Gemeente Haarlem

Informatienota

Onderwerp Stand van zaken ontwikkeling Schalkwijk-Midden	
Nummer	2019/536370
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kapteijn, K.
Telefoonnummer	023-5113979
Email	kkapteijn@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad heeft op 20 juli 2017 het ontwikkelkader Schalkwijk Midden vastgesteld. Dit ontwikkelkader omvat de regels voor transformatie van een kantoorgebied met veel leegstand naar een levendig en hoogstedelijk woon-/werkgebied. Het is tot stand gekomen in samenwerking met de eigenaren in het gebied en in overleg met de overige belanghebbenden. In deze nota wordt de stand van zaken weergegeven en een vooruitblik op wat komen gaat ten aanzien van respectievelijk de plan-/woningbouwontwikkeling in 2020 – 2023/24, de aanleg van de openbare ruimte en het verloop van het proces.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling, zodat de commissie op de hoogte blijft van de uitwerking van het door de raad vastgesteld ontwikkelkader.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen Stedenbouwkundig plan Fluor terrein (2019/614297) - Beschikbaar stellen krediet voor aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen (2018 /342987), - Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden (2017/2389496) zoals vastgesteld door de raad op 20 juli 2017, - Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016, - Gebiedsvisie Schalkwijk-Midden (2009/10595) zoals besproken in de raadsvergadering van 28 mei 2009.
Besluit College d.d. 10 dec 2019	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 20 juli 2017 heeft de raad het ontwikkelkader Schalkwijk-midden vastgesteld, dat de basis biedt voor een nieuwe aanpak van de gebiedsontwikkeling. Het ontwikkelkader is gebaseerd op het concept “Stad tussen de bomen” waarbij een autoluw stedelijk landschap wordt aangelegd met daarin verschillende gebouwen. Het stedelijk landschap bestaat uit een centrale corridor en een drietal centrale pleinruimtes. De gebouwen zijn zowel georiënteerd op de stadsstraat Europaweg als op de groene corridor aan de binnenzijde van het gebied. Het ontwikkelkader gaat uit van gelijke ontwikkelrechten voor aantal gebouwen, en iedere eigenaar heeft de mogelijkheid om onafhankelijk en gefaseerd de eigen kavel(s) te ontwikkelen. Op basis van dit ontwikkelkader toetst en coördineert het Regieteam de planontwikkeling door de eigenaren/ ontwikkelaars, en bereidt een gemeentelijk projectteam de transformatie van de openbare ruimte voor. Deze nota informeert u over de stand van zaken en een vooruitblik op wat komen gaat, ten aanzien van respectievelijk de plan-/woningbouwontwikkeling in 2020 – 2023 / ’24, de aanleg van de openbare ruimte en het verloop van het proces.

