

Raadsstuk 129/2006
B&W datum 27 juni 2006
Sector/Afd SO/pm
Reg.nr(s) 06/435

Onderwerp **Ontwerpen Stadion Oostpoort**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inhoud van het voorstel

De raad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan:

1. Het Definitief Ontwerp bebouwing Stadion Oostpoort.
2. Het Voorlopig Ontwerp stadiongebied.

De raad wordt gevraagd aan deze goedkeuring een aantal voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden komen aan de orde in hoofdstuk 3 van dit raadsstuk.

2. Aanleiding + fase van besluitvorming

Het college is – na goedkeuring door de Raad – een realisatieovereenkomst aangegaan met IMCA Vastgoed, tegenwoordig Maeyveld geheten. In deze overeenkomst worden de rechten en plichten van beide partijen geregeld. In deze overeenkomst is onder andere bepaald dat Maeyveld verantwoordelijk is voor het maken van een ontwerp voor de bebouwing en het omliggende stadiongebied. Deze ontwerpen moeten ter goedkeuring aan het college en de Raad van de gemeente Haarlem worden voorgelegd. Het ontwerp moet door ons getoetst worden aan de Realisatieovereenkomst en het daarin opgenomen Pakket van Eisen. Het college doet u hierbij een voorstel voor de goedkeuring van de door Maeyveld ingediende ontwerpen.

Op 23 maart 2005 heeft uw raad al goedkeuring verleend aan het Voorlopig ontwerp voor de bebouwing en het Schetsontwerp voor het stadiongebied. Bijgaande ontwerpen zijn een verdere uitwerking van deze beide ontwerpen uit 2005.

3. Voorstel

3.1 Status van het ontwerp

Het ontwerp voor het Stadion Oostpoort bestaat uit 2 op elkaar afgestemde delen:

- Het definitief ontwerp van de bebouwing;
- Het voorlopig ontwerp voor de maaiveldinrichting van het gebied rondom de bebouwing.

Beide ontwerpen zijn - in overeenstemming met de Realisatieovereenkomst – door Maeyveld ter toetsing voorgelegd aan de gemeente Haarlem. Het ontwerp bestaat uit een schriftelijke toelichting (bijlage A) en een set tekeningen (bijlage B).

In dit Raadsstuk worden de ontwerpen voor bebouwing en stadiongebied separaat behandeld.

3. 2 Uitwerking eerdere besluitvorming over het Voorlopig Ontwerp

Het definitief ontwerp wijkt op een aantal punten af van het op 23 maart 2005 door de Raad goedgekeurde Voorlopig Ontwerp. Bij het verlenen van deze goedkeuring heeft de Raad een aantal voorbehouden gemaakt:

1. het archeologisch monument mag niet aangetast worden;
2. de opstelruimte voor bussen ten noordoosten van het stadion moet verdwijnen.

3.2.1 Archeologisch monument

Het door Maeyveld ingediende ontwerp laat het archeologisch monument ongemoeid. De geplande watergang ligt buiten de grenzen van het monument. Op het monument blijft de huidige beplanting gehandhaafd, er wordt geen begroeiing toegevoegd of verwijderd. Hiermee wordt aan de eis vanuit de Raad voldaan.

3.2.2 Opstelruimte bussen

De opstap / opstelruimte voor de bussen is verplaatst. Deze bevindt zich nu binnen de bebouwing van het stadion. Daarmee blijft het groene karakter van de oostzijde behouden. Bij het uitwerken van deze oplossing is rekening gehouden met de regelgeving en aanwijzingen vanuit Brandweer en Politie. De nieuwe opstelplaats biedt ruimte aan 3 bussen. Mocht er behoefte zijn aan meer opstelruimte dan zullen de bussen na het afzetten van de passagiers doorrijden naar de Waarderpolder.

3.3 Ontwerp Stadiongebied dd 15-12-2005

3.3.1 Algemeen

Het ontwerp ziet er stedenbouwkundig goed uit. Geprobeerd is om het stadion een eigen plek te geven, passend in zowel de bestaande stad als het bestaande landschap. Doordat het gebied groter is beschouwd dan de daadwerkelijke plangrenzen wordt een goede relatie gelegd tussen Zuiderpolder en stadion. Het plan past over het algemeen goed in zijn omgeving.

De bebouwing, inrichting en gevel langs de Amsterdamsevaart vormen straks de nieuwe entree van de stad Haarlem. De verdere uitwerking van deze gevels is belangrijk voor de verschijning van het gebied. Voorkomen moet worden dat het een reclamegevel wordt voor de aanwezige bedrijven in plaats van een representatieve entree van de stad Haarlem.

3.4 Definitief Ontwerp bebouwing

3.4.1 Wijzigingen ten opzichte van Voorlopig Ontwerp

De wijzigingen ten opzichte van het voorlopig ontwerp bevinden zich vooral in pandig. Deze wijzigingen zijn hoofdzakelijk het gevolg van de verdere uitwerking van plattegronden voor de verschillende bouwdelen. Aan deze plattegronden heeft ons college geen nadere eisen gesteld.

De voornaamste wijzigingen in het ontwerp zijn:

1. De uitbreiding van 8.000 naar 12.000 zitplaatsen is niet meer in het ontwerp meegenomen. Hierdoor is het totale stadion 2 meter lager geworden. Dit geldt ook voor het aansluitende talud.
2. Het aantal torens ten westen van de binnenstraat is teruggebracht van 4 naar 3 stuks.
3. De logistieke tunnel rondom de parkeergarage is aangepast. Deze loopt nu niet meer rondom maar alleen nog aan de west- en zuidzijde van de garage. In deze tunnel is nu een losstation met ruimte om te keren opgenomen. Het zuidelijke deel geeft via een hellingbaan toegang tot het veld.
4. In het ontwerp is een opstap / opstelruimte voor bussen opgenomen. Dit is bedoeld voor supporters van de bezoekende club.
5. De tunnel rondom is op een aantal plaatsen naar boven toe open. Deze tunnel wordt in geval van brand in de parkeergarage gebruikt als vluchtroute. Daarom moet deze in open contact zijn met de buitenlucht zodat de tunnel rookvrij blijft. Op deze manier wordt de garage tevens van daglicht voorzien.
6. In de oostelijke hoeken van het stadion zijn op het niveau van de omloop nooduitgangen aangebracht. Deze deuren zullen allen in geval van calamiteiten worden geopend en doen geen dienst als ingang. Deze uitgangen zijn noodzakelijk om te voldoen aan de geldende veiligheidseisen. Om de impact van deze uitgangen in de heuvel te beperken zijn de vluchtwegen gecombineerd met normaal toegankelijke wandelpaden op de heuvel.

3.4.2 Toetsing aan het Pakket van Eisen

Na toetsing aan het PvE komt ons college tot de conclusie dat ten aanzien van de bebouwing op een punt wordt afgeweken. In de diverse getekende dwarsdoorsneden en gevelaanzichten is de hoogte van de bouwvloer aangegeven op een hoogte lager dan 1.25 m -NAP. Wij nemen aan dat de werkelijke bouwvloer op 0.60 -NAP komt te liggen, door integrale ophoging van het bouwterrein. De ophoging is essentieel voor de toekomstige drooglegging en voor het kunnen bergen van peilstijgingen. In het gepresenteerde ontwerp ligt de parkeerkelder daarvoor te diep. Bij de uitwerking naar bouwaanvraag zal dit rechtgezet moeten worden, dit ter beoordeling door het Hoogheemraadschap.

3.5 Voorlopig ontwerp maaiveldinrichting

3.5.1 Verschillen met schetsontwerp

Bij de behandeling van het Voorlopig ontwerp van de bebouwing was op de tekeningen een eerste aanzet gegeven voor de inrichting van het omliggende gebied. Op basis van het PvE en de opmerkingen op deze eerste aanzet is een voorlopig ontwerp voor de stadionomgeving gemaakt. Hoewel de grote lijnen van het schetsontwerp overeind zijn gebleven zijn de verschillen door de verdere uitwerking zo groot dat het te ver voert deze alle in dit raadsstuk te noemen.

3.5.2 Toetsing Voorlopig Ontwerp stadiongebied

Op een aantal punten wijkt het ontwerp af van het Pakket van Eisen. In de afspraken zoals vastgelegd in de Realisatieovereenkomst is hiervoor ruimte geboden met als voorwaarde dat deze afwijkingen ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Ons college heeft deze afwijkingen met Maeyveld besproken

en afspraken gemaakt over het oplossen van deze afwijkingen. Om een heldere besluitvorming mogelijk te maken worden hieronder alle afwijkingen genoemd.

3.5.2.1 Karakter van het gebied

In de toelichting op het ontwerp wordt de nadruk gelegd op het recreatief karakter van het gebied ten zuiden en ten oosten van het stadion. Dit staat op gespannen voet met de ecologische ontwikkeling zoals die wordt voorgestaan in het Pakket van Eisen. College en Maeyveld hebben afgesproken vast te houden aan de ecologische ontwikkeling.

3.5.2.2 Verlichting

Ten oosten en ten zuiden van het stadion wordt de openbare ruimte overdadig verlicht. Dit komt niet overeen met de uitgangspunten zoals hiervoor genoemd. College en Maeyveld zijn overeengekomen dat de hoeveelheid verlichting en de hoogte van de masten hier teruggebracht moeten worden tot het functioneel minimum. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan één van de bezwaren vanuit de klankbordgroep / wijkraad Zuiderpolder.

3.5.2.3 Plangrenzen

In het ontwerp overschrijdt Maeyveld op een tweetal plaatsen de plangrenzen. In het noordwesten wordt dit gedaan om een nieuwe langzaam verkeersverbinding tussen Waarderpolder, station en Zuiderpolder aan te leggen. Deze verbinding maakt geen deel uit van de stadionontwikkeling. Het college stelt daarom voor deze suggestie voor kennis aan te nemen. De getekende verbinding is moeilijk realiseerbaar. In samenwerking tussen Maeyveld, NS en gemeente zal hiervoor een goed alternatief gevonden moeten worden. Uitgangspunten hierbij zijn het Stedenbouwkundig plan Oostpoort en het PvE.

De tweede plek waar het plan de buiten de plangrenzen komt is in het zuidwesten ter hoogte van de noordelijke urban villa aan de Diakenhuisweg. Ten noorden van deze villa bevinden zich nu parkeerplaatsen. In het ontwerp worden deze parkeerplaatsen verplaatst naar de driehoek die wordt ingesloten door de Suzette Noiretstraat, de Diakenhuisweg en de Amnesty Internationalweg. De ontwerper is van mening dat zonder verplaatsing van deze parkeerplaatsen is een goede ontsluiting van het stadiongebied voor fietsers en voetgangers niet mogelijk is.

Dit punt is een van de voornaamste kritiekpunten vanuit de klankbordgroep Stadion / wijkraad Zuiderpolder. Zij vinden de verplaatsing van deze parkeerplaatsen niet acceptabel. Zij vinden dit een aantasting van het aanwezige groen en zijn tegen het verdwijnen van de speelplaats die zich op deze locatie bevindt. Ook vinden zij dit niet acceptabel ten opzichte van de bewoners van de urban villa.

Ons college en Maeyveld zijn gevoelig voor deze kritiek vanuit de klankbordgroep. College en Maeyveld zien daarnaast voldoende ruimte om met handhaving van de parkeerplaatsen ten noorden van de urban villa toch een goede doorgang te kunnen realiseren. Maeyveld zal er zorg voor dragen dat het ontwerp op dit punt wordt aangepast.

3.5.2.4 Ontsluiting westelijke parkeergarage

In het ontwerp is de bocht in de Diakenhuisweg aangepast. Het trottoir ontbreekt. Deze aanpassing is gedaan om ruimte te maken voor de ontsluiting van de westelijke parkeergarage. Als gevolg van deze aanpassing is de resulterende bocht echter te krap. Deze manier van ontsluiten en de ruimtelijke gevolgen ervan zijn niet acceptabel. Ons college en Maeyveld zijn overeengekomen dat de parkeergarage op een andere manier ontsloten moet worden. Maeyveld onderzoekt momenteel de alternatieven.

3.5.2.5 Schoonwatervijver

Om in het water een grote biodiversiteit te bereiken is een “schoonwatervijver” geëist. Dit kan worden gerealiseerd door een zonnig gelegen, ondiep deel van de waterpartij af te scheiden met een halfdoorlatende dam met een kruin enkele cm boven waterpeil. In de zomer kan dit deel indrogen, waardoor extra berging ontstaat voor zware buien. Aan deze eis wordt in het huidige ontwerp niet voldaan. Maeyveld heeft aangegeven dat dit in de uitwerking tot definitief ontwerp meegenomen zal worden.

3.5.2.6 Overige opmerkingen

Naast genoemde wijzigingsvoorstellen heeft het college vastgesteld dat een aantal punten in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp naar een Definitief Ontwerp aandacht vragen. Gelet op de status van het ontwerp is dit ook te verwachten. In bijlage C bij dit raadsstuk is een overzicht opgenomen van die zaken die het college expliciet aan Maeyveld zal melden. Uiteraard blijven Realisatieovereenkomst en PvE onverkort van kracht.

3.5.3 Toetsing veiligheidsaspecten

Vanwege het specifieke belang van de veiligheidsaspecten van de stadionontwikkeling zijn gebouw en omgeving beide getoetst door de hulpdiensten. Deze toetsing heeft betrekking op het PvE en op de overige geldende regelgeving. Gelet op het PVE waarin onder meer de bereikbaarheid voor de nood- en hulpdiensten alsmede de bluswatervoorzieningen als randvoorwaarden zijn opgenomen is de voorlopige conclusie dat het plan daar onvoldoende in voorziet.

De parkeergarage is in het huidige ontwerp niet vanuit de zuid-oost en zuid-west zijde te benaderen. Maeyveld heeft aangegeven dat dit wel het geval zal zijn maar dat dit uit de huidige tekeningen nog onvoldoende blijkt.

Daarnaast is er nog geen bluswatervoorziening opgenomen in het plan. Het is essentieel dat dit geregeld is alvorens de bouwaanvraag wordt gedaan. Verder is het niet duidelijk of de paden, welke de ontsluiting van het stadion regelen, berijdbaar zijn voor de nood- en hulpdiensten. Deze opmerking heeft direct verband met de opmerking betreffende de bereikbaarheid van de parkeergarage. Daarnaast zijn de paden tevens een mogelijkheid (indien berijdbaar) om een brandweerinzet van het stadion aan de oostzijde te regelen.

Als laatste punt wordt nog opgemerkt dat uit de tekeningen niet duidelijk blijkt of de "winkelstraat", tussen de torens en de winkels door, berijdbaar is voor de nood-

en hulpdiensten. Dit is wel noodzakelijk. Maeyveld heeft aangegeven dat dit het geval zal zijn maar dat dit nog niet op tekening is vastgelegd.

De Brandweer zal de plannen op genoemde aspecten toetsen bij het aanvragen van een bouwvergunning en gebruiksvergunningen. Maeyveld heeft aangegeven dat het stadion uiteraard aan de (brandveiligheids)eisen moet voldoen en dat dit duidelijk zichtbaar wordt wanneer de tekeningen zijn uitgewerkt tot het voor een vergunningsaanvraag vereiste niveau.

3.5.4 Toekomstig beheer en onderhoud

Het huidige ontwerp van het 'openbaar gebied' maakt het moeilijk heldere grenzen aan te geven voor het beheer en onderhoud. In de realisatieovereenkomst is er van uitgegaan dat de ruimte rondom de bebouwing door Maeyveld weer teruggeleverd zou worden aan de gemeente. Hierbij is als eis gesteld dat dit gebied door de gemeente op de reguliere manier beheerd en onderhouden kan worden. Deze eis is uitgewerkt in een aantal technische bepalingen in het bij de Realisatieovereenkomst behorende Pakket van Eisen.

Ons college concludeert – op basis van dat pakket van eisen - dat een aanzienlijk deel van het talud te steil is om op de gebruikelijke manier te kunnen onderhouden. Dit deel zou daardoor niet door de gemeente in eigendom kunnen worden teruggenomen en worden beheerd en onderhouden.

Ten aanzien van de binnenstraat geldt dat er vanwege de ligging van kabels en leidingen bijzondere voorzieningen moeten worden getroffen om schade aan deze te voorkomen. Ons college is met Maeyveld overeengekomen dat er aan de inrichting van dit gebied extra eisen gesteld kunnen worden om het berijden van de tracés te voorkomen.

Ons college en Maeyveld zijn overeengekomen dat er eenduidige en logische grenzen vastgesteld moeten worden voor de uiteindelijke eigendomssituatie en de daaruit volgende verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud. Deze grenzen zullen vastgesteld worden op basis van het definitief ontwerp. Uitgangspunt bij het vaststellen van deze grenzen zijn de afspraken uit de Realisatieovereenkomst en het bijbehorende Pakket van Eisen

3.6 Conclusie

Het door Maeyveld ingediende ontwerp voldoet in grote lijnen aan de eisen vastgesteld in Realisatieovereenkomst en PvE. Ten aanzien van de afwijkingen liggen heldere keuzes en afspraken voor. Het college stelt voor om goedkeuring te verlenen aan het Definitief Ontwerp voor de bebouwing en het Voorlopig Ontwerp voor de stadionomgeving. Aan deze goedkeuring worden de in het raadstuk opgenomen afspraken als voorwaarden verbonden.

Tevens stelt het college voor om bij het vaststellen van het Definitief Ontwerp voor de stadionomgeving eenduidige en logische grenzen vast te stellen voor de toekomstige eigendomssituatie en de bijbehorende verantwoordelijkheden op het gebied van beheer en onderhoud.

4. Financiële paragraaf

Voor het project Stadion Oostpoort is een grondexploitatie geopend en vastgesteld door de raad. Het betreft de grondexploitatie 'Oostpoort fase 3' uit het Meerjaren Programma Grondexploitaties. Deze grondexploitatie maakt deel uit van de grondexploitatie.

Aan dit besluit zijn geen financiële consequenties verbonden.

5. Participatie / communicatie

Binnen het project Stadion Oostpoort wordt invulling gegeven aan participatie via een door ons college ingestelde klankbordgroep. Deze groep bestaat uit vertegenwoordigingen van de wijkraad Zuiderpolder, stichting Behoud Groene Zoom, bewonersverenigingen en direct belanghebbenden.

In de voorbereiding voor dit besluit is het ontwerp in meerdere stadia door de architect gepresenteerd in de klankbordgroep. Het ontwerp is telkens kritisch beoordeeld en besproken. Ons college waardeert de inzet van deze mensen ten zeerste, omdat een aantal van hen nog altijd grote moeite hebben met de locatiekeuze Zuiderpolder.

Hoewel een deel van de klankbordgroep het huidige plan een verbetering vindt ten opzichte van eerdere ontwerpen is er de nodige kritiek geuit op het plan. De kritiek spitst zich toe op 5 hoofdpunten:

1. Het aanzicht van het gebied gezien vanaf het Liewegje. De klankbordgroep is van mening dat het ontwerp in zijn huidige vorm een inbreuk is op het landelijke karakter van het Liewegje.
2. Verlichting van het talud. De klankbordgroep is van mening dat de verlichting van het talud niet in overeenstemming is met het gewenste beeld: teveel lichtmasten en te hoge lichtmasten.
3. Ontsluiting van de westelijke parkeergarage in de bocht van de Diakenhuisweg. De klankbordgroep is van mening dat dit een onveilige verkeerssituatie tot gevolg heeft.
4. Het verplaatsen van de parkeerplaatsen ten noorden van de urban villa aan de Diakenhuisweg. De klankbordgroep is van mening dat dit ongewenst is vanwege de aantasting van het groen, het verdwijnen van een speelplaats en ten opzichte van de bewoners van deze urban villa.
5. Aanzicht van de ventilatiesleuven van de parkeergarage. De klankbordgroep vindt het ongewenst dat deze zichtbaar zijn. Dit doet het beeld van het groene talud waarin het gebouw verdwijnt teniet.

Ons college en Maeyveld hebben de bezwaren vanuit de klankbordgroep besproken en komen daarbij tot de volgende conclusies:

1. Ten aanzien van het aanzicht van het gebied gezien vanaf het Liewegje

De ruimte in de zuidoost hoek van het plangebied is krap: Om ruimte te maken voor de vereiste waterberging wordt nu een deel van de begroeiing die de uitzicht vanaf het Liewegje op de Zuiderpolder belemmert gekapt. Tussen stadion, talud,

watergang en archeologisch monument is er geen ruimte voor nieuwe begroeiing om dit door de klankbordgroep ongewenste vrije uitzicht te belemmeren.

In het ontwerp is geprobeerd dit op te lossen door de zuidoosthoek van het talud te beplanten. Dit is naar mening van de klankbordgroep onvoldoende.

Door de klankbordgroep zijn een aantal ideeën aangedragen om dit op te lossen. Ons college en Maeyveld hebben deze ideeën besproken en zijn tot de conclusie gekomen dat hier mogelijkheden liggen om het probleem op te lossen en de klankbordgroep tegemoet te komen. Het college en Maeyveld zijn daarbij overeengekomen dat er de komende maanden een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd moet worden naar de aangedragen alternatieven.

2. Ten aanzien van de verlichting van het talud

Ons college onderschrijft de bezwaren vanuit de klankbordgroep. Zie paragraaf 3.5.2.2. van dit stuk.

3. Ten aanzien van de ontsluiting van de parkeergarage in de bocht van de Diakenhuisweg.

Ons college onderschrijft de bezwaren vanuit de klankbordgroep. Zie punt 5 uit paragraaf 3.5.2.4. van dit stuk.

4. Het verplaatsen van de parkeerplaatsen ten noorden van de urban villa.

Ons college onderschrijft de bezwaren vanuit de klankbordgroep. Zie punt 5 uit paragraaf 3.5.2.3. van dit stuk.

5. Aangezicht ventilatiesleuven.

Ons college en Maeyveld vinden evenals de ontwerper het zichtbaar zijn van de ventilatiesleuven niet acceptabel. De ontwerper wijst er op dat de sleuven in de tekeningen wel zichtbaar zijn omdat dit een weergave in het platte vlak is. In de driedimensionale werkelijkheid zijn de zichtlijnen zodanig dat de sleuven niet zichtbaar zijn.

6. Planning

Dit besluit dient als basis voor het afronden van het Voorontwerp Bestemmingsplan en de bijbehorende Milieu Effect Rapportage. Om vertraging ten opzichte van de huidige planning van het project te voorkomen is behandeling in de commissie ontwikkeling van 13 juli 2006 gewenst evenals behandeling in de raad van 21 september. Aangezien aan de goedkeuring ook de uitwerking door Maeyveld tot aan bouwvraagniveau is gekoppeld wordt eventuele behandeling in de raad van 20 juli zeer op prijs gesteld. Dit uiteraard ter overweging aan commissie en presidium.

Wij stellen de raad voor:

1. Akkoord te gaan met het goedkeuren van het Definitief Ontwerp bebouwing Stadion Oostpoort.
2. Akkoord te gaan met het goedkeuren van het Voorlopig Ontwerp stadiongebied.

3. Akkoord te gaan met de in het raadstuk opgenomen afspraken en deze als voorwaarden te verbinden aan voornoemde goedkeuringen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. goedkeuring te verlenen aan het Definitief Ontwerp bebouwing Stadion Oostpoort;
2. goedkeuring te verlenen aan het Voorlopig Ontwerp stadionegebied;
3. aan deze goedkeuring de in dit raadsstuk vastgelegde afspraken als voorwaarden te verbinden..

Gedaan in de vergadering van 20 juli 2006.

De griffier,

De voorzitter,