

## GEWIJZIGD EXEMPLAAR

Raadsstuk 019/2005  
B&W datum 18 oktober 2005  
Sector/Afd SO/bd  
Reg.nr(s) 05/902  
  
Onderwerp **Stedenbouwkundig plan Oostpoort**

Aan de Raad van de gemeente Haarlem,

### **Inleiding**

De gemeente Haarlem heeft zich voorgenomen 4000 nieuwe woningen te bouwen voor 2010, de zakelijke dienstverlening te versterken en de bereikbaarheid van de stad (Waarderpolder) te verbeteren. Binnen de kaders van het Masterplan Spoorzone en het Structuurplan Haarlem is voor het Knooppunt Oostpoort een Stedenbouwkundig plan ontwikkeld, dat ruimte biedt om deze ambitie vorm te geven. Het plan is ontwikkeld binnen de opdracht, zoals deze op 18 dec. 2003 besproken is met de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling

Knooppunt Oostpoort biedt ten noorden van de A 200, in fase 2 ruimte voor 89.500 m<sup>2</sup> nieuwe bedrijfs- en kantoorruimten. In fase 4 ruimte voor ca 260 woningen. En in fase 3 is ruimte voor het multifunctionele stadion. Fase 1, de kantoren ten zuiden van de A 200, is vrijwel gereed. Om de bereikbaarheid van de stad te verbeteren is ook ruimte gereserveerd voor nieuwe infrastructuur, zoals de fly-over. De nieuwe functies zijn zo in het gebied gesitueerd, dat het knooppunt een echte entree voor Haarlem wordt.

Na de vaststelling van het plan door de raad zal in overleg met belanghebbenden de uitvoering van de fasen 2 en 4 (kantoren ten noorden van het station en woningen/bedrijven langs de Veerplas) worden opgepakt.

Voor de woningbouw langs de Veerplas zal dan een gezondheidseffectrapportage worden opgesteld. Voor de realisatie van de nieuwe hoofdinfrastructuur hebben wij het bereikbaarheidsprogramma Waarderpolder opgestart. Voor dit programma is door de provincie een substantiële financiële bijdrage in het vooruitzicht gesteld.

Binnen de vereveningsafpraak voor de Spoorzone kunnen positieve exploitaties ook bijdragen aan andere nog niet sluitende delen binnen de Spoorzone (onder meer Stationsplein)

Het stedenbouwkundig plan Oostpoort wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Waarderpolder.

Het plan is tot stand gekomen na consultatie van belanghebbenden in het gebied. Belangrijk daarbij is te melden dat met de Industriekring (KvK, MKB) overeenstemming is bereikt over de in omvang teruggebrachte woningbouwlocatie langs de Veerplas, en het Algemeen Bestuur van het recreatieschap zich na de aanpassingen ten opzichte van het Masterplan positief heeft ingestemd met het plan om aan de rand van de Veerplas te bouwen.

### **Resultaten vooroverleg**

Bij het opstellen van het plan is overleg gevoerd met verschillende belanghebbenden in het gebied.

Het algemene beeld is dat de uitwerking op instemming kan rekenen. Door de bebouwing langs de rand van de Veerplas zorgvuldiger vorm te geven en de woonfunctie op voldoende afstand te leggen van het bedrijfsterrein, zijn de belangrijkste bezwaren vanuit de **Industriekring (KVK/MKB)** en het **Recreatieschap Spaarnwoude** tegen het plan weggenomen. Ook de directe burens van deze strook, **IKEA, Pharma Chemie, Enschede en KPN/telecom** zijn over het plan geïnformeerd en kunnen zich hierin vinden. Ook met het bestuur van de **gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude** is ambtelijk en bestuurlijk overlegd met een positief resultaat. De infrastructuur (Fly-over/aansluiting Multifunctionele Stadion) is in nauw overleg met de projectgroep Stadion uitgewerkt. De keuze voor een directe afslag vanaf de N200 richting Stadion levert een aantal voordelen op: ontlasting van de bestaande verkeersknoop, verminderen kans op sluipverkeer door en parkeren in de Zuiderpolder, verminderen kans op sluiproute richting Haarlemmerliede-Spaarnwoude. Op termijn is deze aansluiting ook uitstekend te gebruiken voor het nieuw te ontwikkelen terrein van NV afvalzorg. Met de wegbeheerder (**Rijkswaterstaat**) van de N200 is constructief overleg gevoerd. Zij kunnen zich vinden in de gekozen hoofdoplossingen en willen graag betrokken blijven bij de uitwerkingen. Met Rijkswaterstaat zullen ook afspraken gemaakt worden over wie de uitvoering en het beheer in de toekomst voor zijn rekening neemt. De **wijkraad Parkwijk/Zuiderpolder** blijft tegenstander van de Stadioninvulling en kan zich dan ook niet vinden in het voorliggende Stedenbouwkundig plan voor Oostpoort. Met de wijkraad is een zeer vruchtbaar overleg gestart om de parkeeroverlast die door de wijk wordt ondervonden tegen te gaan. Omdat de invulling van het knooppunt Oostpoort grenst aan het Bedrijventerrein Waarderpolder en aan de door de **Provincie Noord Holland** in haar streekplan getrokken rode contour, is ambtelijk en bestuurlijk met de provincie gesproken. Van die zijde bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het plan en kan de voorgestelde aanpassing van de infrastructuur in dit gebied (fly-over, aanpassingen Oudeweg/Oostweg/oververbinding Waarderpolder Noord) inmiddels rekenen op een financiële bijdrage van de provincie. Belangrijk daarbij is dat Haarlem als randvoorwaarde aan de woningbouwfuncties meegeeft dat hierdoor de milieuruimte van bedrijven in het bedrijvenpark niet wordt beperkt en dat e.e.a. niet ten koste gaat van de omvang van het bedrijvenpark. Onder deze voorwaarden heeft ook het **Ministerie van Economische zaken** zich in het plan kunnen vinden. Voor de wateropgave wordt momenteel samen met **Hoogheemraadschap Rijnland en Haarlemmermeer** gewerkt aan een Waterplan voor de Waarderpolder. Dat betekent dat hierover in het Stedenbouwkundigplan nog geen uitspraken worden gedaan. Ook met de **Rijksdienst voor de Monumentenzorg** zijn de plannen doorgenomen. Van die zijde is positief gereageerd, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de landschappelijke inpassing van vooral het Stadiongebied gezien de archeologische waarden in dat deel van het plangebied. Door de **Nederlandse Spoorwegen** is positief gereageerd, zij zien in de ontwikkeling een duidelijke versterking van de NS-halte Haarlem-Spaarnwoude. Zij willen graag bij de verdere uitwerking betrokken blijven en hebben interesse (**NS-Vastgoed**) om de woonbebouwing voor hun rekening te nemen. Zij zijn daarin overigens niet de enige marktpartij die daarvoor interesse heeft, ook andere marktpartijen hebben zich het afgelopen jaar hiervoor aangemeld. Vanuit de **ENFB en ROVER** is een aantal suggesties gekomen om de voorzieningen voor fietsen en Openbaar Vervoer in dit gebied te verbeteren. Waar mogelijk zijn de voorstellen op tekening verwerkt. De intensievere bebouwing in dit gebied biedt de ruimte ook de kwaliteit van de voorzieningen te verbeteren. Met **ROVER** zijn we van

mening dat in de uitwerking van de plannen op bouwplanniveau nog een grote slag geslagen moet worden.

### **Grondexploitatie**

Voor de verschillende deelgebieden in het plan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie voor de deelgebieden fase 1 tot en met 3; kantoren noordkop Zuiderpolder, kantoren Waarderpolder Zuid, en het Multifunctionele Stadion zijn reeds geopend. Voorgesteld wordt met de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Oostpoort ook de deelexploitatie voor fase 4 (rand Veerplas) te openen. Al deze grondexploitaties maken onderdeel uit de grondexploitatie Spoorzone en kunnen daardoor bijdragen om andere deelgebieden in de Spoorzone via het “vereveningsprincipe” sluitend te krijgen. De grondexploitatie voor deelgebied fase 4 sluit met een positief saldo van € 174.439,- per 1/1/2005. De bovenwijkse infrastructurele elementen, zoals de fly-over zijn in een aparte deelexploitatie opgenomen. In het gebied zullen geen uitgaven worden gedaan dan nadat daarvoor door de raad aanvullende besluitvorming heeft plaatsgevonden. Projecten zullen pas worden opgestart op het moment dat de financiële risico's te overzien en te beheersen zijn. De op dit punt reeds gemaakte afspraken die voor het Masterplan van toepassing zijn, zijn ook op dit deelgebied van toepassing.

### **Vervolgactiviteiten**

Zodra het stedenbouwkundig kader door uw raad is vastgesteld zullen wij in de deelgebieden 2 en 4 aan de slag gaan. Voor het deelgebied 4 (rand Veerplas) betekent dit in eerste instantie afspraken te maken met het recreatieschap over de wijze waarop de grond beschikbaar kan komen en de selectie van marktpartijen die de bouw op zich willen nemen. In dat vervolg zullen we voor de woonfunctie een Gezondheidseffectrapportage laten opstellen. Voor deelfase 2 (kantoren Zuidzijde Waarderpolder) zullen wij ons eerst richten op gebruikers en daartoe een acquisitieplan opstellen. Hiervoor zal een beroep gedaan worden op het centrale coördinatiepunt voor acquisitie van de gemeente. Bij de realisatie van dit deel, dat zijn beslag krijgt over een reeks van jaren, zullen wij de afspraak met IKEA respecteren om de plek in de oksel van de A200/Oudeweg (zichtas op IKEA) als laatste te bebouwen. Hier is reeds rekening mee gehouden door deze plek tijdelijk in te richten als PR-plaats.

### **Voorstel**

1. In te stemmen met het stedenbouwkundigplan Oostpoort oktober 2005
2. In te stemmen met de grondexploitatie voor fase 4 (deelgebied Veerplas) en deze te openen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. J.J.H. Pop

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Gelezen het advies van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat met het voorstel kan worden ingestemd;

Besluit:

1. in te stemmen met het stedenbouwkundigplan Oostpoort oktober 2005;
2. in te stemmen met de grondexploitatie voor fase 4 (deelgebied Veerplas) en deze te openen.

Gedaan in de vergadering van 25 januari 2006.

De griffier,

De voorzitter,