

Opinienota

Onderwerp ontwikkeling Oostpoort	
Nummer	2017/28997
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB/OOST
Auteur	Hubers, C.
Telefoonnummer	023-5113366
Email	c.hubers@haarlem.nl
Kernvraag aan de commissie	<p>Het college vraagt de commissie om richting te geven over een drietal ontwikkelmodellen, te weten:</p> <p><i>a. bedrijvigheid + hotel</i></p> <p><i>b. Voorzieningen, grootschalige detailhandel + hotel</i></p> <p><i>c. Grootschalige detailhandel, wonen met voorzieningen</i></p> <p>De ontwikkelscenario's hebben betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied rond het station Haarlem Spaarnwoude. Het vaststellen van een stedenbouwkundige visie voor een gebied is een bevoegdheid van de gemeenteraad.</p>
Behandelvoorstel voor de commissie	<p>Het college stuurt de opinienota ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.</p> <p>Samen met de provincie Noord-Holland wordt een alliantiegesprek georganiseerd voor het gebied rond station Haarlem Spaarnwoude. Het alliantiegesprek zal plaatsvinden in het voorjaar van 2017. De richting die de commissie ontwikkeling meegeeft aan het college, vormt input voor het alliantiegesprek.</p>
Relevante eerdere besluiten	Informatienota Ontwikkeling Oostpoort (2016/279508)
Besluit college d.d. 18 april 2017	<p>1. het college stelt de opinienota "ontwikkeling Oostpoort" vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft in 2008 een aantal kavels rond de laan van Decima in de Waarderpolder strategisch aangekocht. De gronden zijn nog niet tot ontwikkeling gekomen. De gronden maken deel uit van de grondexploitatie Waarderpolder Laan van Decima. De gemeentelijk accountant heeft gevraagd om te komen met een strategie om deze gronden te ontwikkelen. In de informatienota over de ontwikkeling van de Oostpoort (BBV 2016/279508), besproken in de raadscommissie van 13 september 2016, zijn de stappen beschreven die de komende tijd worden genomen om het gebied Oostpoort verder te ontwikkelen. De beschreven stappen zijn:

1. Vaststellen van de aanzet ontwikkelstrategie Haarlem Stationsomgeving Spaarnwoude
2. Opstellen van een ontwikkelstrategie voor het gebied
3. Starten met de verkoop van losse kavels rond de laan van Decima

De drie processtappen hebben een sterke relatie met elkaar en moeten leiden naar het einddoel de Oostpoort te ontwikkelen als nieuwe entree van de stad. Hierbij wordt verder gekeken dan alleen de grenzen van het exploitatiegebied Laan van Decima. Ook het gebied ten zuiden van de spoorlijn wordt in het onderzoek meegenomen. Tijdens de commissie vergadering is aangegeven dat het nu verkopen van een losse kavel minder wenselijk is in verband met ontwikkelkansen op de langere termijn. De raad bespreekt graag eerst de ontwikkelvisie alvorens in te stemmen met kavelverkoop.

In 2015 is een marktconsultatie naar dit gebied uitgevoerd. In april 2016 bent u tijdens een raadsmarkt over de resultaten van deze marktconsultatie geïnformeerd. Een van de aandachtspunten uit de marktconsultatie is de belangstelling van de ontwikkelaars om op deze locatie woningbouw toe te voegen.

Vanuit de markt zijn wij benaderd om de, deels, leegstaande kantoorpanden aan de zuidzijde van het spoor te transformeren naar woningen. Deze woningbouwontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van een interessant stedelijk woonmilieu waarbij het bestaande woongebied een impuls krijgt. Samen met de ontwikkelaars wordt gezocht naar een manier om deze ontwikkeling te stimuleren.

Om tot een gedragen visie te komen voor deze belangrijke stedelijke ontwikkeling als de nieuwe entree aan de Oostpoort is het voorstel om het instrument ‘alliantiegesprek’ in te zetten. Hierover heeft wethouder Sikkema afspraken gemaakt met gedeputeerde Geldhof. Het alliantiegesprek is een aanbod van de provincie Noord-Holland in het kader van het programma Maak Plaats! Dit programma betreft de betere benutting van de stationslocaties aan de Kennemerlijn waar station Spaarnwoude onderdeel van uitmaakt. Bij een alliantiegesprek gaan de partijen (stakeholders binnen en buiten het gebied) relatief ‘open’ het proces in onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. De partijen gaan in het alliantiegesprek op zoek naar ‘waardecreatie’ (niet alleen financieel maar ook maatschappelijk, sociaal en economisch) voor het gebied.

Ten behoeve van de ontwikkelstrategie zijn ontwikkelmodellen opgesteld. De modellen zijn een hulpmiddel voor de raad om keuzepunten/aandachtspunten/ambities te formuleren voor de ontwikkeling van de Oostpoort tot Stadsentree. Aan de commissie ontwikkeling wordt gevraagd om richting te geven over deze ontwikkelmodellen. De richting is input voor het alliantiegesprek. De modellen variëren met name voor wat betreft de programmatische

invulling maar ook met betrekking tot de ruimtelijke uitwerking zijn er verschillen. Voor alle modellen geldt het uitgangspunt dat de bestaande bedrijvigheid geen hinder mag ondervinden van veranderingen.

2. Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie om richting te geven over de volgende ontwikkelmodellen:

a. *bedrijvigheid + hotel*

In dit scenario wordt uitgegaan van de bestuurlijke afspraken met de Industriekring Waarderpolder en het huidige bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien betekent dit dat er op de kavels grote volumes ('dozen') worden gerealiseerd. Programmatisch betekent dit dat er zich op deze locatie grootschalige bedrijvigheid kan vestigen aangevuld met een hotelfunctie. De kavels lenen zich stuk voor stuk voor enkele grote vestigingen. Voordeel is dat er relatief snel enkele gegadigden kunnen landen en de huidige boekwaarde kan worden teruggebracht. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling binnen vigerend bestemmingsplan past.

b. *Voorzieningen, grootschalige detailhandel + hotel*

Ruimtelijk gezien is dit programma vergelijkbaar met het eerste scenario, ook hier worden voornamelijk 'dozen' gerealiseerd conform vigerend bestemmingsplan. Het programma uit scenario 1 wordt aangevuld met retail/voorzieningen (leisure) zodat er een sterkere functiemix mogelijk wordt gemaakt. Hierbij kan gedacht worden aan een indoor speelhal, sportschool, bioscoop en andere (commerciële) voorzieningen.

De grootschalige detailhandel past niet in het vigerend bestemmingsplan maar wel in de gemaakte convenantsafspraken met het IKH.

In de detailhandelsnota is de wens opgenomen om de Spaarneboog te ontlasten van de grootschalige detailhandel ten behoeve van woningbouwontwikkeling en deze te verplaatsen naar de oostpoort

c. *Grootschalige detailhandel, wonen met voorzieningen*

Dit scenario wijkt af van de voorgaande scenario's: de invulling komt niet overeen met het vigerende bestemmingsplan en ook niet met de bestuurlijke afspraken met de Industriekring Waarderpolder. Op de beschikbare kavels wordt de functie wonen toegevoegd, aangevuld met bedrijven, grootschalige detailhandel en voorzieningen. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de huidige bedrijvigheid geen hinder mag ondervinden van deze planologische wijzigingen. In ruimtelijk opzicht wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan: er worden zowel lagere als hogere bouwmassa's toegestaan. Lagere bebouwing maakt het mogelijk om een menselijke maat te realiseren en een dakpark richting spoor; hogere bebouwing bewerkstelligt een dichtheid die past bij een stationsknoop en de mogelijkheid om hoge accenten in de stadsentree te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de inzet van het 'Maak Plaats' programma om een groot deel van de stedelijke woningbouwopgave te realiseren rondom stations.

De Oostpoort kan zich op meerdere fronten ontwikkelen. Uitgangspunt is om voor de Oostpoort een nieuwe stadsentree te maken. De marktconsultatie heeft duidelijk gemaakt dat wil een entree echt als stad functioneren woningbouw toevoegen belangrijk is. De keuze om wonen toe te staan is daarmee zeer bepalend.

3. Milieuaspecten

2017/28997 ontwikkeling Oostpoort

Duidelijk is dat wonen en werken in dit deel van de Waarderpolder wel een uitdaging is. De Oostpoort ligt op het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Waarderpolder. Op een gezoneerd industrieterrein is woningbouw niet toegestaan. Om scenario 3 mogelijk te maken, dient het industrieterrein (deels) te worden gedezoneerd. Op een gedezoneerd deel van het industrieterrein kan via een nieuw bestemmingsplan woningbouw mogelijk worden gemaakt. Met het dezoneren van het industrieterrein wordt het voor grote lawaai makende bedrijven niet meer mogelijk om zich op het gedezoneerde deel van het industrieterrein te vestigen. Eerder is aangegeven dat zittende bedrijven niet gehinderd mogen worden in de huidige bedrijfsvoering. Een mogelijkheid is om een klein deel van de Waarderpolder (de ontwikkellocaties rond de laan van Decima) te dezoneren. Hierdoor wordt een klein deel van het gezoneerde industrieterrein gehaald. Hierdoor komen de ontwikkellocaties buiten het industrieterrein te liggen. Door deze minimale de zoning worden de huidige bedrijven niet geschaad in hun bedrijfsvoering.

Er is een milieuonderzoek verricht naar de ontwikkelruimte op het industrieterrein op basis van de huidige vergunningen voor de zittende bedrijven en de milieuzonering. Er is in dit onderzoek gekeken naar geur, Luchtkwaliteit, gevaarlijke stoffen en Externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de huidige vergunningen en milieuzonering voor de Geur, Luchtkwaliteit en plaatsgebonden risico (gevaarlijke stoffen en externe veiligheid) geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelscenario's. Dit houdt in dat als gekeken wordt naar geur, Luchtkwaliteit, gevaarlijke stoffen en Externe veiligheid de huidige bedrijfsvoering van de zittende bedrijven gecontinueerd kan worden.

Voor het groepsrisico (gevaarlijke stoffen en externe veiligheid) blijkt dat een klein deel van de planlocatie (met name rond de Ikea) valt binnen 1 of meerdere invloedsgebieden. De ontwikkeling kan nog wel doorgaan, maar dan moet het groepsrisico worden bepaald en afdoende worden verantwoord.

4. Overeenkomsten en Verschillen

<i>Variant</i>	<i>Maatschappelijk effect</i>	<i>Passend binnen BP</i>	<i>financieel</i>	<i>tijd</i>	<i>Relatie wonen / werken</i>
A: bedrijvigheid + hotel	+/-	Ja	+/-	++	Geen belemmeringen voor zittende bedrijven
B: Voorzieningen, grootschalige detailhandel + hotel	+	nee (GDV past niet in BP)	+	+	Geen belemmeringen voor zittende bedrijven
C: Grootschalige detailhandel, wonen met voorzieningen	++	nee	++	+/-	Het industrieterrein zal moeten worden gedezoneerd om woningbouw (planologisch) mogelijk te maken. Dit heeft geen belemmeringen voor de zittende bedrijven.

4. Vervolg

Het alliantiegesprek bestaat uit twee plenaire bijeenkomsten. Een start bijeenkomst waarin de scope en urgente zaken worden bepaald en een tweede bijeenkomst waarin resultaten met elkaar worden gedeeld. In de periode tussen de bijeenkomsten worden de urgente zaken in verschillende groepen uitgewerkt. De looptijd van een Alliantiegesprek is ongeveer 4 maanden.

Het voorstel is om een stuurgroep in te stellen waarin de wethouders Ontwikkeling, financiën, economie, wonen en beheer zitting hebben. De wethouders zullen ook de aftrap verzorgen tijdens de startbijeenkomst. Het voorstel is om dit in het voorjaar van 2017 te organiseren.

In de vervolgfase wordt een integrale ontwikkelstrategie uitgewerkt op basis van de uitwerking van de afspraken uit het Alliantiegesprek andere onderzoeken - de kavelgrenzen, het programma en het te realiseren bouwvolume vastgesteld. Ook worden de uitgangspunten voor de ontsluiting en de openbare ruimte geformuleerd. Parallel hieraan zal ook een exploitatieberekening worden opgesteld waarin kosten en opbrengsten inzichtelijk worden.

Per deelgebied (ontwikkelkavel) zal een aparte spelregelkaart worden opgesteld. Hierbij worden naast de uitgangspunten van de nota ruimtelijke kwaliteit ook de resultaten uit het alliantiegesprek gebruikt. Elk deelgebied heeft een eigen dynamiek en ontwikkelingskansen. In de spelregelkaarten wordt de opgave per deelgebied benoemd en worden ruimtelijke en programmatische criteria voor uitgifte vastgelegd. Deze zullen ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

5. Bijlage

Aanzet ontwikkelstrategie Oostpoort