



Onderwerp Vrijgave voor inspraak ontwerp-Masterplan ontwikkelzone Zijlweg-West	
Nummer	2024/1692334
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	PCM
Auteur	Blokker, L.
Telefoonnummer	06-41010074
Email	lblokker@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college besluit om het ontwerp-Masterplan vrij te geven voor inspraak. Dit houdt in dat omwonenden en belanghebbenden 6 weken de tijd krijgen om te reageren. De ontwikkelzone Zijlweg-West is aangewezen als één van de 7 ontwikkelzones in de gemeente Haarlem. De komende jaren worden woningen en commercieel en maatschappelijk programma toegevoegd in de zone. Daarnaast wordt het onderwijscluster van Inholland en Nova College uitgebreid en onderling verbonden tot een gezamenlijke Campus. De integrale aanpak van de zone maakt het mogelijk om naast het ontwikkelen van vastgoed te investeren in actuele thema's zoals het verbeteren van de openbare ruimte op het gebied van verkeersveiligheid, meer ruimte en betere verbindingen voor de voetganger en fietser en het versterken van het openbaar groen en water. Kansen worden benut om de leefbaarheid van dit stuk Haarlem te verbeteren en toekomstbestendig te maken. Om te komen tot de transformatie is het ontwerp-Masterplan opgesteld. Dit is een verdere uitwerking van de ontwikkelvisie en bevat het stedenbouwkundig kader voor ontwikkeling van de zone.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie. Het college wil het ontwerp-Masterplan met de commissie Ontwikkeling bespreken zodat de commissie de gelegenheid krijgt om te reageren voorafgaand aan het vaststellingsbesluit.
Relevante eerdere besluiten	• Startnotitie Ontwikkelzone Zijlweg-West (2018/137889) • Vaststellen Ontwikkelvisie Zijlweg-West (2019/836482) • Vaststellen Omgevingsvisie Haarlem 2045 (2021/492095) • Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zijlweg-West (2022/1254933) • Vaststelling Ontwikkelstrategie Zijlweg-West (2023/210100) • Vestigen voorkeursrecht ontwikkelzone Zijlweg-West (2024/700081)

Besluit college d.d. 22 oktober 2024	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerp-Masterplan ontwikkelzone Zijlweg-West vrij te geven voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,
---	--

1. Inleiding

Zijlweg-West is één van de zeven ontwikkelzones in Haarlem. De ontwikkelzones voorzien gezamenlijk in het toevoegen van minimaal 10.000 woningen aan de stad. De ontwikkelzones moeten ook een kwaliteitsimpuls aan de betreffende stadsdelen geven, onder andere in de vorm van nieuwe voorzieningen, meer differentiatie in het lokale woningaanbod en het verbeteren en vergroenen van de openbare ruimte.

De ontwikkelzone Zijlweg-West kent een diversiteit aan wonen, bedrijvigheid, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Functioneel is de zone divers, maar ook praktisch ingericht. De functies zijn weinig toegankelijk en missen de verbinding onderling en met de stad. De gebieden zijn in zichzelf gekeerd, dit komt met name door de barrièrewerking van een tweetal spoorlijnen en de Westelijke Randweg. Het zijn stedelijke voorzieningen, maar de focus om de voorzieningen te bereiken ligt op de auto. Aantrekkelijke fiets- en wandelroutes ontbreken grotendeels. Ook voor inwoners van Haarlem zijn de functies lastig te voet of met de fiets te bereiken.

Om hier een antwoord op te geven en daarnaast een grote bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave, is in 2020 de Visie Ontwikkelzone Zijlweg-West en omgeving vastgesteld. Sinds het vaststellen van de visie is in 2022 door het Rijk een WBI-subsidie verleend. Deze subsidie was het startschot voor de verdere uitwerking van de plannen voor de zone. In 2023 is de ontwikkelstrategie vastgesteld en is gestart met het opstellen van het ontwerp-Masterplan.

Dit ontwerp-Masterplan is de vertaling van de visie en nieuw beleid (o.a. de Omgevingsvisie Haarlem 2045 en het mobiliteitsbeleid) naar concrete kaders voor verdere ontwikkeling van de zone. Belangrijke nieuwe opgaven die zijn opgenomen in het ontwerp-Masterplan zijn:

- Klimaatadaptatie en verbeteren van de leefomgeving: meer ruimte voor groen en water.
- Mobiliteitstransitie: meer ruimte en betere verbindingen voor voetgangers en fietsers.
- Hoogwaardig onderwijscluster: aanleg gezamenlijke Campus Inholland en Nova College.



De ontwikkelzone Zijlweg-West omvat zes ontwikkellocaties die de komende jaren worden getransformeerd tot nieuwe buurten waar het aantrekkelijk wonen en werken is. Hiermee worden 600 tot 900 woningen (50% sociale huur) en 5.000 tot 10.000m² bvo maatschappelijke, culturele en economische voorzieningen toegevoegd aan de stad.

De zes locaties verschillen sterk in oppervlak, eigendom en karakter. De Campus, het onderwijscluster van het Nova College en Inholland aan de Zijlweg, is de grootste ontwikkellocatie en vormt het hart van de zone. Dit is één van de icoonprojecten voor Haarlem uit de Omgevingsvisie Haarlem 2045. Met het ontwerp-Masterplan wordt de visie voor ontwikkellocatie Campus geactualiseerd t.o.v. de ontwikkelvisie uit 2020. Een belangrijke toevoeging aan deze geactualiseerde visie is de realisatie van een brug tussen de twee onderwijsinstellingen, om zo één campus te creëren.

Om alle ontwikkellocaties uit hun isolement te halen en met elkaar en de stad te verbinden is een fijnmazig langzaamverkeersnetwerk opgenomen in het ontwerp-Masterplan. Door de ontwikkeling van dit netwerk kan zich een nieuwe langzaamverkeersroute van de Koepel tot de Campus vormen. Het wordt dan mogelijk om vanaf onderwijslocatie de Koepel, over de Nieuwe Gracht, de Garenkokerskade en de Regentesselaan, de Campus te bereiken. Hierdoor worden de belangrijkste onderwijslocaties goed verbonden met elkaar en met de stad en kan Haarlem zich meer profileren als onderwijsstad.

Het ontwerp-Masterplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Daarna wordt het Masterplan, inclusief de binnengekomen inspraakreacties ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

2. Besluitpunten college

1. Het ontwerp-Masterplan ontwikkelzone Zijlweg-West vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

Transformatie van de ontwikkelzone Zijlweg-West naar een levendig stedelijk gebied met een volwaardige campus, 600-900 extra woningen, voorzieningen en een hoogwaardig openbare ruimte met meer ruimte voor groen en langzaam verkeer.

4. Argumenten

4.1 Het ontwerp-Masterplan voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkelvisie met aanpassingen vanwege nieuw beleid, gebiedsanalyses en participatie

Sinds het vaststellen van de ontwikkelvisie is veel nieuw beleid ontwikkeld, zoals de omgevingsvisie en het mobiliteitsbeleid. Samen met de visie en de inbreng van omwonenden en belanghebbenden zijn dit belangrijke kaders geweest voor het opstellen van het ontwerp-

Masterplan. Verder zijn er onderzoeken uitgevoerd (o.a. mobiliteitsonderzoek, geluids- en trillingsonderzoek) welke belangrijke randvoorwaarden inzichtelijk hebben gemaakt.

1. *Het ontwerp-Masterplan bevat kaders om op een verantwoorde manier circa 600 tot 900 woningen (exclusief Buurtparken) en 5.000 tot 10.000m² bvo maatschappelijke, culturele en economische voorzieningen toe te voegen in de ontwikkelzone*

De zorgvuldige inpassing van de woningen is gedaan door de ontwikkelvisie aan te vullen met raamwerkkaarten voor:

- Langzaam verkeer
alle fiets- en voetgangersverbindingen
- Het groenblauwraamwerk
de verbindingen tussen groen en water met aandacht voor ecologie
- Het sociale raamwerk
ontmoetingsplekken in de binnen- en buitenruimte
- Het belevingsraamwerk
de verblijfskwaliteit van het gebied.

Per raamwerkkaart is geanalyseerd waar kansen liggen om deze te versterken. Dit is verwerkt in de kaarten, zodat er een toekomstbeeld voor deze zone wordt geschetst. Door de raamwerkkaarten over elkaar heen te leggen ontstaat een overkoepelend kader waarbinnen de woningen en voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Op deze manier wordt de zone integraal op meerdere vlakken versterkt.

2. *De openbare ruimte krijgt een kwaliteitsimpuls en de verkeersveiligheid wordt verbeterd*
Belangrijke dragers van het ontwerp-Masterplan zijn de Koepel tot Campus-route (nieuwe langzaamverkeersroute) en de herinrichting van de Zijlweg (verbreding van fiets en voetpaden + vergroening). Door deze projecten wordt de kwaliteit van de openbare ruimte in de ontwikkelzone verbeterd en de zone beter begaanbaar voor langzaam verkeer. Hierdoor verbetert de verkeersveiligheid in het gebied.

3. *Er wordt een hoogwaardig onderwijscluster gerealiseerd*
Zoals beschreven in de Omgevingsvisie Haarlem 2045 is de ontwikkeling van de terreinen van Inholland en Nova College tot hoogwaardig onderwijscluster één van de icoonprojecten van Haarlem: projecten waarin de strategische keuzes uit de omgevingsvisie samenkomen en in het belang is voor de toekomst van de stad. Door het actualiseren van de visie uit 2020 ontstaat er nu een aaneengesloten campus, met studentenhuisvesting, extra onderwijsprogramma en voorzieningen. Door het cluster meer onderdeel van de stad te maken kan Haarlem zichzelf beter profileren als stad van toegepaste kennis en innovatie. De aanwezigheid van de onderwijsinstellingen maken het mogelijk van dit gebied een dynamisch gemengd stedelijk gebied te maken; hét type stedelijk milieu waarnaar veel vraag is.



4.2 De ontwikkelzone levert een bijdrage aan de ongedeelde stad: een betere verdeling van de sociale huurwoningen over diverse wijken

In deze zone wordt 50 procent van de nog toe te voegen woningen in de sociale huur gerealiseerd en 50 procent overige woningen. Dat draagt bij aan de ambitie om de wachttijd voor sociale huur te verminderen en meer sociale huur aan de westkant van de stad te realiseren. In de westkant van de stad zijn namelijk minder sociale huurwoningen, dan in de oostkant van de stad. De ontwikkeling van dit grote aandeel sociale woningbouw dient ook als basis voor de WBI-subsidie.

4.3 Het ontwerp-Masterplan geeft richting aan de ruimtelijke kwaliteit binnen de zone

Het Masterplan geeft algemene principes voor ruimtelijke kwaliteit om de gewenste beeldkwaliteit voor de ontwikkelzone richting te geven. Bij de uitwerking van de ontwikkellocaties worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld aan de hand van de algemene principes voor beeldkwaliteit uit het Masterplan. Op deze manier wordt er gezorgd voor samenhangende beeldkwaliteit in de zone.

4.4 De adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) heeft positief geadviseerd

Het ontwerp-Masterplan is meerdere keren besproken met de AOK en werd met enthousiasme ontvangen.

4.5 Duurzaamheidparagraaf

In het ontwerp-Masterplan is de ambitie vastgelegd om zowel de gebouwen als de openbare ruimte duurzaam te ontwikkelen door toekomstbestendig te ontwerpen op het gebied van:

- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
Een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier creëren waarbij de natuur een volwaardige plaats krijgt bij het ontwerpen van nieuwbouw.
- Groen
Het behouden en versterken van het openbaar groen. Zie ook groenparagraaf hieronder.
- Water en klimaatadaptatie
Het klimaatbestendig bouwen en inrichten van de openbare ruimte. Het ontwerp-Masterplan biedt kaders om 700m² nieuw water en een verhardingsafname van 50.000m² te realiseren om dit deel van Haarlem klimaatbestendiger in te richten.
- Energie
Het energieverbruik zo veel mogelijk reduceren en de resterende vraag zo duurzaam mogelijk invullen.
- Circulariteit
Haarlem wil per 2040 circulair zijn, daar zal in de ontwikkelzone op worden ingezet.

Om dit te bereiken zijn onder andere de afspraken uit het convenant toekomstbestendige woningbouw opgenomen als randvoorwaarde, eis of wens in dit ontwerp-Masterplan.

4.6 Groenparagraaf

Behoud van bestaand groen en de ontwikkeling van nieuw groen zijn belangrijk binnen dit ontwerp-Masterplan. Voorafgaand aan het ontwerpproces is een bomeninventarisatie voor alle bomen binnen de ontwikkelzone uitgevoerd. Hierbij is onder andere gekeken naar soort, stamdiameter, kroondiameter, toekomstverwachting en standplaats. Deze informatie is als kader gebruikt voor de masterplan kaart. Nieuwe bebouwing wordt zo geplaatst dat zoveel mogelijk gezonde, waardevolle bomen behouden blijven.

In de ontwikkelzone vindt de ontwikkeling van vastgoed hand in hand plaats met de ontwikkeling van openbare ruimte. Voor de nieuw te ontwikkelen openbare ruimte is groen is een belangrijke drager. Er wordt gewerkt volgens het groen tenzij'-principe voor inrichting van de openbare ruimte. Ook is de 3-30-300-vuistregel uit het Groenbeleidsplan als eis voor de ontwikkellocaties opgenomen: vanuit elke woning zijn drie bomen te zien; 30% van het totale oppervlak van de wijk bestaat uit openbaar groen; binnen 300 meter van een woning is een groen park of plantsoen toegankelijk. Op deze manier wordt de ontwikkeling van extra groen geborgd binnen de ontwikkelgebieden.

Verder wordt de spoorzone gezien als een kansrijke ecologische verbinding. Deze wordt versterkt door verbreding en vergroening van deze spoorzone, de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het maken van een ecologische verbinding met behulp van een plankier.

4.7 Participatie en inspraak

In de periode vanaf februari 2023 tot aan nu hebben er verschillende participatiemomenten plaatsgevonden, waaronder bewonersavonden, een-op-een gesprekken, communicatie via de website en (nieuws)brieven. Het doel van het participatietraject was om samen met inwoners, ondernemers en andere stakeholders het ontwerp-Masterplan te verrijken en daarmee een stevige basis te creëren voor het vervolg. Het participatieverslag is als bijlage aan het ontwerp-Masterplan toegevoegd.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Door stikstof kunnen er vertragingen optreden

De aanwezigheid van het Natura 2000-gebied ten westen van de Randweg (onder andere Nationaal Park Kennemerland) heeft invloed op beoogde ontwikkelingen in de ontwikkelzone. Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor de stikstofdepositie op het naastgelegen Natura 2000 gebied. Dit wordt met name door autoverkeer veroorzaakt. Per ontwikkelgebied zal worden beoordeeld of de huidige stikstofuitstoot kan worden gesaldeerd met de toekomstige stikstofuitstoot. Daarnaast wordt beoordeeld of stikstofuitstoot tijdens de bouwfase kan worden voorkomen. De verwachting is dat projecten met deze werkwijze doorgang kunnen vinden, dit is namelijk ook de werkwijze binnen andere ontwikkelzones.



