

Onderwerp: Ontwikkeling Oostpoort
BBV nr: 2016/279508

1. Inleiding

Op 12 maart 2015 is de nota 'herijking grondexploitaties Waarderpolder' (2015/27174) vastgesteld door de gemeenteraad. In dit raadsstuk is besloten om de grondexploitaties in de Waarderpolder te herijken en een aantal maatregelen uit te werken die inspelen op de nieuwe marktsituatie. Voor één van de grondexploitaties, te weten "Waarderpolder Laan van Decima", is afgesproken dat de gebiedsvisie oostradiaal wordt uitgewerkt naar een ontwikkelstrategie en ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Daartoe is:

1. de gebiedsvisie Oostradiaal vertaald naar een ruimtelijke verkenning voor de stationsomgeving: genaamd de aanzet ontwikkelstrategie stationsomgeving Spaarnwoude (bijlage 1),
 2. een marktconsultatie uitgevoerd naar de ontwikkelpotentie van het gebied (Bijlage 2). De uitkomsten van de ze consultatie is gedeeld met de raad op 21 april jl.
- Daarnaast is er onderzocht of er op korte termijn toch tot kavel - uitgifte van een stukje van het gebied gekomen kan worden.

Met deze informatienota wordt u geïnformeerd over de vervolgstappen die de komende tijd gezet worden om het gebied Oostpoort verder te ontwikkelen.

2. Kernboodschap

Er wordt gestreefd naar een toekomstige stadsontwikkeling bij de Oostpoort als nieuwe entree voor de stad. Hiervoor wordt een ontwikkelstrategie gemaakt. Parallel daaraan wordt gestart met de kavel-uitgifte vanwege de gunstige financiële- en maatschappelijke effecten op korte termijn.

De gronden rond de laan van Decima zijn een onderdeel van de grondexploitatie Waarderpolder "Laan van Decima". De accountant heeft aan de gemeente gevraagd om voor het eind van 2016 te komen met onderbouwing voor de ontwikkeling van deze gronden.

De marktconsultatie onderschrijft de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied op lange termijn, zoals vastgesteld in de gebiedsvisie Oostradiaal. Deze visie beschrijft de samenhang tussen een aantal hoofddragers, te weten:

- Realiseren van een nieuwe Stadsentree aan de Oostzijde van Haarlem.
- Herontwikkeling van het trace langs de Amsterdamsevaart.
- Terugbrengen van water in de Amsterdamse Vaart.

Deze ambities worden door de markt ondersteund maar moeten wel nader worden vertaald in concrete (deel)projecten. Diverse marktpartijen hebben aangegeven te willen investeren in de stadsentree met een gemengd programma waar het wonen onderdeel van uitmaakt. Dit is echter strijdig met afspraken in het coalitie-akkoord en het convenant Waarderpolder. Hierdoor zijn in ieder geval niet alle door de markt gewenste functies op korte termijn mogelijk maar is een gefaseerde ontwikkeling van dit gebied wel haalbaar.

We hanteren onderstaand stappenplan om te komen tot zowel een volwaardige ontwikkelstrategie als realisatie van directe kavel-verkoop:

1. *Opstellen van een ontwikkelstrategie voor het gebied.*

Om invulling te geven aan de kaders, zoals gesteld in de gebiedsvisie Oostradiaal, wordt een ontwikkelstrategie met scenario's opgesteld. Hierin worden de (lange termijn) beleidsuitgangspunten vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkeling van het gebied. Het college verwacht deze ontwikkelstrategie eind 2016 ter besluitvorming aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen. Een eerste aanzet is gedaan en heeft geresulteerd in "aanzet ontwikkelstrategie Haarlem Stationsomgeving Spaarnwoude".

2. *Vaststellen 'aanzet ontwikkelstrategie Haarlem Stationsomgeving Spaarnwoude'.*

Deze aanzet vormt de verbinding tussen de gehoopte verkopen op korte termijn en de lange termijn ontwikkelstrategie. De gebiedsvisie Oostradiaal is vertaald naar een ruimtelijke verkenning voor de ontwikkeling van de stationsomgeving. In deze ruimtelijke verkenning is onderzocht op welke wijze de kavels in het gebied verkocht kunnen worden en er tegelijkertijd een kwaliteitsslag gemaakt kan worden in de stationsomgeving aan beide zijden van het spoor. De ruimtelijke verkenning biedt duidelijkheid over de ontwikkeling van ruimte voor wonen, werken, recreëren, bereikbaarheid, groen en water en over een inrichting die veilig en aantrekkelijk wordt. Daarbij is niet alleen gekeken naar reeds eerder vastgelegde beleidskaders van de gemeente, maar is ook rekening gehouden met de wensen van verschillende partijen in het gebied.

3. *In de tweede helft van 2016 starten met de verkoop van losse kavels rond de laan van Decima.*

De gemeente heeft in 2008 een aantal kavels rond de Laan van Decima strategisch aangekocht en in de afgelopen jaren daar investeringen op afgeschreven. De huidige boekwaarde van de grond bedraagt € 4,7 miljoen. De jaarlijkse rentelast bedraagt € 0,2 miljoen. Vanwege deze hoge lasten en de behoefte om de ontwikkeling van de gronden beter te onderbouwen wordt parallel aan op het opstellen van de genoemde ontwikkelstrategie, gestart met de verkoop van de gemeentelijke kavels rond de Laan van Decima. Deze kavel-verkoop is een zogenaamde 'no-regret' ontwikkeling zijn. Dit zijn ontwikkelingen op korte termijn die het lange termijnperspectief niet frustreren. Op basis van de 'aanzet ontwikkelstrategie Haarlem stationsomgeving Spaarnwoude' worden randvoorwaarden voor de verkoop opgesteld en daarmee is vastgelegd dat de ontwikkeling op de kavels past in de lange termijn ontwikkelstrategie. Voor de verkoop van de losse kavels geldt de normale route van bestuurlijke besluitvorming.

3. Consequenties

De verkoop van kavels op korte termijn heeft een gunstig financieel effect.

De verkoop van de kavels op korte termijn zorgt voor een gunstig effect op de kasstroom van de grondexploitatie en betekent dalende rentelasten over de boekwaarde. Daarbij hebben de ontwikkeling van de kavels rond de Laan van Decima en de transformatie van de kantoren aan de zuidzijde van het station een aanjagend effect op de gebiedsontwikkeling van de Oostradiaal als geheel.

De verkoop van kavels op korte termijn heeft een positief maatschappelijk effect.

De huidige verblijfskwaliteit van het gebied is slecht. De huidige gebruikers geven aan dat – vooral 's nachts- de sociale veiligheid verbeterd kan worden. Met de verkoop van de kavels wordt het gebied heringericht waardoor levendigheid in het gebied toeneemt en de sociale veiligheid zal verbeteren.

4. Vervolg

In september zal de 'aanzet ontwikkelstrategie Haarlem stationsomgeving Spaarnwoude' ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Er zijn verschillende (soms tegenstrijdige) beleidskaders van kracht. In de ontwikkelstrategie zullen de beleidsuitgangspunten en de ontwikkelkansen samengebracht worden tot een toekomstbeeld. De ontwikkeling van de kavels rond de Laan van Decima op korte termijn past binnen de vigerende beleidsuitgangspunten en bestuurlijke afspraken.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Aanzet ontwikkelstrategie Haarlem stationsomgeving Spaarnwoude

Bijlage 2: Marktconsultatie Gebiedsontwikkeling Stationsomgeving Haarlem-Spaarnwoude

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester