Gemeente Haarlem

Raadsvoorstel

Onderwerp Vaststellen Masterplan Hart voor Oostpoort en openen grondexploitatie	
Nummer	2026/145885
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.4 Ruimtegebruik
Afdeling	PCM
Auteur	J.A. Pierik/B. van Luling
Telefoonnummer	06-39290075
Email	jpierik@haarlem.nl
Kernboodschap	De zone Oostpoort rondom het station Haarlem Spaarnwoude is één van de belangrijkste ontwikkelgebieden in de gemeente Haarlem. Het gebied transformeert naar een compact, gemengd en aantrekkelijk stedelijk gebied om te wonen, werken en verblijven. Hart voor Oostpoort levert ook een belangrijke bijdrage aan de mobiliteitstransitie van Haarlem. Het stationsgebied wordt opnieuw ingericht tot een toekomstbestendig OV-knooppunt. Het wordt een aantrekkelijk, toegankelijk en overzichtelijk stationsgebied met korte en logische overstappen tussen trein, bus en (deel)fiets. In het gebied komt ruimte voor circa 900 woningen, ongeveer 10.000 m² aan bedrijven, ca. 3.000 m² voor voorzieningen, cultuur en recreatie. Zo ontstaat een nieuwe leef- en werkomgeving die Haarlem verrijkt, als vliegwiel fungeert voor de Zuidstrook Waarderpolder en de stad diverser en sterker maakt. De gemeente heeft in 2021 een Woningbouwimpuls-subsidie (WBI) van het Rijk ontvangen. Daarnaast is in 2025 een Specifieke Uitkering Woningbouw op Korte Termijn-subsidie (SPUK WOKT) toegekend als extra financiering voor de noord-zuid fietsverbinding. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een Masterplan opgesteld, inclusief een Programma van Eisen voor de Leefomgeving. Hierin staan de ruimtelijke en functionele kaders voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het ontwerp-Masterplan Hart voor Oostpoort heeft ter inzage gelegen van 22 december 2025 tot en met 2 februari 2026, zodat zienswijzen konden worden ingediend. Het Masterplan is nu gereed voor vaststelling. De raad wordt verzocht de grondexploitatie te openen.

Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorgenomen besluit van het college over het Masterplan (de 'zware' voorhangprocedure) en het voornemen van het college een grondexploitatie te openen.
Relevante eerdere besluiten	- Startnotitie Ontwikkelzone Oostpoort (2018/323321); - Vaststellen Ontwikkelvisie Oostpoort (2019/712616); - Vaststellen Omgevingsvisie Haarlem 2045 (2021/492095); - Toekenning Impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Oostpoort (2021/933572); - Vaststellen Ontwikkelstrategie Oostpoort (2023/177910); - Variant Masterplan "Hart voor Oostpoort" (2024/600695); - Stationsbuurt Oostpoort: Principekeuzes voor het ontwerp-Masterplan (2025/498164); - Aanvraag Specifieke Uitkering Woningbouw Op Korte Termijn 2.0 (SPUK WOKT 2.0) t.b.v. de fietsverbinding F205 ter hoogte van Hart voor Oostpoort (2025/611510); - Ter inzage leggen van het ontwerp Masterplan Hart voor Oostpoort (inclusief Programma van Eisen voor de Leefomgeving) (2025/782111).
Besluit college d.d. 21 april 2026	1. Het college van burgemeester en wethouders stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het Masterplan Hart voor Oostpoort vast te stellen, onder de voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken; 3. De gemeenteraad te verzoeken zijn zienswijze (wensen en bedenkingen) te geven op het voornemen van het college om het Masterplan Hart voor Oostpoort vast te stellen; 4. Op grond van artikel 87, van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bij dit besluit en de daarbij behorende bijlage C ('Financiële vertaling grondexploitatie Masterplan'), ter bescherming van de financiële/commerciële gegevens van de gemeente en bedrijfsgegevens van derden, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid aanhef en onder c en ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 5.1., tweede lid, aanhef en onder b van de Wet Open Overheid; 5. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met het afsluiten van de grondexploitatie Hart van Oostpoort. de secretaris, de burgemeester,

