



Haarlem

Gemeente Haarlem

Maarten Divendal

Wethouder Onderwijs, Jeugd, Sport,
Beheer en onderhoud openbare ruimte en Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de raad van de gemeente Haarlem

Datum 1 december 2008
Ons kenmerk GBM/2008/206356
Contactpersoon A.M. Schneider & C. Hubers
Doorkiesnummer 023-5113916 of 5113366
Email a.schneider@haarlem.nl
Onderwerp Voortgang ontwikkeling stadion Oostpoort

Geachte leden van de Raad,

Op 6 november jongstleden is voor het laatst in de gemeenteraad gesproken over de voortgang van het project Stadion Oostpoort. In het debat is toen bevestigd dat de ontwikkelaar Fortress heeft laten weten geen kans meer te zien de realisatieovereenkomst, die zij met de gemeente Haarlem heeft gesloten, volledig na te komen. Met u is vervolgens afgesproken dat het college helderheid zal verschaffen omtrent de mogelijkheden die er zijn om Fortress aan de overeenkomst te houden dan wel in hoeverre Fortress alternatieven ziet die passen binnen de uitgangspunten zoals eerder afgesproken. Per brief van 24 november jongstleden heeft Fortress opnieuw laten weten het huidige stadionplan Oostpoort niet te kunnen realiseren.

Allereerst is door het college bekeken of samen met Fortress een oplossing gevonden kon worden om uit de impasse te komen. Fortress heeft een tweetal scenario's gemaakt waarbij de bouw van een nieuw stadion in de Zuiderpolder mogelijk is. Deze zijn door de gemeente beoordeeld. De uitkomst hiervan is echter niet erg hoopgevend. De uitkomst van beide scenario's wijkt namelijk in zeer grote mate af van wat de gewenste eindsituatie zou moeten worden, zoals in de realisatieovereenkomst vastgelegd.

Daarnaast heeft het college zoals afgesproken haar juridische positie ten opzichte van Fortress nader onderzocht. Ook is gekeken naar alternatieven wanneer er op korte termijn geen nieuw stadion in de Zuiderpolder kan komen.

Een korte toelichting treft u hieronder aan.



Haarlém

2

Fortress heeft onderzocht onder welke omstandigheden het stadion wél door hen in de Zuiderpolder gerealiseerd zou kunnen worden. Het huidige plan hebben zij als uitgangspunt genomen en gekeken op welke onderdelen dat zou moeten veranderen. Door de gemeente is gekeken wat deze twee scenario's voor gevolgen voor de stad en de voetbalclub zullen hebben.

Scenario's van Fortress

Fortress heeft in een brief van 24 november jongstleden deze scenario's kort genoemd, in gesprekken zijn ze toegelicht. Fortress hoopt voor het einde van het jaar beide scenario's verder te hebben onderzocht en deze tezamen met een haalbaarheidsanalyse aan ons te kunnen presenteren.

1) Stadion in de Zuiderpolder (variant met circa 15.000m² GDV)

Het stadion in de Zuiderpolder zou, zoals het zich in dit scenario laat aanzien, gerealiseerd kunnen worden in een afgeslankte vorm. Dat wil zeggen: 5.000 plaatsen, 450 parkeerplaatsen op maaiveld en circa 15.000m² grootschalige detailhandel.

Naar inschatting van het college zou objectief gezien de locatie dit programma aan kunnen gezien de ligging aan de rand van de stad. Voorwaarde is dan wel dat er een goed verkeer- en parkeerbeleid bij ontwikkeld wordt (ook in relatie tot de totale Oostpoort) en er een passend nieuw kwalitatief goed ontwerp voor het stadion en de GDV komt.

Een belangrijk nadeel is het negatieve effect van deze toevoeging van grootschalige detailhandel op de binnenstad en Schalkwijk (en de plannen voor Schalkstad). Vanuit economisch oogpunt is deze variant in ieder geval niet wenselijk.

De ontwikkelingskansen voor woningbouw aan de Jan Gijzenkade blijft in deze optie bestaan. HFC Haarlém heeft een nieuw stadion, wel in afgeslankte vorm. De club kan hier echter goed mee leven en ziet kansen.

