

Onderwerp: Vaststellen Masterplan De Entree Oost
BBV nr: 2015/61034

1. Inleiding

In oktober 2004 is het Masterplan voor 023 Haarlem vastgesteld. Dit Masterplan omvatte zowel de plandelen West als Oost. Het masterplan is tevens opgenomen in de door de gemeente op 13 december 2007 vastgestelde Koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en Ontwikkelcombinatie 023, hierna OC 023 (reg. nummer 2007/204867). De OC 023 bestaat uit vier partijen die gezamenlijk verantwoordelijk zijn: Bouwfonds, AM, Slokker en Ymere. Het Masterplan is vertaald in een bestemmingsplan dat is vastgesteld in oktober 2009 (reg. nummer 2009/186957). Voor plangebied Oost gaat dit bestemmingsplan uit van woningen en kantoren.

Vlak na ondertekening van de Koopovereenkomst in 2007 deed de crisis zijn intrede. Dit heeft geleid tot de in mei 2014 door de raad vastgestelde 'Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree' (reg. nummer 2014/93972) voor het plangebied Oost en ondertekening door de gemeente en OC 023 van het Nader akkoord/allonge van 6 maart 2014 (De naam 023 Haarlem is sinds een aantal jaar gewijzigd in 'De Entree Haarlem'). Het Nader akkoord voorziet in de komst van een nieuw masterplan waarin meer flexibiliteit mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zo is het kantorenprogramma komen te vervallen en vervangen door een alternatief programma, voornamelijk woningbouw. Het Nader akkoord bood hiervoor de mogelijkheid en dit is als zodanig verwerkt in het Masterplan. Dit nieuwe Masterplan De Entree Oost is nu gereed en moet vervolgens vertaald worden in een nieuw bestemmingsplan. Beide producten zijn opgenomen in het Nader akkoord en moeten beiden in 2015 zijn vastgesteld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het Masterplan De Entree Oost vast te stellen (bijlage A)
2. De beheerlasten van het besluit worden nader aangescherpt, starten in 2017 en bedragen naar verwachting uiteindelijk € 195.000,- per jaar. Het college stelt de raad voor om deze ten laste te brengen van de algemene middelen.

3. Beoogd resultaat

Het Masterplan biedt het ruimtelijk en programmatisch kader voor de ontwikkeling van het plangebied op basis waarvan het bestemmingsplan wordt opgesteld.

4. Argumenten

Het plan past in het huidige beleid

a) Woonvisie

In de Koopovereenkomst van 2007 is opgenomen dat het programma van West en Oost samen dient te voorzien in 80 sociale huurwoningen (waarvoor door de huurder huurtoeslag van de Belastingdienst verkregen kan worden) en 65 sociale koopwoningen. Het is aan de OC 023 de verdeling over beide plangebieden te bepalen.

In plangebied West zijn reeds 21 sociale koopappartementen opgeleverd.

De overige woningen vallen in de categorie middelduur en duur en zorgen voor woningdifferentiatie in Schalkwijk zoals in de Woonvisie is opgenomen (Woonvisie: “Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad”, 2012).

b) Haarlem Klimaat Neutraal

OC 023 wil zich inzetten om in het plangebied ook aandacht te besteden aan bovenwettelijke eisen op het gebied van energie. Bij de nadere uitwerking van de woningen zal dit vorm krijgen. Zo is het denkbaar dat kopers hun woning zo samen kunnen stellen dat ze energieneutraal zijn.

c) Ecologisch Beleidsplan

In het Ecologisch beleidsplan wordt een aantal doelstellingen geformuleerd voor de inrichting van plangebieden. Onderdelen daarin zijn onder andere: natuur inclusief bouwen (ruimte voor vogels in gebouwen), natuurvriendelijke oevers en het toepassen van inheemse soorten in de openbare ruimte. Bij de verdere uitwerking van het masterplan spant de OC 023 zich in om onderdelen van het Ecologisch Beleidsplan in te passen.

d) Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Evenals in plangebied West wordt in Oost een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit is opgenomen in het programma van eisen voor de openbare ruimte dat deel uitmaakt van de Koopovereenkomst. Het schone hemelwater wordt opgevangen in de centrale waterpartij. Met het gescheiden stelsel wordt uitvoering gegeven aan het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

Parkeren

In de Koopovereenkomst is een parkeernorm vastgelegd waarbij een deel van het parkeren op eigen terrein en een deel binnen het plangebied in de openbare ruimte wordt opgelost. Op basis van de voorbeeldverkaveling is een parkeerbalans gemaakt. Deze laat zien dat het programma voldoet aan de door de gemeente gestelde parkeernormen.

Wijkraad Boerhaavewijk positief

De Wijkraad Boerhaavewijk heeft reeds een presentatie gekregen van het concept Masterplan De Entree Oost. De wijkraad is blij dat er vorderingen zijn en dat er gebouwd gaat worden. De wijkraad is wel kritisch op de mogelijke gevolgen van het plan voor verkeer.

Meer groen

Met het nieuwe masterplan wordt ingezet op een verdere ‘vergroening’ van het gebied. Waar het oorspronkelijke masterplan uit 2004 het karakter had van een steenachtig, stedelijk milieu wordt in het nieuwe masterplan het beeld van een tuinstad opgeroepen.

Bushalte Burgemeester Reinaldapark

In het Masterplan is rekening gehouden met de huidige R-nethalte Burgemeester Reinaldapark.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen participatie en inspraak

Er heeft geen participatie en inspraak plaatsgevonden. Er is sprake van een beperkte afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarbij start binnenkort de bestemmingsplanprocedure waarbij belanghebbenden kunnen inspreken. Daarom wordt in dit

stadium volstaan met informeren en worden de betrokkenen uitgenodigd voor een informatieavond.

Verwerving grond provincie en terugbrengen snelheid gedeelte Schipholweg

In het Nader akkoord is opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft de strook grond aan de noordzijde van het plangebied Oost, grenzend aan de Schipholweg (circa 1.400m²), te verwerven ten behoeve van het plan. Met de provincie zijn op ambtelijk niveau afspraken gemaakt over de verwerving van deze grond. Dit moet nog worden geformaliseerd middels besluitvorming bij provincie en gemeente.

Indien verwerving door de gemeente niet mogelijk blijkt, zullen partijen in onderling overleg het Masterplan (conform artikel 12 van de Aanvullende afspraken) aanpassen en treden partijen in overleg over de consequenties daarvan.

Naast de inspanningsverplichting tot verwerving van de grond van de provincie heeft de gemeente op basis van de Koopovereenkomst uit 2007 een inspanningsverplichting voor het reduceren van de snelheid van de Schipholweg van 100 km/u naar 50 km/u en herprofilering van de Schipholweg ter hoogte van plangebied Oost. Ook hiervoor zijn de gesprekken met de provincie gaande. Indien de snelheidsreductie niet kan plaatsvinden, zijn geluid reducerende maatregelen nodig voor de realisatie van de woningen, zoals bijvoorbeeld een geluidsscherm of geluidwal. Dit heeft consequenties voor de uitstraling van het plan en voor het te realiseren programma. In het Masterplan zijn hiervoor varianten opgenomen.

De OC 023 heeft haar grondbod uit het Nader akkoord gebaseerd op het concept masterplan variant 18 (april 2012) met daarin opgenomen 182 grondgebonden woningen. Indien door te nemen geluidsmaatregelen minder grond beschikbaar is voor woningbouw, wil OC 023 daarover in gesprek met de gemeente.

Samenhang met provinciale woningbouwafspraken

Indien de door de gemeente gewenste snelheidsreductie geen doorgang kan vinden, zorgt dit voor een aanzienlijke teruggang in het aantal woningen. In dat geval is de kans groot dat van gestapelde bouw naast de Schipholweg zal worden teruggegaan naar grondgebonden woningen, waarmee tussen de 76 en 82 woningen komen te vervallen. Hiermee komen de regionale afspraken over de woningproductie in Haarlem onder druk te staan. Het financiële risico van het eventueel vervallen van tussen de 76 en 82 woningen komt voor rekening van OC 023. De gemeente heeft een inspanningsverplichting richting het mogelijk maken van de gewenste snelheidsreductie.

Mogelijke kap

Aan de zuidoever van de Boerhaavevaart, ter plaatse van de nieuwe brug staan monumentale bomen. De aanlanding van de brug zal zorgvuldig worden bepaald, maar is afhankelijk van het stratenpatroon in het gebied. Indien kap onvermijdelijk is, zal volgens de daarvoor geldende procedure (een B&W besluit) een kapvergunning worden aangevraagd.

Areaaluitbreiding

Alle nieuwe openbare ruimte in het plangebied, is evenals in plangebied West, areaaluitbreiding ten opzichte van het huidige areaal. Oost bestond uit sportvelden die vanuit die functie zijn onderhouden. Het beheer van een dergelijk omvangrijk gebied is niet op te vangen vanuit de bestaande middelen. De kosten voor beheer en onderhoud zijn ingeschat op

€ 195.000,00. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de ondergrondse infrastructuur als riolering en drainage.

Financiën

De financiële afspraken zijn reeds vastgelegd in de Koopovereenkomst en het Nader akkoord. Uitgangspunt is dat OC 023 bouwt en de openbare ruimte aanlegt op haar kosten, waarna de openbare ruimte terug wordt overgedragen aan de gemeente. De financiële effecten zijn in het MPG 2015-2020, grondexploitatie De Entree, opgenomen en worden bij de kadernota 2015 vastgesteld.

De kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte zijn middels een grove berekening ingeschat op € 195.000,- per jaar, exclusief kosten voor ondergrondse infrastructuur. Bij het vaststellen van het definitief ontwerp is meer inzicht in de beheerlasten per beheerdomein en zal een aanscherping van de berekening plaatsvinden. Deze beheerlasten moeten worden meegenomen in het beheer van de verschillende domeinen. De beheerlasten starten in 2017 en lopen stapsgewijs op met het gereedkomen van de planfasen, zodat de uiteindelijke geschatte beheerlast van € 195.000,- per jaar wordt bereikt. Het college stelt de raad voor de beheerkosten ten laste te brengen van de algemene middelen en mee te nemen in de integrale afweging bij de kadernota 2015.

6. Uitvoering

Opstellen bestemmingsplan

Na de vaststelling van het Masterplan wordt direct gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Na raadsvaststelling van het bestemmingsplan en de overdracht van grond voor de eerste fase, wil de OC 023 direct starten met haar bouwactiviteiten. De OC 023 start met bouwen als 70% van de eerste fase is verkocht.

Conform het Nader akkoord neemt OC 023 de eerste gronden af nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

7. Bijlagen

A. Masterplan De Entree Oost

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het masterplan voor 023 Haarlem/De Entree Oost vast te stellen (bijlage A).
2. De beheerlasten van het besluit worden nader aangescherpt, starten in 2017 en bedragen naar verwachting uiteindelijk € 195.000,- per jaar. Het college stelt de raad voor om deze ten laste te brengen van de algemene middelen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter