



<b>Onderwerp</b> Vrijgeven concept stedenbouwkundig plan plot 10 Schalkwijk-Midden	
Nummer	2019/393430
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S. en Kapteijn, K.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	<a href="mailto:sbuisman@haarlem.nl">sbuisman@haarlem.nl</a> / <a href="mailto:kkapteijn@haarlem.nl">kkapteijn@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>Het college geeft het concept stedenbouwkundig plan voor het voormalige Fluor terrein vrij voor inspraak. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de herontwikkeling van de voormalige Fluor locatie tot een hoogwaardige stedelijke omgeving met 10 grondgebonden woningen en 291 gevarieerde appartementen met parkeergarage en een gebouwde parkeervoorziening. Op verschillende bepalende locaties is ruimte voor maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan is een concrete uitwerking van de kaders door raad vastgelegd in het 'Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden'. Ingevolge artikel 160 lid 1 Gemeentewet is het vaststellen het stedenbouwkundig plan daarmee een bevoegdheid van het college.</p> <p>Het Regieteam, dat speciaal conform het genoemde Ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden is ingesteld om te sturen op de ontwikkeling, beoordeelt na toetsing aan het ontwikkelkader het plan positief. Ook de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief advies gegeven.</p>
Behandelaarsvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. Indien er geen zienswijzen worden ingediend of ze zijn van ondergeschikt belang, dan stelt het college het stedenbouwkundig plan vervolgens ongewijzigd vast. Dit gaat dan ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Indien er fundamentele zienswijzen worden ingediend, dan zal het college de commissie Ontwikkeling om advies vragen alvorens het definitief vast te stellen.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vaststellen <a href="#">ontwikkelkader Schalkwijk-Midden</a> met bijlagen Document 'Tussen de bomen' en 'Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk-Midden' in de raad van 20 juli 2017 (2017/238496)</li></ul>
Besluit College d.d. 11 juni 2019	<p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Het concept stedenbouwkundig plan voor het voormalige Fluor-terrein vrij te geven voor inspraak.</li></ol>

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

## 1. Inleiding

Het gebied 'Schalkwijk-Midden, stad tussen de bomen' is op dit moment een kantoreengebied dat met veel leegstand te kampen heeft. In samenspraak met de eigenaren is een ontwikkelkader opgesteld, dat de raad op 8 juli 2017 heeft vastgesteld. Dit ontwikkelkader gaat uit van een transitie van het gebied naar een intensief, hoogstedelijk woon-werkgebied, dat wordt gekenmerkt door een groene buitenruimte met veel bomen. Uitgangspunt voor Schalkwijk-midden is dat zoveel mogelijk van de huidige behoudenswaardige bomen blijven staan of worden verplaatst en nieuwe bomen worden aangeplant.

Iedere eigenaar van een plot kan aan de hand van het ontwikkelkader in eigen tempo het eigendom transformeren waarbij een deel van het eigendom aan de gemeente wordt overgedragen om de openbare groene buitenruimte te kunnen aanleggen. Bovendien dragen zij financieel bij, in ruil voor mogelijkheden om te transformeren.

Dura Vermeer is eigenaar van het voormalige Fluor terrein en heeft plannen ontwikkeld om dit Fluor pand te transformeren in combinatie met nieuwbouw. Het gaat om een redelijk groot terrein waarbij de situering van gebouwen ten opzichte van de te creëren groene openbare en semi-openbare buitenruimte en ten opzichte van elkaar van belang is. Daarom is er voor gekozen om voor deze plot – in afwijking van andere plots – een stedenbouwkundig plan op te stellen om de ontwikkeling integraal te kunnen beoordelen.

Op 11 februari 2019 is er een bewonersavond gehouden om het plan van Dura Vermeer te presenteren. Tijdens de avond waren circa 50 geïnteresseerden waaronder vooral omwonenden van het gebied en nieuwe bewoners van het in april in gebruik genomen getransformeerde voormalige UWV-gebouw. De reacties waren positief over de voorgenomen ontwikkelingen en over het voorliggende concept stedenbouwkundig plan van Dura Vermeer.

Het stedenbouwkundig plan is bijgevoegd (**bijlage 1**). Het regieteam (met een onafhankelijke voorzitter, zoals bepaald in het door de raad vastgestelde Ontwikkelkader Schalkwijk-midden) en ook de Ark adviseren positief over het stedenbouwkundig plan. Het voorstel is om het stedenbouwkundig plan nu ter inzage te leggen. Het plan voldoet aan het door de raad vastgestelde ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden. Indien er geen zienswijzen worden ingediend of als ingediende zienswijzen van ondergeschikt belang zijn, kan het college het stedenbouwkundig plan vervolgens ongewijzigd vaststellen. Anders zal het college de Commissie Ontwikkeling om advies vragen alvorens het plan vast te stellen.

