



|  |  |
|--|--|
| <b>Onderwerp</b><br>Vaststellen ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid |  |
| Nummer   | 2022/759992  |
| Portefeuillehouder   | Roduner, F.J.  |
| Programma/beleidsveld  | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling   |
| Afdeling   | PCM  |
| Auteur   | Schagen, S. van  |
| Telefoonnummer   | 023-511 34 58, 06-39074936   |
| Email  | svanschagen@haarlem.nl   |
| Kernboodschap  | <p>Het ambitiedocument Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (KHNZ) is een door publieke en private partijen gezamenlijk gedragen document. Hierin wordt beschreven wat de toekomstige betekenis en identiteit van dit gebied rondom de kruising Schipholweg en Europaweg wordt. Het laat zien welke ambities en leidende principes ten grondslag zullen liggen aan de verdere programmatische invulling van het niet-wonen programma. De afspraken die partijen hebben gemaakt zijn vastgelegd in een gebiedsconvenant.</p> <p>Met deze nota wordt het ambitiedocument en de inhoud van het gebiedsconvenant KHNZ vastgesteld.</p> |
| Behandelaar voor commissie   | Vaststelling van het ambitiedocument en het gebiedsconvenant is een bevoegdheid van college, maar gezien het belang van dit besluit voor de positionering van knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid stuurt het college dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.   |
| Relevante eerdere besluiten  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Vaststellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid, d.d. 1 juli 2021 (<a href="#">2021/0266076</a>)</li></ul>   |
| Besluit College d.d. 21 juni 2022  | <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vaststellen ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid;</li></ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>   |

## **1. Inleiding**

Rondom de kruising Schipholweg en Europaweg wordt het Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (KHNZ) gerealiseerd. Drie particuliere initiatieven met plannen voor nieuwbouw van circa 1.600 woningen, voorzieningen en arbeidsplaatsen maken onderdeel uit van dit knooppunt. Ook de mobiliteitshub gaat hier een plek krijgen. Voor het knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld op 1 juli 2021. In dit SPvE staan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen die de gemeente stelt aan het niet-wonen programma van deze ontwikkelingen. In het SPvE werd al aangekondigd dat gemeente en ontwikkelaars gezamenlijk werken aan een gebiedsconcept, waarmee invulling wordt aan de eisen en dat de basis vormt voor de programmering van de vastgoedontwikkelingen en daarmee ook de invulling van het niet-wonen programma.

Dit gebiedsconcept is verwerkt in een ambitiedocument voor het gebied. De doelen van het ambitiedocument zijn als volgt:

- Het is een gedragen ambitiedocument dat de toekomstige betekenis en identiteit van het Knooppunt beschrijft, en vastlegt wat de ambities en leidende principes zijn bij de uitwerking van het niet-woonprogramma in het gebied.
- Het brengt samenhang in de 'losse' projecten rondom het toekomstig OV-knooppunt, zoals de vastgoedontwikkelingen Schipholweg 1, Spaarnepoort en Schonenvaert en de gebiedsvisie voor het sportpark aan de Noord Schalkwijkerweg (Spaarnepark).
- Het biedt houvast bij het sturen op de kwaliteit van de niet-woonfuncties i.p.v. enkel sturen op kwantiteit, met name als het gaat om type voorzieningen en werkgelegenheid.

De afspraken die partijen hebben gemaakt zijn vastgelegd in een gebiedsconvenant. Beide documenten (ambitiedocument en gebiedsconvenant) worden als bijlage toegevoegd aan de anterieure overeenkomsten die met de ontwikkelende partijen worden afgesloten. Naast de drie vastgoedontwikkelaars in het gebied (Schonenvaert B.V., OC Spaarne 1 VOF en Entree Haarlem B.V.) wordt het convenant ook ondertekend door Van der Valk en Sport Support.

## **2. Besluitpunten college**

1. Vaststellen ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid;



### 3. Beoogd resultaat

Met deze nota wordt het ambitiedocument KNHZ vastgesteld. Hierin staan omschreven wat de belangrijkste ruimtelijk-programmatische uitgangspunten (vanuit planologisch en economische perspectief) zijn voor de vastgoedontwikkelingen in het gebied en welke taken de gemeente daarin heeft. Dat zijn de inrichting van de openbare ruimte, de ambities die we formuleren voor Sportpark Noord-Schalkwijkerweg en de uitwerking van de mobiliteitshub. Eveneens wordt akkoord gegaan met de inhoud van het gebiedsconvenant en ondertekening daarvan.

### 4. Argumenten

#### *4.1 Het ambitiedocument geeft identiteit en programmatisch richting aan het knooppunt*

Om Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid als een gebied te laten functioneren is het noodzakelijk dat de plek een eigen identiteit en betekenis krijgt. Een herkenbaar gebied waar het prettig is om te verblijven, wonen, werken en recreëren. In het ambitiedocument is een gebiedsconcept opgenomen. Het gebiedsconcept geeft richting aan de programmatische ontwikkeling van de mobiliteitshub en het gebied eromheen. Om de positionering van deze plek verder te duiden is de gewenste identiteit van KHNZ samengevat in drie kernwaarden: verbindend, gezond en flow.

Het ambitiedocument kan dienen als basis voor de verdere identiteitsontwikkeling van het Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid, de inrichting van de openbare ruimte, de mobiliteitshub, het openen van het Spaarnepark en het benutten van het recreatief potentieel van het Spaarne en het groen en in het gebied. Het ambitiedocument geeft kleur aan het gebied en geeft het een eigen betekenis, sfeer en gevoel.

Het gebiedsconcept (onderdeel van het ambitiedocument) is opgebouwd uit vijf bouwstenen. Dat zijn Business Ecology, Urban Sports, De Oversteek, Welkom in Nieuw-Zuid en Unieke plek aan het Spaarne. Deze bouwstenen bouwen voort op de intrinsieke kwaliteiten van het gebied en geven invulling aan de drie kernwaarden: verbindend, gezond en flow. De bouwstenen krijgen hun uitwerking op verschillende schaalniveaus:

- Bouwstenen 1 t/m 3 zijn gericht op de programmatische verbinding van de drie vastgoedontwikkelingen (Schipholweg 1, Schipholpoort, Schonenvaert) met hun 'achterland'.
- Bouwsteen 4 richt zich op het verbinden van de bouwstenen 1 t/m 3 onderling middels een netwerk van verblijfsplekken, die ervoor zorgt dat de gebouwen in het gebied met elkaar verbonden zijn en aantakken op de reeds aanwezige functies. Onderdeel hiervan is het creëren van een gezonde en aantrekkelijke openbare ruimte.
- Bouwsteen 5 vormt een drager voor het gehele gebied door de aanwezigheid van het Spaarne als een unieke kwaliteit in te zetten.



#### 4.2 De ambities worden waargemaakt met zeven sleutelprojecten

De vijf bouwstenen van het gebiedsconcept schetsen samen de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten (vanuit planologische en economische optiek) waarbinnen lopende en nieuwe ontwikkelingen binnen de KHNZ verder tot uitvoering kunnen worden gebracht. En, in het bijzonder waar het niet-woonprogramma van de drie vastgoedontwikkelingen op moeten aansluiten. Het gebiedsconcept vraagt om concrete uitwerking om de ambitie en integraliteit die hierachter schuilen ook daadwerkelijk waar te kunnen maken. Hiertoe is een zevental sleutelprojecten benoemd die door de publieke en private partijen uit het gebied al dan niet in gezamenlijkheid opgepakt moeten worden:

1. Activering rand Sportpark
2. Iconische oversteek<sup>1</sup> Schipholweg
3. Herinrichting Europaweg
4. Integraal ontwerp openbare ruimte

<sup>1</sup> Dit kan zowel een verhoogde of ondergrondse verbinding zijn. Een goede oversteekbaarheid van de Schipholweg essentieel.



5. 'Schipholpoort' als verlengstuk van het open Sportpark
6. 'Schonenvaert' onderdeel maken van werkconcept Haarlem Nieuw Zuid
7. 'Schipholweg 1' onderdeel maken van de 'Oversteek'

Deze zeven projecten verwijzen soms naar reeds lopende gemeentelijke trajecten en projecten in het gebied (de gebiedsvisie Spaarnepark, Herinrichting Europaweg en Mobiliteitshub), maar vervangen deze niet.

#### *4.3 Onderlinge afspraken worden vastgelegd in convenant*

In het SPvE KNHZ zijn kwantitatieve en kwalitatieve kaders opgenomen voor het niet-woonprogramma. De kwalitatieve kaders zijn, zoals aangekondigd in het SPvE, uitgewerkt in het ambitiedocument. Het is dan ook geen nieuw kaderstellend product. Er wordt met het document richting gegeven aan de invulling van de niet-woonprogramma's van de vastgoedontwikkelingen in het gebied.

Het gebiedsconvenant is een overeenkomst waarin de publieke en private partijen uitspreken zich te richten op de realisatie van hun projecten conform de beoogde invulling uit het ambitiedocument. De verantwoordelijkheden voor de zeven sleutelprojecten worden ook in dit convenant vastgelegd. Een gezamenlijke publiek-private werkgroep borgt de voortgang van deze projecten.

#### *4.4 Afspraken worden doorvertaald naar de anterieure overeenkomst*

In de anterieure overeenkomsten van de ontwikkelende partijen wordt een artikel opgenomen dat aangeeft dat partijen zich zullen houden aan de werk- en procesafspraken zoals opgenomen in het gebiedsconvenant. In deze overeenkomst wordt voor iedere afzonderlijke ontwikkelaar ook benoemd dat de ontwikkelaar op zal treden als trekker van het aan hen toegewezen sleutelproject. Hiermee worden de afspraken en intenties uit het convenant geborgd in de anterieure overeenkomst. Zowel het ambitiedocument als het gebiedsconvenant worden als bijlage toegevoegd aan de anterieure overeenkomst.

In dit artikel wordt ook aangegeven welke relatie het ambitiedocument en het gebiedsconvenant hebben met de eisen betreffende het niet-wonen programma in het stedenbouwkundige programma van eisen. Concreet en afdwingbaar wordt hier vastgelegd op welke wijze de initiatiefnemer gaat voldoen aan de ambities die volgen uit de harde normen en/of de meer kwalitatieve ambities van het SPvE.

#### *4.5 Duurzaamheidsparagraaf*

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. Daarom toetst Haarlem elk beleids- en investeringsvoorstel op deze doelstellingen. De ontwikkelingen bij het knooppunt hebben een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, waarbij het SPvE KNHZ kaderstellend is. Het ambitiedocument volgt deze vastgestelde ambities en luidt daarmee aan bij belangrijke waarden van Haarlem, zoals duurzaamheid, groen en een gezonde leefomgeving. De concrete uitwerkingen in het kader van groen, ecologie en duurzaamheid moeten hun beslag krijgen in de afzonderlijke projecten en ontwikkelingen.

#### *4.6 Financiën*

De totstandkoming van het ambitiedocument en gebiedsconvenant is gedekt uit het budget voor de Europawegzone. De sleutelprojecten waarvoor de gemeente verantwoordelijk is hebben of krijgen allemaal hun eigen dekking als onderdeel van de projecten Mobiliteitshub Haarlem Nieuw-Zuid, de gebiedsvisie voor Spaarnepark en de herinrichting van de Europaweg tot stadsstraat.

#### *4.7 Communicatie & Participatie*

Er is een participatiesessie geweest met onder andere wijkraden, betrokken bewoners en belangengroepen. Ook met sportverenigingen op het sportpark is separaat geparticipeerd. Verdiepende gesprekken zijn er geweest met Van der Valk, Sport Support, de ontwikkelaars in het gebied, Spaarne ondernemersvereniging MKB en met het Spaarne Gasthuis. Op 20 juni 2022 is er een informatiemarkt over de verschillende projecten bij KNHZ.

Het ambitiedocument is ook een instrument dat als basis kan dienen voor de communicatie over de ontwikkelingen en projecten bij KNHZ. Het biedt een frame waarbinnen de ontwikkelingen zelf een identiteit krijgen en bijdragen aan de identiteit van het knooppunt als geheel.

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

#### *5.1. Naleving convenant*

Met het ondertekenen van het Gebiedsconvenant committeren de ondertekende partijen zich aan de gedeelde ambities en concrete Sleutelprojecten zoals omschreven in het ambitiedocument. Hiermee geven de partijen aan dat ze zich maximaal in zullen spannen om de sleutelprojecten te ontwikkelen op basis van de integrale visie voor KNHZ. Aan het niet naleven van het convenant zijn geen sancties verbonden. Daar waar de uitgangspunten uit het concept in de anterieure overeenkomst een uitwerking hebben gekregen om invulling te geven aan het de eisen omtrent het niet-wonen uit het SPvE, zijn wel sancties mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van boetebepalingen.



### 5.2. *Borging van het concept is van belang*

Het ambitiedocument laat zien welke grote mogelijkheden KNHZ heeft. Het is daarom ook van belang dat dit document als leidraad wordt meegenomen bij alle huidige en toekomstige ontwikkelingen die onder de invloedssfeer vallen van dit document. Vaststelling van het document door het college van B&W is hierin een belangrijke stap.

### **6. Uitvoering**

Ondertekening van het gebiedsconvenant vindt plaats in juni/juli 2022.

### **7. Bijlagen**

1. Ambitiedocument Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid
2. Gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid