



**Gemeente
Haarlem**

Startnotitie

Ontwikkelzone Oostpoort

5 juli 2018
Jasper Huizinga
Programma's en Gebieden

Inhoudsopgave

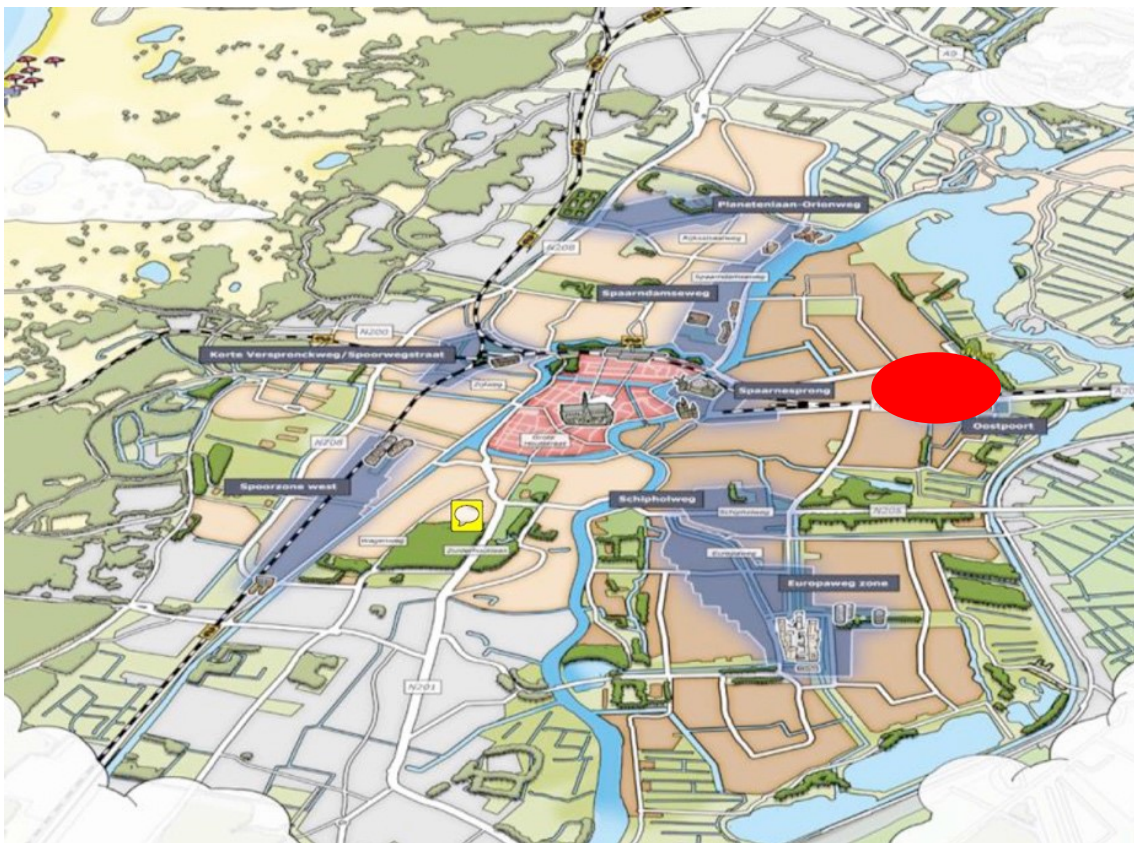
1.	Omschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving deelgebied & probleemstelling	4
1.3	Doel	4
2.	Resultaat	6
3.	Uitgangspunten en Randvoorwaarden	7
3.1	Beleidskaders	7
3.2	Stakeholders, participatie en inspraak	8
3.3	Visualisatie van de Scope	9
4.	Dilemma's / uitdagingen	10
4.1	Inhoudelijk	10
4.2	Procesmatig	10
5.	Proces	11
5.1	Planning	11
5.2	Financiën	11

1. Omschrijving

1.1 Aanleiding

Haarlem is een stad waar mensen graag wonen. De druk op de woningmarkt is dan ook groot. Mede met het oog hierop wenst Haarlem de woningbouwproductie te versnellen en heeft hiervoor ondermeer de "Ontwikkelzones" geïntroduceerd. In deze ontwikkelzones is het de ambitie om een fors aantal woningen toe te voegen aan de Haarlemse woningvoorraad, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. De zones zijn benoemd als toekomstwijken waar geëxperimenteerd wordt met nieuwe mobiliteitsconcepten, circulaire economie en versterking van de sociale samenhang. Haarlem wil zo de groei gebruiken om de stad te verbeteren en te verduurzamen. De Oostpoort is een van de Ontwikkelzones.

Het stimuleren van de woningbouwproductie in de Ontwikkelzones sluit aan bij de doelstellingen van het programma "Groei van Haarlem". Het programma gaat uit van het toevoegen van 7.500 tot 10.000 woningen in de periode tot 2025, en minimaal 14.000 woningen tot 2040.



Figuur 1: kaart met ontwikkelzones, omcirkeld in rood is de zone Oostpoort

1.2 Beschrijving zone

Het plangebied van Oostpoort concentreert zich rond het station Spaarnwoude en de kavels die vallen binnen de grondexploitatie "Laan van Decima". Het studiegebied is echter groter, waarbij de begrenzing noordelijk grofweg loopt tot aan de Oudeweg en Oostelijk tot en met het Johan Enschedecomplex. In paragraaf 3.3 is het gebied met de deelgebieden op kaart weergegeven.

De Oostpoort wacht al jaren op een kwalitatieve invulling. Het gebied rondom het station Haarlem Spaarnwoude is behoudens de (deels leegstaande) kantoren, de Ikea en de verbeterde Oudeweg nog grotendeels onbebouwd. Een duurzame en voor de stad belanghebbende invulling is hier meer dan gewenst. In het nabije verleden is inhoudelijk al nagedacht over mogelijke invullingen. Concreet is dit gebeurd bij de gebiedsvisie Oostradiaal en de ontwikkelstrategie Oost. Ook heeft een marktconsultatie plaatsgehad, waarbij aan marktpartijen is gevraagd naar de ontwikkelpotentie van het gebied.

Recentelijk hebben op initiatief van de Gemeente en Provincie Noord-Holland Alliantiegesprekken plaatsgehad¹, waarin betrokken belanghebbenden 14 maatregelen hebben benoemd. Hiermee is een aanzet gegeven voor deze invulling. Een belangrijk onderdeel hiervan betreft de mogelijkheden die er worden geboden voor een mixed use ontwikkeling van het stationsgebied tot een gemengde stadsentree. Dit is een belangrijke trendbreuk met het verleden, waarin er – in verband met afspraken met de Industriekring - alleen ruimte was voor een monofunctionele commerciële- en bedrijfsmatige invulling.

Met de multifunctionele ontwikkeling zal de Oostpoort bijdragen aan de ambities en doelstellingen zoals gesteld in het Coalitieprogramma "Duurzaam doen" en aan het programma Groei van Haarlem, ondermeer door:

- Het leveren van een bijdrage aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad en aan overige gewenste dan wel noodzakelijke stedelijke functies en voorzieningen, waaronder (hoogwaardige) bedrijvigheid, groen, recreatie en duurzame mobiliteit.
- Het leveren van een bijdrage aan een gezonde, duurzame en kwalitatief hoogwaardige stad, waar het prettig wonen, werken en verblijven is.

1.3 Doel

"Er is een gezamenlijke ambitie om van de Oostpoort een nieuwe stadsentree te maken, waar op korte termijn veel woningen en voorzieningen kunnen worden gebouwd. Hiermee omarmen we de plannen van het Alliantiepact".

Uit het Coalitieprogramma "Duurzaam doen":

Om te komen tot een succesvolle invulling van het gebied zijn samenhangende acties noodzakelijk op de lange- en korte termijn. Op de lange termijn gaat het om een kader waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Op de korte termijn om "place making".

Ontwikkeldkader

Met het opstellen van een ontwikkeldkader door gemeente en belanghebbenden (co-creatie) wordt een volgende stap gezet naar de ontwikkeling van dit gebied. Co-creatie wordt bewerkstelligd door participatie van burgers, belangenorganisaties, bedrijven en (al bestaande) initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. Opvolging wordt gegeven aan de uitwerking van het Alliantiepact.

¹ De resultaten hiervan zijn middels een brief d.d. 26 april 2018 (2018/211783) door wethouder van Spijk met de Raad gedeeld.

Meer concreet heeft het op te stellen kader als doel om de 14 benoemde maatregelen door te vertalen naar een ontwikkelkader op het gebied van stedenbouw, (woningbouw)programma, klimaatadaptatie, ontsluiting, OV, verkeer en parkeren (hierbij wordt gebruik gemaakt van eerdere studies die voor dit gebied zijn gedaan). Ook zal het kader een belangrijke functie hebben in de te houden gesprekken met de accountant, immers uitgangspunt van de huidige grondexploitatie is een mix van kantoren, hotel en bedrijfshuisvesting. Een onderbouwde businesscase is noodzakelijk om grondwaardes te kunnen herzien.

Placemaking

Voor een geborgde verdere ontwikkeling van de zone is het noodzakelijk dat er samenhang ontstaat tussen de lopende en nieuwe projecten en dat deze zich verhouden tot de lange termijn ambities. Specifieke aandacht zal er zijn voor kort lopende trajecten & concrete acties (placemaking). Dit kan bijdrage aan een positieve beeldvorming en waardevermeerdering van het gebied. Ook het faciliteren van de lopende projecten die in de ontwikkelzone spelen, vormen een belangrijk onderdeel van het te doorlopen proces. Daarbij dienen ook lopende initiatieven een plek te krijgen in de ontwikkelvisie. Hierbij gaat het onder meer om transformatiemogelijkheden van bestaande kantoren en de mogelijke uitbreiding van het P+R terrein

2. Resultaat

Het beoogde resultaat is een ontwikkelkader voor de zone Oostpoort die mede tot stand is gekomen door actieve participatie van burgers, bedrijven en initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. Dit ontwikkelkader wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De volgende onderwerpen zijn hierin uitgewerkt:

- Stedenbouwkundige en programmatische kaders voor de ontwikkeling van het gebied rondom het station Haarlem Spaarnwoude. Hierin worden uitspraken gedaan over het verdichten van het hoogwaardige OV knooppunt, openbare ruimte en ontwikkelvlekken, dichtheden en bouwhoogtes, principes voor parkeren, korrelgrootte etc. Hierbij zijn ook de relatie met de herprofilering van de Amsterdamsevaart en de reservering voor twee extra spoorlijnen van belang ;
- Een samenhangende visie (kwantitatief en kwalitatief) op het totale programma aan stedelijke functies binnen dit gebied met de focus daarbij op een mixed use ontwikkeling aan weerszijden van het spoor;
- Uitspraken over fasering. Korte- en lange termijn ontwikkelingen. (Een aanzet tot) placemaking.
- Verkeerskundige principes (auto, (brom)fiets en langzaam verkeer), oplossingen voor (bus)stations en P&R, en andere mogelijk noodzakelijke ingrepen als gevolg van het beoogde programma. Uitgangspunten voor parkeernormen voor de verschillende functie, in combinatie met alternatieve mobiliteitsconcepten.
- Uitgangspunten op het gebied van Duurzaamheid, CO2 reductie, klimaatadaptatie en gezondheid. Bijvoorbeeld het voorkomen van hittestress.
- Technische aspecten zoals kabels en leidingen, milieuzones etc.
- Een samenhangende visie op de bekostiging van investeringen in de zone voor zover deze de scope van de individuele projecten overtreffen. Hierbij valt te denken aan mogelijke collectieve ingrepen m.b.t. gasloos bouwen, parkeren, verkeersonsluiting en de mogelijke verdeling van het sociale programma;
- Een basis vormen voor gronduitgifte van de kavels binnen de grondexploitatie;
- Bijdrage leveren aan het programma Groei van Haarlem.

Het ontwikkelkader is de basis voor de uitgiftestrategie. Het ligt voor de hand dat de kavels openbaar op de markt worden gebracht al dan niet via een tenderprocedure. Na vaststelling van de uitgiftestrategie kan door middel van een beknopt en aanvullend kavelpaspoort worden gestart met de (gefaseerde) verkoop van de kavels.

Voor de korte termijn is het wenselijk om een aantal zichtbare maatregelen te realiseren om het gebied te verlevendigen. Op basis van de uitkomsten van het te voeren proces worden een aantal maatregelen via een actieprogramma uitgewerkt tot realiseerbare voorstellen. Ook wordt de mogelijke financiering en sponsoring door private- en betrokken publieke partijen nader verkend. Dit actieprogramma is mogelijk op afzienbare termijn al vorm krijgen en dus zichtbaar zijn.

3. Uitgangspunten en Randvoorwaarden

3.1 Beleidskaders

Het belangrijkste uitgangspunt voor het ontwikkelkader betreft het realiseren van een nieuwe Stadsentree voor Haarlem. Dit gebeurt mede door het inpassen van woningen in het plangebied. Het recentelijk tot stand gekomen coalitieprogramma "duurzaam doen" is hierbij richtinggevend qua ambities en randvoorwaarden. Deze ambities kunnen verder reiken dan het op dit moment vastgestelde beleid.

Relatie programma Groei van Haarlem

Vanuit de zone zal input geleverd worden aan het programma Groei van Haarlem (bijv. op het gebied van woningaantallen en stedenbouwkundige t.b.v. de verstedelijkingsstudie). Anderzijds zal dit programma Groei van Haarlem input leveren die voor de uitwerking van de ontwikkelstrategie voor de zone van belang is, zoals de uitwerking van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. De resultaten vormen over en weer belangrijke bouwstenen voor zowel de zones alsook het programma.

Navolgende zijn de relevante vastgestelde beleidsmatige kaders weergegeven. Deze zijn thematisch gegroepeerd.

Ruimtelijke kaders

- Gebiedsopgave Oost;
- Toekomstvisie: Haarlem in 2040 (2017);
- Diverse Visies en studies Waarderpolder & Oostpoort;
- Structuurvisie Haarlem 2020; (2005);
- Nota Ruimtelijke kwaliteit (2012) (2018 wordt dit geactualiseerd als Nota Omgevingskwaliteit);
- Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; Structuurvisie Openbare Ruimte, december 2017 (integraal waterplan, ecologisch beleidsplan, verkeer en vervoerplan, groenstructuurplan);
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2013).
- Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)

Kaders m.b.t. verkeer en Parkeren

- Regionale bereikbaarheidsvisie Zuid Kennemerland (2011);
- Parkeernormen; Haarlemse bouwverordening. Vergunningseisen parkeerplaatsen bij bouwprojecten (2007);
- Parkeervisie (2013);
- Verlagen parkeernorm voor de categorie sociale huurwoning (2018);
- Beleidsregels parkeernormen (2de helft 2018 wordt dit geactualiseerd);
- Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR);
- Verkeersmodel 2040

Programmatistische kaders

- Propositie Oostpoort, uitkomst Alliantiegesprekken (2018)
- Doorbouwen aan een (t)huis; Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017);
- Economische agenda Haarlem (2012);
- SHO Onderwijs en sport;
- Hotelbeleidsnota (2012), incl. update (2017);

Duurzaamheidskaders

- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016);
- Kadernota Haarlem duurzaam (2011);
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017);
- Klimaat adaptatieagenda (2017);
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017);
- Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw (2006).

Kaders m.b.t. het verkopen van gronden

- Nota verkoop en ontwikkeling (2018);
- Nota grondbeleid.

3.2 Stakeholders, participatie en inspraak

Zoals bij de doelstellingen aangegeven is een belangrijk aspect bij het opstellen van het ontwikkelkader het actief betrekken van stakeholders. Hierbij wordt een direct vervolg gegeven aan de gevoerde alliantiegesprekken. De gekozen vervolgaanpak is dan ook in lijn met de eerdere structuur van de Alliantiegesprekken, waarbij een extern bureau het alliantieproces zal vormgeven, bijeenkomsten zal organiseren en resultaten zal opmaken.

De stakeholders betreffen enerzijds partijen die al betrokken waren en zijn bij de Alliantiegesprekken. Anderzijds gaat het om (markt)partijen die geen onderdeel waren van de gesprekken maar wel input hebben geleverd bij de marktconsultatie of op een andere manier een belang hebben in het gebied. Tot slot zullen door het op te starten proces wellicht andere (markt)partijen betrokken willen worden bij het proces. Betrokkenen wordt de mogelijkheid geboden om invloed uit te oefenen op de plannen en producten die worden gemaakt. Actief wordt dan ook ingezet op co-creatie waar mogelijk.

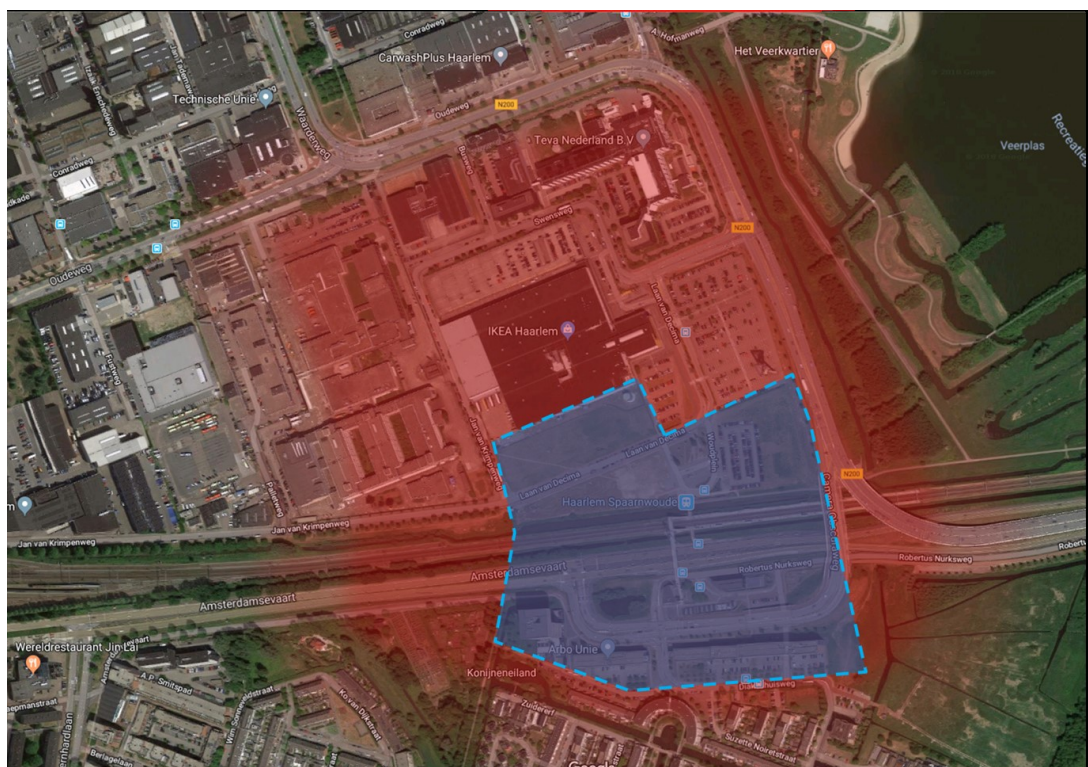
In deze aanpak van participatie en inspraak dient de relatie van de zones met de overkoepelende doelstellingen van Haarlem als stad goed duidelijk te zijn, zodat de relatie duidelijk is tussen beoogde veranderingen in de zone en de ontwikkeling van de stad als geheel.

Het voorstel is voorts om voorafgaand aan het vaststellen van het ontwikkelkader door de gemeenteraad het voorgenomen besluit ter inzage te leggen. Hiermee kunnen personen of partijen die niet direct betrokken zijn geweest bij de participatie eventueel alsnog invloed uitoefenen.

3.3 Visualisatie van de Scope

De focus aangaande de voorliggende woningbouwopgave concentreert zich op de nog niet bebouwde gemeentegronden (grondexploitatie), het station Haarlem Spaarnwoude en de (transformatie van de) kantoorpanden aan de Zuidzijde van het spoor. In figuur 2 is dit in blauw weergegeven.

Aangezien het bij de ontwikkeling van Oostpoort juist ook gaat om aspecten die samenhangen met het optimaliseren van de infrastructuur, het aanhaken van de wijken ten zuiden van de spoorlijn, de verbindingen met het groengebied en het werken aan een hoogwaardige stadsentree, is het studiegebied groter dan alleen de contouren van het blauwe gebied. Grosso modo gaat het dan om het rode gebied in figuur 2.



Figuur 2: in blauw het “kernegebied Oostpoort” met focus op woningbouw, in rood het bredere studiegebied.

4. Dilemma's / uitdagingen

4.1 Inhoudelijk

- De Oostpoort is wellicht geschikt voor hoogbouw. Een afweging voor de stad middels een visie is wellicht wenselijk. Een verstedelijkingsvisie voor de hele stad komt wellicht later tot stand dan de nu gewenste planning voor de Oostpoort. Een hiermee samenhangend punt is het luchthaven indelingsbesluit (LIB). Dit beperkt vooralsnog de bouwhoogte, een eventuele ontheffing hiervan kan worden onderzocht. Een nadelig effect kan zijn dat er vertraging ontstaat tijdens de totstandkoming van de visie;
- Beleidsmatige eisen en - randvoorwaarden op het gebied van o.a. sociale woningbouw, ondergronds parkeren, duurzaamheid, financiële afdrachten aan de openbare ruimte hebben mogelijk effect op de grondwaarde. Echter de verwachting is dat deze zich als gevolg van de voorziene "mixed use" opgave zich positief zal ontwikkelen;
- Wonen in de Oostpoort is mogelijk. In welke vorm, omvang en op welke locatie is echter onderdeel van onderzoek;
- In de alliantiegesprekken is nog niet in definitieve zin gesproken over de scope van het gebied. Noodzakelijk wordt het echter om hier nadere uitspraken over te gaan doen en hier overeenstemming over te krijgen.

4.2 Procesmatig

- Grotere verwevenheid leidt mogelijk tot vertraging – Doel van de zone-aanpak is om de stedelijke ontwikkeling (waaronder de bouw van woningen) te versnellen en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Een potentieel negatief gevolg van het creëren van meer samenhang tussen projecten is dat deze vertragen;
- Communicatie en participatie: gebrek aan draagvlak bij belanghebbenden is een reëel risico, gelet op de mogelijke ingrijpende functionele en stedenbouwkundige aanpassingen in de zone. Een weloverwogen aanpak, communicatie en participatie strategie moet dit risico verminderen;
- Het toevoegen van woningen heeft ook effect op de verkeerssituatie buiten de zone, afstemming van de juiste ingrepen, maatregelen en onderzoeken is noodzakelijk voor de ruimtelijke haalbaarheid.
- Uitputting van budgetten kan leiden tot het onvoldoende beschikbaar hebben van capaciteit om de gewenste resultaten te behalen.

5. Proces

5.1 Planning

De start van de werkzaamheden zal starten kort voor zomervakantie middels een te houden Alliantiebijeenkomst. De organisatie van het proces is in regie gezet. Het doel is om eind 2018 / begin 2019 het ontwikkelkader voor deze zone af te ronden en in besluitvorming te brengen. De voorliggende stappen behelzen:

A Inhoudelijk werken aan Strategie en actieprogramma

- middels werksessies en thematische overlegtafels:
- o.a. opstellen van scenario's, thema's rondom mobiliteit, duurzaamheid, ontwikkeling/vastgoed

B Samenvatten en bundelen

- gezamenlijke conclusies opstellen
- opmaken rapportage

C Besluitvorming en inspraak

5.2 Financiën

De kosten voor het opstellen van de ontwikkelstrategie worden ten laste van de grondexploitatie "Laan van Decima" gebracht voor die delen die specifiek een relatie hebben met deze grondexploitatie. Voor het overige deel zullen de kosten worden gedekt uit het budget voor de ontwikkelzones. Eventuele bijdragen van derden kunnen worden ingezet om externe kosten te dekken, acties mogelijk te maken en het proces te versnellen.

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl