

1. Inleiding

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Oostpoort vastgesteld. Ambitie is om van Oostpoort een aantrekkelijke woon/werkomgeving te maken als toegangspoort van de stad. Het bouwprogramma bestaat uit circa 1000 woningen, kantoorruimte, een hotel, een supermarkt, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Voor het project is in december 2021 een WBI-subsidie toegekend (WBI = Woningbouwimpuls). Randvoorwaarde bij de toekenning van de subsidie is dat er binnen 3 jaar na toekenning van de subsidie gestart dient te worden met de woningbouw. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden, blok 1F is de eerste ontwikkeling van het gebied. Deze kavel ligt solitair in het gebied en kan daarom vooruitlopend op geheel Oostpoort alvast in ontwikkeling worden genomen. Hierdoor kan de gemeente Haarlem ook aan de voorwaarde van de WBI-subsidie voldoen inzake het tijdig starten van de bouw. In de subsidie-aanvraag was blok 1F ook opgenomen als startproject. Op de kavel kan een gebouw worden gerealiseerd met maximaal 100 appartementen.

Om een verantwoorde ontwikkeling, conform de ontwikkelvisie Oostpoort, te borgen is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. In het bijgevoegde SPvE (bijlage 1) is de ligging van blok 1F in relatie tot het ontwikkelgebied Oostpoort aangegeven. Voor de kavel is ook een bestemmingsplan gemaakt.

De grond is in eigendom van de gemeente Haarlem. Het stedenbouwkundig programma van eisen en het bestemmingsplan vormen samen met de aanbestedingsleidraad de kaders waarbinnen het blok 1F verder uitgewerkt moet worden. Zodra deze zijn vastgesteld wordt de kavel aangeboden (middels een tender) aan de markt waarbij het plan dat het beste past bij de ambitie en eisen van de gemeente Haarlem verder zal worden uitgewerkt.



Afbeelding 1: plangebied Oostpoort met rode cirkel om kavel 1F



2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Oostpoort blok 1F vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

Het SPvE vast te stellen en hiermee het startsein te geven voor de ontwikkeling van Oostpoort.

4. Argumenten

1. *Het SPvE waarborgt een ontwikkeling van blok 1F conform de ontwikkelvisie en de proefverkaveling Oostpoort*

In Q2/Q3 wordt de ontwikkeling van de kavel 1F aanbesteed. Het SPvE zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten. In het SPvE zijn de ambities van de ontwikkelvisie Oostpoort vertaald naar concrete randvoorwaarden, eisen en wensen. Dit biedt de ontwikkelende partij voldoende handvatten voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor 1F. Het SPvE en bestemmingsplan waarborgen een verantwoorde uitwerking conform de ontwikkelvisie Oostpoort.

2. *Het SPvE past in de ambities voor dit gebied*

Het SPvE is een concrete vertaling van de ontwikkelvisie Oostpoort en de proefverkaveling voor Oostpoort. Het toevoegen van woningen draagt bij aan het realiseren van de ambitie van Haarlem om de komende jaren tienduizend woningen te realiseren. Ook wordt voldaan aan de Woonvisie door het differentiëren van het woningaanbod conform de 40/40/20-regel voor heel Oostpoort. Bij blok 1F wordt een woningbouw verdeling aangehouden van 50/50/0. Zodat met de ontwikkeling van het blok 1F meteen woningen beschikbaar komen in het sociale en middeldure segment.

3. *Met de start van blok 1F voldoen we aan de gestelde randvoorwaarde voor de WBI-subsidie*

Randvoorwaarde voor toekenning van de WBI-subsidie is dat er binnen 3 jaar na toekenning gestart kan worden met de woningbouw. Met het vaststellen van het SPvE voor blok 1F, kan er vóór medio december 2024 gestart worden met woningbouw. Met de ontwikkeling van deze kavel wordt het startschot gegeven voor de ontwikkeling van Oostpoort

4. *Duurzaamheidsparagraaf*

Het SPvE gaat uit van een duurzame ontwikkeling van blok 1F. In de ontwikkeling van het blok wordt het geldende beleid gehanteerd aangevuld met de ambities uit de omgevingsvisie. Vier duurzaamheidsthema's zijn daarbij nader uitgewerkt te weten (zie ook bijlage 1 hfd 5.8 in het SPvE):

- Energie & warmte:
 - Speerpunten hierbij zijn onder andere aardgasvrij, voldoen aan de BENG, energie arm, nul op de meter en voldoen aan het convenant houtbouw.

- Klimaatadaptatie:
 - Opvangen en geleidelijk afvoeren van water via de bestaande waterstructuren, zoveel mogelijk groen ook op daken en gevels.
- Natuur inclusief bouwen
 - In het SPvE wordt rekening gehouden met de ecologische soorten in het gebied. Het ontwerp heeft zoveel mogelijk groene daken, voorzieningen voor insecten, nestgelegenheid voor vogels en vleermuisverblijven.
- Circulariteit
 - Voor de ontwikkeling van het gebouw zijn randvoorwaarden en eisen opgenomen.

5. Groenparagraaf

Het SPvE bevat de randvoorwaarden voor het groen (zie bijlage 1 hfd 5.2 en hfd 5.23). In het SPvE worden er onder andere eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Daarnaast moeten de ecologische waarde toenemen. Er worden eisen gesteld aan de omvang van de bomen en het toepassen van inheemse plantsoorten.

Kavel 1F is een onbebouwde kavel met gras, riet en een paar bomen. Het toevoegen van woningen in het gebied zorgt onvermijdelijk voor een toename van verharding. Daarom is in het SPvE ingezet op kwalitatief groen zoals zoveel mogelijk natuurlijke oevers langs de waterranden, zoveel als mogelijk groene daken en gevels en natuurinclusief bouwen. De bomen in het gebied blijven indien mogelijk behouden.

6. Financiën en Communicatie

Voor het ontwikkelen van het SPvE is budget beschikbaar. Het SPvE is intern afgestemd. Externe afstemming heeft plaats gevonden na het vrijgeven voor inspraak door het college van burgemeester en wethouders middels een inloopbijeenkomst.

7. Participatie en inspraak

Zowel het ontwerp SPvE als het ontwerpbestemmingsplan zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd. De wijkraad is vooraf bijgepraat over de ontwikkelingen. Daarnaast is er een informatieavond georganiseerd. Voor deze avond zijn alle betrokken partijen uitgenodigd (zie bijlage 2 verslag informatie avond). Op het bestemmingsplan zijn vijf (5) zienswijzen ingediend. Waarvan er twee ook raakvlakken hebben met het SPvE. In het SPvE zijn naar aanleiding van de zienswijzen alleen tekstuele aanpassingen gedaan. De behandeling van de zienswijzen wordt separaat besproken in het stuk voor het vaststellen van het bestemmingsplan.



5. Risico's en kanttekeningen

1. Bouwactiviteiten

Naast blok 1F zullen de komende jaren de andere kavels van Oostpoort ook in ontwikkeling worden genomen. Er zal dus sprake zijn van bouwverkeer. Dit kan leiden tot extra verkeersdruk op de omliggende wegen. Een goede afstemming met de omgeving voorafgaande en tijdens de uitvoering is noodzakelijk.

2. Perikelen met de Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Er zal ervaring opgedaan moeten worden met de wet, zowel bij de gemeente, de rechtelijke macht als uitvoeringsinstanties zoals de omgevingsdienst. Dit kan leiden tot een vertraging in de bouwvergunningsprocedure. Een vertraging staat op gespannen voet met de voorwaarde van de WBI-subsidie inzake de start van de bouw.

6. Uitvoering

Na vaststelling van het SPvE en het bestemmingsplan kan de aanbesteding van het kavel starten.

7. Bijlagen

Bijlage 1: SPvE Ontwikkelzone Oostpoort blok 1F

Bijlage 2: Verslag informatieavond