

Haarlem omgeving Spaarnwoude

aanzet ontwikkelstrategie - januari 2016

Aanleiding en opgave

A. Keuze voor scenario verkoopbare kavels

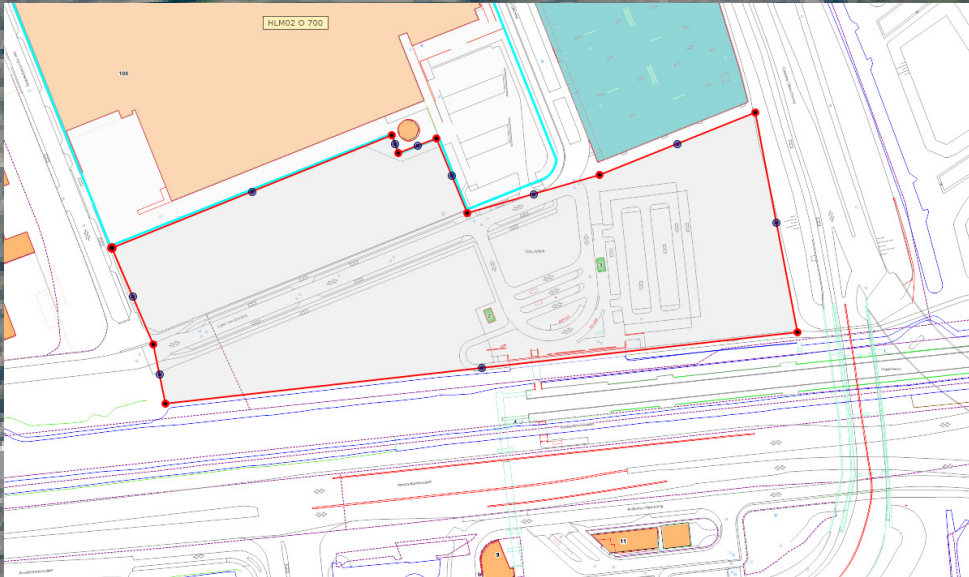
1. Actief oppakken van de planvorming en zorgen dat er binnen enkele jaren grondverkopen plaats vinden conform de huidige plannen;
2. De planvorming bijstellen naar de wensen van de huidige markt;
3. De locatie voor de toekomst “bewaren” tot er betere tijden zijn. Deze locatie zou ook over 20 of 30 jaar ontwikkeld kunnen worden;

B. Kwaliteitsverbetering stationsomgeving aan beide zijden van het spoor

Programma grex

- 60.000 m² maatschappelijke doeleinden
- 30.000 m² kantoren

(NB in opbrengst bijgesteld naar 90.000m² maatschappelijk)



Problematiek



Probleem 1. Lege kavels noordzijde
Inkomsten derving, achteruitgang gebied



Probleem 2. Leegstand kantoren zuidzijde
Steeds minder relatie met woonwijk, achteruitgang gebied

Leegstand kantoren

Laan van Decima

Woudplein

Veerpad

N200

vaart

Camera Obscuraweg

50% leegstand.

Diakenhuisweg

momenteel geen leegstand?

Zuiders

Suzette Noiretsstraat

pal Maeterweg

Solidarno

© 2015 Google

185 m



Problematiek



Onaantrekkelijk stationsgebied - noordzijde



Onaantrekkelijk stationsgebied - zuidzijde

Strategie voor stationsomgeving

1. Ruimtelijke studie

2. Marktverkenning

3. Conclusies

eind 2015

4. Raadsbesluit vervolg

2016

5. Koers (tijdelijke) herontwikkeling

voorjaar 2016

Ontwikkeling Amsterdamsevaart

Amsterdamsevaart 1790 - stad in



Amsterdamsevaart 1930 - stad uit



Amsterdamsevaart 1913

Steeds meer barrières



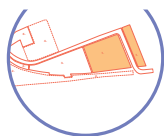
Inmiddels rijden er 8 treinen per uur over dit traject.
Er lopen nu nog twee sporen op deze lijn en er is een
reservering voor een spoorverdubbeling aan de noordzijde .

Beleid en visies

Beleid en visies

Status ontwikkelbaarheid

- Kern van het Masterplan.
- Ontwikkelbaarheid 1.



Ambitie

- Markering als stadsentree.
- Benutten en verbeteren auto- en openbaar vervoerontsluiting voor kantoren.
- Benutten ligging aan recreatiegebied voor woon- of gemengd kantoren/woonmilieu.

Ruimtelijk-fysieke ingrepen

Ingreep Kern

Openbaar vervoer

Langzaam verkeer

- Fietsbrug ter plaatse van verlengde Oude Trambaan.

Autoverkeer

- Duurzame nieuwe infrastructuur.
- Oplossing voor aansluiting Amsterdamsevaart op Oudeweg in de vorm van een fly-over.
- Herprofiëren Oudeweg.

Openbare ruimte

Additionalie ambitie

- NS-halte tevens benutten als light-trainhalte.

- Doortrekken fietspad 'veepad', ten noorden van spoor.

Lopende projecten

- Parkeervoorziening en transferpunt (pendel) Spaarwoude gekoppeld aan parkeergelegenheid nieuw stadion.

- Stationsplein Spaarwoude.

Programma

	Totaal	Kern	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal inwoners	Aantal banen	Funciemijs
Wonen	45.000 m ²	35.000 m ²	10.000 m ²	375	750		26%
Appartementen	45.000 m ²	35.000 m ²	10.000 m ²	375	750		
Werkgelegenheid	110.000 m ²	87.500 m ²	22.500 m ²			3771	63%
Kantoren	100.000 m ²	77.500 m ²	22.500 m ²			3.571	
Kantoren/bedrijven	10.000 m ²	10.000 m ²				200	
Voorzieningen	20.000 m ²	1.000 m ²	19.000 m ²			200	11%
Openbaar	1.000 m ²	1.000 m ²				10	
Commercieel	19.000 m ²		19.000 m ²			190	
Totaal	175.000 m ²	123.500 m ²	51.500 m ²		750	3971	100%

Mogelijke functies

- Appartementen
- Kantoren privaat
- Bedrijven/kantoren
- Ondersteunende voorzieningen en gemakswinkels
- Multifunctioneel stadion
- Commerciële ruimte voor congressen etc. en hotel
- Woningbouw
- Multifunctionele zaal

Kern

- 35.000 m²
- 77.500 m²
- 10.000 m²
- 1.000 m²

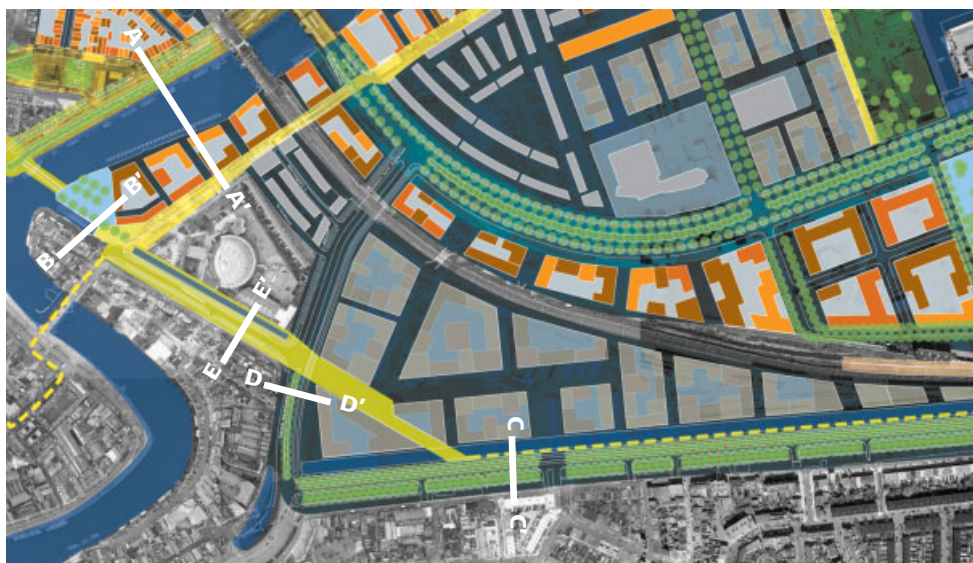
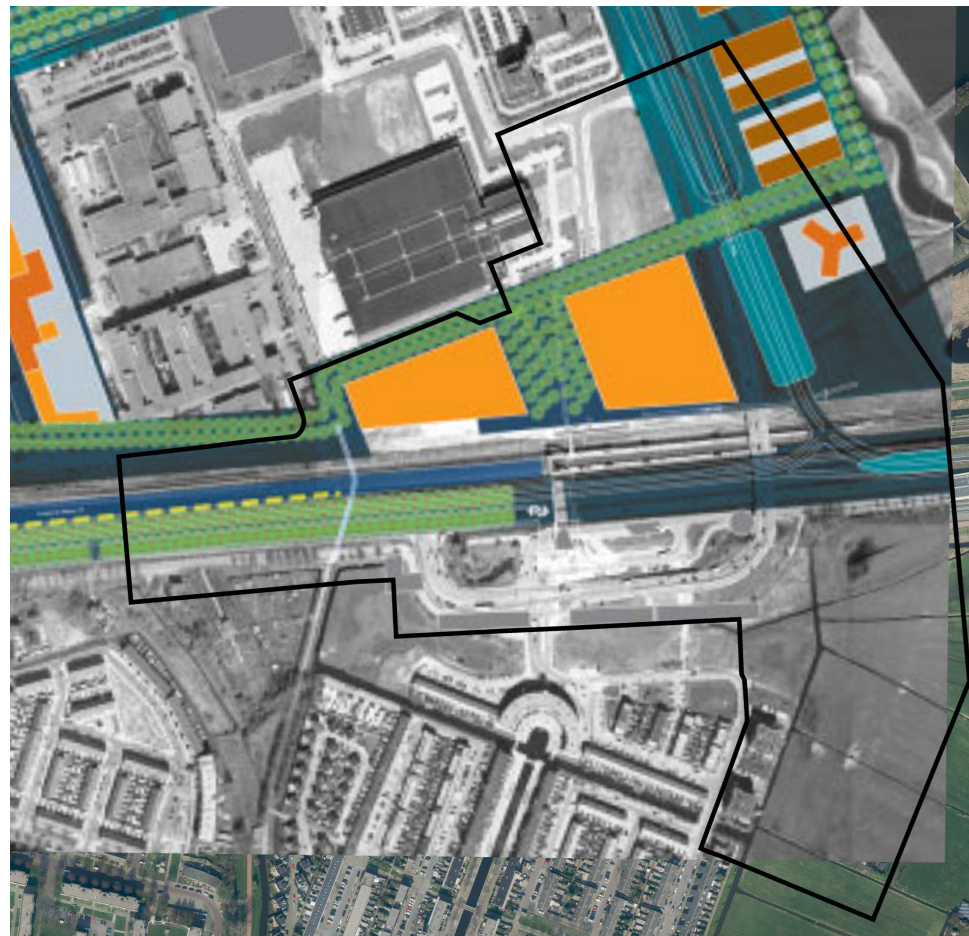
Lopende plannen

- 22.500 m²
- 15.000 m²
- 10.000 m²
- 10.000 m²
- 9.000 m²

Aantal woningen

- 290

2003 | Masterplan Spoorzone - 175.000 m2 gemengd programma rondom station



Beleid en visies



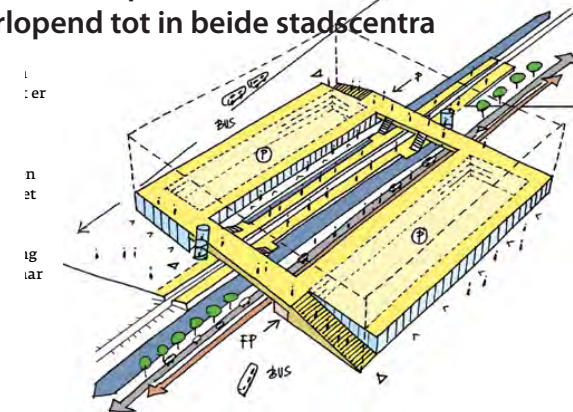
2005 | stedenbouwkundig plan Joop Slangen

- Bebouwing bij Veerplas
- Stadion
- Nieuwe voet- en fietsverbinding over de Amsterdamsevaart
- Verleggen Robertus Nurksweg
- Met bebouwing creëren van omsloten ruimte
- Nieuwe onderdoorgang Camera Obscuraweg

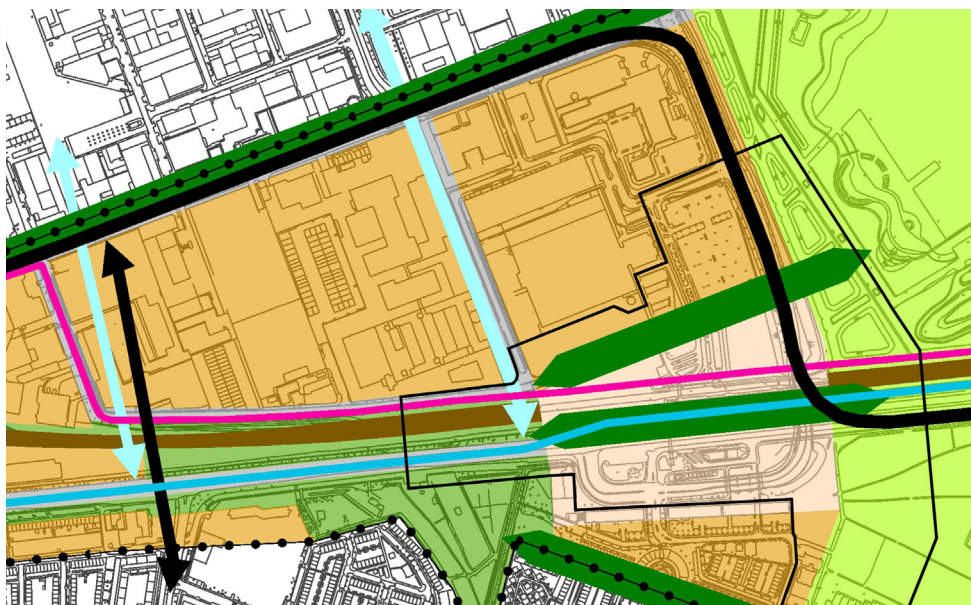


2009 | advies Taskforce Ruimtewinst

- 280.000 m² aan programma
- Oostpoort als volwaardige nieuwe stadspoort van Haarlem
- Nieuwe fietssnelweg zuid, doorlopend tot in beide stadscentra

