

Molenwijk Noord – Waddenbuurt - Stedenbouwkundig plan, concept Beeldkwaliteitsplan, Inrichtingsplan, Anterieure Overeenkomst, ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan	
Nummer	2026/53065
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	PCM
Auteur	Visser, K.M. de
Telefoonnummer	0642104671
Email	kdevisser@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In Molenwijk Noord – Waddenbuurt wil Pré Wonen 11 verouderde woningbouwblokken met portiekflats slopen en vervangen door nieuwe (sociale huur) woningen. Dit biedt samen met de ontwikkeling van de Grafische School ruimte voor herstructurering van Molenwijk Noord.</p> <p>Het doel van de herstructurering is het verbeteren van de buurt door het woningaanbod beter te laten aansluiten op de huidige en toekomstige behoeften. Hiervoor wordt in de Waddenbuurt ingezet op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het uitbreiden van de woningvoorraad met 254 woningen tot een totaal van 518; • meer differentiatie in woningtypen en segmenten; • het verbeteren van de opzet van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte; • het verbeteren van de leefbaarheid en leefkwaliteit door het toevoegen van een nieuw centraal park; • het toekomstbestendig maken van de woningen en de openbare ruimte (boven- en ondergronds). <p>Eerder zijn door de raad de ontwikkelvisie (juni 2022) en het Programma van Eisen voor de Leefomgeving door het college (juni 2025, na zware voorhangprocedure) vastgesteld. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan, concept beeldkwaliteitsplan en schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte. Deze zijn weer vertaald in het ontwerp omgevingsplan. In de anterieure overeenkomst zijn de afspraken die de gemeente met Pré Wonen heeft gemaakt ten aanzien van deze ontwikkeling vastgelegd.</p> <p>Met het collegebesluit worden het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan vastgesteld en wordt de anterieure overeenkomst aangegaan. Het college besluit</p>

	tevens het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp omgevingsplan vrij te geven voor inspraak (zes weken ter inzage).
Behandelaanvraag voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling, om de commissie de gelegenheid te geven tijdens de inspraakperiode haar inbreng mee te geven ten aanzien van het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp omgevingsplan. Beide besluiten worden voor vaststelling later voorgelegd aan de raad.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Molenwijk Noord – Waddenbuurt Programma van Eisen voor de Leefomgeving 2025507284 B&W vergadering 10 juni 2025 na zware voorhang in de raad - Molenwijk Noord - Waddenbuurt - WBI aanvraag 2024167884 B&W vergadering 6 februari 2024 - Ontwikkelvisie Molenwijk Noord 20220749755 raadsvergadering 29 juni 2022 - Startnotitie Molenwijk Noord 2019524853 raadsvergadering 17 oktober 2019
Besluit college d.d. 17 maart v2026	<p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het stedenbouwkundig plan Waddenbuurt vast te stellen. 2. Het schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte Waddenbuurt vast te stellen. 3. De anterieure overeenkomst inzake Molenwijk Noord Waddenbuurt aan te gaan. 4. Het concept beeldkwaliteitsplan Waddenbuurt vrij te geven voor inspraak. 5. Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Waddenbuurt Haarlem vrij te geven voor inspraak. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Aanleiding

Haarlem is een stad waar voor iedereen een plek is, met meer betaalbare woningen, meer biodiversiteit en beter aangepast aan het veranderende klimaat. Met de herstructurering van Molenwijk Noord Waddenbuurt wordt het woningaanbod en de openbare ruimte aangepast waardoor het op de huidige en toekomstige behoeften aansluit. Er wordt een bijdrage geleverd door in te zetten op:

- het uitbreiden van de woningvoorraad;
- het aanbrengen van meer differentiatie in woningtypen;
- het aanbrengen van differentiatie in segmenten;
- het verbeteren van de opzet van de bebouwing;
- het verbeteren van de inrichting van de buitenruimte;
- het verbeteren van de leefbaarheid en leefkwaliteit;



- het toekomstbestendig maken van de woningen en de openbare ruimte in de Waddenbuurt;
- klimaatadaptatie door gescheiden rioolstelsel.

In Molenwijk Noord – Waddenbuurt wil Pré Wonen 11 verouderde woningbouwblokken met portiekflats slopen en vervangen door nieuwe (sociale huur) woningen. Dit biedt samen met de ontwikkeling van de Grafische School ruimte voor herstructurering van Molenwijk Noord.

Binnen en rondom het plangebied wordt bebouwing gehandhaafd, zoals de flats van Ymere, de woonwagenstandplaatsen, de grondgebonden woningen, etc. De nieuwe structuur wordt ingepast binnen de bestaande bebouwing. Door deze ontwikkeling komen er meer gevarieerde soorten woningen en ontstaat een meer gemêleerde gemeenschap die elkaar ontmoet en aandacht heeft voor elkaar. Dit verbetert de (sociale) veiligheid in de woonwijk waardoor de buurt toekomstbestendig is.



Luchtfoto Molenwijk noord met in wit de 11 woningbouwblokken met portiekflats

Met de nieuwe bebouwing worden er meer woningen teruggebouwd en krijgt de openbare ruimte een toekomstbestendige inrichting om te leven, te bewegen en te ontmoeten. De ruimte wordt meer samenhangend, meer gevarieerd, sociaal veiliger en is daardoor gebruiksvriendelijker en betekenisvoller. Door deze herstructurering wordt de Waddenbuurt beter verbonden met de omgeving en ontstaat er een samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. Zo worden de gebouwen met voorkanten naar de openbare ruimte geplaatst. Vanwege de grootschalige en complexe herstructurering, het toevoegen van meer en diverse woningen en de duurzaamheidsopgave verandert er ook ondergronds veel. Naast de verschuiving van de bouwblokken wordt ook de riolering vervangen en aangepast naar een gescheiden stelsel, wordt

rekening gehouden met een zwaarder elektriciteitsnetwerk door de toenemende vraag en is ruimte gereserveerd voor het warmtenet.



Schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte

In juni 2025 heeft het college het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) vastgesteld na een zware voorhangprocedure. Eerder is in april 2024 is een Woningbouwimpuls (WBI) subsidie toegekend voor het versnellen van de bouw van meer en betaalbare woningen door het afdekken van een deel van het financiële tekort.

2. Beoogd resultaat

Na de herstructurering is de waddenbuurt meer divers, met meer variatie in woningen en een vernieuwde openbare ruimte.

Om dit te bereiken is het PvEL uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan (SP), SO inrichtingsplan openbare ruimte (IP OR), concept beeldkwaliteitsplan (BKP) en ontwerp omgevingsplan (OP). Tenslotte zijn de afspraken die partijen, gemeente en Pré Wonen, hebben gemaakt vastgelegd in de anterieure overeenkomst (AO).

Deze stukken geven begeleiding aan de planontwikkeling en vormen de basis voor de realisatie van een toekomstbestendige buurt met een gemêleerde gemeenschap waar de leefbaarheid en leefkwaliteit aanzienlijk is verbeterd.

3. Onderbouwing voorstel

3.1 Ontwikkeling Waddenbuurt sluit aan op de Woonvisie Haarlem, de Ontwikkelvisie Molenwijk Noord en Programma van Eisen voor de Leefomgeving



Op 29 juni 2022 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Molenwijk Noord vastgesteld. Hierin is opgenomen dat in de Waddenbuurt (Molenwijk Noord), inclusief de locatie van de voormalige Grafische School, en op de locatie Zwemmerslaan nieuwe en meer woningen kunnen worden gebouwd. Deze zogenaamde verdichting draagt bij aan de ambitie van Haarlem om de komende jaren met 10.000 woningen te groeien. Er ontstaat door het toevoegen van woningen meer differentiatie in woningtype, grootte en segment. Door deze variatie zijn de woningen geschikt voor verschillende bewoners, waardoor een meer draagkrachtige wijk kan ontstaan. Dit zal bijdragen aan een meer sociaal sterke, een veilige en prettige wijk.

Op 10 juni 2025 heeft het college na zienswijze van de raad het PvEL vastgesteld. De uitgangspunten uit de ontwikkelvisie zijn uitgewerkt in randvoorwaarden, eisen en wensen en vormt de basis voor het SP, BKP en IP OR.

De ontwikkeling Amelandstraat 15/voormalige locatie Hartekamp valt niet binnen het project Waddenbuurt, hiervoor volgt een aparte uitwerking.

3.2 De herontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Haarlem

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 27 januari 2022 de Omgevingsvisie Haarlem vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van zes strategische keuzes een integrale ontwikkelrichting van de stad weer. De keuzes houden rekening met de eigenschappen van de verschillende buurten. Dit betekent een verdere uitwerking op gebiedsniveau in samenwerking met betrokkenen voor het betreffende deelgebied. Deze zes genoemde strategische keuzes zijn:

- Mengen en verdichten
- Buurtgericht ontwikkelen
- Vergroenen & vernatten
- Bevorderen gezonde leefomgeving
- Ruimte voor de energietransitie
- Mobiliteitstransitie.

De keuzes zijn verder uitgewerkt in het PvEL en doorvertaald naar het SP en IP OR voor Molenwijk Noord - Waddenbuurt.

3.3 Door de sloop van 264 woningen en de voormalige Grafische School komen meer woningen terug en enkele voorzieningen

Pré Wonen heeft in de Waddenbuurt 264 identieke 4-kamerwoningen. Deze woningen verkeren in dermate slechte technische staat dat sloop noodzakelijk is. De Grafische School van Terschellingpad 2, gemeentelijk bezit, is al langere tijd niet meer in gebruik als school en wordt tijdelijk tot aan de sloop gebruikt voor maatschappelijke functies. Door de sloop van de woningen en het schoolgebouw is het mogelijk om meer en nieuwe woningen terug te bouwen, circa 518 woningen. Dit betekent netto een toevoeging van circa 254 woningen in de Waddenbuurt.

In het plan zijn op verschillende plekken voorzieningen opgenomen. Er is in het oosten een buurtkamer opgenomen, in het midden daghoreca en aan de westzijde is er ruimte voor kleine en lokale ondernemers. Totaal circa 500 m².

Omdat sprake is van gefaseerd ontwikkelen kan in de tijd de behoefte ontstaan om het plan te verdichten. Hiervoor is in de onderzoeken voor het omgevingsplan uitgegaan van een marge van 5% per woningsegment, een totaal van 545 woningen.

3.4 Herstructurering is een kans voor het verbeteren van de opzet en kwaliteit van de openbare ruimte onder ander door de realisatie van een centraal park

Op initiatief van de gemeente is naast de sloop van de woningen van Pré Wonen ook ingezet op een totale herstructurering van het gebied. De Waddenbuurt wordt nu gekenmerkt door een versnipperde en verouderde inrichting van de openbare ruimte. Door de openbare ruimte opnieuw in te richten, krijgt deze ruimte een sterkere groen- en verblijfskwaliteit en wordt de buurt voor voetgangers en fietsers beter verbonden met de omgeving. Een belangrijke toevoeging is een centraal park voor de hele buurt, die zowel in sociaal opzicht van waarde is als voor ecologie en waterberging. Met het aanleggen van een uitnodigende openbare ruimte wordt sociale interactie en gemeenschapszin gestimuleerd en is minder sprake van anoniem wonen.

In het schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte is gekozen voor een heldere verbinding door het park van oost naar west. Een breed en herkenbaar pad dat de verschillende plekken van het park en de functies verbindt.

3.5 De ontwikkeling leidt tot een meer gevarieerd woonprogramma inclusief parkeeroplossing

Pré Wonen heeft in de Waddenbuurt nu 264 vier-kamer portiekwoningen in de sociale huur. Voor deze woningen geldt dat alle 264 woningen worden gesloopt en in de sociale huur worden teruggebouwd. Voor de toe te voegen woningen in heel Molenwijk Noord (Waddenbuurt en Zwemmerslaan samen) is het uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% overige woningen. Binnen die segmenten wordt ook gedifferentieerd met verschillende soorten woningen. Zo worden binnen het sociale segment 2-, 3- en 4 kamerwoningen gebouwd. Hiermee richt de ontwikkeling zich op diverse doelgroepen, waaronder kleine huishoudens, senioren en gezinnen.

Door het vergroten van het aantal woningen neemt ook de behoefte aan parkeerplaatsen toe. Voor de nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van de actuele parkeernorm (oktober 2025). Omdat sprake is van herstructurering en een groot deel van de Waddenbuurt opnieuw wordt ingericht, is het noodzakelijk om ook voor de te handhaven woningen de parkeerbehoefte te bepalen. 2 jaarlijkse gemeentelijk brede tellingen naar parkeren gecombineerd met meer precieze tellingen in de Waddenbuurt hebben een beeld gegeven van de parkeerbehoefte van appartementen en grondgebonden woningen, de gebruikersparkeernorm. Recente onderzoeken tonen de haalbaarheid van het parkeerprogramma aan, ten behoeve van de bestaande en nieuwe bebouwing zijn circa 875 parkeerplaatsen opgenomen.



3.6 Het stedenbouwkundig plan en schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte voldoen aan de voorwaarden van de WBI-subsidie, het omgevingsplan biedt flexibiliteit voor het programma

In april 2024 is succesvol een Woningbouwimpuls (WBI) subsidie aangevraagd. Voor dit project is een bijdrage van bijna €1,7 miljoen toegekend door het Rijk. Het programma dat voor deze subsidie is ingediend komt overeen met hetgeen nu in het SP en IP OR is opgenomen, de plannen voldoen.

Bij de aanvraag legde de gemeente zich tevens vast om de geplande woningaantallen, en met name de betaalbare woningen, ook daadwerkelijk te realiseren. In het omgevingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd voor het programma van 518 woningen met 5% marge. Dit geeft flexibiliteit in de uitwerking t.a.v. het programma, totaal zijn 545 woningen in de planregels opgenomen.

Uiterlijk 3 kalenderjaren na toekenning van de WBI (april 2027) moet de bouw van start zijn gegaan. Om op planning te blijven hebben gemeente en Pré Wonen intensief samengewerkt en zijn de verschillende producten parallel aan elkaar opgesteld.

3.7 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen ten aanzien van verantwoordelijkheden, financiën, eigendom, etc. vast

Conform artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet hebben Pré Wonen en de gemeente overlegd over de afspraken welke noodzakelijk zijn om vast te leggen alvorens de terinzage procedure van het BKP en omgevingsplan te starten. Pré Wonen en de gemeente hebben verder overeenstemming bereikt en afspraken gemaakt over het kostenverhaal, de grondoverdracht(en), inrichting van de Openbare Ruimte en de overige aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen alsmede overige zaken. In de AO worden ook die afspraken vastgelegd.

3.8 Groen- en duurzaamheidsparagraaf

De groene kwaliteit van Molenwijk-Noord wordt versterkt, ondanks dat het aantal woningen toeneemt. Robuust en verbonden groen is één van de ambities. Uitgangspunt is daarbij dat het percentage groen in de buurt gelijk blijft (ca. 30%) of hoger wordt. De vuistregel 3-30-300 is de richtlijn voor de uitwerking: vanuit iedere woning zicht op ten minste 3 bomen, ten minste 30% groen en binnen 300 meter afstand een buurtpark (namelijk het Romolenpark, Molenburgpark en het nieuw aan te leggen Waddenpark). Bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast binnen de voorgestelde nieuwe groenstructuur. Vanwege de gewenste aanpassing van de structuur van de buurt zal dit echter niet overal mogelijk zijn. In dat geval worden de bomen op een passende wijze gecompenseerd. Een boomeffectanalyse van de bomen die worden verwijderd of bomen die in de nabijheid van nieuwe gebouwen komen te staan wordt uitgevoerd. Hiermee wordt inzicht gekregen in de waarde van de bomen en de noodzaak en mate van compenseren.

Een robuust en fijnmazig netwerk van groen draagt bij aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het Waddenpark is binnen de buurt de hoofdas voor flora en fauna, die in contact staat met het overig groen in de wijk en omgeving. Het park krijgt

een grotendeels ecologische inrichting. In aanvulling op de hoofdas is er een fijnmazig groen netwerk door de hele buurt, bestaande uit kruidenrijke grasbermen met (grotendeels inheemse) bomen, hagen en heesters en gemeenschappelijke binnentuinen. Daarnaast is de parkzone aan de buitenrand van Molenwijk een bestaande grote kwaliteit die wordt gekoesterd.

Voor een toekomstbestendige wijk wordt ingezet op een gescheiden rioolstelsel en een klimaat-adaptieve openbare ruimte. Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. De parkzone bestaat voor een groot deel uit wadi's en zorgt daarmee voor wateropvang en -infiltratie voor de hele buurt. Bermen in de straten liggen, voor zover mogelijk (bijvoorbeeld in verband met bestaande bomen), iets verdiept. Indien nodig worden aanvullend voorzieningen voor waterberging in/onder verharding opgenomen.

4. Risico's en kanttekeningen

4.1 Risico's

4.1.1 Vertraging kan ontstaan

In de planning van dit project wordt uitgegaan van een optimale planontwikkeling, bezwaar en beroep is mogelijk. Zowel het ontwerp omgevingsplan als concept BKP worden nog ter inzage gelegd. Beroep tegen het wijzigen van het omgevingsplan is mogelijk, ook tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar en beroep worden ingediend. Dit kan van grote invloed zijn op de planning. Vanaf het begin van het project heeft er veel participatie plaatsgevonden om de input van de belanghebbenden nader te onderzoeken en waar mogelijk mee te nemen bij de planontwikkeling.

