



Onderwerp Instemmen met Samenwerkingsovereenkomst Stationsgebied & Beresteyncomplex Haarlem	
Nummer	2026/84735
Portefeuillehouder	Roduner, F.J. Berkhout, R.A.H.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw 4.3 Aantrekkelijke leefomgeving
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In februari 2025 heeft de gemeenteraad uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Stationsgebied vastgesteld. Eèn van de uitgangspunten was herontwikkeling van het Beresteyncomplex door de eigenaar, Vastint Netherlands B.V. Omdat de sloop en nieuwbouw van Beresteyn direct samenhangt met de vernieuwing van het hele stationsgebied, werken de gemeente en Vastint samen aan één integraal Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) en één Stedenbouwkundig Plan voor het gebied. Daarvoor is in februari een extern ontwerpteam geselecteerd.</p> <p>Het college gaat een samenwerkingsovereenkomst aan met Vastint Netherlands B.V. Daarin worden afspraken gemaakt over de samenwerking en over de verdeling van de kosten voor het opstellen van het PvEL en het Stedenbouwkundig Plan. Rond de zomer worden ook Haarlemmers en reizigers betrokken bij het maken van de plannen.</p>
Behandelaar voor commissie	<p>Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissies Beheer en Ontwikkeling.</p> <p><i>De herontwikkeling van het stationsgebied en het Beresteyncomplex is belangrijk voor de stad en is een gebiedsontwikkeling met impact op verkeer, verblijfskwaliteit, wonen en werken. Door de raad actief te informeren blijft het proces transparant en kunnen raadsleden tijdig inzicht krijgen in de gemaakte afspraken en de vervolgstappen.</i></p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">– Raadsbesluit (2024/827658): Afronden initiatieffase en vaststellen uitgangspunten ontwikkeling Stationsgebied. Vastgesteld in de gemeenteraad van 27 februari 2025.– Collegebesluit (2023/1859554): Stationsgebied: start van de participatie over varianten. Besproken in de commissie Ontwikkeling van 7 december 2023;– Raadsbesluit (2021/222848): Integrale toekomstvisie 2020-2040 stationsgebied vaststellen (gewijzigd besluit). Vastgesteld in de gemeenteraad van 1 juli 2021.

<p>Besluit college d.d. 17 maart 2026</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> In te stemmen met de Samenwerkingsovereenkomst Stationsgebied & Beresteyncomplex Haarlem met Vastint Netherlands B.V. voor de gezamenlijke uitwerking van het PvEL, het Stedenbouwkundig Plan en het schetsontwerp openbare ruimte. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
---	--

1. Aanleiding

De gemeente werkt aan de integrale herontwikkeling van het Stationsgebied, conform de Integrale Toekomstvisie Stationsgebied 2020–2040. Onderdeel hiervan is de herinrichting van het busstation en de openbare ruimte, uitbreiding van fietsparkeren en de herontwikkeling van het Beresteyncomplex.

Vastint Netherlands B.V. is eigenaar van het Beresteyncomplex en heeft het initiatief genomen om het complex te herontwikkelen. Omdat dit initiatief in samenhang moet worden uitgewerkt met de bredere ontwikkelingen in het Stationsgebied, is onderlinge afstemming en samenwerking noodzakelijk.



Afbeelding: Beresteyncomplex op het Stationsplein, huidige situatie

Voor de uitwerking van de ruimtelijke kaders (het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL), het Stedenbouwkundig Plan (SP) en het schetsontwerp voor de openbare ruimte, maakt de gemeente kosten die wettelijk verhaalbaar zijn op initiatiefnemer, voor zover deze betrekking hebben op het initiatief. Om deze fase van het project (de definitiefase) zorgvuldig te kunnen doorlopen zonder het risico dat kosten ongedekt blijven, is het nodig een



samenwerkingsovereenkomst met Vastint aan te gaan en een voorschot te vragen. Het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst is een bevoegdheid van het college.

Na het ondertekenen van de overeenkomst kan worden gestart met het opstellen van het PvEL. Via een Europese aanbesteding is daarvoor een extern ontwerpteam geselecteerd.

2. Beoogd resultaat

Het doel is te komen tot bestuurlijk vastgestelde ruimtelijke kaders voor zowel de herontwikkeling van het Beresteyncomplex als de gebiedsontwikkeling van het Stationsgebied, zodat:

- er één integraal PvEL en één integraal Stedenbouwkundig Plan ontstaat;
- Vastint een uitvoerbaar plan voor de nieuwbouw kan maken binnen duidelijke regels en voorwaarden van de gemeente, zodat later een goede vergunningaanvraag kan worden gedaan;
- de kosten van de gemeente voor de definitiefase worden gedekt via het ontvangen voorschot;
- afspraken over een zorgvuldige, transparante en gezamenlijke aanpak worden vastgelegd.

3. Onderbouwing voorstel

De herontwikkeling van het Beresteyncomplex is ruimtelijk en functioneel onlosmakelijk verbonden met de gemeentelijke opgaven in het Stationsgebied. Om de verschillende deelprojecten te integreren, stelt de gemeente een PvEL, SP en een schetsontwerp openbare ruimte op. Vastint is als eigenaar en ontwikkelaar van het Beresteyncomplex een essentiële partner en dient als stakeholder actief te participeren in het ontwerpproces.

De Omgevingswet verplicht dat de gemeente haar kosten voor plannen en onderzoeken verhaalt op de initiatiefnemer. Met een anterieure overeenkomst zullen de gemeente en Vastint de afspraken over het kostenverhaal vastleggen. Omdat definitieve afspraken over kosten pas aan de orde zijn wanneer daadwerkelijk een vergunningaanvraag wordt voorbereid, is nu eerst een voorschot- of samenwerkingsovereenkomst nodig. De samenwerkingsovereenkomst regelt:

- de procesafspraken,
- taken en verantwoordelijkheden,
- het voorschotbedrag en de wijze van verrekening,
- de gezamenlijke planning en participatieafspraken.

4. Risico's en kanttekeningen

4.1 Planningsrisico's

De integrale uitwerking voor het Stationsgebied kent veel afhankelijkheden, zoals vraagstukken rondom mobiliteit en parkeren, onderzoeken die nodig zijn om te kijken wat de gevolgen van de plannen zijn voor de omgeving en de stedenbouwkundige kaders voor de nieuwbouw. Dit kan leiden tot vertraging omdat onderzoek en onderlinge afstemming tijd vraagt. Bij vertraging kunnen extra gemeentelijke kosten ontstaan. De overeenkomst verplicht partijen om dan opnieuw afspraken te maken over vervolgstappen en aanvullende kosten.

4.2 Financiële risico's

Het voorschot is gebaseerd op een raming. Extra kosten door vertraging of aanvullend onderzoek kunnen later alsnog in rekening gebracht worden.

Indien het initiatief uiteindelijk niet doorgaat, blijven de reeds gemaakte kosten voor rekening van Vastint.

4.3 Juridische risico's

De overeenkomst bevat een expliciete vrijtekening van publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente. Dat betekent dat de gemeente niet verplicht is om uiteindelijk medewerking te verlenen aan een vergunning als het initiatief niet past binnen vastgestelde kaders.

4.4 Samenwerkingsrisico's

Verschil in belangen of verwachtingen kan leiden tot discussie over inhoud, planning of kosten. In de samenwerkingsovereenkomst zijn daarom verschillende afspraken opgenomen om deze risico's te beperken. Zo is een vaste overlegstructuur afgesproken en worden de onderdelen van het PvEL die gaan over de herontwikkeling van Beresteyn, inhoudelijk afgestemd met Vastint. Verder beschrijft de overeenkomst helder welke verantwoordelijkheden bij welke partij liggen, zoals het aanleveren van informatie, het opstellen van het schetsontwerp voor de nieuwbouw door Vastint, het uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van het PvEL en SP.

5. Consequenties en uitvoering

5.1 Financiën

Het door Vastint te betalen voorschot dekt het deel van de kosten dat toegerekend kan worden aan de herontwikkeling van het Bresteyncomplex, voor het doorlopen van de definitiefase van het project Stationsgebied. De herontwikkeling van Beresteyn is voor rekening en risico van Vastint. De herinrichting van het busstation en uitbreiden van het fietsparkeren komen voor rekening van de gemeente en daarvoor is budget opgenomen in het IP.

In de Anterieure Overeenkomst worden over het kostenverhaal nader afspraken gemaakt:

- Restant ambtelijke kosten en kosten voor onderzoeken.
- Exploitatiebijdrage op basis van de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen Haarlem.
- Mogelijke kosten nadeelcompensatie (schadevergoeding) als gevolg van de herontwikkeling van Beresteyn.
- Afhankelijk van het nog op te stellen PvEL en SP mogelijke vergoeding grondwaarde en kosten voor onderlinge aan- en verkoop van grond.
- Kosten voor aansluiting van de nieuwbouw (boven- en ondergronds) aan de openbare ruimte en afvalinzameling.
- Aan de hand van de criteria Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit, mogelijk een bijdrage aan investeringen in de openbare ruimte.



5.2 Communicatie en participatie

De gemeente organiseert participatie rond het PvEL en het Stedenbouwkundig Plan. Vastint neemt deel aan deze bijeenkomsten voor het deel dat betrekking heeft op hun initiatief.

Vastint is zelf verantwoordelijk voor communicatie over hun initiatief met bewoners en gebruikers van het Beresteyncomplex en de aangrenzende woontoren.

5.3 Duurzaamheid, groen en ecologie

Het PvEL zal kaders bevatten voor klimaatadaptatie, bomen en groen, ecologie en duurzaam bouwen. Een quickscan ecologie en stikstofonderzoek (onderzoeken naar stikstof, luchtkwaliteit, water en gezondheid) maken onderdeel uit van de planvorming.

5.4 Juridische consequenties

De samenwerkingsovereenkomst is juridisch bindend na ondertekening. Aanpassing kan alleen via schriftelijke instemming van beide partijen. De overeenkomst eindigt wanneer een anterieure overeenkomst wordt gesloten of na 18 maanden (met mogelijkheid tot verlenging).

5.5 Planning en vervolg

Na ondertekening van de overeenkomst wordt gestart met het opstellen van het PvEL. Het voorstel van het college is om voor de zomer een technische sessie te organiseren voor de commissie Ontwikkeling. Vervolgens worden ook Haarlemmers en reizigers betrokken bij het maken van de plannen.

De bedoeling is om het concept PvEL in het laatste kwartaal van 2026 vrij te geven voor inspraak. De raad wordt dan gevraagd naar haar zienswijzen.

6. Bijlagen

1. Samenwerkingsovereenkomst Stationsgebied & Beresteyncomplex Haarlem, met bijlagen:
2. Kaart van het Gebied
3. Overzicht van de kosten
4. Streefplanning
5. Vraagspecificatie Europese aanbesteding PvEL, SP en SO Openbare buitenruimte