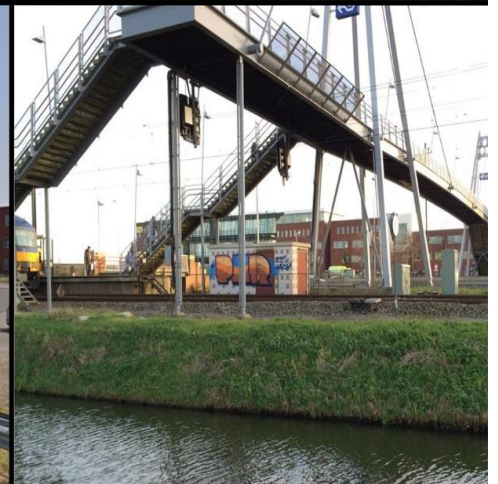
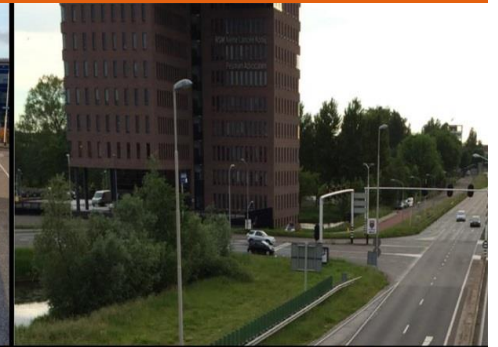


# DEFINITIEF RAPPORT

## Marktconsultatie Gebiedsontwikkeling Stationsomgeving Haarlem-Spaarnwoude

23 OKTOBER 2015



**Arcadis Nederland B.V.**

Postbus 220

3800 AE Amersfoort

Nederland

+31 (0)88 4261261

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

Projectnummer: E06061.000104.0100

## Contactpersonen



**M.C. (MARK) RUTHERGLEN**  
**MSC**

senior adviseur urban  
transformation

T +31 88 4261 219

M +31 6 460 60 685

E [mark.rutherglen@arcadis.com](mailto:mark.rutherglen@arcadis.com)

Arcadis Nederland B.V.  
T +31 88 4261 323  
Postbus 220  
3800 AE Amersfoort  
Nederland  
M +31 6 460 60 685  
E [mark.rutherglen@arcadis.com](mailto:mark.rutherglen@arcadis.com)



**J. (JACO) VAN VLIET BBE**  
**MSC. MCD**

Urban Developer

T +31 (0)6 29 60 73 69

M +31 (0)88 42 61 130

E [jaco.vanvliet@arcadis.nl](mailto:jaco.vanvliet@arcadis.nl)

Arcadis Nederland B.V.  
Postbus 220  
3800 AE Amersfoort  
Nederland



# Inhoudsopgave

<b>MANAGEMENTSAMENVATTING</b>	<b>7</b>
Conclusies peiling kavel en toetsing marktkwaliteit drie schaalniveaus	8
<b>1 INLEIDING</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doelstelling	10
1.3 Doelgroep	10
1.4 Leeswijzer	11
<b>2 CASEBESCHRIJVING</b>	<b>12</b>
2.1 Ruimtelijke opgave op drie schaalniveaus	12
2.1.1 Kavelontwikkeling naast NS-station Spaarnwoude	12
2.1.2 Ontwikkeling stadsentree Stationsgebied	13
2.1.3 Ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200	14
2.2 Ontwikkelperspectief	14
2.2.1 Ontwikkelstrategie Haarlem-Oost	14
2.2.2 Ontwikkelperspectief	15
2.3 Verstrekte informatie	16
<b>3 PROCEDUREBESCHRIJVING</b>	<b>17</b>
3.1 Beschrijving procedure	17
3.2 Planning procedure	17
3.3 Contactpersoon en begeleidingscommissie	18
3.4 Voorwaarden	18
<b>4 CONSULTATIEVRAGEN</b>	<b>19</b>
4.1 Gevraagde reactie	19
4.2 Kavelontwikkeling naast NS-Station Spaarnwoude	19
4.3 Ontwikkeling Stadsentree Stationsgebied	19
4.4 Ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200	19

<b>5 BEVINDINGEN</b>	<b>20</b>
5.1 Ontvangen reacties	20
5.2 Bevindingen kavelontwikkeling naast station Haarlem-Spaarnwoude	20
5.3 Bevindingen ontwikkeling Stadsentree Stationsgebied	22
5.4 Bevindingen ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200	24
<b>6 CONCLUSIE</b>	<b>27</b>
6.1 Peiling kavel en toetsing marktkwaliteit drie schaalniveaus	27
6.2 Verleiding marktpartijen	27



## MANAGEMENTSAMENVATTING

Deze marktconsultatie heeft betrekking op de mogelijkheid van gebieds- en vastgoedontwikkeling op drie schaalniveaus in Haarlem Oost:

1. Kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem Spaarnwoude.
2. Ontwikkeling Stadsentree Stationsgebied Haarlem Spaarnwoude.
3. Ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200.



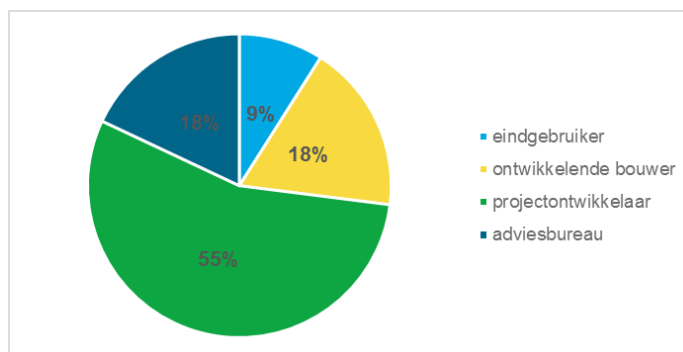
3 schaalniveaus marktconsultatie

Er is in het kader van de gewenste kaveluitgifte bij de gemeente Haarlem behoefte aan een peiling van de programmatische mogelijkheden, de interesse voor en de marktwaarde van de bouwkael. Ook wat betreft de bovenliggende schaalniveaus Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en de Gebiedsvisie Oostradiaal rondom de N200 is behoefte aan toetsing van de marktkwaliteit van de publieke ontwikkelopgaven en kaders. Met het begrip 'marktkwaliteit' wordt bedoeld de marktvrage die er voor het gebied is. Daarbij gaat het om de mate waarin het gebied beantwoordt aan de markteisen en wensen die door de (toekomstige) gebruikers worden gesteld.

Het doel van de marktconsultatie is drieledig:

1. Peiling van de programmatische mogelijkheden van, de interesse van marktpartijen voor en de marktwaarde van de bouwrijpe kavel bij de Stationsomgeving Haarlem Spaarnwoude.
2. Toetsing van de marktkwaliteit in relatie tot de ontwikkelopgaven en kaders voor de drie schaalniveaus: (1) Kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem Spaarnwoude, (2) Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en (3) de Gebiedsvisie Oostradiaal rondom de N200.
3. Verleiding van marktpartijen om een actieve rol te vervullen bij de ontwikkelopgaven.

De marktconsultatie is gebaseerd op een beschrijving van de ruimtelijke opgave per schaalniveau, het ontwikkelperspectief en verstrekte informatie zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Op basis hiervan zijn marktpartijen gevraagd om per schaalniveau vijf vragen te beantwoorden over programmatische mogelijkheden, marktconformiteit / -



Soort partij ontvangen reacties marktconsultatie

kwaliteit, eventuele aanpassing van publieke kaders en het voornemen van marktpartijen om de gemeente een concreet voorstel te doen. Er zijn binnen de gestelde indieningstermijn in totaal elf reacties van diverse soorten marktpartijen ontvangen voor deze consultatie.

Met alle elf de partijen zijn op 23 en 24 september 2015 interviews gehouden ter toelichting en verduidelijking van hun reacties. Voor een volledig overzicht van de bevindingen wordt verwezen naar Hoofdstuk 5. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies ten aanzien van de driedelige doelstelling van deze marktconsultatie.

### **Conclusies peiling kavel en toetsing marktkwaliteit drie schaalniveaus**

De meerderheid van de geconsulteerde marktpartijen (zes van de elf partijen, waarvan vijf projectontwikkelaars) zien in de huidige markt mogelijkheden voor het gefaseerd realiseren van een stadsentree in hoge dichtheid met wonen en andere gemengde functies direct aan en rond het station Haarlem-Spaarnwoude (schaalniveau 1 en 2). De gemeentelijke kavel (schaalniveau 1) dient hiervoor ingezet te worden als vliegwiel waarbij op deze kavel gemengde functies inclusief wonen zouden moeten worden toegestaan. Transformatie van deels leegstaande kantoorpanden aan de zuidzijde van het spoor zal ondersteunend werken.

Het oostelijk deel van de gemeentelijke kavel (schaalniveau 1) kan op korte termijn worden ingezet voor twee grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) direct ten noorden van station Haarlem Spaarnwoude. Hiervoor zien drie van de elf marktpartijen concrete kansen. Een van de ontwikkelende bouwers ziet mogelijkheden voor het verplaatsen van bestaande grootschalige detailhandel van de locatie Spaarneboog naar de gemeentelijke kavel. Als de gemeente Haarlem ervoor kiest om alle kavelruimte beschikbaar te stellen voor GDV dan is ten noorden van het station geen zicht op een stadsentree met een gemengd stedelijk programma in hoge dichtheid.

Twee projectontwikkelaars adviseren de gemeente Haarlem om geen solitaire ontwikkeling van grootschalige detailhandel bij het station toe te staan zonder dat eerst een samenhangend plan op de ontwikkeling van de stadsentree stationsgebied is opgesteld in samen met marktpartijen.

De marktkwaliteit die zeven van de elf marktpartijen voor de Oostradiaal aangeven is een toename van de woonfunctie. Volgens vier marktpartijen kan een organische verkleuring van werken naar wonen in de Oostradiaal (schaalniveau 3) aanvullend en versterkend werken op de marktkwaliteit van de stadsentree stationsgebied (schaalniveau 2). Voorwaarden hiervoor zijn het vergoten van de scope van de Oostradiaal en het toestaan van de perceelsgewijze functieverkleuring van werken naar wonen in een breed gebied ten noorden van de Amsterdamse Vaart, in de zuidwestzijde van de Waarderpolder en tot aan het Spaarne.

### **Conclusie verleiding marktpartijen**

Geconcludeerd kan worden dat de marktconsultatie erin is geslaagd om marktpartijen te verleiden tot een actieve rol bij de betreffende ontwikkelopgaven. Dit wordt geïllustreerd door het feit dat acht van de elf partijen de beantwoording van de consultatievragen aanvulden met planuitwerkingen, visiebeelden en strategiedocumenten.

Voor de drie verschillende schaalniveaus zijn meerdere marktpartijen geïnteresseerd en - onder voorwaarden - bereid hierover concrete voorstellen aan de gemeente te doen.

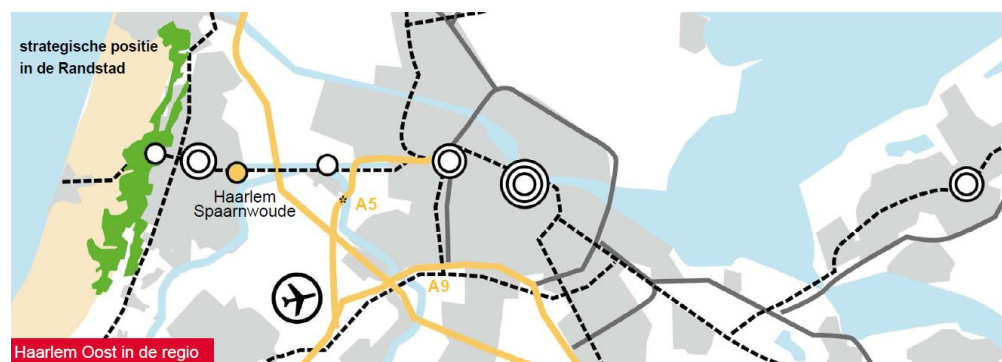


## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Haarlem maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam. De druk op de stad is groot. Echter vrije ruimte in en om de stad is zeer beperkt. Ten westen van het Spaarne is Haarlem “af”, maar aan de Amsterdamse zijde Haarlem Oost, zijn er de komende decennia nog vele ontwikkelkansen.

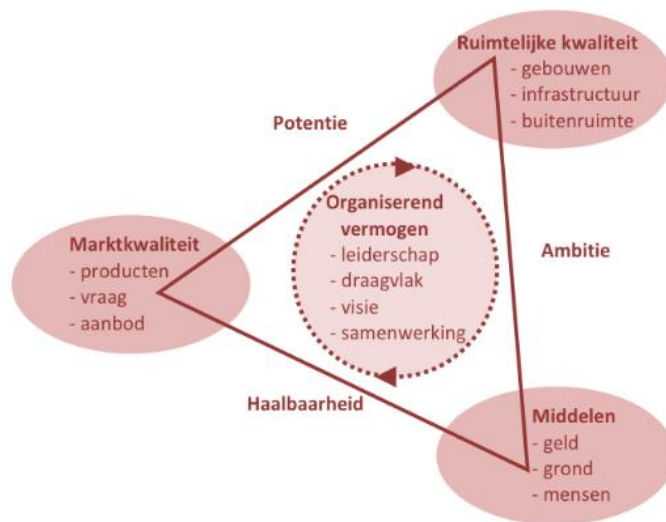
Haarlem Oost ligt aan de juiste kant van Haarlem gezien vanuit Randstedelijk perspectief: het gebied is uitstekend ontsloten per auto en HOV en ligt nabij Amsterdam en Schiphol. De ligging tussen kust en polderland, tussen de historische Haarlemse binnenstad en suburbane woonmilieus in Haarlemmermeer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



Figuur 1 – Haarlem-Oost in de regio

In Haarlem Oost gaat veel veranderen in de toekomst. 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. In Haarlem Oost streeft de gemeente naar de ontwikkeling van de nieuwe Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en de Gebiedsvisie Oostradiaal rondom de N200. Met onder andere de gronduitgifte van een bouwrijpe kavel bij de Stationsomgeving Haarlem Spaarnwoude wil de gemeente deze gewenste ontwikkelingen op twee bovenliggende schaalniveaus in beweging te zetten. Deze gebiedsontwikkelingen zijn een transformatieproces, waarbij door middel van een mix van nieuwbouw, herontwikkeling en tijdelijk gebruik aan een nieuw perspectief wordt gewerkt.

Er is in het kader van de gewenste kaveluitgifte bij de gemeente Haarlem behoefte aan een peiling van de programmatische mogelijkheden, de interesse voor en de marktwaarde van de bouwkael. Ook wat betreft de bovenliggende schaalniveaus Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en de Gebiedsvisie Oostradiaal rondom de N200 is behoefte aan toetsing van de marktkwaliteit van de publieke ontwikkelopgaven en kaders. Met het begrip ‘marktkwaliteit’ wordt bedoeld de marktvrage die er voor het gebied is. Daarbij gaat het om de mate waarin het gebied beantwoordt aan de markteisen en wensen die door de (toekomstige) gebruikers worden gesteld. Dit begrip vormt een onderdeel van een denkraam, namelijk de optimalisatiedriehoek bij gebiedsontwikkeling (Van 't Verlaat, 2008), zie figuur 2.



Figuur 2 – Optimalisatiedriehoek bij gebiedsontwikkeling (Van 't Verlaat, 2008)

Het instrument van de marktconsultatie stelt de gemeente in staat om marktpartijen actief te betrekken bij dit vraagstuk en daardoor in de informatiebehoefte te voorzien. Door middel van de marktconsultatie kan de gemeente beoordelen of de publieke ambities en kaders aansluiten op de vanuit marktpartijen verkregen informatie.

Afhankelijk van de bevindingen van de marktconsultatie kan de gemeente vervolgstappen zetten in het ontwikkelperspectief, namelijk de daadwerkelijke gronduitgifte, de ontwikkeling van de nieuwe Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en de Gebiedsvisie Oostradiaal rondom de N200. Door dit ontwikkelperspectief vooraf inzichtelijk te maken naar marktpartijen – en daarop ook open te staan voor feedback – wordt de aantrekkelijkheid voor deelname aan de marktconsultatie vergroot en hebben de resultaten meer zeggingskracht. In H.3 wordt dit ontwikkelperspectief nader toegelicht.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van de marktconsultatie is drieledig:

1. Peiling van de programmatische mogelijkheden van, de interesse van marktpartijen voor en de marktwaarde van de bouwrijpe kavel bij de Stationsomgeving Haarlem Spaarnwoude.
2. Toetsing van de marktkwaliteit in relatie tot de ontwikkelopgaven en kaders voor de drie schaalniveaus: (1) Kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem Spaarnwoude, (2) Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en (3) de Gebiedsvisie Oostradiaal rondom de N200.
3. Verleiding van marktpartijen om een actieve rol te vervullen bij de ontwikkelopgaven.

ARCADIS is door de gemeente Haarlem gevraagd om haar bij de marktconsultatie te adviseren en begeleiden.

## 1.3 Doelgroep

De doelgroep voor deelname aan deze marktconsultatie bestaat uit ondernemers, ontwikkelaars en investeerders die kunnen zorgdragen voor een breed en gemengd programmatisch functieaanbod (bv. bedrijvigheid, wonen, onderwijs, short-stay, zorg etc.), zodat de ambities om de drie schaalniveaus kunnen worden verwezenlijkt.

## 1.4 Leeswijzer

In H.2 is de ruimtelijke opgave voor elk van de drie schaalniveaus op hoofdlijnen weergegeven, en zijn de publieke kaders toegelicht. Het ontwikkelperspectief voor marktpartijen wordt geschetst, waarna een opsomming wordt gegeven van de in het kader van de marktconsultatie verstrekte informatie, die relevant wordt geacht voor beantwoording van de consultatievragen.

H.3 geeft een nadere toelichting op de gevolgde procedure van de marktconsultatie en worden de gestelde deelnamevoorwaarden genoemd.

In H.4 zijn de consultatievragen vermeld, zoals gesteld aan de marktpartijen.

De bevindingen van de marktconsultatie – de weergave van de beantwoording van de consultatievragen door de marktpartijen – zijn in H.5 uiteengezet.

Tenslotte zijn in H.6 de conclusies van de marktconsultatie verwoord.

## 2 CASEBESCHRIJVING

### 2.1 Ruimtelijke opgave op drie schaalniveaus

Deze marktconsultatie heeft betrekking op de mogelijkheid van gebieds- en vastgoedontwikkeling op drie schaalniveaus in Haarlem Oost:

4. Kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem Spaarnwoude.
5. Ontwikkeling Stadsentree Stationsgebied Haarlem Spaarnwoude.
6. Ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200.



Figuur 3 – De drie schaalniveaus van de marktconsultatie

Op alle drie de schaalniveaus wil de gemeente een gefaseerde ontwikkeling op gang brengen waarin duurzaamheid en flexibiliteit kernwaarden zijn. De gebieds- en vastgoedontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met verschillende ruimtelijke opgaven die om samenwerking met meerdere publieke partijen vragen.

In de onderstaande paragrafen worden voor de drie schaalniveaus de belangrijkste ruimtelijke opgaven en ontwikkelkansen opgesomd, waarvoor geput is uit de volgende beleids- en visiedocumenten:

- Taskforce Ruimtewinst<sup>1</sup>, Provincie Noord-Holland (2009, reg.nr. 2015/332394).
- Raadsstuk vaststellen gebiedsvisie Oostradiaal, gemeente Haarlem (2010, reg.nr. 2010/185290).
- Gebiedsvisie Oostradiaal, gemeente Haarlem (2010, reg.nr. 2013/198914).
- Ontwikkelstrategie Haarlem Oost, gemeente Haarlem et al (2014, reg.nr. 2014/83330).

#### 2.1.1 Kavelontwikkeling naast NS-station Spaarnwoude

1. Bebouwen van een vrij indeelbare, bouwrijpe kavel met een indicatief bouwvolume van 90.000m<sup>2</sup> BVO en een multifunctioneel programma dat aansluit bij het vormgeven van de Stadsentree rond het Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude.
2. Realiseren van aantrekkelijke stedelijke bebouwing:
  - a) met open uitstraling aan de zijde spoor/ Amsterdamsevaart maar ook richting noorden. Geen “dichte dozen”;
  - b) met entrees op strategische plaatsen gekoppeld aan routes;
  - c) waarbij de beschikbare grond optimaal wordt benut met meerdere lagen en maaivelden: zoals bijvoorbeeld parkeren op verdiepingen in gebouwen, sport/parken op daken (referentie dakpark Rotterdam).

<sup>1</sup> Dit document is niet bestuurlijk vastgesteld, het betreft een ambtelijke gemeentelijke-provinciale verkenning naar ontwikkelingsmogelijkheden bij en rond station.

3. Bijdragen aan het creëren van een aantrekkelijke openbare ruimte als verblijfsgebied tussen het station en de reeds aanwezige grootschalige bedrijfsbebouwing.
4. Bijdragen aan het verminderen dominantie van verkeersfunctie in openbare ruimte:
  - a) minimaliseren maaiveldparkeren;
  - b) maar mogelijk andere invulling busstation tot compacte haltes;
  - c) aandacht voor voetgangers- en fietsroutes op verschillende schaalniveaus: lokaal maar ook in verbinding met de omgeving zoals het groengebied en de zuidzijde van het spoor.
5. Ruimtelijk-functionele verbinding tussen de kavelontwikkeling en het NS-Station Haarlem-Spaarnwoude tot stand brengen en beter benutten.

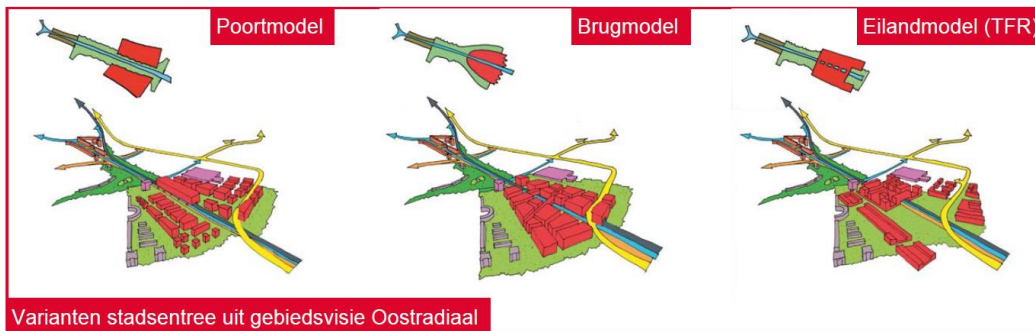


Figuur 4 – Schaalniveau kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem-Spaarnwoude

## 2.1.2 Ontwikkeling stadsentree Stationsgebied

1. Het (gefaseerd) realiseren van een kwalitatief hoogwaardig entreegebied aan weerszijden van het spoor langs de Amsterdamsevaart / N200 rond het NS station Haarlem-Spaarnwoude en de Camera Obscuraweg. Hierbij is een goede ruimtelijke aansluiting op het woongebied Zuiderpolder en het bedrijventerrein Waardenpolder van belang. Daarnaast dient op het oostelijk talud van de Camera Obscuraweg een duidelijke stadsrand gerealiseerd te worden, waarmee de overgang tussen stad en het groene land zorgvuldig wordt vormgegeven en gefixeerd. Een provinciale verkenning uit 2009 zag mogelijkheden voor een totaal indicatief programma van circa 280.000m<sup>2</sup> BVO.
2. De omgeving van het NS station Haarlem-Spaarnwoude ontwikkelen tot een multifunctioneel en multimodaal knooppuntgebied met een eigen karakter.
3. Versterken van de transferiumfunctie bij station Haarlem-Spaarnwoude met parkeergelegenheid en overstap naar andere vervoersmodaliteiten.
4. Het verbeteren en vergroenen van de aanwezige openbare ruimte.
5. Het organiseren van noord-zuid verbindingen voor langzaam verkeer over en/of onder het spoor en de N200/Amsterdamsevaart om het woongebied de Zuiderpolder te verbinden met het werkgebied Waarderpolder
6. Het zoeken naar mogelijkheden voor transformatie van (een deel van) de aanwezige kantoorpanden aan de Robertus Nurkusweg tot bijvoorbeeld een hotel- of (tijdelijke) woonfunctie.
7. Het maken van logische, veilige en aantrekkelijke verbindingen tussen het verstedelijkte gebied en het omliggende buitengebied waardoor het buitengebied toegankelijker wordt voor recreatie.

