

Plotregels en plotkaart behorend bij de gebiedsvisie Schalkwijk Midden

Datum 31 maart 2016

Inleiding

In 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlem de gebiedsvisie Schalkwijk Midden vastgesteld (2009/10595). De visie richt zich op een gemengd woonwerkgebied met openbare ruimte waar het prettig verblijven is. Op basis van deze gebiedsvisie is een gefaseerde ontwikkeling van het gebied lastig gebleken. De ontwikkeling is een complex proces waarbij veel verschillende stakeholders verschillende belangen hebben en de ontwikkelingen elk een eigen tijdspad kennen. Vernieuwing vindt plaats naast voortzetting van het huidige gebruik. Het wordt gezien als een gemiste kans als er enkel losse transformatieprojecten in dit gebied tot stand komen.

Samen met de eigenaren is verkend op welke manier het gemeentelijk beleid en de wensen en behoeften van de eigenaren zodanig samengebracht kunnen worden dat er werkbare en effectieve afspraken gemaakt kunnen worden die leiden tot een daadkrachtige transformatie van dit gebied. Hierbij zijn de ambities van de gebiedsvisie uitgangspunt. Zeven van de acht eigenaren nemen deel aan dit proces en hiervan willen vijf eigenaren op korte termijn transformeren, waaronder zowel transformatie van bestaande bebouwing als sloop nieuwbouw wordt verstaan.

Dit gezamenlijke proces heeft geleid tot een ontwikkelstrategie waarbij onderstaande punten leidend zijn:

- elke eigenaar moet een eigen tijdspad kunnen doorlopen voor de transformatie,
- elke eigenaar moet een zekere mate van vrijheid hebben om tot transformatie te kunnen komen, zowel transformatie van bestaande bebouwing als sloop/ nieuwbouw is mogelijk;
- de transformaties moeten samen leiden tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling, zoals beoogd in de gebiedsvisie uit 2009
- de lusten en lasten moeten eerlijk verdeeld zijn onder de eigenaren;
- de afspraken moeten leiden tot financieel haalbare plannen en daadwerkelijke beweging op korte termijn.

De vastgestelde gebiedsvisie biedt in praktische zin onvoldoende handvaten om aan bovenstaande te voldoen. Om de ontwikkeling in gang te zetten is een ruimer en flexibeler kader nodig. Hiervoor is een ontwikkelstrategie opgesteld die uitgaat van het maken van afspraken op drie onderdelen namelijk wat er per plot gerealiseerd mag worden, wat de identiteit van het gebied wordt en wat de nieuwe openbare ruimte wordt. Het eerste onderdeel is uitwerkt in dit document. De laatste twee onderdelen moeten nog verder uitgewerkt worden.

1. Wat mag per plot gerealiseerd worden?

De doelstelling van de gebiedsvisie uit 2009 is vertaald naar plotregels met bijbehorende plotkaart en een gebiedskaart, op zo'n manier dat er een werkbaar kader voor ontwikkeling ontstaat waarbij er ruimte is voor het inspelen op de actualiteit, maar ook ruimte is voor ontwikkeling per plot. Het gebied kan zich zo stapsgewijs ontwikkelen, afgestemd op de wensen en behoeften van de diverse eigenaren. De plotregels maken het mogelijk gefaseerd (per plot) en met ruimte voor eigen inzichten te ontwikkelen. De plotregels zijn gebaseerd op de gebiedsvisie, ter referentie zijn per plotregel de relevante bepalingen uit de

gebiedsvisie opgenomen. Essentieel is de bijbehorende plotkaart, waarin op een kaart is aangegeven op welke vlek de regels betrekking hebben. De plotregels en plotkaart vormen een onlosmakelijk geheel. De plotkaart is onderaan dit document opgenomen. Deze plotkaart is vanwege de werkbaarheid zoveel mogelijk afgestemd op de kadastrale grenzen; verschillende partijen zijn hierdoor minder afhankelijk van elkaar en de ontwikkeling kan snel starten. In de gebiedsvisie uit 2009 was hier nog geen sprake van. Bij het opstellen van de plotkaart is voorzien in de aanleg van een fiets- en voetpad langs de Europaweg en is er rekening gehouden met een eventuele verlegging en afwaardering van de Europaweg. Er zijn dwarsverbindingen gewaarborgd (bouwwrije zones) om zo beter aansluiting te krijgen met het omliggende gebied. Ten behoeve van de verbinding met Schalkstad is over het terrein van de meest zuidelijk gelegen kavel opgenomen dat daar een noord-zuidverbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd moet worden.