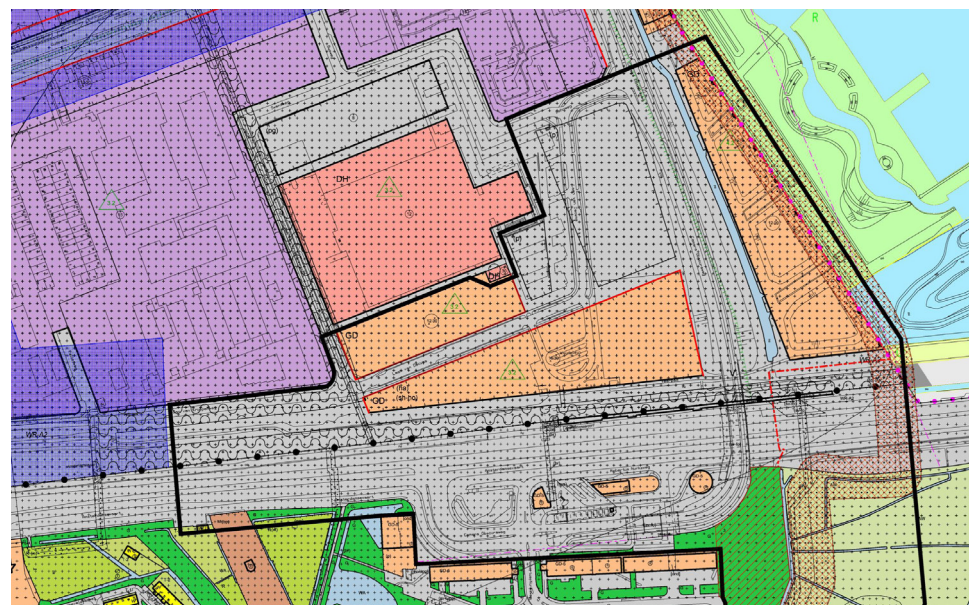


Beleid en visies



2010 | gebiedsvisie Oostradiaal

- Parkeren ondergronds en gemengd programma.
- Hoofdwegen via fly-over en Oudeweg en in verlengde van de Prins Bernhardlaan.
- Doorgaande LV-verbinding aan de noordkant en fietsverbinding Meerspoorpad doortrekken over het spoor.
- Comfortabel beschut station ipv. "plank in de wei"
- Meer recreatiemogelijkheden en groene verbindingen naar groene buitengebied.
- Waterlopen naar de Waarderpolder en Amsterdamsevaart

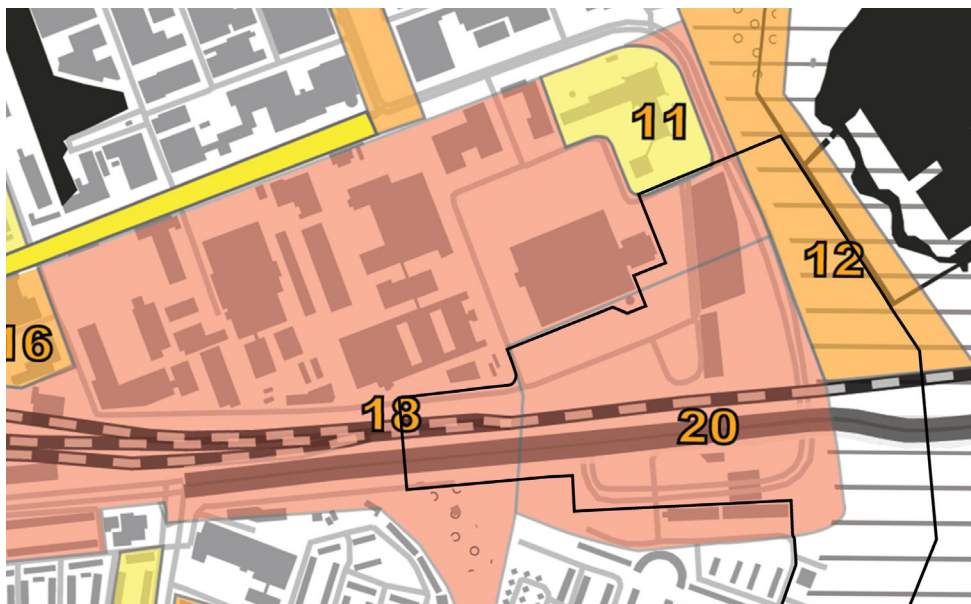


2010 | bestemmingsplan Waarderpolder

- Noordzijde gemengde bestemming, geen wonen mogelijk
- Hoge bouwhoogtes vereisen dichte bebouwing
- Zuidzijde veel verkeersbestemming en gemengd



Beleed en visies



Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (OHO) (2014)

- Zeer hoge ontwikkelprioriteit
- Mogelijkheden subsidie; P+R en fiets 2 en als strategie
- Het gebied ontwikkelen en verleiden

UITGANGSPUNT DRIE
**VOORRANG VOOR
BESTAANDE
PLANNEN BINNEN
BBG RONDOM OV-
KNOOPPUNTEN**

UITGANGSPUNT NEGEN
**ONTWIKKELEN
VAN TOEGANGS-
POORTEN NAAR
HET LANDSCHAP**

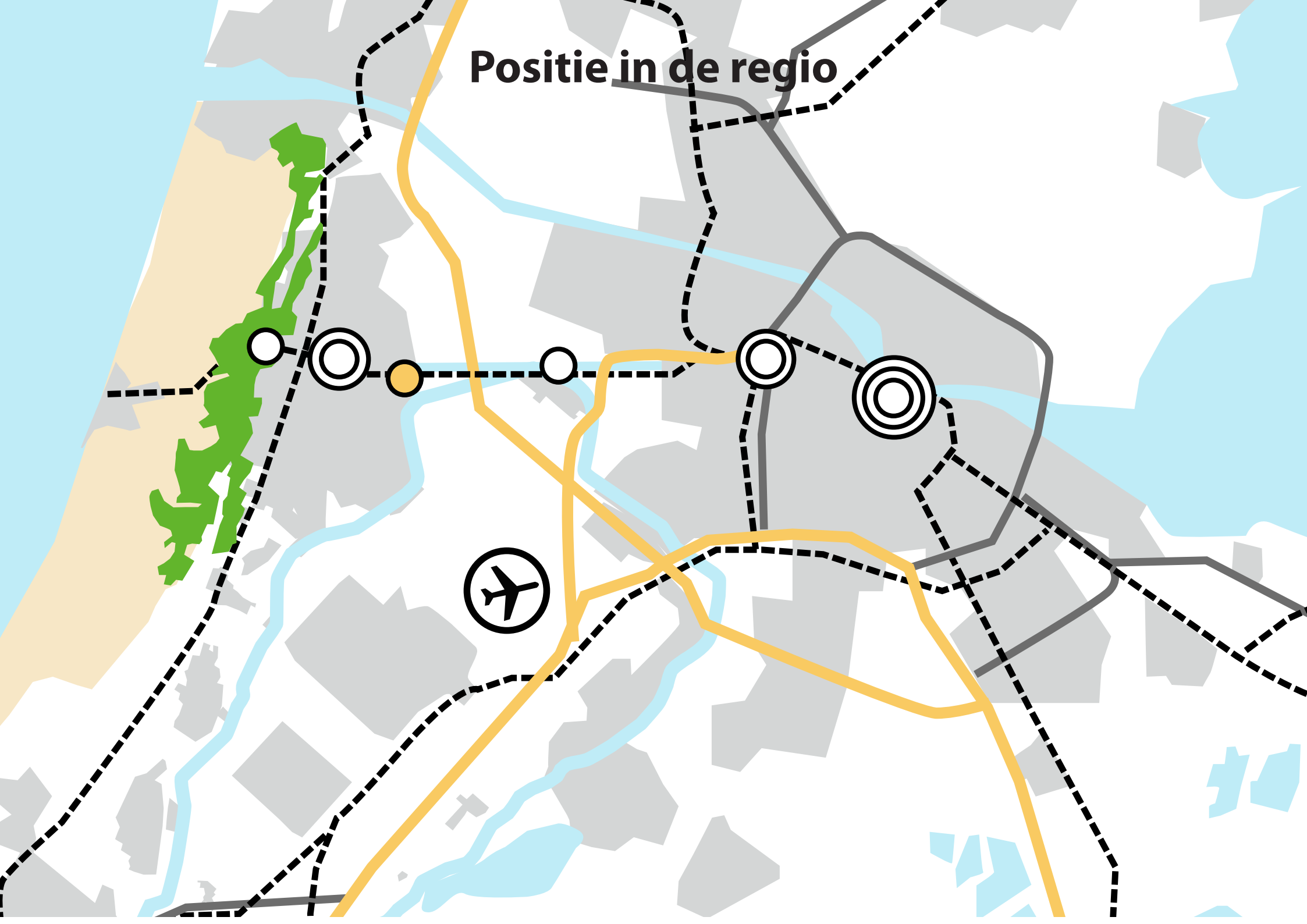
UITGANGSPUNT TWEE
**MINIMAAL
50% VAN DE
NIEUWE
WONINGEN
RONDOM OV-
KNOOPPUNTEN
REALISEREN**

Maak Plaats (2014)

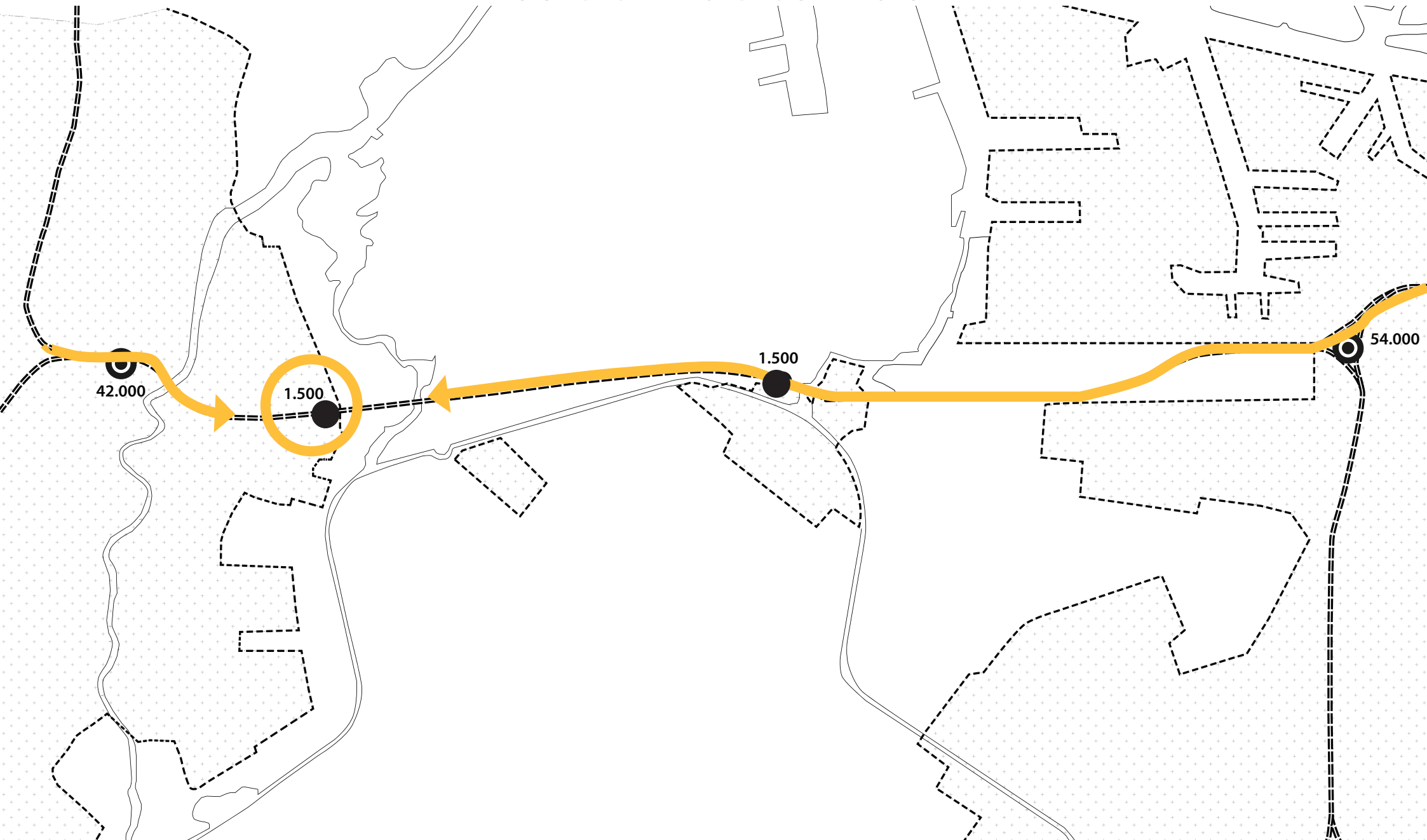
- Beter benutten van stationslocaties, deze locaties als prioriteit ontwikkelen!
- Relatie met landschap versterken
- Grote kansen voor woningbouw rondom stations

Inbedding

Positie in de regio



Positie in de corridor



Oostpoort Haarlem of Westpoort Amsterdam?

Positie in de corridor



Haarlem CS, Beeresteijn:

- 15.000 m2 kantoorruimte
- 1.707 m2 winkelruimte
- 22 appartementen
- een sporthal
- 446 pp in garage



Halfweg- Zwanenburg

Het 333outletcenter van 19.000 m2
115 winkels, 1450 (!) pp

Amsterdam Sloterdijk

- 2.000 woningen
- 80.000 m2 hotels
(bijna gevuld!)



Ontwikkeling in de buurt



Trends

Economische ontwikkeling

Bedrijven-en kantoren

- laagconjunctuur > krimp van bedrijven- en kantorenvorraad in MRA/ regio
 - gevolg: oplopende leegstand van kantoor- en bedrijfsruimte
- trend: betere benutting voorraad door het nieuwe werken en automatisering
- verwachting: kwantitatief voldoende leegstaand aanbod binnen MRA/ regio om de toekomstige ruimtevraag van bedrijven en kantoren te faciliteren
- Wel een groeiende vraag naar meer kleinschalige kantoorunits voor het flexwerken door ZZP-ers
(www.regus.nl)
- Wel een kwalitatieve vervangingsvraag (bijv. kantoren gemeente en provincie en Fluor)

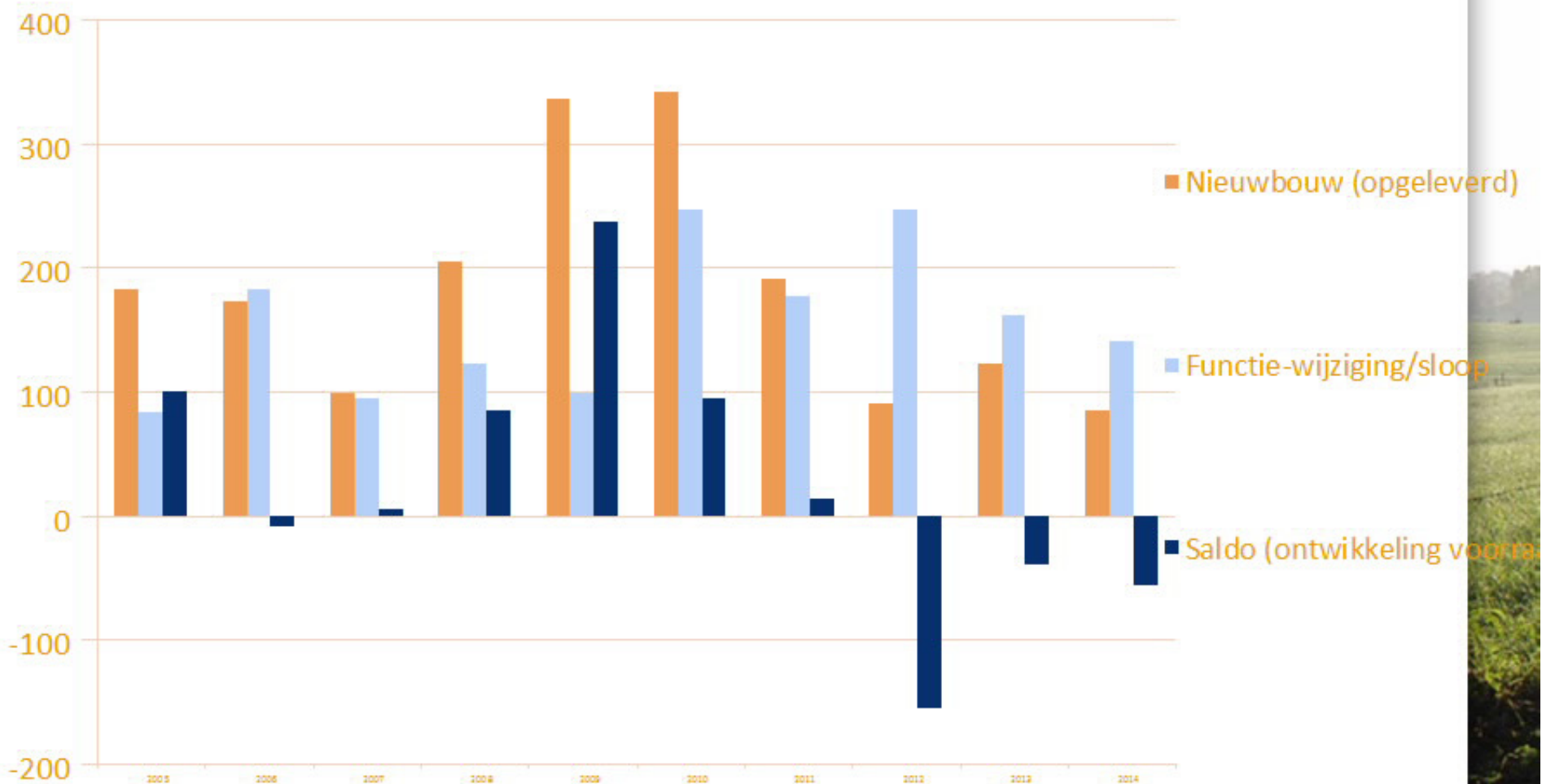
Detailhandel

- Schaalvergroting en clustering zet door ook voor woonwinkels.
Veel combinatie van IKEA en woonwinkels in andere steden.

Toerisme

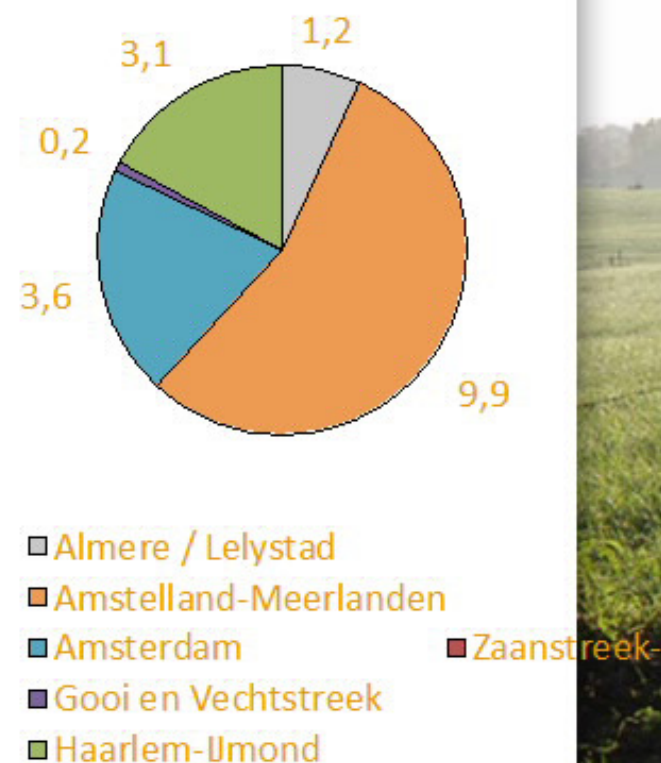
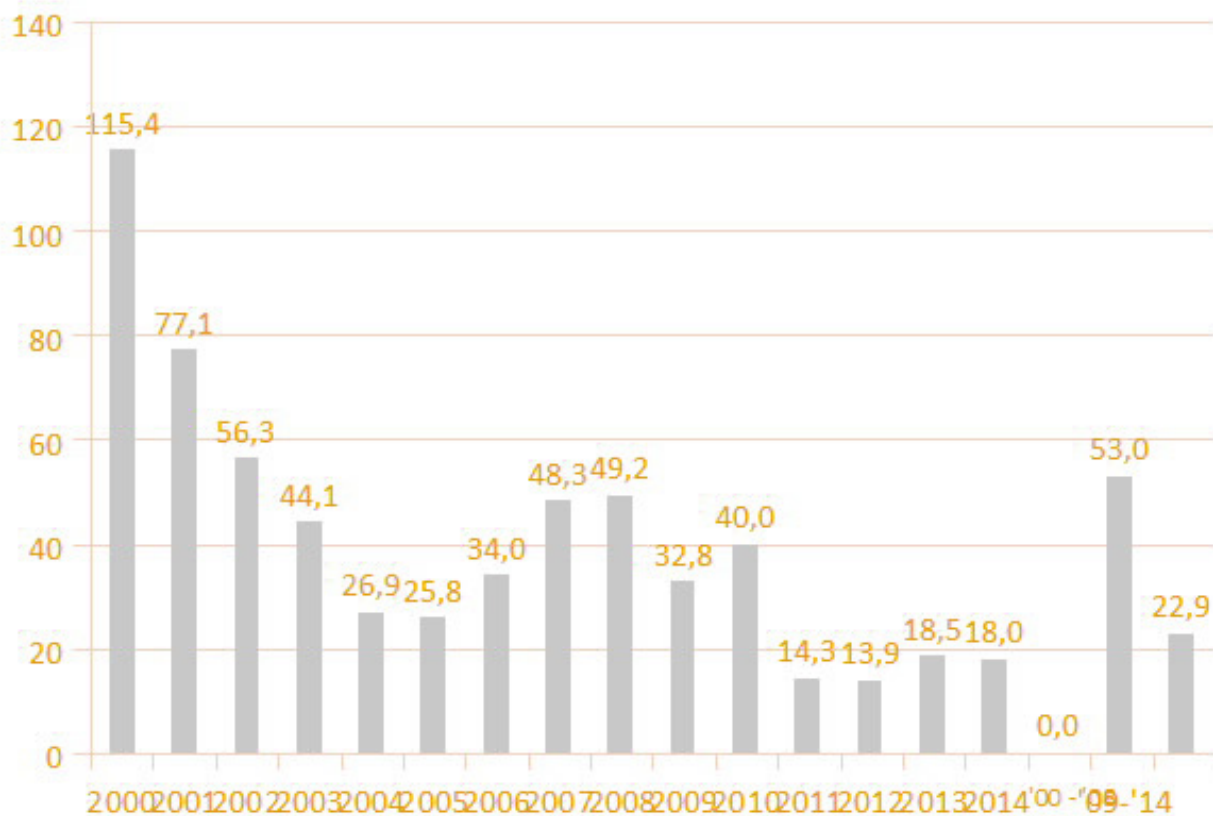
- Steeds groeiende vraag naar overnachtingsmogelijkheden door opkomend toerisme uit o.a. BRIC landen vraagt om uitbreiding van het aantal hotels.

Kantoren: voorraarontwikkeling



Voorraadontwikkeling kantoren MRA 2005 – 2014 (x1.000 m² BVO)

Bedrijventerreinen uitgifte: Historie MRA 2000-2014 + 2014 naar deelregio



**Uitgifte bedrijventerreinen MRA, 2000 t/m 2014
(in netto ha)**

**Uitgifte 2014 per
deelregio (in netto ha)**

Ombouw lege kantoren versnelt

Vastgoedeigenaren en gemeenten zijn flexibeler geworden in de strijd tegen leegstand

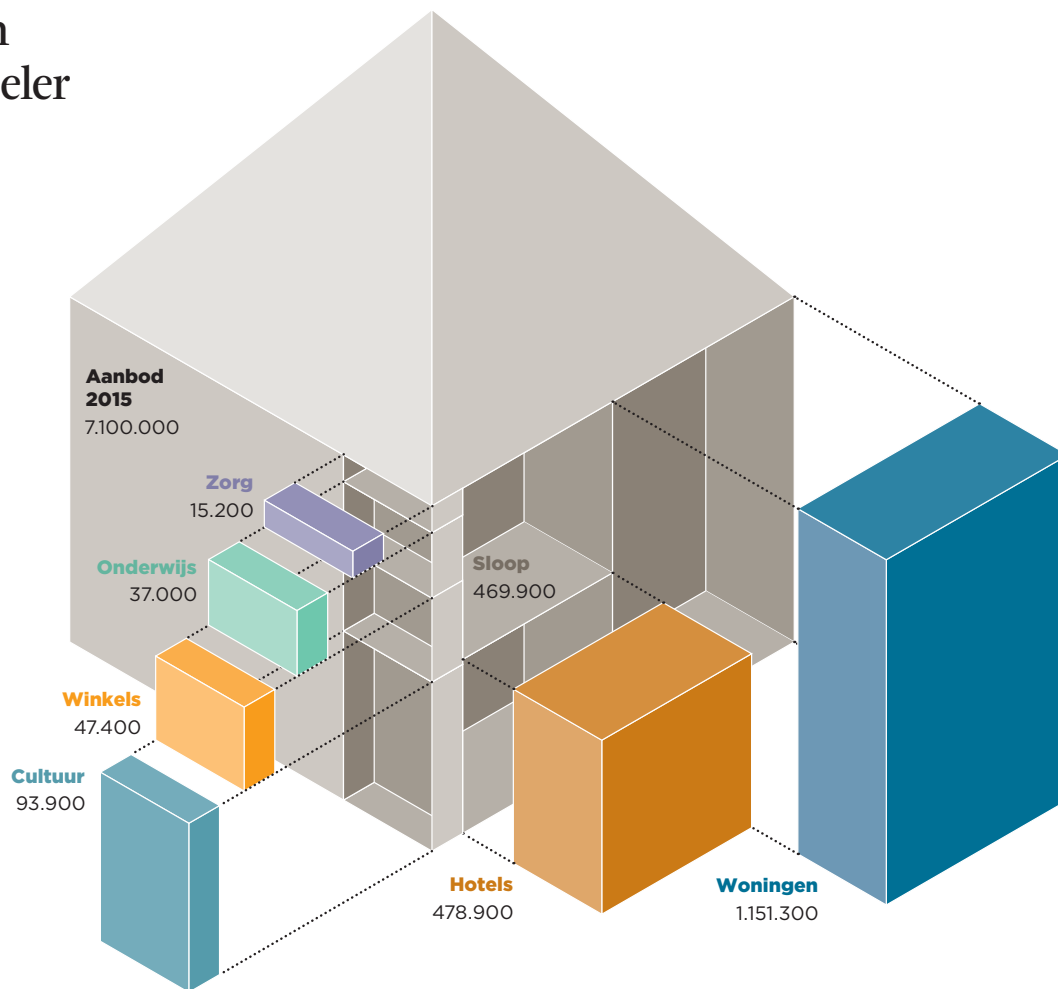
Eva Rooijers
Amsterdam

Steeds meer kantoren in Nederland worden omgebouwd of gesloopt in een poging de grootschalige leegstand aan te pakken. De afgelopen vijf jaar heeft 1,8 miljoen m² aan kantooroppervlakte een nieuwe functie gekregen, bijvoorbeeld als hotel, woning of gezondheidscentrum. Er werd 0,5 miljoen m² gesloopt. Dat blijkt uit cijfers die vastgoedadviseur JLL dinsdag presenteert tijdens de jaarlijkse vastgoedbeurs Provada.

Als gevolg van het slechte economische tij, de groei van flexwerken en een bouwhausse vlak voor de crisis kwamen de afgelopen jaren steeds meer panden leeg te staan. Op dit moment wordt zo'n 7,1 miljoen m² kantoorruimte te huur aangeboden, waarvan 2,2 miljoen m² al langer dan vijf jaar leeg staat. Eigenaren kijken daarom noodgedwongen naar alternatieven.

Voor de laatste twee jaar namen transformaties een vlucht. Zowel in 2013 als 2014 kreeg ruim 700.000 m² een nieuwe bestemming. Gemeenten zijn makkelijker geworden in het wijzigen van bestemmingsplannen en veel vastgoedeigenaren hebben de afgelopen twee jaar fors afgeboekt, waardoor het aantrekkelijker is om een pand te verbouwen tot een andere bestemming. 'Vastgoedpartijen dachten lang dat het wel goed zou komen met de markt en stelden zich heel afwachtend op', zegt Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedeconomie. 'Maar sinds een paar jaar is er meer realiteitszin. Dat maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk.'

Het hielp daarbij dat de woningmarkt in vooral de grote steden aantrok. 'Ook de Amsterdamse hotelmarkt heeft een grote vraag gekend', zegt Timo van den Noort, onderzoeker bij JLL. Maar, waarschuwt hij:



Onttrekkingen kantorenmarkt

Illustratie boven: totaal onttrokken m² kantooroppervlak tussen 2010 en mei 2015, onderverdeeld naar type.

EE | BRON: JLL

'De pareltjes in de grote steden waarvan de businesscase makkelijk rond te rekenen is, zijn nu wel getransformeerd. Voor het overige aanbod moeten partijen creatiever zijn om tot een nieuwe functie te komen.'

En lang niet al het vastgoed is geschikt om te verbouwen, een deel moet gesloopt worden. Het is bijvoorbeeld gelegen op een onaantrekkelijke locatie langs een snelweg of in een krimpgebied. Eigenaren hebben echter weinig prikkels om te slopen, omdat het meer kost dan een pand leeg laten.

Ondanks de groei van sloop en ombouw blijft de leegstand oplopen. Vorig jaar van 16% naar ruim 17%, blijkt uit cijfers van NVM Business. Om die reden wil de kantorentop, waarin de overheid en marktpartijen samen de leegstand bestrijden, een politiek zwaargewicht aanstellen die zich actief met de problematiek gaat bemoeien.

TEGEN LEEGSTAND
Pagina 2 & 3

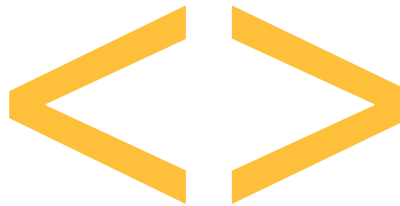


Visie

Back to reality

Oostpoort is geen Zuidas...

...maar méér dan een plank in de wei



Koers:

1. ontwikkeling niet afhankelijk maken van herprofilering Amsterdamsevaart of Prins Bernhardtunnel
2. niet geforceerd zoeken naar hoge dichtheden en overbouwingen
3. focus op verbetering verblijfskwaliteit
4. op termijn kunnen grotere ingrepen plaatsvinden

Entreegebied Haarlem Oost: de stad begint hier!

Focus op verbetering verblijfskwaliteit

Van “no-go area” naar goede stationsomgeving.

- Vergroening noodzakelijk, met name zuidzijde! (referentie Orlyplein)
- Meer programma dicht op het station, aan noordzijde kan snel worden gestart met invulling kavels
- Versterken relatie met Zuider- en Waarderpolder, en Spaarnwoude

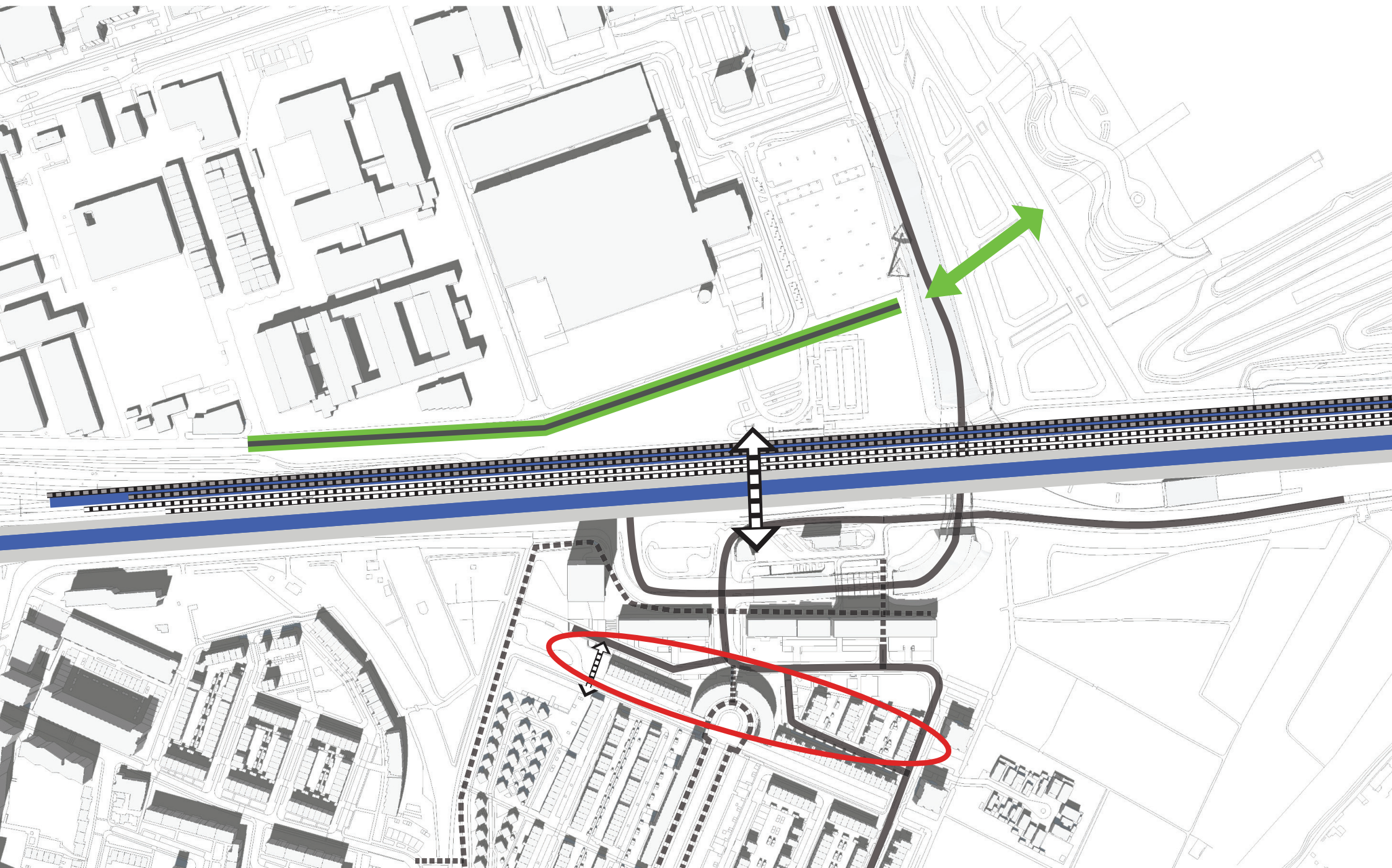
Aan noordzijde nieuwbouw, aan zuidzijde transformatie

- Tijdelijkheid als kans, niet alles is hierbij succesvol, strategisch inzetten
 - Schaalverkleining wenselijk; niet alleen grote dozen.

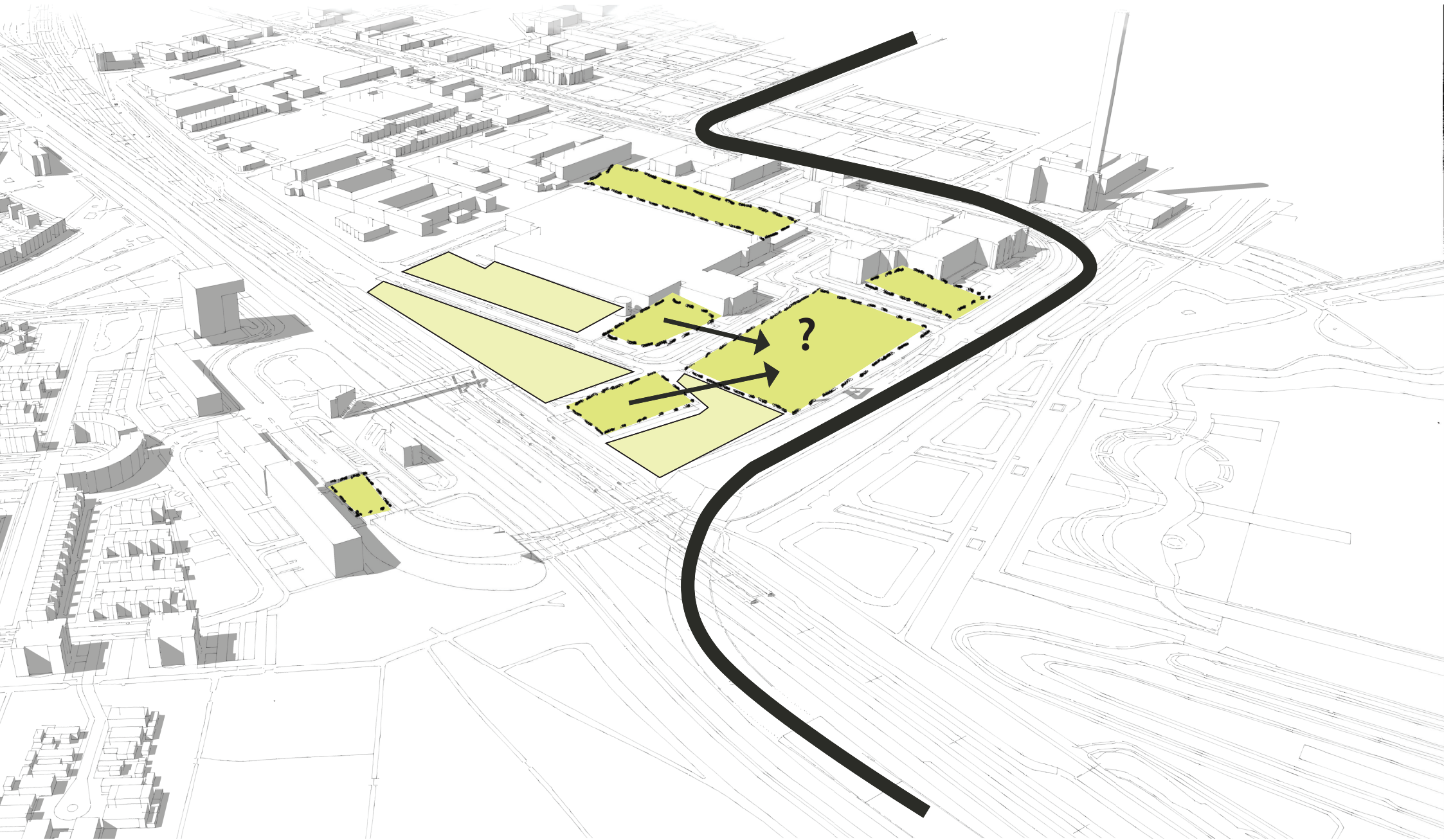
Minder dominante infrastructuur

- Aanpak overmaat busstations
- Parkeerstrategie hele gebied (schuifpuzzel)
- Minder asfalt zuidzijde (kansen voor fly-over en Robertus Nurksweg?)

De knoop ontward; raamwerk en verbindingen



Noodzaak parkeerstrategie



Gezamenlijke parkeeroplossingen



Garage Morspoort Leiden: volledig demonteerbaar (390 pp)



Parkeren op het dak (The Wall Utrecht)

Kansen ontwikkeling velden

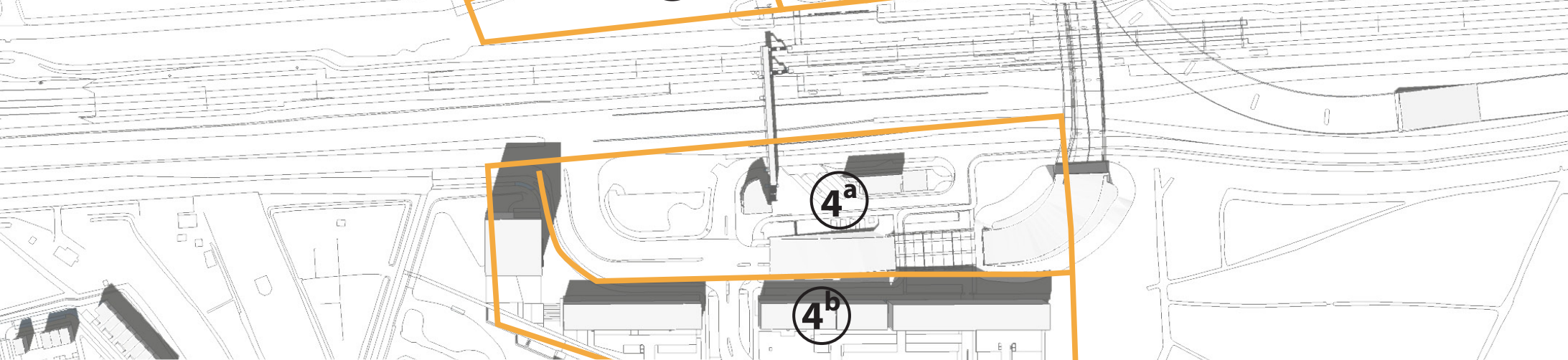
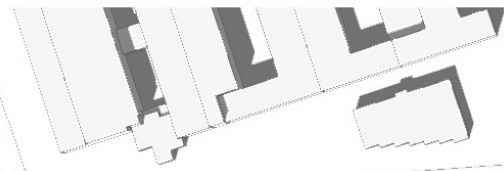
Stapsgewijze ontwikkeling per veld

1: Rand Waarderpolder, grenzend aan IKEA, braakliggend.

2: Entreegebied noordzijde, tussen spoor, IKEA en flyover met hierbinnen:

- a. westelijk deel onder IKEA, braakliggend
- b. middendeel tussen IKEA en station, in gebruik als busstation
- c. oostelijk deel tussen parkeerterrein IKEA en het spoor, in de oksel van de flyover. Momenteel voor de helft in gebruik als P+R terrein

3: Verschillende parkeerterreinen aan de oostelijke rand van het stationsgebied



4: Entreegebied zuidzijde met hierbinnen:

- a. directe stationsomgeving, met een dominante verkeersfunctie (bus, (fiets)parkeren, wegen en enkele kleinere kantoorgebouwen
- b. tussengebied met kantoren, parkeerplaatsen en infrastructuur grenzend aan de Zuiderpolder. Een deel van deze kantoren staat momenteel leeg.

Stapsgewijze ontwikkeling

- De verschillende deelgebieden kennen ieder een eigen dynamiek en kansen en beperkingen om tot ontwikkeling te komen.
 - Binnen het totale raamwerk kan per deelgebied een verschillende ontwikkelstrategie worden gehanteerd
- Deelgebieden 1 en 2 zijn de gemeentelijke kavels waarvoor een grex van toepassing is.

Opgave per veld - noordzijde

1: Rand Waarderpolder, grenzend aan IKEA, momenteel braakliggend.

Gebied waarop een gemeentelijke grex loopt.

Opgave: creëren van een nieuwe en aantrekkelijke bebouwingsrand tussen de IKEA en het station.

Actie: Opstellen ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de kavel waarna het gebied kan worden uitgegeven en ontwikkeld. Zowel tijdelijk als permanente vestiging mogelijk.

2: Entreegebied noordzijde, tussen spoor, IKEA en flyover met hierbinnen:

- westelijk deel onder IKEA, momenteel braakliggend
 - middendeel tussen IKEA en station, momenteel in gebruik als busstation
 - oostelijk deel tussen parkeerterrein IKEA en het spoor, in de oksel van de flyover. Momenteel voor de helft in gebruik als P+R terrein
- Ook in dit gebied loopt een grex.

Opgave: Het vormt in noordzuidrichting een belangrijke schakel tussen de Waarderpolder, het recreatiegebied en het station. Daarnaast ligt het op een zeer zichtbare plek vanaf de flyover, het spoor en de N200 in beide richtingen. Ook kan het een groene scheg vormen naar het recreatiegebied

Actie:

- Opstellen ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de kavel waarna het gebied kan worden uitgegeven en ontwikkeld, in samenhangende visie met deelgebied 1, b en c

Zowel tijdelijk als permanente vestiging mogelijk.

- pas uitgeven wanneer er een alternatieve oplossing is voor het busstation
- gedeeltelijk uitgeefbaar, gedeeltelijk pas uit te geven wanneer er een alternatieve oplossing is voor het P+R terrein.

Er zijn verschillende manieren om dit mee te nemen in de ontwikkelstrategie. Een tweede optie is nu al te zoeken naar alternatieve P+R oplossingen in samenhang met de ontwikkeling van naastgelegen terreinen (bijvoorbeeld op deel 2b).

3: Verschillende parkeerterreinen aan de oostelijke rand van het stations-gebied

Opgave: creëren aantrekkelijk gebied waar het parkeren minder dominant wordt

Actie: In overleg met de zittende bedrijven opstellen strategie voor efficiënt gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen. Opstellen randvoorwaarden voor parkeren op de te ontwikkelen kavels

Noordzijde: tijdelijke en definitieve invulling parallel



Opgave per veld - zuidzijde

4: Stationsgebied zuidzijde met hierbinnen:

a. 'stationsplein', met een dominante verkeersfunctie (bus, (fiets)parkeren, wegen en enkele kleinere kantoorgebouwen. Aan de oostzijde van het stationsplein is er in het bestemmingsplan nog ruimte voor een extra kantoorgebouw.

Er bevindt zich een overgedimensioneerd busstation, een fietsenstalling, parkeerplaatsen en dergelijke. De sfeer van het gebied wordt bepaald door het verkeerskundige karakter ervan. Er lijkt voldoende parkeergelegenheid maar de plekken bevinden zich in sociaal onveilige zones, zoals deze grenzend aan het viaduct richting flyover. De kantoorpanden staan gedeeltelijk leeg.

b. tussengebied met kantoren, parkeerplaatsen en infrastructuur grenzend aan de Zuiderpolder. De kantoren vormen een scheiding tussen woongebied en station. Een deel van deze kantoren staat momenteel leeg.

Het zuidelijke stationsgebied is gedeeltelijk in gemeentelijk eigendom en heeft deels ook andere (private) eigenaren.

Opgave:

a. het verminderen van de dominante verkeersfunctie en het verbeteren/vergroenen van de openbare ruimte, waardoor het van een no-go area een aantrekkelijke doorgangs- en verblijfsruimte wordt, met een goede aansluiting op het woongebied van de Zuiderpolder.

b. het activeren en programmeren van de bestaande gebouwen en omliggende openbare ruimte, als kwalitatieve schakel tussen woongebied en station.

Actie:

a+b. creëren van energie in samenwerking met huurders/ kantooreigenaren en bewoners uit de wijk; gezamenlijk verkennen van kansen voor place-making / vergroening om het gebied op de kaart te zetten en transformatie in gang te zetten

a. afstemming met de vervoerder voor het omvormen van het busstation naar compacte in- en uitstaphaltes

Hierbij kunnen de volgende ontwikkelingen worden onderzocht:

- het weghalen van het asfalt en geleidelijk vergroenen van het gebied

- het toestaan van tijdelijke of mobiele functies zoals foodtrucks ed

- studie naar een afwaardering/ knip in de Robertus Nurksweg waardoor er ruimte vrijkomt voor een kwalitatieve openbare ruimte

b.

- onderzoek naar (tijdelijke) invulling van leegstaande kantoren met andere functies zoals bijvoorbeeld een hotel of (studenten)woningen

- studie naar mogelijkheden om de relatie met de Zuiderpolder te versterken, door middel van ingrepen in de infrastructuur en/of de openbare ruimte

- onderzoek naar mogelijkheden voor verruiming bestemmingsplan om ontwikkeling te stimuleren

Zuidzijde: transformatie kantoren



Hotel in voormalig kantoor: Meiningen (Sloterdijk)



Studentenhuysvesting in voormalig kantoor: Campus Diemen Zuid



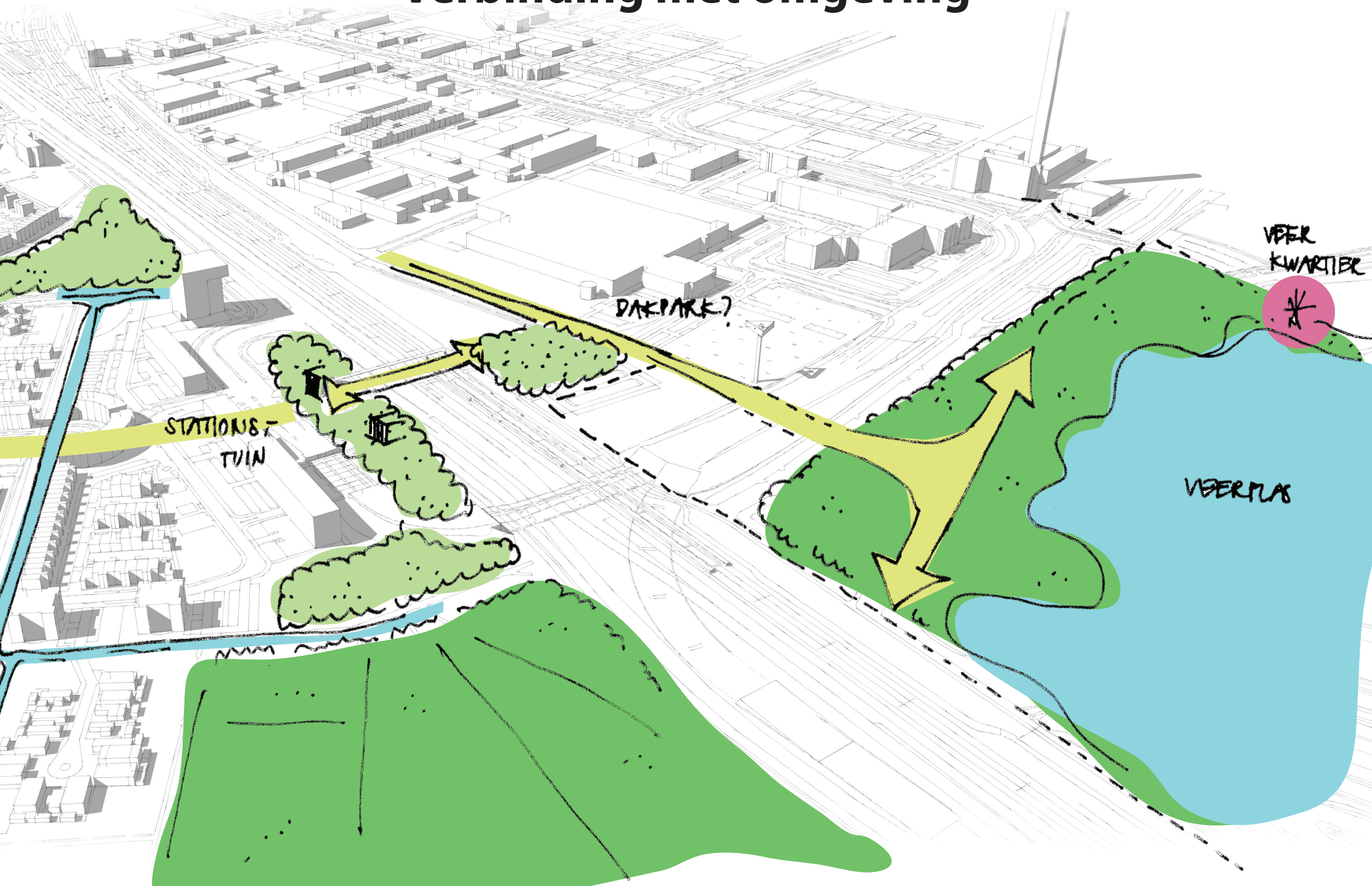
Gevelaanpassing bij transformatie (Dusseldorf)



Hotel in voormalig kantoor: Zaan Inn (Zaandam)

Raamwerk openbare ruimte

Verbinding met omgeving



Overbruggen 8m hoogteverschil



Nieuwe trap Station Utrecht (Jaarbeurszijde)



Dakpark Rotterdam:
op 9 meter hoogte, winkelstrip eronder

(Tijdelijke) vergroening als boost



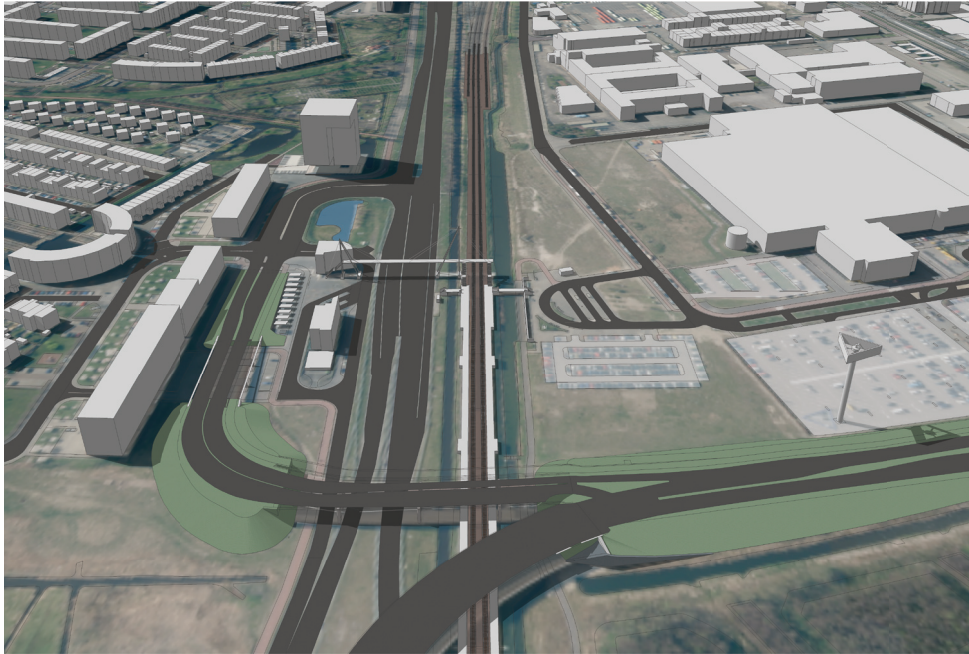
Orlyplein Amsterdam

Kans: verbeteren bestaande brug?

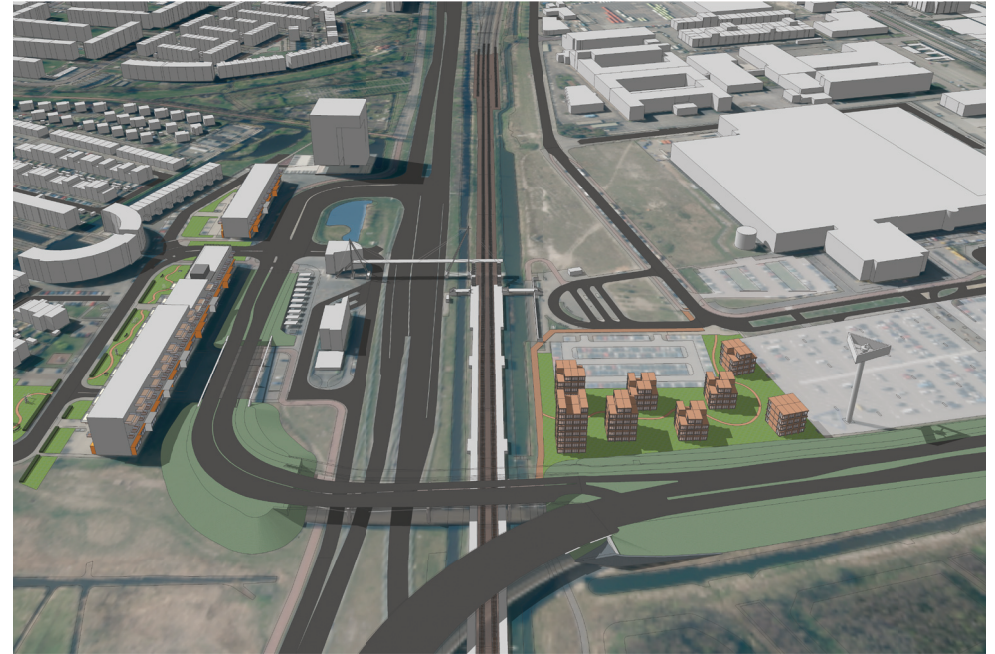


Ontwikkeling in stappen

Voorbeeld: impressie stapsgewijze ontwikkeling [1]



Stap 0: huidige toestand



Stap 1: transformatie kantoren zuidzijde, tijdelijke bebouwing noordzijde



Stap 2: uitgifte en bebouwing deelgebied 1



Stap 3: uitgifte en bebouwing deelgebied 2A

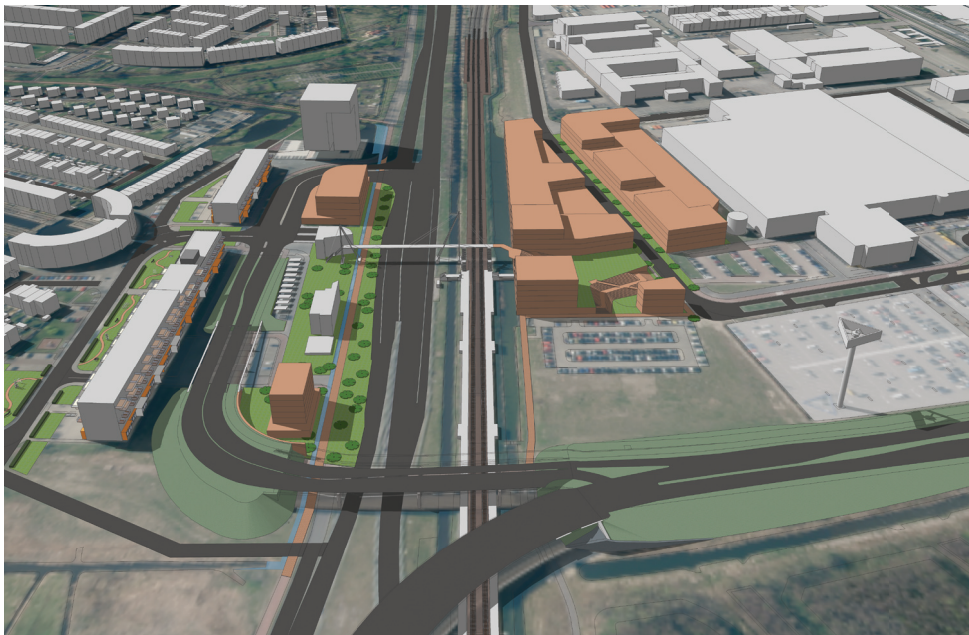
Voorbeeld: impressie stapsgewijze ontwikkeling [2]



Step 4: compacter busstation zuidelijk deel, vergroening zuidzijde



Step 5: compacter busstation zuidelijk deel, uitgifte kavel 2B met dakpark.
Ontwikkeling kavel 4A



Step 6: ontwikkeling kavel 4A west, vrijspelen kavel 2C voor ontwikkeling (integreren P+R?).



Step 7: uitgifte en bebouwing deelgebied 2C

Voorbeeld: impressie stapsgewijze ontwikkeling [3]

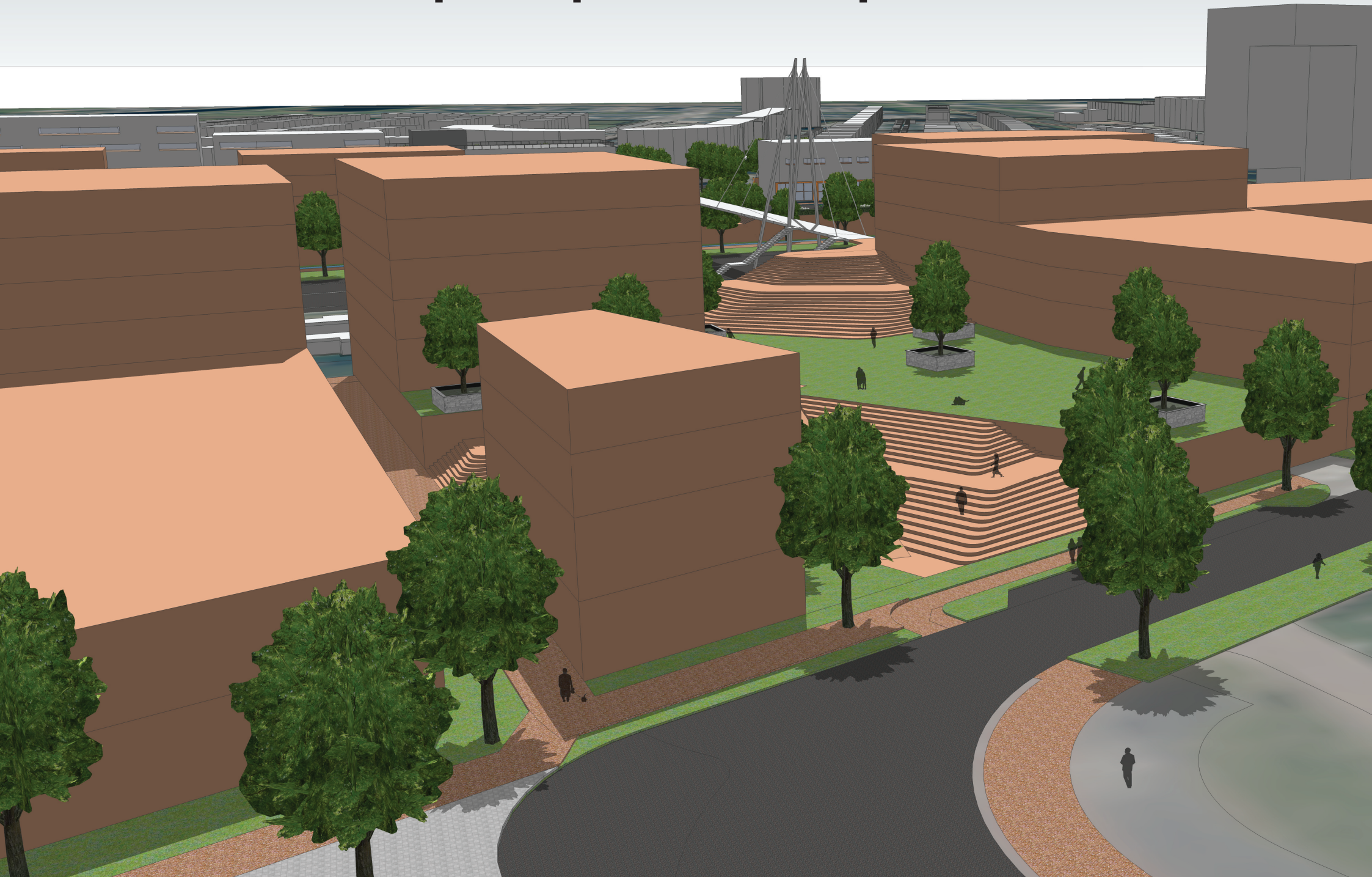


Stap 8: vergroening profielen, recreatieve verbinding met Spaarnwoude



Stap 9: verdichting deelgebied 4, optie overbouwing flyover

Dakpark op niveau van perrons



Voorlopige conclusie:

- 90.000 m² bvo op termijn haalbaar in stapsgewijze ontwikkeling
 - dit vergt integrale ontwikkeling met gemengd programma
 - aanzienlijke massa nodig: alleen “dozen” niet voldoende

Advies <> vervolgstappen [1]



Richting markt: benutten energie

- op basis van marktconsultatie kiezen voor tijdelijke ontwikkeling
in combinatie met permanente ontwikkeling
 - discussie over (tijdelijk) wonen voeren?
 - uitgaan van “stad maken”: niet alleen woningen realiseren
maar voorzieningen en openbare ruimte integraal meenemen

Advies <> vervolgstappen [2]

Gemeentelijke inzet > kansen onderzoeken:

- Ruimtelijke studie zuidzijde station (korte en lange termijn, minder dominante fly-over, Robertus Nurksweg)
 - Ruimtelijke studie onderdoorgang fly-over (recreatief)
- Uitwerking dakpark in combinatie met gezamenlijke parkeeroplossing op ander programma

Aanpassing bestemmingsplan noodzakelijk?

[Meer extremen toestaan in hoogtes? (niet alleen hoger maar ook lager toestaan, beter kwaliteit dan kwantiteit)]

Advies <> vervolgstappen [3]

Gemeentelijke inzet > kansen creëren en gesprekken voeren met:

- **Provincie:** Verkenning budget en alternatieven P+R
- **Provincie:** woningbouwontwikkeling, in relatie tot “Maak Plaats”
- **Vervoerders:** Studie busstations: hoe kunnen we de reizigers op een betere manier bedienen met een beperkter ruimtegebruik?
- **Bedrijven-buren (IKEA, Teva, Joh, Enschede?):** Inzetten parkeerstrategie gehele gebied
 - **NS Stations (?):** Gesprek over kwaliteitsverbetering loopbrug station
 - **Eigenaren kantoren zuidzijde:** Actief stimuleren van transformatie kantoren
- **Buurt Zuiderpolder:** kansen voor betere aanhaking stationsgebied op Zuiderpolder

Bijlage 1 - lessen van experts

[verslag expertmeeting]

BIJLAGE: Verslag Expertmeeting Station Oostpoort, Haarlem

Datum: 22 juni 2015

Locatie: Ikea Haarlem

Deelnemers:

Naam	Organisatie/ achtergrond
Ansar Ahmadali	Gemeente Haarlem, adviseur wethouder Van Speijk (bereikbaarheid)
Paul Chorus	Provincie NH, Gebiedsontwikkeling rondom stations, Maak Plaats, Taskforce Ruimtewinst)
Thomas Straatemeier	Goudappel Coffeng, Verkeersplanoloog (expert knooppunten, TOD)
Annemiek Molster	Molster stedenbouw, Stedenbouwkundige (integratie stedenbouwkunde en verkeer, stationsgebieden, duurzame mobiliteit)
Maaïke Scheringa	Gemeente Amsterdam, Stedenbouwkundige dRO, Projectleider/stedenbouwkundige ontwikkeling knooppunt Sloterdijk
Cecile Hubers	Gemeente Haarlem, Gebiedsmanager Stadsdeel Oost en Waarderpolder.
Marc Hanou	Gemeente Haarlem, Hoofd Ruimtelijk Beleid
Evert Winkelman	Gemeente Haarlem, adviseur Vastgoed
Ruud Meijer	Gemeente Haarlem, Programmamanager stadsdeel Waarderpolder
Max van Aerschot	Stadsbouwmeester Haarlem
Steeff de Looze	Gemeente Haarlem secretaris PRES MRA
Jan Appelman	Gemeente Haarlem, beleidsadviseur economie (detailhandelsnota)
Jan-Paul Stouten	STEC Nijmegen, Adviseur vastgoed & financiën
Mike Emmerik	Adviseur atelier Rijkbouwmeester (Infrastructuur), Loket knooppunten
Danny van Leeuwen	Atelier 100; Haarlemmer en adviseur op het gebied van vastgoedontwikkeling rondom station, bijvoorbeeld bij stationHoofddorp.
Joost Rutte	SADC Projectbureau herstructurering bedrijventerreinen
Mark Rutherglen	Arcadis, Senior advisor Urban Transformation
Stan Verstraaten	Gemeente Haarlem, Sr. Beleidsadviseur Economie & Cultuur
Marjolein Peters	Stedenbouwkundige Studio Scale – initiatiefnemer expertmeeting
Linda Schouten	Gemeente Haarlem, Gebiedsassistent, verslaglegging
Angelina Scalzo	Gemeente Haarlem, communicatieadviseur, facilitator.

1. Voorstelronde

De bijeenkomst start met een voorstelronde. Alle deelnemers vertellen iets over hun achtergrond en geven aan wat zij met Haarlem of 'knooppunten/stations' hebben.

2. Presentatie Marjolein Peters

Marjolein vertelt het e.e.a. over de historie van het gebied en over de relatie met omliggende stationsgebieden zoals Sloterdijk, Haarlem Centraal, Amsterdam Centraal en Halfweg. Nabij stationsgebied Halfweg wordt in de komende jaren Sugar City ontwikkeld, een outletcenter van 19.000 m². Vervolgens vertelt

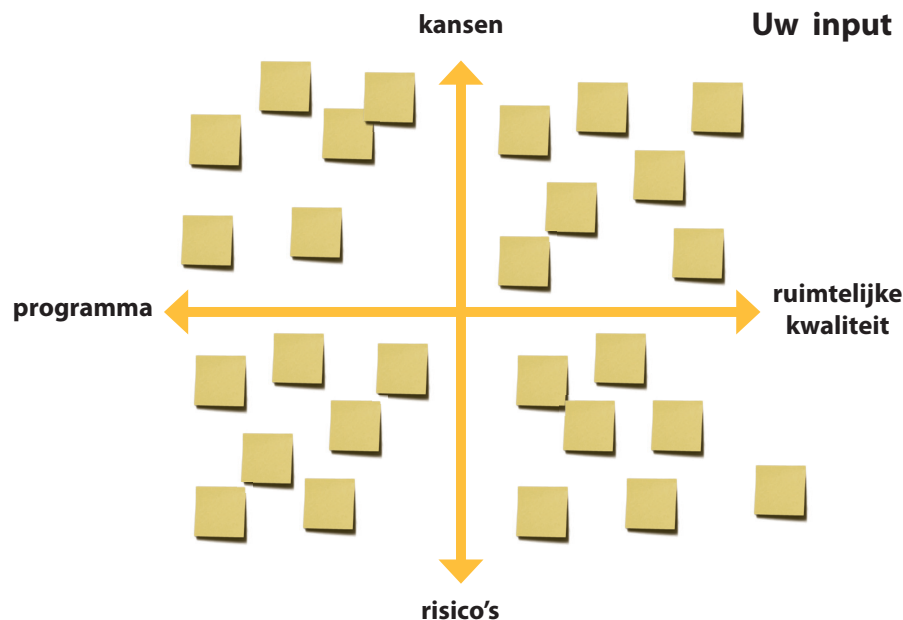
Marjolein meer over het beleid en de plannen van de afgelopen jaren m.b.t. Station Haarlem Spaarnwoude. Als laatste wordt gesproken over de kenmerken en beperkingen van het gebied rondom dit station, de huidige ontwikkelingen, de Grex en het proces dat wordt gelopen om de raad te helpen kiezen voor een scenario voor de ontwikkeling rondom station Haarlem Spaarnwoude.

De deelnemers wordt de volgende vraag voorgelegd; 'Hoe kunnen we de Oostpoort op een realistische en kwalitatieve manier ontwikkelen en ontwerpen?'

Er zijn grofweg 3 scenario's denkbaar:

1. Actief oppakken van de planvorming en zorgen dat er binnen enkele jaren grondverkopen plaatsvinden conform de huidige plannen;
2. De planvorming bijstellen naar de wensen van de huidige markt;
3. De locatie voor de toekomst 'bewaren' tot er betere tijden zijn. De ligging naast station Spaarnwoude en naast de entree van de stad zorgt er voor dat het een goede locatie is. Deze locatie zou ook over 20 of 30 jaar ontwikkeld kunnen worden.

De deelnemers wordt gevraagd om input te leveren door middel van het plaatsen van opmerkingen in een groot assenkruis. Hierop verbeeldt de ene as programma versus ruimtelijke kwaliteit en de andere als kansen versus risico's. Op basis van deze input wordt de discussie gevoerd.



3. Discussie

Sugar City

De deelnemers zien zowel risico's als kansen aan de komst van Sugar City.

Risico:

- Als je de komst van SugarCity nu niet meeneemt in de plannen voor station Haarlem Spaarnwoude.

Kansen:

- Gebied rondom station Haarlem Spaarnwoude als aanvulling op Sugar City, andere doelgroep.
- Stationsgebied Oostpoort als 'overloop' voor zaken die geen plek vinden in Sugar City/ Sloterdijk.
- Afstemming zoeken elkaar versterken (ontwikkelingen Sloterdijk/ Sugar City). Via Regionale winkelplanningscommissie.

Opmerkingen tijdens de discussie

- Het studiegebied/ ambitieniveau is groter dan alleen Station Haarlem Spaarnwoude.
- Het gebied wordt niet echt als knooppunt gezien. Het is gewoon een klein station dat Oost/West is georiënteerd.
- Er is geen goed voor- en natransport. Zal dat veranderen als er meer/ een ander programma is voor dit gebied? Recreatief gebied van de Veerplas is een kans; probeer dit gebied beter te verbinden aan de bestaande functies.
- De bereikbaarheid/ dynamiek is niet goed (denk aan ontbreken van een lift bij het station/ een fietsverbinding over het spoor). Wellicht kan de bereikbaarheid in kleine stapjes vergroot worden; Je moet de visie omvormen naar haalbare kleinere stappen.
- Wat voor type gebied/ eindbeeld is gewenst? Deze vraag eerst beantwoorden en van daaruit de invulling bepalen. Nagaan hoe je hier in kleinere stappen naar toe kan werken, bijvoorbeeld door afpellen van het eindbeeld en nadenken over een gefaseerde/ tijdelijke invulling.
- Op veel meer locaties is te zien dat lokale overheden veel moeite hebben met stations-ontwikkeling terwijl het een speerpunt is van provinciaal beleid.
- De Provincie vragen het verlies tijdelijk af te dekken om ontwikkeling mogelijk te maken (Infrageld in Grex stoppen, dit kan wellicht zelfs vanuit de BDU gelden).