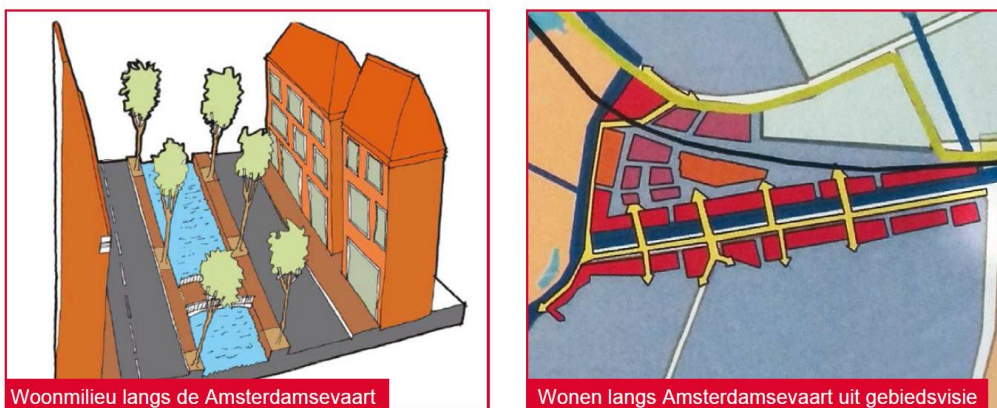




Figuur 5 – Schaalniveau Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude

### 2.1.3 Ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200

1. Herstel van de historische waterloop van de Amsterdamsevaart / Gedempte Oostersingelgracht en het creëren van een waterverbinding tussen de waterlopen van de Waarderweg en de Amsterdamsevaart.
2. Het afwaarderen van de Amsterdamsevaart (reeds in gang gezet ten westen van Bernhardlaan) en de Gedempte Oostersingelgracht voor autoverkeer.
3. Het (gefaseerd) realiseren van een divers woonmilieu met economische functies langs de waterloop van de Amsterdamsevaart / Gedempte Oostersingelgracht.
4. Uitbreiding van de spoorlijn Amsterdam – Haarlem naar vier sporen.
5. Verlenging van de Prins Bernhardlaan onder of over het spoor met een aansluiting op de Oudeweg. Hierdoor wordt de barrière werking van de aanwezige infrastructuur opgeheven en ontstaat een directe verbinding tussen het werkgebied van de Waarderpolder en de woongebieden van de Amsterdamse buurten en de Schalkwijk. Door deze verbinding zou het viaduct van de Camera Obscuraweg over de N200/Amsterdamsevaart in de toekomst kunnen komen te vervallen.
6. Inpassing van een regionale langzaam verkeersroute (fietssnelweg) van de duinen naar Amsterdam.
7. Het verbinden van bestaande groenstructuren tot het stadspark Vaartpark.
8. De toegankelijkheid verbeteren van het Liedepark, die als de groene zoom rond de stadsrand een uitloop-en recreatiegebied vormt.



Figuur 6 – Schaalniveau Ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200

## 2.2 Ontwikkelperspectief

### 2.2.1 Ontwikkelstrategie Haarlem-Oost

De Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (2014) geeft aan dat er bovengemiddelde aandacht dient uit te gaan naar projecten die een hoge bijdrage leveren aan de vijf doelstellingen voor Haarlem-Oost en opgaven met een hoge urgentie.



Kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem-Spaarnwoude, Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en de Gebiedsvisie Oostradiaal rondom de N200 behoort tot die categorie (Oostradiaal deel 2: “Oostpoort omgeving station Spaarnwoude”, Ontwikkelstrategie Haarlem Oost 2014). De in de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (2014) geformuleerde doelstellingen zijn:

- Duurzaam goed woonklimaat.
- Economische dynamiek en diversiteit.
- Versterking recreatief landschap;
- Mobiliteit op orde.
- Verbeterd imago.

## 2.2.2 Ontwikkelperspectief

De gemeente Haarlem wil marktpartijen in relatie tot de marktconsultatie een reëel en aantrekkelijk ontwikkelperspectief kunnen bieden op de drie schaalniveaus. Door inbreng te leveren bij de marktconsultatie kunnen marktpartijen invloed uitoefenen op de manier waarop de gemeente met marktpartijen tot samenwerking kan komen om de gewenste resultaten te bereiken.

Het ontwikkelperspectief dat de gemeente Haarlem biedt voor Haarlem Oost is dat zij een ontwikkelende (actief regisserende) rol vervult wanneer er sprake is van gemeentelijk grondbezit (Ontwikkelstrategie Haarlem Oost 2014). Wanneer dit niet of in beperkte mate het geval is, is haar rol verleiding (uitnodigen en faciliteren). In beide gevallen is initiatief van marktpartijen noodzakelijk om tot de gewenste ontwikkeling te komen. De gemeente wil initiatieven van marktpartijen uitlokken (uitnodigen) en deze mogelijk maken (faciliteren). Met deze marktconsultatie geeft de gemeente Haarlem aan beide rollen invulling, door marktpartijen actief te betrekken bij de ontwikkelopgaven. Daarmee wil de gemeente Haarlem ook bereiken dat er concrete vervolgstappen kunnen worden gezet.

De gemeente Haarlem wil marktpartijen uitnodigen om initiatief te nemen en voorstellen te doen om in samenwerking gezamenlijke ambities en doelen te realiseren. Voorstellen zullen door de gemeente Haarlem worden beoordeeld op de volgende specifieke criteria:

- De mate waarin de ontwikkeling een bijdrage levert aan de doelstellingen voor Haarlem Oost (Ontwikkelstrategie Haarlem Oost, 2014).
- De mate waarin de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ontwikkelopgaven op het betreffende schaalniveau (zie H.2, ruimtelijke opgave).
- De mate waarin de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ontwikkelopgaven op de andere schaalniveaus en de ontwikkeling andere investeringen aanjaagt of uitlokt.
- De mate van aantrekkelijkheid van de gestelde voorwaarden bij samenwerking.
- Bij vastgoed- en grondtransacties: de mate van marktconformiteit van de transactie.

Wanneer de gemeente (gelijktijdig) meerdere voorstellen te behandelen heeft, deze niet kunnen worden gecombineerd en daarom een afweging moet worden gemaakt, zullen de genoemde beoordelingscriteria worden gehanteerd om de voorstellen te vergelijken en indien noodzakelijk een gemotiveerde keuze te maken.

Indien na beoordeling, interactie en verrijking van het voorstel van een marktpartij de gemeente een positief besluit kan nemen over samenwerking met een initiatiefnemer, zal de gemeente een exclusieve samenwerking aangaan. Onder voorwaarden wordt de initiatiefnemer het ontwikkelrecht verleend, waarin – in interactie met gemeente en andere belanghebbenden – dient te worden gekomen tot een haalbaar plan, daadwerkelijke investeringen en transacties.

## 2.3 Verstreckte informatie

De volgende openbare en relevante informatie voor de drie schaalniveaus is als bijlage bij deze marktconsultatieleidraad ter beschikking gesteld:

1. Kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem-Spaarnwoude
  - a) Kaart kavels met grens exploitatiegebied (2015).
  - b) Nota grondprijzen Haarlem (2014).
  - c) Bestemmingsplan Waarderpolder (2010):  
[https://www.haarlem.nl/ruimtelijkeplannen/67638F50-F4CA-4470-903F-7627F7BE651E/t\\_NL.IMRO.0392000030802-.pdf](https://www.haarlem.nl/ruimtelijkeplannen/67638F50-F4CA-4470-903F-7627F7BE651E/t_NL.IMRO.0392000030802-.pdf)
2. Ontwikkeling Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude
  - a) Taskforce ruimtewinst (2009)<sup>2</sup>.
  - b) Taskforce Ruimtewinst, Provincie Noord-Holland (2014);
  - c) De Nieuwe Amsterdamse Poort (2009).
3. Ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200
  - a) Raadsstuk vaststellen gebiedsvisie Oostradiaal (2010).
  - b) Gebiedsvisie Oostradiaal (2010).
  - c) Ontwikkelstrategie Haarlem Oost (2014).
  - d) Structuurplan Haarlem 2020 (2005).
  - e) Maak Plaats (2013).
4. Persbericht Haarlems Dagblad d.d. 28-08-2015.

---

<sup>2</sup> Dit document is niet bestuurlijk vastgesteld, het betreft een ambtelijke gemeentelijke-provinciale verkenning naar ontwikkelingsmogelijkheden bij en rond station.

## 3 PROCEDUREBESCHRIJVING

### 3.1 Beschrijving procedure

De marktconsultatie is uitgevoerd volgens onderstaande procedure:

1. Publicatie | De marktconsultatieleidraad met bijlagen wordt via Tendersed gepubliceerd. Hierop zal door persberichten via verschillende media aandacht worden gevestigd.
2. Beantwoording vragen | Marktpartijen wordt de gelegenheid geboden voor het stellen van schriftelijke vragen. Deze zullen door de gemeente eveneens schriftelijk worden beantwoord via Tendersed.
3. Schriftelijke reactie | Marktpartijen worden gevraagd een schriftelijke reactie te geven op de in H.6 geformuleerde vragen. Deze reactie dient te worden geadresseerd aan de in §5.3 genoemde contactpersoon.
4. Beoordeling reacties en ranking | De ontvangen reacties worden door de in §5.3 genoemde begeleidingscommissie beoordeeld de zeggenschap van de reactie. Dit wordt beoordeeld naarmate de reactie:
  - a) Perspectief biedt op een bijdrage aan de doelstellingen voor Haarlem Oost (Ontwikkelstrategie Haarlem Oost, 2014).
  - b) Perspectief biedt op een bijdrage aan de ontwikkelopgaven op het betreffende schaalniveau (zie H.2, ruimtelijke opgave).
  - c) Perspectief biedt op een bijdrage aan de ontwikkelopgaven op de andere schaalniveaus en de ontwikkeling andere investeringen aanjaagt of uitlokt.
  - d) Blijk geeft van bereidheid, ambitie en commitment om deze bijdrage te leveren en in dat kader perspectief biedt op een succesvolle samenwerking met de gemeente en overige belanghebbenden.

Van deze beoordeling zal een relatieve rangorde worden gemaakt. Maximaal de top-10 van deze ranking zal worden uitgenodigd voor een bilateraal gesprek.

5. Bilaterale gesprekken | De uitgenodigde marktpartijen worden verzocht een toelichting op de reactie te verstrekken in bilaterale consultatiegesprekken, welke zullen worden gehouden ten kantore van de gemeente Haarlem.
6. Rapportage | De gemeente Haarlem rapporteert resultaten, conclusies en aanbevelingen en anonimiseert daarbij de reacties van marktpartijen. Conceptverslagen van de bilaterale gesprekken worden ter controle op grove fouten aan de betreffende marktpartij voorgelegd. De rapportage wordt na definitieve vaststelling gelijktijdig aan de geconsulteerde marktpartijen verstrekt.

### 3.2 Planning procedure

Voor de procedure van de marktconsultatie is de volgende planning gevolgd (tabel 1):

Onderdeel	Planning
Publicatie op Tendersed	24 aug. 2015
Indienen vragen door marktpartijen en beantwoording	24 aug.t/m 4 sept. 2015
Indienen reactie op consultatievragen door marktpartijen	14 sept. 2015 17:00 uur
Selectie marktpartijen voor bilaterale gesprekken	18 sept. 2015
Bilaterale gesprekken	23 en 24 sept. 2015
Beoordeling verslagen van bilaterale gesprekken	28 sept. 2015
Verstrekken eindrapport aan geconsulteerde marktpartijen	9 okt. 2015

Tabel 1 – Planning marktconsultatie

In verband met beschikbaarheid is marktpartijen verzocht de genoemde dagen voor de bilaterale gesprekken vrij te houden. De gemeente Haarlem zal na een uitnodiging voor de bilaterale gesprekken contact opnemen om een afspraak in te plannen.

### 3.3 Contactpersoon en begeleidingscommissie

De contactpersoon voor marktpartijen inzake de marktconsultatie is geweest de heer Jaco van Vliet van ARCADIS. Vragen over de marktconsultatie en reacties op de consultatievragen zijn aan hem gericht.

Namens de gemeente Haarlem vormen onderstaande personen samen met de contactpersoon de begeleidingscommissie voor de marktconsultatie:

- Jeroen van Spijk, Wethouder.
- Cecile Hubers, Programmamanager Haarlem Oost.
- Alexander Smal, Procesmanager.
- Evert Winkelman, Planeconoom.
- Max van Aerschot, Stadsbouwmeester.
- Marjolein Peters, Stedenbouwkundige.
- Jorien Kaper, Hoofd Economie en Cultuur.
- Mark Hanou, Hoofd Ruimtelijk Beleid.
- Ruud Meijer, Programmamanager Waarderpolder.
- Mark Rutherglen, Adviseur (ARCADIS).
- Mark Wevers, Adviseur (ARCADIS).

Aan de bilaterale gesprekken hebben de volgende personen uit de begeleidingscommissie deelgenomen:

- Cecile Hubers, Programmamanager Haarlem Oost.
- Mark Rutherglen, Adviseur (ARCADIS).
- Mark Wevers, Adviseur (ARCADIS).

### 3.4 Voorwaarden

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de marktconsultatie:

1. De gemeente Haarlem kan vrijelijk beschikken over de door de geconsulteerde partijen gegeven reacties, over door hen verstrekte informatie en over door hen overgelegde stukken. Geconsulteerde marktpartijen zijn niet gerechtigd bezwaar te maken tegen het al of niet door de gemeente Haarlem overnemen of opnemen van door hen eventueel ingebrachte voorstellen.
2. De geconsulteerde marktpartijen kunnen door deelname aan de marktconsultatie geen rechten ontlenen voor het vervolgproces. Deelname aan de marktconsultatie is over en weer geheel vrijblijvend en verplicht tot niets.
3. Deze marktconsultatieleidraad en het rapport dat de gemeente Haarlem naar aanleiding van de marktconsultatie zal opstellen worden beschouwd als "openbare documenten". Bij een vervolgproces kunnen alle in het kader van de marktconsultatie gewisselde stukken openbaar worden gemaakt.
4. Aan de te consulteren marktpartijen zal geen informatie beschikbaar worden gesteld, die – ten tijde van de marktconsultatie – niet op enige manier als "openbare informatie" wordt aangemerkt.

## 4 CONSULTATIEVRAGEN

### 4.1 Gevraagde reactie

Van marktpartijen die medewerking willen verlenen aan de marktconsultatie is tenminste een reactie gevraagd onderstaande consultatievragen, en tenminste op het eerste schaalniveau: kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem Spaarnwoude.

### 4.2 Kavelontwikkeling naast NS-Station Spaarnwoude

1. Welke programmatische mogelijkheden ziet u voor de kavels en kunt u deze motiveren?
2. In welke mate is de Nota Grondprijzen daarvoor wat u betreft marktconform?
3. Welke bijdrage kunt u leveren aan de ruimtelijke opgave in §2.1.1 en op welke wijze?
4. Welke mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente Haarlem en andere belanghebbenden (of marktpartijen) ziet u, mede in relatie tot het geschetste ontwikkelperspectief in §2.2?
5. In welke mate bent u geïnteresseerd – en voornemens – om de gemeente Haarlem een concreet voorstel te doen?

### 4.3 Ontwikkeling Stadsentree Stationsgebied

1. Welke bijdrage kunt u leveren aan de ruimtelijke opgave in §2.1.2 en op welke wijze kunt u dat?
2. Wat is in uw optiek de marktkwaliteit die binnen de publieke kaders kan worden gerealiseerd en welke (programmatische) mogelijkheden ziet u?
3. Welke andere (programmatische) kansen ziet u en welke aanpassingen van de publieke kaders zijn daarvoor nodig?
4. Welke mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente Haarlem en andere belanghebbenden (of marktpartijen) ziet u, mede in relatie tot het geschetste ontwikkelperspectief in §2.2?
5. In welke mate bent u geïnteresseerd – en voornemens – om de gemeente Haarlem een concreet voorstel te doen?

### 4.4 Ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200

1. Hoe kijkt u aan tegen de potentie, de ambitie en de haalbaarheid van deze opgave?
2. Wat is in uw optiek de marktkwaliteit die binnen de publieke kaders kan worden gerealiseerd en welke programmatische mogelijkheden ziet u voor deze opgave?
3. Welke andere programmatische kansen ziet u en welke aanpassingen van de publieke kaders zijn daarvoor nodig?
4. Welke mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente Haarlem en andere belanghebbenden (of marktpartijen) ziet u, mede in relatie tot het geschetste ontwikkelperspectief in §2.2?
5. In welke mate bent u geïnteresseerd – en voornemens – om de gemeente Haarlem een concreet voorstel te doen?

## 5 BEVINDINGEN

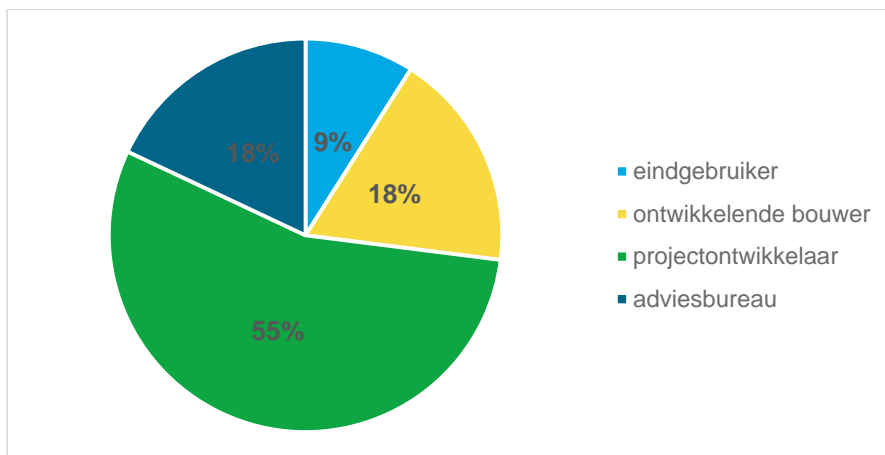
Dit hoofdstuk bevat de bevindingen van de ontvangen reacties en de met de marktpartijen afgenomen interviews van deze marktconsultatie. Om de concurrentiepositie van de marktpartijen niet te schaden zijn deze bevindingen geanonimiseerd. In paragraaf 5.1 wordt eerst ingegaan op de verschillende soorten marktpartijen die een reactie hebben ingediend. Vanaf 5.2 worden, voor de drie verschillende schaalniveaus van de ontwikkelingsopgave, de bevindingen beknopt weer gegeven op basis van de in de marktconsultatie gestelde vragen.

### 5.1 Ontvangen reacties

Er zijn binnen de gestelde indieningstermijn in totaal elf reacties van marktpartijen ontvangen voor deze consultatie. De gemeente heeft vanwege de marginale afwijking van het gestelde maximum van tien, besloten ook de elfde marktpartij uit te nodigen voor een interview. Dit leidt tot een zoveel mogelijk gelijke situatie voor alle deelnemende partijen en de gemeente kan zich optimaal laten informeren. De interviews zijn afgenomen op 23 en 24 september 2015.

Er hebben verschillende soorten partijen reacties ingediend:

- 1 eindgebruiker voor grootschalige detailhandel;
- 2 ontwikkelende bouwers. Hiervan diende 1 ontwikkelende bouwer een reactie in samen met een eindgebruiker voor grootschalige detailhandel;
- 6 projectontwikkelaars die voor de reactie samen werken met architecten/stedenbouwkundigen. Een projectontwikkelaar nam tevens een belegger mee naar het interview;
- 2 adviesbureaus.



Figuur 7 – Soort partij ontvangen reacties marktconsultatie

### 5.2 Bevindingen kavelontwikkeling naast station Haarlem-Spaarnwoude

#### 1. Welke programmatische mogelijkheden ziet u voor de kavels en kunt u deze motiveren?

Zes van de elf marktpartijen, waarvan vijf projectontwikkelaars en één adviesbureau, zien voor de gemeentelijke kavel programmatische mogelijkheden in de lijn van de gebiedsvisie Oostradiaal. Dat wil zeggen een stedelijk milieu met hoge dichtheid en gemengde functies. In relatie tot de grote woningbouwopgave, de huidige druk op de Amsterdamse woningmarkt en de kwaliteiten van Haarlem als woonstad, wordt wonen door alle zes de partijen genoemd. Andere genoemde functies zijn: commercieel, onderwijs, zorginstelling, kleinschalige horeca en hotel. Ook kantoor is als functie



genoemd, met als voorwaarde dat er een eindgebruiker voor is, zoals een overheidsinstantie.

Twee van de projectontwikkelaars geven aan dat een combinatie van een gemengd stedelijk milieu met grootschalige detailhandel op de gemeentelijke kavel mogelijk is, mits dit onderdeel is van een samenhangend plan op de stadsentree stationsomgeving (schaalniveau 2).

De twee ontwikkelende bouwers (waarvan één samenwerkt met een eindgebruiker grootschalige detailhandel) en de eindgebruiker voor grootschalige detailhandel zien voor de gemeentelijke kavel mogelijkheden voor grootschalige detailhandel. De door deze partijen genoemde aanvullende functies zijn fitness, CIOS onderwijs, sportvelden, kinderopvang, indoor leisure (gericht op kinderen), kinderopvang, shortstay, hotel en sportvelden. Beide eindgebruikers hebben qua locatie een voorkeur voor het oostelijk deel van de gemeentelijke kavel in verband met zichtbaarheid. Stapeling van functies is voor beide eindgebruiker mogelijk en aparte parkeergelegenheid voor hun eigen bezoekers is noodzakelijk.

Een van de ontwikkelende bouwers ziet mogelijkheden voor het verplaatsen van bestaande grootschalige detailhandel van de locatie Spaarneboog naar de gemeentelijke kavel. Hiervoor werkt de marktpartij samen met de eigenaar van Spaarneboog. Vervolgens zou de locatie Spaarneboog herontwikkeld kunnen worden.

Een adviesbureau ziet mogelijkheden om de gemeentelijke kavel in te zetten als opvanglocatie voor vluchtelingen. Deze marktpartij ziet dit als opmaat om op termijn definitieve woningbouw rond het station Haarlem-Spaarnwoude te realiseren.

## **2. In welke mate is de Nota Grondprijzen daarvoor wat u betreft marktconform?**

Drie marktpartijen geven aan dat de nota grondprijzen marktconform/ aanvaardbaar/ goed werkbaar is. Vijf marktpartijen geven aan dat zij willen werken met een residuele grondwaarde berekening om samen met de gemeente de definitieve grondprijs vast te stellen. Drie partijen geven aan dat de gewenste parkeeroplossing (maaiveld versus gebouwd/ ondergronds) van grote invloed is op de marktconformiteit van de kavelontwikkeling. Twee van deze marktpartijen noemen daarbij ook het ontwerp en bouwen aan/over het spoor als bijkomend aspect. Een marktpartij geeft aan dat de grondquote voor deze locatie eerder in de bandbreedte van 15-20% zit dan de in de nota grondprijzen genoemde grondquote van 25%.

## **3. Welke bijdrage kunt u leveren aan de ruimtelijke opgave in §2.1.1 en op welke wijze?**

Vijf projectontwikkelaars willen vanuit hun ervaring en marktkennis een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de gemeentelijke kavel naar een gemengd stedelijk gebied / nieuwe stadsentree. Hiervoor is in eerste instantie samenwerking met de gemeente Haarlem nodig om te komen tot gemeenschappelijke kaders.

Een ontwikkelende bouwer geeft aan voor de gemeentelijke kavel huurders te kunnen verzorgen en ruimtes te realiseren. De andere ontwikkelende bouwer en de eindgebruiker geven aan dat hun invulling kansen biedt voor sportieve profilering van Haarlem, bijvoorbeeld in relatie tot de genoemde sportvoorzieningen (zie antwoorde vraag 1 hierboven) en sportevenementen.

Een adviesbureau zou voorrang willen geven aan de aanleg van groen - blauwe netwerken. Met behulp van een specifiek stedenbouwkundig concept wil zij de kavelontwikkeling samen met de gemeente flexibel en gefaseerd vorm geven. Een ander adviesbureau wil samen met de gemeente en het COA de opvang van

vluchtelingen onderzoeken op haalbaarheid en kan dit proces begeleiden tot en met de realisatie.

**4. Welke mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente Haarlem en andere belanghebbenden (of marktpartijen) ziet u, mede in relatie tot het geschetste ontwikkelperspectief in §2.2?**

Zes van de elf marktpartijen (waarvan vijf projectontwikkelaars en één ontwikkelende bouwer) stellen een samenwerking met de gemeente Haarlem, stakeholders en andere marktpartijen (o.a. beleggers, corporaties en eindgebruikers) voor. Dit kan vorm krijgen in één team, een consortium, een gemeenschappelijke ontwikkelmaatschappij of binnen een atelier. De eerste stap van de samenwerking die door vijf projectontwikkelaars wordt genoemd, is om te komen tot gezamenlijk gedragen kaders / visie voor de kavelontwikkeling. Hiervoor worden verschillende vormen genoemd: haalbaarheidsstudie, ontwikkelperspectief/-strategie, gebiedsvisie, pijlers, principes en integrale visie.

Een ontwikkelende bouwer en de eindgebruiker voor grootschalige detailhandel geven aan de kavel deels zelf te kunnen ontwikkelen of dit te kunnen laten doen. Samenwerking met de gemeente is wel noodzakelijk, o.a. ten aanzien van de planologie, aansluiting op het station en de openbare ruimte.

Een adviesbureau zou in samenwerking met onderwijsinstellingen, “poortbedrijven” en een ontwikkelaars een plan kunnen vormen.

**5. In welke mate bent u geïnteresseerd – en voornemens – om de gemeente Haarlem een concreet voorstel te doen?**

Vijf projectontwikkelaars zijn geïnteresseerd en voornemens om de gemeente een concreet voorstel te doen voor een ontwikkeling van de kavel in relatie tot het tweede schaalniveau van de marktconsultatie (stadsentree stationsgebied). Voor concrete voorstellen dient eerst overeenstemming te zijn over de gezamenlijke kaders en visie zoals aangegeven onder vraag 4 hierboven.

De twee ontwikkelende bouwers en eindgebruiker voor grootschalige detailhandel zijn geïnteresseerd en voornemens om een concreet voorstel te doen voor de ontwikkeling van de oostzijde van de gemeentelijke kavel. Uitsluitel over het toestaan van grootschalige detailhandel op de kavel wordt door de één ontwikkelende bouwer en de eindgebruiker als voorwaarde genoemd voor het doen van een concreet voorstel. Een ontwikkelende bouwer stelt het vaststellen van definitieve randvoorwaarden ook als voorwaarde voor het doen van een voorstel.

## 5.3 Bevindingen ontwikkeling Stadsentree Stationsgebied

**1. Welke bijdrage kunt u leveren aan de ruimtelijke opgave in §2.1.2 en op welke wijze kunt u dat?**

Vijf projectontwikkelaars kunnen een bijdrage leveren aan de ruimtelijke opgave van de stadsentree stationsgebied door samen met de gemeente een samenhangend plan, ruimtelijke kaders en ontwikkelingsstrategie op te stellen. Vervolgens zijn deze projectontwikkelaars in staat om een consortium te vormen met eindgebruikers en investeerders ten behoeve van gefaseerde realisatie van de stadsentree stationsgebied.

Een projectontwikkelaar heeft serieuze twijfels of het gebied (schaalniveau 2) voldoende potentieel heeft om rond de overstapplaats bedrijvigheid aan te trekken en het gewenste, dynamische gebied tot stand te brengen. Deze ontwikkelaar ziet

mogelijkheden om bij te dragen aan de radiaalontwikkeling (schaalniveau 3, zie paragraaf 5.4).

Een adviesbureau concludeert op basis van een snelle eerste verkenning in de markt dat er op korte termijn geen gebruikers en investeerders in beeld zijn voor grote gebruikersorganisaties (onderwijs, kantoor) in combinatie met woningbouw in hoge dichtheid.

## **2. Wat is in uw optiek de marktkwaliteit die binnen de publieke kaders kan worden gerealiseerd en welke (programmatische) mogelijkheden ziet u?**

De marktkwaliteit die door alle marktpartijen worden genoemd is de uitstekende bereikbaarheid van de locatie met openbaar vervoer en auto. Daarnaast is door de marktpartijen de nabijheid tot het centrum van Haarlem veelvuldig genoemd als kwaliteit. De strategische ligging binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA) is ook meerdere malen benoemd als marktkwaliteit. Belangrijke uitdagingen voor de locatie vinden meerdere marktpartijen het verhogen van de aantrekkelijkheid van het gebied, het realiseren van kritische massa voor een stadsentree en het verbinden van de bestaande woon- en werkgebieden aan de zuid- en noordzijde van het spoor.

Zes marktpartijen (waarvan vijf projectontwikkelaars en één adviesbureau) zien in de huidige markt voor de stadsentree stationsgebied programmatische mogelijkheden in de lijn van de gemeentelijke gebiedsvisie Oostradiaal. Dat wil zeggen een stedelijk milieu met hoge dichtheid en gemengde functies. In relatie tot de grote woningbouwopgave, de huidige druk op de Amsterdamse woningmarkt en de kwaliteiten van Haarlem als woonstad, wordt wonen door alle zes de partijen genoemd. Met name starters- en studentenwoningen en (middeldure) huur- en koopappartementen worden door de marktpartijen als kansrijk gezien. Een projectontwikkelaar noemt daarnaast Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als mogelijkheid. Andere functies die de zes marktpartijen noemen voor het programma van de stadsentree stationsgebied zijn: commercieel, onderwijs, zorginstelling, kleinschalige horeca en hotel. Ook kantoor is als functie genoemd, met als voorwaarde dat hiervoor een eindgebruiker in beeld is, zoals een overheidsinstantie.

Twee van bovengenoemde vijf projectontwikkelaars adviseren de gemeente Haarlem om geen solitaire ontwikkeling van grootschalige detailhandel bij het station toe te staan zonder dat eerst een samenhangend plan op de ontwikkeling van de stadsentree stationsgebied is opgesteld met marktpartijen.

De twee ontwikkelende bouwers zien op termijn ten zuiden van het spoor mogelijkheden voor woningbouw.

Een projectontwikkelaar ziet de knooppuntontwikkeling als iets voor de verre toekomst en adviseert de werkfunctie te concentreren aan de zuidzijde van het station. Dit geeft misschien kritische massa door meer werkenden en meer mensen die in het gebied hun lunchpauze doorbrengen.

Een adviesbureau stelt de opvang van vluchtelingen, een markt-/ evenemententerrein en een tijdelijke voorziening voor het laten bewegen van alle leeftijdscategorieën voor als ingroeimodel voor een permanente gebiedsontwikkeling rond het station Haarlem-Spaarnwoude.

## **3. Welke andere (programmatische) kansen ziet u en welke aanpassingen van de publieke kaders zijn daarvoor nodig?**

Redenerend vanuit de verschillende reacties van marktpartijen vragen de volgende publieke kaders binnen schaalniveau 2 om aanpassing:

- Grootschalige detailhandel toestaan op de kavel ten noorden van het spoor.

- Op de kavels ten noorden en ten zuiden van het spoor gemengde functies toestaan, inclusief woningbouw.

Een projectontwikkelaar adviseerde de gemeente om de parkeernormen voor dit deelgebied goed te overwegen. In verband met de ligging naast het station, de opmars van alternatieven zoals autodelen en de impact van nieuwe technologieën zou de parkeernorm mogelijk verlaagd kunnen worden.

#### **4. Welke mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente Haarlem en andere belanghebbenden (of marktpartijen) ziet u, mede in relatie tot het geschetste ontwikkelperspectief in §2.2?**

Zes van de elf marktpartijen (waaronder vijf projectontwikkelaars en één ontwikkelende bouwer) stellen een samenwerking met de gemeente Haarlem, stakeholders en andere marktpartijen (o.a. beleggers, corporaties en eindgebruikers) voor. Dit kan vorm krijgen in één team, een consortium, een gemeenschappelijke ontwikkelmaatschappij of binnen een atelier. De eerste stap van de samenwerking die door vijf projectontwikkelaars wordt genoemd, is om te komen tot gezamenlijk gedragen kaders / visie voor het entreegebied stationsgebied. Hiervoor worden verschillende vormen genoemd: haalbaarheidsstudie, ontwikkelperspectief/-strategie, gebiedsvisie, pijlers, principes en integrale visie.

Een adviesbureau ziet mogelijkheden voor duurzaamheidsconcepten en energiedoorlevering door samenwerking tussen bedrijven uit de Waarderpolder en (gebruikers van) het nieuwe entreegebied stationsomgeving.

#### **5. In welke mate bent u geïnteresseerd – en voornemens – om de gemeente Haarlem een concreet voorstel te doen?**

Vijf projectontwikkelaars zijn geïnteresseerd in de ontwikkeling van de stadsentree stationsomgeving. Voor het kunnen doen van concrete voorstellen dient eerst overeenstemming te zijn over de gezamenlijke kaders en visie zoals aangegeven onder vraag 4 hierboven. Een projectontwikkelaar noemt het sluiten van een samenwerking voor het gehele plangebied en de inzet van de gemeentelijke kavel als aanvullende voorwaarden.

Een ontwikkelende bouwer acht de kans groot dat zij voor woningbouw aan de zuidzijde van het spoor en grootschalige detailhandel aan de noordzijde van het spoor een concreet voorstel zal indienen.

## **5.4 Bevindingen ontwikkeling Oostradiaal rondom de N200**

### **1. Hoe kijkt u aan tegen de potentie, de ambitie en de haalbaarheid van deze opgave?**

Het terugbrengen van het water in de Amsterdamse Vaart en de verlenging van de Prins Bernhardlaan worden door meerdere marktpartijen zeer ambitieus genoemd. In de huidige markt kunnen dergelijke investeringen niet betaald worden uit de opbrengsten van de geprojecteerde woningbouw ten zuiden van de Amsterdamse Vaart.

Vier van de elf marktpartijen adviseren de gemeente om ten behoeve van de haalbaarheid uit te gaan van een organische transformatie van werkfuncties naar woonfuncties langs de Oostradiaal. Twee van deze marktpartijen adviseren daarbij tevens dat de gemeente de scope van de Oostradiaal vergroot. Zowel richting het gebied ten noorden van het spoor (zuidwestzijde Waarderpolder) als naar het oosten toe, tot aan het Spaarne.

Twee projectontwikkelaars adviseren te starten met de stadsentree stationsgebied en de radiaalontwikkeling dit te laten volgen. Een projectontwikkelaar adviseert de radiaalontwikkeling van binnen naar buiten, dus vanuit de stad naar buiten toe, te laten plaatsvinden.

Een marktpartij gaf aan dat op verkeerskundig niveau de radiaalontwikkeling nog onvoldoende doordacht is en op bepaalde knooppunten (ook in de binnenstad) een ontoelaatbare intensivering van autoverkeer veroorzaakt. Het autoluw maken van de binnenstad of het doen van andere ingrepen buiten het ontwikkelgebied van de radiaal is voor deze marktpartij een voorwaarde.

**2. Wat is in uw optiek de marktkwaliteit die binnen de publieke kaders kan worden gerealiseerd en welke programmatische mogelijkheden ziet u voor deze opgave?**

De marktkwaliteit die zeven van de elf marktpartijen voor de Oostradiaal aangeven is een toename van de woonfunctie. Meerdere marktpartijen noemen het realiseren stadsboulevard/ stadsstraat met snelle (groene) verbindingen naar de binnenstad van Haarlem als kans. Een marktpartij noemen vormen van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als kansrijk voor het aantrekken van “woonpioniers” naar de Oostradiaal. Andere genoemde functies zijn onderwijs, recreatieve functies en kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen (o.a. creatieve industrie). Hierbij kunnen bestaande, leegstaande objecten en monumentale bebouwing als eerste van functie veranderen.

Zoals onder vraag 1 aangegeven adviseren vier marktpartijen de gemeente om ten behoeve van de haalbaarheid uit te gaan van een organische transformatie van werkfuncties naar woonfuncties in de Oostradiaal. Twee van deze marktpartijen adviseren daarbij tevens dat de gemeente de scope van de Oostradiaal vergroot. Zowel richting het gebied ten noorden van het spoor (zuidwestzijde Waarderpolder) als naar het oosten toe, tot aan het Spaarne.

**3. Welke andere programmatische kansen ziet u en welke aanpassingen van de publieke kaders zijn daarvoor nodig?**

Wonen in de Waarderpolder is nu niet mogelijk vanwege afspraken in het coalitieakkoord. Daarnaast zou het bestemmingsplan aangepast moeten worden bij initiatieven en zijn er mogelijk conflicten in verband met geluids- en milieucontouren. Voor het transformatieproces is een lange adem nodig, een projectontwikkelaar noemt desgevraagd een periode van circa 20 jaar. Een andere projectontwikkelaar geeft aan dat het autoluw maken van de binnenstad of het doen van andere ingrepen buiten het ontwikkelgebied van de Oostradiaal een voorwaarde is.

**4. Welke mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente Haarlem en andere belanghebbenden (of marktpartijen) ziet u, mede in relatie tot het geschetste ontwikkelperspectief in §2.2?**

Drie projectontwikkelaars en één ontwikkelende bouwer zien mogelijkheden voor samenwerking met beleggers, eindgebruikers en andere partijen voor het geschetste ontwikkelperspectief van de Oostradiaal rondom de N200. Deze vier marktpartijen geven aan dat hierbij intensieve samenwerking of regie van de gemeente noodzakelijk is. Een adviesbureau geeft aan goede contacten te onderhouden met grondeigenaren in het gebied.

**5. In welke mate bent u geïnteresseerd – en voornemens – om de gemeente Haarlem een concreet voorstel te doen?**

Drie projectontwikkelaars en een ontwikkelende bouwer zijn geïnteresseerd in het ontwikkelperspectief van de Oostradiaal. Ten aanzien van concrete voorstellen:

- Is een projectontwikkelaar bereid om op verzoek een stedenbouwkundig ontwerp en een eerste haalbaarheidsstudie uit te voeren. En bereid om vervolgstappen te zetten in het ontwikkelperspectief en de uiteindelijke gronduitgifte;
- Is een projectontwikkelaar in principe bereid om te investeren in Haarlem , o.a. door de participatie in tenders, het verwerven van grondposities en het indienen van initiatiefplannen.
- Is een projectontwikkelaar voornemens een concreet voorstel te doen indien een samenwerking wordt gesloten voor het gehele beoogde plangebied. Het is voor deze marktpartij wel van belang dat de gemeente Haarlem binnen het gebied eigendom heeft dat solitair als onderdeel van de lange termijn visie ontwikkeld kan worden.
- Achten een ontwikkelende bouwer de kans groot om op een aantal plekken binnen de Oostradiaal een concreet voorstel voor met name woningbouwontwikkeling bij de gemeente te zullen indienen.



## 6 CONCLUSIE

De doelstelling van deze marktconsultatie was drieledig:

1. Peiling van de programmatische mogelijkheden van, de interesse van marktpartijen voor en de marktwaarde van de bouwrijpe kavel bij de Stationsomgeving Haarlem Spaarnwoude.
2. Toetsing van de marktkwaliteit in relatie tot de ontwikkelopgaven en kaders voor de drie schaalniveaus: (1) Kavelontwikkeling naast NS-Station Haarlem Spaarnwoude, (2) Stadsentree Stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude en (3) de Gebiedsvisie Oostradiaal rondom de N200.
3. Verleiding van marktpartijen om een actieve rol te vervullen bij de ontwikkelopgaven.

Op basis van de bevindingen van de marktconsultatie (Hoofdstuk 5) wordt hieronder conclusies getrokken over deze doelstellingen.

### 6.1 Peiling kavel en toetsing marktkwaliteit drie schaalniveaus

De meerderheid van de geconsulteerde marktpartijen (zes van de elf partijen, waarvan vijf projectontwikkelaars) zien in de huidige markt mogelijkheden voor het gefaseerd realiseren van een stadsentree in hoge dichtheid met wonen en andere gemengde functies direct aan en rond het station Haarlem-Spaarnwoude (schaalniveau 1 en 2). De gemeentelijke kavel (schaalniveau 1) dient hiervoor ingezet te worden als vliegwiel waarbij op deze kavel gemengde functies inclusief wonen zouden moeten worden toegestaan. Transformatie van deels leegstaande kantoorpanden aan de zuidzijde van het spoor zal ondersteunend werken.

Het oostelijk deel van de gemeentelijke kavel (schaalniveau 1) kan op korte termijn worden ingezet voor twee grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) direct ten noorden van station Haarlem Spaarnwoude. Hiervoor zien drie van de elf marktpartijen concrete kansen. Een van de ontwikkelende bouwers ziet mogelijkheden voor het verplaatsen van bestaande grootschalige detailhandel van de locatie Spaarneboog naar de gemeentelijke kavel. Als de gemeente Haarlem ervoor kiest om alle kaveldruimte beschikbaar te stellen voor GDV dan is ten noorden van het station geen zicht op een stadsentree met een gemengd stedelijk programma in hoge dichtheid.

Twee projectontwikkelaars adviseren de gemeente Haarlem om geen solitaire ontwikkeling van grootschalige detailhandel bij het station toe te staan zonder dat eerst een samenhangend plan op de ontwikkeling van de stadsentree stationsgebied is opgesteld in samen met marktpartijen.

De marktkwaliteit die zeven van de elf marktpartijen voor de Oostradiaal aangeven is een toename van de woonfunctie. Volgens vier marktpartijen kan een organische verkleuring van werken naar wonen in de Oostradiaal (schaalniveau 3) aanvullend en versterkend werken op de marktkwaliteit van de stadsentree stationsgebied (schaalniveau 2). Voorwaarden hiervoor zijn het vergroten van de scope van de Oostradiaal en het toestaan van de perceelsgewijze functieverkleuring van werken naar wonen in een breed gebied ten noorden van de Amsterdamse Vaart, in de zuidwestzijde van de Waarderpolder en tot aan het Spaarne.

### 6.2 Verleiding marktpartijen

Geconcludeerd kan worden dat de marktconsultatie erin is geslaagd om marktpartijen te verleiden tot een actieve rol bij de betreffende ontwikkelopgaven. Dit wordt geïllustreerd door het feit dat acht van de elf partijen de beantwoording van de consultatievragen aanvulden met planuitwerkingen, visiebeelden en strategiedocumenten.

Voor de drie verschillende schaalniveaus zijn meerdere marktpartijen geïnteresseerd en - onder voorwaarden - bereid hierover concrete voorstellen aan de gemeente te doen.