5.2 Vertraging kan effect hebben op de subsidie WBI

Eventuele vertragingen of wijzigingen in de ontwikkelingen kunnen effect hebben op de toegekende subsidie Woningbouwimpuls. Met het aanvragen van deze subsidie is de gemeente ook verplichtingen aangegaan. Deze zijn leidend bij de te maken keuzes, echter voor het grootste gedeelte van de ontwikkelingen is de gemeente afhankelijk van de ontwikkelende partijen. Dat maakt de sturingsmogelijkheden beperkt en veroorzaakt langere doorlooptijden. Er is reeds met het Rijk overeengekomen dat het eerste paal project een jaar later uitgevoerd kan worden. Het Rijk heeft aangegeven dat ze willen zien dat er stappen gezet worden in de ontwikkeling van de zone. Dit ontwerp-Masterplan is een belangrijke stap waarmee dat kan worden aangetoond.

5.3 Openstelling van de Campus vergt goede afspraken met het Nova college, buurtbewoners en studenten

Eén van de belangrijkste kwesties die naar voren is gekomen tijdens het participatietraject is de verkeersonveiligheid van de Zijlweg en het openstellen van de Campus voor langzaam verkeer. Omwonenden uit met name de Regentesselaan hebben hun zorgen geuit over het openstellen van de Campus. Deze straat is namelijk nu doodlopend, maar zal in de toekomst worden verbonden met de Campus. Dit wordt gedaan om het fietsverkeer beter te spreiden (nu gaat alles over de drukke Zijlweg) en de Campus beter te verbinden met de rest van de stad. Dit zorgt wel voor extra fietsverkeer op de Regentesselaan en meer scholieren in de wijk, wat voor overlast kan zorgen. Om hier een oplossing voor te vinden is een onderzoek gedaan naar sociale veiligheid, dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij het ontwerp-Masterplan. Hierin staan enkele aanbevelingen om de sociale veiligheid te vergroten, door bijvoorbeeld programma aan de Campus toe te voegen waardoor studenten op de Campus blijven en niet rond gaan hangen in de wijk. Om gehoor te geven aan de zorgen wordt gewerkt met het ingroeimodel: Eerst wordt het grootste deel van de Campus gerealiseerd alvorens er een pilot plaatsvindt voor openstelling van de Campus. Zo zijn er al voorzieningen aanwezig waardoor studenten meer geneigd zijn om op de Campus te blijven. Daarna kan na de pilot voor de openstelling worden geëvalueerd of de openstelling heeft geleid tot onaanvaardbare overlast. Er wordt verwacht dat op deze manier overlast wordt voorkomen, daarnaast houdt de gemeente de regie op de openstelling van de Campus. Mocht de openstelling geen succes zijn, ontstaat er alsnog een goed functionerende Campus, zij het minder goed verbonden met de rest van de stad.

5.4 Bewoners worden tijdens de inspraakperiode geïnformeerd over het afsluiten van de Schoonzichtlaan voor autoverkeer

In het ontwerp-Masterplan is de Schoonzichtlaan is afgesloten voor autoverkeer, zodat er een autovrije Campus ontstaat. Autoverkeer kan dan niet meer van de Prins Hendriklaan in Overveen naar de Zijlweg in Haarlem. Deze afsluiting was niet vermeld bij de bewonersavonden, toen was er nog sprake van een omlegging. Het verkeersmodel geeft aan dat afsluiting mogelijk is. Dit is goedkoper en voorkomt sluipverkeer, daarom is afsluiting van de Schoonzichtlaan opgenomen in het ontwerp-Masterplan. Gemeente Bloemendaal is op de hoogte gesteld en heeft een brief

gestuurd met het verzoek om bewoners uit Overveen goed te betrekken en de gevolgen van deze afsluiting te bespreken met hen. Om hier gevolg aan te geven wordt in de inspraakfolder de afsluiting onder de aandacht gebracht. Bij de inloopdag kan men terecht voor vragen over dit onderwerp. Ook wordt er een gesprek met Bloemendaal georganiseerd over de verkeerskundige gevolgen van de afsluiting.

