



Onderwerp Vaststellen startnotitie Toekanweg 7, ontwikkellocatie Greystar	
Nummer	2019/806983
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Sander van Schagen
Telefoonnummer	023-511 3458
Email	svanschagen@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In de ontwikkelzone Europaweg is de ambitie om minimaal 2750 woningen toe te voegen, met voldoende voorzieningen, werkgelegenheid en een passende infrastructuur. Voor de locatie Toekanweg 7, momenteel nog in gebruik door Rijkswaterstaat, heeft zich een ontwikkelaar gemeld die op deze locatie 600 compacte huurappartementen (240 sociaal, 240 middel duur, 120 overig) realiseren, inclusief voorzieningen.</p> <p>Het doel is om gezamenlijk met de ontwikkelaar en andere belanghebbenden in het gebied te komen tot een ontwikkeling van de Toekanweg die aansluit bij de ambities uit de 'visie ontwikkelzone Europaweg'. Met het vaststellen van de startnotitie wordt de weg vrijgemaakt om de kansrijkheid van het initiatief verder te onderzoeken en te starten met het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen.</p>
Behandelaar 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	<ul style="list-style-type: none">- Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016)- Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161)- Drie maatwerkafspraken ontwikkelzone Europaweg (2019/195098)
Besluit College d.d. 12 november 2019	<p>1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De startnotitie voor het project 'Toekanweg 7, ontwikkellocatie Greystar' vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
--	--

1. Inleiding

De vraag naar woningen in Haarlem is erg groot. De gemeente Haarlem wil tot en met 2025 op diverse ontwikkellocaties en elders in de stad 10.000 woningen bouwen met voldoende voorzieningen, werkgelegenheid en een passende infrastructuur. Eén van deze ontwikkelzones is de Europaweg. In 2017 heeft de ontwikkelaar Greystar met de gemeente verkennende gesprekken gevoerd om in Haarlem huurwoningen te realiseren. Op basis van de gesprekken heeft Greystar geconcludeerd dat het (verouderde) kantoorpand aan de Toekanweg 7 dat nu in gebruik is door Rijkswaterstaat een geschikte locatie is. Greystar heeft eind 2017 een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van dit pand. De ontwikkelaar wil daar circa 600 huurappartementen realiseren, inclusief voorzieningen (240 sociaal, 240 middel duur, 120 overig).

De voorgestelde ontwikkeling van Greystar, genaamd Our Domain, is een vernieuwend woonconcept met als doel het creëren van geschikte woningen voor een jong stedelijk doelgroep (studenten en *young professionals*). De ontwikkeling draagt bij aan meer differentiatie binnen stadsdeel Schalkwijk en Haarlem als geheel.

De gemeente is bereid Greystar te begeleiden bij het verkennen van de mogelijkheden voor realisatie van het woonconcept Our Domain aan de Toekanweg 7 als verdere uitwerking van de ontwikkelvisie Europaweg. Conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van een project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad (Zie bijlage 1). Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project 'Toekanweg 7, ontwikkellocatie Greystar' vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De ambitie is om in Haarlem als geheel 10.000 woningen toe te voegen. In de ontwikkelzone Europaweg is de ambitie om minimaal 2750 woningen toe te voegen, met voldoende voorzieningen, werkgelegenheid en een passende infrastructuur. Er heeft zich een ontwikkelaar gemeld voor het gebouw aan de Toekanweg 7. De rijkswaterstaatambtenaren gaan dit gebouw verlaten. De huidige uitstraling van de locatie geeft geen herkenbare entree aan Schalkwijk. De voorliggende vraag is nu



hoe we gezamenlijk met de ontwikkelaar en andere belanghebbenden in het gebied, kunnen komen tot een ontwikkeling van de Toekanweg die aansluit bij de ambities uit de 'visie ontwikkelzone Europaweg'. De voorgestelde ontwikkeling zorgt voor meer differentiatie binnen stadsdeel Schalkwijk en Haarlem als geheel en dient in samenhang ontwikkeld te worden met de twee andere locaties aan de kop van de Europaweg, zijnde Schipholpoort 40-110 en Schipholweg 1.

4. Argumenten

1. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om nieuwe woonruimte te creëren

Er is in Schalkwijk weinig differentiatie in woonmilieus, zowel in type als in prijssegment. De ontwikkelaar wil circa 600 huurappartementen bouwen, waarvan 240 sociaal, 240 middel duur en 120 overig. De voorgestelde ontwikkeling van Greystar heeft als doel het creëren van geschikte appartementen, met een hoog voorzieningenniveau, voor een jong stedelijk doelgroep (studenten en *young professionals*). Een doelgroep die in Haarlem moeilijk een woning kan vinden. Daarnaast worden er circa 15 woningen beschikbaar gemaakt voor begeleid wonen of zorg wonen.

2. Binnen een maatwerkkader worden de gemeentelijke doelstellingen zoveel als mogelijk gerealiseerd

Het coalitieakkoord 'Duurzaam doen' introduceerde een nieuw beleidsvoornemen op het gebied van de woningdifferentiatie: de 40/40/20 regel. In het collegebesluit "Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma" van 28 augustus 2018 heeft het college vervolgens nader bepaald hoe de beleidsregel moet worden toegepast op projecten. Dit collegebesluit creëert de ruimte om bij projecten die reeds lopend waren voorafgaand aan de publicatie van het coalitieakkoord, en die niet onverkort aan de 40/40/20 regel kunnen voldoen, een maatwerkkader af te spreken waarmee de gemeentelijke doelstellingen zo dicht mogelijk worden benaderd. Het college hanteert daarbij als randvoorwaarde dat binnen de zones als geheel 40% van de nieuw toe te voegen woningen sociale huurwoningen moeten zijn. Op 20 december 2018 heeft de raad het beleidsvoornemen 40/40/20 geformaliseerd en de kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment huurwoningen vastgesteld. Het project van Greystar heeft de status van 'lopend project' per 1 juni 2018. Er zijn met betrekking tot het woningbouwprogramma maatwerkafspraken gemaakt in de lijn van de informatienota van het college genaamd "Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken" d.d. 23 april 2019. De commissie Ontwikkeling heeft hierover op 9 mei 2019 gesproken.

De belangrijkste afwijkingen zijn:

- De exploitant van de sociale huurwoningen is een commerciële belegger, geen toegelaten instelling. Belegger wijst wel toe via Woonservice, waardoor woningen bij mensen op de wachtlijst terechtkomen;
- De minimale woonoppervlakten uit het besluit 'kaders en instrumenten' worden in dit project losgelaten. De grootte van sociale en middeldure huurwoningen in dit project moet vanzelfsprekend wel voldoen aan relevante regelgeving (bouwbesluit en woningwaarderingstelsel). Deze eisen zijn echter lager dan in het besluit 'kaders en instrumenten'.

- De eis dat 70% van de woningen in het sociale segment een aanvangshuur heeft onder de aftoppingsgrens is losgelaten;
- Exploitatietermijn sociale huur en middeldure huur is vastgelegd op minimaal 15 jaar in plaats van minimaal 25 jaar.

Het afspreken van een maatwerkkader met de initiatiefnemer is een passende werkwijze om de gemeentelijke doelstellingen in dit project zo veel als mogelijk te realiseren. Het streven blijft ook binnen de zone Europaweg om een evenwichtig woningbouwprogramma te realiseren. Dat betekent dat in het vervolg van de zone-ontwikkeling inspanningen van de gemeente er op gericht zullen zijn om op gronden van de gemeente of corporaties extra sociale huurwoningen toe te voegen.

3. Doorbreken eenzijdigheid

De kop van de Europaweg bestaat momenteel hoofdzakelijk uit kantoren. Deze eenzijdigheid wordt op deze locatie doorbroken door naast woningen gemeenschappelijke voorzieningen te creëren, zoals een lounge, werkruimte, fitness, dakterras, wasserette en ruimtes die te gebruiken zijn voor etentjes en feesten. De voorzieningen zijn (deels) ook toegankelijk voor buurtbewoners. De ontwikkelaar dient dit nog wel verder vorm te geven.

4. De ontwikkeling moet een fysieke en financiële bijdrage leveren aan de herinrichting van de Europaweg

De ontwikkelingen op de kop van Europaweg moeten eraan bijdragen dat dat Schalkwijk meer wordt verbonden met de rest van de stad. Daarnaast wordt van de ontwikkelaar verwacht dat de entree van de bebouwing gericht wordt op de nieuw ingerichte stadstraat Europaweg. De initiatiefnemer moet, bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst, middels kostenverhaal een financiële bijdrage leveren aan de kosten die de gemeente maakt, waaronder ook de herinrichting van de Europaweg.

Verder dient de ontwikkeling een bijdrage te leveren aan onder meer het creëren van fietsstallingsruimte t.b.v. het (H)OV knooppunt in dit deel van de ontwikkelzone.

5. Communicatie en participatie

De omwonenden en andere belanghebbenden hebben tijdens het inspraaktraject over de totstandkoming van de 'visie ontwikkelzone Europaweg' kennis kunnen nemen van en kunnen reageren op de visie, waarin ook waren opgenomen de plannen van Greystar aan de kop van de Europaweg. Mede met gebruik making van deze inspraakreacties is er een participatie- en inspraakplan op hoofdlijnen opgesteld voor de ontwikkeling op de Toekanweg. Deze wordt door de ontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente, verder uitgewerkt en uitgevoerd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Mobiliteitsplan

De hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen in het schetsplan van Greystar is minder dan de norm. Of desondanks toch wordt voldaan aan de gestelde beleidsregels is nog onduidelijk. Voor deze ontwikkeling moet daartoe, in samenhang met het parkeervraagstuk voor de gehele ontwikkelzone Europaweg, een mobiliteitsplan opgesteld worden. Hierin dient onderbouwd te worden op welke wijze wordt voldaan aan de vigerende beleidsregels voor parkeren. Ook zal in het mobiliteitsplan



aandacht moeten zijn voor eventuele parkeerregulering, de inzet van deelauto's en fietsparkeren. Dit mobiliteitsplan is verder nodig om de toets uit te voeren als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in het vervolgtraject.

