Gemeente Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vaststellen	
Nummer	2021/0266076
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Van Schagen, S./Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	Drie particuliere initiatiefnemers maken plannen voor nieuwbouw met circa 1.600 woningen, voorzieningen en arbeidsplaatsen bij de kruising van de Schipholweg en de Europaweg. Voor deze particuliere ontwikkelingen is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid gemaakt. In dit SPvE staan de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de nieuwbouw en wordt een ambitie meegegeven voor het hele gebied. Het concept SPvE heeft zes weken ter inzage gelegen tot en met 21 maart 2021. Veel betrokken Haarlemmers en andere belanghebbenden hebben hun zienswijzen kenbaar gemaakt. De reacties zijn beoordeeld en verwerkt in een nota van beantwoording. Er is veel positieve en constructieve input geleverd die wordt gebruikt voor het vervolg van het proces. Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassingen in het SPvE. Er is een groenparagraaf toegevoegd, er zijn wijzigingen doorgevoerd in de stedenbouwkundige opzet van Schipholpoort 40-100, bij Schipholweg 1 is beter rekening gehouden met de in de grond aanwezige kabels en leidingen en de toetsingscriteria voor niet-woonfuncties zijn aangescherpt. Belangrijk voor het vervolg van het proces is een blijvend goede afstemming met de ontwikkeling van de mobiliteitshub aan de Schipholweg. Daarvoor is een rol weggelegd voor de stadsarchitect als supervisor voor de ontwikkelingen binnen het gebied. Ook zijn met de initiatiefnemers afspraken gemaakt over het onderzoek naar effecten van de hoogbouw, zoals schaduw en windhinder. Met deze nota worden het definitieve SPvE en de nota van beantwoording door de raad vastgesteld.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.

Relevante eerdere besluiten	- Collegebesluit concept SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vrijgeven voor inspraak (20202/1211832) in commissie Ontwikkeling van 4 maart 2021 - Raadsstuk startnotitie Schipholweg 1 (2020/307985) inclusief amendement 19.1 'Reken je niet Rijk' en 19.2 'Extended Stay' in raadsvergadering van 25 juni 2020 - Raadsstuk Vaststellen startnotitie Toekanweg 7 (2019/806983) inclusief motie 22.1 'Grens Huurtoeslag' in raadsvergadering van 19 december 2019 - Raadsstuk Vaststellen startnotitie Schipholpoort 40-100 (2019/807111) in raadsvergadering van 19 december 2019 - Raadsstuk Ontwikkelvisie Europaweg (2019/676967) in raadsvergadering van 21 november 2019 - Raadsstuk vaststellen notitie hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem (2018/710378) in raadsvergadering van 20 december 2018 - Collegebesluit Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken (2019/195098) in collegevergadering van 21 november 2019. - Raadsstuk over Ontwikkeling OV-knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (2020/691440) in de raadsvergadering van 26 november 2020.
Besluit College d.d. 18 mei 2021	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 01 JUL 2021 (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het SPvE voor knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vast te stellen; de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

De behoefte aan woningen is in Haarlem onverminderd groot. Daarom werkt de gemeente samen met drie marktpartijen aan de ontwikkeling van knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid. Nabij de kruising van de Schipholweg en Europaweg komt nieuwbouw met een gemengde functie, waarbij de woonfunctie de overhand heeft. Daarvoor worden op drie locaties bestaande kantoorgebouwen gesloopt. En een aantal woningen aan de J.J. Hamelinkstraat. Het gaat om de volgende adressen:

- Toekanweg 7
- Schipholpoort 40-70
- Schipholweg 1
- J.J. Hamelinkstraat 17 t/m 45 (oneven)

Hier komen stedelijke, in hoogte verschillende gebouwencomplexen met een gemengd programma. Op de onderste bouwlagen komen commerciële functies en ook voorzieningen voor de buurt. Daarboven komen voornamelijk woningen. Ook zijn functies voorzien die bijdragen aan de werkgelegenheid, zoals kantoor- en bedrijfsruimte. Deze gemengde functies in combinatie met een aantrekkelijke buitenruimte zorgen voor een dynamische omgeving waar mensen graag wonen, werken en verblijven. Aan de J.J. Hamelinkstraat worden boven-beneden woningen gesloopt en daarvoor komt een appartementengebouw in de plaats. Een klimaatadaptieve en circulaire ontwikkeling is het uitgangspunt.

Om de ontwikkeling aan de gemeentelijke kaders te kunnen toetsen is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gemaakt; zie bijlage 1. Het concept SPvE heeft 6 weken ter inzage gelegen tot en met 21 maart 2021. Tijdens de inspraakperiode zijn er 32 reacties binnengekomen. Deze zijn allen beoordeeld en de nota van beantwoording vindt u in bijlage 2. Met deze nota worden het SPvE en de nota van beantwoording ter vaststelling aangeboden aan de raad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het SPvE voor knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

Het SPvE bevat een visie voor het te ontwikkelen plangebied voorzien van een integraal toetsingskader, waaraan initiatieven moeten voldoen met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Er worden randvoorwaarden gesteld aan mobiliteit, woningbouw, economische functies en voorzieningen, groen, ecologie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit en architectonische beeldkwaliteit. Het SPvE brengt als toetsingskader samenhang aan tussen de individuele projecten en is het uitgangspunt voor de verdere samenwerking tussen de drie betrokken initiatiefnemers en de gemeente. Er zijn ook ambities geformuleerd voor een toekomstige herinrichting van de openbare ruimte, die meegenomen worden in de projecten voor de mobiliteitshub en herinrichting van de Europaweg.

4. Argumenten

1. Het gebied wordt integraal ontwikkeld

In het SPvE staan de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de gebouwen en ambities voor de toekomstige inrichting van de openbare ruimte. Het SPvE stelt globale eisen aan plekken in het gebied waar nu geen concrete initiatieven voorzien zijn maar in de toekomst mogelijk wel. Dit zijn bijvoorbeeld de locatie van Van der Valk, de overige kantoorgebouwen op Schipholpoort en het terrein van de supermarkt aan de Schalkwijkerstraat. Het SPvE houdt rekening met de realisatie van de mobiliteitshub (OV knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid) en de herinrichting van de Europaweg tot stadsstraat en beperkt deze ontwikkelingen niet. De mobiliteitshub is nodig om de groei van het openbaar (bus)vervoer te faciliteren en tegelijk de binnenstad en het stationsplein te ontlasten. Het OV knooppunt is van (boven)regionaal belang en brengt kansen met zich mee om in de omgeving meer woningen voorzieningen en werkgelegenheid te realiseren.

2. *Er is een groenparagraaf toegevoegd aan het SPvE*

Deze paragraaf bevat een analyse van het aanwezige groen en bomen in het gebied en de effecten van de bouwontwikkelingen daarop. Voor de nieuwbouw moeten 3 bomen in de openbare ruimte wijken. Voor 13 bomen in de openbare moet uit een Boomeffectanalyse blijken of deze behouden kunnen blijven. De boomeffectanalyse kan gemaakt worden zodra er een ontwerp is gemaakt en zodra meer bekend is over de toe te passen bouwmethoden. De geplande nieuwbouw heeft weinig gevolgen voor de openbare ruimte. Deze effecten zijn er voornamelijk op de inrichting van de particuliere terreinen. In het SPvE staat hoe groen dat verdwijnt als gevolg van de ontwikkelingen gecompenseerd moet worden en er zijn voorwaarden opgenomen voor het realiseren van groene gevels en daken. Bovendien zijn eisen gesteld aan natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie.
Uit de processen voor de realisatie van de mobiliteitshub en de herinrcihting van de Europaweg zal blijken wat de effecten van deze projecten op groen in de openbare ruimte zijn. Dat is nu nog lastig te voorspellen. Wel zijn in het SPvE hoge ambities meegegeven voor het vergroenen van de openbare ruimte. Per saldo zal het gebied na de ontwikkeling groener zijn dan nu en is de functionele waarde en kwaliteit van het groen groter. Een groene openbare ruimte draagt namelijk bij aan een prettig woon- en werkmilieu en is van grote ecologische waarde. Deze ambities worden overgenomen in de projecten voor de mobiliteitshub en de herinrichting van de Europaweg.

3. Het SPvE stelt meetbare en kwalitatieve eisen aan het te realiseren programma

In het plangebied komen circa 1.600 nieuwe woningen in verschillende segmenten en daarmee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de doelstelling om 10.000 woningen toe te voegen in Haarlem. De maatwerkafspraken die hierover met de ontwikkelaars zijn gemaakt staan in het SPvE en zijn:

Schipholweg 1 en Hamelinkstraat
Er komen circa 260 woningen volgens de verdeling 30% sociale huur, 40% midden duur (huur of koop) en 30% vrij (huur of koop). De woningen zijn bestemd voor diverse doelgroepen. Waaronder circa 18 zelfstandige studio's van circa 25 m2 GBO welke in het laagste sociale huursegment zullen vallen en bestemd zijn voor de doelgroep jongeren tot en met 23 jaar.

Schipholpoort
Er komen circa 630 huurwoningen volgens de verdeling 60% sociale huur en 40% midden duur. De oppervlaktes variëren van 24 m2 tot 65 m2 en de woningen zijn met name geschikt voor een doelgroep tot 35 jaar.

Schonenvaert
Er komen circa 730 huurwoningen volgens de verdeling 40% sociale huur, 40% midden duur en 20% vrij. De oppervlaktes variëren van 24 m2 tot 70 m2 en de woningen zijn met name geschikt voor een doelgroep tot 35 jaar. 15 Woningen zijn beschikbaar voor begeleid wonen of zorg wonen. Mogelijk wordt een aantal seniorenwoningen gerealiseerd met een oppervlakte van meer dan 70 m2.

Op de onderste twee bouwlagen (de plint) komt een menging van commerciële functies en (maatschappelijke) voorzieningen. Dat is niet alleen belangrijk voor de levendigheid in het gebied maar ook voor behoud en mogelijk toevoegen van werkgelegenheid en een optimale benutting van de mogelijkheden die de nieuwe mobiliteitshub biedt. In het SPvE worden toetsbare kwalitatieve en kwantitatieve eisen gesteld aan de niet-woonfuncties. Gedurende het vervolg van het proces stelt de gemeente samen met de stakeholders in het gebied een gebiedsconcept op. Daarin wordt de (duurzame) identiteit van het gebied uitgewerkt, welk type voorzieningen en werkgelegenheid hierbij passen en wat er nodig is om dat te realiseren. Dit kan leiden tot privaatrechtelijke afspraken over de gezamenlijke ambitie, die de eisen uit het SPVE nader invullen

4. Er worden anterieure overeenkomsten gesloten met de grondeigenaren
Hiermee worden alle wettelijk op de grondeigenaren te verhalen kosten gedekt. Het gaat om de kosten van de ambtelijke begeleiding, het bestemmingsplan, het afdekken van planschaderisico en verhaal van bovenwijkse kosten. Over het verhaal van bovenwijkse kosten is onlangs een besluit genomen door de raad. Daarnaast worden onder meer privaatrechtelijke afspraken gemaakt over noodzakelijke (her)inrichting van de openbare ruimte en grondtransacties. Voor een efficiënte inrichting van de nieuwbouwlocaties wordt verkoop van (een klein stuk) grond door de gemeente aan de ontwikkelaars voorbereid. Voordat een anterieure overeenkomst wordt aangegaan overleggen de ontwikkelaars ieder een stedenbouwkundig plan en een Hoogbouweffectrapportage (HER) aan de gemeente. De ontwikkelaars zijn inmiddels gestart met het maken van deze documenten en deze worden getoetst aan het SPvE. De initiatiefnemers ontwikkelen de plannen voor eigen rekening en risico.

5. Er is een participatie en inspraaktraject doorlopen

Het SPvE is in samenspraak met belanghebbenden gemaakt. De initiatiefnemers zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de visie en vooraf is input opgehaald bij omwonenden en stakeholders via een digitaal forum. Het concept SPvE is op 2 februari 2021 vastgesteld in het college en de inspraakperiode liep tot en met 21 maart. In deze periode is een webinar georganiseerd om belangstellenden te informeren over de ontwikkelingen. Het concept SPvE is op 4 maart besproken in de commissie Ontwikkeling en op 1 maart in de ARK. De inbreng tijdens de inspraakperiode en de reacties van de gemeente daarop zijn verzameld in bijlage 2. De verzamelde reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het concept. Meer over de inspraakperiode en reacties kunt u lezen in hoofdstuk zes van dit besluit.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De ontwikkeling van het vastgoed mag de ontwikkeling van de mobiliteitshub niet beperken

Langs de Schipholweg komt een mobiliteitshub die nodig is om de toekomstige groei van het openbaar vervoer op te vangen. Zowel de gemeente als de provincie Noord-Holland stimuleren de nieuwbouw van woningen en bedrijvigheid bij OV knooppunten. Zo worden de ruimte in de stad én het openbaar vervoer optimaal benut. Het SPvE houdt rekening met een samenhangende ontwikkeling van de verschillende initiatieven in het gebied waaronder ook de mobiliteitshub en stadsstraat Europaweg en beperkt deze processen niet. Om de kwaliteit van de huidige en toekomstige ontwikkelingen in het gebied te bewaken, is een supervisor aangesteld.

2. Hoogbouw heeft effecten op bezonning en windklimaat

De initiatiefnemers hebben laten weten te kunnen en zullen voldoen aan de normen uit het SPvE. Om dat te onderbouwen zullen zij, voorafgaande aan de noodzakelijke planologische procedure, een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) maken. In de HER worden cultuurhistorische effecten meegenomen maar ook onderzoek naar windhinder en schaduw. In het SPvE zijn hiervoor normen opgenomen. De HER, de bezonningsstudie en het windonderzoek, worden door de gemeente getoetst voordat een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars wordt gesloten. De noodzakelijke maatregelen maken onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

6. Participatie en inspraak

Het concept SPvE heeft zes weken ter inzage gelegen tot en met 21 maart 2021. Tijdens de inspraakperiode zijn er 32 reacties binnengekomen. Deze zijn allen beoordeeld en de nota van beantwoording vindt u in bijlage 2.

Als gevolg van corona was een fysieke informatieavond helaas niet mogelijk. Geïnteresseerden konden de visie bekijken via de projectwebsite. Hierop zijn de omwonenden geattendeerd door middel van een huis-aan-huis verspreidde folder. Op de website was ook een publiekvriendelijke versie, in de vorm van een filmpje, te zien. Omwonenden zijn met een kaart in de brievenbus uitgenodigd voor het bijwonen van een digitale informatieavond (webinar) en geïnformeerd over de

inspraakmogelijkheden. Met de wijkraden, platform Groen en verkeerswerkgroep is vooraf een digitaal overleg gevoerd. Overige belangrijke stakeholders (zoals bijvoorbeeld Olympia, fietsersbond, platform Bus-Kruit) zijn via een mail geïnformeerd over het SPvE.

Het concept SPvE is op 4 maart 2021 besproken in de commissie Ontwikkeling
De commissie is positief over verdichting en het toevoegen van een flink aantal woningen in dit gebied. De commissie spreekt haar zorgen uit over de samenhang met de mobiliteitshub en daarnaast over de wens om zowel groen toe te voegen als een goede doorstroming voor auto's te behouden. Binnen het proces van de mobiliteitshub worden hiervoor de mogelijkheden onderzocht. Ook in de huidige situatie zijn er in dit gebied al veel bushaltes en de mobilitietshub, die het openbaar vervoer op deze plek efficiënter organiseert, krijgt een plek in de openbare ruimte. Dat betekent dat de ontwikkeling van de drie gebouwen ook door kan gaan zonder, of voordat, de mobiliteitshub gerealiseerd wordt. Daarnaast stelt de commissie dat het toevoegen van woningen in de stad ook betekent dat er aandacht moet zijn voor voldoende gebruiksgroen voor inwoners in de omgeving van hun woning. Behoudens dakterrassen en binnentuinen, zal deze vraag niet, of zeer beperkt, binnen de kavels van de drie ontwikkelingen worden opgelost maar kan mogelijk betrokken worden in een nog te starten proces rondom het sportpark en de Noord Schalkwijkerweg. Ook vraagt de commissie aandacht voor het voorkomen van concurrentie tussen commerciële functies bij knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid en het centrum en winkelcentrum Schalkwijk. Dit onderwerp komt aan de orde in het oor het gebied op te stellen gebiedsconcept. De commissie ziet graag nog een verdere uitwerking van hoe de parkeernormen aansluiten bij de behoefte. Daarvoor zullen de ontwikkelaars een mobiliteitsplan opstellen. Ook verzocht de commissie een groenparagraaf toe te voegen aan het SPvE. Deze paragraaf is toegevoegd en bevat een inventarisatie van het bestaande groen en bomen en de, voornamelijk particuliere, bomen die zullen verdwijnen als gevolg van de nieuwbouw. De eisen en wensen op het gebied van groen zijn in de groenparagraaf overzichtelijk gebundeld.
De bespreking in de commissie heeft geleid tot het toevoegen van een groenparagraaf maar heeft niet geleid tot wijzigingen in het concept SPvE.

Op 1 maart 2021 is het concept SPvE toegelicht aan de ARK
De ARK heeft begrip voor de complexiteit van de opgave en constateert dat het ontwerp van de hub achterloopt bij de woningbouwplanning. Dat gegeven maakt het uitwerken van een stedenbouwkundig plan voor de gebouwontwikkelingen lastiger. De commissie noemt nog enkele aandachtspunten:
- aandacht voor de openbare ruimte en gebruik door en de beleving (op ooghoogte) van voetgangers en fietsers
- aandacht in het verdere proces voor de groene uitstraling van binnenhoven en dakterrassen
- kwaliteit van de functies en levendigheid in de plint moet nader worden gespecificeerd
- mee-ontwerpen van technische functies (laden en lossen, parkeren, entrees, technische ruimten) in de plint

- realiseren van beoogde alzijdigheid van de gebouwen

De genoemde aanbevelingen worden te harte genomen en in de vervolg overleggen met de ARK besproken.

De inspraakreacties verrijken het proces

De meest voorkomende reactie is een oproep om de ontwikkeling van het vastgoed in samenhang met de mobiliteitshub te bezien. Daarnaast is door inwoners van Haarlem regelmatig opgeroepen rekening te houden met klimaatadaptatie en vergroening van het gebied. Het idee dat deze versteende plek en verkeersader aangenamer ingericht kan worden en dat de nieuwbouwplannen daaraan bij kunnen dragen, is breed gedragen. Wel zijn er zorgen over de hoogte van de nieuwbouw. Enerzijds in relatie tot schaduw en windhinder en anderzijds in relatie tot uitzicht en aansluiting bij de bestaande bebouwing in de omgeving en de historische binnenstad.
Veel Haarlemmers zijn positief over het toevoegen van woning en functies voor de buurt.
De reacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen op het concept SPvE:

- Er is een groenparagraaf toegevoegd met een analyse van het bestaande groen en bomen
- De stedenbouwkundige opzet van Schipholpoort 40-100 is gewijzigd, de positie van de torens is verschoven
- In de rooilijn voor Schipholweg 1 is beter rekening gehouden met de in de ondergrond aanwezige kabel en leidingen
- De criteria voor niet-woonfuncties zijn aangescherpt en beter toetsbaar

Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot verwijderen van het tankstation uit het SPvE. De lopende overeenkomst met het tankstation aan de Schipholweg zal niet worden verlengd waardoor het tankstation op deze plek zal verdwijnen.
Daarnaast zijn er belangrijke aandachtspunten opgehaald voor het vervolg van het proces:

- Afstemming met het proces voor de mobiliteitshub
- Toets op de effecten van hoogbouw, zoals schaduw en windhinder

7. Uitvoering

fase	product	bevoegdheid	planning
definitiefase	*Vaststellen SPvE*	*raad*	*Q3 2021*
ontwerpfase	*Participatie met omgeving*	*initiatiefnemers*	*Q3/Q4 2021*
ontwerpfase	*Vaststellen stedenbouwkundig plan*	*college*	*Q4 2021*
voorbereidingsfase	*Vaststellen anterieure overeenkomst*	*college*	*Q4 2021*
voorbereidingsfase	*Aanvraag omgevingsvergunningen*	*initiatiefnemers*	*Q4 2021*

Met het vaststellen van het SPvE is een belangrijke stap in de ontwikkeling van het knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid afgerond. Daarna doorlopen de drie ontwikkelingen ieder hun eigen proces binnen een eigen planning. Een supervisor bewaakt de integrale kwaliteit van de ontwikkelingen binnen het gebied. De verdere uitwerking van de ontwikkelingen wordt uitgevoerd door de ontwikkelaars. Eerst stellen zij een stedenbouwkundig plan op dat de gemeente toetst aan de uitgangspunten van het SPvE. Wanneer dat plan voldoet dan wordt door de gemeente een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend door beide partijen. De anterieure overeenkomst wordt, samen met het stedenbouwkundig plan vastgesteld door het college van B&W. Daarna kunnen de initiatiefnemers hun vergunningen gaan aanvragen. Voor alle drie de ontwikkelingen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De drie ontwikkelingen liggen allen in een ander bestemmingsplan. De initiatiefnemers zorgen zelf voor participatie met de omgeving en stemmen hun participatieplannen af met de gemeente. De gemeente is aan zet als het gaat om communicatie over de ruimtelijke ordening procedures.

8. Bijlagen

Er zijn 2 bijlagen:

1. SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid, mei 2021
2. Nota van beantwoording inspraakreacties SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid, 11 mei 2021