

<b>Onderwerp</b> Vaststellen startnotitie ‘‘Stationsplein en Beresteyn’’	
Nummer	2017/206735
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	R. Tjerkstra & J.M. Kaldenhoven
Telefoonnummer	023 - 511 3982 & 023 – 511 5257
Email	<a href="mailto:r.tjerkstra@haarlem.nl">r.tjerkstra@haarlem.nl</a> & <a href="mailto:m.kaldenhoven@haarlem.nl">m.kaldenhoven@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	Het gebouwencomplex Beresteyn op het Stationsplein, bestaande uit kantoren, woningen, Beijneshal en parkeergarage, is in 2014 aangekocht door Pinnacle Property Developers. De nieuwe eigenaar wil het complex herontwikkelen. Dit initiatief biedt de gemeente een uitgelezen kans de oorspronkelijke doelstellingen van het Masterplan Spoorzone voor de Stationsomgeving te voltooien en samen met Pinnacle te werken aan een integrale gebiedsontwikkeling. De haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling moet worden onderzocht. Aan de hand van de bijgevoegde startnotitie zullen uitgangspunten en randvoorwaarden voor herontwikkeling nader worden uitgewerkt en worden vertaald naar een stedenbouwkundige visie. Het college is bevoegd om de startnotitie vast te stellen.
Behandelaanbeveling voor commissie	Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.  Het betreft een ontwikkeling die impact heeft op stedelijk niveau. Het betreft ingrijpende herontwikkeling van het recentelijk aangelegde stationsgebied. Over de start en de focus van het project wil het college de raad informeren. Dit moet – na participatie en inspraak - eind 2017 leiden tot een principebesluit over de herontwikkeling van het stationsgebied. Deze nota dient in samenhang met de nota ‘‘Behoud en herstel van natuursteen rijverharding Stationsplein’’ (kenmerk 2017/209262) door het college worden besloten.
Relevante eerdere besluiten	n.v.t
Besluit College d.d. 16 mei 2017	Het college van burgemeester en wethouders  Besluit:  1. De startnotitie ‘‘Stationsplein en Beresteyn’’ vast te stellen.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

## **1. Inleiding**

Het gebouwencomplex Beresteyn, bestaande uit kantoren, woningen, Beijneshal en parkeergarage, drukt in huidige staat een negatief stempel op de uitstraling en het gebruik van de stationsomgeving. Het gebouw uit 1975 is gedateerd, kent achterstallig onderhoud en de functies missen aansluiting op het binnenstedelijk weefsel. Ondertussen groeit het belang van station Haarlem voor de mobiliteit in Haarlem en in de regio. De gemeente heeft al meerdere malen geprobeerd deze erfenis uit de jaren zeventig mee te nemen in een gebiedsontwikkeling. Ten tijde van de vaststelling van het Masterplan Spoorzone (2003) waren de toenmalige eigenaren nog niet bereid mee te werken. Uiteindelijk heeft de gemeente in 2010 een nieuwe inrichting van het Stationsplein aangelegd buiten de contouren van Beresteyn om. In 2014 is complex aangekocht door Pinnacle Property Developers. De nieuwe eigenaar wil het complex herontwikkelen. Dit initiatief biedt de gemeente een uitgelezen kans de oorspronkelijke doelstellingen van het Masterplan Spoorzone voor de Stationsomgeving te voltooien en samen met Pinnacle te werken aan een integrale gebiedsontwikkeling

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit de startnotitie “Stationsplein en Beresteyn” vast te stellen.

## **3. Beoogd resultaat**

Voor het gebied ingesloten door Station – Kruisweg – Lange Herenstraat en de Jansweg (zie bijlage 1 bij de startnotitie) wordt een nieuwe Stedenbouwkundige Visie opgesteld die aansluit op de omgeving in schaal, functie, oriëntatie en uitstraling. Deze visie faciliteert herontwikkeling van het bestaande vastgoed en de openbare ruimte.

## **4. Argumenten**

*Het plan stimuleert ruimtelijke ontwikkeling (wonen, werken, voorzieningen) en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het stationsgebied*

De ruimte rondom stations kan beter benut worden. Door het toevoegen van een mix aan functies en het verhogen van het voorzieningenniveau wordt de aantrekkelijkheid en de verblijfskwaliteit vergroot. Stations kunnen naast functionele vervoersknooppunten ook aantrekkelijke verblijfsgebieden zijn.

*Bestemmingsplan Nieuwstad*

In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt een toekomstige structuur van de stationsomgeving geschetst met een Stationsstraat in plaats van Stationsplein. De ontwikkeling sluit aan bij deze visie.

*Het plan sluit aan bij de ambities van het Masterplan Spoorzone en bij de uitgangspunten van de Ontwerp Structuurvisie Openbare ruimte*

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit het Masterplan voor de Stationsomgeving uit 2003. Voor de ontsluitingsstructuur, het ontvlechten van de vervoerstromen van fiets, auto en openbaarvervoer zal het plan zich vervoegen met de uitgangspunten uit de Ontwerp Structuurvisie Openbare ruimte leidend.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

*Dit project vraagt om een intensief proces van participatie en inspraak*

De stationsomgeving heeft een centrale en publieke positie in de stad. Het is een dynamische plek waar vele gebruikers en belangen samen komen. De grootschalige transformatie van het gebied zal daarom veel Haarlemmers aantrekken.

*Het aantal te betrekken relevante partners is fors*

Voor het project moet samenwerking worden gevonden met de partners in het gebied. Naast de reguliere partners in de binnenstad gaat het hier in het bijzonder om de eigenaar van het complex Pinnacle, de Provincie Noord-Holland, het ministerie van Infrastructuur en Milieu, Connexxion, NS en ProRail.

*De financiële consequenties zijn nog niet inzichtelijk*

Een grootschalige herontwikkeling van een OV-knooppunt midden in de historische binnenstad van Haarlem brengt financiële uitdagingen met zich mee. De kosten voor de stedenbouwkundige visie worden gedekt uit het gemeentelijke initiatievenbudget en een bijdrage van Pinnacle. De kosten voor het planologische proces en de daadwerkelijke herontwikkeling moeten nog in kaart gebracht worden alsmede de kostenverdeling tussen gemeente, ontwikkelaar Pinnacle en mogelijke overige dekkingsbronnen (subsidies en externe dekking(en))

## **6. Uitvoering**

- De Stedenbouwkundige visie opgesteld en participatie en inspraak worden ingezet.
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

## **7. Bijlagen**

1. Startnotitie ‘Stationsplein en Beresteyn’;
2. Knooppuntennotitie Haarlem.