De kop van de Europaweg is aangewezen voor het realiseren van een bushub. Op de bushub kunnen reizigers overstappen van lokaal op regionaal vervoer. Er moeten goede voorzieningen voor de reiziger aanwezig zijn, waaronder voldoende fietsenstallingen. Van ontwikkelaars in de nabijheid van de hub wordt verwacht dat zij hieraan een bijdrage leveren. Hierover worden in het vervolgtraject verdere afspraken gemaakt.

2. Gemeentelijke eisen

De gemeente stelt eisen (waaronder (fiets) parkeren, financiële bijdrage van de ontwikkelaar aan de herstructurering van de Europaweg, aansluiting op OV, realisatie arbeidsplaatsen en (maatschappelijke) voorzieningen). Deze veelheid aan eisen kan ertoe leiden dat er geen haalbaar plan blijkt te ontwikkelen en Greystar de ontwikkeling stopt.

3. Ontbreken beleidskader kosten

Het is de intentie om de initiatiefnemer middels kostenverhaal een bijdrage te laten leveren aan de kosten die de gemeente maakt, waaronder ook de herinrichting van de Europaweg. Hiervoor zijn nog geen beleidskaders vastgesteld. Er wordt momenteel wel gewerkt aan een kader, zodat kostenverhaal kan plaatsvinden bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst. Als het beleidskader niet op tijd klaar is, zal er met de ontwikkelaar afzonderlijk onderhandeld moeten worden over de bijdrage.

4. Voortgang is vereist

Greystar gaat de optieovereenkomst voor het aankopen van de Toekanweg 7 verlengen naar medio 2022. Eind 2021 willen zij zicht hebben op het verkrijgen van een Omgevingsvergunning. Is dat er niet dan zien ze af van de koop en stopt de ontwikkeling.

5. Samenhang Toekanweg 2 en 7

De percelen Toekanweg 2 en 7 zijn zodanig ruimtelijk met elkaar vervlochten dat er voor dat gebied één stedenbouwkundig programma van eisen moet worden vastgesteld. Van der Valk dient daardoor meegenomen te worden in de verkenning van de (ruimtelijke) uitgangspunten. Er moet wel voor gezorgd worden dat, ondanks de samenhang tussen de percelen, ontwikkeling van beide kavels afzonderlijk mogelijk moet zijn (zowel qua planvorming, bestuurlijke besluitvorming, realisatie, ontsluiting, programma en functioneren). Mogelijk kunnen ze gezamenlijk tot een parkeeroplossing komen.

6. Verder uitwerken voorzieningen

In de huidige plannen lijkt nog onvoldoende rekening gehouden met (sociaal maatschappelijke) voorzieningen voor de stad die een bijdrage moeten leveren aan een evenwichtige groei van Haarlem. Het toevoegen van dergelijke voorzieningen is iets dat integraal gezien moet worden voor alle ontwikkelingen binnen de ontwikkelzone en niet per locatie afzonderlijk.

6. Uitvoering



De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Nadat de startnotitie is vastgesteld wordt, in samenspraak met de omgeving, een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Deze wordt, na een inspraakperiode, ter vaststelling voorgelegd aan de raad. In de ontwerpfasen wordt het project uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.

Het stedenbouwkundig plan gaat niet de inspraak in. Wel wordt het plan betrokken in de participatie. Vervolgens wordt het stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen. Daarna kan de daadwerkelijke uitvoering plaatsvinden.

Globale planning

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none"> Startnotitie 	<ul style="list-style-type: none"> Raad 	Q4 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"> Stedenbouwkundig programma van eisen Vrijgeven SPvE voor inspraak Vaststellen SPvE 	<ul style="list-style-type: none"> Ambtelijk B&W Raad 	Q2 2020 Q3 2020 Q4 2020
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen Stedenbouwkundig plan van ontwikkelaar Anterieure overeenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> B&W B&W 	Q3 2021 Q3 2021
Voorbereidingsfase (indien bestemmingsplan)	<ul style="list-style-type: none"> Ter visie legging bestemmingsplan Akkoord ontwerp bestemmingsplan 	<ul style="list-style-type: none"> B&W Raad 	Q1 2022 Q2 2022
Voorbereidingsfase (uitgebreide omgevingsvergunning)	<ul style="list-style-type: none"> Instemmen met ter visie legging uitgebreide omgevingsvergunning 	<ul style="list-style-type: none"> B&W/Raad 	Q2 2022
	<ul style="list-style-type: none"> Akkoord omgevingsvergunning 	<ul style="list-style-type: none"> Raad 	Q2 2022
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering, participatie en overdracht beheer 		2023-2024

7. Bijlagen

1. Startnotitie