- Denk aan ketenmobiliteit en betere voorzieningen langzaam verkeer; Is een bijdrage vanuit de Provincie mogelijk?
- Uitgifte aan Decathlon en Praxis zijn minder tijdelijk, maar wat zijn daarin de mogelijkheden?
- Tijdelijke huisvesting studenten/ hotels lijken kansrijk, dit biedt nog ruimte voor de langere termijn.
- P&R functie voor centrum Haarlem en evt. Zandvoort, maak een strandhalte voor het station! Dit levert een extra parkeeropgave op en doet niet zo veel voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied Oostpoort.
- De deelnemers zijn voor een gemengde invulling van het stationsgebied.
- Probeer te zoeken naar een definitief raamwerk in het gebied waarbinnen je een tijdelijke invulling kan realiseren.
- Het Stationsgebied biedt kansen voor woningbouw, maar dit combineert niet met invulling d.m.v. 'grootschalige dozen' die voor de Grex noodzakelijk is. Bovendien is gefaseerd uitvoeren van deze 'dozen' niet mogelijk.
- Het Coalitie akkoord staat woningbouw aan de noordzijde van het station niet toe. Wil en durf je daarover de discussie aan te gaan?
- Ideeën over wat je met het gebied wilt gaan doen voorleggen aan de markt.

Scenario's

Tot slot wordt er gestemd over de 3 scenario's; Geen enkele deelnemer pleit voor scenario 1 en circa vijf deelnemers pleiten voor scenario 2. De meerderheid van de deelnemers pleit voor scenario 3 in combinatie met een tijdelijke invulling waarbij wel al op korte termijn marktwaarde wordt gecreëerd.

4. Afronding/ Conclusie

Namens Gebied Oost bedankt Cecile Hubers de deelnemers voor hun input. Het is wel duidelijk dat de invulling van het Gebied rondom station Oostpoort een grote uitdaging is. De suggesties van de deelnemers, vanuit verschillende invalshoeken, zullen zeker helpen om verdere stappen te maken.

Bijlage 2 - Lessen van elders

[referenties en conclusies]

13 IKEA's in NL, welk programma daarbij?

- **Amersfoort:** woonwinkels (Karwei, Keukenconcurrent ed), Prenatal, Hockeyclub
- **A'dam:** kantoren en bedrijven, Mac Donalds
- **Barendrecht:** woonwinkels (Karwei, Outdoor XL) , autowinkels, bedrijven, zwembad
- **Breda:** Woonwinkels (Karwei, BCC, Leenbakker, Media Markt), Mac Donalds, Prenatal
- **Delft:** bedrijven, hotel (Westcord)
- **Duiven:** Woonwinkels (Praxis, Woonexpress, Kwantum, Leenbakker, Media Markt), kartbaan, Mac Donalds
- **Eindhoven:** Woonwinkels (Leenbakker, Media Markt, Trendhopper, Gamma, Praxis), Prenatal
- **Groningen:** Woonwinkels (Praxis, Media Markt), Mac Donalds, KFC
- **Heerlen:** Woonwinkels (Praxis, Gamma), Prenatal, Babypark, hotel (Bastion)
- **Hengelo:** Woonwinkels (Praxis, Beter Bed) Intersport, Toys XL, Prenatal, sportschool (Fit for Free), Shell tankstation
- **Leiderdorp (gepland):** naast meubelboulevard WOON, kerk en hotel
- **Utrecht:** Woonwinkels (Leenbakker, Sanidump, Kwantum), onderwijs (MBO Utrecht), voetbalvelden
- **Zwolle:** Woonwinkels (Intratuin), Hotel (Van der Valk), kantoren en bedrijven

Onderzoek referenties

Om een goed beeld te hebben van de stedenbouwkundige mogelijkheden en de programmatische kansen rondom station Haarlem Spaarnwoude is er een drietal locaties onderzocht die op bepaalde aspecten overeenkomsten vertonen met de locatie in Haarlem. Het betreft hier de volgende plekken:

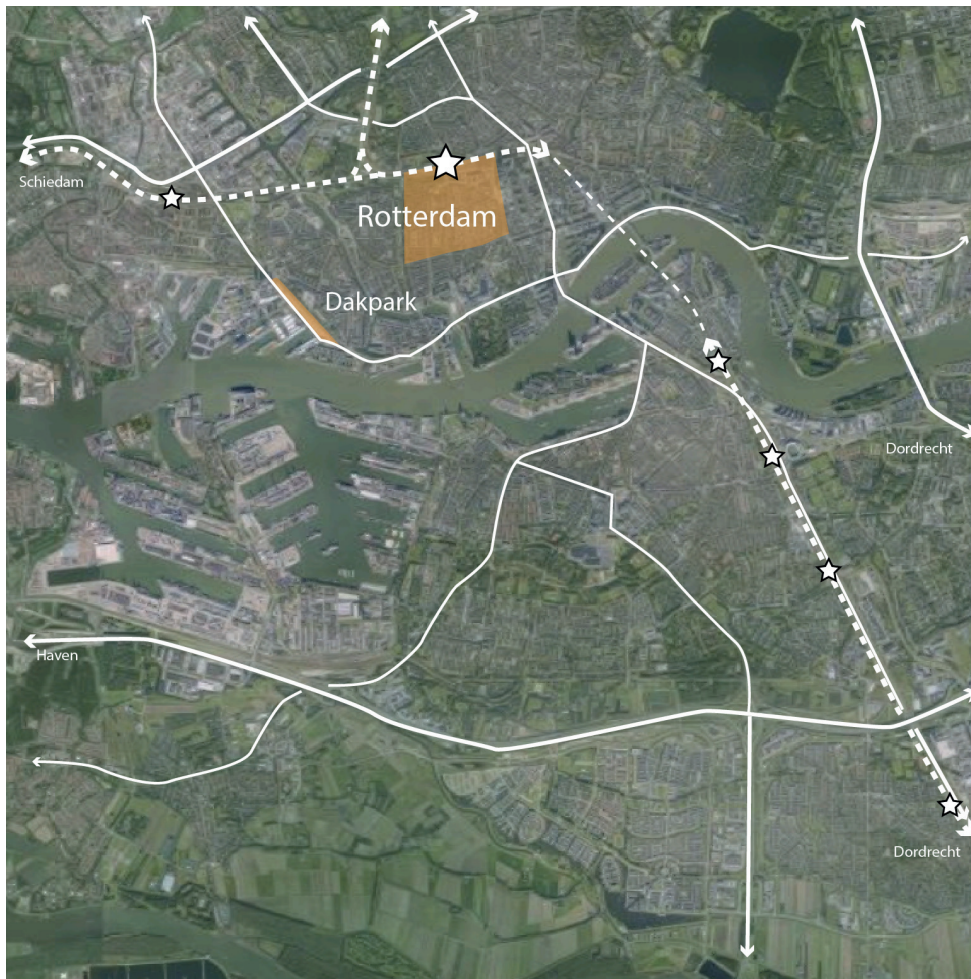
- Dakpark Rotterdam: recent ontwikkeld winkelcentrum aan de rand van het centrum, gekoppeld aan metrostation, toepassing van dubbel maaiveld
- Rotterdam Lombardijen: gelegen op enige afstand van Rotterdam Centrum maar wel gekoppeld aan een belangrijk metrostation. Hier is een intensief zorg- en onderwijsprogramma gerealiseerd.
- Woonmall Leiderdorp: Woonboulevard op zichtlocatie langs de A4, compact winkelprogramma in meerdere lagen gekoppeld aan hotel en kerk.

Per locatie is gekeken naar de volgende aspecten:

- ligging ten opzichte van OV, toegangswegen en het stadscentrum
- programmatische kenmerken
- mate van menging en korrelgrootte van de bebouwing
- parkeeroplossing
- straatbeeld.

Het onderzoek wordt afgesloten met een korte conclusie met betrekking tot de mate van relevantie en de aspecten die van waarde kunnen zijn voor de ontwikkeling rondom station Haarlem Spaarnwoude.

Referentie dakpark Rotterdam



Het Dakpark van Rotterdam bevindt zich ten zuidwesten van het stadscentrum. Waar het gebied eerst een barrière was gedomineerd door infrastructuur, is hier recentelijk een woonboulevard gerealiseerd die met een verhoogd parkachtig maaiveld een brug moet slaan tussen verschillende delen van de stad.

Het dakpark ligt niet aan een van de NS-stations in Rotterdam, maar wel aan een metrostation.

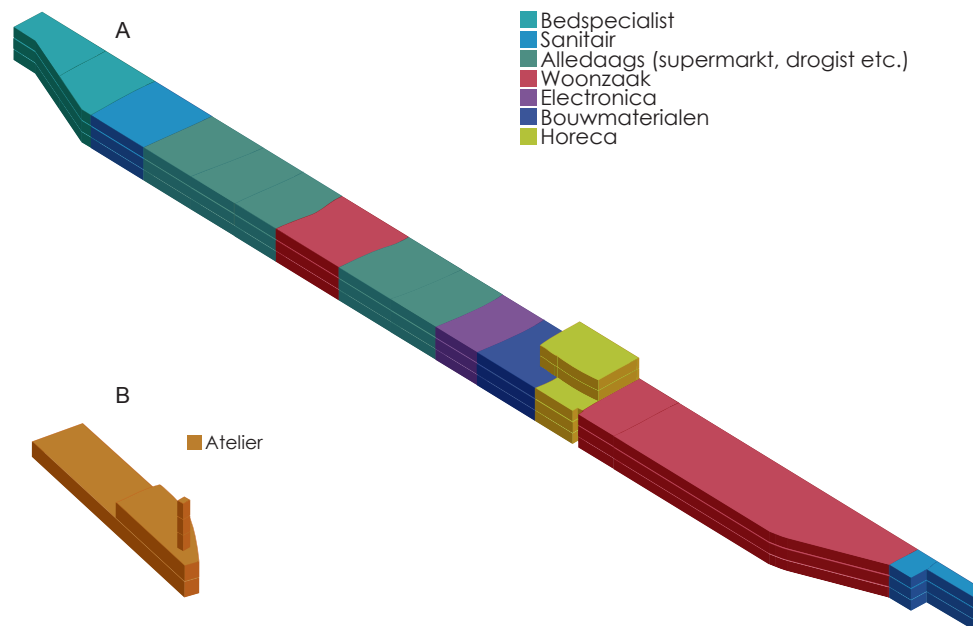


Oppervlakte: 17 hectare

Bedrijfsbranche: maatschappelijk, woonwinkels, zorg



Dakpark - Bebouwingskorrels en programma

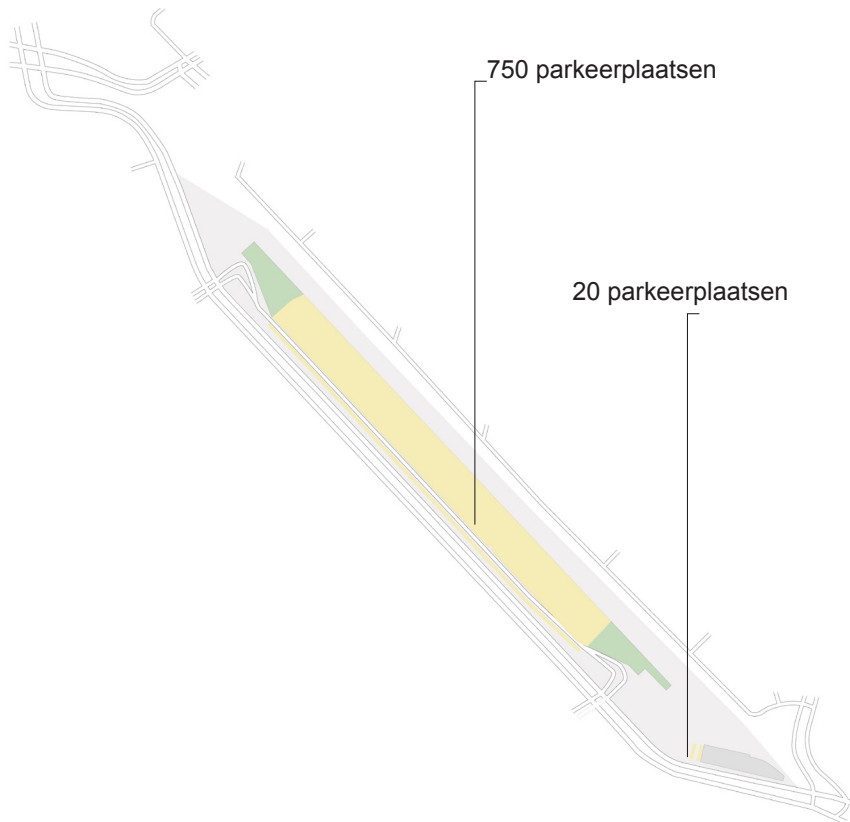


Het Dakpark heeft een gevarieerd aanbod in grootschalige winkels, met name gericht op wonen en verzorging:

- Bedspecialist: Beddenreus, Beterbed
- Sanitairspecialist: Bruynzeel keukens, Brugman keukens, Keuken kampioen
- Alledaags: Etos, Albert Heijn, Blokker tuin, Gall&Gall, Xenos, Aldi, Action, Kwantum
- Woonzaak: Toys XL, Petsplace XL, JYSK, Woon express
- Electronica: BCC
- Horeca: Park restaurant
- Atelier: Decoratelier Vorm en Decor

Dakpark - Maaiveld parkeren

Er zijn 750 parkeerplaatsen in een garage onder maaiveld.
Verder bevinden zich nog enkele parkeerplekken aan de directe straat
naast het Dakpark.



Straatbeeld



Conclusie

Het dakpark is een inspirerende referentie voor wat betreft het benutten van de verschillende maaivelden, het toevoegen van een groene kwaliteit en het slechten van de aanwezige barrières. Met de gekozen inpandige parkeeroplossing wordt aangetoond dat gebouwd parkeren voor een dergelijk programma mogelijk is en welke kwaliteitswinst daarmee op maaiveld wordt behaald.

In programmatische zin is het programma niet onderscheidend en lijkt het enigszins uitwisselbaar.

Referentie Rotterdam Lombardijen



Rotterdam Lombardijen ligt aan de zuidoost kant van Rotterdam. De locatie bevindt zich nabij één van de vijf substations in Rotterdam. Het ligt vrij ver van het stadscentrum.

