specifieke kosten: In de praktijk zullen dit vooral de gemeentelijke plankosten zijn die met de ontwikkeling van een deelgebied samenhangen. Dit betreft bijvoorbeeld het toetsen van het stedenbouwkundig plan, het omgevingsplan en de aansluiting op de openbare ruimte.
2. Investerings op zone-niveau: Dit betreft onder andere de herinrichting van de bestaande openbare ruimte ten behoeve van de verschillende ontwikkelplots maar ook de overall plankosten zoals zonemanagement.
3. Bovenwijkse kosten: Dit betreft de bijdrage op grond van de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen (30 maart 2021).

De kostenverhaalsregels kunnen verschillend uitpakken per ontwikkellocatie. Dit kan komen doordat inbrengwaarde of bouwprogramma per ontwikkellocatie verschillen en er daardoor

verschillen zijn in de 'financiële ruimte' bij de ontwikkelaar om kosten toe te rekenen. Dit kan er tevens toe leiden dat niet alle investeringen gelijkelijk aan alle ontwikkelgebieden kunnen worden toegerekend, waardoor ook verschillen ontstaan in kostenverhaal per ontwikkellocatie. In de komende periode zullen de daarbij te hanteren principes verder worden uitgewerkt.

Ten behoeve van het kostenverhaal heeft de gemeente dus ook belang bij financieel haalbare ontwikkellocatie. Dat betekent dat de strategie van de gemeente erop gericht zal zijn om waar nodig actief mee te denken en rekenen met de ontwikkelende partijen om tot haalbare ontwikkellocatie te komen. De gemeente kan er ook voor kiezen om voorzieningen bestemd voor het hele gebied te faciliteren zodat een ontwikkellocatie dat financieel onder druk staat wordt ontlast. Kosten daarvoor zullen in dat geval zoveel mogelijk worden meegenomen in de spelregels voor kostenverhaal.

Anterieure overeenkomst(en)

Met onderliggend ontwikkelstrategie worden de kosten voor de facilitaire ontwikkellocaties verhaald middels een anterieure overeenkomst met de daar aanwezige grondeigenaar/ontwikkelaar partij. In de anterieure overeenkomst worden ook andere afspraken ten aanzien van de planontwikkeling vastgelegd, bijvoorbeeld ten aanzien van bouwprogramma en de kwaliteit van eventueel aan te leggen openbare ruimte. Indien een eigenaar geen overeenkomst wil sluiten met de gemeente kan het kostenverhaal publiekrechtelijk worden vastgesteld bij het omgevingsplan. De rekenmethodiek is in dat geval hetzelfde als bij een anterieure overeenkomst. Dit om verschillen en discussie te voorkomen. De voorkeur gaat echter uit naar een anterieure overeenkomst.

Grondexploitatieplan (GREX)

Voor de ontwikkellocaties waar actief grondbeleid wordt gevoerd door de gemeente, worden de kosten vertaald middels een grondexploitatieplan (GREX). Grondkosten en grondopbrengsten van de ontwikkeling worden op deze manier in beeld gebracht. Als kosten na het sluiten van de overeenkomst nog wijzigen (hoger worden) zullen die niet meer kunnen worden verhaald. Door de businesscase actueel te houden kunnen financiële afspraken worden gemaakt op basis van de meest actuele kostenramingen. Daarmee worden gemeentelijke risico's beperkt.

Subsidies & fondsen

Gemeente gaat actief kijken naar mogelijkheden omtrent subsidies. Voor financiële ondersteuning zijn verschillende subsidies waar de gemeente aanspraak op kan maken. De onderstaande mogelijk relevante rijksregelingen zijn (bijna) open voor aanvragen.

- DEI+: Innovaties aardgasloze woningen, wijken en gebouwen
- Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE)
- Impulsaanpak winkelgebieden
- Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO)
- Investeringssubsidie duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA)
- Kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL)
- Subsidieregeling Schoon en Emissieloos Bouwmaterieel (SSEB) – innovatie & aanschaf

De provincie Noord-Holland heeft ook mogelijke relevante regelingen:

- Verduurzamingsinitiatieven woningcorporaties
- Doortrappen
- Kleine Infrastructuur
- Masterplan Wonen; de zone valt onder categorie 2/3. Wellicht ondersteuning bij knelpunt budget of flexibele schil

Bij de afronding van een fase wordt onderzocht en voorgelegd ter besluitvorming of een aanvraag gedaan wordt voor een specifieke regeling.

Keuze 4:

Voor de ontwikkellocaties waar actief grondbeleid wordt gevoerd door de gemeente, worden de grondkosten en grondopbrengsten inzichtelijk gemaakt middels een grondexploitatieplan (GREX).

Sturing op de planning

De opgaven en ambities zijn divers, complex en soms ook concurrerend. Niet alles kan in een keer en niet alles draagt in dezelfde mate bij aan de opgaven. Daarom wil de gemeente kunnen sturen door middel van planning en prioritering van de verschillende projecten binnen de zone. Dit is een belangrijk onderdeel van de strategie en noodzakelijk i.v.m. eisen toekenning WBI-subsidie.

Door zelf opdrachtgever te zijn van de infrastructuur heeft de gemeente de planning daarvan in eigen hand. Via de uitgifte van de deelgebied Korte Verspronckweg kan de gemeente ook sturen op de planning van de woningbouw. Bijvoorbeeld door daarover afspraken te maken in de tender en de bijbehorende verkoopovereenkomst. Op basis van het reguliere planproces is de volgende grove planning start bouw per deelgebied opgesteld. Uiteraard onder voorbehoud van mogelijke tegenvallers.

- Biemond: start bouw Q3 2025
- Korte Verspronckweg: start bouw Q3 2025
- Zijlweg 183/Yarden: start bouw Q3 2025
- Spoorwegstraat: start bouw Q3 2026
- Campus: start bouw Q3 2027

Sturing op risico's

De risico's die de gemeente Haarlem loopt in de verschillende projecten binnen de zone is sterk afhankelijk van de positie

en de rol van de gemeente binnen deze projecten. Met de uitvoering van de publieke projecten is het logisch dat de gemeente hierin de grootste risico's loopt. Bij de private projecten met daarin een faciliterende rol zijn de (financiële) risico's die de gemeente loopt, beperkt. Maar de facilitaire rol maakt ook dat de invloed op het behalen van de kwaliteitsdoelstellingen binnen de planning eveneens beperkt is en dat de ontwikkeling van de private projecten vrijwel geheel afhangt van de markt.

Bij actief grondbeleid zijn de financiële risico's aanzienlijk groter. Het uitgifte tempo van grond is afhankelijk van macro economische ontwikkelingen op de markt. De enige knop die een gemeente heeft om aan te draaien voor het versnellen van het tempo, is de hoogte van de grondprijzen. Dit kan leiden tot verliezen binnen de GREX waardoor temporiseren van de ontwikkeling een aantrekkelijker alternatief is.

Een belangrijke factor bij het risicoprofiel van de zone ontwikkeling is de toekenning van de WBI subsidie. Aan de WBI-subsidie zijn voorwaarden verbonden die betrekking hebben op de doorlooptijd, de eigen bijdrage van de gemeente, maar ook ten aanzien van te behalen doelstelling en het te realiseren programma.

Sturing op de risico's vindt verder plaats middels de reeds eerdergenoemde sturingsmiddelen zoals het jaarlijks actualiseren van de businesscase en gefaseerde ontwikkeling.

Voor beschrijving van de macro-economische ontwikkelingen, zie de volgende rapporten: [Woningmarktverkenning 2022-2037](#) en [Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt – Prognoses en scenario's 2021-2035](#).

Beheersmaatregelen

Ten behoeve van de ontwikkeling van de zone Zijlweg-West zijn de onderstaande beheersmaatregelen op te voeren: maatregelen m.b.t. alternatieve financiering en aanpassing van de programmering.

Maatregelen alternatieve financiering publiek tekort

- Aantrekken externe financiering;
- Vergroten gemeentelijke bijdrage aan publiek tekort.

Maatregelen aanpassen programmering

- Verlagen aandeel betaalbare woningen: Verlaging van het aandeel betaalbare woningen zodat (een deel) van de onrendabele top vanuit de realisatie van de vrije sector woningen kan worden gefinancierd. De overheid zal dit middels kostenverhaal moeten kunnen verevenen;
- Verdichten van het plan / toevoegen van meer woningen: Absolute aandeel van betaalbare woningen kan op peil blijven;
- Ruimtelijke kwaliteit verlagen: Een lager kwaliteitsniveau voor de openbare ruimte;
- Kwaliteit woningen verlagen: Hierbij kan worden gedacht aan de verkleining van het oppervlak van de woningen zodat de kostprijs per woning per saldo gelijk blijft;
- Verlagen parkeernorm en verlagen ambitieniveau parkeeroplossing.

Voor een overzicht van de top drie risico's voor de zone Zijlweg-West (zie Bijlage 1).

4. Overige eigenaren en stakeholders

Marktpartijen

Marktpartijen zijn een belangrijke partij om de zone tot ontwikkeling te brengen. De gemeente heeft in binnen de deelgebieden Korte Verspronckweg en Buurtparken gronden in eigendom, maar is niet de partij die de woningen en de overige functies daadwerkelijk ontwikkelt en bouwt. In Zijlweg-West is op dit moment geen concrete ontwikkelende partij in beeld. Deze moet voor de actieve ontwikkelingen nog worden geselecteerd. Deze partij zal het betreffende ontwikkelgebied integraal tot ontwikkeling brengen binnen de kaders zoals door de gemeente vastgelegd in onder andere het PvEL.

Samen Anders

Ontwikkelaars, woningcorporaties en de gemeente werken hard aan de woningbouwopgave in Haarlem. Om de samenwerking nog beter te maken, is op 7 juli 2022 het document 'Samen Anders' ondertekend door de partijen uit Bouwend Haarlem (de gemeente Haarlem, de ontwikkelaars HBB Groep, AM en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, en de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere). 'Samen Anders' is een serie afspraken over samenwerken, ontstaan uit een zoektocht naar wat er beter kan.

Woningcorporaties

Voor het deelgebied Korte Verspronckweg wordt gezamenlijk met woningbouwcorporatie Ymere opgetrokken. Dit in het kader van de 'Samen Anders' afspraken.

De woningcorporaties zijn als het ware de ontwikkelaars en exploitanten van het sociale programma en daarmee een belangrijke partij om het aandeel sociale woningbouw te realiseren (en mogelijk ook een deel van de middenhuur). Binnen de zone zijn verschillende woningcorporaties actief. De gemeentelijke grondpositie in het deelgebied Korte Verspronckweg en de onderling gemaakte afspraken tussen de woningcorporaties, geeft de gemeente een goed vertrekpunt om Ymere een goede positie te verschaffen in een tender.

In de tender worden de randvoorwaarden vastgelegd op basis waarvan Ymere de sociale huurwoningen afneemt van de ontwikkelende partij. Door vooraf de eisen voor de woningen (kwaliteit, afmetingen, etc.) en de prijs (inclusief Algemene Kosten en Winst en Risico) vast te leggen, kunnen ontwikkelende partijen dit meenemen in hun plan en grond bod. Dit voorkomt veel discussie tussen ontwikkelaar en woningcorporatie. Door Ymere op deze manier in positie te brengen, zijn zij onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling en kunnen zaken als parkeren en de inrichting openbare ruimte en / of binnenterreinen efficiënter worden opgelost.

Keuze 5:

Voor de ontwikkeling van deelgebied Korte Verspronckweg wordt in het kader van 'Samen Anders' gezamenlijk opgetrokken met woningcorporatie Ymere.

ProRail

ProRail is eigenaar van de gronden waarop het spoor gelegen is. Deze zijn strikt genomen niet nodig voor de ontwikkeling van Zijlweg-West. Wel is het zo dat met ProRail in overleg zal moeten worden getreden over de aanleg van de fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor als verbinding tussen deelgebied Spoorwegstraat en Korte Verspronckweg.

NS Vastgoed

NS Vastgoed is eigenaar van enkele kavels in het deelgebied Korte Verspronckweg. Tussen de gemeente en NS Vastgoed worden gesprekken gevoerd over de betreffende kavels.

Provincie Noord-Holland

Ten behoeve van de ontwikkeling van Zijlweg-West wordt ingezet op het verbeteren van de huidige infrastructuur. Onderdeel hiervan is de oversteekbaarheid van de Randweg/N208 (provinciale weg). Samenwerking met de provincie is hierbij noodzakelijk.

Particuliere eigenaren

Binnen het gebied zijn gronden in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente is in gesprek met deze eigenaren over de betreffende ontwikkelingen. Meerdere eigenaren gaan zelf over tot ontwikkelen. In dat geval stuurt de gemeente via de uitgangspunten van het PvLE om tot integrale kwaliteit in het gebied te komen.

Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Als de gemeente wil beschikken over de benodigde grondposities beschikt de gemeente over het instrument wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De gemeente mag een voorkeursrecht vestigen op een gebied waarvoor een bestemmingsplanwijziging wordt voorbereid of is vastgesteld, waardoor de eigenaren bij verkoop het object eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat deze eigenaren hun eigendommen aan speculanten verkopen, waardoor de realisatie van de bestemming wordt bemoeilijkt. Als een eigenaar wil verkopen, biedt hij eerst aan de gemeente aan. De gemeente kan het object dan verwerven, maar is er niet toe verplicht.

Aan het voorkeursrecht zitten zowel voor- als nadelen. Het voordeel van een voorkeursrecht is dat, doordat eigenaren grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden, speculanten kunnen worden geweerd uit het gebied. Speculanten kopen soms gronden voor hoge bedragen en zetten daarmee de financiële haalbaarheid van een plan onder druk (verwervingskosten moeten dan in de ontwikkeling goedge maakt worden).

Nadeel daarentegen is dat eigenaren het toepassen van de Wvg ervaren als 'onterecht overheidsingrijpen'. Ook geldt dat extra kosten gemaakt moeten worden om de Wvg te vestigen en dit brengt verplichtingen met zich mee (zoals binnen 3 jaar vaststellen (nieuw) bestemmingsplan).

De gemeente kan gedurende het proces afwegen of het instrument WvG wordt toegepast. Dit is mede afhankelijk van hoe de gesprekken verlopen met de huidige eigenaren.

5. Selectieprocedure

De gemeente Haarlem staat aan de lat voor de ontwikkeling van de deelgebieden Buurtparken en Korte Verspronckweg, als de realisatie van infrastructurele projecten binnen de zone. In deze ontwikkelstrategie is aangegeven dat Buurtparken naar alle waarschijnlijkheid niet tot ontwikkeling gaat komen binnen de komende 10 jaar (10-jaars eis van de WBI-subsidie). Aan het deelgebied Korte Verspronckweg zit daarentegen een hogere urgentie.

De vervolgvraag hoe selectie plaats moet vinden voor de realisatie en ontwikkeling. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen de infrastructuur (aanbesteding) en de ontwikkelplots (verkoop/ tender).

5.1 Infrastructuur

In het geval van de infrastructuur is sprake van een overheidsopdracht die moet worden aanbesteed. Bij deze aanbesteding spelen diverse factoren mee. Voor het realiseren van een onder doorgang van het spoor is een afhankelijkheid met ProRail, en verbeteren van overkluizing N208 met de Provincie Noord-Holland. Daar waar een afhankelijkheid aanwezig is, zal tijdig afstemming gezocht moeten worden met de betreffende partij(en).

Hoe de aanbesteding er dan voor de overige onderdelen uit moet komen te zien hoeft nu nog niet in deze ontwikkelstrategie te worden vastgelegd.

5.2 Korte Verspronckweg

De tenderscope wordt bepaald door de vraag wat de uitschrijvende partij zoekt. In theorie zijn er de volgende scopes:

1. Prijsselectie; In dat geval weet de gemeente al exact wat zij wil, bijvoorbeeld doordat het plan zelf al ver is uitgewerkt. De gemeente zoekt bij het beoogde plan de inschrijvers met de beste financiële bieding.
2. Planselectie; De gemeente heeft een aantal randvoorwaarden waarbinnen de inschrijver tot een plan met een zo goed mogelijke prijs-kwaliteit moet zien te komen.
3. Partnerselectie; In dit geval zijn de mogelijke oplossingen en voorwaarden nog dermate onduidelijk dat eerst een partij wordt gezocht om samen het plan verder uitgewerkt.



Fig. 8: Verschil prijs-, plan en partnerselectie

Zowel planselectie als partnerselectie kunnen een optie zijn voor Korte Verspronckweg en hebben voor- en nadelen. Planselectie biedt de marktpartij de mogelijkheid om binnen de

kaders tot het beste plan te komen zowel wat betreft kwaliteit als prijs. Zowel plan als prijs zijn dus direct duidelijk. Daar staat tegenover dat na selectie van het beste plan er weinig flexibiliteit meer is. Dat laatste kan een nadeel zijn als het gaat om relatief grote en complexe deelontwikkelingen.

Bij partnerselectie wordt eerst een partij geselecteerd en pas daarna het plan verder uitgewerkt. Bij complexe projecten kan dat een voordeel zijn, zowel de gemeente als de marktpartij kunnen hun expertise inbrengen om samen tot de beste oplossing te komen. Nadeel is wel dat dit relatief meer inzet zal vergen vanuit de ambtelijke organisatie (samen plan opstellen en voorstellen van de marktpartij moeten getoetst). De gemeente dient dus voldoende kennis in huis te hebben om een volwaardig sparringpartner te zijn in het proces. Ander nadeel kan zijn dat de definitieve prijsafspraken pas kunnen worden gemaakt nadat het plan is uitgewerkt. Dat kan leiden tot prijsonderhandeling over het uiteindelijke plan waarbij feitelijk 1 op 1 onderhandeling is met de vooraf geselecteerde partij.

Zodra de ontwikkeling van Korte Verspronckweg wordt gestart en de fundamentele afwegingen daarbij meer vorm krijgen, kan de keuze worden gemaakt. Eventueel kan per deelontwikkeling gekeken worden naar de beste vorm. Een goede voorbereiding van de tender is daarbij van belang. Alle betrokken vakdisciplines moeten hun input kunnen leveren. De volgende onderwerpen zijn van belang om uiteindelijk de keuze te maken:

1. Context van de ontwikkeling
2. Omschrijving van het plangebied en de omgeving
3. Publiekrechtelijk kader
4. Opgave met de ruimtelijke, programmatische, duurzaamheidsambities en randvoorwaarden
5. Financiële verwachtingen
6. Contract structuur en juridische uitgangspunten
7. Procesmatige stappen zoals de wijze van inschrijving, beoordelingscriteria, vormgeving dialooggesprekken en planning.

Bijlage 1 | Risico's

Voor de zone als geheel zijn de volgende top 3 van risico's geïdentificeerd. Per risico wordt een korte toelichting gegeven op het effect dat het risico heeft als het risico zich voordoet.

1. Stikstofdepositie

De ontwikkelzone Zijlweg-West ligt nabij Natura 2000-gebied. Op basis van de huidige ontwikkelvisie en bijbehorend programma, is zowel op het niveau van de zone als voor ieder deelgebied een berekening van stikstofdepositie uitgevoerd. De eerste resultaten van de quickscan leveren een negatieve stikstofdepositie op. Zowel op niveau van de gehele zone, als de verschillende deelgebieden. Nadere berekeningen met gelijkwaardige uitgangspunten als zone Zuid-West worden uitgevoerd. Er is nog ruimte om te sleutelen in de vorm van: kleiner wegvlak meenemen, toepassen 3%, lagere parkeernorm en verlagen van het programma (tot nu toe is gerekend met een maximaal programma voor de verschillende deelgebieden, de WBI-subsidie gaat al uit van een lager aantal. Hier ziet dus nog speelruimte).

2. Markontwikkeling

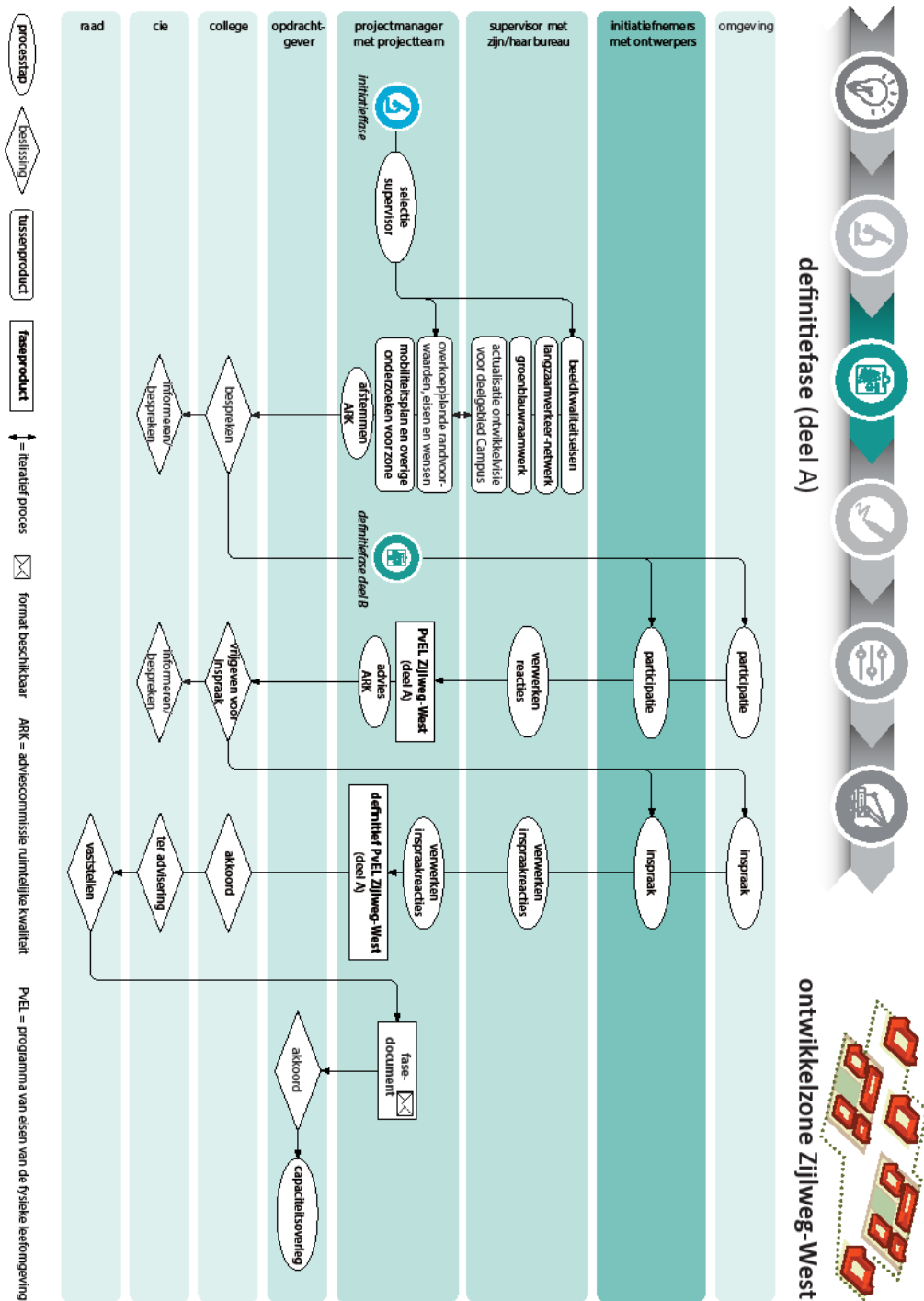
Hoewel de woningbouwproductie slechts een van de doelstellingen binnen de ontwikkelzones is en ook andere (bouw-) projecten beïnvloed worden door tegenvallende marktontwikkelingen, is de productie van nieuwe woningen een van de belangrijkste pijlers onder de zone ontwikkeling. De recente marktontwikkeling laat een afkoeling zien van de in de laatste drie jaar oververhit geraakte woningmarkt. De combinatie van stijgende hypotheekrentes, flink gestegen bouwkosten en inflatie kan leiden tot een stagnatie van de afzet en daarmee ook de productie van woningen. Met vertraging van de woningbouwproductie als gevolg. Dit leidt ertoe dat met een stagnatie in de woningbouwproductie ook de andere projecten binnen de zone vertraging oplopen door dat de financiering ervan (zie kostenverhaal) achterblijft. Daarnaast zullen ook de publieke werken binnen de zone last ondervinden van de mede door inflatie veroorzaakte prijsstijging. Denk aan de aanleg van groen, de energietransitie en verduurzamingsprojecten. Alles kan averij oplopen als de negatieve spiraal van stagnatie en inflatie zich doorzet.

3. Draagvlak omgeving - Vertragingen door juridische procedures belanghebbenden (weerstand tegen plannen)

De roep om participatie en betrokkenheid van burgers en belanghebbenden is nog nooit zo groot geweest. De weerstand en het aantal juridische procedures tegen gemeentelijke (en ruimtelijke) projecten ook. De ontwikkeling van de zones leidt tot ingrepen in de voor- en of achtertuin van mensen. Het wordt veelal drukker in de stad terwijl de roep om meer groen, minder auto's en een veilig woon- en leefklimaat almaar groter wordt.

Steeds vaker leiden nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen tot een gang naar de rechter met maanden tot wel jaren vertraging in de procedures van de projecten. Weerstand vanuit belanghebbenden is een bekend fenomeen bij ontwikkelingen. Goede participatie kan helpen bij het voorkomen van ongelukken maar sluiten ongelukken ook niet helemaal uit. De aanstaande, nieuwe omgevingswet die op 1 januari 2024 in moet gaan, voorziet in een nog grotere en intensieve betrokkenheid van de burger bij ruimtelijke projecten. Ook dit vergt tijd en professionele voorbereiding binnen de projecten.

Bijlage 2 | HRPP zone Zijlweg-West



Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
13 februari 2023

Tekst: Mark Modderkolk, Thomas Hartog, Albert van der Stelt, Michiel van der Lugt, Erik
Lamfers,
Fotografie: [Naam],
Ontwerp: [Naam],
Drukwerk: n.v.t.

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

[haarlem.nl](https://www.haarlem.nl)