5.5 Ontwikkellocatie Buurtparken wordt voorlopig niet ontwikkeld

Het programma van 600-900 woningen is exclusief ontwikkellocatie Buurtparken (circa 200 woningen). Hier wordt voorlopig niet ontwikkeld omdat de VRK en de kerk van de Nazarener ter plaatse geen plannen hebben om op korte termijn te verhuizen. Om een goede samenhang te creëren rondom de kruising met de Randweg en om voor te sorteren op toekomstige ontwikkelingen, is deze ontwikkellocatie wel opgenomen in het Masterplan.

6. Financiën

De onderlegger voor de businesscase is toegevoegd als bijlage bij dit besluit. De businesscase past binnen de door de raad meegegeven kaders als de inbrengwaarde van de Korte Verspronckweg wordt gebruikt als dekking. De Campusbrug past niet binnen de door de gemeenteraad aangegeven kaders. Hiervoor wordt extra dekking aangevraagd in de kadernota.

7 . Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de definitiefase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP). Op de volgende pagina staat beschreven welke stappen worden doorlopen na vrijgave van het ontwerp-Masterplan.

- Communicatie
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in het Gemeentebblad.
 - Omwonenden worden per inspraakfolder geïnformeerd over de inhoud van het Masterplan en hoe men kan reageren. Ook wordt men op de hoogte gesteld van de afsluiting van de Schoonzichtlaan.
 - Er komt een reactiemogelijkheid op www.haarlem.nl/ontwikkelzone-zijlweg-west
 - Er wordt een inloopdag georganiseerd. Belangstellenden kunnen hier terecht met vragen en krijgen de mogelijkheid om te reageren.



- Er wordt een bestuurlijk gesprek tussen gemeente, Nova College en Inholland georganiseerd over ontwikkellocatie Campus.
- Bestuurlijk proces
 - Na de inspraakperiode van 6 weken worden de reacties verwerkt en wordt het Masterplan (mogelijk met ambtshalve wijzigingen) ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
- Vervolgproces HRPP
 - De ontwikkellocaties volgen na vaststelling van het Masterplan een eigen proces met een met eigen snelheid.
 - Na vaststelling van het Masterplan worden voor 4 ontwikkellocaties compacte Programma's van Eisen voor de Leefomgeving opgesteld met aanvullende kaders. Dit betreffen met name rooilijnen, bouwhoogten en terreininrichting-principes. Dit is voor de ontwikkellocaties namelijk nog niet uitgewerkt in het masterplan. Deze Programma's van Eisen voor de Leefomgeving opgesteld worden ook vrijgegeven voor inspraak en uiteindelijk ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
 - Voor 2 ontwikkellocaties wordt een ambtelijke kadernotitie opgesteld. Hiervoor vindt geen bestuurlijke besluitvorming plaats.
 - Hierna kan de volgende fase van het HRPP (ontwerpfase) worden gestart.

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	• Startnotitie	• Raad	Q2 2018
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• Masterplan • Businesscase • Programma's van Eisen voor de Leefomgeving ontwikkellocaties	• Raad • Raad • B&W	Q1 2025 vanaf 2025
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan ontwikkellocaties • Inrichtingsplan openbare ruimte ontwikkellocaties	• B&W • B&W	vanaf 2025
Vorbereidingsfase	• Juridisch-planologische procedure	• Raad	vanaf 2025
Realisatiefase	• Uitvoering		vanaf 2026

7. Bijlagen

- Ontwerp-Masterplan + bijlagen

- Onderlegger businesscase