Daarnaast is het project afhankelijk van externe factoren, zoals beschikbaarheid en capaciteit bij kabels- en leidingeneigenaren. Indien deze niet beschikbaar is kan vertraging optreden. Vanaf 2023 is de gemeente al in gesprek over de plannen en is een concept tracé afgestemd. Ook is een vooraanmelding gedaan en vindt met enige regelmaat afstemming plaats.

4.1.2 Het plan is niet kostendekkend

Op basis van het PvEL en het schetsontwerp van de openbare ruimte is een meer gedetailleerde raming opgesteld. Uit deze raming blijkt dat de kosten €5,2 miljoen hoger zijn dan eerder geprognoseerd. De extra kosten zijn voornamelijk het gevolg van meer nauwkeurige uitwerkingen van bijvoorbeeld klimaatmaatregelen, maar ook door aansluiting bij de uniforme werkwijze opstellen standaard systematiek voor kostenraming. Na de eerste doorrekening is dit gemeld in de begroting 2026. De financiële consequenties voor het begrotingssaldo zullen ter integrale afweging worden voorgelegd in een volgend P&C product. Indien dit bedrag niet beschikbaar wordt gesteld zal dit leiden tot vertraging, een herziening van de plannen en mogelijk aanvullen van de afspraken met Pré Wonen. Gemeente Haarlem zal in dit geval de financiële gevolgen voor opnieuw uitvoeren proces moeten dragen.



4.1.3 *Onderzoeken en uitwerkingen brengen onvoorziene problemen aan het licht*

Bij het uitwerken van de plannen en uit nadere onderzoeken kan naar voren komen dat er grotere (civieltechnische) vraagstukken zijn op te lossen dan nu zijn voorzien. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn om de plannen aan te passen en/of technische maatregelen te treffen. Dit kan gevolgen hebben voor de kosten, de planning, het programma en de ruimtelijke kwaliteit. Om nu zoveel mogelijk inzicht te krijgen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en waar nodig worden aanvullende onderzoeken gedaan. Zo blijkt uit de eerste onderzoeksresultaten naar stikstof een te hoge waarde. Hiervoor wordt een passende beoordeling opgesteld inclusief een ecologische onderbouwing. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase worden nader onderzocht.

4.2 Kanttelingen

4.2.1 *De afspraken tussen de gemeente en Pré Wonen worden geborgd in de anterieure overeenkomst, na ondertekenen van beide partijen wordt gepubliceerd over inspraakperiode*

Voor deze planontwikkeling werken de gemeente en Pré Wonen voor langere tijd samen. De voor deze samenwerking noodzakelijke afspraken tav grondposities, verantwoordelijkheden, financieel, samenwerking, etc. worden geborgd in de AO. Zowel het college van de gemeente Haarlem als de Raad van Commissarissen van Pré Wonen moet akkoord gaan met de overeenkomst. Pas nadat beide partijen akkoord zijn met de AO vindt de publicatie plaats van de terinzagelegging van het BKP en omgevingsplan.

5. **Consequenties en uitvoering**

5.1 Financiën

In de AO heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor de herstructurering en aanleg van de openbare ruimte. De kosten in de businesscase worden gedekt door een bijdrage van Pré Wonen, de opbrengsten van de verkoop van grond van de markt woningen, de opbrengst van de grond van de voormalige grafische school, een bijdrage van de gemeente en de WBI subsidie uit 2024.

Door de jaren heen zijn diverse ramingen opgesteld. Na het afronden van het Programma van Eisen voor de Leefomgeving en het Schetsontwerp Openbare Ruimte is op basis van deze stukken een SSK raming opgesteld (2025) met meer detail en zekerheid dan de ingangs-SSK-raming van 2024. In deze nieuwe raming zijn de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte €5,6 miljoen hoger dan eerder. De extra kosten zijn voornamelijk het gevolg van meer nauwkeurige uitwerkingen van bijvoorbeeld klimaatmaatregelen, maar ook door aansluiting bij de uniforme percentages en werkwijze van de raming. Door een verwachte geringe toename van opbrengsten komt het totaal tekort van de business case uit op €5,2 miljoen.

In de begroting 2026 is kenbaar gemaakt dat er een tekort is op de businesscase, de financiële consequenties voor het begrotingsaldo zullen ter integrale afweging worden voorgelegd in een volgend P&C product.

Het college besluit wordt genomen voordat de raad het besluit neemt ten aanzien van het aanvullende budget. Dit omdat het project een hoge tijdsdruk heeft, het volgt een strakke planning. De urgentie hangt samen met de slechte technische staat van de huidige woningen van Pré Wonen, het sociaal plan dat in werking is getreden en de wens om het aantal verhuisbewegingen te minimaliseren om de overlast van de huurders te beperken. Daarnaast hebben wij de verplichting om binnen 3 kalenderjaren na toekenning van de WBI (april 2027) te starten met bouwen. Om op planning te blijven hebben gemeente en Pré Wonen intensief samengewerkt en zijn de verschillende producten parallel aan elkaar opgesteld. Wanneer het collegebesluit met 4 maanden wordt uitgesteld om de besluitvorming door de raad af te wachten over het toevoegen van extra middelen, dan wordt de start bouw WBI niet gehaald, moeten huurders mogelijk extra verhuizen en is langer huisvesting in de huidige woningen noodzakelijk.

5.2 Communicatie en participatie

Voor het project Waddenbuurt is meermaals contact geweest met belanghebbenden. Zowel bij het opstellen als tijdens de inspraak van de Ontwikkelvisie en het PvEL zijn bijeenkomsten georganiseerd waarin bewoners over diverse thema's hun gedachten konden meegeven. Ook tijdens de inspraak van het PvEL is in 2024 een bijeenkomst georganiseerd om te informeren.

In december 2025 is een bijeenkomst georganiseerd waar belanghebbenden zijn geïnformeerd over het SP, IP OR en het BKP. Daarin was voldoende ruimte voor de belanghebbenden om hun gedachten en reactie mee te geven.

Na het aan gaan van de AO vindt publicatie plaats van het besluit van het college om het BKP en omgevingsplan ter inzage te leggen voor 6 weken. Tijdens deze periode wordt er wederom een participatiebijeenkomst georganiseerd om de belanghebbende te informeren.

Naast deze participatiebijeenkomsten heeft er afstemming plaats gevonden met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, het wijkplatform, waterspreekuur en Platform Groen.

5.3 Juridisch

Met het aangaan van de AO worden de afspraken en verplichtingen tussen de gemeente en Pré Wonen vastgelegd. Dit betreft onderwerpen als eigendom, verantwoordelijkheden, financiële afspraken etc.

Tijdens de inspraakperiode krijgt eenieder de gelegenheid om gedurende 6 weken zienswijze in te dienen op het BKP en omgevingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke vereiste om de mogelijkheid te bieden aan belanghebbenden om bedenkingen kenbaar te maken.



5.4 Planning

Na dit besluit en akkoord van Pré Wonen op de AO worden het BKP en het omgevingsplan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Parallel wordt door Pré Wonen gewerkt aan de Omgevingsvergunning voor Fase 1 oost bouwveld 2. Na het vaststellen van het omgevingsplan kan de procedure voor de aanbesteding voor de verkoop van de gronden van de middensegment en vrije sector woningen worden opgepakt.

Het project gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling van oost naar west in 3 fases. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden aan bestaande bewoners vanaf de 2^{de} fase direct door te verhuizen. Sloop/nieuwbouw start in het oosten in 2026 en eindigt in het westen in 2032. Terschellingpad 2 en de markt woningen in het project hebben een eigen planning vanaf het vaststellen van het omgevingsplan en kunnen na sloop zelfstandig ontwikkeld worden. Hiervoor worden aanbestedingsstukken voor opgesteld. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig Plan	College	Q1 2026
	- Anterieure Overeenkomst	College	Q1 2026
	- Inrichtingsplan Openbare ruimte	College	Q1 2026
	- Beeldkwaliteitsplan	Raad	Q3 2026
	- Aanbestedingsstukken	College	Q1 2027
Vorbereidingsfase	- Omgevingsplan	Raad	Q3 2026
	- Omgevingsvergunning Pré Wonen Fase 1 oost bouwveld 2		Q3 2026

6. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Waddenbuurt
2. Schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte Waddenbuurt
3. Anterieure overeenkomst inzake Molenwijk Noord Waddenbuurt
4. Concept beeldkwaliteitsplan Waddenbuurt
5. Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Waddenbuurt Haarlem