## 2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:



1. Het concept stedenbouwkundig plan voor het voormalige Fluor-terrein vrij te geven voor inspraak.

### 3. Beoogd resultaat

Het besluit leidt in eerste instantie tot de mogelijkheid voor belanghebbenden/stakeholders hun zienswijze op het stedenbouwkundig plan te geven.

Het concept stedenbouwkundig plan biedt inzicht in de verkaveling en situering van de bebouwing, de volumes, het groen en het parkeren. Het plan voldoet aan de door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders in het ontwikkelkader met de plotregels. Het Regieteam heeft het plan positief beoordeeld. Het stedenbouwkundig plan laat de samenhang zien tussen de gebouwen.

### 4. Argumenten

#### 1. *Het stedenbouwkundig plan voldoet aan het door de raad vastgestelde ontwikkelkader*

Met het programma wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde ontwikkelkader. Het terrein is redelijk fors in omvang, waarbij bovendien integrale keuzes zijn gemaakt, zoals voor de parkeeroplossing. Daarom is ervoor gekozen om een stedenbouwkundig plan op te stellen zodat het als integraal plan beoordeeld kan worden, met beoordeling van de afzonderlijke gebouwen ten opzichte van de te creëren groene buitenruimte en ten opzichte van elkaar. Het plan voldoet aan de eisen en plotregels die in het ontwikkelkader zijn opgenomen, waaronder minimale bouwvolume, >60% bebouwing in de rooilijn van Europaweg en Amerikaweg, voldoende grootte van de groene corridor aan de binnenzijde, de te creëren openbare pleinruimte, arbeidsplaatsen etc. De plannen zijn gebaseerd op de rooilijn zoals is vastgelegd in het door de raad vastgestelde Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden. Gebleken is dat het niet zonder flinke vertraging en financiële consequenties mogelijk is om te kunnen anticiperen op een eventuele toekomstige mogelijkheid om de rooilijn te verschuiven als gevolg van aanpassing van het wegprofiel van de Europaweg. Er bestaan op dit moment daarover teveel onzekerheden.

#### 2. *Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de programmabegroting*

Het stedenbouwkundige plan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het stedenbouwkundig plan draagt bij aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, een verbetering van de sociale veiligheid, de leefbaarheid en aan een verbetering van de woningvoorraad. Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

#### 3. *Het stedenbouwkundig plan maakt een ontwikkeling mogelijk, die de woningvoorraad vergroot in de ontwikkelzone Europaweg*

De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 2750 woningen in de ontwikkelzone Europaweg te realiseren. De ontwikkeling van het voorliggende Stedenbouwkundig Plan voegt hier circa 300 woningen aan toe met de volgende segmentering.

- 10 eengezinswoningen aan de Europaweg
- 291 appartementen waarvan:
  - 60 % (voornamelijk middeldure) huur
  - 5% middeldure koop
  - 35% dure koop

De plannen vergroten het aanbod binnen het middeldure huursegment. Met dit programma wordt de doorstroming bevorderd in een gebied met een relatief eenzijdig woningaanbod. Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitieakkoord met betrekking tot het woningbouwprogramma uitgangspunten vastgesteld welke zijn besproken in de commissie ontwikkeling van 20 september 2018. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen, hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%- 20% verdeling. Op dit project is 'uitgangspunt e.' van toepassing. Dit houdt in dat er al vergaande privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar.

#### *4. De leefbaarheid en sociale veiligheid worden verbeterd*

Op dit moment is het voormalige Fluor-terrein onderdeel van Schalkwijk-Midden, een kantorengedebied met veel leegstand. Het stedenbouwkundig plan voorziet, zoals was overeengekomen met het ontwikkelkader, in een bebouwingsstructuur met naar alle zijden adressen en voorkanten, waardoor er levendigheid en sociale controle in de openbare ruimte aan de groene corridor en semi-openbare ruimte in het binnengebied ontstaat. De bebouwing in de rooilijn met adresvorming aan de Europaweg en de Amerikaweg, maar ook langs de Aziëweg, zorgt voor een gebied dat zich niet langer met de rug naar het omliggende gebied keert, maar met de voorzijde.

#### *5. Het plan voorziet in voldoende commerciële ruimte voor vergroten werkgelegenheid*

In de plotregels is voor het plot van Dura Vermeer bepaald dat er minimaal 210 arbeidsplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dat kan pas worden getoetst na realisatie, maar de 2.400 m<sup>2</sup> commerciële ruimte zou toereikend moeten zijn om deze arbeidsplaatsen ook daadwerkelijk te realiseren. De commerciële ruimte is bovendien op locaties langs de groene corridor en pleinruimte voorzien, zodat daarmee ook de levendigheid verbetert (zie ook voorgaande punt).

#### *6. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de wens van de raad om ook gasloos te transformeren*

Bij het vaststellen van de woonvisie is door de raad de motie aangenomen gasloos bouwen als uitgangspunt te hanteren bij nieuwbouwprojecten. Inmiddels is dit voor nieuwbouwprojecten wettelijk vastgelegd. De ontwikkelaar heeft toegezegd ook het bestaande voormalige Fluorgebouw gasloos uit te voeren.

#### *7. Het parkeren is met een toekomstgericht mobiliteitsplan in balans*

Dura realiseert 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Europaweg voor bezoekers, 57 parkeerplaatsen in de parkeergarage onder het blok aan de Amerikaweg en potentieel circa 287



parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorziening, de zogenaamde Multiflex. Daarnaast is er horecaruimte in het gebouw en faciliteiten voor pakketdiensten. Dit 'multiflex'-gebouw wordt modulair gebouwd zodat het enerzijds uitbreidbaar is indien meer parkeerplaatsen nodig zijn, anderzijds in te zetten voor commerciële functies als blijkt dat deze langdurig leegstaat door afnemend autobezit, maar ook eventueel lager te maken. Het gebouw mag maximaal ca. 20 meter hoog worden, indien nodig zal het deels ondergronds worden aangelegd. Daarnaast gaat Dura Vermeer een proef starten met uiteindelijk 40 à 50 (elektrische) deelauto's en speciale deelfietsen. Hiertoe is een mobiliteitsplan/parkeernota opgesteld om (bij de latere vergunning aanvraag) te kunnen toetsen of voldaan is aan de eisen voor de parkeeroplossingen.

*8. Het plan is positief beoordeeld door het Regieteam en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit*

Het regieteam beoordeelt of plannen voldoen aan het ontwikkelkader Schalkwijk Midden, zoals vastgelegd in het Manifest, de plotregels en het Handboek inrichting Schalkwijk Midden. Plannen die niet passend zijn, krijgen geen goedkeuring van het Regieteam. Goedkeuring van het Regieteam is een voorwaarde om een omgevingsvergunningsaanvraag positief te kunnen doorlopen. Het Regieteam vervangt niet de ARK (adviescommissie ruimtelijke kwaliteit), maar voert een pré toets uit vooruitlopend op de formele omgevingsvergunningsprocedure. Het Regieteam heeft het mandaat van de ARK om de plannen te beoordelen op identiteit en beeldkwaliteit. Alleen bij positief advies wordt het betreffende plan voorgelegd aan de ARK, die op basis van dit advies een definitieve beoordeling geeft. Deze definitieve beoordeling is nodig voor de vergunningverlening. Naar aanleiding van de beoordeling door het Regieteam en de Ark zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd waardoor het plan een positief advies heeft gekregen.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

*1. De parkeeroplossing kan pas beoordeeld worden aan de hand van definitieve bouwplannen*

De parkeeroplossingen die momenteel in het Stedenbouwkundig plan zijn gekozen, zijn positief beoordeeld op basis van het voorliggende plan/programma, op basis van een bepaalde kwantiteit in het Multiflex-gebouw. Een definitieve beoordeling zal plaatsvinden bij de vergunningaanvraag in het kader van de Wabo-procedure. Hiertoe zal een definitieve, integrale parkeerbilans en mobiliteitsplan worden aangeleverd, tezamen met het Definitief Ontwerp voor het Multiflex-gebouw.

*2. De eigenaren van de direct aangrenzende plots doen niet mee met de transitie*

De plot van Dura Vermeer grenst aan gemeentegrond (openbare ruimte) en een plot dat in eigendom is van KPN en Nieuwe Buur (respectievelijk eigenaar van de telefooncentrale voor een groot deel van Haarlem en van een verhuurd kantorenpand met parkeerterrein). Beide partijen zien geen aanleiding in het opgesteld ontwikkelkader om hun plot te herontwikkelen. Dat betekent dat

het stedenbouwkundig plan op dit moment slechts beoordeeld kan worden vanuit de aansluiting op de huidige situatie.

## 6. Uitvoering

- Communicatie:
  - Het besluit wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website.
  - Het stedenbouwkundig plan ligt 6 weken ter inzage
  - De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
  
- Vervolgstappen in het ontwikkelproces voormalig Fluor-terrein:
  - Verwerken zienswijze(n) stedenbouwkundig plan ter vaststelling:
    - Indien geen zienswijzen die tot fundamentele wijziging leiden: vaststelling door college en ter informatie naar de commissie ontwikkeling
    - Indien wel zienswijzen die tot fundamentele wijziging leiden: advies van commissie tbv vaststelling door college
  - vaststellen anterieure overeenkomst met grondverkoop (B&W, eind Q2/ begin Q3 2019)
  - Aanvraag omgevingsvergunning (B&W, start Q4 2019)

## 7. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Fluor locatie d.d. 27 mei 2019