

# Gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid

## Definitieve Versie 15 maart 2022

### Ondergetekenden:

1 Gemeente Haarlem, hierna te noemen 'Gemeente';

2 Ontwikkellende partijen, zijnde Entree Haarlem B.V., Schonenvaert B.V., O.C. Spaarne 1 VOF, hierna te noemen als 'Ontwikkelaars';

3 Sport Support, als vertegenwoordiger van belangen sportverenigingen, hierna te noemen als 'Sport Support' ;

4 Van der Valk Hotel Haarlem, als eigenaar en investeerder in het gebied, hierna te noemen als 'Van der Valk' ;

Ondergetekenden onder 1 t/m 4 hierna te noemen als 'Partijen'

### Overwegende:

A) dat er door Gemeente een SPvE voor de ontwikkeling van Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid (KHNZ) is opgesteld;

B) dat de Gemeente het Ambitiedocument heeft opgesteld, met medewerking van de Ontwikkelaars, Sport Support en Van der Valk;

C) dat het doel van het Ambitiedocument het vaststellen van een integrale visie is op de integrale gebiedsontwikkeling KHNZ;

D) dat het Van der Valk Hotel vanuit de bestaande exploitatie ook met eventuele toekomstige ontwikkelingen hieromtrent aan wil sluiten op het Gebiedsconcept;

E) dat de verschillende projecten die zich in Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid afspelen zich in verschillende stadia van concreetheid bevinden met een eigen kritisch tijdpad, maar desalniettemin binnen deze gegevens de integraliteit hiertussen wordt gezocht inclusief benodigde gezamenlijke inspanningen;

F) dat de invulling van het niet-woonprogramma van de Ontwikkelaars op dit moment nog niet geheel aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten zoals opgenomen in het SPvE;

G) dat onder een kwalitatief passende invulling van het niet-woonprogramma een invulling wordt verstaan die past binnen het Gebiedsconcept;

H) dat met het vaststellen van het Gebiedsconvenant Ontwikkelaars ruimte wordt geboden om op gegronde basis nadere invulling te geven aan de eisen ten aanzien van het niet-woonprogramma passend binnen de ruimte die het SPvE hiervoor biedt.

I) dat met het vaststellen van het Gebiedsconvenant Partijen zich committeren aan de gedeelde ambities en concrete Sleutelprojecten zoals omschreven in het Gebiedsconcept

## **Komen het volgende overeen**

### **1. Definities**

- 1.1. SPvE: Het SPvE (Stedenbouwkundig Programma van Eisen) Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid (mei 2021) dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2021.
- 1.2. Plangebied: het gebied zoals beschreven in het Ambitiedocument.
- 1.3. Vastgoedontwikkelingen: de drie lopende vastgoedontwikkelingen in het Plangebied voor de locaties Schipholpoort 40-100, Schipholweg 1 en Toekanweg 7.
- 1.4. Mobiliteitshub: een multimodale OV-knoop welke in het Plangebied Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid moet worden gerealiseerd;
- 1.5. Ambitiedocument Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid: een document dat in woord en beeld beschrijft welke visie en ambitie ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van het plangebied (zie bijlage 1);
- 1.6. Gebiedsconcept: een ruimtelijk-programmatische doorvertaling van de ambitie en visie op de toekomst van het gebied tot een beeldend en beschreven propositie, zoals beschreven in het Ambitiedocument;
- 1.7. Gebiedsconvenant: de onderhavige overeenkomst;
- 1.8. KHNZ: afkorting voor de werktitel Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid.

### **2. Doel en aanleiding**

- 2.1. Bureau SITE urban development heeft in opdracht van Gemeente het Gebiedsconcept ontwikkeld voor het project Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid. Het Gebiedsconcept is onderdeel van het 'Ambitiedocument Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid' dat de visie en het Gebiedsconcept in woord en beeld toelicht. Hierin is ook een aantal publieke en private sleutelprojecten en gebiedsingrepen benoemd die benodigd zijn om de ambitie waar te maken en het Gebiedsconcept te laten slagen.
- 2.2. Met het onderhavige Gebiedsconvenant stellen Partijen vast dat zij de visies en uitgangspunten uit het Ambitiedocument onderschrijven, en zich zullen inspannen om deze visies te vertalen naar de individuele sleutelprojecten.
- 2.3. Het Ambitiedocument en Gebiedsconcept geven richting aan de programmatische ontwikkeling van het OV-knooppunt en het gebied eromheen. Specifiek bieden ze kwalitatieve kaders voor het niet-wonen programma van de Vastgoedontwikkelingen van de Ontwikkelaars en geven daarmee een onderbouwing om nadere invulling te geven aan de in het SPvE gestelde kwantitatieve kaders en toetsingscriteria voor het niet-wonen programma.
- 2.4. Het Gebiedsconvenant is onlosmakelijk verbonden met de inhoud van het Ambitiedocument. Het vormt het overkoepelende afsprakenkader om het Gebiedsconcept (als geformuleerd in het Ambitiedocument) te kunnen laten slagen. De concrete ambities en afspraken omtrent de programmatische invulling van het niet-woonprogramma van de drie Vastgoedontwikkelingen alsmede de wijze waarop deze invulling aansluit op de eisen uit het SPvE worden opgenomen in afzonderlijke anterieure overeenkomsten tussen Gemeente en Ontwikkelaars. Deze anterieure overeenkomsten zijn juridisch bindend en zullen worden vastgesteld door het College van B&W, waarmee zowel publieke als private commitment aan de inhoud hiervan is geborgd.