2. Kernboodschap

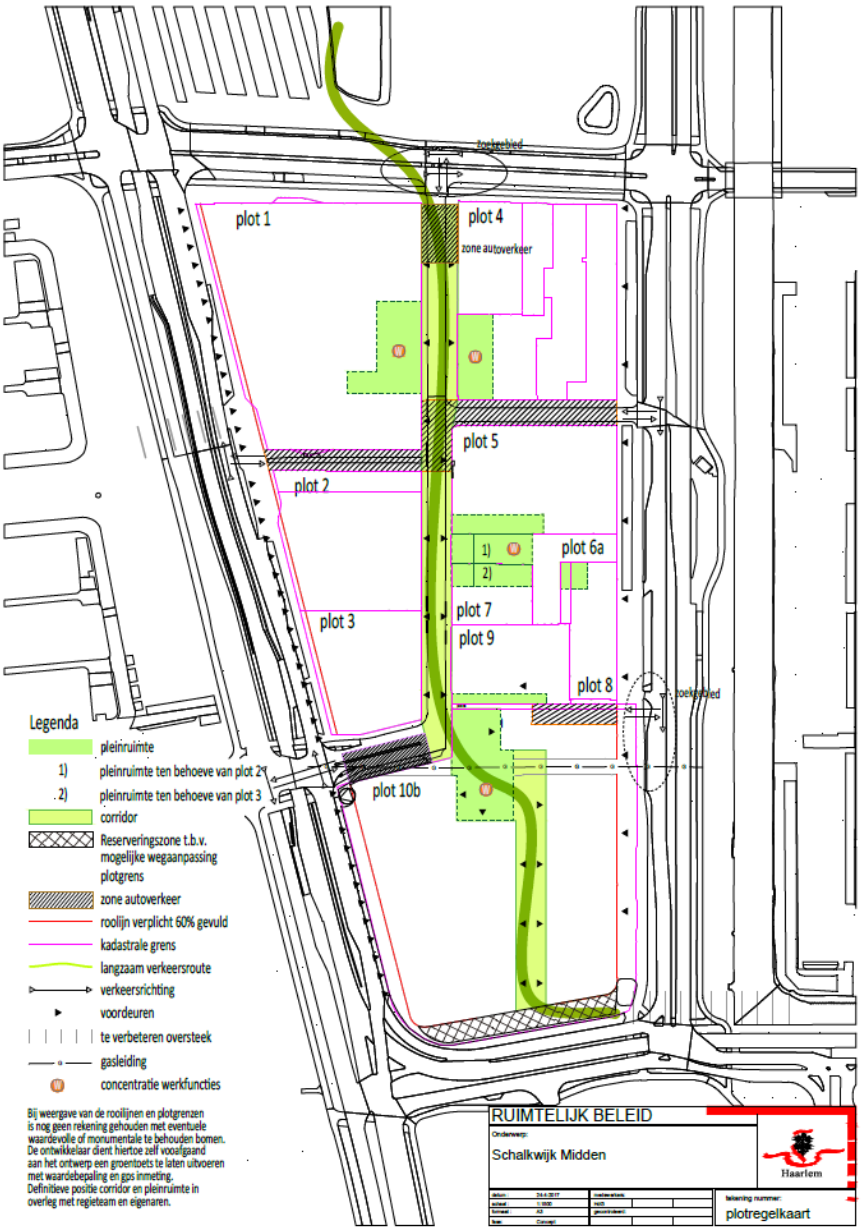
2.1 Samenvatting

Schalkwijk-Midden transformeert tussen 2019 en 2022 in rap tempo van een leegstaand kantorengebied naar een gemengd woon- en werkgebied. In de kern houdt het ontwikkelkader in dat in ruil voor verdichtingsmogelijkheden en functiewijziging naar woningbouw/werken, de ploteigenaren grond afstaan voor het maken van een grotere openbare ruimte, waarvoor zij bovendien (conform een verdeelsleutel) gezamenlijk de helft van de aanlegkosten bijdragen.
In totaal komen er ruim 1.200 woningen, ruim 300 meer dan aanvankelijk verwacht, en circa 17.000 m2 aan commerciële ruimte. Dat er meer woningen worden gebouwd is positief, er blijkt ruimte te zijn om (binnen de kaders) in iets hogere dichtheid te bouwen. De afspraak is, zoals vastgelegd in het door de raad vastgestelde ontwikkelkader, dat in Schalkwijk-Midden geen sociale woningen hoeven te worden gebouwd. Wel komen er sociale koop en het merendeel (middeldure) huurwoningen en op diverse plekken ook enkele tientallen atelierwoningen.
De transformatie en sloop/nieuwbouw van de gebouwen zal grotendeels plaatsvinden tussen medio 2020 en eind 2022/23. De openbare ruimte wordt in fasen aangelegd, eerst tijdelijk indien mogelijk, maar pas definitief na oplevering van de gebouwen. Een actualisatie van de meerjarenbegroting volgt in 2020.
Met de procesaanpak van deze herontwikkeling is inmiddels voor een aantal plots goede ervaring opgedaan. Op korte termijn zal bekeken worden in hoeverre de afstemming tussen Regieteam, Ark en ontwikkelaar nog efficiënter kan worden georganiseerd.

2.2 Ontwikkelingen per plot

Zoals het er nu naar uitziet, zal de ontwikkeling van Schalkwijk-Midden Stad Tussen De Bomen enkele jaren in beslag nemen en zal het geleidelijk transformeren van 2020 tot 2023/24.

Per plot volgt een korte stand van zaken.



Weergave van de plotnummering en de corridor, de verbindende openbare ruimte met enkele 'pleinen'. In de kern houdt het ontwikkelkader in dat in ruil voor verdichtingsmogelijkheden en functiewijziging naar woningbouw/werken, de ploteigenaren grond afstaan voor de openbare ruimte. Eigenaren kunnen op eigen plot conform het ontwikkelkader en plotregels in eigen tempo ontwikkelen, waarbij een Regieteam de plannen daarop toetst en waar nodig bijstuurt.

Woningprogramma

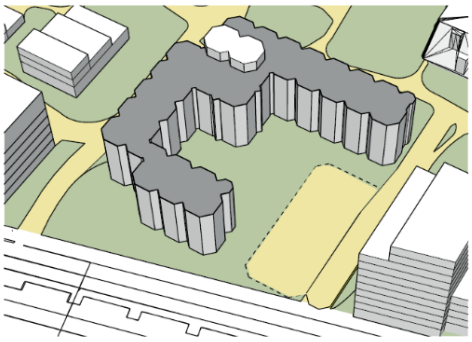
Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitieakkoord met betrekking tot het woningbouwprogramma uitgangspunten vastgesteld welke zijn besproken in de commissie ontwikkeling van 20 september 2018. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen, hoeven niet programmatisch 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. In Schalkwijk-Midden worden met name woningen in de vrije sector gerealiseerd.

Plot 1 en 4

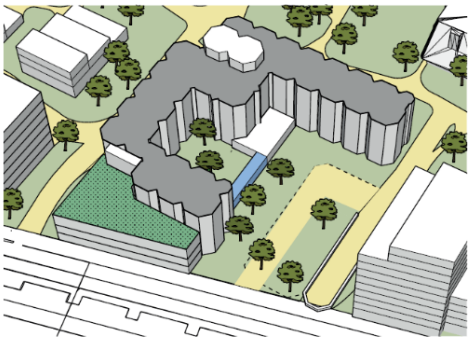
Deze plots waren in eigendom van de corporaties, het geheel wordt aangeduid als 'Belcanto' vernoemd naar het voormalige belastingkantoor. De corporaties hebben op basis van het ontwikkelkader de locatie verkocht aan de combinatie van Dura Vermeer en Boelens de Gruyter. Het plan waarmee de tender is gewonnen beslaat ruim 600 woningen en 2786 m^2 commerciële ruimte. De bestaande bebouwing wordt geheel gesloopt. Voor dit plan is nog geen goedkeuring. In overleg met het Regieteam wordt eerst begin 2020 een stedenbouwkundig plan gemaakt, naar verwachting in de eerste helft van 2020 gereed. Hierbij wordt het voortschrijdend inzicht van de planvorming van eerdere delen van Schalkwijk-Midden zo goed mogelijk benut. Voor de inzet van de gemeente bij de planontwikkeling zal eerst een Voorschotovereenkomst worden gesloten.

Plot 2

Plot 2 is het voormalig kantoor van de FIOD en in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit gebouw wordt verbouwd tot nieuw kantoor voor RWS. Het gebouw wordt bovendien uitgebreid, binnen een bepaalde footprint is die uitbreiding mogelijk, inclusief de mogelijkheid van nieuwbouw aan de Europaweg. In totaal komt er dan 10.451 m2 commercieel (kantoor), dat is 1410 m^2 meer dan het huidige kantoorpand. De toegang naar de parkeergarage wordt verplaatst naar de Europaweg, en de entree wordt verplaatst naar het zuidelijke deel van het gebouw. Er is een (nieuwe) tender uitgeschreven voor het ontwerp en de verbouwing. Inschrijving en gunningsprocedure loopt van november tot april 2020. Medio 2020 zal het plan daarvoor naar verwachting concreet zijn, medio 2022 moet het gebouw worden opgeleverd.



Bestaande situatie



Europaweg, 3 lagen

Impressie van oud (links) en maximale footprint van nieuw (rechts) van het voormalige FIOD-gebouw van het Rijksvastgoedbedrijf.

Plot 3 en plot 7

Deze plots zijn in eigendom van Wonam, een ontwikkelaar/verhuurder gericht op het middensegment. Wonam realiseert op plot 3 (Surinamepad 8) 131 woningen en 558 m^2 commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage. Het bestaande pand zal begin 2020 worden gesloopt. Er is een reservering (of 'fallback') van extra parkeerplaatsen vereist voor het geval zich de situatie voordoet dat na realisatie uit parkeerdrukmetingen blijkt dat het aantal parkeerplekken in de parkeergarage te gering is. Tot die tijd levert plot 7 de vereiste reservering.
Het Haarlems Dagblad heeft in oktober 2019 aandacht besteed aan het plan van Wonam. Het plan is goedgekeurd door het Regieteam en de Ark. Op basis hiervan is een Anterieure Overeenkomst gesloten. Inmiddels is ook voor de (semi)openbare buitenruimte een inrichtingsplan opgesteld, dat goed aansluit bij het ontwerp voor de openbare ruimte van Schalkwijk-Midden. Wonam heeft in 2019 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het bestaande gebouw zal in de eerste helft van 2020 worden gesloopt waarna de bouw start in mei/juni. Oplevering wordt gepland in Q3 2022. Voor enkele bomen is een kapvergunning verleend. Bij de inrichting van het plot zullen ook bomen worden aangeplant.
Zolang plot 7 als het fallbackscenario voor het parkeren van plot 3 fungeert, is de planontwikkeling voor dit plot stilgelegd en pas vervolgd als gebleken is dat de reservering voor extra parkeerplaatsen voor plot 3 niet meer nodig is.

Impressie van het gebouw 'Silva' van Wonam, plot 3.

Plot 5

Het eerste woongebouw, "de Keizer" (voormalige UWV-gebouw) met 111 appartementen en 538 m^2 commerciële ruimte is in april 2019 opgeleverd.

Plot 10a en b

Deze plots zijn eigendom van Dura Vermeer. Centraal op het plot staat het markante Fluor gebouw. Dit wordt getransformeerd en om het gebouw heen worden enkele andere nieuwe gebouwen gebouwd waaronder 'de Multiflex', een markant parkeergebouw met gemengde andere functies in de plint. Het programma bestaat uit 301 koop- en huurwoningen en circa 2400 m^2 bruto vloeroppervlakte commerciële ruimte. Het college heeft op 17 september 2019, na een inspraakperiode, het Stedenbouwkundig Plan voor het Fluor terrein vastgesteld, waarna de commissie Ontwikkeling het op 16 oktober 2019 voor kennisgeving heeft aangenomen. Op basis hiervan zijn de plannen verder uitgewerkt en eind 2019 is de vergunningaanvraag ingediend. Op basis hiervan wordt een Anterieure Overeenkomst gesloten. Volgens de planning start de bouw van het zogenaamde gebouw in 2020, en oplevering volgt vanaf Q4 2022.
Eind december 2019 start Dura Vermeer met placemaking en presales om meer bekendheid geven aan de plannen. Er is dan ook een modelwoning in het voormalige Fluorgebouw beschikbaar.

Impressie van het ontwerp van de nieuwbouw aan de Amerikaweg, Fluorterrein.

Het voormalige Fluor-gebouw blijft behouden en wordt omgevormd tot een iconisch woongebouw.

2.3 Ontwikkelingen openbare ruimte

Voorlopig Ontwerp voor de Openbare Ruimte

De gemeente heeft het bureau ZUS opdracht gegeven om een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte te maken. Zus levert eind 2019 het Voorlopig Ontwerp (VO) voor de openbare ruimte op (tezamen met de ontwerpen van de semiopenbare ruimte op de private kavels). Dit is nog zonder invulling van het Belcanto terrein omdat het herontwikkelingsplan voor dat gebiedsdeel in Q2 2020 wordt verwacht. Het Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte zal in de tweede helft van 2020 worden gecompleteerd met de (openbare) buitenruimte van het Belcanto terrein.

Het creëren een 'Stad Tussen de Bomen' wordt bemoeilijkt door de vele kabels en transportleidingen in de (ondergrond van de) openbare ruimte, mede vanwege de telefooncentrale van KPN in het gebied. Een belangrijk (ambtelijk) besluit daarbij is een nieuw tracé voor kabels en leidingen. Huisaansluitingen van gebouwen komen dan vanuit een ringtracé rondom Schalkwijk-Midden tot stand. Hierdoor kan het binnengebied zoveel mogelijk vrijgespeeld worden van bestaande kabels en leidingen. Dat is nodig om bomen voor "Stad Tussen de Bomen" in het gebied te kunnen planten en om greppels te kunnen aanleggen met het oog op het zoveel mogelijk vasthouden van water in het gebied. Er blijft echter, vanwege de telefooncentrale, een beperkt nutstracé voor transportleidingen voor data /telecom liggen; het zou teveel tijd, geld en risico's vergen om deze naar het ringtracé te verleggen.

Met Spaarnelanden is overlegd over de locatie van ondergrondse afvalcontainers; die komen eveneens op enkele plekken aan de rand van het gebied, dus langs de Amerikaweg, Aziëweg, Europaweg en Kennedylaan. Op twee plekken is een locatie voorzien in het binnengebied nabij entrees zodat de zware vrachtwagens niet over de corridor hoeven te rijden.
Het concept VO is onderworpen aan een watertoets om te bepalen welke inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte kunnen /moeten worden genomen om zoveel mogelijk water vast te houden. Dat zijn behalve greppels ook enkele Wadi's. De mogelijkheid om teveel water af te voeren naar de Amerikavaart voorkomt dat het gebied blank komt te staan.
Het concept Stad Tussen de Bomen houdt in dat gebied rijk is aan bomen. Zoveel mogelijk worden bestaande bomen gehandhaafd (of indien mogelijk en betaalbaar, verplaatst). Uit nader onderzoek blijkt dat in de praktijk niet haalbaar . Er zullen bomen gekapt moeten worden, maar er worden veel nieuwe bomen aangeplant waarbij het streven is dat van het totale bomenbestand minimaal 50% inheems is. Er komen tweemaal zoveel bomen terug. In het voorjaar zal ten behoeve van het nutstracé een kapvergunning worden aangevraagd voor een aantal bomen langs de Europaweg en Kennedylaan. Hierover vindt reeds overleg plaats met de bomenwacht en bomenridders. Op basis van dit overleg is een fasering aangebracht en blijven bomen zolang mogelijk staan. Ook Dura Vermeer heeft naar aanleiding hiervan een fasering in haar aanvraag kapvergunning aangebracht.
De corridor sluit aan op het Spaarnegasthuis aan de noordzijde en op de plannen voor Schalkstad aan de zuidzijde. Om ook aan die randen te zorgen voor een goede inpassing wordt een ontwerp (tijdelijke) inrichting Aziëweg en Kennedylaan opgesteld, dus met inbegrip van ringtracé van kabels en leidingen, locatie van ondergrondse afvalcontainers, etc.

