

Onderwerp Startnotitie Schipholweg 1	
Nummer	2020/307985
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De behoefte aan woningen is in Haarlem onverminderd groot. Daarom werkt de gemeente mee aan een plan voor Schipholweg 1 dat de leefbaarheid vergroot en Haarlem oost en Schalkwijk verbindt met de stad. HBB Groep en Groeneweg Projecten slopen het bestaande kantoorgebouw dat nu grotendeels leeg staat. Er komt nieuwbouw voor in de plaats met een gemengde functie, waarbij de woonfunctie de overhand heeft. Elan Wonen wil haar bezit aan de noordzijde van de J.J. Hamelinkstraat deels laten vernieuwen. Zij zal daarom grond inbrengen in het project en de sociale huurwoningen afnemen. Zo komt er een gevarieerd woningaanbod in de Slachthuisbuurt. Ook komen er 'extended stay' eenheden. Het extended stay concept is met name bedoeld voor zakenreizigers en expats. Deze functie met bijbehorende voorzieningen draagt bij aan het verbeteren van het ondernemersklimaat in Haarlem. Tevens zijn commerciële functies voorzien en functies die bijdragen aan de werkgelegenheid. De nieuwbouw wordt een belangrijke schakel in een reeks bouwplannen langs de Schipholweg. De initiatiefnemers ontwerpen een aantrekkelijk hoogbouw accent aan het Spaarne, als herkenbare stadsentree voor Haarlem. Tegelijk zal het plan aansluiten bij de geplande ontwikkeling van het busstation Europaweg/Schipholweg. Hier komt een vitaal, stedelijk (openbaar vervoer) knooppunt dat de Slachthuisbuurt en Schalkwijk beter verbindt met zowel de binnenstad als Schiphol en Amsterdam. De belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling staan in een startnotitie. Met deze nota stelt de gemeenteraad de startnotitie vast.</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"> • Nota kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161) • Economische Visie gemeente Haarlem (2020/465) • Hotelbeleid gemeente Haarlem (2019/827903) • Hoogbouwprincipes 'kansen voor hoogbouw in Haarlem' (2018/710378).

Besluit College d.d. 12 mei 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
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 'Schipholweg 1' vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

De behoefte aan woningen is in Haarlem onverminderd groot. Daarom werkt de gemeente mee aan een plan voor Schipholweg 1 dat de leefbaarheid vergroot en Haarlem oost en Schalkwijk verbindt met de stad. HBB Groep en Groeneweg Projekten slopen het bestaande kantoorgebouw dat nu grotendeels leeg staat. Er komt nieuwbouw voor in de plaats met een gemengde functie, waarbij de woonfunctie de overhand heeft. Elan Wonen wil haar bezit aan de noordzijde van de J.J. Hamelinkstraat deels laten vernieuwen. Zij zal daarom grond inbrengen in het project en de sociale huurwoningen afnemen. Zo komt er een gevarieerd woningaanbod in de Slachthuisbuurt. Ook komen er 'extended stay' eenheden. Het extended stay concept is met name bedoeld voor zakenreizigers en expats. Deze functie met bijbehorende voorzieningen draagt bij aan het verbeteren van het ondernemersklimaat in Haarlem. Tevens zijn commerciële functies voorzien en functies die bijdragen aan de werkgelegenheid. De nieuwbouw wordt een belangrijke schakel in een reeks bouwplannen langs de Schipholweg. De initiatiefnemers ontwerpen een aantrekkelijk hoogbouw accent aan het Spaarne, als herkenbare stadsentree voor Haarlem. Tegelijk zal het plan aansluiten bij de geplande ontwikkeling van het busstation Europaweg/Schipholweg. Hier komt een vitaal, stedelijk (openbaar vervoer) knooppunt dat de Slachthuisbuurt en Schalkwijk beter verbindt met zowel de binnenstad als Schiphol en Amsterdam. De belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling staan in een startnotitie. Met deze nota stelt de gemeenteraad de startnotitie vast.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project 'Schipholweg 1' vast te stellen.



3. Beoogd resultaat

De oostelijke toegang tot de stad langs de Schipholweg wordt vernieuwd. Nieuwbouw op de hoek van de Schipholweg en het Spaarne vergroot de kwaliteit nog verder. Er worden woningen en voorzieningen toegevoegd, op een plek waar een nieuw openbaar vervoerknooppunt is voorzien. Zo wordt ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de bereikbaarheid van de stad en aan de mobiliteitstransitie. Samen met een reeks initiatieven oostwaarts langs de Schipholweg en op de kruising met de Europaweg is hier een stedelijke 'hotspot' in wording.

Met de startnotitie stelt de gemeenteraad de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling vast. De initiatiefnemers ontwikkelen daarna de plannen voor eigen rekening en risico. Met oog op het verplichte kostenverhaal, sluit de gemeente met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst. Daarna kan een planologische procedure worden gestart om de noodzakelijke vergunningen te krijgen.

4. Argumenten

1. *Met de startnotitie worden de belangrijkste uitgangspunten voor het project vastgesteld*

Sinds 2014 is er overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer over de plannen voor deze locatie. De gemeente was in principe positief over het voorstel voor het toevoegen van woningen en het uitbreiden van de bouwmogelijkheden. In goed overleg is door de initiatiefnemer doorgewerkt aan het onderzoek naar haalbaarheid en stedenbouwkundige inpassing. Aan het begin van dit jaar is het Stadstafel-overleg gestart. Dit initiatief van de stadsarchitect is een bijzonder traject waar in samenspraak tussen initiatiefnemers, ontwerpers en de verschillende gemeentelijke disciplines (zoals wonen, verkeer, stedenbouw en duurzaamheid) het initiatief een stap verder is gebracht. Na het vaststellen van de startnotitie kan het plan vlot verder gebracht worden richting planologische procedure en vergunningaanvragen.

2. *Het plan draagt bij aan de leefbaarheid in de buurt*

Het woonprogramma op de twee kavels aan de Schipholweg en J.J. Hamelinkstraat wordt in samenhang bekeken. Er komen totaal circa 260 woningen waarvan circa 30% sociale huur en circa 40% middenduur (huur of koop). Door dit project neemt het absoluut aantal sociale huurwoningen in Haarlem toe. In combinatie met het woonprogramma van Blok VI t/m VII ontstaat hier een brede mix aan woontypen. Dat sluit aan bij de doelstelling om in de Slachthuisbuurt een gedifferentieerd woonprogramma voor een brede doelgroep te realiseren. Met de initiatiefnemer, die elders in de stad ook woningen realiseert, worden afspraken gemaakt om de sociale huuropgave stadsbreed te bekijken.

Behalve woningen komt er, op de onderste bouwlagen, een substantieel commercieel programma. In het licht van de recente Economische Visie van de gemeente ([2020/465](#)) worden ook functies die werkgelegenheid opleveren en/of daarvoor ruimte bieden toegevoegd. Tevens zijn 130 eenheden volgens het extended stay concept gepland voor een zakelijke doelgroep. In lijn met het onlangs vastgestelde Hotelbeleid Haarlem ([2019/827903](#)), wil de gemeente dit concept verder onderzoeken en waar mogelijk faciliteren.

3. Op deze plek past een hoog gebouw

De ontwikkeling levert een aantrekkelijk nieuw hoogbouwaccent op aan het Spaarne dat ook een herkenbare entree van de binnenstad van Haarlem vormt. In de omgeving, langs de Schipholweg en op de kruising met de Europaweg, spelen meerdere forse ontwikkelingen en er komt een nieuw busstation. Al deze ontwikkelingen worden afgestemd en er wordt samengewerkt om zo een gevarieerd programma en een hoogwaardige openbare ruimte te realiseren, met goede verblijfskwaliteit op stedelijk en op wijkniveau.

De voorlopige plannen omvatten een fors gebouw met meerdere hoogtes; aan de Schipholwegzijde variërend van circa 6 tot 24 lagen. Dat sluit aan bij de door de gemeenteraad vastgestelde hoogbouwprincipes 'kansen voor hoogbouw in Haarlem' ([2018/710378](#)). Voor het plan maakt de initiatiefnemer een hoogbouweffectrapportage waar een cultuurhistorisch onderzoek deel van uit maakt.

4. De gemeente sluit een voorschotovereenkomst met de initiatiefnemers

De initiatiefnemers ontwikkelen de plannen voor eigen rekening en risico. De voorschotovereenkomst dekt de ambtelijke kosten voor de initiatieffase en definitiefase van het project. Na afronding van de definitiefase wordt een anterieure overeenkomst gesloten die ziet op kosten als gevolg van de planologische procedure en realisatie van het project. In deze overeenkomst worden ook definitieve afspraken vastgelegd over het woningbouwprogramma en parkeernormen in relatie tot duurzame mobiliteit.

5. Communicatie en participatie

Er is een participatie- en communicatieplan gemaakt voor deze eerste fase van het project. De betrokken wijkraden zijn geïnformeerd over de plannen. De omwonenden ontvangen een brochure in de brievenbus met een toelichting op het plan. Zij kunnen online vragen stellen en via de telefoon. In verband met de maatregelen rondom het Corona virus is op dit moment een informatie bijeenkomst niet mogelijk. Later in het traject is daarvoor alsnog gelegenheid, indien nodig digitaal.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Voor dit plan moet een planologische procedure worden doorlopen

De voorgestelde plannen zijn niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Er kan daarom alleen worden meegewerkt aan de plannen, als hiervoor een aparte planologische procedure wordt doorlopen. Deze procedure vraagt een zorgvuldige voorbereiding en een zorgvuldige besluitvorming. Dit kost vanzelfsprekend tijd. Belanghebbenden kunnen bovendien beroep instellen bij de bestuursrechter, als ze het niet eens zijn met de uitkomst van de procedure. De totale procedure kan daarom geruime tijd duren.

2. Reductie van de parkeernormen heeft gevolgen voor de omgeving

De initiatiefnemer stelt een duurzaam mobiliteitsplan op en onderzoekt of het aantal plekken substantieel kan worden teruggebracht (ten opzichte van de parkeernormen gemeente Haarlem 2015). In de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt zijn meer plannen in ontwikkeling. Zoals de



nieuwbouw van Blok II, het sloop/nieuwbouwplan Blok VI t/m VIII, de herontwikkeling van het Slachthuisterrein en van de Blauwe Wetering. Het ligt voor de hand parkeerregulering in te voeren voor de directe omgeving. Dat hangt samen met de wens om de parkeernorm te reduceren. In het noordelijk deel van de Slachthuisbuurt geldt al parkeerregulering. Er kan worden overwogen om over een aantal jaren voor de Slachthuisbuurt een besluit te nemen over parkeerregulering in de hele wijk.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie wordt de initiatiefase afgerond. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld en de initiatiefnemer maakt een hoogbouweffectrapportage. Daarna sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	<ul style="list-style-type: none">Startnotitie	<ul style="list-style-type: none">Raad	Q2 2020
Definitiefase	<ul style="list-style-type: none">Stedenbouwkundig programma van eisenSchetsplanAnterieure overeenkomst	<ul style="list-style-type: none">RaadB&W	Q4 2020 Q1 2021
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none">Stedenbouwkundig planInrichtingsplan openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none">B&WB&W	
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none">Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen)	<ul style="list-style-type: none">	
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none">Uitvoering	<ul style="list-style-type: none">	

7. Bijlage

Er is 1 bijlage:

1. Startnotitie