### **3. Ambitiedocument & Gebiedsconcept**

- 3.1. Partijen onderschrijven de volgende gezamenlijke gedragen ambitie zoals verder toegelicht in het 'Ambitiedocument KHNZ' (maart 2022) "Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid is het kruispunt van ontmoeting en beweging" (Bijlage 1)
- 3.2. Partijen zetten in op 3 kernwaarden die de positionering van het gebied beschrijven: *Gezond, Verbindend en Flow* zoals beschreven in het Ambitiedocument KHNZ.
- 3.3. Partijen gebruiken als voorlopige werktitel voor het gebied 'Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid'. Samen met de kernwaarden zien zij dit als basis voor verdere gebiedsbranding en-marketing.
- 3.4. Partijen onderschrijven de 5 bouwstenen waaruit het Gebiedsconcept is opgebouwd, zijnde:
  1. Business Ecology
  2. Urban Sports
  3. De Oversteek
  4. Welkom in Haarlem Nieuw Zuid
  5. Unieke plek aan het Spaarne

### **4. Sleutelprojecten**

- 4.1. Uitwerking van het Gebiedsconcept heeft geleid tot het benoemen van een zevental sleutelprojecten om Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid volgens de gestelde ambitie en Gebiedsconcept te kunnen doorontwikkelen:
  1. Activering rand sportpark (zijde Schipholweg), waarmee een aantrekkelijke entree wordt gecreëerd aan de noordzijde van het sportpark door het toevoegen van voorzieningen in de openbare ruimte.
  2. Iconische oversteek, verhoogde of ondergrondse verbinding ter hoogte van de Mobiliteitshub die de noordzijde van de Schipholweg verbindt met het Sportpark en de locaties Schipholpoort en Schonenvaert;
  3. Herinrichting en herontwerp van de Europaweg zodat bijgedragen wordt aan de oversteekbaarheid van de Europaweg;
  4. Integraal landschappelijk ontwerp en programmering van de openbare ruimte waarbij het gebied van het Spaarne tot aan het Van de Valk als één systeem van routes en plekken gaat functioneren, gericht op beweging, ontmoeting en verblijf;
  5. Locatie 'Schipholpoort 40-100' programmatisch inzetten als verlengstuk van het nieuwe Sportpark met ruimte voor (commerciële) invulling op het gebied van sportbeleving/bewegen/gezondheid;
  6. Locatie 'Toekanweg 7' programmatisch inzetten als onderscheidend Haarlems werkmilieu verbonden met de zakelijke dienstverlening en hospitality van het Van der Valk hotel;
  7. Locatie 'Schipholweg 1' programmatisch inzetten als verlengstuk van de iconische oversteek ter hoogte van de Mobiliteitshub als dynamische plek van komen, gaan en (kort) verblijf met zowel een lokale dienstverlenende rol (in de plint) als bovenlokale rol met stuwende werkgelegenheid (op verdieping).
- 4.2. Voor sleutelproject 1 t/m 4 is de Gemeente de initiatiefnemer (d.w.z. voor haar rekening en risico rekening houdend met kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen). Voor de

sleutelprojecten 5 t/m 7 zijn de betrokken Ontwikkelaars de initiatiefnemer (d.w.z. voor hun respectievelijke rekening en risico).

4.3. Bovenstaande sleutelprojecten kennen raakvlakken met reeds lopende gemeentelijke projecten, zijnde:

- Herinrichting Europaweg ter hoogte van de Schipholweg
- Realisatie van de Mobiliteitshub Haarlem Nieuw Zuid
- Gebiedsvisie 'Open Sportpark' ten zuiden van de Schipholweg

De sleutelprojecten 1 t/m 4 zullen deels hun invulling krijgen door uitvoering van deze lopende gemeentelijke projecten.

4.4. Partijen zullen zich maximaal inspannen om de sleutelprojecten te ontwikkelen op basis van de integrale visie zoals opgenomen in het Ambitiedocument, en het daarin geformuleerde Gebiedsconcept, zodat KHNZ op een integrale wijze wordt ontwikkeld.

4.5. Het Ambitiedocument en Gebiedsconcept bieden kwalitatieve kaders voor het niet-wonen programma van de Vastgoedontwikkelingen van de Ontwikkelaars en geven daarmee een onderbouwing om de in het SPvE gestelde kwantitatieve kaders en toetsingscriteria nadere invulling te geven. Zowel algemene uitgangspunten omtrent de programmatische invulling van het niet-woonprogramma van de drie Vastgoedontwikkelingen als wel de concrete invullingen van de in het SPvE gestelde kwantitatieve kaders en toetsingscriteria voor de individuele Vastgoedontwikkelingen worden opgenomen in de afzonderlijk te sluiten anterieure overeenkomsten tussen Ontwikkelaars met Gemeente.

## 5. Procesafspraken

5.1. Voor de verdere uitwerking van het gebiedsconcept zijn een aantal – op dit moment – bekende besluit- en behandelmomenten aangaande gemeentelijke projecten relevant:

- Bestuurlijke en politieke besluitvorming over de variant voor de Mobiliteitshub vindt plaats op 30 juni 2022.
- Raadsbehandeling van sleutelproject 1, Startnotitie en ruimtelijke verkenning Sportpark Noord-Schalkwijkerweg, vindt plaats op 30 juni 2022
- De uitgangspunten voor startnotitie en schetsontwerp van sleutelproject 3., Herinrichting Europaweg 1 worden Q4 2022 voorgelegd aan de raad

5.2. Het streven van de Ontwikkelaars is om in respectievelijk juni (Schipholweg 1), juli (Toekanweg 7 ) en Q3/4 (Schipholpoort 40-100) 2022 een omgevingsvergunning in te dienen.

5.3. Partijen richten na ondertekening van voorliggend convenant een 'Werkgroep KHNZ' (hierna: werkgroep) op welke de Partijen vertegenwoordigt ten behoeve van het monitoren van de samenhang van de 7 sleutelprojecten. In deze werkgroep wordt concreet invulling gegeven aan het integraal ontwerp en programmering zoals benoemd in sleutelproject 4.

5.4. De werkgroep wordt opgericht voor in ieder geval een periode vanaf ondertekening van voorliggend convenant tot en met eind 2022 en Partijen spreken af ieder kwartaal met elkaar een peilstokmoment te organiseren, te starten bij een eerste peilstokmoment eind Q2 2022. Tijdens de peilstokmomenten wordt beoordeeld of voldoende progressie is gemaakt in de uitwerking van de 7 Sleutelprojecten. Partijen bespreken dan uitdrukkelijk of de 7 Sleutelprojecten op landschappelijke en programmatische wijze goed op elkaar aansluiten zoals benoemd in 5.3.

## 6. Werkafspraken

- 6.1. Partijen onderschrijven de Sleutelprojecten 1 t/m 4 zoals benoemd bij punt 4.1. Gemeente zal deze opstarten en verkennen in termen van: geld en financiering/politiek commitment/proces/participatie. Via de werkgroep betreft Gemeente de Ontwikkelaars en Sport support en Van der Valk bij de ontwikkeling van deze projecten.
- 6.2. Partijen onderschrijven de sleutelprojecten 5 t/m 7 zoals benoemd bij punt 4.1. Ontwikkelaars werken de programmatische invulling van de plint van de Sleutelprojecten 5 t/m 7 verder uit, op basis van het Gebiedsconcept uit het Ambitiedocument en hetgeen vastgelegd in de anterieure overeenkomsten met Gemeente. Hierbij worden Gemeente, Sport Support en/of Van der Valk Hotel Haarlem als belangrijke stakeholders betrokken.
- 6.3. Partijen dragen eigen proceskosten voor deelname aan het in dit Gebiedsconvenant voorgestelde gezamenlijke proces en sleutelprojecten. Voor gezamenlijke te dragen kosten zoals het mogelijk aanstellen van een externe onafhankelijke procesbegeleider worden nadere afspraken gemaakt in de op te stellen anterieure overeenkomsten tussen Gemeente en Ontwikkelaars.

### Aldus in zesvoud overeengekomen op [ ] 2022, te Haarlem

<b>Gemeente Haarlem</b>	<b>Schonenvaert B.V.</b>	<b>Schonenvaert B.V.</b>
-----	-----	-----
Dhr. F.J. Roduner	De heer R. Mackay	Mevrouw L. Bijloos
<b>OC Spaarne 1 VOF</b>	<b>OC Spaarne 1 VOF</b>	<b>Van der Valk Haarlem</b>
-----	-----	-----
Dhr. M.C. van de Poll	Dhr. J. Groeneweg	Dhr. M. Matser
<b>Entree Haarlem BV</b>	<b>Entree Haarlem BV</b>	<b>Sport Support</b>
-----	-----	-----
Dhr. M.J.G Windels	Dhr. W.A.C. Karreman	Dhr. J. Koomen