(Tijdelijke) Stadsstraat Europaweg
Veel gebouwen in Schalkwijk-midden zullen tussen 2022 en 2023 worden opgeleverd. Vóór die tijd zullen de Europaweg (en ook de Aziëweg) nog niet zijn aangepast naar een nieuw profiel. Toch is altijd als uitgangspunt ervoor gekozen om te bouwen in de rooilijn en adresvorming te krijgen aan de Europaweg. Waar de gebouwen in Schalkwijk-Midden nu naar binnen zijn gekeerd en met de rug naar de Europaweg, komen de nieuwe gebouwen met adressen aan de Europaweg. Dat betekent dat er (tijdelijk binnen de bestaande situatie) een trottoir, een fietspad (indien dit past in de huidige situatie) én langsparkeerplekken, én locaties voor de ondergrondse afvalcontainers (eventueel tijdelijk bovengronds) voor huishoudelijk afval moeten worden gecreëerd. Het ontwerp anticipeert daarmee tevens op de planvorming en besluitvorming over de toekomstige stadsstraat van dit deel van de Europaweg.
Zodra de bouw start langs de Europaweg en Aziëweg, zal de weg gedeeltelijk worden afgewaardeerd voor het bouwverkeer (zie hierna). Na de oplevering van de woningen eind 2022 (2^{e} fase) kan de Europaweg worden heringericht/ woonrijp gemaakt.

Regulering van het bouwverkeer in de komende jaren
In de periode 2020 – 2022 wordt er in het zuidelijk deel en langs de Europaweg veel tegelijk gebouwd. De ontwikkelaars dienen hiertoe een bereikbaarheidsplan voor te leggen. Vanwege de

noodzakelijke afstemming heeft de gemeente gevraagd om dit onderling goed af te stemmen en gezamenlijk regie op te voeren, en om een gemeenschappelijk BLVC-plan te maken. Dit omvat niet alleen de bouwplaatsinrichting en route voor bouwverkeer maar vooral ook de communicatie. De Aziëweg en Europaweg zullen gedeeltelijk hiervoor worden afgewaardeerd. Ook zal de Surinameweg gedeeltelijk worden afgesloten voor doorgaand verkeer. Hiervoor wordt een verkeersbesluit voorbereid.

Aanleg openbare ruimte in fasen
Geleidelijk zal het gebied van kleur verschieten: de bouw vindt gefaseerd plaats; de openbare ruimte wordt in drie fasen aangelegd. De eerste fase houdt in dat de gemeente vanaf november 2019 ter hoogte van gebouw “de Keizer” een proefvak voor de corridor/ openbare ruimte heeft aangelegd op een deel van het Surinamepad, de verkeersroulatie is gewijzigd (geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk over het Surinamepad) en een parkeerverbod is ingevoerd in een groot deel van het gebied. Ook is de naamswijziging doorgevoerd middels aangepaste borden: Surinameweg wordt Surinamepad en Antillenweg wordt Antillenpad. Als onderdeel van het VO, worden ook de laatste straatnamen gewijzigd en huisnummers zo goed als mogelijk ingepast. Met het proefvak wil de gemeente de unieke materialen testen. Het proefvak wordt door de gemeente in overleg met de onderhoudspartner een jaar gemonitord hoe het zich houdt. Zolang plot 7 niet wordt ontwikkeld en als reservering voor parkeerplaatsen nodig is, zal één van de pleinruimtes, namelijk het Bosplein, niet definitief en geheel ingericht kunnen worden. Daarom wordt het ‘Bosplein’, genaamd Jamaicaplantsoen, al op korte termijn tijdelijk ingericht door de gemeente.
De tweede fase houdt in dat een groot deel van het zuidelijk en middengebied na oplevering van de bouw, de openbare ruimte definitief kan worden ingericht. Dura Vermeer richt de openbare ruimte op het eigen plot zelf in conform het VO dat door de gemeente is opgesteld. Deze openbare ruimte wordt na aanleg overgedragen aan de gemeente. De resterende openbare ruimte wordt in opdracht van de gemeente ingericht. De derde en laatste fase zal zijn na oplevering van de bouw van het Belcanto terrein.

2.4 Proces
Regieteam
Conform het ontwikkelkader voor Schalkwijk-midden stuurt een regieteam de plannen van de eigenaren aan en toetst deze aan de kaders en plotregels. In de praktijk blijkt dit te werken, al vergt die werkwijze extra inspanning om tot goede afstemming te komen tussen het regieteam en de Ark. Het ontwikkelkader maakt mogelijk dat iedere eigenaar in eigen tempo ontwikkelt. Dat houdt echter ook in dat elke planontwikkeling voortschrijdend inzicht biedt. Sommige inzichten leiden logischerwijs ook tot aanvullende uitgangspunten op het gebied van stedenbouw, infrastructurele ontsluiting, e.d., die in goed overleg met de eigenaren leidend zijn bij iedere volgende ontwikkeling. Gelukkig is er bij alle partijen voldoende besef dat dit voortschrijdend inzicht van belang is om van Stad Tussen de Bomen een mooi en eenduidig gebied te maken.

Ruimtelijk-planologische procedure
Transformatie en/of sloop- /nieuwbouwplannen passen naar verwachting niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is de afspraak dat iedere ploteigenaar voor het eigen plan een aanvraag indient voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Meewerken aan die afwijking is mogelijk als het plan naar oordeel van het Regieteam voldoet aan het ontwikkelkader met de plotregels en de plotregelkaart. Dat biedt meer flexibiliteit en ruimte om te sturen op de planontwikkeling dan wanneer een bestemmingsplan is vastgesteld. Als het plan binnen het door de raad vastgestelde Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden past, is de vergunningverlening een collegebevoegdheid. Dat wordt anders indien het Regieteam constateert dat wordt afgeweken van de kaders of indien het plan bij inspraak stuit op fundamentele/zwaarwegende kritiek.

Meerjarenplanning
Op basis van de recente inzichten in de planning van de afzonderlijke plotontwikkelaars is ook de planning voor het gehele programma aangepast. Die houdt in dat de aanleg openbare ruimte nog steeds in drie fasen wordt uitgevoerd. Fase 1 is van heden tot medio 2020 en betreft vooral tijdelijke (her)inrichting (zie hiervoor), fase 2 is van Q3 2022 tot Q1 2023 na oplevering Fluor/ Wonam / RWS, en fase 3 is na oplevering bouw Belcanto (vermoedelijk na 2024).

Meerjarenbegroting aanleg openbare ruimte
De raad heeft in november 2018 een krediet vrijgegeven voor de uitvoering van het project. De uitvoering loopt over meerdere jaren, hiervoor is een meerjarenbegroting opgesteld. Met de kennis en ervaring van de aanleg van het proefvak (eerste fase) en de recente inzichten in de planning, zal de meerjarenbegroting worden geactualiseerd. Die zal naar verwachting in eind 2020 aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd.

3. Vervolg
In de eerste helft van 2020 volgt de planvorming van Belcanto, en daarmee kan ook het Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte van het gehele gebied worden afgerond.
In 2020 volgt de sloop en start nieuwbouw van Silva en van het Fluorterrein. Daartoe zal ook de Europaweg en Aziëweg in Q2 2020 gedeeltelijk (tijdelijk) worden afgewaardeerd, vanwege de bouwactiviteiten/-verkeer langs deze weg.
Na de eerste fase zal eind 2020 een aangepaste meerjarenplanning en -begroting aan de commissie Ontwikkeling worden voorgelegd.

4. Bijlage
Geen.