2) Stadion Zuiderpolder (met hoger woningbouwprogramma)

Het stadion in de Zuiderpolder zou, zoals het zich in dit scenario laat aanzien, gerealiseerd kunnen worden in een afgeslankte vorm. Dat wil zeggen: 5.000 plaatsen, 450 parkeerplaatsen op maaiveld en rond de 180 woningen (te realiseren door de corporaties van Haarlém). De locatie zou dit programma aan kunnen gezien de ligging aan de rand van de stad.

Voorwaarde ook hier is dat er een goed ontwerp gemaakt wordt voor zowel het stadion als de woningen en een goed parkeer- en verkeersbeleid. De corporaties hebben zich op verzoek van Fortress bereid getoond over deze variant na te denken.

De combinatie wonen en voetbalstadion is i.v.m. licht- en geluidhinder een ingewikkelde opgave.



Haarlem

3

De ontwikkelingskansen voor woningbouw aan de Jan Gijzenkade blijft in deze optie bestaan. HFC Haarlem heeft een nieuw stadion, wel in afgeslankte vorm. De club kan hier echter goed mee leven en ziet kansen.

Voor beide opties geldt dat de realisatie overeenkomst moet worden opengebroken en de bestemmingsplan procedure in ieder geval deels moet worden gewijzigd of opnieuw moet worden gevoerd.

Juridische positie gemeente

De realisatieovereenkomst biedt partijen de mogelijkheid tot ontbinding in geval een partij niet aan haar verplichtingen voldoet. Hiertoe dient eerst een ingebrekestelling te worden verzonden, tenzij de wederpartij zelf al heeft aangegeven dat nakoming niet mogelijk is. De brieven van Fortress kunnen als zodanig worden gelezen. De gemeente kan een brief verzenden waarin staat dat zij de overeenkomst ontbindt en mogelijk een schadevergoeding zal vorderen. Hierover wordt op dit moment advies ingewonnen. Een bestuurlijke afweging moet hierover nog worden gemaakt. Dit hangt onder meer samen met het uiteindelijke vervolgtraject. Het college geeft overigens de voorkeur aan bestuurlijke oplossingen in plaats van juridische oplossingen.

Alternatieven

Zoals eerder in de discussie zijn er tal van alternatieven voor 'het stadion' en varianten daarop. Deze zijn in drie rubrieken onder te brengen.

Nieuw stadion in de Zuiderpolder

- 1a) volgens één van de scenario's zoals door Fortress voorgesteld
 - 1b) een derde partij gaat de ontwikkeling uitvoeren overeenkomstig de uitgangspunten van de realisatieovereenkomst (is nog geen serieuze aanwijzing voor)
 - 1c) de gemeente gaat risico dragend in het project zitten (de gemeente wordt bijvoorbeeld eigenaar van het nieuwe stadion)
 - 1d) we maken een ruimtelijke reservering en wachten af hoe de marktontwikkeling op termijn betere mogelijkheden biedt (als dit vanuit ruimtelijke ordeningswetgeving mogelijk is)
- De Oostpoort wordt ontwikkeld met een voetbalstadion. De mogelijkheid voor woningbouw aan Jan Gijzenkade blijft bestaan. Afhankelijk van de tijdsverwachting zal het huidige stadion in meer of mindere mate moeten worden opgeknapt.

Behoud oude stadion

- 2) Het huidige stadion wordt gerenoveerd. Deze renovatie gaat miljoenen kosten. De dekking voor deze kosten is nog niet bekend. De gemeente blijft eigenaar van het stadion en verantwoordelijk voor het onderhoud.



Haarlem

4

Nagedacht kan worden over een andere bestemming voor het deel van de Zuiderpolder waar de ontwikkeling was gepland.

Nieuw stadion Jan Gijzenkade

Het gaat hier om een nieuw stadion met een woningbouwprogramma.

3a) Door herindeling van de terreinen aan Jan Gijzenkade en het Noordersportpark is wellicht beperkt woningbouw mogelijk

3b) Dit nieuwe stadion met woningbouw zou ook door derden ontwikkeld kunnen worden.

Voorlopige conclusie college

De eerste vraag die aan de orde is hoe we de kans beoordelen dat er met Fortress nog sprake kan zijn van de ontwikkeling van een nieuw stadion in de Zuiderpolder.

Fortress heeft aangegeven de realisatieovereenkomst niet te kunnen nakomen. De twee voorgestelde scenario's zijn van een dusdanige andere inhoud dan oorspronkelijk voor ogen stond, dat de vraag gerechtvaardigd is waarom je voor een dergelijk programma zou kiezen. Gelet op de voorgeschiedenis en de kosten die door beide partijen zijn gemaakt in het gehele voorbereidingstraject, is het echter reëel tot het uiterste te proberen hier gezamenlijk uit te komen. Het voorgestelde scenario met circa 15.000 m2 grootschalige detailhandel vindt het college ongewenst. Een verdere verkenning van dit scenario is dan ook overbodig. Hoewel het college de kans op het realiseren van een stadion met een uitgebreider woningbouwprogramma klein acht, wil het college Fortress de gelegenheid geven de uitwerking hiervan met een haalbaarheidsstudie te kunnen presenteren. Fortress heeft meegedeeld dit voor het eind van dit jaar te kunnen doen. Wij wachten dit af en zullen een en ander begin 2009 beoordelen.

Als Fortress geen inhoud kan geven aan een plan voor een stadion met een hoger woningbouwprogramma dat het college (richting gemeenteraad) als positief beoordeelt, dan rest ons niets anders dan te concluderen dat Fortress in gebreke blijft de uitvoering van de realisatieovereenkomst en ook geen haalbaar alternatief heeft voorgelegd. Wij zullen dan met Fortress in overleg treden over de gevolgen hiervan.

Het college gaat er in ieder geval van uit dat HFC Haarlem voorlopig aan de Jan Gijzenkade zal moeten blijven spelen. De situatie omtrent het achterstallig onderhoud en de veiligheidseisen die aan het stadion worden gesteld worden momenteel in kaart gebracht en beoordeeld.

De verschillende varianten waarbij HFC Haarlem aan de Jan Gijzenkade zou kunnen blijven spelen worden verder uitgewerkt. Het gaat hier om zaken als:

- ruimtelijke inpasbaarheid en mogelijkheden voor aanvullende functies



Haarlem

5

- samenhang in totaal aan sportactiviteiten HFC Haarlem en andere gebruikers Noordersportpark (bijvoorbeeld door combinatie van trainingsvelden)
 - kosten van de benodigde investeringen
 - exploitatie van het stadion (eventueel ook door andere gebruikers).
- Afhankelijk van de uitwerking en beoordeling van deze varianten kan een besluit genomen worden over de vraag voor wat voor termijn je dit gaat realiseren. Wordt dit voor een langere termijn gedaan (definitief) of is het een oplossing waarbij ervan wordt uitgegaan dat verhuizing van het stadion van HFC Haarlem nog een keer gaat plaatsvinden?
- Om deze laatste vraag te kunnen beantwoorden is het college ook van plan in relatie tot de ontwikkeling van de gehele Oostpoort in het bijzonder een visie te ontwikkelen op toekomst van dit deel van de Zuiderpolder daarbinnen.
- Het college hecht aan een nauwe betrokkenheid van de voetbalclub Haarlem bij de uitwerking van de varianten. Uitgangspunt blijft voor het college dat in Haarlem betaald voetbal aanwezig is en dat wij HFC Haarlem willen blijven faciliteren om dit in een sportaccommodatie te kunnen uitvoeren.
- Het college streeft ernaar HFC Haarlem nadrukkelijk bij de keuze te betrekken en de belangen van de club zo goed als mogelijk te respecteren.

Voor het verdere proces en de besluitvorming over de in deze brief vermelde zaken gaat het college uit van de volgende stappen:

In het 1^e kwartaal van 2009

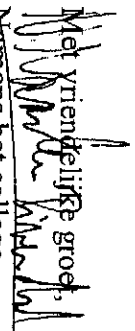
- (begin 2009) beoordeling 2^e scenario van Fortress
- beoordeling situatie huidige stadion aan Jan Gijzenkade

Wanneer besloten wordt op korte termijn niet over te gaan op de realisatie van een stadion in de Zuiderpolder:

In het 1^e en 2^e kwartaal van 2009

- nader plan voor renovatie / nieuwbouw van stadion HFC Haarlem aan Jan Gijzenkade
 - visie op het gehele gebied Jan Gijzenkade / Noordersportpark met daarbinnen een voetbalaccommodatie met eventueel een aanvullend woningbouwprogramma
- In het 2^e en 3^e kwartaal van 2009
- visie op de verdere ontwikkeling van de Zuiderpolder in het geheel van de Oostpoort.

Graag zijn wij bereid de inhoud van deze brief met u nader te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Namens het college,
Maarten Divendal