

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 19 december 2023

Zaaknummer : 1217728
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: Ontwikkelzone Haarlem Zuid-West

- Ter informatie/update Toezeggingen/actielijst commissie of raad
 Beantwoording schriftelijke vragen Overige

U krijgt een reactie op het punt 22-07 van de actielijst van de commissie Ruimte.

Vraag

In de vergadering van de commissie Ruimte van 14 april 2022 heeft het college toegezegd de commissie Ruimte regelmatig te informeren over de ontwikkelingen ontwikkelzone Haarlem Zuid-West

Antwoord

Ontwikkelzone Haarlem Zuid-West

De gemeente Haarlem wenst de ontwikkelzone Zuidwest (als één van de 7 ontwikkelzones in Haarlem) te transformeren tot een volwaardige nieuwe stadswijk, om te wonen en te werken. Aan het gebied worden circa 1.500 woningen toegevoegd. Daarnaast is er circa 40.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) gepland voor andere stedelijke functies en voorzieningen (detailhandel, horeca, kantoren, dienstverlening, bedrijvigheid en maatschappelijk).

De ontwikkelzone grenst aan de gemeente Heemstede (Vogelpark, Spoorzichtlaan, Leidsevaartweg). De ontwikkelingen in het gebied hebben mogelijk gevolgen voor Heemstede.

In dit raadsinformatiebericht wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van dit Haarlemse plan. Hierbij beperken wij ons tot de voor Heemstede van belang zijnde aspecten. Over dit informatiebericht is overleg geweest met de gemeente Haarlem.

Conclusie

Het in september 2023 door de gemeenteraad van Haarlem vastgestelde masterplan voor de Ontwikkelzone Zuid-West is uitgangspunt voor een belangrijke stedelijke ontwikkeling grenzend aan de gemeente Heemstede. Er komen circa 1.500 woningen en circa 40.000 m² bvo aan diverse stedelijke voorzieningen. Inwoners van de gemeente Heemstede komen ook voor de woningen in aanmerking en kunnen van de voorzieningen gebruikmaken. Dit geldt omgekeerd ook. Vooral het station Heemstede-Aerdenhout is een voor de zone belangrijke in Heemstede gelegen voorziening. De ontwikkeling leidt tot een geringe toename van het autoverkeer op het wegennet in de gemeente Heemstede. De Gemeente Haarlem stelt in de plannen dat mede door een pakket aan maatregelen en algemeen stedelijk mobiliteitsbeleid van de gemeente Haarlem, dit zo gering mogelijk wordt gehouden en deels gecompenseerd. Zoals afgesproken met de gemeente Haarlem, zullen de gemeentes zowel ambtelijk als bestuurlijk met elkaar contact houden over de ontwikkelingen en de gevolgen in de Ontwikkelzone Zuid-West. Dit kan via de GR Bereikbaarheid Zuid-Kennemerland of in een directe dialoog.

Toelichting

In 2019 reageert de gemeente Heemstede op de ontwikkelvisie en spelregelkaart van de gemeente Haarlem voor het gebied

In het begin van 2019 is door de gemeente Heemstede bestuurlijk en ambtelijk overleg geweest met de gemeente Haarlem over de door de gemeente Haarlem opgestelde ontwerp-ontwikkelvisie en spelregelkaart voor Haarlem Zuid-West. Er was toen nog sprake van ruim 2.000 woningen. Tijdens deze overleggen zijn de belangen van de gemeente Heemstede aan Haarlem meegedeeld. In de vergadering van de raadscommissie Ruimte van februari 2019 is over de ontwerp-ontwikkelvisie gesproken. De commissie geeft hier enkele aandachtspunten mee. Deze zijn – ook als formele inspraakreactie - per brief aan de gemeente Haarlem meegedeeld. Een lid van de gemeenteraad van Heemstede heeft hierover ingesproken in de vergadering van de raadscommissie Ontwikkeling Haarlem.

Door de gemeente Heemstede is bij de gemeente Haarlem aandacht gevraagd voor de volgende mogelijke gevolgen van de plannen voor Zuid-West Haarlem:

- effecten bereikbaarheid Heemstede voor auto en fiets,
- effecten voorzieningen als (fietsparkeren) station Heemstede-Aerdenhout, winkelgebied Zandvoortselaan, sportvoorzieningen, zorginstellingen en het onderwijs,
- het geplande hoge woongebouw op het volkstuintencomplex Nooit Rust, grenzend aan Vogelpark,
- gevraagd is de betrokken bewoners van Heemstede actief bij de inspraak te betrekken.

In november 2019 stelt de gemeenteraad van Haarlem de ontwikkelvisie + spelregelkaart voor ontwikkelzone Zuid-West Haarlem vast. In het vastgestelde document is het op de locatie Nooit Rust geplande hoge woongebouw, direct grenzend aan Vogelpark Heemstede geschrapt. De vastgestelde ontwikkelvisie is de basis geweest voor het door Haarlem opgestelde masterplan.

Op 28 september 2023 stelt de gemeenteraad van Haarlem het Masterplan Ontwikkelzone Zuid-West 'De nieuwe tuinstad' vast

Dit is gebeurd nadat in december 2022 en januari 2023 het ontwerp hiervan ter inzage heeft gelegen en hierop kon gereageerd worden. De gemeente Heemstede is van deze terinzagelegging niet op de hoogte gesteld en heeft hierop niet gereageerd. Door de gemeente Haarlem is wel een presentatie gegeven over (een concept van) het masterplan in het ambtelijk overleg van de GR Bereikbaarheid, waaraan ook de gemeente Heemstede deelneemt.

Het masterplan stelt dat het plan geen blauwdruk is voor het gebied, maar het schetst de kaders waarbinnen ontwikkelingen straks plaats kunnen gaan vinden. Het masterplan wordt verder uitgewerkt in door ontwikkelende partijen op te stellen stedenbouwkundige plannen. Hierin worden ook onderwerpen als duurzaamheid, parkeren en beeldkwaliteit, een plek gegeven. Na vaststelling van de stedenbouwkundige plannen volgt de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan/na 1 januari 2024 omgevingsplan).

Het masterplan gaat uit van circa 1.500 woningen (i.p.v. de 2.000 genoemd in de ontwikkelvisie).

Het masterplan bevat punten die voor de gemeente Heemstede van belang zijn

De ontwikkeling van Zuid-West Haarlem draagt bij aan het voldoen aan de (regionale) woningbehoefte

In de MRA moeten tot en met 2030 ruim 171.200 woningen worden gebouwd, waarvan 2/3 betaalbaar met het streven dat gemeenten doorgroeien naar minimaal 30% sociale huur en 36% middensegment.

In de Ontwikkelzone Zuid-West is ruimte voor circa 1.500 woningen. De helft hiervan bestaat uit sociale huurwoningen, de overige woningen worden gerealiseerd in het laag middeldure segment (12,5%) en de vrije sector (hoog middelduur en duur) (37,5%). Ook Heemstedenaren komen in aanmerking voor een woning (ook sociaal) in de zone Zuid-West.

Creatieve nieuwe vormen van woningbouw, zoals gezinsvriendelijke stapel en compact grondgebonden stadswoningen op kleine kavels, zijn mogelijkheden om zowel aantallen als gewenste woonvormen te realiseren, ook voor senioren en starters.

Bij het masterplan behoort het 'Mobiliteitsplan ontwikkelzone Zuid-West'

Het mobiliteitsplan is gestoeld op het door Haarlem geformuleerde beleid in de Structuurvisie Openbare Ruimte en de Mobiliteitsvisie Haarlem 2021. Hierin staan verregaande beleidsvoornemens genoemd om autoverkeer te verminderen en lopen, fietsen en OV te bevorderen.

De ontwikkelzone Haarlem Zuid-West is dan ook rigoureus anders opgezet dan oudere wijken. Goede voorzieningen voor lopen en fietsen, waarbij de auto veelal slechts te gast is. Uitgangspunt is de reiziger van de toekomst, die snel en gemakkelijk kan kiezen uit een flexibel vervoersaanbod.

Vervoerdiensten, mobiliteitshubs en bijvoorbeeld Smart Mobility zijn onderdeel van de nieuwe wijk.

De bewoners wonen er nog niet, dus de gemeente Haarlem kan met een schone lei beginnen, wat relatief gunstig kan zijn voor de gewenste transitie. De uitgangspunten om automobilititeit te verminderen liggen er, maar de alternatieven (voldoende OV en daarmee bijvoorbeeld ketenvervoer) zijn nog wat onzeker.

In het mobiliteitsplan is het gebruik van het wegennet vergeleken tussen de situatie zonder ontwikkelzone en het moment dat de ontwikkelzone en de daarbij horende verkeersmaatregelen zijn gerealiseerd. Onder meer stelt het mobiliteitsplan dat de verkeersintensiteiten op het zuidelijke deel van de Westelijke Randweg toenemen en in mindere mate ook op de Leidsevaart. Het noordelijk deel van de N208 (Westelijke Randweg ten noorden van de Pijlslaan) is een afname van het aantal autobewegingen te zien.

Ook het functioneren van de kruispunten is beoordeeld. Een aantal kruispunten in het gebied zijn daarbij maatgevend (hier loopt het verkeer op piekmomenten het eerste vast). Het in Haarlem nabij Heemstede gelegen kruispunt Leidsevaartweg – Westelijke Randweg wordt als kritisch beoordeeld. Dit betekent dat het kruispunt functioneert binnen de criteria, maar heeft geen restcapaciteit en beperkte aanpassingen in de Verkeersregelininstallatie (Vri) wenselijk zijn. Hier is een relatie met de voorgenomen fiets- en voetgangerstunnel onder N208. Een tunnel vergroot de capaciteit van de VRI van de kruising. Fietsers en voetgangers hoeven immers de N208 niet meer over te steken.

Op basis van het Mobiliteitsplan ontwikkelzone Zuid-West wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in Zuid-West Haarlem geringe en geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor het wegennet in Heemstede. Heemstede blijft actief betrokken bij de voortgang en uitwerking van de plannen. Dit gebeurt onder meer via de GR Bereikbaarheid Zuid-Kennemerland, waarin Haarlem en Heemstede samenwerken.

Parkeerbeleid voor de ontwikkelzone is onderdeel van het mobiliteitsplan

Het parkeerbeleid is gebaseerd op de Nota Parkeernormen Haarlem (inwerking getreden 1 april 2023) en die weer gebaseerd is op normen van het CROW. Voor de zone worden wel lagere normen gehanteerd. Uitgegaan wordt van een andere kijk op parkeren. Dit begint al bij het prioriteit geven aan fietsparkeren, dan het parkeren van de deelauto en als laatste pas de eigen (elektrische)auto. Er wordt in de volledige ontwikkelzone gereguleerd parkeren ingevoerd en er wordt, zeker op straat, veel minder ruimte gereserveerd voor parkeren dan nu het geval is. De vrijgekomen ruimte komt ten goede aan de mogelijkheden voor het parkeren van fietsen en verdere vergroening van de openbare ruimte.

Daarnaast moet het deelauto-concept binnen de wijk en toegankelijk voor alle bewoners ingevoerd worden. Alleen dan kunnen toekomstige bewoners er echt toe verleid worden om te kiezen voor andere modaliteiten dan de eigen auto. Minder parkeren betekent op termijn minder autobezit en minder auto's op de weg. Ook de toegevoegde normen voor fietsparkeren zijn een belangrijk positief punt in deze. Het onderwerp parkeren krijgt in stedenbouwkundige plannen waarin het masterplan verder wordt uitgewerkt een plek.

In de nabij Zuid-West gelegen wijken van Heemstede geldt een betaald parkeren of vergunningparkeren regime. Hiermee wordt naar verwachting voorkomen dat vanuit Zuid-West uitgeweken wordt naar Heemstede. Indien in de toekomst onverhoopt blijkt dat dit toch gebeurt, biedt de parkeervisie van de gemeente Heemstede de mogelijkheid om het parkeerregime in de Heemstedse wijken aan te passen (maatwerk per gebied) en dit te voorkomen.

Station Heemstede-Aerdenhout is het meest nabij gelegen station vanuit de ontwikkelzone Zuid-West

Vanaf hier zijn veel bestemmingen in de regio goed bereikbaar (Amsterdam, Leiden, Den Haag). De huidige route van de ontwikkelzone naar het station is weliswaar aanwezig als hoofdfietsroute, maar kent een vrij smal inrichtingsprofiel. Daarbij vormt met name de oversteek over de Randweg (middels een VRI) een bottleneck en een belemmering qua doorstroming voor fietsers. Het oplossen van dit knelpunt voor fietsers is bijvoorbeeld de aanleg van de in het masterplan opgenomen fietstunnel. Deze zou de verbinding tussen station Heemstede-Aerdenhout en het plangebied significant versterken. De gemiddelde reistijd op de fiets vanaf de Pijlsaan bedraagt nu 7 minuten, waar een forse winst op te halen valt door een fietstunnel te realiseren.

De in de ontwikkelvisie en spelregelkaart 2019 opgenomen optie om een fietspad langs de Houtvaart aan te leggen die aansluit op het bestaande fietspad Zeekoetpad in Heemstede, is geschrapt. Dit in verband met de verlegging van de doorfietsroute F208 naar de Haarlemse kant van de Westelijke

Randweg. Het station Heemstede-Aerdenhout wordt nu via de parallelweg van de Leidsevaartweg ontsloten voor Haarlemmers op de fiets (ook relatie met de door de provincie bevestigde te bouwen fietstunnel onder de Westelijke Randweg).

Het toevoegen van woningen in de ontwikkelzone Zuid-West betekent een grotere vraag naar fietsparkeerplekken bij het station Heemstede-Aerdenhout. Hieraan is op dit moment al een tekort. De gemeente Heemstede werkt samen met ProRail/NS aan het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplekken, mede naar aanleiding van de verwachte toename van de behoefte door Zuid-West. De gemeente Heemstede, ProRail en de GR Bereikbaarheid hebben voor de uitbreiding en herinrichting van de fietsstallingen bij het station financiële middelen beschikbaar gesteld. In 2024 wordt een voorstel voor de uitbreiding/herinrichting voor advies aan de raadscommissie Ruimte toegezonden.

Voorzieningen

In antwoord op de zienswijze van de gemeente Heemstede op de ontwikkelvisie en spelregelkaart van 2019 meldt de gemeente Haarlem het volgende:

U deelde uw zorg over de nodige, nog te realiseren voorzieningen in en om de ontwikkelzone Zuidwest. De visie op de zone Zuidwest behelst de realisatie van een volwaardige stadszone. Er wordt daarom niet alleen gekeken naar de ontwikkeling van woningen in het gebied, maar ook naar ruimte voor voorzieningen. Deze voorzieningen zullen zowel sociaal-maatschappelijk (o.a. onderwijs, sport, et cetera), als commercieel (winkels, kantoren, bedrijvigheid, overig) van aard zijn. Gezien de afstand tussen onze gemeenten, gaan wij ervan uit dat deze voorzieningen ook betekenis zullen krijgen voor inwoners van Heemstede.

Het vastgestelde masterplan stelt dat na de transformatie het gebied zich kenmerkt door woningen in een divers aanbod, aanvullende voorzieningen en een groene openbare ruimte die de wijk laat ademen. De behoefte voor maatschappelijke functies, kleinschalige bedrijven, kantoren/kantoorachtigen en detailhandel/horeca is onderzocht. De verwachting is dat er behoefte is aan circa 35.000 m² in de ontwikkelzone. Dit is goed voor 1.000 tot 1.700 arbeidsplaatsen.

In dit onderzoek worden voorzieningen in Heemstede niet gemeld. Echter, de ontwikkelzone grenst aan Heemstede. Het is daarom belangrijk om te beseffen dat lokale ondernemingen in Heemstede, met name in de detailhandel en horeca rondom het winkelgebied Zandvoortselaan, zowel positief als negatief kunnen worden beïnvloed door de ontwikkelingen. Enerzijds leiden de toevoeging van commerciële voorzieningen in de ontwikkelzone Zuid-West mogelijk tot verminderde bestedingen in de detailhandel van Heemstede. Aan de andere kant is er mogelijk ook een impuls van nieuwe bezoekers. Daarbij kan een breder scala aan voorzieningen in de ontwikkelzone Zuid-West de diversiteit van het aanbod vergroten, waardoor zowel inwoners van Haarlem als Heemstede kunnen profiteren van een gevarieerder winkel- en dienstenaanbod.

Een ander punt van overweging is de verwachte toename van arbeidsplaatsen. Hoewel het positief is dat er extra arbeidsplaatsen worden gecreëerd, moet erkend worden dat (ook) de arbeidsmarkt in Heemstede, met name in de detailhandel en horeca, al verhit is. Het genereren van meer werkgelegenheid kan leiden tot een groter tekort aan personeel. Als gevolg van stijgende loonkosten en concurrentiedruk kunnen sommige detailhandelsondernemingen, vooral de kleine lokale zaken, het moeilijk krijgen.

Concluderend biedt de ontwikkelzone een interessant perspectief voor zowel Heemstedse inwoners (meer aanbod) als ondernemers (meer bezoekers). Tegelijkertijd moeten we ook oog hebben voor de mogelijke uitdagingen, met name op het gebied van arbeidsmarkt en de concurrentie voor lokale ondernemingen.

Groen

Het aan Vogelpark Heemstede grenzende groengebied met volkstuinten Nooit Rust, blijft gehandhaafd als ecologische hotspot. De wens bestaat om het volkstuintengebied ecologisch en fysiek te verbinden met het van Leeuwenhoekpark. De Leidsevaart is in het masterplan aangewezen als ecologische hoofdstructuur.
