

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. C.J. Schippers
Telefoon 5113507
E-mail: h.schippers@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. 2007/182976
Bijlage A
B & W-vergadering van 9 oktober 2007

Onderwerp

Ontwerp Gebiedsvisie Schalkwijk Midden vrijgeven voor inspraak

Bestuurlijke context

Op 11 januari 2006 heeft B&W besloten een integrale gebiedsvisie op te stellen voor het gebied gelegen tussen Stadsdeelhart en 023 (Startnotitie Schalkwijk Midden 2006-204757). Aanleiding daartoe vormde de veelheid aan ontwikkelingen in het gebied.

De ontwerp gebiedsvisie is nu klaar en biedt duidelijkheid over de ontwikkeling van ruimte voor wonen, zorgen, werken, leren, ontmoeting en over een inrichting die veilig en aantrekkelijk wordt. Daarbij is niet alleen gekeken naar reeds eerder vastgelegde beleidskaders van de gemeente, maar is ook rekening gehouden met de wensen van verschillende partijen in het gebied.

Het ontwerp is doorgesproken met de Haarlemse woningcorporaties en biedt voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling van het onlangs door hen aangekochte perceel met het voormalige kantoor van de belastingdienst en perceel Brinkmann/Stokman. Momenteel wordt door de corporaties gestudeerd op invulling van het gebied, mogelijk zal dit nog tot een inspraakreactie leiden.

Na het vrijgeven voor inspraak wordt een advertentie geplaatst in de Stadskrant. Daarin wordt kenbaar gemaakt dat de ontwerp gebiedsvisie 6 weken ter inzage ligt en dat op een nog nader te bepalen datum in oktober een inloopmiddag wordt gehouden. Eigenaren in het gebied en de wijkraden ontvangen hiervoor een schriftelijke uitnodiging.

Na de inspraakronde worden de reacties verwerkt in een inspraaknota en samen met het eventueel aangepaste ontwerp ter besluit aan het college en ter advisering aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en volgt vaststelling door Raad.

In 2008 wordt, conform het meerjarenplan bestemmingsplannen, begonnen met het bestemmingsplan Schalkwijk Midden. Dat sluit naar verwachting aan op de dan vastgestelde gebiedsvisie, die dienst doet als ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan.

Om de raad te informeren over de voortgang van het project, wordt dit collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het vrijgeven van de ontwerp-gebiedsvisie Schalkwijk Midden voor de inspraak.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht
4. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter kennisname.



SAMENVATTING GEBIEDSVISIE SCHALKWIJK MIDDEN

In het centrale deel van Schalkwijk gaat de komende jaren heel veel veranderen. De gebieden 023-Haarlem en Stadsdeelhart zijn bekend en de planvorming daarvoor is ver gevorderd. Ook het gebied daar grofweg tussenin is sterk in beweging. Binnen dat gebied, ‘Schalkwijk Midden’ genoemd, zijn veel grote (zorg)instellingen en bedrijven aanwezig. Een aantal daarvan breiden uit of moderniseren, maar er zijn er ook die verhuizen naar elders. Andere, nieuwe partijen willen zich graag in het gebied vestigen met nieuwe stadsfuncties.

Voor Schalkwijk Midden is door de gemeente Haarlem een gebiedsvisie geschreven die duidelijkheid biedt over de ontwikkeling van ruimte voor wonen, zorgen, werken, leren, ontmoeting en over een inrichting die veilig en aantrekkelijk wordt. Die ruimte wordt gecreëerd door verdichting en hoger bouwen toe te passen. Ook worden kantoorfuncties meer verspreid (deels in het

gebied, deels langs de Schipholweg en deels in het Stadsdeelhart) en wordt parkeren ondergronds gebracht.

De gemeente wil diverse stadsfuncties dus meer mengen en meer concentreren in dit gebied. Op die wijze wil de gemeente het gebied aantrekkelijker maken en beter aansluiten op de andere delen van Schalkwijk. Ook kunnen de Zuidtangenthales (knooppunten) zo veel beter benut worden. Via de weg is de bereikbaarheid van het gebied al zeer goed. Tot slot heeft Haarlem sterk behoefte aan extra woningen. Met de gebiedsvisie als basis wordt een gevarieerd, nieuw gemengd gebied gecreëerd. Er worden appartementen en eengezinswoningen (tussen de 685 en 824 extra woningen voor Haarlem) gebouwd tussen bestaande en nieuwe kantoorruimten en nieuwe woon/zorggebouwen met buurtfuncties. Ook is er ruimte voor onderwijs, maar over de definitieve plek in Schalkwijk is nog geen besluit. Specifiek rondom de Toekanweg (Schipholpoort) is er ruimte om het kantoor-, hotel- of congreswezen uit te breiden.

De zones langs de Europaweg en Amerikaweg en -vaart krijgen een nieuw gezicht. Daar komen op de weg gerichte nieuwbouw en enkele beeldbepalende nieuwe gebouwen. Ook wil de gemeente op basis van deze gebiedsvisie duidelijkheid verschaffen over de herontwikkeling van de groene, openbare ruimte.

In de door het college voor inspraak vrijgegeven Gebiedsvisie Schalkwijk Midden zijn al deze ontwikkelingen op hoofdlijnen vastgelegd. De gemeente wil zich na vaststelling (begin 2008) gaan inzetten de Gebiedsvisie snel met partijen in het gebied uit te werken in een nadere fasering en uiteindelijk in concrete bouwplannen.



Colofon

De Ontwerp Gebiedsvisie Schalkwijk Midden
is opgesteld door de gemeente Haarlem.

Bestuurlijk
opdrachtgever

Wethouder Jan Nieuwenburg

Ambtelijk
opdrachtgever

Tonny Lepeltak-Brinkmann
(sector Stedelijke Ontwikkeling)

Ontwikkeling
gebiedsvisie

Joeri Stork, Rolf Tjerkstra en Hanneke Schippers
(sector Stedelijke Ontwikkeling)

Onderzoek
en inhoudelijke
bijdragen

Joyce Nupoort, Rozemarijn Molenaar, Martine de Graaf,
Pau Tjioe Kho, André Alberga, Martijn Dekker
(sector Stedelijke Ontwikkeling en sector Stedelijk Beheer)

Kaarten

Marcel Hoenderdos en Rolf Tjerkstra
(sector Stedelijke Ontwikkeling)

Ontwerp | productie

TT ontwerp Haarlem

September 2007



INHOUD

ONTWERP GEBIEDSVISIE SCHALKWIJK MIDDEN

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding onderzoek en afbakening plangebied	5
1.2	Actuele ontwikkelingen	7
1.3	Communicatie en procedure	7
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Opbouw plangebied: drie deelgebieden	11
2.3	Functionele en sociale structuur	13
2.4	Water- en groenstructuur	15
2.5	Verkeersstructuur	16
2.6	Milieufactoren en veiligheid	16
3	BELEIDSKADER	19
4	GEBIEDSVISIE	23
4.1	Gewenste ruimtelijke structuur	23
4.2	Gewenste water- en groenstructuur	27
4.3	Gewenste verkeersstructuur: auto, fietser, voetganger, parkeren	29
4.4	Duurzame stedelijke ontwikkeling	31
4.5	Nadere beschrijving van de ontwikkelingen binnen de drie deelgebieden	35
4.6	Stedenbouwkundige voorwaarden bouwblokken	41
5	GLOBAL PROGRAMMA	42
5.1	Fasering	42
5.2	Dichtheden, functieverdeling en hoogten	42
5.3	Overzichtstabel aantallen woningen, kantoren en voorzieningen per deelgebied	46
6	HAALBAARHEID	47
6.1	Planeconomische toetsing	47
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	47
	BIJLAGEN	54
Bijlage 1	Milieufactoren	55
Bijlage 2	Beleidskader	60
Bijlage 3	Kansen voor duurzame energie (infrastructuur)	65

1 INLEIDING

Wat is het plangebied, wat speelt er en waarom is daarvoor een gebiedsvisie ontwikkeld?

1.1 Aanleiding onderzoek en afbakening plangebied

Inleiding

Het oostelijk deel van Haarlem is sterk in beweging. Dit gebied bestaat uit drie stadsdelen (Waarderpolder, Haarlem-Oost en Schalkwijk) en daarbinnen spelen diverse herstructureringen. De stadsdelen zijn goed bereikbaar en er is ruimte voor ontwikkeling en verandering. De centrale wegen Schipholweg en Amsterdamsevaart worden verbeterd en vernieuwd als entreegebied van Haarlem. Het belang van die wegen neemt toe door samenkost van wegen en openbaar vervoer en (bouw)ontwikkelingen erlangs worden gericht op Schiphol en de regio Amsterdam. Met veranderingen in de twee entreezones zullen de drie stadsdelen meer bij elkaar betrokken raken en onderling verbonden (o.a. met nieuwe doorgaande langzaamverkeer routes). Voor het autoverkeer ontstaat na aanleg van de Schoterbrug, een directe verbinding tussen de drie oostelijke stadsdelen, via Amerikaweg/Europaweg – Prins Bernhardlaan – Waarderweg/Oostweg. Op zijn beurt sluit deze route weer aan op Heemstede en Haarlem-Noord.

Het centrale deel van Schalkwijk vormt een belangrijk onderdeel van deze veranderingsstructuur. De gebieden 023-Haarlem en Stadsdeelhart zijn bekend en de planvorming daarvoor is ver gevorderd. Ook het gebied daar grofweg tussenin is sterk in beweging. Binnen dat gebied, ‘Schalkwijk Midden’ genoemd, zijn veel grote instellingen en bedrijven aanwezig, waarvan enkele al decennialang onderdeel uitmaken van de Schalkwijkse wereld. Er vinden uitbreidingen, veranderingen, modernisering plaats door die instellingen en bedrijven, maar er zijn er ook die verhuizen naar elders. Andere, nieuwe partijen willen zich graag in het gebied vestigen met nieuwe concepten of nieuwe functies. Nieuwe en

huidige eigenaars en/of ontwikkelaars in het gebied vragen de gemeente randvoorwaarden voor herontwikkeling.

Schalkwijk 2000+

In 1999 is bij de opstelling van het uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+ (zie ook § 3.3) geconstateerd dat de kantorenstrook Schalkwijk een van de slechtst vormgegeven gebieden van Schalkwijk is. Gesteld werd dat: “het moet worden gewijzigd in een gebied, waarbij de westkant van de kantoren zich richt op de Europaweg als grijze stroom en de oostkant zich vervlecht met de Boerhaavewijk en het gebied rond de Amerikavaart. Het gedateerde parkeerterrein van de Belastingdienst moet anders worden ingericht en dient antwoord te geven op het groengebied bij het ziekenhuis. In het gebied moet ondergronds parkeren en het parkeren onder nieuw te bouwen woningen, met uitwisseling tussen wonen en werken, overwogen worden. Voor de aanvullende woningbouw gaan de ideeën uit naar strokenbouw met zuidoriëntatie die als veters de kantorenstrook verbindt met de Boerhaavewijk”.

Gebiedsvisie

Op 26 januari 2006 heeft de Raadscommissie Ontwikkeling ingestemd met de opstelling van een integrale gebiedsvisie ‘Schalkwijk Midden’ (Reg.nr. SO-BD 2005/1168), om al die ontwikkelingen ter plaatse in samenhang te laten plaatsvinden. In de gebiedsvisie worden planologisch onderzoek en stedenbouwkundig ontwerp gecombineerd en wordt er direct gekeken naar de planeconomische haalbaarheid (‘tekenen en rekenen’). Bestaand beleid voor het gebied en nieuwe wensen worden geïntegreerd, met oplossingsrichtingen over de inrichting en het gebruik van het gebied. Op die wijze komt er zicht op een samenhangende ontwikkeling van wonen, werken,



1

voorzieningen, bereikbaarheid, groen en water. De gebiedsvisie dient na vaststelling als basis voor een op te stellen bestemmingsplan en eventueel een exploitatieplan en vormt daarmee de onderlegger voor ontwikkelingen.

Plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de projecten rond de Schipholweg (023-Haarlem, Zuidtangent en Slachthuisbuurt) en het nieuwe Stadsdeelhart Schalkwijk. De begrenzing van Schalkwijk Midden is als volgt: Europaweg, Aziëweg, Amerikaweg, Floris van Adrichemlaan, Louis Pasteurstraat, Boerhaavelaan, westrand 023-Haarlem en de Schipholweg. De wijze waarop het plangebied is begrensd, is ingegeven door de op stapel staande ontwikkelingen in dit gebied. Zo is ter wille van een goede aansluiting op de omliggende wijken de aanliggende bebouwing, van bovengenoemde wegen, binnen de plangrens opgenomen. De gebiedsgrenzen zijn op de bijgevoegde afbeelding 1 aangegeven (rode stippellijn). Het plangebied bevat dus zowel gebieden als hoofdwegen van Schalkwijk. De totale gebiedsoppervlakte bedraagt ca. 48 hectare.

1.2 Actuele ontwikkelingen

Tot voor kort floreerden in het plangebied functies die jarenlang van belang waren op stadsdeel- en stadsniveau. Dit varieerde van onderwijs (VMBO), zorg (ziekenhuis en verpleeghuis KG en reactiveringscentrum Boerhaave) en vrijetijdsvoorzieningen (zwembad) tot dienstverlenende bedrijvigheid (belastingdienst, UWV, congrescentrum, hotel) en zakelijke bedrijvigheid (diverse kantoren). Binnen bijna al die sectoren zijn belangrijke bewegingen gaande. Op het niveau van Haarlem en Schalkwijk zullen daar oplossingen voor gevonden moeten worden.

Het Kennemer Gasthuis (KG) heeft in het verleden in overleg met de gemeente een masterplan opgesteld: uitbreiding en renovatie van de bebouwing op eigen terrein met het parkeren geconcentreerd aan de westzijde van het ziekenhuisterrein. Het onderwijs wordt anders georganiseerd en concentreert zich in nieuwbouw in het te ontwikkelen gebied 023-Haarlem, als nieuwe VMBO-school (fusie tussen Damiata College en het Linnaeus College). Het gebouw en de grond van het Damiata College aan de Floris van Adrichemlaan 1 komt

beschikbaar voor andere doeleinden. De zorgstructuur verandert landelijk en o.a. het verpleeghuis en revalidatiecentrum Boerhaave aan de Louis Pasteurstraat 9 wil op termijn vervangende nieuwbouw. De kantorenmarkt is sterk in beweging. Een aantal panden kan nog jaren mee omdat ze goed liggen of omdat ze flexibel genoeg zijn om met de tijd mee te kunnen gaan. Andere panden liggen slecht bereikbaar of zijn gebaseerd op een verouderd concept en dus slecht verhuurbaar. Inmiddels zijn de garagebedrijven (en een deel van de bovenwoningen) op de hoek Kennedylaan-Amerikaweg aangekocht door woningcorporatie Pré Wonen en wordt het belastingkantoor aan de Surinameweg 2 afgestoten.

De ontwikkeling van een nieuwe visie op de verkeersstructuur in Schalkwijk (zie 3.3) vindt apart plaats en niet in het kader van deze gebiedsvisie. De gebiedsvisie is volgend op besluiten over aanpassingen van de verkeersafwikkeling. De gebiedsvisie geeft wel beleid aan voor de gemeentelijke ambitie meer te intensiveren langs de hoofdwegen en rondom de beide Zuidtangent haltes. Tevens zal de gebiedsvisie kaders aangeven om het karakter (inrichting) van de wegen te verbeteren.

1.3 Communicatie en procedure

Er zijn diverse bedrijven in het gebied gevestigd, waarvan het merendeel zitting heeft in de Facilitaire Kring. Ook de corporaties Pré Wonen, Elan en De Woonmaatschappij hebben bezit in het gebied. Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie is diverse malen overleg geweest met eigenaren en gebruikers van de gebouwen en gronden in het gebied, alsmede met de wijkraden Europawijk en Boerhaavewijk. Met als resultaat dat op veel punten al inzicht bestaat in wederzijdse opvattingen en ook al zo veel mogelijk rekening is gehouden in de gebiedsvisie met diverse belangen.

In het najaar van 2007 wordt de gebiedsvisie in de inspraak gebracht en eind 2007 aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. Over de inspraakperiode, de ingediende reacties en de beantwoording wordt een Nota van Antwoord gemaakt. Die Nota van Antwoord zal bij vaststelling integraal onderdeel uitmaken van de gebiedsvisie. Meer over communicatie: zie hoofdstuk 6.

2

GEBIEDSBESCHRIJVING

- Beschrijving van het plangebied en de positie binnen Schalkwijk (en Haarlem).
- De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.
- Geconstateerde kwaliteiten, knelpunten en kansen.
- Te onderscheiden deelgebieden.

2.1 Ruimtelijke structuur De structuur van Schalkwijk en het plangebied

Schalkwijk is één van de naoorlogse wijken in Haarlem die volgens het ideaal van de jaren '60 is gebouwd: het CIAM principe 'licht, lucht en ruimte' in huis, op straat en in de wijk. Dat leidde tot een hoog percentage gestapelde bouw om daardoor veel gemeenschappelijke openbare ruimte te realiseren. De weidse en open opzet van het stadsdeel gold als een hoge kwaliteit. Nog heden ten dage uit dat zich in en rondom het plangebied in grote openbare structuren voor verkeer, groen en water.

Vanaf de allereerste opzet in de jaren '60 is Schalkwijk opgevat als een los en zelfstandig stadsdeel van Haarlem. Rond het nieuwe stadsdeel is een strook landschap open gehouden, de zgn. Groene Zoom. Brede hoofdwegen vormen de

kern van de hele verkeersafwikkeling van Schalkwijk: de Europaweg, Amerikaweg, Aziëweg en Boerhaavelaan. Deze hoofdwegen doorsnijden het stadsdeel Schalkwijk en via deze wegen worden alle wijken en deelgebieden ontsloten. Ook zorgen deze wegen voor de verbinding met de rest van Haarlem en buurgemeenten.

Rond de hoofdwegen liggen vier woonwijken kloksgewijs rond het winkelcentrum. De woonwijken zijn relatief zelfstandig. Elke wijk beschikt over een eigen indeling, eigen stratenpatroon en eigen wijkvoorzieningen, zoals basisscholen en kleine winkelcentra. Met als gevolg dat de woonwijk naar buiten toe een introverte indruk maakt.

Tussen de woonwijken en de hoofdwegen in liggen een soort 'tussenzones'. Deze gebieden zijn gevuld met voorzieningen die, ten tijde van de aanleg, ongeschikt werden geacht om te mengen met een woonomgeving. Zo ontstonden het winkelcentrum van Schalkwijk, de scholenzone aan de Aziëweg, het kantorengedrag aan de Surinameweg en het Kennemer Gasthuis.

Door deze absolute functiescheiding zijn deze gebieden tegenwoordig weinig aantrekkelijk en introvert. Na sluitingstijd vormen deze gebieden de dode hoeken van Schalkwijk. Veel Schalkwijkse tussengebieden worden inmiddels aangepakt: het Stadsdeelhart, 023 Haarlem en Aziëweg. Het gebied Schalkwijk Midden is een van de laatste aan te passen tussenzones.



2

Op te lossen knelpunten (het merendeel heeft betrekking op de inrichting van het gebied):

- afzijdige ligging van de woonwijken ten opzichte van de hoofdwegen
- onaantrekkelijkheid openbare ruimte hoofdwegen, afwezigheid van een woon- en verblijfsklimaat
- zwak bomenbestand langs de hoofdwegen
- weinig aandacht voor (toe)zicht en sociale veiligheid bij de inrichting van de openbare ruimte
- weinig gebouwen langs hoofdwegen dragen werkelijk bij aan een aantrekkelijke omgeving
- slechte scheiding tussen openbaar en privé
- de meeste gebouwen hebben een gesloten begane grondlaag met doodse functies als bergingen
- slechte verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen de wijken onderling
- ontbreken van een trottoir en fietspad langs de oostkant van de Europaweg
- toegankelijkheid KG-terrein voor langzaam verkeer aan de Europaweg
- aanwezigheid van benzinestations langs de Europaweg, Schipholweg en Amerikaweg
- toegenomen autobezit claimt steeds meer ruimte van de openbare ruimte

Te benutten kansen:

- aanwezigheid van 3 deelgebieden met een eigen karakteristiek
- hoofdwegen na herstructurering als verbindingschakel tussen de wijken en deelgebieden, in plaats van barrière
- aangepaste wegenstructuur van Schalkwijk biedt mogelijkheid voor extra bebouwing en aanplant groenstructuren
- waterplan Schalkwijk kan bijdragen aan een verfraaiing van Schalkwijk
- aanwezige groen en boomstructuren van Schalkwijk kunnen uitgroeien tot een groennetwerk
- aanwezigheid van twee zuidtangentialtes stimulans voor verdere verdichting rond de haltes
- sociaal maatschappelijke as over de Europaweg zorgt voor nieuwe verbinding tussen Haarlem-Oost en het Stadsdeelhart Schalkwijk
- de Europaweg verloopt met een flauwe bocht waarbij al gaande over de weg de blik verschuift naar de buitenbocht. Langs de buitenbocht (oostkant) ontbeert de weg een begeleidende bebouwing

Te (her)gebruiken waarden (interessante bouwwerken en structuren):

- de weidse opzet zorgt voor groene wijken; veel ruimte voor bomen en om te spelen
- het aanwezige bomenbestand is volwassen en domineert het straatbeeld
- een aantal markante bouwwerken is, door hun architectuur, de moeite waard te behouden: De oorspronkelijke gebouwen van het KG, het voormalig KPN-gebouw, en het hoofdgebouw van Fluor
- mogelijk kan ook het belastingkantoor deels worden hergebruikt
- De westkant van de Europaweg wordt vrijwel continue begeleid door bebouwing. Deze woongebouwen staan onder een kleine hoek die zorgen voor een afwisselend beeld en bieden vrij uitzicht op de torenflats die op hun beurt weer naar voren staan. De Amerikaweg is een typische as met pontificaal het VNU gebouw als beëindiging. Parallel aan de weg loopt de brede Amerikavaart. Op termijn komt, in het Stadsdeelhart, in de as van de Amerikavaart een hoge torenflat te staan.



... Schalkwijk kent een aantal markante gebouwen: het hoofdgebouw van Fluor is daar een van ...

De hoofdwegen

De Europaweg, Amerikaweg en Boerhaavelaan liggen in Schalkwijk Midden. Komend vanaf de Schipholweg vormt het plangebied de entreezone Schalkwijk. De brede weidse profielen van de hoofdwegen zijn gericht op het vlot doorstromen van het gemotoriseerd verkeer. Sinds de aanleg van Schalkwijk zijn de wegen autonoom ten opzichte van de gebouwde omgeving. De woonwijk ligt als het ware weggeplant achter het opgaande groen langs de weg. Gebouwen langs de weg hebben hun toegang niet aan de wegzijde. De meeste entrees bevinden zich aan de achterzijde in de wijk. Gevolg is een anonieme openbare ruimte met weinig gebruik- en beleavingswaarde en een gebrekkige sociale veiligheid. De meest gebruikte openbare ruimte van Schalkwijk is daarmee een van de minst aantrekkelijke geworden.

Knelpunten, kansen en waarden

Het ideaal van de CIAM-gedachte voldoet steeds minder in onze tijd. Tegenwoordig hebben inwoners andere wensen en stellen nieuwe eisen aan de omgeving. De sleetsheid van de bestaande inrichting en een veranderend gebruik behoeven aanpassingen. Ook de aanhoudende ruimtevrage versus het algemene gebrek aan ruimte in Haarlem leidt ertoe dat er anders naar de gebouwde omgeving wordt gekeken. Bij het onderzoek naar veranderingen in Schalkwijk – en in deze gebiedsvisie specifiek het plangebied – is het naast het benoemen en oplossen van knelpunten ook van belang aan te sluiten bij de kansen van het gebied en waardevolle elementen van de bestaande toestand te verankeren. Puntsgewijs gaat het om de aspecten genoemd in de naastgelegen tabel.

2.2 Opbouw plangebied: drie deelgebieden

Binnen het plangebied zijn veel veranderingen gewenst of mogelijk. Dat smeedt het gebied aan een tot één groot verandergebied. De verschillende opgaven zijn echter te divers om het plangebied uitsluitend als een samenhangend geheel te beschouwen. In de gebiedsvisie worden daarom drie deelgebieden onderscheiden (zie afbeelding 3). De deelgebieden hebben ieder hun eigen kenmerken. Onderling zijn ze, zowel functioneel

als stedenbouwkundig, niet direct met elkaar verbonden.

- Het eerste gebied betreft het terrein van het Kennemer Gasthuis (KG) en het gebied rondom de Surinameweg: in de gebiedsvisie wordt dit het **'Binnengebied'** genoemd. Het Binnengebied ligt strategisch tussen twee haltes van de Zuidtangent. Het zuidelijk deel van dit gebied is in gebruik als kantorenstrook met parkeervoorzieningen deels op maaiveld (bij Fluor circa 500 parkeerplaatsen) en deels ondergronds (UWV-gebouw en voormalig belastingkantoor). Het noordelijk deel wordt vooral gekenmerkt door het bestaande grote zorgcluster: het KG en het centrum voor GGZ en klinische geriatrie (gebouw Zuiderpoort). Voor dit noordelijk deel is in 2003 een Masterplan KG gemaakt en voor het grootste deel uitgevoerd. Het oostelijk deel van het terrein is intensief bebouwd, het westelijk deel is bestemd voor parkeren.

Het tweede gebied betreft **'Boerhaavewijk-West'**, gelegen aan de Amerikavaart ten westen van Louis Pasteurstraat en Zuster Rebelpad. Dit gebied is in gebruik als verpleeghuis en reactiveringcentrum, plantsoen en schoolgebouw. De ontwikkeling zal vooral moeten zorgen voor een eenheid met Boerhaavewijk en een nieuw gezicht aan de Amerikavaart.

Het derde gebied betreft de **'Toekanweg'**, waarbinnen een groot kantoor gevestigd is (Rijkswaterstaat) en Hotel Haarlem Zuid met 294 kamers en congres- en vergaderfaciliteiten. Er zijn eigen parkeervoorzieningen op maaiveld (ca. 465 parkeerplaatsen). Het gebied Toekanweg vormt samen met een klein kantorencluster aan de westzijde van de Europaweg het kantorencluster Schipholpoort. Dit gebied wordt zeer goed ontsloten via de Schipholweg en de pal ernaast gelegen Zuidtangenthalte Europaweg. De ontwikkeling zal vooral moeten zorgen voor een eenheid met 023-Haarlem.



2.3 Functionele en sociale structuur

Wonen

In de centrale delen van het plangebied wonen nauwelijks mensen. In het deelgebied Toekanweg wonen zelfs helemaal geen mensen. In het deelgebied Boerhaavewijk-West wonen mensen in het verpleeghuis en reactiveringscentrum Boerhaave en in plandeel ‘Binnengebied’ is een aantal woningen boven de garagebedrijven op de hoek met de Kennedylaan. Het plangebied grenst aan belangrijke woonwijken, waarvan de randen worden betrokken bij de gebiedsvisie (zie uitleg § 1.1). Vooral die randen zijn dus de bewoonde delen. Voor die woningen aan de randen van het plangebied zijn geen concrete plannen voor verandering. Zo kan de bebouwing direct langs de Amerikavaart (ten zuiden van de Floris van Adrichemlaan) nog zeker 20 tot 30 jaar mee. Het gebied ten oosten van die flats zal mogelijk over 10 jaar aan vervanging toe zijn (ligt buiten het plangebied en buiten deze gebiedsvisie).

Voor de wijken net buiten het plangebied zijn plannen gemaakt waar de functie wonen een belangrijke component is of wordt. In Europawijk vindt vernieuwing van het woonbestand plaats, in 023-Haarlem komt een nieuwe woonbuurt gemengd met andere bestemmingen en in het Stadsdeelhart worden woningen toegevoegd. In de komende tijd worden ook plannen voorbereid voor Boerhaavewijk voor vernieuwing van het woonbestand.

Wonen, welzijn en zorg

Het plangebied - en aansluitend ook de strook voorzieningen aan de Floris van Adrichemlaan - heeft een belangrijke functie voor Schalkwijk op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De samenhang tussen wonen, welzijn en zorg is landelijk sterk in beweging. Er ontstaan nieuwe samenwerkingsverbanden tussen spelers op dit gebied en er ontstaan nieuwe concepten van waaruit wonen, welzijn en zorg meer in samenhang worden ontwikkeld, toegesneden op huidige wensen van bijvoorbeeld zorgbehoevende ouderen. Er is een trend dat ouderen lang zelfstandig blijven wonen en indien nodig zorg op maat thuis aangeboden krijgen. Dat voorkomt dat mensen onnodig in verzorgingshuizen (moe-

ten) gaan wonen. Voor mensen die dat toch willen, of waarvoor intensieve zorg nodig is, die niet langer thuis geboden kan worden, blijven voorzieningen die intramurale zorg bieden nodig. Een belangrijke zorgspeler binnen het plangebied is Stichting Sint Jacob (verpleeghuis en reactiveringcentrum Boerhaave). Een andere grote zorgspeler is het Kennemer Gasthuis. Op deze locatie is veel in beweging; de hoofdlijnen daarvan zijn reeds geschetst in het Masterplan KG.

Werken

De werkfuncties in het plangebied betreffen met name kantoren. Het huidig kantoorvolume in het gebied rondom de Surinameweg is afgerond 65.000 m² bvo (bruto vloer oppervlak). De kantorenmarkt is sterk in beweging. Zoals gesteld in hoofdstuk 1 kan een aantal panden nog jaren mee omdat ze goed liggen of omdat ze flexibel genoeg zijn om met de tijd mee te kunnen gaan. Andere panden liggen echter slecht bereikbaar of zijn gebaseerd op een verouderd concept en slecht verhuurbaar. Een deel van het kantoorvolume zal dan ook uit dit deel van het plangebied verdwijnen. Door op andere plekken in Schalkwijk ruimte te reserveren om kantoorvolumes toe te voegen – gemengd met wonen en voorzieningen, bijvoorbeeld in 023-Haarlem en het Stadsdeelhart - kan per saldo het kantoorvolume in Schalkwijk minimaal gelijk blijven of zelfs toenemen. De werkgelegenheid wordt daarmee anders georganiseerd – ruimtelijk en segment – maar blijft in dit stadsdeel op peil.

Sociale structuur

In sociaal opzicht staan de verschillende delen van het plangebied op zichzelf. Onderlinge verbindingen met de naastgelegen wijken zijn er nauwelijks en er vindt weinig sociale uitwisseling plaats. De betrokkenheid van de bedrijven bij het stadsdeel is gering. Werknemers van buiten Schalkwijk komen binnen via een van de hoofd verkeersaders en verlaten het gebied via dezelfde weg.

In de avonduren maakt het gebied ten zuiden van het Kennemer Gasthuis een verlaten indruk. Buurtbewoners geven aan het gebied in de avonduren te mijden. De voorstellen in de gebiedsvisie zullen een bijdrage moeten leveren aan het verbeteren van de sociale structuur.



AUTOVERKEER BESTAANDE SITUATIE

legenda

bestaande autoverkeersroute

FIETSNETWERK BESTAANDE SITUATIE

legenda

bestaande fietsnetwerk

OVNETWERK

legenda

buslijn met halte
zuidtangent met halte

2.4 Water- en groenstructuur

De water- en groenstructuur beslaan een groot oppervlak van Schalkwijk. Het rendement is echter zeer laag. Behalve dat het gezien wordt (“kijk-groen”), heeft de Schalkwijker weinig plezier van de groenstructuur. De gebruikswaarde is vrij laag door onbetreedbare, slecht onderhouden en vervuilde groenstroken, saaie watergangen en het ontbreken van paden voor een wandeling. De uitdaging is zowel het aanzicht, de gebruiksmogelijkheden en de ecologische waarde te vergroten of te verbeteren.

Water

De belangrijkste waterloop in het plangebied is de Amerikavaart, welke onderdeel uitmaakt van de waterstructuur Schalkwijk. Het peil bedraagt –0.60 m NAP. In uitvoering ogen de waterwegen in Schalkwijk nogal civieltechnisch. Ze zijn primair gericht op ontwatering en doorstroming en minder op rust en verpozing. Ook de ecologische waarde is veelal nog onderbenut.

Het deelgebied Toekanweg is een polder met eigen waterpeil welke overeenkomt met het oude polderpeil (–1.30 m NAP). Op korte termijn wordt het water verbonden met de waterbassins van 023-Haarlem en de Kamillevaart in Europawijk-Noord. De bestaande sloten zijn door hun geringe afmeting en lage waterpeil niet bijzonder aanwezig in de omgeving.

Groenstructuren

Schalkwijk kent verschillende doorlopende groenstructuren, meestal in de vorm van doorlopende beplanting langs de hoofdwegen en watergangen. In de vorm van boombeplanting zorgt de groenstructuur voor begeleiding en geleiding van de hoofdinfrastructuur. De doorgaande bomenstructuren hebben een grote ecologische waarde. Een deel van de groene structuur is aangelegd in de vorm van dichte plantvakken om randen en overgangen af te planten. In beide gevallen geldt dat de doorgaande groenstructuren weinig gebruikswaarde hebben. De belangrijkste boombeplanting staat langs de Europaweg,



Amerikaweg, Boerhaavelaan en Kennedylaan. In de loop der tijd zijn her en der grote gaten in de doorgaande beplanting ontstaan. Met de aanleg van de Zuidtangent over de Europaweg is de busbaan aan beide zijde voorzien van nieuwe bomen. In praktijk blijken deze slecht te zijn aangeslagen en aan vervanging toe. Nieuwe boombeplanting is ook voorzien langs de Schipholweg en langs het Stadsdeelhart.

Groengebieden

Op dit moment vindt op het ziekenhuisterrein een herinrichting plaats in het kader van het “Masterplan KG, locatie Zuid”. De vijver wordt vergraven en de oevers ingericht. Het parkeerterrein wordt vergroot en aangeplant met bomen. Om het ziekenhuisterrein komt een doorgaande boombeplanting. Het zuidelijk deel van het ‘Binnengebied’ (Surinameweg e.o.) heeft geen openbaar groen. Voor de gebruikers zijn geen recreatieve plekken. Tussen Louis Pasteurstraat en de Amerikavaart ligt een geïsoleerd plantsoentje. In het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ is daarom voorzien om dit gebiedje te bebouwen met woningen. In de omgeving van het plangebied – rond de waterbassins in 023-Haarlem – worden diverse groen-recreatieve plekken gecreëerd.

2.5 Verkeersstructuur

De huidige situatie van autonetwerk, ov-netwerk en fietsnetwerk is op bijgaande afbeelding 4 aangegeven. De inrichting van de Europaweg en de Amerikaweg zijn gericht op een vlotte doorstroming van het gemotoriseerd verkeer. Voor een groot deel worden deze wegen geflankeerd door vrijliggende fietspaden en trottoirs. Op één belangrijk onderdeel ontbreken deze, namelijk langs de oostzijde van de Europaweg: het gedeelte tussen Aziëweg en Boerhaavelaan.

2.6 Milieufactoren en veiligheid

Voor het plangebied is een milieuprogramma ontwikkeld waarin de belangrijkste onderwerpen zijn beschreven. Deels richt het milieuprogramma zich op duurzaamheid (zie paragraaf 4.5) en deels op de invloed van zogenaamde ‘grijze’ milieufactoren: bodem, geluid, lucht en bedrijven. De ‘grijze’ milieufactoren worden in bijlage 1 beschreven. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

Bodem

Op de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (zie bijlage 1) valt het plangebied binnen twee deelgebieden. In het deelgebied dat ligt ten westen van de denkbeeldige lijn Amerikaweg-Kennedylaan-Europaweg is gemiddeld in de bovengrond een licht verhoogt gehalte PAK aanwezig (teerachtige stoffen in bijv. koolas). In de ondergrond is gemiddeld in dit deelgebied geen bodemverontreiniging aanwezig. Voor grondverzet in dit deelgebied, en/of toepassing van die grond in andere gebieden, moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente rekening gehouden worden met een partijkeuring. In het deelgebied dat ten oosten ligt van die denkbeeldige lijn blijkt dat gemiddeld in zowel de boven- en ondergrond geen bodemverontreiniging aanwezig is. In het plangebied zijn geen bestaande gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Wel moet er bij het verkrijgen van een bouwvergunning een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Geluid

De geluidbelasting voor de ontwikkelingslocaties in Schalkwijk Midden zijn bepaald met behulp van het Haarlemse verkeersmodel volgens het trendmodel exclusief het HVVP. De relevante geluidbelasting is aangegeven in bijlage 1. De waarden zijn inclusief aftrek art. 103 Wet Geluidhinder. Nergens zijn er dusdanig hoge geluidbelastingen dat er niet gebouwd kan worden.

Lucht

Voor het concept bestemmingsplan Schalkwijk zijn berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten van deze berekeningen voor het jaar 2010 blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de wegen rond het plangebied voldoen aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In een latere fase, als er duidelijkheid is over het programma en mogelijke extra verkeersbewegingen, zal opnieuw getoetst moeten worden aan de dan geldende regelgeving voor luchtkwaliteit.

Bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich diverse gebiedstypes. De Europaweg en Amerikaweg zijn stadstructuurwegen. Dat betekent dat in de huidige situatie langs deze weg bedrijvigheid tot en met



2

categorie 3 is toegestaan. Het Binnengebied is getypeerd als bedrijvigheid. Hier is in de huidige situatie tot en met categorie 3 toegestaan. Onderzoek in het kader van het concept bestemmingsplan Schalkwijk heeft aangetoond dat de bestaande bedrijven voldoen aan de geldende milieuregelgeving en geen aanleiding geven tot klachten. In bijlage 1 staat een lijst met bedrijven die in het gebied voorkomen. Bij het toevoegen van woonfuncties moet bekeken worden op welke wijze deze gemengd kunnen worden met de bestaande bedrijven. Het karakter van de overige delen van het plangebied is overwegend wonen, waarbij diverse (kleine) bedrijfsvestigingen mogelijk zijn. Uitgangspunt voor dit deel is maximaal zoneringscategorie 2.

LPG

Over de Europaweg vindt transport van de gevaarlijke stof LPG plaats. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone langs de Europaweg waarbinnen eventueel ruimtelijke beperkingen gelden.

Voldoende open water voor bluswater

Open water biedt mogelijkheden om te dienen als secundaire bluswatervoorziening voor de brandweer. Het realiseren van opstelplaatsen voor blusvoertuigen bij bestaand en nieuw open water, waar mogelijk en noodzakelijk, zal een bijdrage leveren aan de oplossing van de bluswaterproblemen in het gebied. Dit zal de veiligheid van Schalkwijk Midden vergroten. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie in concrete plannen is nader onderzoek nodig naar de mogelijkheden de bluswater-voorzieningen te verbeteren.

Op locaties waar verdichting en/of hoogbouw wenselijk is, kan dit conflicteren met de mogelijkheden voldoende wettelijk vereist bluswatervoorzieningen te realiseren. Dit speelt met name omdat het drinkwaterbedrijf PWN niet meer het beleid voert om waar nodig voldoende brandkranen op het waterleidingnet met voldoende capaciteit te leveren. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare bluswatervoorzieningen en zal bij gebrek aan voldoende brandkranen dienen te zorgen voor alternatieve bluswatervoorzieningen (anders dan de waterleiding) (brandweernet 1985,

bouwbesluit 2003, Haarlemse bouwverordening 2005). Uitbreiding van de woningvoorraad, kantoren, winkels betekent meer gebouwen en meer mensen per hectare en dus mogelijk grotere kans op schade en slachtoffers bij calamiteiten. Vooral toename van woningen voor verminderd zelfredzaamheid personen noodzaken tot een snelle opkomsttijd van hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen.



...op termijn nieuwe bebouwing op het ziekenhuisterrein, gericht op de Europaweg..

3 BELEIDSKADER

Wat is in hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling in en om het plangebied volgens al eerder vastgesteld beleid? In bijlage 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen.

Rijks- en provinciaal beleid

De Rijksnota Ruimte (2005) legt veel nadruk op een efficiënt gebruik van de stedelijke ruimte. Door intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd. Deze uitgangspunten komen overeen met het beleid in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Beide nota's gaan uit van ontwikkeling van stedelijke knooppunten bij HOV-haltes, zoals Zuidtangentialtes (twee in het plangebied), door dubbelgrondgebruik en functiemenging.

Structuurplan Haarlem 2020

Het gemeentelijk Structuurplan (2005) pakt dit beleid van de provincie op. Het noordelijk deel van het plangebied is aangeduid als verandergebied en knooppunt: efficiënt ruimtegebruik door functiemenging en intensiever en hoger bouwen. Het zuidelijk deel van het plangebied (Surinameweg) is gekenmerkt als sociaal maatschappelijke ontwikkelingszone. Dat zijn gebieden die kansrijk zijn voor intensivering met (geclusterde) voorzieningen voor welzijn en zorg. Door het plangebied komt een sterke langzaam-



3

verkeer route die Haarlem-Oost en Schalkwijk aanzienlijk beter verbindt en langs belangrijke – nieuwe – functies loopt (winkels, kantoren, ziekenhuis, zwembad, school).

Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+

In dit plan (1999; 2007 geactualiseerd) is gekozen in Schalkwijk te verdichten binnen de contouren van het bestaande bebouwde gebied, om daarmee de Groene Zoom in tact te laten. Voor bebouwing zijn ontwikkelingszones aangewezen, w.o. 023-Haarlem, strook Aziëweg en gebied ten westen van de Amerikaweg. In 2003 en 2004 is het plan op onderdelen aangepast, waaronder het schrappen van de reconstructie van de Amerikaweg.

Woonvisie Haarlem 2006-2012

De woonvisie (2006) definieert een viertal inhoudelijke speerpunten: meer, beter, dynamisch en betaalbaar. Respectievelijk houdt dat in: vergroting van de woningvoorraad (koop- en huur); verbetering van de kwaliteit en grotere keuzemogelijkheden van de woningvoorraad; meer beweging op de woningmarkt ('strategisch bouwen': toevoeging van woningen die doorstroming genereren) en behoud van voldoende betaalbare woningen. Vanuit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid pleit de woonvisie voor menging van woon- en werkfuncties.

Toevoeging van woningbouw op de locatie Schalkwijk Midden is daarom zeer gewenst, m.n. in de woningtypen en prijsklassen die niet veel beschikbaar zijn in dit stadsdeel, waardoor er beweging ontstaat op de woningmarkt. Het coalitieakkoord geeft aan dat circa 1/3 deel van het aantal nieuw toe te voegen woningen in de sociale koop en/of huur wordt gerealiseerd.

In Schalkwijk bestaat de woningvoorraad vooral uit sociale huurwoningen (60% tegen een gemiddelde in Haarlem van 34%). Dit geldt ook voor het aandeel flatwoningen. Het percentage eengezinswoningen en koopwoningen is in verhouding tot het Haarlemse gemiddelde weer minder. Vrijkomende middeldure koopeengezinswoningen worden vooral met Haarlemmers gevuld (vooral vanuit eenzelfde woningtype of een goedkope huurwoning). Relatief veel gezinnen met kinderen vestigen zich er. Van buiten de stad komen er



(jongere) alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens. Bij vertrek uit Schalkwijk betreft men vaak een goedkope huurflat, maar er is ook een duidelijke verschuiving richting eengezinswoning (vooral middeldure sector). Schalkwijk verliest vooral inwoners aan Haarlemmermeer.

Economisch beleid

In het coalitieprogramma (2006) is aangegeven dat op OV-knooppunten meer concentratie van bedrijfshuisvesting gewenst is en in woonbuurten versterking van kleinschalige werkgelegenheid (startend ondernemerschap, woonwerkenheden). De economische agenda (2006) geeft aan het bedrijfsleven te willen faciliteren door ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijfsvestiging te bieden en door te zorgen voor een goede ontsluiting en parkeermogelijkheden. De inzet is o.a. gericht op het mogelijk maken van bedrijfsverzamelgebouwen voor startende en creatieve ondernemers en ruimtereservering voor nieuwe kantoren (regionaal afstemmen). De creatieve industrie als sector is zeer kansrijk voor groei en innovatie.

Duurzaamheid en water

Meer duurzaamheid is deels wettelijk geregeld (bijv. waterberging en luchtkwaliteit) en deels door Haarlem zelf bepaald (bijv. parkeren op eigen terrein bij nieuwbouw, afval in ondergrondse containers). En in een aantal gevallen kiest Haarlem voor een streefkwiteit. Dat is een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen of basiskwaliteiten. De gemeente wil dat plannen voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk streefkwiteit. Ook op het vlak van energiegebruik heeft de gemeente prestatienormen. Zo heeft de gemeente recent een inspanningsverplichting op zich genomen om voor nieuwbouwprojecten in Schalkwijk de EPC (energie prestatie coëfficiënt) met 10% te verlagen ten opzichte van de geldende landelijke norm. Het Integraal Waterplan Haarlem (2004) omschrijft de stedelijke wateropgave voor de korte en lange termijn. Voor Schalkwijk is deze opgave nader uitgewerkt in het Masterplan Water (2005), met daarin de volgende doelstellingen: afkoppelen van verhard oppervlak, baggeren van bestaande watergangen, aanbrengen van meer natuurvriendelijke oevers, aanleg van extra oppervlakte water en kwaliteitsverbetering van de

3

stedelijke woonomgeving. Een nieuwe waterverbinding binnen het plangebied is gepland over de Floris van Adrichemlaan in aansluiting op de Amerikavaart. In de gebiedsvisie wordt ook een nieuwe watergang geïntroduceerd tussen Kamillevaart-Toekanweg-023 Haarlem (zie hoofdstuk 4). Tenslotte geldt voor het gehele gebied dat hemelwater bij nieuwbouw dient te worden afgevoerd naar open oppervlaktewater, c.q. naar een gescheiden rioolstelsel.

(Ondergrondse) infrastructuur

Voor Schalkwijk wordt het Haarlems Verkeer- en Vervoersplan (HVVP, 2003) geactualiseerd. Voor diverse kruispunten wil de gemeente de verkeersafwikkeling nader bezien. Dit is nodig om een balans te vinden tussen voldoende doorstroming, een goede aansluiting op de bestaande omliggende wijken en een goede aansluiting op de ontwikkelingen Stadsdeelhart, 023-Haarlem en Schalkwijk Midden. De nieuwe beleidslijnen die al bekend zijn en relevant voor het plangebied worden aangegeven in § 4.3. Daarnaast komt voor heel Haarlem een actualisatie van het parkeernormenbeleid. De verwachting is dat de huidige parkeernormen (1,2 parkeerplek per woning) verhoogd worden.

In het plangebied liggen gas-, water-, elektraleidingen en datakabels. Het overgrote deel ligt onder bovengrondse infrastructuur (wegen). Een paar leidingen zijn van belang om rekening mee te houden: een hogedruk gasleiding (gasunie) over het Fluor-terrein; een hoogspanningsleiding (Nuon) parallel aan de Europaweg en Kennedylaan en vervolgens door Boerhaavewijk-West; een middenspanning leiding (Nuon) over het Fluor-terrein en parallel aan de Amerikaweg met aftakking over het ziekenhuisterrein; Amsterdamse waterleiding onder Boerhaavelaan.

Hoogbouw en verdichting

De gemeente Haarlem heeft t.b.v. nieuwbouwprojecten thema's op een rij gezet als leidraad bij voorstellen voor hoogbouw en verdichting. Verdichten wordt gezien als meer dan alleen maar 'veel bouwen'. Verdichten is het streven naar een nieuw stedelijk woonmilieu, aantrekkelijk om te wonen, te werken en te verpozen, nu en op langere termijn. De thema's betreffen:

- Vooraf duidelijk bepalen welk specifiek woonmilieu wordt nagestreefd.
- Maximale bouwhoogte wordt bepaald door de locatie zelf, na te streven straatbeeld en aansluiting op de bestaande omgeving.
- Openbare ruimte is ruimtelijk begrensd en bestaat uit herkenbare prototypen, zoals straten, pleinen, singels, grachten, plantsoenen, hoven en dergelijke.
- Duidelijke scheiding tussen openbaar en privédomein; altijd de voorkanten naar de openbare ruimte toe, achterkanten alleen naar andere achterkanten en privé gebieden toe.
- Overgang van openbaar naar privé is zorgvuldig uitgewerkt.
- Invulling plint; de functie en het ontwerp van de begane grond ondersteunt het karakter en de inrichting openbare ruimte.
- Oriëntatie bebouwing; positie van entrees, ramen en buitenruimtes ondersteunen het karakter en inrichting van de openbare ruimte.
- Gebouwd parkeren en bergingen; onder bebouwing en uit het zicht van de openbare ruimte.



...een balans tussen voldoende doorstroming, een goede aansluiting op omliggende wijken...

4

GEBIEDSVISIE

Wat is - op basis van de bevindingen uit hoofdstuk 2 en de kaders uit hoofdstuk 3 - de gewenste ontwikkeling van het plangebied en meer in detail de drie deelgebieden en bouwblokken?

Kaarten

De in deze gebiedsvisie beschreven ambities zijn op vier kaarten weergegeven achterin dit rapport: verkavelingskaart, functiekaart, bouwhoogtekaart en randvoorwaardenkaart. De onderstaande beschrijving kan het best in relatie tot die kaarten gelezen worden. Uit de beschrijvingen komt voort dat voor een aantal wegen veranderingen gewenst zijn. Per weg zijn er principe profielen ('doorsneden') vastgelegd. Samen met de beschrijving en de verkavelingskaart geeft de doorsnede het toekomstige beeld, de indeling en de functie van de weg weer. De overige afbeeldingen en foto's in dit hoofdstuk zijn illustratief.

4.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Schalkwijk

In de geest van Schalkwijk 2000+ wil de gemeente een aantal belangrijke ruimtelijke veranderingen doorvoeren in Schalkwijk. Doel is Schalkwijk als een samenhangend geheel te maken en niet meer als samenstel van aparte woonwijken, wegen en tussenzones.

Midden in het stadsdeel ligt het Stadsdeelhart, centrum van Schalkwijk. De woonwijken en tussenzones worden in de toekomst naar buiten georiënteerd. Ze krijgen een 'gezicht' naar de randen en hoofdwegen. De bestaande waterlopen en groenstroken worden aangevuld met nieuwe en zorgen voor een recreatief netwerk door het stadsdeel. De hoofdwegen liggen als het ware op de 'naden' van de deelgebieden en worden omgevormd tot verbindingselementen tussen de wijken. De oriëntatie van nieuwe bebouwing wordt gericht op de wegen waardoor de verblijfskwaliteit (sociale veiligheid) verhoogt. Extra informele routes (langzaam verkeer) zorgen voor een betere aansluiting van de verschillende wijken op elkaar

Plangebied

Al deze ingrepen leiden in het plangebied tot een hogere dichtheid, intensief en dubbel grondgebruik en meer activiteit in de avonduren, met een compacte, aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte. Binnen alle drie de deelgebieden wordt verdichting gerealiseerd voor extra woningen en voorzieningen, maar met behoud van voldoende open ruimte, hetzij groen hetzij blauw. De strikte functiescheiding in Schalkwijk Midden wordt losgelaten: wijkvoorzieningen en werkgelegenheid worden gecombineerd met woningbouw. Functiemenging leidt tot meer levendigheid en verbeterde leefbaarheid. Ook wordt door toevoeging van woningbouw sterker een verbinding gelegd met de omliggende woonwijken. In § 4.5 worden de deelgebieden toegelicht.



WATERNETWERK



legenda

- waterloop +1.30 m NAP
- nieuwe waterloop +1.30 m NAP
- waterloop +0.60 m NAP
- nieuwe waterloop +0.60 m NAP

GROENNETWERK



legenda

- groenstructuur + hoofd bomenstructuur

4

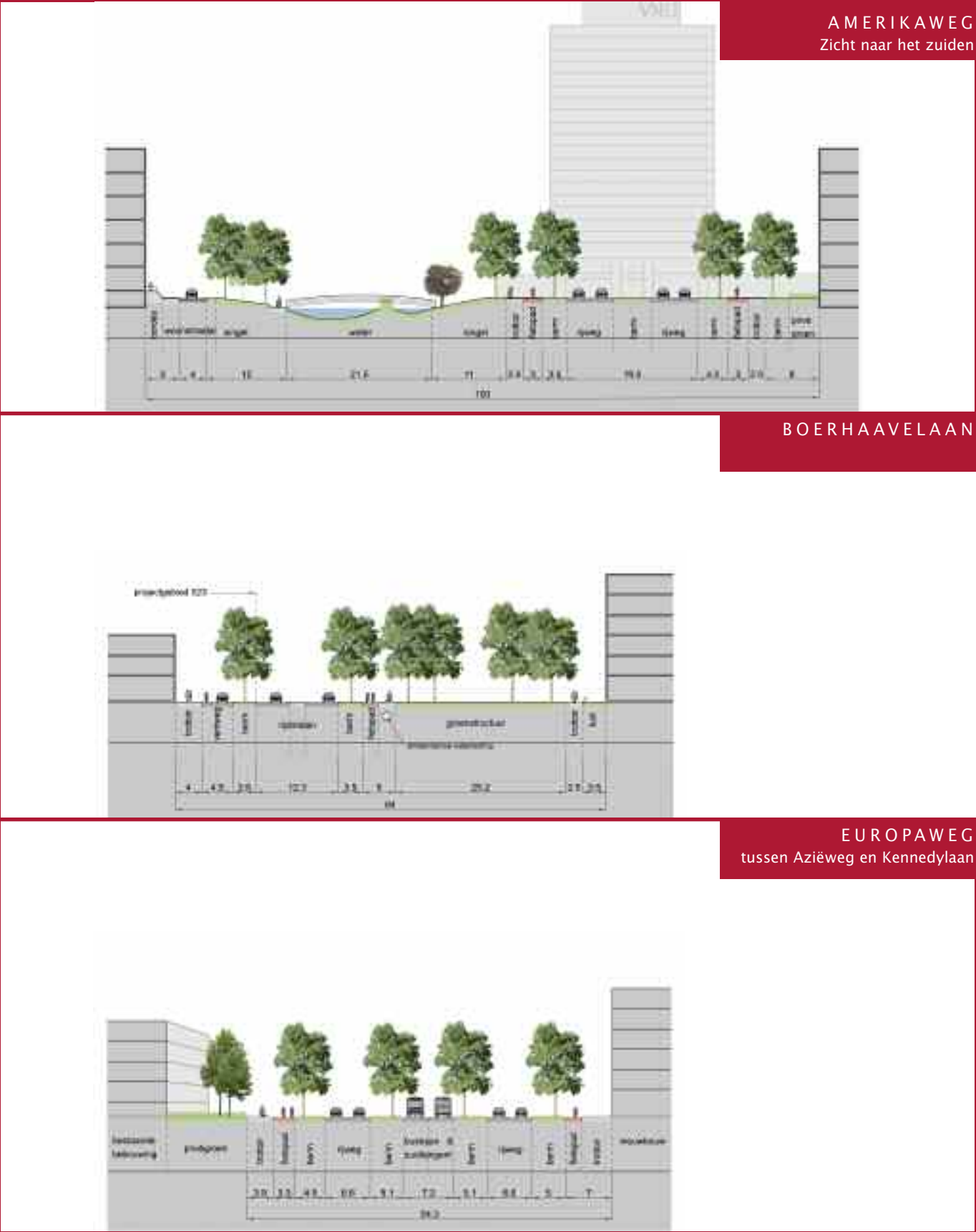
De wegen: van ‘verkeersas’ naar ‘stadsstraat’

De Europaweg en de Amerikaweg, en in mindere mate de Boerhaavelaan, zijn de hoofdentreeroutes van Schalkwijk. Deze hoofdwegen zullen een ontwikkeling doormaken van verkeersas naar een stadsstraat. Behalve een vlotte en veilige verkeersafwikkeling, zal ook de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon-, werk- en verblijfsklimaat langs de route meer centraal komen te staan. Door het aanpassen van het bestaande profiel kan dit bereikt worden: per hoofdweg kiezen voor een eigen herkenbaar straatbeeld, op straat aanplant van extra bomen, boomstroken gebruiken om de verkeersstromen te geleiden en het straatbeeld te vergroenen en visueel de bestaande vlakke te breken. Ook door langs de flanken herontwikkeling van gebouwen en functies mogelijk te maken die georiënteerd zijn op de weg, is te bereiken dat de wegen meer als ‘stadsstraat’ dan als ‘verkeersas’ beleefd worden. Verbetering van de entreeroutes leidt tot verbetering van het imago van Schalkwijk.

De Europaweg blijft weliswaar een drukke hoofdstraat, maar de brede middenberm en vrije busbaan zorgen voor een geleed profiel welke ruimte biedt aan een hoofdgroenstructuur (vier bomenrijen). Langs de oostzijde van de weg komt ook een trottoir en fietspad. Waar mogelijk worden beide zijden van de weg aangevuld met begeleidende bebouwing, voorzien van en levendige plint met toegangen en adresfuncties aan de Europaweg. In de buitenbocht bij de aansluiting met de Boerhaavelaan is ruimte voor een hoog gebouw. Aan de oostkant van de Europaweg komt doorlopende bebouwing die de hoekverdraaiing overneemt die zichtbaar is aan de overzijde. Tezamen zorgt dit dat de kansen en waarden benoemd in hoofdstuk 2 beter tot hun recht komen.

De Amerikaweg blijft een typerende as met pontificaal het VNU gebouw als beëindiging. Een extra bomenrij - met behoud van vrij zicht op het VNU gebouw - is wenselijk. De nieuw toe te voegen begeleidende bebouwing langs de westzijde van deze weg krijgt dezelfde eisen mee als benoemd bij de Europaweg: dat wil zeggen voldoende hoogte, functie in de plint, oriëntatie op de wegzijde. Voor de Amerikaweg is - in voorbereiding op deze gebiedsvisie - onderzocht of extra bebouwing mogelijk is tussen de weg en de vaart. De reden voor dat onderzoek was om te beoordelen of de enorme breedte van de weg en de vaart samen, doorbroken zou moeten worden. Het toevoegen van (woon)bebouwing in deze strook tussen weg en vaart stuit echter op veel praktische problemen. Ten eerste is de strook erg smal en verbreding ervan door versmalling van het water en/of de weg niet wenselijk. Ten tweede zal ontsluiting van de nieuwe bebouwing moeilijk zijn en kunnen er problemen ontstaan door geluidhinder of fijn stof. Tot slot zou de kenmerkende ‘weidsheid’ van deze weg en parallelle loop van de vaart als kwaliteit verloren kunnen gaan door er bebouwing toe te voegen.

De Boerhaavelaan vormt een kortsluiting tussen de twee entreewegen Schalkwijk. Met de bouw van 023-Haarlem zal het aanzien van deze laan veranderen. Op termijn is het wenselijk langs de hele Boerhaavelaan een doorgaande bomenstrook te realiseren. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met het tracé van de Amsterdamse waterleiding (zie 3.9). Erachter kan bebouwing gerealiseerd worden. Het Masterplan KG haakt hier reeds op aan: extra bebouwing langs de weg, tussen de entree van het ziekenhuisterrein en de hoek met Amerikaweg (locatie centrale apotheek).



AMERIKAWEG
Zicht naar het zuiden

BOERHAAVELAAN

EUROPAWEG
tussen Aziëweg en Kennedylaan

4

4.2 Gewenste water- en groenstructuur**Water**

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat de pijlen qua waterstructuur vooral gericht worden op het vergraven van de Amerikavaart. Aanpassing van de Amerikavaart gaat gepaard met verbetering van de ecologische kwaliteit en de beeldkwaliteit. Boomaanplant, wandelpaden, extra bruggen, een meer slingerende oeverlijn (met een deels ecologische inrichting al dan niet gecombineerd met de aanleg van rieteilanden) moeten leiden tot een recreatieve singel met betere waterkwaliteit. Op termijn komt over de Floris van Adrichemlaan een waterverbinding. De nieuwe watergang krijgt zijn aansluiting op de Amerikavaart binnen het plangebied. Tussen de Floris van Adrichemlaan en het Damiatecollege is hier een tracé voor gereserveerd. De waterstructuur van deelgebied Toekanweg wordt geïntegreerd in die van 023-Haarlem. De randsloot van het deelgebied verdwijnt. Middenin komt een nieuw waterbassin dat met twee sloten in verbinding staat met de

duiker naar de Kamillevaart en het westelijk waterbassin van 023-Haarlem.

Watercompensatie

De nieuwe ontwikkelingen die in deze gebiedsvisie worden voorgesteld resulteren in een toename van verharding. Binnen het plangebied is echter al veel verharding aanwezig. Nog onderzocht moet worden of er extra open water gecreëerd moet worden om deze toename van verharding te compenseren. De verwachting is dat het niet of beperkt (bijvoorbeeld ter plaatse van het deelgebied Toekanweg) aan de orde zal zijn. In ieder geval speelt de toename van het wateroppervlak al een rol uit oogpunt van het verbinden van bestaande waterstructuren en uit esthetisch oogpunt (zie hierboven). Daarnaast zal aan alle bouwblokken in het Binnengebied voldaan moeten worden aan een eis om tenminste 30% volle grond toe te passen (zie § 4.6).

Groen

De gebiedsvisie beoogt het versterken, verbeteren en uitbreiden van de aanwezige structuur van



...wegen meer als stadsstraat dan als verkeersas bleven....

bomen en groenstroken. Bij elkaar ontstaat een netwerk van doorlopende groenstructuren door Schalkwijk. Deze zijn bepalend voor het profiel en de inrichting van de hoofdwegen in Schalkwijk Midden (zie ook de principe profielen).

De bomenrijen langs de Europaweg en de Amerikaweg worden aangevuld. Beide hoofdwe- gen krijgen een aaneengesloten structuur van vier bomenrijen. Nieuw daarbij zal zijn dat de bomen in zogenaamde “tree boxen” geplaatst worden om voldoende ruimte te geven voor wortelgroei. De Amerikavaart krijgt het aanzicht van een singel en wordt een recreatieve uitloop van Boerhaavewijk. Langs de oevers komt meer beplanting. Paden en bruggen zorgen voor een stelsel van wandelpaden die doorlopen tot aan het stadsdeelhart. De oostoever krijgt een meer stede- lijk recreatief karakter direct langs nieuw te ont- wikkelen woningen (zie § 4.5). Ook de ontsluiting van de nieuwbouw komt aan deze kant te liggen. Dat geeft meer levendigheid, meer sociale controle en leidt tot een hogere beeldkwaliteit. Naast de Boerhaavelaan en de Kennedylaan komen aparte groenstroken. Een bomenallee met wandelstrook. Bij de Boerhaavelaan ligt de strook op het bestaande KG terrein en komt pas helemaal vrij na herontwikkeling van de noordelijke kant van de kavel. Langs de Kennedylaan ligt deze allee op de opgeheven rijstroken van de weg tegen het KG terrein aan. Halverwege de Kennedylaan wordt de allee onderbroken door een open ruimte. Tot slot wordt gestreefd naar een groene slinger vanaf de Boerhaavelaan, over het ziekenhuister- rein, langs de Surinameweg tot aan het terrein van het kantoor van Fluor. Die groene slinger zal moeten gaan functioneren als een alternatieve ‘slow route’ vanuit 023-Haarlem naar het Stadsdeelhart. Halverwege de groene slinger ligt een nieuwe open ruimte, welke het hart gaat vor- men van het toekomstig Binnengebied. De open ruimte bestaat uit twee delen: de vijver van het ziekenhuis aan de noordkant en een nieuw buurtplein op het terrein van het voormalig belastingkantoor aan de zuidkant van de Kennedylaan. De groene slinger met zijn pleinen creëert in het hart van het Binnengebied een aan- trekkelijke zone voor langzaam verkeer, voor spe- len en voor beleving. Ook kan deze route functio- neel ondersteund worden met (maatschappelijke)

voorzieningen (zie 4.5). In het Binnengebied zul- len grote collectieve tuinen ook zorgen in de straat voor een groen straatbeeld (zie 4.5).

Bomenbestand

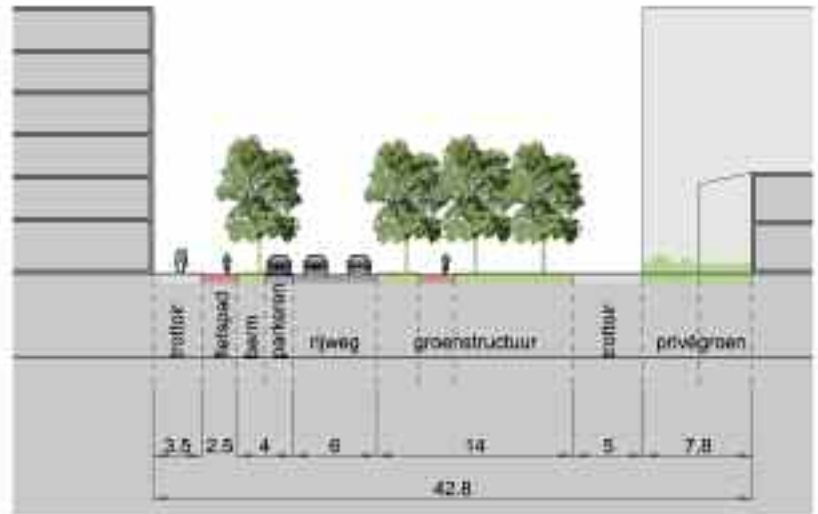
Bij een herstructurering verdwijnen er altijd bomen en beplanting. Mede met het oog op dit verlies van bomen stelt de gemeente als ambitie om uiteindelijk meer bomen in Schalkwijk Midden over te houden dan ervoor. In de profie- len zijn daarom verschillende beplantingsstroken gereserveerd voor boomaanplant. In het totaal zullen in het Binnengebied, langs de Boerhaavelaan, Kennedylaan en de groene slinger minimaal 230 bomen worden aangeplant.

4.3 Gewenste verkeers- structuur: auto, fietser, voetganger, parkeren
Bereikbaarheid (afbeelding 9)

De ontwikkelingen in het plangebied en bestaan- de plannen in omliggende wijken hebben invloed op de verkeersstructuur van Schalkwijk. Het gewenste stedenbouwkundig beeld voor de hoofdwegen is geschetst in 4.1. De Amerikaweg, Europaweg en Aziëweg houden hun belangrijke verkeersfunctie en minimaal hun huidige ver- keersprofiel: twee rijstroken per richting. Voor de Europaweg blijven de uitgangspunten van Schalkwijk 2000+ van kracht. Verhoging van de verwerkingscapaciteit en snellere doorstroming worden bereikt door opheffen van kruisingen t.b.v. t-splitsingen. De Surinameweg behoudt zijn huidige noord-zuid gestrektheid en wordt niet halverwege geknipt.

Meer in detail speelt voor het plangebied nog een aantal verkeersingrepen. Zo zal de Kennedylaan een veel bescheidener rol krijgen. Door de ver- keersfunctie te laten afnemen, kan de weg ver- smald worden om ruimte te reserveren voor groen. Het rechtdoork op de kop van de Belgiëlaan richting Kennedylaan wordt opge- heven waardoor de doorstroming op de kruising Europaweg – Kennedylaan verbetert. Dit is gun- stig, gezien de verwachte verkeersintensiteiten en de prioriteit bij de afwikkeling van de kruispun- ten aan openbaar vervoer en met name de Zuidtangent. Er blijft wel ruimte voor een halve ontsluiting op de Kennedylaan, door rechts vanaf

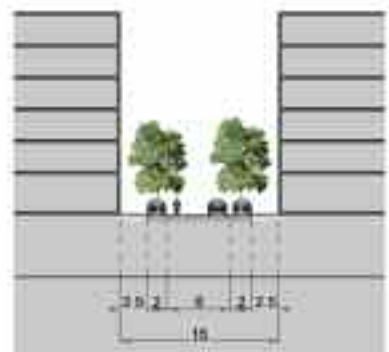
KENNEDYLAAN



SURINAMEWEG



ZIJSTRAAT VAN SURINAMEWEG



en rechts op de Europaweg mogelijk te houden. Het belang als oostwest fietsroute blijft, evenals een snelle doorgang voor hulpdiensten (brandweer e.d.).

De Venkelstraat wordt van de Europaweg geknipt ten behoeve van de doorstroming op de kruising Europaweg-Boerhaavelaan. De bewoners van de Venkelstraat en omgeving zullen via een nieuwe doorsteek naar de Schotlandstraat naar de Belgiëlaan worden geleid. Het verderop gelegen fietsstraat-gedeelte van de Venkelstraat wordt daardoor niet verder belast. Ook de Nederlandlaan wordt niet langer aangesloten op de Europaweg omdat dit een onveilige aansluiting is (hoog aantal ongevallen). Er wordt een trottoir en fietspad aangelegd ter plaatse van het huidige ‘olifantenpad’ parallel aan de westzijde van de Europaweg. Hierop worden ook kruisingen en VRI installaties aangepast.

In deelgebied Boerhaave-West wordt de gebiedsontsluiting aangetakt op het lussensysteem van Boerhaavewijk-Noord. Daarbij is het van belang dat er geen ‘lek’ (sluiproute) ontstaat tussen de Louis Pasteurstraat en de Boerhaavelaan. De Louis Pasteurstraat wordt alleen voor langzaam verkeer doorgetrokken naar de Boerhaavelaan en sluit aan op de brug naar 023-Haarlem.

Het deelgebied Toekanweg wordt aangesloten op de rest van 023-Haarlem en krijgt een zelfde ontsluitingsstructuur; een ventweg met éénrichtingsverkeer buitenom en tussen de bebouwing smalle straatjes in twee richtingen. De in- en uitgang van het deelgebied blijft de Toekanweg.

Voor het kruispunt Europaweg – Aziëweg wordt door de gemeente nog gestudeerd op een oplossing ter verbetering van de doorstroming. Eventuele wijzigingen worden in de definitieve versie van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden aangegeven.

Bereikbaarheid voor hulpdiensten

In het HVVP zijn drie wegen in Schalkwijk aangegeven als brandweerhoofdrijroute: Amerikaweg, Europaweg en Kennedylaan. Deze typering is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de zorg-

norm (wettelijke opkomsttijd). Routewijzigingen kunnen alleen plaatsvinden in overleg met de brandweer.

Parkeren

Voor parkeerbeleid wordt een nieuw normeringsstelsel ontwikkeld. Te verwachten valt dat de parkeernormen die nu van kracht zijn (1,2 parkeerplek per woning) verhoogd worden. Voor alle ontwikkelingen in het plangebied moet het parkeren opgelost worden op eigen terrein en ondergronds (dat wil zeggen geheel onder maaiveld). De haalbaarheid van die parkeeroplossing zal grotendeels de te realiseren capaciteit bepalen van de bouwvelop. Bij uitzondering kan half verdiept parkeren toegepast worden, tot een maximum van 1,2 m boven maaiveld (bovenkant dek). Die uitzondering heeft alleen tot doel oplossing te bieden aan een eventuele spanning tussen financiële haalbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit. Meer dan 1,2 meter is niet toegestaan om te waarborgen dat er voldoende contact blijft tussen openbare ruimte en de functies op de (verhoogde) begane grond. Bij verdere uitwerkingen zal nader onderzoek nodig zijn naar de mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen: parkeren voor voorzieningen of woningen buiten kantooruren. De parkeergarages dienen zo direct mogelijk vanaf de doorgaande wegen bereikt te worden, om onnodige autobewegingen in de gebieden te beperken.

4.4 Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente ambieert in haar bouwontwikkeling en zoveel mogelijk duurzame stedelijke ontwikkeling toe te passen. Hieronder is dit voor het plangebied benoemd en opgesplitst in een achttal punten voor het gehele plangebied en een achttal voor de drie afzonderlijke deelgebieden.

Voor het hele plangebied:

- 1 Meer functiemenging.
- 2 Flexibele bouwblokken (qua dieptemaat, qua functies). De begane grondlaag is technisch geschikt voor zowel woonfuncties als niet-woonfuncties.
- 3 Parkeren van auto en fiets ondergronds of op het dak (dubbel grondgebruik).
- 4 Intensiveren fietsverkeer



AUTOVERKEER TOEKOMST

legenda

toekomstige autoverkeersroute

FIETSNETWERK TOEKOMST

legenda

toekomstige fietsnetwerk

4

- (meer doorgaande routes en verbindingen).

5 Aaneengesloten boomstructuren (voor insecten, vogels).

6 Combineren van (nieuw) water met verhoging woonkwaliteit, verhoging belevingswaarde.

7 Vertraagde afvoer regenwater / gescheiden rioolstelsel.

8 Nader onderzoek naar duurzame (collectieve) energiesystemen, bijv. warmte/koude net, warmte/koude opslag in de bodem, gemeenschappelijke warmtekrachtkoppeling, gebruik restwarmte bedrijven, passieve zonne-energie (zie bijlage 3).
- kantoorgebouwen voor andere functies.

11 Creëren extra openbaar gebied (plein, groen, speelruimte).
- Bovendien geldt voor deelgebied 2 (Boerhaavewijk-West)

12 Autoluwe wijk.

13 Watergangen ontwikkelen met (natte) natuurlijke oevers en rieteilanden.

14 Bestaand groen recreatief toegankelijker.
- Bovendien geldt voor deelgebied 3 (Toekanweg)

15 Verdichten tot een FSI van tenminste 2 (knooppunt Zuidtangent Europaweg).

16 Centrale grote waterpartij met een natuurlijke oever, zo mogelijk gekoppeld aan de waterpartijen in 023 Haarlem en aan Kamillevaart.

- Bovendien geldt voor deelgebied 1 (Binnengebied)
- 9 Verdichten tot een FSI (zie kader op blz. 22) van tenminste 2 (i.v.m. knooppunten Zuidtangent).
- 10 Nader onderzoek naar hergebruik van

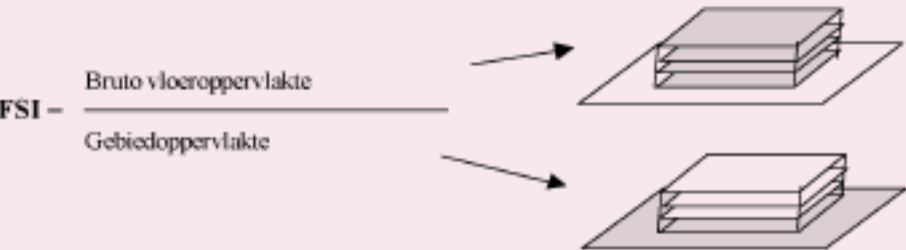


33

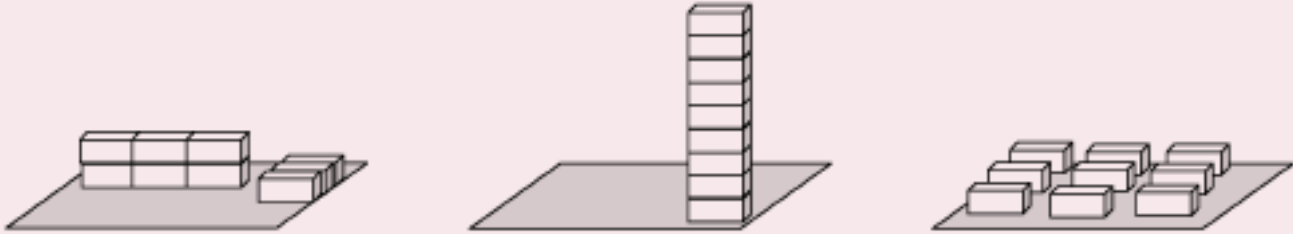
4

Toelichting Floor Space Index (FSI)

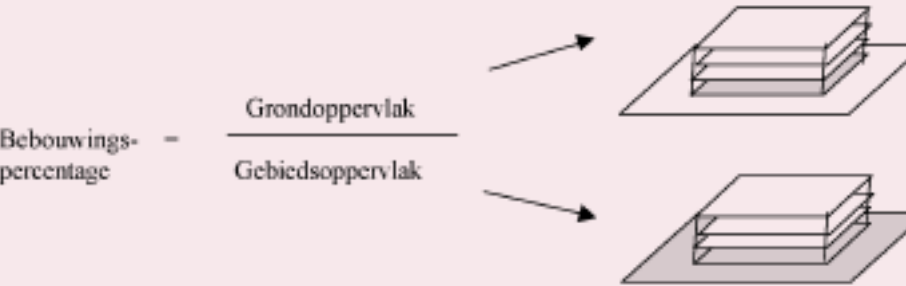
De FSI vormt de hoofdparameter om intensiviteit aan te geven. De FSI geeft het bruto vloeroppervlak (BVO) ten opzichte van de totale grondoppervlak van het gebied weer (zie onderstaande illustratie). Het BVO staat voor het totaal aantal m² binnen het gebied wat in gebruik wordt genomen door verschillende functies als bijvoorbeeld kantoren, woningen of voorzieningen.



Des te hoger de FSI, des te meer m² BVO in het gebied en des te intensiever het gebied bebouwd is. Een FSI van 1,0 betekent dat het totale gebiedsoverpvlak gelijk staat aan het aantal m² BVO. Een FSI van 0,5 betekent dat de helft van het gebiedsoverpvlak overeenkomt met het aantal m² BVO. Een andere belangrijke factor is de mate waarin het BVO is gestapeld. Met andere woorden, hoeveel lagen telt de bebouwing? De illustratie hieronder laat zien dat een zelfde FSI zich op totaal verschillende manieren kan manifesteren



Een FSI van 1,0 verdeeld over twee lagen neemt dus evenveel grondoppervlak in beslag als een FSI van 0,5 in combinatie met één laag. Om een duidelijke indicatie te geven hoeveel procent van het totaal oppervlak van een gebied bebouwd is, wordt een bebouwingspercentage (zie onder) gegeven. Wanneer dit percentage laag is en het FSI hoog, betekent dit over het algemeen dat het aantal lagen hoog is en het gebied dus hoogbouw bevat.



De verschillen in FSI en lagen vertalen zich dus uiteindelijk in verschillende stedelijke milieus. In het structuurplan Haarlem 2020 is een tabel opgenomen van een aantal Haarlemse buurten en concrete plannen om een beeld te geven welke FSI's horen bij welke milieutypes. Daarbij maakt het soms veel uit of de aangrenzende open ruimte (wegen, water, groen) bijv. tot het hart wordt meegerekend (bruto) of niet (netto). Bij zowel oudere als nieuwere stedelijke laagbouwbuurten zit de FSI net boven 0,5. De laagbouwplannen met dubbelgrondgebruik komen uit op 1,00. De binnenstad en stedelijke plannen met gestapelde bouw gaan in de richting van 1,50.