Ontwerp Wensen en bedenkingen raad d.d. ……..	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het besluit van het college van burgemeester en wethouders, Besluit over het voornemen van het college tot vaststelling van het Masterplan Hart voor Oostpoort, d.d. 21 april 2026, de volgende wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen:
Ontwerp-besluit raad d.d. ……. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De grondexploitatie Hart van Oostpoort te openen; 2. De € 2.451.000,- reeds gemaakte voorbereidingskosten van gebiedsontwikkeling Hart voor Oostpoort in te brengen in de grondexploitatie Hart van Oostpoort; 3. Het activum ‘Fly-over N200’, met een boekwaarde van € 1.900.000,- over te hevelen van de grondexploitatie Laan van Decima naar de materiële vaste activa. Het financiële effect van de inhaalafschrijving van € 655.000,- wordt ten laste gebracht van de algemene middelen en verwerkt in de bestuursrapportage 2026. De structurele kapitaallast van € 47.500,- per jaar, ingaande 2027, wordt ten laste gebracht van de algemene middelen en opgenomen in de programmabegroting 2027. 4. De grondexploitatie 115 Waarderpolder Laan van Decima af te sluiten en het negatieve saldo van € 3,6 miljoen ten laste te brengen van de reserve grondexploitaties. de griffier, de voorzitter,

1. Aanleiding

De zone Oostpoort is één van de belangrijkste ontwikkelgebieden in de gemeente Haarlem en ligt rondom station Haarlem Spaarnwoude. Deze zone biedt kansen voor de ontwikkeling van een multimodaal OV-knooppunt én kan uitgroeien tot een aantrekkelijke entree voor de stad. Het gebied vormt de ‘poort’ tussen Haarlem en de metropoolregio, tussen stedelijk gebied en landschap. Daarnaast biedt de zone op stadsniveau kansen voor woningbouw en de intensivering van de Zuidstrook Waarderpolder.

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is momenteel onvoldoende. Brede rijbanen, viaducten, het spoor, tijdelijke woningbouw en braakliggende terreinen bepalen het beeld. Voorzieningen zijn beperkt. De verbinding met het nabijgelegen recreatiegebied Spaarnwoude en de Veerplas is ondermaats, terwijl hier juist kansen liggen voor een aantrekkelijke en groene verblijfsomgeving. Ook de voetgangers- en fietsverbindingen tussen het station Haarlem Spaarnwoude en de Waarderpolder zijn van onvoldoende kwaliteit.

De combinatie van goede bereikbaarheid en de bijzondere ligging op de overgang van stad en landschap biedt kansen voor verdichting, functiemenging, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verduurzaming. Kortom, de ontwikkeling van deze zone biedt de mogelijkheid om een herkenbare en aantrekkelijke stadspoort voor Haarlem te realiseren: een plek waar het prettig is om te wonen, werken en verblijven, en waarvan de hele stad profiteert.

Procesverloop
Voor de transformatie van het gebied rond station Haarlem Spaarnwoude is een ontwerp-Masterplan opgesteld. Dit ontwerp-Masterplan heeft ter inzage gelegen van 22 december 2025 tot en met 2 februari 2026. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen.
Er zijn in totaal 42 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze hebben geleid tot aanpassingen van het Masterplan (zie bijlage B).

Commissie Ontwikkeling
Op 22 januari 2026 is het ontwerp Masterplan Hart voor Oostpoort besproken in de commissie Ontwikkeling. In de Nota van Beantwoording (bijlage B, vanaf pagina 113) wordt ingegaan op de inbreng van de raads- en commissieleden in deze vergadering. Het Masterplan Hart voor Oostpoort is daarmee gereed voor vaststelling.

Zienswijzen en aanpassingen
De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op verkeer en parkeren. Naar aanleiding hiervan is het Masterplan op onderdelen aangepast.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-Masterplan zijn:
- De bufferzone tussen de noordoostelijke bebouwing en het parkeren bij IKEA is aangepast:
    - De noordoostelijke bebouwing is 8 meter in zuidelijke richting opgeschoven;
    - Het parkeren is omgezet naar bestaand maaiveld parkeren;
- De ruimte tussen de ‘Special’ (gebouw aan het noordelijke stationsplein met een programma zoals een congreshotel in combinatie met werken en voorzieningen) en de winkel IKEA is, conform de huidige situatie, ingericht als maaiveld parkeren.
- De ‘Special’ is 4 meter in zuidelijke richting verschoven.
- Het profiel van de Laan van Decima, aan de zijde van de hoofdentree van IKEA, is omgezet naar het huidige wegprofiel. De bestaande bomenrij in het midden van de weg blijft behouden.
- Het fietspad ter hoogte van het kruispunt Laan van Decima en Bohnweg/Swensweg is rechtgetrokken.

Deze wijzigingen zijn verwerkt in de spelregelkaart, de proefverkaveling en de beschrijving van de typologieën van de pleinen.

Aanpassingen in de bijlagen
Naar aanleiding van de zienswijzen is ook bijlage 6 Programma van Eisen Station Spaarnwoude aangepast. Dit betreft voornamelijk tekstuele wijzigingen en enkele inhoudelijke ontwerpuitgangspunten. Deze worden meegenomen in de verdere uitwerking.

Daarnaast zijn ambtshalve aanpassingen aangebracht. Zo zijn bijlage 4 (PvEL: randvoorwaarden, eisen en wensen) en bijlage 7 (Mobiliteitsplan) aangepast.

Tevens zijn bijlage 12 (Windhinderonderzoek), bijlage 14 (Mer beoordeling), bijlage 16 (Natuurtoets), bijlage 17 (Omgevingsveiligheid), bijlage 18 (Stikstof) aan het Masterplan toegevoegd en is bijlage 15 (Trillingsonderzoek) geactualiseerd.

Voor een overzicht van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen, wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage B).

Grondexploitatie
Om de gebiedsontwikkeling verder uit te voeren, is een financieel kader opgesteld in de vorm van een grondexploitatie. In deze grondexploitatie zijn de geraamde grondkosten en grondopbrengsten verwerkt, inclusief rente en indexeringseffecten.

2. Beoogd resultaat
- Een toetsingskader voor de gebiedsontwikkeling Hart voor Oostpoort, bestaande uit een spelregelkaart en randvoorwaarden, eisen en wensen voor de gebouwen en de openbare ruimte. Dit kader is gericht op de ontwikkeling van een levendig, duurzaam en hoogwaardig leefmilieu, met woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd rond station Haarlem Spaarnwoude.
- Het mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling door het vaststellen van een financieel kader.

3. Onderbouwing voorstel
3.1 Het Masterplan draagt bij aan de mobiliteitstransitie
Haarlem wil een aantrekkelijke, gezonde en goed bereikbare stad blijven, terwijl de stad groeit. Dit vraagt een mobiliteitstransitie waarbij voorrang wordt gegeven aan schone manieren van vervoer die weinig ruimte innemen.

Het Masterplan legt de basis voor een gebied dat uitnodigt tot lopen en fietsen, goed aansluit op het openbaar vervoer en ruimte biedt voor de auto waar dat nodig is. Zo ontstaat een duurzame, aantrekkelijke en toekomstbestendige entree van Haarlem.

Uitgangspunten hierbij zijn:
- voorrang voor voetgangers en fietsers in het gebied
- verbetering van de regionale doorfietsroutes
- verbetering van het stationsdomein en de stationsomgeving
- rekening houden met toekomstige uitbreiding van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)

3.2 Het Masterplan schetst de kaders waar binnen Hart voor Oostpoort tot een fijne en aantrekkelijke, leefbare woon- en werklocatie kan transformeren

Hart voor Oostpoort wordt een uniek stuk stad; een aantrekkelijk, compact en gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken, voorzieningen en recreatie.