De bijbehorende gebiedskaart vormt een verbeelding van een mogelijk eindbeeld wanneer de plotregels op de verschillende kavels worden toegepast.

2. Wat wordt de nieuwe identiteit van het gebied?

Het vastleggen van een overall identiteit van het gebied is noodzakelijk voor een samenhangende branding en ontwikkeling. Deze identiteit wordt in overleg met de eigenaren bepaald. De identiteit moet genoeg aanknopingspunten hebben om de openbare ruimte en de algemene beeldkwaliteit te kunnen vastleggen. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan deze identiteit. Doel van het vastleggen van een identiteit voor het gebied is dat daarmee een koers voor ontwikkelingen bepaald wordt, dat het gebied sterk in de markt kan worden gezet en de losse transformatieprojecten op termijn een samenhangende en aantrekkelijke eenheid vormen. Gestreefd wordt de identiteit (beeldkwaliteit) 3e kwartaal 2016 ter vaststelling aan te bieden aan het college van B&W.

3. Hoe ziet de openbare ruimte eruit?

Ook wordt als voorwaarde gesteld dat er een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt opgesteld en vastgelegd. De openbare ruimte wordt gezien als de drager van het gebied. Deze moet gebaseerd zijn op de gezamenlijk gedragen identiteit. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gezamenlijk met de eigenaren opgesteld. De gemeente heeft hierin de uiteindelijk beslissende stem. In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) is Schalkwijk Midden aangewezen als bijzondere plek. "Bijzondere plekken" zijn gebieden die als afzonderlijke ontwerp-opgave kunnen worden benaderd. Voor de inrichting van bijzondere plekken worden in het Handboek wel algemene uitgangspunten meegegeven, maar is een verdere inventarisatie van de specifieke omstandigheden nodig en houdt de ontwerper speelruimte om de inrichting op deze situatie toe te spitsen. De eigenaren moeten ook bijdragen aan de herinrichtings- en beheerskosten voor de openbare ruimte. Het herinrichtingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan het bestuur en doorloopt de reguliere procedure voor herinrichtingsplannen van de openbare ruimte. Gestreefd wordt het herinrichtingsplan inclusief kostenverdeling 3^e kwartaal 2016 ter vaststelling aan te bieden aan het bestuur.

Werkwijze

Vergunningsaanvragen voor transformatie en/ of sloop- nieuwbouw plannen in Schalkwijk Midden passen naar verwachting niet in het vigerende bestemmingsplan. Meewerken met een afwijking van het bestemmingsplan gebeurt alleen als de transformatieplannen passen binnen de plotregels en gebiedskaart. Ook geldt dat de nieuwe ontwikkeling passend moet zijn bij de afgesproken identiteit/ beeldkwaliteit en het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit wordt getoetst door de betrokken ambtelijke stedenbouwkundige en een nog nader in te vullen instantie, zoals een supervisor en de ARK. Op deze wijze wordt geborgd dat elke ontwikkeling positief bijdraagt aan het gewenste eindbeeld.

Wanneer er sprake is van transformatie van bestaande bouw met een functiewijziging en niet aan alle plotregels kan worden voldaan, dan kan er toch vergunning worden verleend mits positief advies wordt gegeven door de betrokken stedenbouwkundige en een nog nader in te vullen instantie, zoals een supervisor en de ARK. Getoetst wordt in ieder geval of er voldaan wordt aan het gewenste eindbeeld¹, het plan passend is bij de identiteit en aansluit bij het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Wanneer er sprake is van gefaseerde ontwikkeling binnen een plot en niet direct aan alle plotregels voldaan kan worden (bijvoorbeeld de Floor Space Index (FSI) van 2 wordt nog niet gehaald) dan kan er toch vergunning verleend worden mits bij de vergunningsaanvraag een tekening wordt ingediend, waarop een nog steeds haalbare eindsituatie is weergegeven waarin wel aan alle plotregels wordt voldaan. Een tweede voorwaarde is dat de gefaseerde ontwikkeling een 'af geheel' vormt.

Alle aanvragen worden getoetst op stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit*.

De plotregels dienen als toetsingskader én als inspiratie. Wanneer een plan wordt ingediend dat aantoonbaar beter aansluit bij de identiteit en openbare ruimte maar op onderdelen niet wordt voldaan aan de plotregels kan B&W toch overgaan tot vergunningverlening.

¹ Zie omschrijvingen eindbeeld bij de plotregels

Plotregels

Bouwvolumes	
Eindbeeld	Plotregels
<p>Het eindbeeld is een compacte en gemengde omgeving waar functies gecombineerd en eventueel gestapeld worden.</p> <p>Het eindbeeld is een wijk met een bouwhoogte van rond 6 bouwlagen, met daarin afwijkingen zoals torens of laagbouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minimale Floor Space Index (FSI): 2 per plot. Dit houdt in dat er een minimaal volume gerealiseerd moet worden dat gelijk is aan twee keer een bouwlaag over het gehele oppervlak van de plot. • Per plot mag 400m² tot 12 lagen hoog gebouwd worden. • Afwijking FSI: 2 . Burgemeester en wethouders kunnen tot 10% vrijstelling verlenen op de verlaging van de FSI wanneer een plan wordt gerealiseerd met zeer hoge stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit.

Ter referentie; wat stond er in de gebiedsvisie?

- *FSI: 2*
- *Per kavel mag 400m² tot 12 lagen hoog gebouwd worden*

Stedenbouwkundige opzet	
Eindbeeld	Plotregels
<p>Er ontstaat een samenhangende en gevarieerde wijk met een hoog stedenbouwkundig, landschappelijke en architectonisch niveau en met een grote mate van flexibiliteit voor de toekomstig gebruik. Er is een grote variatie in het stedenbouwkundig en architectonisch beeld.</p> <p>Het eindbeeld is een gebied waar gebouwen langs de Europaweg en Amerikaweg geplaatst zijn, die</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De overgang openbaar/ privé wordt zorgvuldig en geleidelijk vormgegeven door het inzetten van een tussendomein zoals bijvoorbeeld stoepjes, bordessen, voortuinen, luifels en/ of ontsluitingstypologie. • De verdiepingshoogte van de begane grond is bij sloop/ nieuwbouw minimaal 4 m. • Daar waar private kavels elkaar raken, ontstaan geen restruimten. Alle buitenruimte heeft een minimale maat zodat deze geschikt is voor gebruik als private, semi private of openbare ruimte. Ofwel de gebouwen staan op de kavelgrens, ofwel er blijft een breedte van 3 meter vrij. • Grenzend aan de openbare ruimte mogen geen bergingen, achterkanten van bebouwing, niet-transparante gevels langer dan

Ter referentie; wat stond er in de gebiedsvisie?

- *de hoofdwegen Amerikaweg en Europaweg als verbindingsschakel tussen de wijken ipv als barrière;*
- *geen afzijdige ligging meer tov hoofdwegen*
- *meer verbindingen voor voetgangers en fietsers met omliggend gebied*
- *de aanwezigheid van*

daarmee begeleiding van de hoofdwegen Europaweg en Amerikaweg vormen. Deze gebouwen hebben onder andere een voorkant en entrees aan die hoofdwegen en aan de luwre binnenzijde.

5 meter en achtereindtuinen gerealiseerd worden.

- Gebouwhoogten van naast/ tegen over elkaar gelegen gebouwen hebben een samenhang. Ofwel liggen de bouwhoogten niet meer dan een factor 2 uit elkaar, ofwel is gekozen voor een welbewust contrast met hoge kwaliteit.
- Rooilijn; bij sloop/ nieuwbouw moet de bebouwing de hoofdwegen begeleiden. Minimaal 60 % van de bebouwing moet in de rooilijn aan de Europaweg en Amerikaweg gebouwd worden.

twee R-net haltes stimulators voor verdere verdichting rond de haltes;

- *groennetwerk realiseren met de aanwezige groen- en boomstructuren van Schalkwijk*

Onbebouwde ruimte

Eindbeeld

Plotregels

Het eindbeeld is een gevarieerd en gemixt gebied en een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeersroutes en aantrekkelijke openbare verblijfsruimte met hoge kwaliteit.

De openbare ruimte krijgt onder andere betekenis door de functies die aan deze ruimte grenzen. Er ontstaat een levendig beeld met 'ogen op de straat'.

Het groen in het gebied is mede drager van de identiteit en de verblijfskwaliteit van het gebied.

- Elk plot draagt naar aandeel bij aan de totaal te realiseren 'pleinruimte'; de totale pleinruimte heeft een minimum oppervlak van totaal 5500m². De pleinruimte is een openbare ruimte die bedoeld is om te verblijven. De ruimte wordt bij voorkeur groen met bomen ingevuld of meer stedelijk, afhankelijk van de nog te ontwikkelen identiteit en herinrichtingsplan voor de openbare ruimte. De ruimte is nadrukkelijk openbaar en niet alleen te gebruiken voor bezoekers/ gebruikers/ bewoners van het gebouw. Parkeren, fietsparkeren en autoroutes mogen niet plaatsvinden in de pleinruimte. De pleinruimte wordt gesitueerd aan de Surinameweg.
- Naast de pleinruimte heeft elke plot een deel (semi-) openbare ruimte. Deze ruimte heeft verblijfskwaliteit. De fijnmazigheid geeft kansen voor langzaam verkeer en maakt het gebied veilig en beheersbaar.
- De voetganger is de belangrijkste gebruiker van de openbare ruimte, pas daarna wordt het belang van de fietser afgewogen, en daarna van de automobilist. In de (semi-)openbare ruimte is

Ter referentie; wat stond er in de gebiedsvisie?

- *30% onbebouwd (volle grond) en autovrij*
- *Ten minste 50% van het plot is bebouwd*
- *Langs de Europaweg en Amerikaweg dient 80% aaneengesloten gevel langs de contourlijn te worden gebouwd.*
- *Structuurbepalende hoeken moeten bebouwd zijn*
- *Grote collectieve besloten tuinen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte*
- *Creëren nieuw*

openbaar gebied (plein, groen, speelruimte)

- voldoende ruimte voor fietsparkeren van bezoekers.
- Bestaand groen moet waar mogelijk opgenomen worden in de nieuwe plannen. Uitgangspunt is bomen niet te kappen, conform groenbeleid van de gemeente. Een inventarisatie van het bestaande groen is hiervoor noodzakelijk.
 - Plot nummer 10 b) heeft een verplichting om een noord-zuidverbinding voor langzaam verkeer over de plot van Surinameweg richting Schalkstad te realiseren. Tussen plot nummer 10 a en b is een zone vrijgehouden om een oost-west verbinding voor langzaam verkeer van Surinameweg richting Amerikaweg te realiseren, bij voorkeur ter plaatse van de zone waar de gasleiding ligt.

Functies	
Eindbeeld	Plotregels
<p>Eindbeeld is een leefbare plezierige stadswijk waar verschillende mensen naar tevredenheid en veilig kunnen wonen en werken met functies die elkaar goed verdragen. Werken in Schalkwijk midden gebeurt op uiteenlopende wijzen; gevarieerd in opzet, ruimtegebruik en werktijden. Toevoeging van (middel)dure huur- en koopwoningen in Schalkwijk zorgt voor meer woningdifferentiatie en doorstroming in Schalkwijk.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Differentiatie en doorstroming zijn uitgangspunt voor de woningbouw. Gezien het grote aantal toe te voegen woningen is een mix van sociaal en vrije sector gewenst. Maximaal 30 % sociale huurwoningen is toegestaan. (inschatting totaal aantal woningen in Schalkwijk Midden is ca 800-1000). Te denken valt aan appartementen, grondgebonden stadswoningen, (C)PO, hofjeswoningen.• Woningen zijn minimaal 60m2 groot of anders schakelbaar.• Maatschappelijk: er moeten in Schalkwijk Midden 25 wooneenheden voor kwetsbare doelgroepen** gerealiseerd worden. Kenmerk is geclusterd, betaalbaar, toegankelijk en beschermt. De eigenaren komen hiervoor met een voorstel.• Het werken in het gebied wordt breed opgevat; werkplekken worden in gevuld door bijvoorbeeld woonwerkwoonwoningen, zzpers, kantoorvloeren, verhuurbare vergaderruimte, werkplekken met wifi in horeca, horecafuncties. Precieze uitwerking vindt dan ook

Ter referentie; wat stond er in de gebiedsvisie?

- *Wonen: 1/3 sociaal, 1/3 middel duur, 1/3 duur*
- *Woningen van 80 m2 voor sociale koop*
- *Woningen van minimaal 110m2 voor middel duur en duur*
- *445-536 woningen a 110m2*
- *31.000m2 kantoor ruimte (tussen 300 en 400 eenheden)*
- *invulling plint*
- *Maatschappelijk: bv school 5.250 m2,*

plaats in samenspraak met de gemeente. Minimaal aantal arbeidsplaatsen naar verhouding plot (totaal 750 arbeidsplaatsen). Een woonwerkwooning*** telt mee als arbeidsplaats. Creatieve en informele werkplekken tellen ook mee als arbeidsplaats. Een werkplek is minimaal 8 m² en een flexplek minimaal 10 m². De afdeling E&C beoordeelt bij initiatieven of aan deze plotregel wordt voldaan.

- Alle functies, met uitzondering van prostitutie en coffeeshop, zijn mogelijk, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening****. Detailhandel is slechts onder voorwaarden toegestaan:
 - De detailhandel ondersteunend en ondergeschikt is aan het overige programma en niet concurrerend is met reeds bestaande detailhandel in Haarlem
 - De detailhandel een bijdrage levert aan realisatie van een levendig woonwerkgebied en passend is bij de nog op te stellen identiteit.
 - Het totale metrage aan detailhandel maximaal 500m² is voor het gehele gebied, naar rato verdeeld over de plots (verevening mogelijk). De maximale grootte per detailhandelsvestiging is 100m².
 - Het al dan niet toestaan van detailhandel wordt beoordeeld door de afdeling E&C van de gemeente Haarlem. Zij toetsen de effecten van de nieuwe detailhandelsvestiging op de bestaande en gewenste voorzieningenstructuur.
- Alle functies hebben een kwalitatief hoogwaardige fietsenberging op eigen terrein.
- Adequate oplossing voor laad- en losvoorzieningen tbv functies

*kinderopvang,
zorgvoorziening (ca 50
eenheden)*

Parkeren	
Eindbeeld	Plotregels
<p>In de openbare ruimte zijn auto's ondergeschikt in ruimtegebruik en zichtbaarheid.</p> <p>Er is een gezonde parkeerbalans in het gebied, waarbij optimaal wordt ingezet op dubbelgebruik en het gebruik van alternatieve middelen van transport.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er moet voldaan worden aan de vastgestelde parkeernormen. Dubbelruimtegebruik van parkeerplaatsen zoals opgenomen in het Haarlems parkeerbeleid behoort tot de mogelijkheden. • Er kan een kleiner deel van de norm gerealiseerd worden mits het mobiliteitsplan voldoende aannemelijk maakt dat er een structureel lager autogebruik is. Het mobiliteitsplan moet voor de lange termijn geborgd zijn. Daarbij wordt verplicht gesteld dat er sprake is van een financiële borging en een ruimtelijke reservering om indien noodzakelijk, alsnog de gehele geldende parkeernormen te realiseren. Partijen (gemeente en eigenaar/ontwikkelaar) moeten met elkaar in overleg over hoe dit vormgegeven moet worden. • Bewoners en werkplek parkeren: <ul style="list-style-type: none"> - Ondergronds parkeren heeft de voorkeur bij sloop nieuwbouw - Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein. Binnen de beleidsregels parkeren is voorzien in de bevoegdheid voor het college tot het geven van vrijstelling of ontheffing - Parkeren is niet zichtbaar, ook niet vanuit de lucht of aangrenzende bebouwing. - Gebouwd parkeren op straatniveau wordt altijd door een andere gebouwde functie gescheiden van de openbare ruimte. - Uitzondering op twee bovenstaande regels vormen onder architectuur gebouwde parkeergarages. • Bezoekers parkeren <ul style="list-style-type: none"> - Van de norm is 0,3pp/woning gereserveerd voor bezoekers-parkeren. Deze parkeerplekken worden gerealiseerd op eigen terrein. In overleg met de gemeente kan een klein deel hiervan in de openbare ruimte gerealiseerd worden. - Bezoekers parkeren is nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte, maar ingepast in het stedelijk landschap door middel van heggen, verdiepingen, binnenhoven, boomgroepen etc.

Ter referentie; wat stond er in de gebiedsvisie?

- *Parkeernorm is de geldende parkeernorm*
- *Parkeren oplossen op eigen terrein onder de bebouwing (onder maaiveld) . Bij uitzondering kan halfverdiept parkeren toegestaan worden, tot een max van 1,2 m boven maaiveld*
- *Parkeren en bergingen: onder de bebouwing en uit het zicht van de openbare ruimte.*

Duurzaamheid	
Eindbeeld	Plotregels
<p>Het eindbeeld is een groene, energiezuinige wijk. Streven is een wijk waar duurzame, circulaire samenwerking en duurzaam inzetten van mobiliteit belangrijke pijlers vormen van de sociale wijkstructuur. Uit het klimaatakkoord in Parijs (2015) zijn afspraken gemaakt over een vermindering van de CO2 uitstoot per inwoner. Ontwikkelingen in Schalkwijk Midden moeten hieraan bijdragen. Haarlem heeft de ambitie om in 2030 Klimaat neutraal te zijn. Elke ontwikkeling zal hieraan moeten bijdragen.</p> <p>Aandachtspunten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - energiebesparende maatregelen; - zelf opwekken van energie; - zorgen voor extra groen t.b.v. natuurlijke koeling en infiltratie regenwater; - wegwerken pijpen en installaties - bijdragen aan duurzame mobiliteit. 	<p>Een klimaatbestendige inrichting door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realiseren van vertraagde regenafvoer (kan technisch ook gerealiseerd worden in ondergrondse parkeergarage) • 50% van de plotoppervlakte moet als groen ingericht worden (mag ook op verdiepingen in de vorm van daktuin, groen parkeerdak of in combinatie met zonnepanelen etc.) Bij een boom telt de projectie van de volwassen boomkroon als vierkante meters groen. • Watercompensatie eisen Rijnland. • Afkoppelen (gescheiden rioolstelsel). • CO2 uitstoot verminderen door energiebesparende maatregelen en opwekken van duurzame energie; indien mogelijk moet worden aangesloten op een collectieve duurzame energievoorziening; geothermie installatie. De vraag hoe we dit vorm kunnen geven wordt opgepakt met de eigenaren. • Verkennen mogelijkheden circulaire economie

Ter referentie; wat stond er in de gebiedsvisie?

- *EPC met 10% verlagen tov landelijke norm*
- *Afkoppelen (gescheiden rioolstelsel)*
- *30% volle grond*
- *Vertraagde regenafvoer*
- *Onderzoek naar collectieve duurzame energiesystemen*

Verevening: Dit wordt in overleg met de eigenaren vormgegeven, lange termijn borging is hierbij noodzakelijk

- Parkeeropgave mag onderling uitgeruild worden tussen de plots zodat grotere parkeergarages kunnen ontstaan.
- De openbare pleinruimte mag onderling uitgeruild worden tussen de plots. Elke plot heeft een aandeel in de pleinruimte langs de Surinameweg. Een mogelijkheid is verschillende delen samen te voegen om een groter plein te kunnen maken in plaats van kleinere losse pleinen.
- Het programma, waaronder het aantal te realiseren arbeidsplaatsen mag onderling tussen plots geruild worden.

Uitleg begrippen

* Begripsomschrijving goede stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit: Bij nieuwe ontwikkelingen moet nagegaan zijn of de nieuwbouw, de sloop van (delen van) bestaande gebouwen rechtvaardigt. En bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- bestaande stedenbouwkundige en architectonische waarden;
- de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
- de privacy van omwonenden;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het grondwatersysteem.

** Begripsomschrijving kwetsbare doelgroep: Dit betreft woningen voor de doelgroep van kwetsbare inwoners met ggz problematiek ("de beschermd wonen" doelgroep). Een groot deel van deze bewoners hebben enkele jaren in een beschermd wonen voorziening gewoond en zijn nu zo ver dat zij weer zelfstandig (met minimale begeleiding) kunnen participeren in de maatschappij. Voor een ander deel van de deze doelgroep willen we juist voorkomen dat ze een beroep moeten doen op zo'n dure beschermd wonen voorziening, denk aan jongvolwassenen met een (lichte) autistische stoornis die niet meer bij hun ouders kunnen/willen wonen, maar voor wie de stap naar volledige zelfstandigheid nog te groot is.

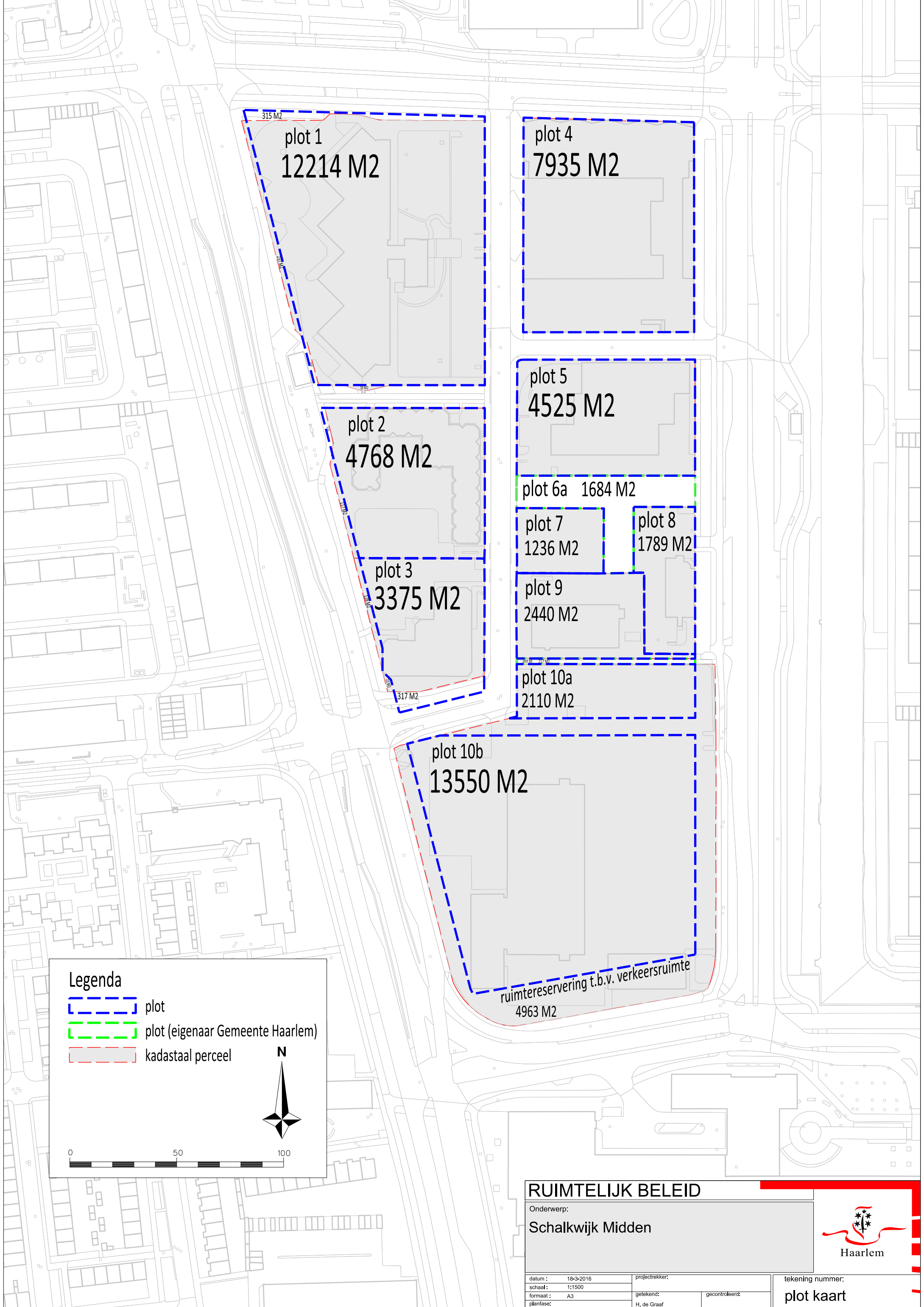
*** Begripsomschrijving woon-werkwoning: gebouw of gebouwen waarbij naast het wonen ook uitdrukkelijk bedrijvigheid plaatsvindt en het werkdeel zowel functioneel als in architectonisch opzicht afzonderlijk herkenbaar is. Het is een woning die geschikt is om woon-en werkactiviteiten uit te oefenen. Deze activiteiten vinden in duidelijk afgescheiden ruimten plaats. De werkruimte heeft een netto verdiepingshoogte van 3,5 meter. Het oppervlak van de werkruimte is minimaal 15 m² n.v.o., de werkruimte heeft een aparte toegang die direct vanuit openbaar of semi-openbaar gebied toegankelijk is en de werkruimtes zijn onderling koppelbaar. De eis voor een verdiepingshoogte van 3,5 meter is niet vereist bij woonwerkwoonings die gelegen zijn op de verdieping. In het werkgedeelte van de woonwerkwoning wordt niet gewoond.

**** Begripsomschrijving goede ruimtelijke ordening: dit staat niet letterlijk omschreven in de Wet ruimtelijk ordening of in het Besluit ruimtelijke ordening. Wel hebben de inhoudelijke en de procedurele vereisten (mede op basis van jurisprudentie) allemaal te maken met een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening moet in een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond. Goede ruimtelijke ordening is telkens maatwerk. Een aantal aspecten komt in een onderbouwing altijd aan de orde. Denk aan;

- bestaand beleid
- mogelijke beperkingen door bijvoorbeeld kabels- en leidingentracés of privaatrechtelijke of milieuhygiënische belemmeringen,
- gevolgen voor bijvoorbeeld waterhuishouding, bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en landschappelijke waarden.
- uitvoerbaarheid: economisch (incl. planschaderisico's), technisch, juridisch en maatschappelijk.
- Bij het transformatie dan wel sloop van het KPN gebouw en/ of het voormalige Fluorgebouw dient aangetoond te worden wat dat betekent voor de cultuurhistorische waarden.
- De ladder duurzame verstedelijking van het Ministerie van infrastructuur en milieu moet toegepast worden.

Tabel bij plotregels

Plot	Huidig kadastraal perceel	Voormalige plotgrootte zoals in gebiedsvisie	Plotgrootte plotregelkaart	Plotgrootte als percentage van het totaal oppervlak	Bouwwolume als resultaat van FSI=2	Aandeel in pleinruimte aan Surinameweg	Hoeveelheid arbeidsplaatsen	Hoeveelheid m2 detailhandel
1	12025 m ²	8771 m ²	12214 m ²	22%	24428 m ² bvo	1203 m ²	164	109
2	4862 m ²	4334 m ²	4768 m ²	9%	9536 m ² bvo	470 m ²	64	43
3	3203 m ²	2735 m ²	3375 m ²	6%	6750 m ² bvo	332 m ²	45	30
4	7941 m ²	7612 m ²	7935 m ²	14%	15882 m ² bvo	782 m ²	107	71
5	4555 m ²	4033 m ²	4525 m ²	8%	9050 m ² bvo	446 m ²	61	41
6a	1677 m ²	1517 m ²	1684 m ²	3%	3368 m ² bvo	166 m ²	23	15
6b	217 m ²	0 m ²	217 m ²	0%	434 m ² bvo	21 m ²	3	2
7	1240 m ²	1027 m ²	1236 m ²	2%	2472 m ² bvo	122 m ²	17	11
8	1779 m ²	1696 m ²	1789 m ²	3%	3578 m ² bvo	176 m ²	24	16
9	2436 m ²	1841 m ²	2440 m ²	4%	4880 m ² bvo	240 m ²	33	22
10a+10b	20557 m ²	12860 m ²	15660 m ²	28%	31320 m ² bvo	1542 m ²	210	140
TOTAAL	60492 m ²	46426 m ²	55843 m ²	100%	111698 m ² bvo	5500 m ²	750	500 m ²



Legenda

- plot
- plot (eigenaar Gemeente Haarlem)
- kadastaal perceel

N

0 50 100

RUIMTELIJK BELEID

Onderwerp:
Schalkwijk Midden



datum :	18-3-2016	projectrekkor:	
schaal :	1:1500	getekend:	
formaat :	A3	gecontroleerd:	
planfase:		H. de Graaf	

tekening nummer:
plot kaart