

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 26 augustus 2015
Ons kenmerk 2015/33776
Contactpersoon A Smal
Doorkiesnummer 023-5115134
E-mail a.smal@haarlem.nl
Bijlag(n) Pamflet Marktconsultatie
Onderwerp Informatie met betrekking tot marktconsultatie Oostpoort

Geachte leden,

Op 12 maart 2015 is de nota 'herijking grondexploitaties Waarderpolder (2015/27174) vastgesteld door de gemeenteraad. In dit raadsstuk heeft het college voorgesteld om de grondexploitaties in de Waarderpolder te herijken en wordt een aantal maatregelen voorgesteld om in te spelen op de nieuwe marktsituatie. Voor een van de grondexploitaties, te weten Oostpoort Oost, is afgesproken dat in 2015 scenario's worden uitgewerkt en dat deze ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Om invulling te geven aan deze afspraak, hebben wij een aantal zaken in gang gezet.

- De gebiedsvisie oostradiaal wordt vertaald naar een ruimtelijk masterplan op een kleiner schaalniveau.
- Marktconsultatie naar ontwikkelingspotentie van dit gebied.

Via deze brief willen wij u informeren over de marktconsultatie.

Naast de ruimtelijke kaders voor het gebied, die zijn vastgesteld in o.a. de gebiedsvisie Oostradiaal, hebben wij behoefte aan een peiling bij de markt over de programmatische mogelijkheden van dit gebied. Hierbij ligt de focus op 3 schaalniveaus:

- Gebiedsvisie oostradiaal rondom de N200
- Stadsentree stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude
- Kavel ontwikkeling naast NS station Haarlem-Spaarnwoude.

Op deze 3 schaalniveaus willen wij een gefaseerde ontwikkeling op gang brengen waarin duurzaamheid en flexibiliteit kernwaarden zijn. Om het bereik van onze vragen aan de markt zo breed mogelijk te maken, hebben wij de marktconsultatie openbaar aangekondigd via Tendered. De marktpartijen wordt gevraagd om per



Haarlem

2

schaalniveau antwoord te geven op een aantal vragen. Hiermee beogen wij een breed en gemengd programmatisch functieaanbod, dat aansluit bij de ambities van de gemeente.

Wij verwachten de resultaten uit de marktconsultatie begin oktober 2015. De resultaten vormen input voor de ontwikkelscenario's voor Oostpoort, welke wij eind 2015 zullen voorleggen aan de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk

De kansen liggen in Oost!

Haarlem Oost ligt aan de juiste kant van Haarlem gezien vanuit Randstedelijk perspectief. Het ligt nabij Amsterdam en Schiphol en is uitstekend ontsloten per auto en hoogwaardig openbaar vervoer. De ligging tussen kust en polderland, tussen de historische Haarlemse binnenstad en de suburbane woonmilieus van de Haarlemmermeer biedt veel potentie voor doorontwikkeling en differentiatie van het woon-en werkmilieu in Haarlem Oost.



In Haarlem Oost gaat veel veranderen in de toekomst. Ten westen van het Spaarne is Haarlem "af" maar in Haarlem Oost zijn er de komende decennia nog vele ontwikkelkansen. Het begin hiervan is al zichtbaar: Oost zet zich op de kaart door de ontwikkelingen rondom het terrein De Nieuwe Energie, het Reinaldapark, het Scheepmakerskwartier en (op korte termijn) de Koepelgevangenis en het Slachthuisterrein.

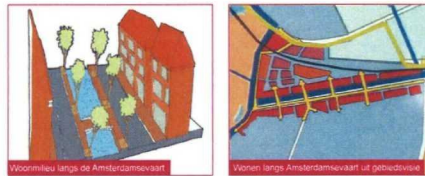
Welke ontwikkelkansen?

De ontwikkelkansen in Haarlem Oost uit deze marktconsultatie bevinden zich op drie schaalniveaus:

1. Kavelontwikkeling: De gemeente Haarlem gaat een bouwkaavel verkopen direct naast NS station Haarlem - Spaarnwoude. De ontwikkeling van deze bouwkaavel, met een indicatief bouwvolume van 90.000m² BVO, vormt het startschot om het gebied als nieuwe stadsentree te ontwikkelen. Haarlem begint hier!

2. Ontwikkeling stadsentree: Rondom het stationsgebied Haarlem - Spaarnwoude liggen kansen voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig entreegebied en het afmaken van de stadsrand ter plaatse. De opgave is het creëren van een multifunctioneel woon- werkgebied. Met een eigen karakter en een goede ruimtelijke aansluiting op het woongebied van de Zuiderpolder en het bedrijventerrein Waarderpolder. Een provinciale verkenning¹ uit 2009 zag hier mogelijkheden voor een indicatief programma van circa 280.000m² BVO.

3. Ontwikkeling Oostradiaal: Naast de twee bouwkaavels en de nieuwe entree rond het stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude, speelt ook de ontwikkeling van de Oostradiaal rondom de N200 naar de Haarlemse binnenstad een belangrijke rol. Door de gerealiseerde fly-over van de N200 kunnen de Amsterdamsevaart en de Gedempte Oostersingelgracht worden afgewaardeerd voor autoverkeer. Door op termijn water in deze vaart en gracht terug te brengen, wordt een historische verbinding met Amsterdam hersteld en ruimtelijke kwaliteit toegevoegd.



¹ Deze Taskforce Ruimtenet is niet bestuurlijk vastgesteld, het betreft een ambtelijke gemeentelijk-provinciale verkenning naar ontwikkelingsmogelijkheden bij en rond het station.



Uw input graag!

De gemeente Haarlem heeft bovenstaande ontwikkelkansen in 2010 vertaald naar de gebiedsvisie Oostradiaal.

De gebiedsvisie Oostradiaal moet niet geïnterpreteerd worden als een onbetwistbaar kader. Het geeft het ambitieniveau van de gemeente weer. En is een richtinggevend perspectief dat belangrijke opgaven benoemt.

In 2014 is vervolgens de ontwikkelstrategie voor Haarlem Oost opgesteld. Daarin is de stationsomgeving Haarlem - Spaarnwoude zeer hoog geprioriteerd. Deze marktconsultatie wordt ingezet om de strategie 'ontwikkelen en verleiden' verder in gang te zetten en de te verzilveren ontwikkelingskansen voor te leggen aan marktpartijen. Door middel van deze marktconsultatie wil de gemeente marktpartijen nader informeren en interesseren, en vernemen op welke wijze zij een concrete bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling op de drie schaalniveaus.

Uw input bestaat uit antwoorden op vragen die worden gesteld op de drie verschillende schaalniveaus. Het staat u vrij om uw antwoorden te beperken tot één of twee schaalniveaus, maar integrale ideeën over alle drie de schaalniveaus hebben voor de gemeente meerwaarde. De marktconsultatie vormt de start van een dialoog met marktpartijen om te komen tot een gefaseerde ontwikkeling op alle drie de schaalniveaus waarbij duurzaamheid en flexibiliteit kernwaarden zijn. Op 24 augustus 2015 worden de stukken van de marktconsultatie op Tendered geplaatst.

Deze marktconsultatie heeft een openbaar karakter. Alle in het kader van de marktconsultatie gedeelde informatie wordt openbaar gemaakt om de mededinging niet te verstoren. Uw antwoorden moeten uiterlijk op maandag 14 september 2015 om 17.00 uur per e-mail ontvangen zijn door de heer Jaco van Vliet: jaco.vanvliet@arcadis.nl Voor vragen is hij te bereiken via +31629607369.