De ligging aan het spoor tussen Haarlem en Amsterdam, de nabijheid van recreatiegebied Spaarnwoude en de positie tussen industrieterrein Waarderpolder en stadsdeel Haarlem-Oost maken het een strategische locatie om te verdichten. Hart voor Oostpoort verbetert de overgang tussen stad en landschap, en vormt een markante en herkenbare toegangspoort tot Haarlem.

3.3 Het Masterplan heeft een globaal karakter

Het Masterplan is niet tot in detail uitgewerkt. Het plan is een globale stedenbouwkundige verkenning en geen blauwdruk voor de ruimtelijke ontwikkeling, maar biedt de kaders waarbinnen deze kan plaatsvinden.

Het Masterplan stuurt niet op een vast eindbeeld. Het laat ruimte om in de verdere uitwerking in te spelen op nieuwe inzichten, ontwikkelingen en veranderende maatschappelijke behoeften. Deze uitwerking vindt plaats in een Stedenbouwkundig Plan en Omgevingsplan. Bij deze nadere uitwerking worden stakeholders en de omgeving opnieuw betrokken via participatie.
Aanpassingen zijn mogelijk, mits deze passen binnen de spelregelkaart en de beeldkwaliteitseisen uit het Masterplan. Daarmee blijven de ambitie, samenhang en identiteit van het gebied geborgd.

3.4 Het Masterplan voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Haarlem 2045, de Ontwikkelvisie Oostpoort en het convenant Waarderpolder

Het Masterplan maakt een ontwikkeling mogelijk die bijdraagt aan een multifunctioneel, stedelijk woon-werkgebied, aan het verbeteren van de leefbaarheid en aan het versterken van de knoop rondom het station Haarlem Spaarnwoude.

In 2019 is de Ontwikkelvisie Oostpoort vastgesteld. In 2021 is door het Rijk een WBI-subsidie (van € 6,5 miljoen) verleend. Deze subsidie was het startschot voor de verdere uitwerking van de plannen, waarbij geldt dat de bouw van de laatste woningen start binnen 10 jaar na toekenning. In 2023 is de Ontwikkelstrategie vastgesteld. In 2025 is een bijdrage vanuit het Rijk (SPUK WOKT 2.0) ontvangen.

Dit Masterplan vertaalt de visie en het nieuwe beleid naar concrete kaders voor de verdere ontwikkeling van Hart voor Oostpoort. Met het Masterplan wordt invulling gegeven aan onder meer de volgende opgaven uit de Ontwikkelvisie:

- Het versterken van de knoop rond station Haarlem Spaarnwoude en het slim mengen van woon- en werkfuncties.
- Het creëren van ontmoetingsplekken en het beter verbinden van plekken binnen het gebied en met de omgeving.
- Het verbeteren van de toegankelijkheid en veiligheid voor fietsers en voetgangers.
- Het realiseren van voldoende parkeerruimte in gebouwde voorzieningen.
- Het versterken van ecologische structuren, met ruimte voor groen, water, klimaatadaptatie en energietransitie.
- Circulair en klimaatbestendig bouwen.

3.5 Het Masterplan draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad in Haarlem
De gemeente heeft als doel om ruim 900 woningen te realiseren, inclusief het woongebouw van Ymere (blok 1F, 'De Stelling')). Van deze woningen valt 40% in de categorie sociale huur, 40% in het middeldure segment en 20% in de vrije sector. Omdat blok 1F al in ontwikkeling is (100% sociale huur), wijkt het aandeel sociale woningbouw in het nog te realiseren gebied hiervan af.

3.6 Groenparagraaf: het Masterplan draagt bij aan een hoogwaardige groene openbare ruimte
Een levendige gebiedsontwikkeling vraagt om een kwalitatieve en groene openbare ruimte, die uitnodigt tot ontmoeten en verplaatsen te voet en per fiets. De huidige omgeving van het plangebied heeft op onderdelen een kwaliteitsimpuls nodig om de nieuwe ontwikkeling leefbaar te maken. Doelstelling is het vergroten van de biodiversiteit, het creëren van leefgebieden voor gebiedseigen flora en fauna en het vergroten van de belevingswaarde en klimaatbestendigheid.
Dit wordt bereikt door de groenstructuur te versterken, ecologische verbindingen te realiseren en waar mogelijk natuurinclusief te bouwen. Bomen vormen daarbij de dragers van de groenstructuur. Langs de noordzijde van het spoor wordt het Spoorpark ontwikkeld. Dit park volgt de waterstructuur en vormt een groene corridor die de stad verbindt met het Spaarnwoudelandschap.
Het park biedt ruimte voor fiets- en wandelroutes en brengt groen en water dicht bij de woon- en werkomgeving. Natuurvriendelijke oevers, grote bomen, wandelpaden, zitplekken en voorzieningen voor sport en educatie geven het park zowel ecologische als sociale waarde.

In het Stedenbouwkundig Plan en het ontwerp van de openbare ruimte wordt dit verder uitgewerkt.

3.7 Duurzaamheidspargraaf: Het Masterplan draagt bij aan een toekomstbestendig woon-, werk- en leefklimaat
In het Masterplan zijn het convenant Toekomstbestendig bouwen en het bijbehorend sectoraal beleid uitgewerkt in randvoorwaarden, eisen en wensen en geformuleerd in doel- en middelvoorschriften voor onder andere natuurinclusief, biodivers, klimaatadaptief en circulair bouwen.

Per deelproject wordt samen met de ontwikkelaar bekeken of door het combineren van maatregelen een hoger ambitieniveau kan worden bereikt.

3.8 Met de aanpassingen in het masterplan ligt er een solide basis voor de verdere ontwikkeling
Op basis van zienswijzen zijn er aanpassingen doorgevoerd. Hiermee ligt er een Masterplan dat een solide basis vormt voor de gebiedsontwikkeling.

3.9 Het openen en vaststellen van een grondexploitatie is de bevoegdheid van de raad en vormt de basis voor onderhandelingen
De gronden binnen de gebiedsontwikkeling zijn hoofdzakelijk in eigendom van de gemeente.
De gemeente wil de bouwrijpe grond gaan verkopen. Voor de gronden, die niet eigendom zijn van de gemeente, wil de gemeente aanvullende afspraken maken.
Eerder is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de planvorming. Voor de kosten van de openbare ruimte en de inkomsten uit de verkoop van gronden is een grondexploitatie gewenst.

De grondexploitatie omvat de gemeentelijke ramingen van kosten en baten. De feitelijke prijzen kunnen zowel hoger als lager uitvallen. Het openbaren van deze ramingen zal een negatief effect hebben op de prijsvorming. Daarom is het opleggen van geheimhouding op de grondexploitatie noodzakelijk. Door de toekenning van de WBI-subsidie en de SPUK WOKT-subsidie en een (beperkte) toevoeging van een aantal woningen is het saldo op businesscaseniveau budgetneutraal.

Het reeds verkregen voorbereidingskrediet, de boekwaarde en de historische plankosten wordt opgenomen in de nog te openen grondexploitatie.

4. Risico's en kanttekeningen

4.1 Risico's

4.1.1 Marktontwikkelingen en externe risico's

Bij een langdurige gebiedsontwikkeling als deze kunnen veranderende marktomstandigheden, zoals stijgende bouwkosten, renteontwikkelingen en nieuwe regelgeving van invloed zijn op de voortgang van het project. Ook externe factoren zoals netcongestie, kunnen hierbij een risico zijn.

4.1.2. Milieuonderzoeken

Er is onderzoek uitgevoerd naar milieu- en omgevingsaspecten die een belemmering kunnen zijn voor de uitvoerbaarheid van het Masterplan. Hierbij is gekeken naar onder meer bezonning, windhinder, geluid, mobiliteit, ecologie en stikstof. De onderzoeken wijzen uit dat het Masterplan uitvoerbaar is en dat een goed woon-werk- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Deze uitkomsten zijn verwerkt en geborgd in de spelregels voor het PvEL. Bij de verdere uitwerking van de gebouwen en de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden.

De AERIUS-berekening laat zien dat een programma van ruim 900 woningen in de gebruiksfase leidt tot een toename van stikstofdepositie. Significante effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze toename zijn op voorhand niet uit te sluiten. Dit wordt in het vervolgtraject verder onderzocht. Daarnaast worden in het vervolgtraject ook de effecten van eventuele extra bouwlagen op het windklimaat en de bezonning verder onderzocht.

4.1.3. Financierings- en beheerlasten bebouwde parkeervoorzieningen

Bij de gebiedsontwikkeling Hart voor Oostpoort wordt uitgegaan van bebouwde parkeervoorzieningen.

Ten aanzien van de P+R parkeervoorziening is gesteld dat deze ruimtelijk is opgenomen in het Masterplan, maar financieel niet. Om de P+R parkeervoorziening te kunnen realiseren in de parkeerhub zal een IP-budget moeten worden vrijgegeven van circa € 6,15 miljoen voor de realisatie van 150 plekken. Deze financiële consequenties zijn onderdeel van de financiële verkenningen die aan de raad zijn aangeboden en worden ter integrale afweging aangeboden bij de Programmabegroting.

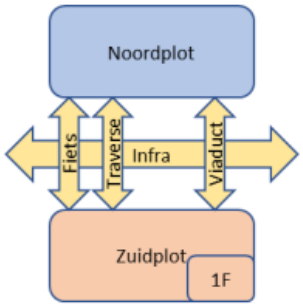
Indien er geen dekking beschikbaar wordt gesteld, dan komt de P+R functie bij het station Haarlem Spaarnwoude te vervallen. Het plan voor Hart voor Oostpoort kan wél ontwikkeld worden.

5. Consequenties en uitvoering

5.1 De gemeente heeft een regisserende rol én behoudt regie

De gemeente heeft in de gebiedsontwikkeling Hart voor Oostpoort het grootste deel van de grond in eigendom en kiest er voor om, vanuit de eigen grondpositie, zelf de grondexploitatie voeren.

Voor zowel het Noord- als het Zuidplot wordt via een Tenderprocedure een partij geselecteerd. Via de Tender en het uiteindelijke gronduitgiftecontract wordt gestuurd op de ambities en doelstellingen. Het Masterplan met het PvEL is één van de Tenderdocumenten. Het biedt de gemeente de mogelijkheid om het plan met de beste prijs-kwaliteitsverhouding te kiezen.



Schematische weergave deelgebieden

De grond in de ontwikkelgebieden wordt in de huidige staat verkocht aan een integrale gebiedsontwikkelaar die het hele gebied in onderlinge samenhang ontwikkelt.

De gebiedsontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan. Vanuit het stedenbouwkundig plan stuurt de gemeente op de integrale kwaliteit. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van het ontwerp voor en de uitvoering van de infra-opgave, met uitzondering van de stationspleinen en het Spoorpark. Deze zijn onderdeel van de Tender. Voor de fietsverbinding en de traverse geldt dat dit om nadere afstemming met ProRail vraagt.

5.2 Financiën

Op dit moment gelden voor dit gebied de volgende vastgestelde grondexploitaties/kredieten:

- Grex 115 Waarderpolder Laan van Decima;
- Voorbereidingskrediet Kavel 1F en IP-post ONT.013 Oostpoort Kavel 1F;
- Voorbereidingskredieten Hart van Oostpoort;
  Decemberrapportage 2020 € 669.000;
  Kadernota 2023 € 360.000.

Met dit besluit wordt de grondexploitatie 115 Waarderpolder Laan van Decima afgesloten.
Deze kent een negatieve boekwaarde van € 5.765.561, hiervan wordt:

- € 231.046 overgenomen als grondwaarde in de grondexploitatie Hart van Oostpoort;
- € 1.900.000 (bijdrage fly-over N200) toegevoegd aan de materiele vaste activa (MVA);
- € 3.634.515 komt ten laste van de reserve grondexploitaties.

Door het voortijdig beëindigen van de grondexploitatie Laan van Decima wordt het activum ‘Fly-over N200’, met een boekwaarde van € 1.900.000,- uit de grondexploitatie gehaald en overgeheveld naar de materiële vaste activa met maatschappelijk nut. De fly-over vormt een blijvend onderdeel van de openbare ruimte. Daarom is het noodzakelijk het activum als materieel vast actief te verantwoorden. In de bestuursrapportage 2026 wordt een inhaalafschrijving op het activum verwerkt van € 665.000,- ten laste van de algemene middelen. De structurele lasten voor het vervolg van de afschrijving bedragen € 47.500,- per jaar. Deze structurele lasten worden ten laste gebracht van de algemene middelen en opgenomen in de programmabegroting 2027.

In 2021 heeft het Rijk een Woningbouwimpuls-subsidie verstrekt. Het totale tekort van de businesscase op het moment van aanvragen van de subsidie bedroeg € 12,9 miljoen. Het verkregen subsidiebedrag bedraagt 6,45 miljoen. Bij de aanvraag is de boekwaarde van de grond, van het gehele plangebied, vervangen door een taxatie. De reden is dat het Rijk geen discussie over de waarde van de grond wilde hebben en deze door een onafhankelijke partij bepaald wilde hebben. Voor de grondexploitatie is een nieuwe taxatie uitgevoerd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende, geheime bijlage ‘Financiële vertaling grondexploitatie Masterplan’ (bijlage C).

Een ander verschil is dat in de Woningbouwimpuls de bovenplanse investeringen (Kegge Stastokviaduct, traverse) deels mochten worden meegenomen. In de financiële onderbouwing zit alleen het toerekenbare deel.

De gronden binnen de gebiedsontwikkeling zijn hoofdzakelijk in eigendom van de gemeente. Voor de gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente is een verwervingsbudget opgenomen. De gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp. De bouwrijpe grond wordt verkocht. Om dit mogelijk te maken moet er een grondexploitatie worden geopend.

Het saldo van de grondexploitatie Hart van Oostpoort is beperkt positief, op netto contante waarde (NCW) € 2,2 miljoen. Dit maakt onderdeel uit van de totale businesscase.

Door de raad is eerder een voorbereidingskrediet van € 1.029.000,- vrijgegeven voor het project Hart voor Oostpoort. In totaal is in de voorbereidingsfase € 2.451.000,- aan kosten gemaakt. Deze kosten zijn verwerkt in de grondexploitatie Hart voor Oostpoort. De hogere voorbereidingskosten zijn ontstaan doordat aanvullende werkzaamheden noodzakelijk waren om te komen tot een financieel en technisch uitvoerbaar plan. Daarnaast heeft het proces meer tijd in beslag genomen vanwege de complexe milieusituatie, geluidsproblematiek en benodigde aanpassingen aan de infrastructuur. In dit kader zijn meerdere opties onderzocht voor gebiedsontwikkeling, met als uitgangspunt het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

Het reeds verkregen voorbereidingskrediet en boekwaarde wordt opgenomen in de te openen grondexploitatie. Voor een nadere toelichting op grondexploitatie voor wat betreft de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico’s wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende, geheime bijlage ‘Financiële vertaling grondexploitatie Masterplan’ (bijlage C).

Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt budget beschikbaar gesteld om tot uitvoering van de (woningbouw)plannen en inrichting openbare ruimte over te gaan. Bij de nadere uitwerking zal onderzocht worden of en op welke wijze extra kwaliteit kan worden toegevoegd, zoals bijvoorbeeld houtbouw, het vizier op het landschap en mogelijk een urban sportpark ingepast kunnen worden.

5.3 Communicatie

Na de besluitvorming in de collegevergadering wordt de omgeving over het besluit geïnformeerd.

- Omwonenden en stakeholders worden via een huis-aan-huis nieuwsbrief en een digitale nieuwsbrief geïnformeerd over het besluit, de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het definitieve Masterplan Hart voor Oostpoort en de verdere procedure rondom de gebiedsontwikkeling.
- Op de projectpagina Hart voor Oostpoort komt een nieuwsbericht, dit bericht wordt ook via de social mediakanalen gedeeld.
- Op locatie bij station Haarlem Spaarnwoude komen posters te hangen over het besluit met een verwijzing naar de projectpagina.

5.4 Participatie

Tijdens het opstellen van het Masterplan Hart voor Oostpoort heeft een intensief participatietraject plaats gevonden in de vorm van: informatiebijeenkomsten, gesprekken met wijkraden, stakeholders, inloopmomenten, informatie en communicatie op en via nieuwsbrieven en de online projectpagina. Het Masterplan is tevens met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) besproken.

De AOK heeft aangegeven betrokken te willen blijven bij het vervolgproces en mee te willen denken over de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan. Voor deze uitwerking heeft de commissie een aantal adviezen meegegeven, onder meer over de plinten langs de openbare ruimte, het gebruik van setbacks, de ruimtelijke en architectonische kwaliteit en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De reacties van de stakeholders, omwonenden en de AOK zijn betrokken bij de uitwerking van het voorliggende Masterplan. Ook in de ontwerpfase zullen alle stakeholders betrokken worden.

Er wordt gewerkt aan een participatieleidraad voor de periode van het stedenbouwkundig plan, die meegaat met de tenderstukken. De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de participatie over de door hen opgestelde producten zoals het Stedenbouwkundig Plan.

5.5 Juridisch

- Het vaststellen van een Masterplan (programma) is een bevoegdheid van het college op grond van artikel 3.4 Omgevingswet. Het college kiest ervoor om het Masterplan voor zienswijzen voor te leggen aan de raad (‘zware voorhangprocedure’).
- Tegen vaststelling van het Masterplan staat geen bezwaar of beroep open.

5.6 Geheimhouding

Om de economische en financiële belangen van de gemeente te beschermen wordt, op grond van artikel 87, van de Gemeentewet, geheimhouding opgelegd op bijlage C (Notitie 'Financiële vertaling grondexploitatie Masterplan). De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transacties en de verwerking ervan in de openbare registers.

5.7 Planning



De ontwikkeling bevindt zich in de definitiefase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	• Startnotitie	• Raad	Gereed
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• Ontwerp-Masterplan ter visie leggen • Vaststellen Masterplan • Grondexploitatie • Tender[2]	• B&W • B&W[1] • Raad • B&W	Gereed Q2 2026 Q2 2026 Q3 2026
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan • Inrichtingsplan openbare ruimte • Onderzoeken t.b.v. omgevingsplan of uitgebreide omgevingsplan • Koopovereenkomsten • Voorontwerp omgevingsplan	• B&W • B&W • Raad • B&W en Raad	Q3 2027 Q3 2027 Q3 2027 Q4 2027 Q4 2027
Voorbereidingsfase	• Wijziging Omgevingsplan/bopa	• B&W en Raad	Q3 2028
Realisatiefase	• Start uitvoering (gefaseerd)		Vanaf Q1 2029

[1] Voorhangprocedure gemeenteraad

[2] De Tenderstrategie wordt ter bespreking geagendeerd in de commissie Ontwikkeling conform eerdere toezegging (2023/0370906)

Bijlagen

A. Masterplan Hart voor Oostpoort

B. Nota van Beantwoording

C. Notitie 'Financiële vertaling grondexploitatie Masterplan' (GEHEIM)