

Onderwerp Vaststellen ontwikkelvisie Zijlweg	
Nummer	2019/836482
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Haker, P.
Telefoonnummer	023-5113431
Email	phaker@haarlem.nl
Kernboodschap	De woningbouwambitie van 10.000 woningen in Haarlem eind 2025 wordt voornamelijk uitgevoerd in de acht ontwikkelzones in de stad. Voor iedere zone is een ontwikkelvisie gemaakt. Het doel van deze ontwikkelvisie is het schetsen van het richtinggevende toekomstperspectief voor de ontwikkelzone Zijlweg. De Zijlweg is de ruggengraat van deze zone. Langs dit stadslint liggen verschillende buurtjes met ieder een eigen gezicht en een eigen hart. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt voor de invulling van de verschillende deelgebieden. Bestaande en nieuwe bebouwing versterken de identiteit en de leefkwaliteit van de buurtjes en voegen waarde toe. Ontwikkelzone Zijlweg biedt de stad op die manier een rijke schakering aan aantrekkelijke stadsmilieus, met in het verlengde daarvan een diversiteit aan wooncategorieën, woontypologieën en ruimte om te werken: de tuinen van Haarlem. De visie voor de ontwikkelzone Zijlweg dat nu voorligt, is ter inzage gelegd. Tijdens de inspraakperiode zijn er 28 reacties binnengekomen. Deze zijn allen beoordeeld en hebben geleid tot enkele tekstuele verduidelijkingen in de ontwikkelvisie.
Behandelvoorstel 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	- Startnotitie ontwikkelstrategie zone Zijlweg-west (2018/137889) - Ontwikkelzones: planning en procesgang (2018/702054) in de commissie Ontwikkeling van 6 december 2018 - Programma Groei van Haarlem: studies groeipotentie en vervolgproces (2019/146039) in de commissie Ontwikkeling van 9 mei 2019 - Concept ontwikkelvisie Zijlweg ter inzage leggen (2019/389943) in de commissie Ontwikkeling van 20 juni 2019.

Besluit College d.d. 11 februari 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: stelt de ontwikkelingsvisie Zijlweg vast. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Kernboodschap

Haarlem heeft de ambitie 10.000 woningen toegevoegd te hebben in 2025. De kernboodschap over deze groei van de stad is de volgende.

‘Haarlem is een eeuwenoude, mooie stad waar mensen graag wonen en leven. Dat zorgt voor grote druk op de woningmarkt. Daarom hebben we de ambitie om tot en met 2025 10.000 woningen toe te voegen. Deze zijn nodig om wachttijden voor sociale woningen te verkorten, doorstromen te vergemakkelijken en iedereen meer kans te geven een woning te vinden. We zorgen ervoor dat voorzieningen, zoals winkels, scholen en groen meegroeien met het aantal inwoners en dat we scherp toezien op de bereikbaarheid van de stad. Ook willen we meer werkgelegenheid in Haarlem mogelijk maken. De groei is een kans om de stad te verbeteren en duurzamer te maken. De lasten proberen we zo eerlijk mogelijk te verdelen over de stad. En hoe de stad eruit gaat zien bepalen we samen met de Haarlemmers, want samen maken we de stad!’

Kern van de ontwikkelvisie

Het doel van deze ontwikkelvisie is het schetsen van het richtinggevende toekomstperspectief voor de ontwikkelzone Zijlweg. De Zijlweg is de ruggengraat van deze zone. Langs dit stadslint liggen verschillende buurtjes met ieder een eigen gezicht en een eigen hart. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt



voor de invulling van de verschillende deelgebieden. Bestaande en nieuwe bebouwing versterken de identiteit en de leefkwaliteit van de buurtjes en voegen waarde toe. Ontwikkelzone Zijlweg biedt de stad op die manier een rijke schakering aan aantrekkelijke stadsmilieus, met in het verlengde daarvan een diversiteit aan wooncategorieën, woontypologieën en ruimte om te werken: de tuinen van Haarlem.

De doelstelling van deze gebiedsvisie is ten eerste om dit deel van Haarlem beter te maken. Het toevoegen van nieuwe woningen op te transformeren locaties is daarbij een goed middel om deze kwaliteitsslag te kunnen maken. De doelstellingen zijn:

- De stad in balans
- Het verbeteren van gezondheid en veiligheid
- Stimuleren openbaar vervoer
- De energietransitie van de stad te ondersteunen
- In te spelen op klimaatveranderingen
- Het parkeren minder dominant te maken
- Naast wonen ook ruimte voor voorzieningen te maken
- Bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden prominenter in beeld te brengen

Voor de geleidelijke ontwikkeling van de Zijlweg worden zes principes gehanteerd:

1. Realiseren fijnmazige fietsstructuur
2. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen
3. Aanhelen van het historisch lint, 'boekensteunen' markeren de entree
4. Ieder buurtje behoud een eigen gezicht
5. Krachtige groenblauwe structuur
6. De stedelijke kwaliteit van Haarlem als uitgangspunt

Werken aan draagvlak

De 10.000 woningen worden voor het merendeel in de ontwikkelzones gerealiseerd. Omdat het toevoegen van veel woningen ingrijpend is voor (delen van) de stad, is voor iedere zone een ontwikkelvisie opgesteld. In de informatienota '[Ontwikkelzones: planning en procesgang](#)' is aangegeven dat ontwikkelvisies voor de ontwikkelzones, na voorbereiding samen met betrokkenen, aan de commissie Ontwikkeling worden aangeboden ter bespreking en vervolgens ter inzage gelegd. Dit traject is inmiddels doorlopen, zodat de ontwikkelvisie Zijlweg nu ter vaststelling aan de Raad wordt aangeboden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor de ontwikkelingsvisie Zijlweg vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De doelstelling van deze gebiedsvisie is om dit deel van Haarlem beter te maken. Het toevoegen van nieuwe woningen op te transformeren locaties is daarbij een goed middel om deze kwaliteitsslag te kunnen maken.

4. Argumenten

1. De visie van de ontwikkelzone Zijlweg sluit goed aan op de algemene uitgangspunten voor de groei van de stad, zoals die zijn geformuleerd in de kernboodschap

De visie voor het gebied is niet alleen een ruimtelijk document. Inbreng uit alle beleidsvelden is onderdeel van de visie. Zo ook de studies groeipotentie die onlangs ter informatie naar de commissie Ontwikkeling zijn gezonden (2019/146039). Bijvoorbeeld beleidsvelden als wonen, mobiliteit, klimaatadaptatie en groen. Voor alle beleidsvelden is gekeken naar de historie, de huidige situatie in het gebied, het beleid en beleidsrichtingen. Ook zijn de ambities van alle betrokken partijen meegenomen. Op basis van dit geheel en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de zone zijn keuzes gemaakt.

2. Er kunnen op een verantwoorde manier minimaal 600 woningen in de zone worden toegevoegd en er is sprake van een evenwichtige groei

Onze conclusie is dat het aantal van circa 600 woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden ingepast in dit gebied. De toevoeging van dit aantal woningen en de benodigde voorzieningen zijn inpasbaar in de zone. Er zijn mogelijkheden om het groen en de openbare ruimte in het gebied te versterken.

3. De ontwikkelzone levert een bijdrage aan de ongedeelde stad

In deze zone wordt 50 procent van de nog toe te voegen woningen in de sociale huur gerealiseerd en 50 procent overige woningen. Circa 41 procent van de Haarlemmers behoort tot de doelgroep van sociale huur en de wachttijden zijn lang. Aan de westkant van de stad is het percentage sociale woningen lager dan gemiddeld. Door in deze zone 50 procent in plaats van 40 procent sociale woningen toe te voegen wordt bijgedragen aan een ongedeelde stad. Dat draagt bij aan de ambitie van het college om de wachttijd en wachtlijst voor sociale huur te verminderen.

4. De visie is in samenspraak met belanghebbenden gemaakt.

Bewoners uit de directe omgeving hebben meegedacht op meerdere inloopavonden en in de vorm van een reflectiegroep, waarbij met enkele betrokken bewoners en ondernemers in kleiner verband dieper op de plannen is ingegaan en gediscussieerd. Bewoners hebben daarbij aangegeven welke specifieke kernkwaliteiten behouden moeten blijven en waar specifieke opgaven liggen. Deze staan opgenomen in de visie. Op die manier zijn hun belangen, wensen en zorgen meegenomen en afgewogen. Met de ondernemers is het gesprek nog gaande.



5. De ontwikkelvisie is ter inzage gelegd

Tijdens de inspraakperiode zijn er 28 reacties binnengekomen. Een deel hiervan betrof aanvullende vragen op de visie. Een ander deel betrof een aantal aandachtspunten of verzoeken. Deze zijn beoordeeld en gemotiveerd beantwoord. De reacties inclusief de antwoorden zijn opgenomen in bijlage 2 Nota van antwoord.

6. De ontwikkelvisie is besproken in de commissie Ontwikkeling

Enkele commissieleden maakten zich zorgen over het mogelijk bouwen in het westelijk tuinbouwgebied. In de visie is geen sprake van toevoeging van bebouwing in het westelijk tuinbouwgebied. Conform het ontwikkelperspectief binnenduinrand wordt ingezet op het verbeteren van de rand. Dit vindt plaats op particuliere gronden aan de achterzijde van de Zijlweg.

Naar aanleiding van vragen hierover geldt dit ook voor het terrein van de brandweer. Concrete ontwikkelingen op dit deel van de zone zijn nu nog niet in beeld. Wel brengt de visie in beeld wat de kansen voor dit gebied zijn in samenhang met de overige initiatieven rondom de Kruising Randweg Zijlweg.

Ten aanzien van mobiliteit geldt dat er in de Zijlwegzone verschillende verkeerskundig onderzoeken zijn uitgevoerd die ook enkele knelpunten aantonen. Deze worden betrokken bij het mobiliteits- en uitvoeringsplan dat door het college is aangekondigd.

7. De ontwikkelvisie geeft kaders voor de ontwikkelingen Zijlweg

De ontwikkelvisie geeft een beeld van hoe het gebied er op termijn uit kan gaan zien. Deze visie wil:

- Inzicht geven in de onderscheidende identiteit van deze zone en in beeld brengen welk onderscheidend stadsmilieu hier kansrijk is;
- Inspireren en op hoofdlijnen richting geven aan de diverse ontwikkelingen van het gebied, door middel van een breed gedragen gebiedsperspectief en globale stedenbouwkundige richtlijnen;
- Kaders bieden voor de ontwikkeling van het gebied. De visie creëert samenhang en balans in het woonprogramma, voorzieningen en werkgelegenheid in de verschillende ontwikkellocaties. Het streven is om de huidige woon-werkbalans in stand te houden en waar mogelijk extra werkgelegenheid te realiseren.
- Draagvlak en uitvoeringsbereidheid vergroten voor de geleidelijke opwaardering en transformatie van dit gebied.

5. Uitvoering

De uitwerking van de ontwikkelvisie vindt plaats in een plan van aanpak die binnenkort volgt. Hierin wordt onder meer opgenomen een kosten-baten-analyse, de wijze van samenwerken met betrokken partners, de planning c.q. volgorde van de verschillende projecten binnen de ontwikkelzone en de inzet van de verschillende stedenbouwkundige uitwerkingen.

Er is sprake is van verschillende eigenaren in deze zone en de vraagstukken per deelgebied variëren in complexiteit. Dat betekent dat de gemeente in de meerjarige uitvoering van deze visie zal faseren en met name in het deelgebied Korte Verspronckweg en Spoorwegstraat een actieve rol zal opnemen.

6. Bijlagen

1. Ontwikkelvisie Zijlweg
2. Nota van antwoord inspraakreacties