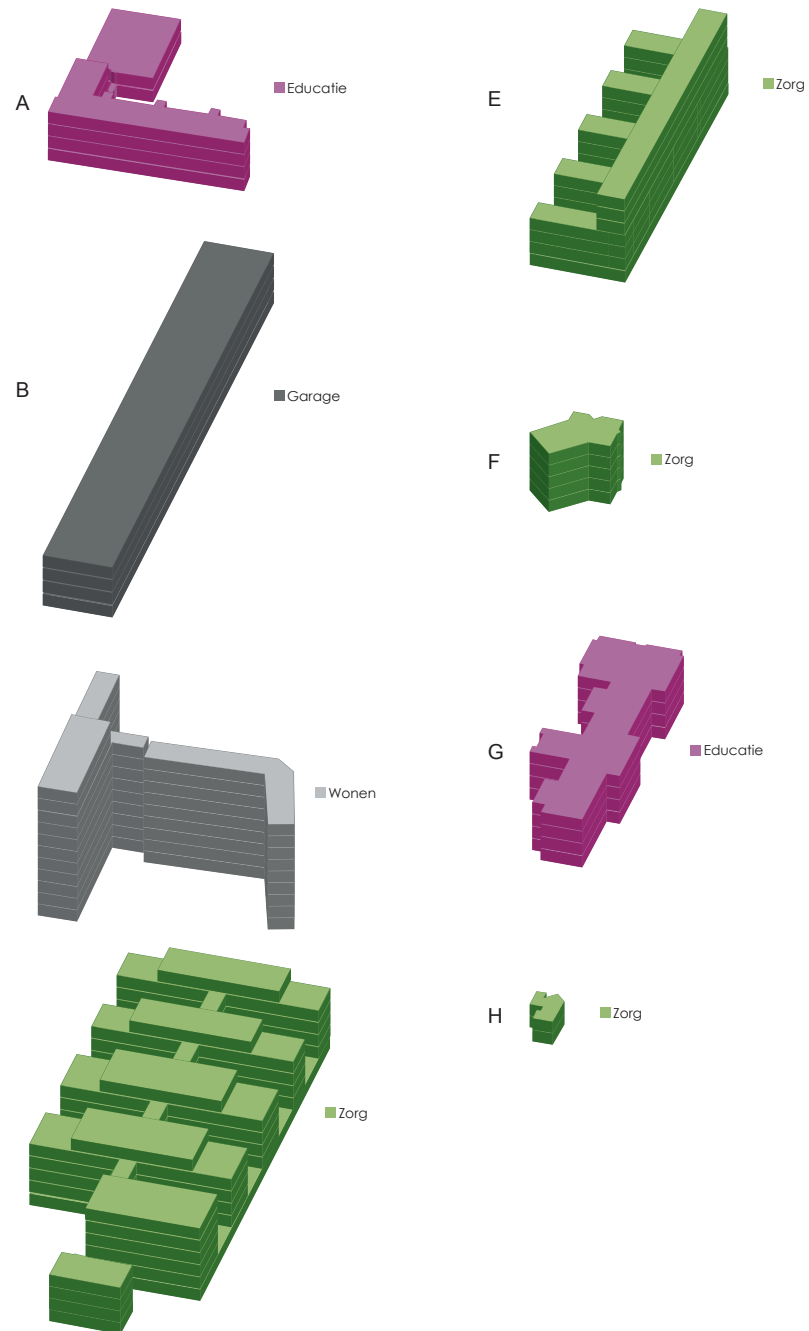


Oppervlakte: 18.6 hectare
Deze locatie maakt onderdeel uit van de Zorgboulevard.
Bedrijvenbranche: Educatie en zorg



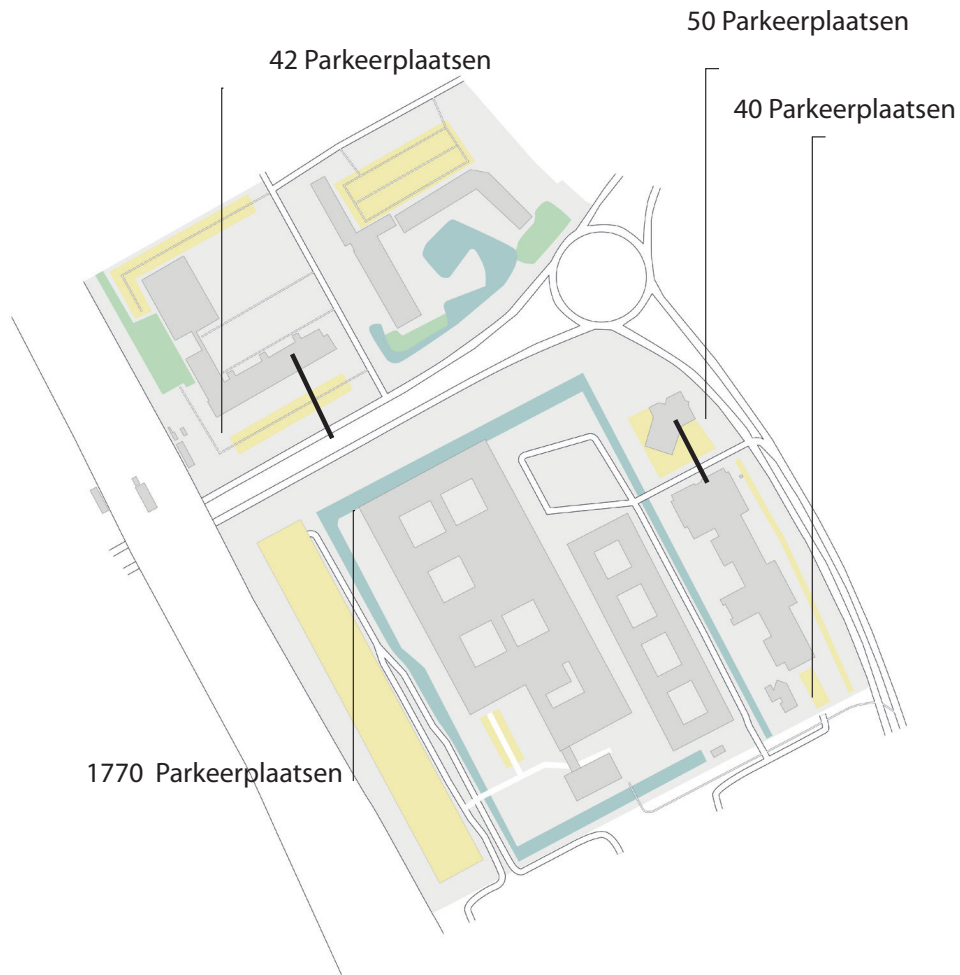
Compacte bebouwing, groen ingerichte plint en aantrekkelijk maaveld.

Rotterdam Lombardijen - Bebouwingskorrels en programma



Lombardijen - parkeren

In de Q-park parkeergarage bij het ziekenhuis zijn 1770 parkeerplaatsen voorzien. Verder is er op maaiveld beperkt plek om te parkeren.



Straatbeeld



Conclusie

Het realiseren van een grootschalig zorgprogramma op de locatie Haarlem Spaarnwoude ligt - gezien de ligging van het Spaarneziekenhuis elders - niet heel erg voor de hand. Toch zijn er een aantal aspecten waaruit lessen kunnen worden getrokken.

De bebouwing heeft een stedelijk karakter maar heeft een goede schaalverhouding met de openbare ruimte.

Hoewel er weinig menging is op de schaal van de afzonderlijke bebouwing, hebben de plinten wel een aantrekkelijk en open karakter, met her en der ondersteunend programma zoals een kleine supermarkt. Het maaiveld is hoogwaardig ingericht en is ingericht met zorg voor de voetganger. Dit leidt tot een aangenaam verblijfsgebied.

Referentie Leiderdorp Woonmall



Leiderdorp is ten westen van het centrum van Leiden gelegen, direct gekoppeld aan een afslag van de A4. De locatie richt zich volledig op de autobereikbaarheid en heeft geen relatie met een NS-station.



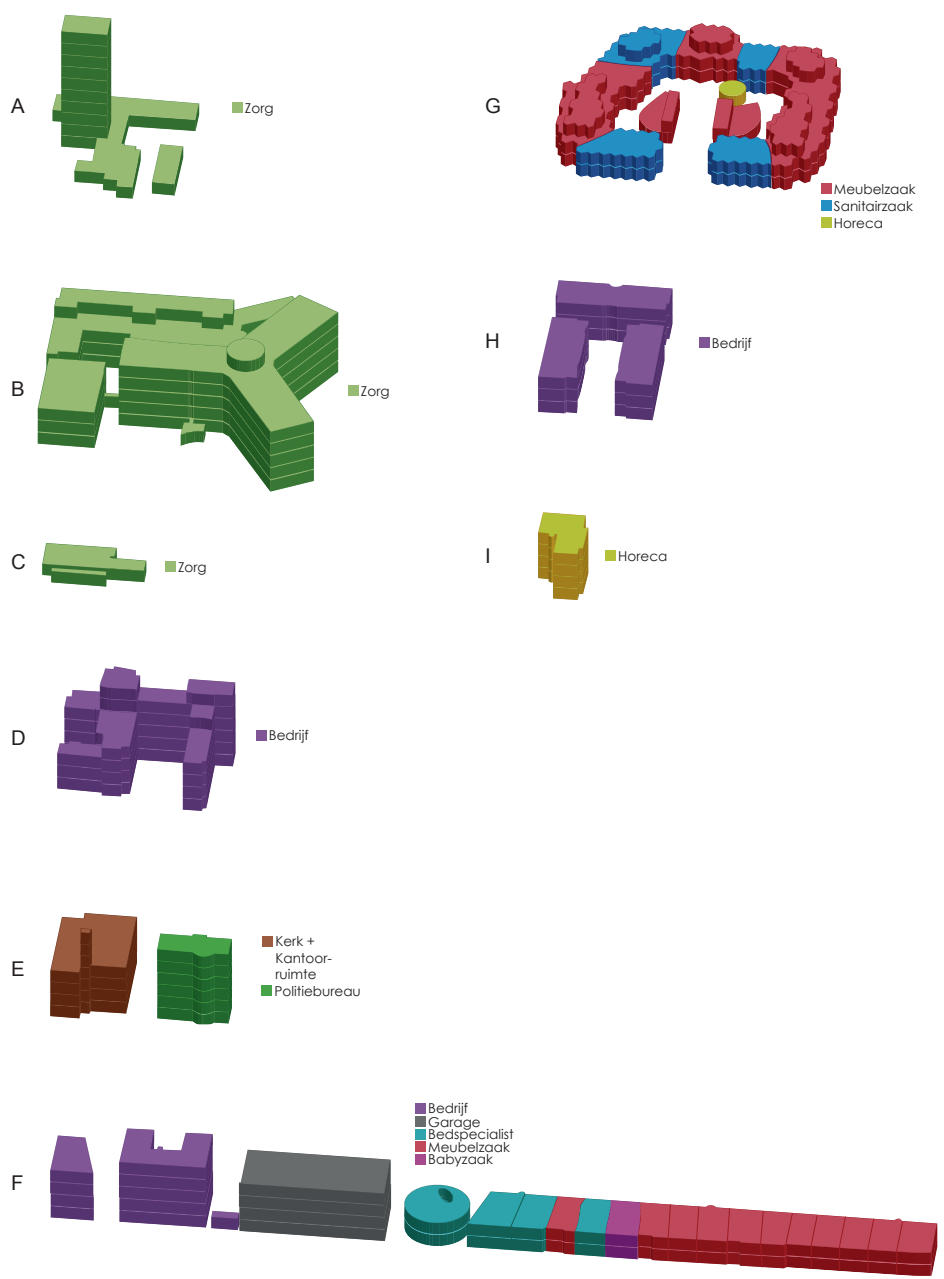
Oppervlakte: 17 hectare

Bedrijvenbranche: woonwinkels, maatschappelijk, zorg

De woonboulevard WOOON beslaat zo'n 40.000 m² verdeeld over dertig winkels. Dit zijn niet alleen meubelzaken maar ook badkamer-, slaapkamer- en keukenzaken en een babyspecialzaak. Hiernaast is aan de noordoostzijde een nieuwe Ikea gepland.



Leiderdorp - Bebouwingskorrels en programma



Leiderdorp - parkeren

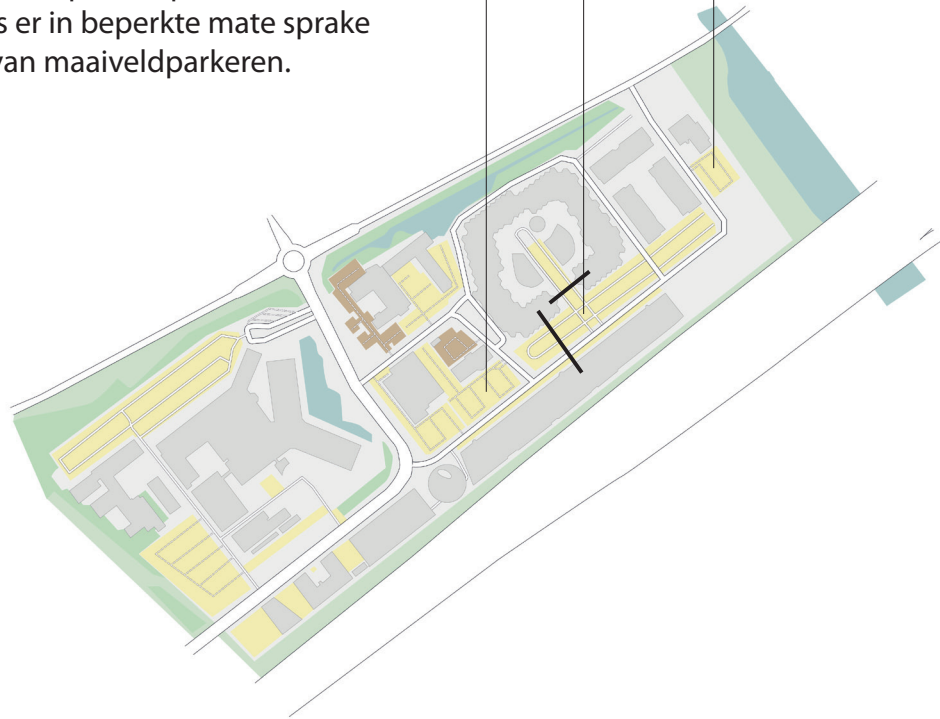
Het parkeren bevindt zich verspreid over het gebied. Binnen de winkelstrip is een parkeergebouw gerealiseerd met .. parkeerplaatsen, verder is er in beperkte mate sprake van maaiveldparkeren.

Politiebureau parkeerplaats
27 plekken

Woon parkeerplaats
33+ plekken

De Levensstroom parkeerplaats
150 plekken

Ibis hotel parkeerplaats
45 plekken



Straatbeeld



Conclusie

Het feit dat deze locatie volledig is gericht op de auto-bereikbaarheid maakt deze beperkt geschikt als referentie voor de ontwikkeling rondom station Haarlem Spaarnwoude. Toch zijn de ligging ten opzichte van het centrum, de ligging langs een rijksweg en de (toekomstige) ligging naast de Ikea wel vergelijkbaar.

Interessant aan de ontwikkeling bij Leiderdorp is de dubbelzijdige oriëntatie van de bebouwing: enerzijds als etalage en zichtlocatie richting de snelweg en anderzijds met open entrees aan de 'binnenkant'. De winkelpanden zijn allemaal voorzien van twee verdiepingen.

In programmatisch opzicht is hier een interessante mix te zien van winkels, ziekenhuis en hotel.

