



|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>Vaststellen startnotitie Delftplein       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nummer                                                        | 2019/521834                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Portefeuillehouder                                            | Roduner, F.J.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Programma/beleidsveld                                         | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Afdeling                                                      | PCM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Auteur                                                        | M. Zijlmans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Telefoonnummer                                                | 023-5113762                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Email                                                         | mzijlmans@haarlem.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kernboodschap                                                 | In 2016 heeft de gemeente met Elan Wonen een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een stuk bouwgrond op het Delftplein. Hier zijn nu door Elan Wonen 160 tijdelijke woningen gebouwd voor starters en statushouders, voor een periode van maximaal 15 jaar. Elan heeft plannen om de resterende kavels van het Delftplein ook te verwerven en daar een gemengd woningbouwprogramma te realiseren in een integrale gebiedsontwikkeling. |
| Behandelveorstel voor commissie                               | De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Relevante eerdere besluiten                                   | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Besluit College<br>d.d. 10 september 2019                     | Het college stelt het voorstel aan de raad vast.<br><br>de secretaris, de burgemeester,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Besluit Raad<br>d.d. ....<br>(wordt ingevuld door de griffie) | De raad der gemeente Haarlem,<br><br>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,<br>Besluit:<br>1. De startnotitie voor het project 'Delftplein' vast te stellen.<br><br>de griffier, de voorzitter,                                                                                                                                                                                                                   |

## **1. Inleiding**

Elan Wonen heeft in 2016 grond van de gemeente Haarlem gekocht voor de bouw van 160 tijdelijke woningen voor statushouders en starters aan het Delftplein. Er liggen aan het Delftplein nog twee kavels van de gemeente Haarlem. Op de totaal drie kavels wil Elan Wonen een woningbouw ontwikkeling neerzetten met een gemengd programma. Mogelijk wordt ook het kavel naast het Spaarne Ziekenhuis – niet in bezit van de gemeente Haarlem – bij de ontwikkeling betrokken. Elan Wonen neemt hiertoe het initiatief. Bij een gemengd woningbouwprogramma zal Elan Wonen het deel sociale huur op zich nemen en de grond die daarvoor nodig is verwerven. De grond voor vrije sector woningen wordt door de gemeente zelf in de markt gezet.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project “Delftplein” vast te stellen.

## **3. Beoogd resultaat**

Het beoogde resultaat is de verkoop van de grond op het Delftplein en de realisatie van woningen in een gemengd woonmilieu. Elan Wonen zal haar eigen locatie daar ook aanwenden voor de realisatie van het plan. Elan zal haar sociale woningbouwprogramma hier realiseren, de gemeente zal een tender uitzetten voor de realisatie van het vrije sector programma door de markt. Voor de locatie geldt de Beheersverordening Delftplein (2016) Er wordt een stedenbouwkundige visie en Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld en zal een planologische procedure doorlopen worden.

## **4. Argumenten**

### *1. Dit besluit is de beste manier om het beoogd resultaat te bereiken*

In de startnotitie worden de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling omschreven. Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad. De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

### *2 Het besluit past in het ingezet beleid*

Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de opgave voor de realisatie van (sociale) woningen in Haarlem. In het Structuurplan Haarlem 2020 staat over de locatie Delftplein:

*“De bijzondere positie als noordelijke entree van de bebouwde kom van Haarlem leent zich voor een markante vorm van hoogbouw en een nieuw oriëntatiepunt en duidelijk van Noord. Het voorgestane stedelijk milieutype op dit knooppunt kenmerkt zich door hybride bebouwing: dit kent redelijke dichtheden van bebouwing, maar met een gering ruimtegebruik door geconcentreerde hoogbouw in een groene omgeving.”*

Even verderop wordt in de Structuurvisie gesproken over woningaantallen op de locatie van tussen de 300 en 390 woningen.



Daarbij staat de Gemeente Haarlem voor een grote woningbouwopgave (programma Groei van de Stad), van ca 10.000 extra woningen voor 2025. Zowel in de structuurvisie als vanuit het programma Groei van de Stad past de voorgestelde ontwikkeling op het Delftplein daarom goed.

### *3 De gemeente loopt door deze ontwikkeling geen financieel risico*

Met de Elan Wonen is een voorschotovereenkomst gesloten waarin staat dat de Initiatiefnemer de ambtelijke kosten vergoed. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat deze kostenneutraal is. Met de opbrengst van de verkoop zal de inrichting van de openbare ruimte gefinancierd moeten worden.

### *4 Communicatie en participatie*

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) gemaakt. Er zal een gesprek plaatsvinden met de omliggende wijkraden en bewoners die rondom het plangebied wonen. Zij worden over het proces geïnformeerd.

### *5 Verkoopbeleid*

Het verkoopbeleid van de gemeente schrijft voor dat er transparant, openbaar en marktconform verkocht wordt. Eén op één verkoop van grond ten behoeve van sociale woningbouw aan een corporatie wordt binnen het beleid wel mogelijk gemaakt. Voor de vrije sector woningen wordt door de Gemeente een tender op de markt gezet.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *1. Financiële Haalbaarheid*

In de vervolgfase, de definitiefase, zal duidelijk moeten op welke wijze de ontwikkeling van het gemengde woningbouwprogramma voldoende oplevert om de aanpassingen en verbeteringen in de openbare ruimte te bekostigen.

### *2. Het betrekken van gronden Spaarneziekenhuis*

Elan Wonen staat zelf aan het roer als het gaat om het betrekken van deze gronden, die niet in eigendom van de Gemeente Haarlem zijn. In het vervolgtraject dienen alle partijen er alert op te zijn dat het betrekken hiervan geen (grote) vertragingen oplevert in het proces.

### *3. Deze opdracht omvat een pilot met meer overlaten aan de markt.*

Zowel voor de betrokken beleidsafdelingen als voor Elan Wonen is dit een relatief nieuwe manier van werken. Tijdens het proces dient goed te worden gemonitord of alle partners zich aan hun taakomschrijving houden.

Om op korte termijn versnelling aan te brengen bij de realisatie van woningbouw is gekozen om bij dit project een pilot te starten. De reden is capaciteitstekort bij het team Ontwerp van OMB. Het opstellen van het stedenbouwkundig programma van eisen wordt door een extern bureau gedaan. De keuze voor het bureau zal in gezamenlijk overleg tussen Elan Wonen en de gemeente gebeuren. Dit zal een ander bureau zijn dan het bureau dat het ontwerp maakt. Elan Wonen stuurt dit proces

aan en de gemeente heeft een toetsende rol. Daarmee wordt de benodigde inzet van de gemeente beperkt.

## 6. Uitvoering



De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatiefase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:

| Fase                                                                                       | Product                                                                                                                          | Bevoegdheid                                                                | Planning           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Startnotitie</li> </ul>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Raad</li> </ul>                     | Q3 2019            |
| Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stedenbouwkundig programma van eisen</li> <li>vervolg overeenkomst</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Raad</li> <li>B&amp;W</li> </ul>    | Q1 2020<br>Q2 2020 |
| Ontwerpfase                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stedenbouwkundig plan door Elan Wonen</li> <li>Inrichtingsplan openbare ruimte</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>B&amp;W</li> <li>B&amp;W</li> </ul> | Q3 2020            |
| Voorbereidingsfase                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)</li> </ul>                             |                                                                            |                    |
| Realisatiefase                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoering</li> </ul>                                                                     |                                                                            |                    |

## 7. Bijlage

### 1. Startnotitie