

Raadsstuk

Onderwerp: Ontwikkelingskader Nedtrain parkeerterrein

Reg.nummer: 2012/243691

1. Inleiding

Er is belangstelling uit de markt voor de ontwikkeling van een onbebouwd terrein aan de Oudeweg dat momenteel in gebruik is door Nedtrain als parkeerterrein. De kavel grenst aan de vergrote binnenstad, ligt aan het begin van de Waarderpolder pal aan het spoor en aan de nieuwe stadsentree van Haarlem. Om de plek ten volle te benutten en de ontwikkeling te laten bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de stad zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die dienen als ontwikkelingskader voor de locatie. Het ontwikkelgebied maakt onderdeel uit van de Spoorzone en is ook in de gebiedsvisie Oostradiaal benoemd. Het nu voorliggend kader is gebaseerd op een inventarisatie van vigerend beleid, de toekomstige nota Ruimtelijke kwaliteit, een historische analyse en een zichtlijnenstudie.

In de randvoorwaarden worden uitspraken gedaan over de functies, rooilijnen, entrees, het bebouwingsoppervlak, parkeren, bouwhoogtes en uitstraling.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor het ontwikkelingskader voor de locatie die bekend staat als het Nedtrain parkeerterrein vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Een stedelijke ontwikkeling op het terrein dat nu gebruikt wordt als parkeerterrein die recht doet aan de vastgestelde plannen om de locatie tot ontwikkeling te brengen waardoor de binnenstad wordt vergroot, het Scheepmakerskwartier een goede tegenhanger krijgt en de as als oostelijke entree vanaf de fly-over tot aan het Spaarne tot bloei komt.

4. Argumenten

- Coalitieakkoord; de gemeente moet ondernemers aantrekken en faciliteren, regelgeving terugdringen en denken in mogelijkheden en kansen.
- Ruimtelijke kwaliteit; Lange lijnen en beeldbepalende plekken bepalen de identiteit van de stad. Dat zijn twee ‘gouden regels’ voor ruimtelijke ontwikkeling die van toepassing zijn voor deze locatie. Met de randvoorwaarden die vanuit ruimtelijke ordening zijn gesteld wordt beoogd de Oudeweg tot zicht-as te maken die fungeert als entree voor Haarlem oost. De Oudeweg/hoek Gedempte Oostersingelgracht is te benoemen als een ankerpunt waar een herkenbaar stedenbouwkundig programma met voldoende hoogte, massa en architectonische kwaliteit een plek moet krijgen.
- Spoorzone programma en gebiedsvisie Oostradiaal; het masterplan Spoorzone uit 2003 voorziet in een ‘Spaarnesprong’ waarmee beoogd wordt de binnenstad over het Spaarne te trekken. Meer dynamiek en levendigheid voor deze locatie is dan ook één van de doelstellingen. Ook in de gebiedsvisie Oostradiaal is de herontwikkeling van deze kavel betrokken door de nadruk te leggen op de zichtassen en een fietssnelweg langs het spoormogelijk te maken.
- Bestemmingsplan Waarderpolder; de kavel is bewust buiten het bestemmingsplan Waarderpolder gelaten in 2010 omdat het als een ontwikkellocatie is aangewezen. Met de voorgestelde randvoorwaarden wordt een aanzet gegeven voor een vernieuwing van het bestemmingsplan voor deze locatie.

- Financieel; De kavel maakt onderdeel uit van de financiering van het stationsplein. De opbrengst van de te verkopen en te bebouwen locatie dient als opbrengstlocatie zoals afgesproken in het raadsbesluit Krediet Stationsplein e.o. van februari 2008 (2008/16446). Alvorens tot verkoop te kunnen overgaan moet duidelijk zijn wat daar tot ontwikkeling mag worden gebracht en daarvoor dienen de kaders die thans ter besluitvorming voorliggen.
- Nedtrain BV als gebruiker; het Nedtrain parkeerterrein is in het verleden verkocht aan Nedtrain die op deze locatie een nieuw kanoor wilde laten verrijzen, aangezien Nedtrain van hun bouwrecht geen gebruik heeft gemaakt is het gebouw door de gemeente teruggekocht en staat herontwikkeling open. Nedtrain is als gebruiker van dit terrein op de hoogte van de ontwikkelplannen voor dit gebied en ontwikkelt zelf plannen voor een betere benutting van hun eigen gebied

5. Kanttekeningen

Hoewel het terrein al lang te koop staat hebben zich nog niet veel gegadigden gemeld, wel is er nu in ieder geval een serieuze kandidaat die interesse heeft getoond in de ontwikkeling van deze locatie en de gemeente gevraagd heeft wat daar mogelijk is. Om die helderheid nu of in de nabije toekomst te bieden zijn de kaders opgesteld.

6. Uitvoering

Als de kaders vastgesteld zijn kan met ontwikkelaars worden gesproken over uitwerking van de plannen en een projectbesluit worden voorbereid. Hierna kan een bouwvergunning worden aangevraagd en zal met de definitieve ontwikkelaar een anterieure overeenkomst worden gesloten om de gemeentelijke kosten te verhalen.

7. Bijlagen

A. Ontwikkelingskader

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

het ontwikkelingskader voor de locatie die bekend staat als het Nedtrain parkeerterrein vast te stellen.

inclusief aanpassingen zoals aangegeven in het schrijven van wethouder Cassee d.d. 18 september 2012 (2012/365846)

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter