

Raadsstuk 103/2007  
B&W datum 24 april 2007  
Sector/Afd SO/pm  
Reg.nr(s) 07/88259

Onderwerp **Definitief Ontwerp Stadiongebied**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

### **1. Inhoud van het voorstel**

De raad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan:

1. Het gewijzigd Definitief Ontwerp bebouwing Stadion Oostpoort.
2. Het Definitief Ontwerp stadiongebied.

### **2. Aanleiding + fase van besluitvorming**

Het college is – na goedkeuring door de Raad – een realisatieovereenkomst aangegaan met IMCA Vastgoed, tegenwoordig Maeyveld geheten. In deze overeenkomst worden de rechten en plichten van beide partijen geregeld. In deze overeenkomst is onder andere bepaald dat Maeyveld verantwoordelijk is voor het maken van een ontwerp voor de bebouwing en het omliggende stadiongebied. Deze ontwerpen moeten ter goedkeuring aan het college en de Raad van de gemeente Haarlem worden voorgelegd. Het ontwerp moet door ons getoetst worden aan de Realisatieovereenkomst en het daarin opgenomen Pakket van Eisen. Het college doet u hierbij een voorstel voor de goedkeuring van de door Maeyveld ingediende ontwerpen.

Op 23 maart 2005 heeft uw raad al goedkeuring verleend aan het Voorlopig ontwerp voor de bebouwing en het Schetsontwerp voor het stadiongebied. In juni 2006 hebben uw raad het Definitief ontwerp voor de bebouwing en het Voorlopig ontwerp voor het stadiongebied vastgesteld onder vermelding van een aantal uit te werken punten, Bijgaand Definitief ontwerp is een verdere uitwerking van deze ontwerpen.

### **3. Voorstel**

#### **3.1 Status van het ontwerp**

Het ontwerp voor het Stadion Oostpoort bestaat uit 2 op elkaar afgestemde delen:

- Het definitief ontwerp van de bebouwing;
- Het definitief ontwerp voor de maaiveldinrichting van het gebied rondom de bebouwing.

Beide ontwerpen zijn - in overeenstemming met de Realisatieovereenkomst – door Maeyveld ter toetsing voorgelegd aan de gemeente Haarlem.

In dit Raadsstuk worden de ontwerpen voor bebouwing en stadiongebied separaat behandeld.

### **3.2 *Ontwerp Stadiongebied***

#### **3.2.1 Algemeen**

De opzet van de ontwerpen is in grote lijnen gelijk gebleven aan de in juni 2006 door uw raad vastgestelde ontwerpen. Het ontwerp ziet er stedenbouwkundig goed uit. Het stadion krijgt een eigen plek, passend in zowel de bestaande stad als het bestaande landschap. Het plan past over het algemeen goed in zijn omgeving.

De bebouwing, inrichting en gevel langs de Amsterdamsevaart vormen de nieuwe entree van de stad Haarlem. Deze gevels bestaan vrijwel volledig uit glas waarin een motief wordt verwerkt.

### **3.3 *Definitief Ontwerp bebouwing***

#### **3.3.1 Wijzigingen ten opzichte van Definitief Ontwerp juni 2006**

#### **3.4 *Uitwerking eerdere besluitvorming over het ontwerp***

Het definitief ontwerp wijkt op een aantal punten af van het in juni 2006 door de Raad goedgekeurde Definitief Ontwerp. Deze wijzigingen zijn een gevolg van inzichten volgens uit de MER en de verdere technische uitwerking naar een bouwaanvraag.

#### **3.4.1 Archeologisch 'monument'**

Uit bodemonderzoek dat in het kader van de MER en Bestemmingsplanprocedure is uitgevoerd blijkt het archeologisch waardevolle gebied groter te zijn dan bekend. Het ontwerp is hierop aangepast zodat de archeologische waarden behouden blijven. Op het monument blijft de huidige beplanting gehandhaafd, er wordt geen begroeiing toegevoegd of verwijderd.

#### **3.4.2 Opstelruimte bussen**

In het vorige ontwerp bevond de opstap / opstelruimte voor de bussen van de bezoekende supporters zich binnen de bebouwing van het stadion. Hiermee werd, conform de voorwaarde die uw raad heeft gesteld bij de behandeling van het Voorlopig Ontwerp, de opstelruimte ten oosten van het Stadion overbodig.

Inmiddels is gebleken dat het inpandig stallen van de bussen op bezwaren stuit vanuit oogpunt van brandveiligheid. Na het uitstappen van de supporters zullen de bussen doorrijden naar de Waarderpolder.

#### **3.4.3 Logistieke tunnel**

De opzet van de logistieke tunnel is gewijzigd. Ook deze wijziging komt voort uit oogpunt van (brand)veiligheid. In de noordelijke gevel van het complex is een losstation opgenomen. Hierachter ligt een passage voor intern transport. Door deze wijziging wordt ook voorkomen dat het winkelend publiek vanuit de parkeergarage het vrachtverkeer kruist.

#### **3.4.4 Toetsing aan het Pakket van Eisen**

Na toetsing aan het PvE komt ons college tot de conclusie dat de bebouwing voldoet aan de hierin gestelde eisen.

### **3.5 Definitief ontwerp maaiveldinrichting**

#### **3.5.1 Verschillen met voorlopig ontwerp**

Bij de behandeling van het Voorlopig ontwerp was op de tekeningen een aanzet gegeven voor de inrichting van het omliggende gebied. Op basis van het PvE en de opmerkingen op het voorlopig ontwerp is bijgaand Definitief ontwerp gemaakt. De grote lijnen van het ontwerp zijn overeind gebleven. De meest in het oog springende verschillen zijn de toegang vanuit de wijk Zuiderpolder naar het stadiongebied en de verbeterde afscherming vanaf het Liewegje door het verkleinen van de waterpartij..

#### **3.5.2 Toetsing Definitief ontwerp stadiongebied**

Het Voorlopig ontwerp week op een aantal punten af van het Pakket van Eisen. In de afspraken zoals vastgelegd in de Realisatieovereenkomst is hiervoor ruimte geboden met als voorwaarde dat deze afwijkingen ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Ons college heeft destijds deze afwijkingen met Maeyveld besproken en afspraken gemaakt over het oplossen van deze afwijkingen. Deze afwijkingen met bijbehorende afspraken maakten deel uit van de besluitvorming door uw raad. Om een heldere besluitvorming over het Definitief ontwerp mogelijk te maken worden hieronder alle afwijkingen nogmaals genoemd waarbij de verwerking in het Definitief ontwerp wordt vermeld.

##### **3.5.2.1 *Karakter van het gebied***

In de toelichting op het Voorlopig ontwerp werd de nadruk gelegd op het recreatief karakter van het gebied ten zuiden en ten oosten van het stadion. Dit stond op gespannen voet met de ecologische ontwikkeling zoals die wordt voorgestaan in het Pakket van Eisen.

In het Definitief ontwerp ligt de nadruk op het ecologische karakter. Recreatieve voorzieningen en overmatige verlichting zijn uit het gebied ten zuiden en oosten van het stadion geweerd.

##### **3.5.2.2 *Verlichting***

Zoals hierboven al is aangegeven is de verlichting ten zuiden en ten oosten van het stadion teruggebracht naar een functioneel minimum.

##### **3.5.2.3 *Plangrenzen***

Het huidige plan blijft binnen de gestelde plangrenzen.

##### **3.5.2.4 *Ontsluiting westelijke parkeergarage***

Voor de ontsluiting van de parkeergarage zijn een tweetal alternatieven onderzocht:

- Ontsluiting via de parkeerplaats tussen kantoren en Stastok Kegge viaduct;
- Verbeterde ontsluiting op de hoek Diakenhuisweg.

Bij ontsluiting via het achterliggende parkeerterrein voorziet het college problemen ten aanzien de sociale veiligheid. De ingang zou dan ingesloten worden door het talud van het viaduct aan de ene en de kantoren aan de andere kant. Wat hier gebeurt onttrekt zich aan het zicht vanaf de doorgaande weg.

De ontsluiting in de bocht van de Diakenhuisweg verdient daarom de voorkeur. Naar aanleiding van de opmerkingen vanuit de klankbordgroep is deze ontsluiting wel aangepast om het overzicht met het oog op de verkeersveiligheid te vergroten.

#### 3.5.2.5 *Schoonwatervijver*

Om in het water een grote biodiversiteit te bereiken is een “schoonwatervijver” geëist. Dit kan worden gerealiseerd door een zonnig gelegen, ondiep deel van de waterpartij af te scheiden met een halfdoorlatende dam met een kruin enkele cm boven waterpeil. In de zomer kan dit deel indrogen, waardoor extra berging ontstaat voor zware buien. Hier wordt in het Definitief ontwerp aan voldaan.

#### 3.5.2.6 *Overige opmerkingen*

Naast genoemde voornoemde zaken had het college vastgesteld dat een aantal punten in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp naar een Definitief Ontwerp aandacht nodig hadden. In bijlage B bij dit raadsstuk is een overzicht opgenomen van die zaken die het college expliciet aan Maeyveld heeft gemeld en hoe dit in het Definitief ontwerp is verwerkt.

#### 3.5.3 Toetsing veiligheidsaspecten

Vanwege het specifieke belang van de veiligheidsaspecten van de stadionontwikkeling zijn gebouw en omgeving beide getoetst door de hulpdiensten. Deze toetsing heeft betrekking op het PvE en op de overige geldende regelgeving. Gelet op het PVE waarin onder meer de bereikbaarheid voor de nood- en hulpdiensten alsmede de bluswatervoorzieningen als randvoorwaarden zijn opgenomen is de voorlopige conclusie dat het plan daar onvoldoende in voorziet.

De Brandweer zal de plannen finaal toetsen bij het aanvragen van een bouwvergunning en gebruiksvergunningen. Maeyveld heeft aangegeven dat het stadion uiteraard aan de (brandveiligheids)eisen moet voldoen en dat dit duidelijk zichtbaar wordt wanneer de tekeningen zijn uitgewerkt tot het voor een vergunningsaanvraag vereiste niveau.

#### 3.5.4 Toekomstig beheer en onderhoud

De jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud voor de buitenruimte rondom het stadion zijn berekend met de meest actuele normkosten zoals die binnen de gemeente bekend zijn. Vanwege de specifieke stadionfunctie en de winkel- en horecafuncties, met de bijbehorende gewenste kwaliteit en intensiteit van gebruik, passen we in dit gebied een intensiever dan standaard beheerregime toe. Dit houdt in dat we het beheerregime hanteren dat wordt toegepast bij winkelcentra.

Voor het maaien van de heuvel aan de oostzijde van het stadion hanteren we een normbedrag dat het midden houdt tussen dat van normaal machinaal maaien en handmatig maaien, omdat op delen van de heuvel de hellingshoek te groot is om normaal machinaal te maaien. Gezien het ecologische karakter van de groenzone ten oosten van het stadion wordt, uitgaande van het gebruik van rood zwenkgras (*festuca rubra*) op een zandige ondergrond, volstaan met twee maal per jaar maaien en afvoeren van het maaisel. Dit kost jaarlijks ongeveer € 45.000,-. Bij gebruik van een meer vruchtbare bodem en/of een andere beplanting van deze heuvel dient vaker te worden gemaaid en stijgen deze kosten met ongeveer een factor vijf.

Naast de beheerkosten voor het directe stadiongebied zelf is in de berekening ook een reservering opgenomen voor het extra vegen en verwijderen van zwerfvuil in het aan het stadiongebied grenzende woon- en bedrijfengebied.

De totale beheerkosten komen hiermee op circa € 311.000,- per jaar. Om te voorzien in deze kosten zullen wij de raad voorstellen de onderhoudsbegroting met dat bedrag te verhogen. Van deze verhoging valt circa € 47.000,- toe te rekenen aan reinigings- en rioolheffingen, de overige plusminus € 264.000,- komt ten laste van de algemene middelen.

Bij de bepaling van deze kosten is het college er van uitgegaan dat de ruimte rondom de bebouwing door Maeyveld, conform Realisatieovereenkomst, weer teruggeleverd wordt aan de gemeente.

### **3.6 Conclusie**

Het door Maeyveld ingediende ontwerp voldoet aan de eisen vastgesteld in Realisatieovereenkomst en PvE. Het college stelt voor om goedkeuring te verlenen aan het Definitief Ontwerp voor de bebouwing en het Definitief Ontwerp voor de stadionomgeving.

### **4. Financiële paragraaf**

Voor het project Stadion Oostpoort is een grondexploitatie geopend en vastgesteld door de raad. Het betreft de grondexploitatie 'Oostpoort fase 3' uit het Meerjaren Programma Grondexploitaties. Deze grondexploitatie maakt deel uit van de grondexploitatie.

Aan dit besluit zijn geen financiële consequenties verbonden.

### **5. Participatie / communicatie**

Binnen het project Stadion Oostpoort wordt invulling gegeven aan participatie via een door ons college ingestelde klankbordgroep. Deze groep bestaat uit vertegenwoordigingen van de wijkraad Zuiderpolder, stichting Behoud Groene Zoom, bewonersverenigingen en direct belanghebbenden.

In de voorbereiding voor dit besluit is het ontwerp in meerdere stadia door de architect gepresenteerd in de klankbordgroep. Het ontwerp is telkens kritisch beoordeeld en besproken. Zoals ook bij eerdere behandeling van de ontwerpen aangegeven waardeert ons college de inzet van deze mensen ten zeerste, omdat een aantal van hen nog altijd grote moeite hebben met de locatiekeuze Zuiderpolder.

De kritiek van de klankbordgroep op het Voorlopig ontwerp spitste zich toe op 5 hoofdpunten. Het college wil uw raad hierbij informeren over de verwerking van deze punten in het definitief ontwerp.

#### **1. Ten aanzien van het aanzicht van het gebied gezien vanaf het Liewegje**

Het aanzicht vanaf het Liewegje is gewijzigd. Hiervoor is een deel van de waterpartij komen te vervallen. De benodigde verbinding tussen de waterpartijen wordt nu vormgegeven door een greppel. Door deze aanpassing is het mogelijk een

deel van de bestaande begroeiing langs de rand van het archeologisch waardevolle gebied te behouden. Dit zal nog aangevuld worden met lage begroeiing.

Bijkomende voordelen zijn dat het archeologisch waardevolle gebied beter wordt beschermd en dat de waterhuishouding wordt verbeterd ten opzichte van het voorlopig ontwerp.

2. Ten aanzien van de verlichting van het talud

De verlichting wordt beperkt tot een functioneel minimum.

3. Ten aanzien van de ontsluiting van de parkeergarage in de bocht van de Diakenhuisweg.

Zie 3.5.2.4. De ontsluiting van de parkeergarage is verbeterd en overzichtelijker gemaakt.

4. Het verplaatsen van de parkeerplaatsen ten noorden van de urban villa.

De parkeerplaatsen blijven gehandhaafd op hun huidige locatie, inclusief de al geplande uitbreiding. Ten noorden van de parkeerplaats komt een langzaam verkeerstoegang tot het stadiongebied.

5. Aangezicht ventilatiesleuven.

Ons college en Maeyveld vinden evenals de ontwerper het zichtbaar zijn van de ventilatiesleuven niet acceptabel. De ontwerper wijst er op dat de sleuven in de tekeningen wel zichtbaar zijn omdat dit een weergave in het platte vlak is. In de driedimensionale werkelijkheid zijn de zichtlijnen zodanig dat de sleuven niet zichtbaar zijn.

**6. Planning**

Dit besluit dient als basis voor het afronden van het ontwerpproces door Maeyveld. Na goedkeuring van de ontwerpen door uw raad en na afloop van het wettelijk vooroverleg in de Bestemmingsplanprocedure zal door hen een bouwaanvraag (1<sup>e</sup> fase) worden ingediend.

Wij stellen de raad voor:

1. Akkoord te gaan met het goedkeuren van het Definitief Ontwerp bebouwing Stadion Oostpoort.
2. Akkoord te gaan met het goedkeuren van het Definitief Ontwerp stadiongebied.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. B.B. Schneiders

**103/2007**

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. goedkeuring te verlenen aan het Definitief Ontwerp bebouwing Stadion Oostpoort;
2. goedkeuring te verlenen aan het Definitief Ontwerp stadiongebied.

Gedaan in de vergadering van .....

De griffier

De voorzitter,