34

4.5 Nadere beschrijving van de ontwikkelingen binnen de drie deelgebieden

In aanvulling op de hierboven beschreven ruimtelijke kaders voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, is onderstaand per deelgebied een aantal specifieke uitgangspunten beschreven.

4.5.1 Deelgebied Binnengebied

Funciemenging

Het 'Binnengebied', tevens het grootste deelgebied, krijgt een geheel eigen identiteit. Dit deelgebied is omsloten door grote infrastructuur en behoort niet tot Europawijk of Boerhaavewijk. Het jarenlang kenmerkende karakter van het gebied als zone met alleen voorzieningen/kantoren is aan het veranderen. Een aantal gebouwen dat er al 30 tot 40 jaar staat is functioneel afgeschreven. Dit geeft aanleiding tot heroverweging van locaties. De noordwesthoek en zuidoosthoek van het Binnengebied zijn onderdeel van een stedelijk knooppunt (zone rondom de haltes van de Zuidtangent). Het Structuurplan geeft hiervoor aan: meer verdichten, hogere dynamiek en optimaler benutting van dubbelgrondgebruik en funciemenging.

Het blijft een gebied dat door zijn ligging kansrijk is voor stads- en stadsdeelfuncties, maar posities verschuiven. Nieuwe bouw mogelijkheden in gemengde stijl in 023-Haarlem en het Stadsdeelhart zijn in trek en leiden tot verschuiving en meer spreiding van het kantorenprogramma in Schalkwijk. Door die spreiding van nieuw aanbod zal op het niveau van Schalkwijk het kantorenvolume toenemen, maar in het Binnengebied naar verwachting halveren. Deze verschuiving en intensiever ruimtegebruik geeft in het Binnengebied ruimte voor de introductie van extra maatschappelijke voorzieningen (voor het stadsdeel en/of de wijk) en nieuwe woningen en eventueel werkfuncties. Die transformatie moet leiden tot een aantrekkelijk gebied waar wonen, werken en enkele voorzieningen gecombineerd worden. De gemengde sfeer zal anders en aanvullend zijn aan zowel het bestaande Schalkwijk als het toekomstige Stadsdeelhart en 023-Haarlem. Het Binnengebied moet niet met Stadsdeelhart en 023-Haarlem concurreren door

bijvoorbeeld exact hetzelfde woningaanbod aan te bieden. In 023-Haarlem en het Stadsdeelhart wordt bijvoorbeeld al ruimte geboden voor 55-plussers. Ook zal het prijsniveau in het Stadsdeelhart vrij hoog komen te liggen en zal het type aanbod en woonmilieu binnen het plangebied hierin complementair moeten zijn. Door te onderscheiden in doelgroepen en type woningen kan dit worden bereikt, zoals woonwerk-woningen en zorgwoningen.

Type woonmilieu

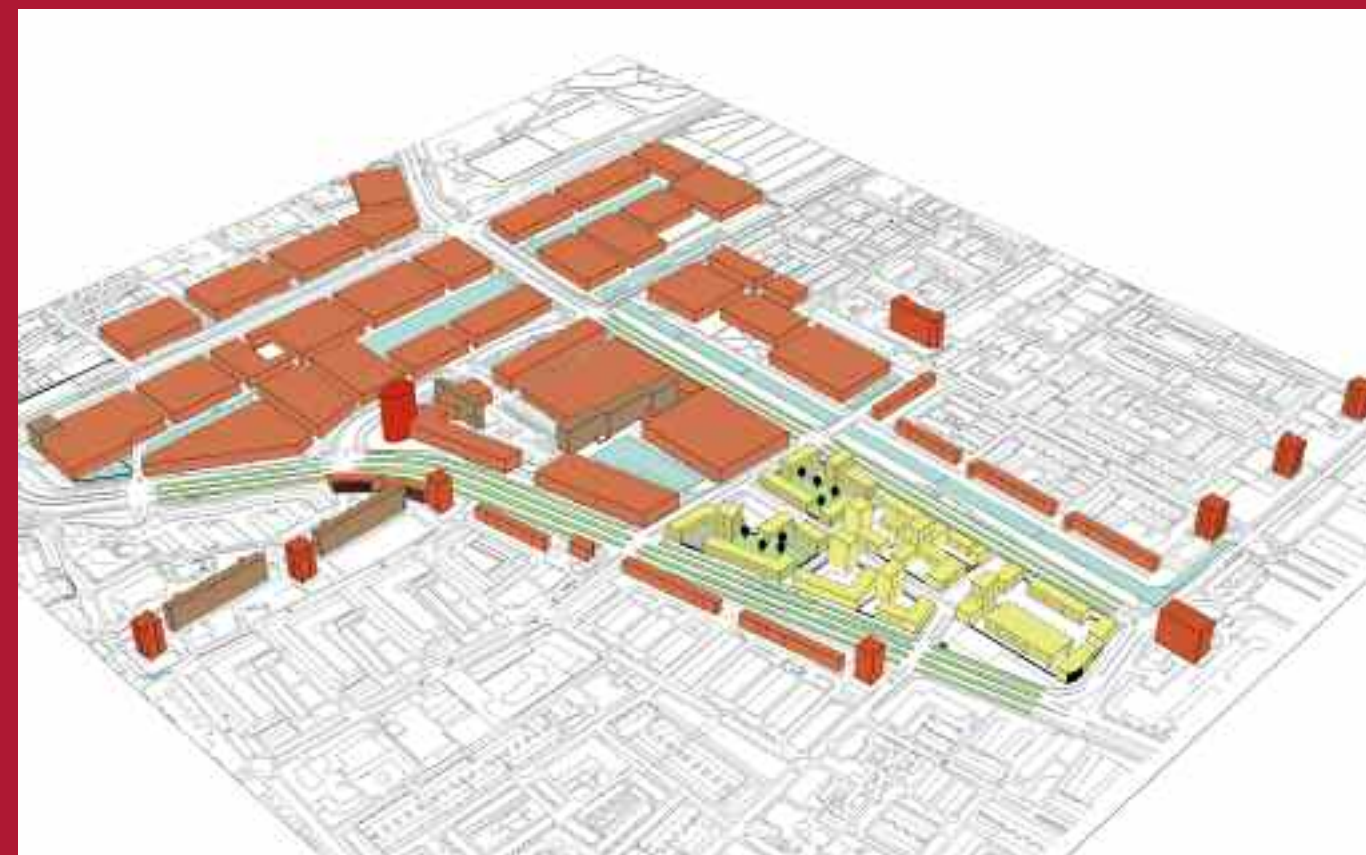
Dit deelgebied is met name geschikt voor appartementen, die een kwaliteit en grootte omvatten die nog niet veelvuldig in Schalkwijk aanwezig is. Een voorbeeld is appartementen met 4 kamers, zowel in de koop- als in de huursector in de middeldure en dure prijsklasse (zie bijlage 2). Ook een- en twee persoonshuishoudens en tweeverdieners kunnen hier een geschikte woning vinden. Op de onderste bouwlagen is een aantal (woonwerk)woningen wenselijk. Vanuit de woningbehoefte in Schalkwijk zijn ook grondgebonden eengezinswoningen (stadswoningen voor gezinnen) op deze locatie denkbaar. Stedenbouwkundig leent dit deelgebied zich minder voor dat type woningbouw. Direct buiten het plangebied wordt in delen van 023-Haarlem deze typologie gebouwd en binnen het plangebied in delen van deelgebied Boerhaavewijk-West. Indien evenwel een afzetprobleem ontstaat doordat de vraag naar appartementen sterk achterblijft bij het te bouwen aanbod, zal mogelijk voor een gedeelte van het Binnengebied een nadere afweging nodig zijn.

Collectieve besloten tuinen

De inzet zal zijn dat in het Binnengebied een gemengd milieu ontstaat waarbij alle bebouwing beschikking heeft over eigen grote collectieve besloten tuinen. Deze zijn dus in beginsel niet openbaar (tenzij daar goede beheersafspraken over gemaakt worden), maar worden wel zo gepositioneerd dat de ruimten wel beleefd kunnen worden vanaf de openbare weg.

Kantoren en werkgelegenheid

Voordelen van het mengen van kantoren en wonen zijn: dubbelgebruik parkeren, werknemers hebben niet het idee op 'snelweg locatie' te





werken en er is meer toezicht op de omgeving van het kantoor na sluitingstijd. Van belang is wel dat over het algemeen het toevoegen van woningbouw goed mogelijk is, maar tegelijk het vasthouden van voldoende werkgelegenheid een veel ingewikkelder opgave zal zijn. Om bestaande en nieuwe kantoren aantrekkelijk te houden voor ondernemers moet daarom bereikbaarheid, zichtbaarheid en parkeergelegenheid van/voor die kantoren gecontinueerd worden. Ook zal in het bestemmingsplan een regeling moeten komen die een minimaal gewenst kantoorvolume verankert. Gestreefd wordt naar behoud van enkele markante dan wel zeer recente bouwwerken: KG-hoofgebouw, gebouw CGG/GGZ, kantoorgebouw Amerikaweg 10, voormalig KPN-gebouw, Hoofdgebouw Fluor. Mogelijk dat ook het voormalige gebouw van de belastingdienst deels kan worden hergebruikt.

Specifieke aandachtspunten voor het KG terrein

In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van behoud van het ziekenhuis en voortbouwen op het Masterplan KG. Dat houdt in (op de lange termijn) verder intensiveren van het ziekenhuisterrein aan de westzijde, waarbij het parkeren in en onder de nieuwe bebouwing wordt ondergebracht. Daarmee wordt het bestaande ziekenhuis (beddenhuis) omsloten door bebouwing, met diverse functies. De nieuwe bebouwing krijgt voorkanten naar de hoofdwegen en meerdere entrees op het terrein voor langzaam verkeer. Om in deze sterk verdichte omgeving toch een aantrekkelijk vestigingsmilieu te verkrijgen wordt in de eindtoestand voorzien in extra bomenstroken en in extra openbare ruimte langs de vijver en tussen de hoofdentree en de Europaweg. De nieuwe openbare ruimtes zijn op hun beurt weer onderdeel van de genoemde groene slinger door het Binnengebied.

Zorgcentrum

St. Jacob wil nieuwbouw plegen op basis van een nieuw zorgconcept (zie § 2.3). Daarbij wordt gezocht naar combinaties van intramuraal wonen en aanleunwonen en het bieden van welzijn en zorg voor de ‘eigen’ bewoners en voor omwonenden, zo mogelijk met ruimte voor buurtvoorzieningen (kinderopvang, fitness e.d.). Het zoek-

gebied voor de bouw en uitvoering van dit nieuwe concept ligt binnen het plangebied: op het KG-terrein, aan de zuidzijde van de Kennedylaan of t.p.v. het Damiatecollege aan de Floris van Adrichemlaan (zie 4.5.2).

Aandachtspunten vanuit bedrijven en wijkraden

Vanuit de bestaande bedrijven wordt aandacht gevraagd voor het voldoende ruim en bereikbaar houden van de Surinameweg en voor voldoende doorstroming op de Amerikaweg en de Europaweg. Daarnaast vragen zowel de bedrijven als de gezamenlijke Schalkwijkse wijkraden aandacht voor de verkeersveiligheid en met name de oversteekbaarheid van de Aziëweg. Tevens doen die bedrijven een oproep voor voldoende verlichting van (nieuwe) openbare ruimten, het vermijden van dode hoeken en veilige langzaamverkeerroutes.

Relatie met omgeving

Het Binnengebied wordt dus een gebied met duidelijk een eigen identiteit. Evenwel zal de nieuwe inrichting goed moeten aansluiten op en verweven worden met de omgeving. Dat wil zeggen afgestemd op het karakter van de omgeving en gericht op de stadsstraten. Om een sterke relatie te houden met het omliggende gebied zijn er 3 belangrijke voorwaarden voor dit deelgebied:

- 1 Meer routes voor langzaam verkeer door en vanuit dit gebied naar de omgeving. Dit leidt tot een betere verankering in de omgeving en fijnmaziger netwerk voor het gebied zelf en voor alle Schalkwijkers. Tevens biedt dit alternatieve routes voor de gebruikelijke langzaamverkeer verbindingen langs grote infrastructuur.
- 2 Zicht vanuit de nieuwe woningen en bedrijven op de openbare ruimte en ook de ontsluiting van die gebouwen vanaf die wegen (waar nodig via een parallelweg).
- 3 Toevoegen van een stedelijke publieksfunctie (bijv. school, kinderopvang of zorgvoorziening).

Benzinepompen

Binnen dit deelgebied zijn twee benzinepompen gevestigd. De pomp aan de Amerikavaart is ruimtelijk niet fraai gesitueerd maar belemmert de



beoogde ontwikkelingen binnen dit deelgebied nog niet. Een betere ruimtelijke inpassing is op termijn wel een ambitie. De situatie van de pomp aan de Europaweg ter hoogte van het voormalig gebouw van de belastingdienst is ingewikkelder. Deze belemmert de beoogde ontwikkelingen wel. Deze locatie belemmert de optimale uitnutting van nieuwe bouwblokken en verhindert het mogelijk maken van een doorsteek voor langzaam verkeer vanuit Europawijk. De opgave zal zijn elders in Haarlem compenserende ruimte te bieden.

4.5.2 Deelgebied Boerhaavewijk-West

De opgave voor dit deelgebied is het creëren van een woonwijk met mogelijk enkele maatschappelijke voorzieningen. De huidige plek van het Damiatecollege aan de Floris van Adrichemlaan heeft veel potentie voor nieuwbouw voor St. Jacob van zorggerelateerde woningen (intramuraal en/of extramuraal), zo mogelijk met ruimte voor buurtvoorzieningen (kinderopvang, fitness e.d.) (zie ook 4.5.1).

Het deelgebied ‘Boerhaavewijk-West’ zal stedenbouwkundig aansluiten op de rest van Boerhaavewijk en o23-Haarlem en vormt tegelijk het nieuwe gezicht van de Boerhaavewijk aan de Amerikavaart. De westrand is geschikt voor intensieve bebouwing. Hier wordt wonen aan de singel geïntroduceerd langs en gericht op de Amerikavaart. De op het water georiënteerde woningen worden ontsloten via een woonstraatje langs de singel met tevens wandelkade. De gebouwen langs de Amerikavaart krijgen enige hoogte, variërend van smalle, hoge stadswoningen tot een appartementengebouw en het eventueel daar te herbouwen zorgcentrum. De gebouwen die direct aansluiten aan de bestaande wijk krijgen een beperkte bouwhoogte en zijn bij voorkeur grondgebonden eengezinswoningen, met name in de middeldure koopsector. Ook kunnen er diverse duurdere woningen gebouwd worden. Dit woningtype komt tegemoet aan het speerpunt ‘dynamisch’ van de woonvisie. Bovendien is dit woningtype als prijsklasse zeer gewild en genereert doorstroming.

De doelgroep bestaat uit (startende) gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken en die in Schalkwijk willen blijven wonen maar tot op heden weinig keuzemogelijkheden hebben.

De precieze uitwerking van Boerhaavewijk-West zal gekoppeld worden aan een nog op te stellen gebiedsvisie voor geheel Boerhaavewijk-Noord. Harde eisen zijn in ieder geval:

- een op het water georiënteerde (hogere) rand en
- een balans in het aantal grondgebonden eengezinswoningen; d.w.z. een om stedenbouwkundige redenen beperking van het aantal grondgebonden eengezinswoningen in deelgebied Boerhaavewijk-West zal elders gecompenseerd moeten worden (op Schalkwijk niveau).

Het doortrekken voor langzaam verkeer van de Louis Pasteurstraat in richting Boerhaavelaan voorziet in koppeling met 023-Haarlem. Tussen de nieuwe kavels komen twee belangrijke oost-west straten; één in het verlengde van de bestaande Westermanstraat, sluit aan op de doorgaande wandelverbinding naar de Prof. Eijkmanlaan, de ander op de perceelsgrens van het huidige Damiate College. Beide straatjes omsluiten een nieuw buurtpark aan de oever van de Amerikavaart.

4.5.3 Deelgebied Toekanweg

Het gebied Toekanweg past in de reeks bouwblokken zoals die in 023-Haarlem gebouwd worden. De gemeente streeft ernaar 023-Haarlem en het gebied Toekanweg meer als eenheid te ontwikkelen en het gebied Toekanweg niet als enclave te beschouwen. Dat betekent dat de gemeente voorstaat het doortrekken van de verkaveling van 023-Haarlem, wat betreft stratenpatroon, afwatering en bebouwingstructuur. Het afsluiten van de Toekanweg (wens van de daar gevestigde bedrijven) is dan ook niet de bedoeling. Functioneel wijzigt het gebied Toekanweg niet, het blijft een bedrijven-, congres-, hotelgebied bij een Zuidtangenthalte en er worden mogelijkheden voor intensivering geboden. De Toekanweg blijft de hoofdontsluiting van dit gebied en wordt omgevormd tot straat met bomen en trottoirs. Vanuit de daar gevestigde bedrijven wordt aan-

dacht gevraagd voor de relatie met de ontwikkelingen binnen 023-Haarlem, zoals toename van parkeerdruk, toename van het gebruik van de Toekanweg en overlast van het VMBO.

Op voorhand is woningbouw hier niet wenselijk, enerzijds om potentiële ruimte voor kantoren te behouden en anderzijds omdat al veel woningbouw aan de zuidkant van deze Zuidtangenthalte is. Wel is een kleine toevoeging van woningbouw mogelijk in het nabijgelegen gebied aan de kop van de Venkelstaat. De bebouwing op deze plek wordt bij Europawijk getrokken. Deze ruimte komt vrij doordat het kruispunt Venkelstraat bij de kruising met de Europaweg wordt gewijzigd (zie 4.3). De zijde van de Schipholweg wordt omgevormd tot stadsboulevard, d.m.v. doortrekken van ventweg, fietspad en trottoir. Binnen dit deelgebied zijn twee benzinepompen aanwezig. Beide kunnen worden gehandhaafd. Alleen voor de benzinepomp gelegen aan de Schipholweg zal op termijn een andere inpassing nodig zijn om recht te kunnen doen aan een profiel van de Schipholweg aansluitend op het gekozen profiel bij het project 023-Haarlem. In deze gebiedsvisie wordt dit niet nader uitgewerkt, uit de verkavelingstekening achterin het rapport is op te maken welk principe profiel wordt geambieerd.

De gebiedsvisie biedt ruimte aan bestaande kavels/eigendommen in het gebied Toekanweg om op termijn om te vormen tot bouwblokken waardoor een hogere dichtheid ontstaat. Het hele kavel wordt hierbij een bouwblok, met bebouwde randen georiënteerd op de omgeving. De maximale bouwhoogtes zijn vergelijkbaar met die in 023-Haarlem. Parkeren op maaiveld is dan niet langer gewenst en zal binnen het bouwblok opgelost moeten worden. Deze wijziging (verruiming) van bouw mogelijkheden brengt met zich mee dat er een centraal waterbassin moet worden aangebracht ter compensatie van te dempen randsloten. Deze kan geïntegreerd worden in de nieuwe vormgeving van de Toekanweg.

Geen detailhandel

Binnen het gehele plangebied zal geen detailhandel mogelijk gemaakt worden: hiervoor zijn het Stadsdeelhart bedoeld en de kleinere winkels aan de Belgiëlaan en de Floris van Adrichemlaan. Het



...de Toekanweg blijft een bedrijven-, congres-, hotelgebied...

4

Stadsdeelhart zal bovendien versterkt worden met meer winkelmeters en ook bijdragen aan vol-
doende kantoometers in Schalkwijk.

4.6 Stedenbouwkundige voor-
waarden bouwblokken

Op basis van voorgaande beschrijvingen zijn voor de bouwblokken in Schalkwijk Midden onder-
staande acht stedenbouwkundige voorwaarden
bepalend. De kaarten ruimtelijke randvoorwaar-
den en bouwhoogten achter in het rapport ver-
beelden de voorwaarden. De uitwerking van de
voorwaarden wordt in principe overgelaten aan
de ontwikkelaar van de bouwblokken.

- 1 Nieuwbouw zal in plaats van intern op de
eigen kavel, extern op de omgeving
georiënteerd worden. Voor de bebouwing
betekent dat een opzet van een bouwblok
dat omgeven is door openbare ruimte en
alzijdig is: entree, ramen en toegangen aan
alle zijden en geen ‘achterkanten’ en geen
dode hoeken en dode plinten.
- 2 Strakke rooilijn langs de randen zorgt voor
een heldere begeleiding van de straten van
Schalkwijk. Langs bepaalde zijden van het
bouwblok, meestal langs de hoofdwegen, is
aangegeven in hoeverre de straatwand
bestaat uit een aaneengesloten gevel. In
het Binnengebied is dit 75% en in de andere
plandelen 90%.
- 3 Parkeren vindt op eigen terrein en
ondergronds plaats.

Voor de deelgebieden Binnengebied (onder
Kennedylaan) en Boerhaavewijk-West geldt nog
als aanvullende randvoorwaarde:

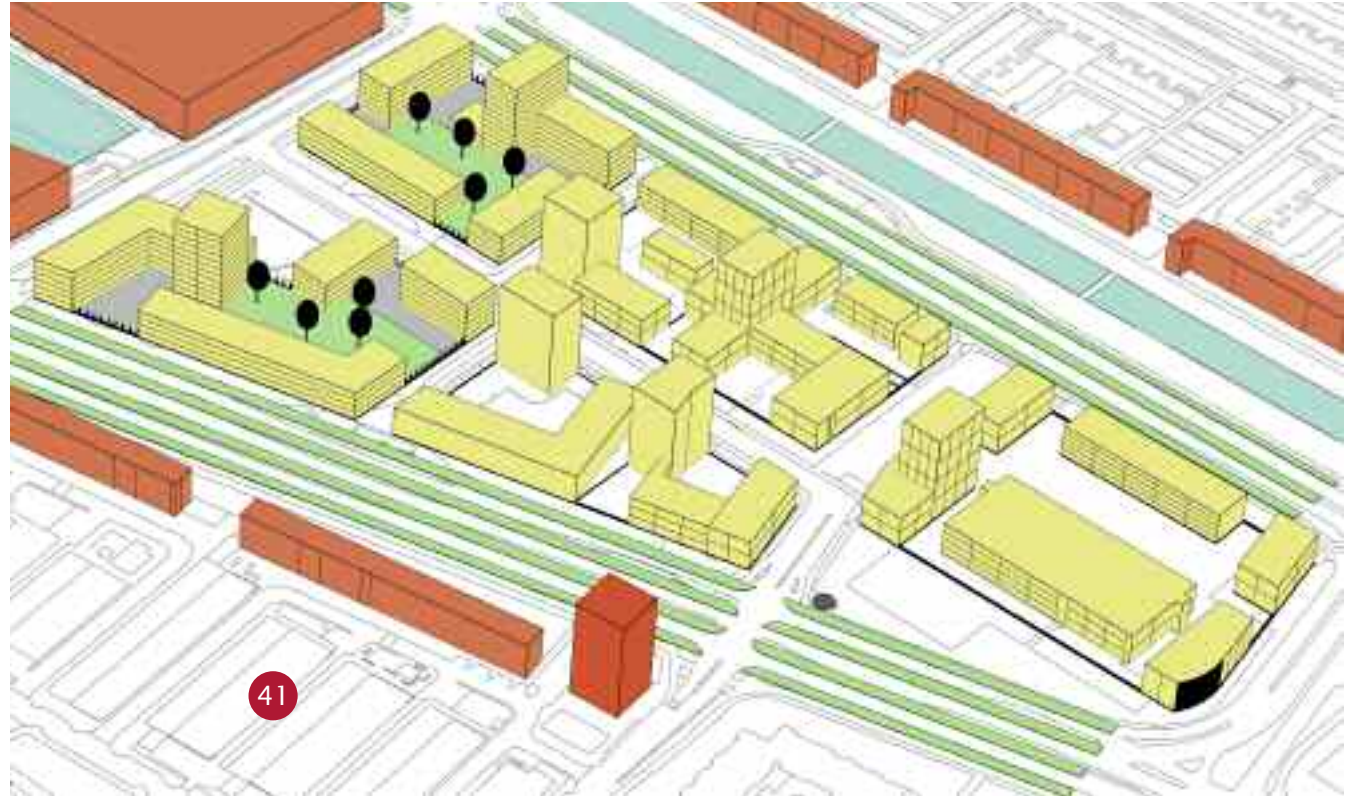
- 4 Tenminste 30% van het perceel blijft zowel
ondergronds als bovengronds onbebouwd
(volle grond) en is autovrij. Die ruimte is
bedoeld als groen/tuin voor
bewoners/gebruikers en is in beginsel niet
openbaar toegankelijk. De volle grond
speelt een rol in de waterbalans en beperkt
de toename van verharding.

Voor de deelgebieden Toekanweg en
Binnengebied (KG-terrein) geldt nog als aanvul-
lende randvoorwaarde:

- 5 De bebouwingsdichtheid is tenminste 2 FSI
(zie § 4.4, Floor Space Index).

Voor het Binnengebied (onder Kennedylaan) gel-
den nog als aanvullende randvoorwaarden:

- 6 De bebouwingsdichtheid is tenminste 2 FSI
(zie § 4.4) en de bouwblokken zijn voor
tenminste 50% bebouwd. Per aangegeven
kavel mag 400 m² tot 12 lagen hoog
gebouwd worden.
- 7 Structuurbepalende hoeken van de
bouwblokken moeten worden bebouwd.
- 8 De begane grondlaag is technisch geschikt
voor zowel woonfuncties als niet-woon-
functies.



41

5

5 GLOBAAL PROGRAMMA

Welke volumes en functies zijn wenselijk per bouwblok?

5.1 Fasering

De ontwikkeling van het gebied zal gespreid in de
tijd plaatsvinden over een periode van meerdere
jaren. Vernieuwing vindt plaats naast voortzet-
ting van huidig gebruik. Bestaande eigendom-
men vormen uitgangspunt voor verkaveling en
fasering. Dat wil zeggen, vanwege de vele verdeel-
de eigendommen ligt het voor de hand dat alle
benoemde bouwblokken apart en onafhankelijk
gefaseerd ontwikkeld zullen worden. Stap voor
stap vinden ontwikkelingen plaats, dat betekent
dat gedurende langere tijd (10 tot 20 jaar)
gemengd oude en nieuwe situaties zullen voorko-
men in het gebied. Dit zal vooral spelen bij de
bouwblokken rondom de Surinameweg
(Binnengebied). Aandachtspunt bij dat deelgebied
bij een dergelijke lange fasering is dat ontwikke-
lingen plaats moeten vinden met oog voor
behoud van voldoende leefbaarheid. Met andere
woorden, er moet zicht zijn op toevoeging van
voldoende woningbouw in een nu nog overwegend
kantoreng gebied, om de balans tussen wonen en
werken en leefbaarheid te borgen. Anders bestaat
het gevaar dat het gebied een soort enclave wordt
waar het overdag prettig is maar ’s avonds niet. Bij
een verdere uitwerking van dit deelgebied zal in
overleg met de gebiedseigenaren en ontwikkelaars
hier volop aandacht voor nodig zijn.

5.2 Dichtheden, functie-
verdeling en hoogten
Parkeermogelijkheden sturend
voor bouwmassa

De drie in paragraaf 4.5 beschreven deelgebieden
kunnen elk onderverdeeld worden in bouwblok-
ken. In algemene zin zal binnen elk van deze bouw-
blokken een toename van het aantal woningen of
andere functies aan de orde zijn. De ambitie van
de gemeente is om het parkeren voor de nieuwe
woningen en voorzieningen binnen het bouw-

blok op te lossen. De eenvoudigste oplossing is op
achterterreinen maar hieraan kleven grote bezwa-
ren omdat dit ten koste gaat van tuinen.
Uitgangspunt is daarom ondergronds parkeren.
Dit is al aangegeven in 4.5. Gevolg van dat uit-
gangspunt is evenwel dat de parkeermogelijkhe-
den sturend zijn voor het maximaal aantal te rea-
liseren woningen of andere functies. Met andere
woorden, stedenbouwkundig kan het wenselijk
zijn een bepaalde hoeveelheid woningen of kan-
toren in een bepaalde hoogte te willen realiseren.
Maar dit kan in praktijkgevallen onhaalbaar blij-
ken als gevolg van het feit dat er onvoldoende
parkeerplaatsen gebouwd kunnen worden.

Aantallen woningen

Het totale woningbouwprogramma voor
Schalkwijk Midden kan als volgt worden onder-
verdeeld:
1/3 sociale koop, 1/3 middeldure huur- en koop-
woningen, 1/3 dure huur- en koopwoningen.
Voor de gestapelde bouw geldt dat er met name
4 kamerappartementen gebouwd moeten worden.
Er zijn/worden namelijk in Schalkwijk al veel
3 kamerappartementen gebouwd. Een extra kwa-
liteit zoals een extra grote buitenruimte is een
meerwaarde voor de woningen alsmede mogelijk-
heden van domotica* in de seniorenappartemen-
ten. De oppervlakte van de woningen moet niet te
klein zijn. Vanaf 80 m² voor de sociale koop en
groter voor de duurdere woningen met een
gemiddelde rond de 110 m² of groter.

In totaal biedt de gebiedsvisie ruimte voor tussen
de 685 en 824 nieuwe woningen. Het totaal aantal
woningen hangt af van de bouwhoogten en de
locatie-eisen alsmede welke locaties vrijkomen.
Maar er is wel een minimum aantal nodig om
succesvol – vooral in het Binnengebied – een
buurtje te laten ontstaan.

*Domotica: betreft alle
apparaten en infrastructuur in
en rond woningen, die
elektronische informatie
gebruiken voor het meten,
programmeren en sturen van
functies ten behoeve van
bewoners en dienstverleners.

42

5

Binnengebied

KG-terrein

De (waarschijnlijk pas op langere termijn) te realiseren nieuwe bebouwing op het westelijk deel van het KG-terrein krijgt een zorg gerelateerde invulling, bijvoorbeeld extra behandelcentra, gelieerde kantoorfuncties of een nieuw woon-zorgcomplex met seniorenwoningen. Mogelijk kan ook woningbouw toegevoegd worden (appartementen), bijvoorbeeld een zusterflat of gestapelde gezinswoningen. De Europaweg en Amerikaweg krijgen daarmee een gemengd stedelijk karakter met direct erlangs gelegen op de straat georiënteerde bebouwing. Van belang is dat alle zijden van het ziekenhuisterrein een hoogte krijgen van circa zeven bouwlagen. Bovendien mag in de noord westhoek op de kruising van de Europaweg met de Boerhaavelaan een markant en zo mogelijk extra hoog gebouw komen. Gezien de strategische ligging van dat gebouw zijn meerdere functies mogelijk. In een nadere uitwerking wordt dit bepaald. Absolute voorwaarde is het oplossen van het parkeren, zowel voor de parkeervraag van de nieuwbouw als de al aanwezige plaatsen.

Surinameweg e.o.

De functiemenging in het zuidelijk deel van het Binnengebied, dat wil zeggen het gebied rondom de Surinameweg, wordt aangegeven door middel van bandbreedtes waarbinnen functies zich kunnen ontwikkelen. Door woningen toe te voegen wordt dit gebied leefbaarder. Door tegelijk een maximum aan het aantal toe te voegen woningen te stellen, wordt de werkfunctie (kantoren) niet weggedrukt. Door bovendien een wijk/stadsdeelvoorziening aan dit gebied toe te voegen komt er beweging vanuit de wijken en vanuit Haarlem-Oost naar het gebied. Het is belangrijk om die maatschappelijke voorziening zowel overdag als 's avonds een functie te geven om de leefbaarheid in dit gebied zo optimaal mogelijk te houden.

De bebouwing langs de Europaweg en Amerikaweg wordt bloksgewijs ontwikkeld en krijgt voor een deel maatschappelijke- en kantoorfuncties op de begane grond. Erboven worden woningen ontwikkeld. Een aantal panden behoudt een kantoorfunctie op alle verdiepingen. De gestapelde woningen worden in verschillende

bebouwingstypologieën uitgevoerd, wisselend in de vorm van appartementen, gezinswoningen met daktuinen en bijvoorbeeld enkele penthouses. Ook qua segment zijn er diverse mogelijkheden: gemengd goedkope huur, middeldure huur en middeldure koop. Een en ander met inachtneming van de beleidslijnen uit de Woonvisie Haarlem.

Kantoren

Het huidig kantoorvolume in het gebied rond de Surinameweg is afgerond 65.000 m² b.v.o. (zie tabel). Uitgangspunt is het vetgedrukte volume te handhaven (totaal ca 26.000 m²) en 5.500 m² kantoorruimte toe te voegen in de nieuwbouw. Die uitbreiding is gepland op de begane grond en eventueel eerste verdieping in de bouwblokken langs de Kennedylaan; erboven komt wonen. Nadrukkelijke wens is dat de begane grond daarbij een ‘baliefunctie’ heeft (toestroom van mensen). Samengevat betekent het dat ruim de helft (ongeveer 33.500 m²) van het kantoorvolume uit dit deel van het plangebied verdwijnt.

Huidig kantoorvolume (afgerond bvo, ex. buitenruimte):

Voormalig pand	
Belastingdienst:	18.000 m²
FIOD gebouw:	9.000 m²
UWV:	9.300 m²
Bedrijfsverzamelgebouw	
Amerikaweg 10:	2.700 m²
KPN gebouw:	3.100 m²
Bedrijfsverzamelgebouw	
Surinameweg 8:	4.600 m²
Fluor:	18.500 m²

Op andere plekken in het plangebied (rondom de Toekanweg, zie einde 5.2) en erbuiten (Stadsdeelhart: 8.000 m²; 023-Haarlem: circa 40.000 m²) wordt ruimte geboden voor nieuwe kantoorontwikkelingen. Per saldo kan het kantoorvolume in Schalkwijk dus minimaal gelijk blijven of zelfs behoorlijk toenemen met 15.000 tot 45.000 m². Planologisch wordt daarvoor ruimte opgenomen; het zal van marktontwikkelingen afhangen in hoeverre toename van de metrage kan plaatsvinden. Behalve kantoren is er ook een beperkt deel met bedrijvenvolume (autobedrijven): 4100 m² bvo en

5

ca. 2700 m² buitenterrein. Deze functie keert niet terug in het plangebied.

Wonen

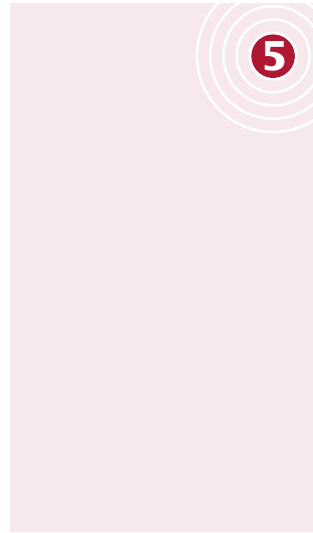
De spreiding van kantoren over een groter gebied, levert ruimte op voor het introduceren van woningbouw in het plandeel Binnengebied. Dit kan redelijk intensieve bouw worden, gemengd met de te handhaven kantoren en de nieuwe (niet-wonen) begane grondfuncties. Voorlopige inschatting is dat er tussen de 445 en 536 woningen gebouwd kunnen worden (gemiddeld 110 m²). Het realiseren van woningen met werkruimte aan huis (woonwerkwooningen, kantoorwoningen of atelierwoningen) kan daar onderdeel van uitmaken. De belangrijkste doelgroepen waarvoor woningen zullen worden gebouwd zijn benoemd en hoofdstuk 3 en paragraaf 4.5.

Maatschappelijke doeleinden

Nieuwe maatschappelijke voorzieningen kunnen gevestigd worden langs de groene slinger door het Binnengebied (“ontmoetingsas” met voorzieningen

als bindende factor). Voorstel is daarom behalve de kantoorfunctie en de woonfunctie (zie hieronder) maatschappelijke doeleinden in dit plandeel te introduceren, bijvoorbeeld een middelbare school en/of zorgvoorzieningen i.v.m. de nabije ligging van het ziekenhuis. Net als de extra kantoorruimte heeft de begane grond en eventueel 1e verdieping in de bouwblokken langs de Kennedylaan als plek de voorkeur. Ook voor (een deel van) de verdiepingen is een zorgkarakter speerpunt. Voorlopige ideeën zijn: zorghotel, flat voor verplegend personeel, extramurale zorgwoningen. Voor een school is ca. 5.250 m² nodig (maximaal 700 leerlingen). Ter illustratie, de grootte van de bouwka­vel ter plaatse van zowel het (voormalig) garagebedrijf als het voormalig gebouw van de Belastingdienst meet ongeveer 8.700 m². Voor de buitenruimte is geen norm vastgelegd. Een ruimte van circa 1.500 m² (incl. rijwielstalling) is voldoende. Overigens is uitwisseling van gemengde programma’s tussen het blok van de voormalige Belastingdienst en het blok van de (voormalige) garage bespreekbaar.





Bereikbaarheid

Voorwaarde voor een ontwikkeling met kantoren en maatschappelijke functies is een goede bereikbaarheid, voldoende openbare parkeerplaatsen en ruimte voor (in pandige) laad- en losvoorzieningen.

Boerhaavewijk-West

Verpleeghuis en revalidatiecentrum Boerhaave zal (op termijn) op basis van een nieuw concept worden herontwikkeld en mogelijk worden verplaatst naar het Binnengebied of naar de hoek Floris van Adrichemlaan (plek (VMBO Damiate College)). Het is zeer wenselijk dat in het woonzorgcomplex ook functies voor de buurt komen: zoals kinderopvang, fitness, restaurant, huisartsen. Op het vrijkomende perceel en langs het vernieuwde plantsoen aan de Amerikavaart komen woningen, zo mogelijk voor een deel ingevuld t.b.v. extramurale zorg. De bebouwing aan de zijde van de Floris van Adrichemlaan kan een hoogte krijgen van circa zes bouwlagen. Aan de andere zijden kunnen ongeveer vier bouwlagen komen. Het woongebied bestaat uit drie a vier bouwlagen, en voor het overgrote deel zijn dat grondgebonden (hoge, smalle) eengezinswoning-

en. In totaal zullen hier tussen de 190 en 238 nieuwe woningen verschijnen (inclusief bouwvolume t.p.v. perceel Damiate College).

Deelgebied Toekanweg

De ambitie voor dit gebied is dat het ruimtelijk meer onderdeel uitmaakt van de omgeving en dat intensivering van het grondgebruik plaatsvindt, vanwege de uitstekende bereikbaarheid. Bij voorkeur verrijst er nieuwbouw t.p.v. de parkeerplaatsen en wordt het parkeren ondergronds opgelost. Die ondergrondse parkeergarage kan mogelijk ook een rol spelen als klein transferium (park en ride) bij de Zuidtangenthalte. De functie van extra bebouwing komt te liggen in het kantoor-, hotel- en/of congreswezen. Dit is ter versterking van de knooppuntgedachte rondom Zuidtangenthales en het gegeven dat er al vrij veel wonen nabij die knoop is (Europawijk-Noord). In totaal zijn er drie bouwblokken binnen deelgebied Toekanweg gedefinieerd. Alles bij elkaar opgeteld kan een totaal bouwvolume ontstaan van tussen de 52.500 en 80.000 m² bvo. Daartussenin blijft de bestaande Toekanweg en een nieuwe waterverbinding in het verlengde van het nieuwe water in 023-Haarlem.



5.3 Overzichtstabel aantallen woningen, kantoren en voorzieningen per deelgebied

Deelgebied	functiemenging	Aantallen/eenheden (voor kantoren en voorzieningen: 1 eenheid is 100 m² bvo)
Binnengebied (KG-terrein)	Verdichting: zorg gerelateerde invulling, bijv. extra behandelcentra, gelieerde kantoorfuncties of een nieuw woonzorgcomplex met seniorenwoningen Mogelijk ook woningbouw toevoegen (appartementen), bijv. een zusterflat of gestapelde gezinswoningen	circa 890 eenheden extra (bestaand volume niet meegerekend)
Binnengebied (Surinameweg)	Omvormen en verdichten: menging wonen, werken en voorzieningen	Kantoren: tussen de 300 en 400 eenheden (bestaand volume is ca 650 eenheden); Voorzieningen: ca. 50 eenheden; Woningen: tussen de 445 en 536 (uitgaande van gemiddeld 110 m² bvo per woning)
Boerhaavewijk West	Verdichten: Wonen en eventueel een zorgcentrum met buurtvoorzieningen	190 tot 238 woningen (diverse segmenten, nadruk op grondgebonden)
Toekanweg	Verdichten: Meer ruimte voor kantoor-, hotel- en/of congreswezen. Klein transferium (park en ride) vanwege nabijheid Zuidtangenthalte. Kop Venkelweg: dit gebied ligt nabij het deelgebied Toekanweg	Tussen 525 en 800 eenheden (bestaand volume is ca. 500 eenheden) Hier is ruimte voor ongeveer 50 woningen

HAALBAARHEID

Is het plan economisch haalbaar (planeconomische toetsing) en wat is de reactie van externe belanghebbenden op de gebiedsvisie en wat is gedaan met reacties (maatschappelijke haalbaarheid)?

6.1 Planeconomische toetsing

Voor de gebiedsvisie is een globale planeconomische toets gemaakt voor de uitvoering van de voorgestelde gebiedsvisie. Op basis daarvan acht de gemeente dat er goede kansen zijn voor dekkende exploitaties binnen het plan of grote delen van het plan. Daarin is niet meegenomen de eventuele verplaatsingskosten van benzinepompen.

Per 1 juli 2008 zal hoogstwaarschijnlijk de nieuwe Grondexploitatiewet in werking treden, als verplicht onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Die nieuwe Grondexploitatiewet is een modernisering van de instrumenten voor het grondbeleid, wat voortkomt uit veranderingen in de verhoudingen tussen overheden, marktpartijen en burgers op de grondmarkt, de doelstellingen uit de Nota Ruimte en de invoering van de Wro. Er zijn meerdere redenen deze wet toe te passen voor delen van het plangebied Schalkwijk Midden. Daartoe zal er separaat een exploitatieplan worden gemaakt voor dit gebied, dat samen met de gebiedsvisie (als ruimtelijke onderbouwing) nieuwe ontwikkelingen mogelijk kan maken binnen de gestelde kaders. De nieuwe Grondexploitatiewet biedt voor gebieden waar gemeenten geen grondpositie hebben mogelijkheden voor beheersing over toekomstige gebiedsontwikkeling en voor kostenverhaal. Dit heeft vooral gevolgen voor het kostenverhaal dat nu voor groot deel onverplicht plaats moet vinden middels het sluiten van overeenkomsten en dat straks plaatsvindt bij de afrekening van de leges voor de bouwvergunning. Bovendien kunnen ook de kosten voor het inrichten van de openbare ruimte naar rato verdeeld worden zodat de gemeente niet met een onrendabele component blijft zitten. Tevens is er in een exploitatieplan ruimte voor het

stellen van locatie eisen op bijvoorbeeld het gebied van de sociale woningbouw.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid Planontwikkeling

Op 26 januari 2006 heeft de Raadscommissie Ontwikkeling ingestemd met de opstelling van de gebiedsvisie Schalkwijk Midden (Reg.nr. SO-BD 2005/1168), bedoeld om vast te leggen hoe dit gebied zich kan ontwikkelen. In de periode erna is de gebiedsvisie door de Afdeling Beleid van de gemeente Haarlem ontwikkeld, in overleg met relevante afdelingen binnen de gemeentelijke sectoren. Diverse malen is overleg geweest met externe partijen en belanghebbenden: wijkraden, facilitaire kring (bedrijven en instellingen in het plangebied), gebiedseigenaren en corporaties.

Inspraakprocedure

Indien de commissie Stedelijke Ontwikkeling positief adviseert (na zomerreces 2007) wordt de gebiedsvisie voorgelegd aan belangstellenden en belanghebbenden (inspraak). De gebiedsvisie wordt vervolgens, overeenkomstig de inspraakverordening, gedurende vier weken ter inzage gelegd.

- Ter inzage leggen: de gebiedsvisie Schalkwijk Midden zal worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder een schriftelijke inspraakreactie indienen. Het plan kan worden ingezien bij de Publieksdienst, BWL-loket (Zijlsingel), de Stadsbibliotheek (Doelenplein) en in het gebied zelf in de Stadsbibliotheek (Fie Carelsenplein) Tevens zal een huis-aan-huis folder verspreid worden in de aangrenzende woondelen, om een ieder op de hoogte

te stellen van de procedure en om een korte toelichting te geven op de inhoud van de gebiedsvisie.

- Informatiebijeenkomst: Tijdens deze bijeenkomst wordt een ieder in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen.

Nota van Antwoord

In een Nota van Antwoord worden alle inspraakreacties verwoord en beantwoord. De Nota van Antwoord zal integraal onderdeel uitmaken van de vast te stellen gebiedsvisie.

Vaststelling

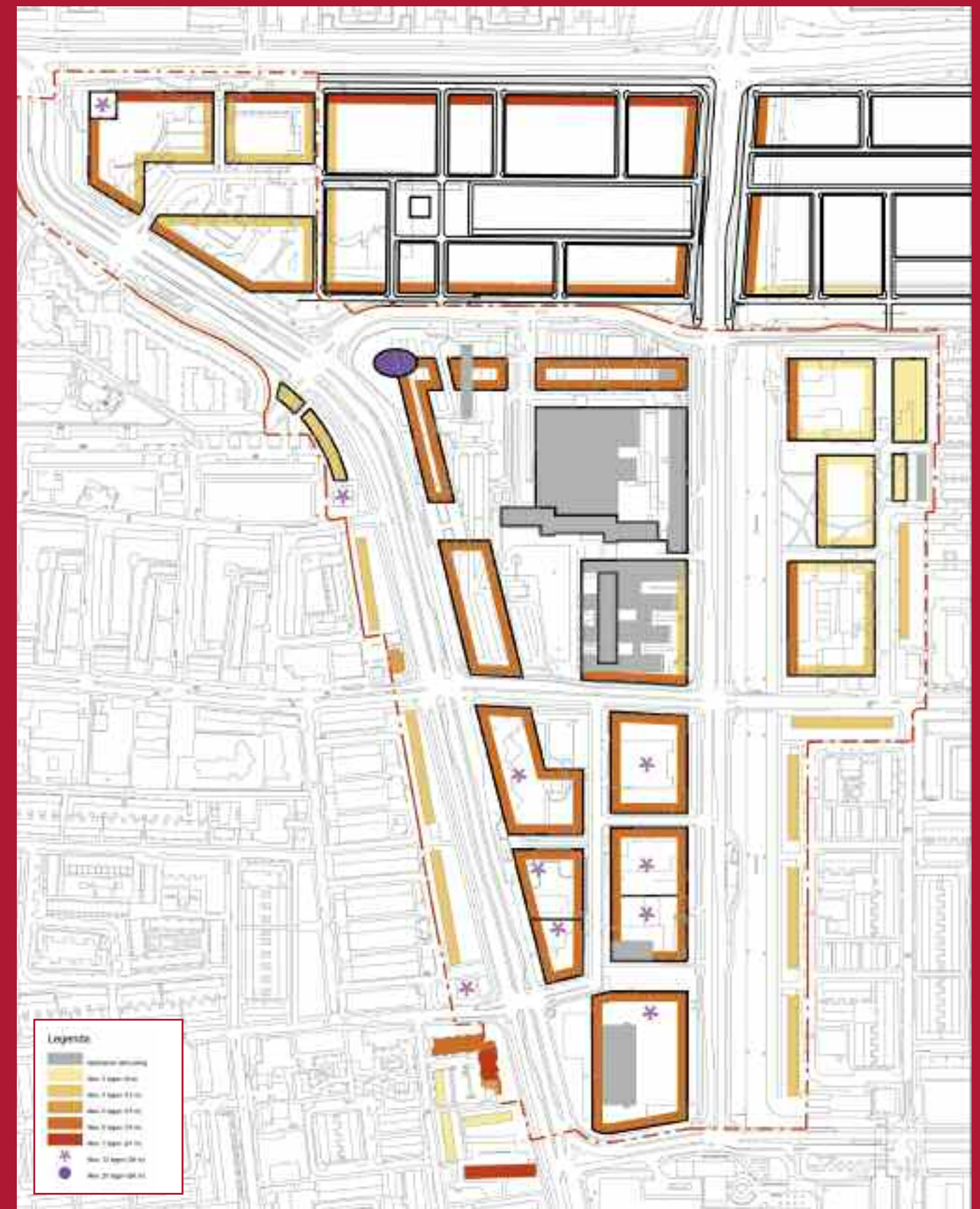
Een ieder die een schriftelijke inspraakreactie heeft ingediend, wordt in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting in de Commissie Ontwikkeling. Daarna wordt de gebiedsvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De gebiedsvisie dient na vaststelling als basis voor een op te stellen bestemmingsplan en vormt daarmee de onderlegger voor ontwikkelingen.



VERKAVELINGS KAART



BOUWHOOGE KAART



FUNCTIE KAART



RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN







Bijlage 1

MILIEUFACTOREN

Voor het plangebied is een milieuprogramma ontwikkeld waarin de belangrijkste onderwerpen zijn beschreven. Deels richt het milieuprogramma zich op duurzaamheid (zie paragraaf 4.5) en deels op de invloed van zogenaamde ‘grijze’ milieufactoren: bodem, geluid, lucht en bedrijven. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

Bodem

Het plangebied Schalkwijk Midden is gelegen in een veen op strandwal gebied, het zogenaamde veenweidegebied. Dit vormt de overgang van de centrale strandwal naar het zeekleigebied van de laaggelegen Haarlemmermeer. Het aanwezige veenpakket (Hollandveen) heeft hier een dikte van 1 à 2 meter en gaat binnen 2 meter diepte over in zand. Vanaf circa 1960 is het plangebied bebouwd. Voor die bebouwing is op het veenpakket een ophooglaag van zand aanwezig.

Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op *onverdachte* terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur hiernaast). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de *gemiddelde* bodem-kwaliteit vastgesteld. Het plangebied is deels gelegen in de deelgebieden 3 en 4A. In onderstaande tabel zijn de achtergrondgehalten en de P90-waarden van de betreffende deelgebieden weergegeven. Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat in deelgebied 3 *gemiddeld* in de bovengrond een licht verhoogd gehalte PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas) aanwezig is. In de ondergrond is gemiddeld in dit deelgebied *geen* bodemverontreiniging aanwezig. In deelgebied 4A blijkt dat *gemiddeld* in de boven- en ondergrond *geen* bodemverontreiniging aanwezig is.

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's
P90 bovengrond									
Deelgebied 3	9,0 -	0,5 -	18,0 -	38,0 s	0,3 s	290,0 t	11 -	390 i	16,8 s
P90 ondergrond									
Deelgebied 3	14,0 -	0,3 -	16,0 -	40,5 s	0,3 s	170,0 s	14 -	125 -	8,5 s
P50, bovengrond (achtergrondgehalte)									
Deelgebied 3	5,0 -	0,2 -	11,0 -	13,0 -	0,1 -	50,0 -	6 -	59 -	1,05 s
P50, ondergrond (achtergrondgehalte)									
Deelgebied 3	5,0 -	0,2 -	7,0 -	6,1 -	0,05 -	16,0 -	5 -	22 -	0,5 -
P90, bovengrond									
Deelgebied 4A	12,0 -	0,4 -	25,0 -	57,0 s	0,6 s	200,0 s	18 s	230 s	8 s
P90, ondergrond									
Deelgebied 4A	7,8 -	0,3 -	19,0 -	35,0 s	0,3 s	115,0 s	12 -	110 s	14 s
P50, bovengrond (achtergrondgehalte)									
Deelgebied 4A	4,5 -	0,3 -	12,0 -	17,0 -	0,1 -	53,0 -	7,7 -	55 -	0,57 -
P50, ondergrond (achtergrondgehalte)									
Deelgebied 4A	4,5 -	0,3 -	9,0 -	7,0 -	0,05 -	6,0 -	5,45 -	25 -	0,4 -
- gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd) s gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd) t gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd) i gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)									



Voor grondverzet in het deelgebied 4A heeft op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem geen rekening gehouden te worden met een partijkeuring. Grond van het deelgebied 4A kan zonder partijkeuring toegepast worden in de overige deelgebieden. Voor grondverzet in het deelgebied 3 moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeen- te Haarlem rekening gehouden te worden met een partijkeuring. Ook voor toepassing van grond van deelgebied 3 in andere deelgebieden moet rekening gehouden worden met een partijkeuring.

Specifieke gegevens

In het plangebied Schalkwijk Midden zijn geen bestaande gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Dit betekent dat er werkzaamheden in de grond kunnen plaatsvinden. Wel moet er bij het verkrijgen van de bouwvergunning een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In het plangebied is wel een geval van ernstige verontreiniging gesaneerd. Dit betreft een veront- reiniging bij een benzinepompstation aan de Europaweg 1. De sanering is uitgevoerd tezamen met de amovering van het tankstation. Evaluatie van de sanering door het bevoegd gezag (brief met kenmerk: 1999/8052, d.d. 7 juli 1999) geeft aan dat verontreiniging in grond en grondwater verwijderd is overeenkomstig de doelstelling in het saneringsplan. In verband met de installatie van nieuwe ondergrondse tanks wordt de kwaliteit van het grond- water jaarlijks onderzocht in het kader van de AmvB Tankstations. Dit tankstation is gelegen naast het voormalig belastingkantoor.

Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder betreft het wegverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder is van toepassing wan- neer een locatie een bestemming krijgt die gevoelig is voor geluid. De geluidgevoelige bestem- mingen zijn: woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleegtehuizen, andere gezondheidsgebou- wen met bijbehorende terreinen en woonwagendstandplaatsen.

De normering voor wegverkeer is als volgt: voorkeursgrenswaarde 50 dB(A), maximaal toelaatba- re geluidbelasting 65 dB(A). Als de geluidbelasting ligt in de bandbreedte tussen de voorkeurs- grenswaarde en de maximaal toelaatbare waarde, dan is het realiseren van de geluidgevoelige functie aan restricties gebonden en onder voorwaarden mogelijk. Deze ‘hogere waarde’ wordt via een formele procedure door Gedeputeerde Staten vastgesteld. (Vanaf 1-1-2007 wordt de hogere waarde via een formele procedure vastgesteld door B&W)

Specifiek voor het plangebied

De geluidbelasting voor de ontwikkelingslocaties in Schalkwijk Midden zijn bepaald met behulp van het Haarlemse verkeersmodel volgens het trendmodel exclusief het HVVP. De relevante geluidbelasting is aangegeven in bijgaande bijlage. De waarden zijn inclusief aftrek art. 103 Wet Geluidhinder. Nergens zijn er dusdanig hoge geluidbelastingen dat er niet gebouwd kan worden.

Lucht

Wettelijk kader en ontwikkelingen.

Per juli 2005 is een nieuw Besluit Luchtkwaliteit (Blk 2005) van kracht geworden. Toetsing van plannen op grond van het Blk 2005 verloopt als volgt. Indien een project na realisatie géén over- schrijding veroorzaakt is het in overeenstemming met het Besluit (conform Blk 2001). Indien een overschrijding al bestaat – of ook zou optreden zonder het project - mag deze door het project niet (extra) toenemen, ook niet door extra verkeersbewegingen. In dat geval wordt voldaan aan



het Besluit, zelfs als het aantal blootgestelden toeneemt. Indien het project de concentratie wel doet toenemen, dienen er maatregelen te worden getroffen om deze te voorkomen of te compenseren. Er moet dan worden aangetoond dat tegenover een kleine toename in een deel van een gebied een vooruitgang in de rest van het gebied staat, zodat er per saldo een gunstig - of althans niet nadelig- effect is op de luchtkwaliteit.

Specifiek voor het plangebied

Voor het bestemmingsplan Schalkwijk zijn berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten van deze berekeningen voor het jaar 2010 blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de wegen rond het plangebied voldoen aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In een latere fase, als er duidelijkheid is over het programma en mogelijke extra verkeersbewegingen, zal opnieuw getoetst moeten worden aan de dan geldende regelgeving voor luchtkwaliteit.

Bedrijven

Milieuzonering

Het gebruik van een milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële)



bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

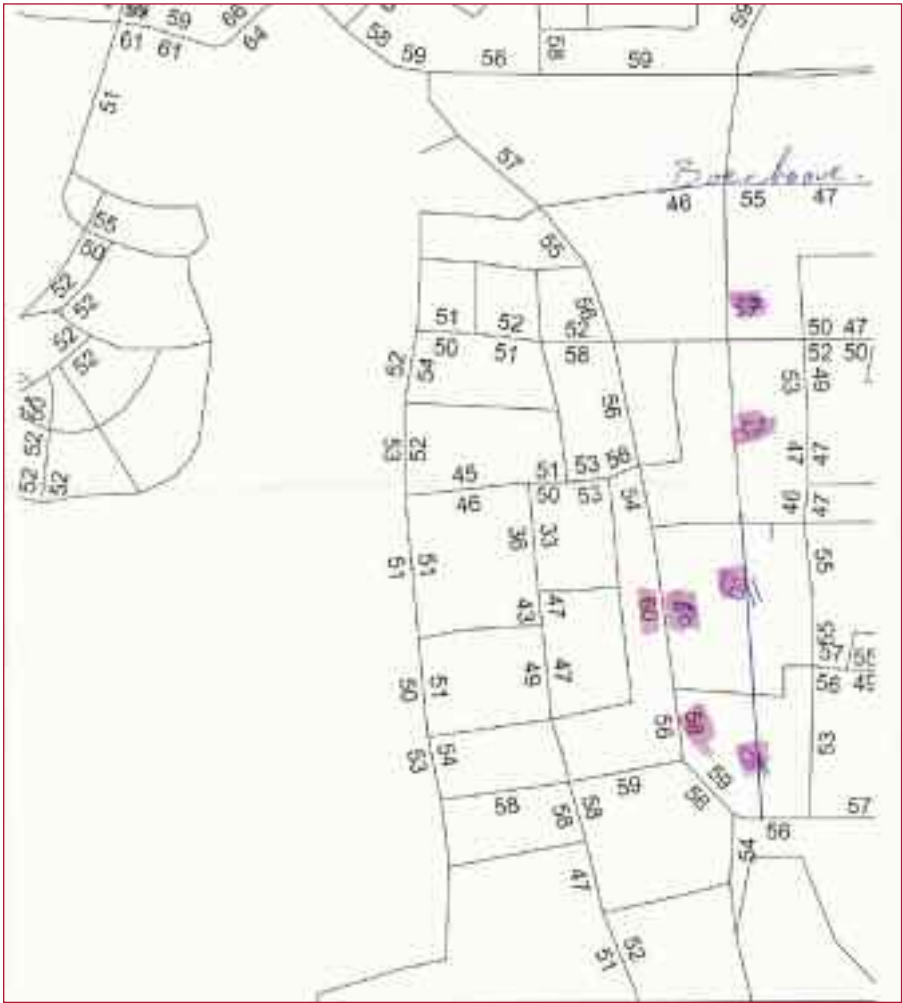
Categorisering van bedrijven in het plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich diverse gebiedstypes. De Europaweg en Amerikaweg zijn stadsstructuurwegen. Dat betekent dat in de huidige situatie langs deze weg bedrijvigheid tot en met categorie 3 is toegestaan. Het Binnengebied is getypeerd als bedrijvigheid. Hier is in de huidige situatie tot en met categorie 3 toegestaan. Onderzoek in het kader van het bestemmingsplan heeft aangetoond dat de bestaande bedrijven voldoen aan de geldende milieuregelgeving en geen aanleiding geven tot klachten. In de bijlage staat een lijst met bedrijven die in het gebied voorkomen. Bij het toevoegen van woonfuncties moet bekeken worden op welke wijze dit gemengd kan worden met de bestaande bedrijven.

Het karakter van de overige delen van het plangebied is overwegend wonen, waarbij diverse (kleine) bedrijfsvestigingen mogelijk zijn. Uitgangspunt voor dit deel is maximaal zoneringscategorie 2.

Lijst bedrijven Schalkwijk Midden			
	Straat	Cat.Soort bedrijf	Opmerking
Shell tankstation Nefkens	Europaweg 1	4 Benzineservicestation zonder LPG	
Texaco Benzinetankstation J. Ingelse	Europaweg 2	4 Benzineservicestation zonder LPG	
Stichting Apotheek der Haarlemse Ziekenhuizen	Boerhaavelaan 24	3 (her)verpakking en opslag van medicijnen	
Kennemer Gasthuis lok EG	Boerhaavelaan 22	3 Ziekenhuis	
Renault Minute	Amerikaweg 4	3 Autoreparatiebedrijf	
Zelftankstation	Amerikaweg 1	4 Benzineservicestation zonder LPG	
D.E.M. (Deus Ex Machina)	Amerikaweg 10	3 Kantoorgebouw	
Esso Schipholweg	Schipholweg 2	4 Benzineservicestation zonder LPG	
Martin Schilder	Surinameweg 1	3 Autoreparatiebedrijf	
FIOD	Surinameweg 4	3 Kantoorgebouw	
Gezamenlijke kantoor gebouw	Surinameweg 8	3 Kantoorgebouw	
UWV	Surinameweg 11	3 Kantoorgebouw	
Centraal Belastinggebouw	Surinameweg 2	3 Kantoorgebouw	
Reinart Wonen	Surinameweg 9	1	Staat leeg (d.d. 15 aug 06)
Fluor Daniel BV	Surinameweg 17	3 Technisch adviesbureau	
PTT Telecom	Surinameweg 15	2 Telefooncentrale (met opslag diesel /accu's)	
Brezan	Surinameweg 3	3 Verkoop -auto onderdelen	
Stichting St. Jacob, locatie Boerhaave	Louis Pasteurstraat 9	2 Verpleeghuis/reactiv.centrum	Klachten laden en lossen
Damate College	Floris van Adrichemlaan 1	3 Beroepsonderwijs	
Bloemenhuis Eureka	Floris van Adrichemlaan 3	1 Bloemenwinkel	
Motel Haarlem-Zuid BV	Toekanweg 2	3 Motel met zalenverhuur	
Any Body Health Center	Toekanweg 2	2 fitness, aerobic, squash en saunacenter	
Rijkswaterstaat, N-H	Toekanweg 7	3 Kantoorgebouw met kantine	

Kaart geluid



Bijlage 2
BELEIDSKADER

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

De Rijksnota Ruimte (2005) legt veel nadruk op een efficiënt gebruik van de stedelijke ruimte. Door intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd. Optimalisatie van de ruimte is mogelijk door toepassing van stapeling. Deze uitgangspunten komen overeen met het beleid in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Beide nota's gaan uit van de ontwikkeling van stedelijke knooppunten bij haltes van hoogwaardig openbaar vervoer, als onderdeel van stedelijke netwerken. In het plangebied liggen twee haltes van de Zuidtangent (Europaweg en Aziëweg), wat invloed heeft op de keuze in functies voor het plangebied. Een Zuidtangenthalte leidt tot een betere ontsluiting van het gebied. Dat maakt de kans op een hogere dynamiek in de zones rondom de haltes mogelijk, wat in hogere mate tot dubbelgrondgebruik en functiemenging leidt.

3.2 Structuurplan Haarlem 2020

Het gemeentelijk Structuurplan Haarlem 2020 (2005) pakt dit beleid van de provincie op. Vanwege de goede bereikbaarheid duidt het structuurplan het noordelijk deel van het plangebied aan als verandergebied en knooppunt. Compact en efficiënt ruimtegebruik zijn daar uitgangspunt: intensiever bouwen, waar mogelijk met functiemenging, en hoger bouwen. In het naastgelegen ontwikkelingsgebied 023-Haarlem is daar de planvorming ook op geënt en al bijna gereed voor uitvoering. Het zuidelijk deel van het plangebied (Surinameweg) en de belendende wijkcentra zijn in het structuurplan gekenmerkt als sociaal maatschappelijke ontwikkelingszones. Dat zijn gebieden die kansrijk zijn voor intensivering met (geclusterde) voorzieningen voor welzijn en zorg. Voorts vormt het plangebied een belangrijk schakelpunt tussen Schalkwijk-Centrum en Haarlem-Oost. In het Structuurplan wordt door het plangebied de ontwikkeling van een sterke langzaam-verkeer-as voorgesteld: een duidelijke route vanaf de Amsterdamstraat, door de Slachthuisbuurt, over de Schipholweg door 023-Haarlem naar Schalkwijk Stadsdeelhart. Deze nieuwe route verbindt Haarlem-Oost en Schalkwijk aanzienlijk beter. Langs deze as liggen diverse (stedelijke) voorzieningen of worden vestigingsmogelijkheden geboden voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen.

3.3 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+

In 1999 is het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ door de gemeenteraad vastgesteld. Met het vaststellen van het plan maakten college en raad de principiële keus om in Schalkwijk te verdichten binnen de contouren van het bestaande bebouwde gebied, om daarmee de Groene Zoom in tact te laten. Voor bebouwing werden enkele ontwikkelingszones aangewezen waaronder 023-Haarlem, de strook langs de Aziëweg en het gebied ten westen van de Amerikaweg. Onderdeel van het plan vormt het recht doortrekken van de Europaweg ter hoogte van de Nederlandlaan en het verleggen van de Amerikaweg om woningbouw aansluitend aan Boerhaavewijk mogelijk te maken. Beide ontwikkelingen zijn echter niet verder uitgewerkt. In 2003 wordt in het kader van de ontwikkeling van 023-Haarlem besloten de Europaweg niet te verleggen en in oktober 2004 wordt middels motie 62 besloten de reconstructie van en ontwikkeling langs de Amerikaweg uit het programma te schrappen. Ook de voorgenomen knip in de Boerhaavelaan en de daaraan gekoppelde kortsluiting naar de Schipholweg sneuvelt wegens te hoge realisatiekosten. Begin 2007 wordt een geactualiseerd Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ door de raad vastgesteld.



3.4 Wonen en economie

Woonvisie Haarlem 2006-2012

De onlangs vastgestelde Woonvisie Haarlem 2006-2012 is het kader voor het woonbeleid in Haarlem. De woonvisie definieert een viertal inhoudelijke speerpunten:

- 1 **Meer:** Haarlem zet (als belangrijkste speerpunt) in op vergroting van de woningvoor-raad, zodat meer Haarlemmers een woning kunnen vinden;
- 2 **Beter:** Haarlem zet in op verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad, zodat meer Haarlemmers in een betere woning kunnen wonen;
- 3 **Dynamisch:** Haarlem zet in op meer beweging op de woningmarkt, waardoor meer Haarlemmers in staat zijn de woning die zij wensen ook daadwerkelijk te vinden;
- 4 **Betaalbaar:** Haarlem zet in op behoud van voldoende betaalbare woningen voor die mensen die een duurdere woning niet kunnen betalen.

Voor wat betreft het speerpunt ‘meer’ is gekozen voor de aanpak van het woningtekort in zowel de koop- als de huursector. De woningvoorraad kan uitgebreid worden door middel van onder andere functieverandering. Vanuit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid pleit de woonvisie voor menging van woon- en werkfuncties. Daarnaast wordt de nadruk gelegd op meer kwaliteit en grotere keuze-mogelijkheden op de woningmarkt (speerpunt ‘beter’). Het woonbeleid pleit voor toevoeging van woningen die doorstroming genereren oftewel strategisch bouwen (spee-rpunt ‘dynamisch’). Op de schaal van Schalkwijk betekent dit woonbeleid dat toevoeging van woningbouw op de locatie Schalkwijk Midden zeer gewenst is (speerpunt: ‘meer’). Het is van belang dat er woningen worden toegevoegd in de woningtypen en prijssklassen die niet veel beschikbaar zijn in dit stadsdeel, waardoor er beweging ontstaat op de woningmarkt (speerpunt ‘dynamisch’). Het coalitieakkoord geeft aan dat circa 1/3 deel van het aantal nieuw toe te voegen woningen in de sociale koop en/of huur gerealiseerd zal moeten worden. Deze prijsklasse vol-doet aan het speerpunt ‘betaalbaar’.

In Schalkwijk bestaat de woningvoorraad vooral uit sociale huurwoningen. Dit aandeel van de totale woningvoorraad is aanzienlijk (nl. 60%) in vergelijking met het gemiddelde van Haarlem (34%). Dit geldt ook voor het aandeel flatwoningen. Daarentegen is het percentage eengezinswo-ningen en koopwoningen in verhouding tot het Haarlemse gemiddelde weer minder (zie hieron-der). Uit het onderzoek *Verhuisbewegingen Schalkwijk* (2004) blijkt dat vrijkomende middeldure koopeengezinswoningen vooral met Haarlemmers worden gevuld. De meeste mensen komen vanuit een goedkope huurwoning, maar veel doorstroming vindt ook plaats binnen hetzelfde woningtype. Uit dat onderzoek blijkt ook dat vanuit Haarlem (incl. Schalkwijk) zich relatief meer gezinnen met kinderen vestigen. Van buiten de stad komen er (jongere) alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens. Bij vertrek uit Schalkwijk betreft men vaak een goedkope huurflat, maar er is ook een duidelijke verschuiving richting eengezinswoning (vooral middeldure sector). Verondersteld mag worden dat de trek naar buiten de stad ook voor een deel op dergelijke woningen gericht is. Schalkwijk verliest vooral inwoners aan Haarlemmermeer.

kerngegevens wonen en prijssegment

De samenstelling van de woningvoorraad (1-1-2006) in Schalkwijk en Haarlem is in onderstaande tabel opgenomen, uitgesplitst naar percentages flatwoningen, eengezinswoningen, beneden/ bovenwoningen en naar koopwoningen, sociale huurwoningen en particuliere huurwoningen.



Woningtypen	Schalkwijk	Haarlem
flatwoningen	63%	29%
eengezinswoningen	33%	52%
beneden/ bovenwoningen	3%	13%
overig	1%	6%
koopwoningen	33%	53%
sociale huurwoningen	60%	34%
particuliere huurwoningen	7%	13%

Tabel kerngegevens woningbestand Schalkwijk en Haarlem
(Bron: Jaarstatistiek 2006, gem Haarlem, O&S)

Categorie woningbouw	prijssegment
Sociale koop	Tot € 195.000,- v.o.n.
Middeldure koop	€ 195.000,- tot € 275.000,- v.o.n.
Dure koop	Vanaf € 275.000,- v.o.n.
Sociale huur	Tot € 615,- k.k.
Middeldure huur	€ 615,- tot € 850,-
Dure huur	Vanaf € 850,-

Prijssegment woningbouw, prijspeil juli 2006

Economisch beleid

De economische hoofdbeleidslijnen die relevant zijn voor het plangebied zijn reeds opgenomen in het Structuurplan Haarlem (paragraaf 3.2). In het coalitieprogramma is aangegeven dat op knooppunten van openbaar vervoer meer concentratie van bedrijfshuisvesting gewenst is. Tevens geeft het coalitieprogramma als doel aan kleinschalige werkgelegenheid in woonbuurten te versterken, met daarbij aandacht voor startend ondernemerschap (te realiseren met woonwerkeen-heden). Voor de kortere termijn is door het college een economische agenda opgesteld (2006) welke duidelijkheid geeft over de uitvoering van de ambities uit het coalitieprogramma en afspra-ken met het rijk.

In het agenda-onderdeel Ruimte voor bedrijven geeft het college aan het bedrijfsleven te willen faciliteren door ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijfsvestiging te bieden en door te zorgen voor een goede ontsluiting en parkeermogelijkheden. De inzet is o.a. gericht op het mogelijk maken van bedrijfsverzamelgebouwen voor startende en creatieve ondernemers en ruimtereser-vering voor nieuwe kantoren. Langdurige leegstand van kantoren en bedrijfsruimtes is maat-schappelijk ongewenst. Het goed regionaal afstemmen van nieuwe kantoorplannen op de vraag - zoals Haarlem in Plabeka-verband heeft afgesproken - is belangrijk om leegstand te voorkomen. Daarom kiest het College voor een getemporiseerde, op de vraag afgestemde, ontwikkeling van de kantoorlocaties in de Spoorzone en aan de noordkant van Schalkwijk in samenspraak met de partners in Noordvleugelverband.
In het agenda-onderdeel Bevorderen van innovatie en creativiteit wordt aangegeven dat de creatieve industrie als sector zeer kansrijk is voor groei en innovatie. De agenda geeft geen concrete voorbeelden voor het plangebied maar in relatie hiermee gaat de aandacht uit naar realisatie van huisvestingsmogelijkheden voor creatieve bedrijvigheid, waarbij woonwerkeenheden mogelijkheden bieden.

* Voor de inrichting van de openbare ruimte, groen en infrastructuur wordt er in Haarlem gewerkt met het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Grond-, Weg- en Waterbouw. De algemene eisen ten aanzien van duurzaamheid staan beschreven in het Algemeen Programma van Eisen, Beheer Openbare Ruimte.

3.5 Duurzaamheid

Bij nieuwe ontwikkelingen worden naast stedenbouwkundige, planologische en verkeerstechnische kaders ook de uitgangspunten voor duurzame stedelijke ontwikkeling (DSO) vastgelegd in de gebieds-visie. Er zijn veel ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid mogelijk. Een aantal is wettelijk geregeld (bijv. grenswaarden luchtkwaliteit en compenserende waterberging bij extra verharding), voor weer andere situaties gaat Haarlem in haar stad uit van een basiskwaliteit (bijv. parkeren op eigen terrein bij nieuwbouw, afval in ondergrondse containers). En in een aantal gevallen kiest Haarlem voor een streefkwaliteit. Dat is een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen of basiskwaliteiten.

Bij het vaststellen van de stedelijke inrichting voor de gebiedsvisie wordt de Checklist Duurzame Stedenbouw toegepast. De gemeente Haarlem wil dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn bestaat uit uitgangspunten en een Checklist Duurzame Stedenbouw. Deze praktijkrichtlijn is gemaakt op basis van ervaringen met het toepassen van duurzame stedelijke maatregelen in de Haarlemse ruimtelijke projecten. Voor het samenstellen van de checklist is gebruik gemaakt van het *Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw* (NPDS, 1999) . Specifiek voor duurzame woningbouw heeft de gemeente nieuw beleid vastgesteld (nov. 2005, SB/Mil Reg.nr. 2005/2754). Bij alle nieuwe woningbouwprojecten streeft de gemeente ernaar dat de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) wordt toegepast en waar mogelijk zelfs een streefkwaliteit. Die basiskwaliteit kan o.a. worden bereikt door het toepassen van maatregelen uit de voorkeurslijst duurzame nieuwbouw woningen. Die checklist bestaat uit eenvoudige, (veelal) kostenneutrale en bewezen maatregelen uit het *Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw*. Bij woningbouwprojecten wil de gemeente afspraken maken met betrokken externe partijen over hanteren van de basiskwaliteit en in Programma’s van Eisen van samenwerkingsovereenkomsten vastleggen.

Ook op het vlak van energiegebruik heeft de gemeente prestatienormen. Zo heeft de gemeenteraad zeer recent (25 januari 2007) in aanvulling op de Actualisatie Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ bij motie een inspanningsverplichting aangenomen om voor nieuwbouwprojecten in Schalkwijk de EPC (energie prestatie coëfficiënt) met 10% te verlagen ten opzichte van de geldende landelijke norm.

3.6 Water

Het *Integraal Waterplan Haarlem* (IWP) omschrijft de stedelijke wateropgave voor Haarlem voor de korte en lange termijn. Voor Schalkwijk is deze opgave nader uitgewerkt in het *Masterplan Water*, met daarin de volgende doelstellingen: afkoppelen van verhard oppervlak, baggeren van bestaande watergangen, aanbrengen van meer natuurvriendelijke oevers, aanleg van extra oppervlakte water en kwaliteitsverbetering van de stedelijke woonomgeving. De investeringskosten voor het graven van nieuw oppervlaktewater in bestaand stedelijke gebied zijn hoog. Niet alle kosten kunnen worden gedragen door rioolfonds, grondexploitaties van projecten en algemene exploitatie van Schalkwijk. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een bijdrage toegezegd. Op dit moment is nog niet duidelijk in hoeverre deze bijdrage toereikend is voor het realiseren van de Schalkwijkse wateropgave.

Watergangen die voor dit plangebied een rol spelen zijn een nieuwe waterverbinding dwars door Schalkwijk over de Belgiëlaan, Kennedylaan en Floris van Adrichemlaan. Om ruimtelijke en financiële redenen zal waarschijnlijk alleen het oostelijk deel hiervan gerealiseerd kunnen worden (Floris van Adrichemlaan in aansluiting op de Amerikavaart).

Daarnaast is een extra verbinding wenselijk direct aan de westzijde van de Amerikaweg, bezuiden de Kennedylaan. Ook hier zijn grote ruimtelijke en financiële barrières, ondanks dat deze watergang uit oogpunt van goed waterbeheer en goede waterkwaliteit in Schalkwijk zeer wenselijk is. Ook is een watergang gepland langs de voormalige Aziëweg (net buiten het plangebied). In de gebiedsvisie wordt ook een nieuwe watergang geïntroduceerd: een verbinding tussen Kamillevaart-Toekanweg-023-Haarlem (zie hoofdstuk 4). Tenslotte geldt voor het gehele gebied dat hemelwater bij nieuwbouw dient te worden afgevoerd naar open oppervlaktewater, c.q. naar een gescheiden rioolstelsel.

3.7 Infrastructuur Haarlems Verkeer- en Vervoersplan (2003)

Voor stadsdeel Schalkwijk wordt het HVVP geactualiseerd. Deze gegevens zijn nog niet beschikbaar. De nieuwe beleidslijnen die al wel bekend zijn en relevant voor het plangebied worden aangegeven in paragraaf 4.3.

Actualisatie Parkeerbeleid

Voor heel Haarlem vindt onderzoek plaats voor een actualisatie van het parkeernormenbeleid. Ook deze gegevens zijn nog niet beschikbaar. Te verwachten valt dat de parkeernormen die nu van kracht zijn (1,2 parkeerplek per woning) verhoogd worden.

Ondergrondse infrastructuur

Uit gegevens van KLIC-meldingen (centraal informatiepunt over ligging van kabels en leidingen) blijkt dat er gas-, water-, elektraleidingen en datakabels in het gebied liggen. De meeste betreffen normale ondergrondse infrastructuur die bij een woonwijk hoort. Het overgrote deel ligt onder bovengrondse infrastructuur (wegen). Een paar leidingen zijn noemenswaardig om rekening mee te houden (zie afbeelding 5 hieronder):

- een hogedruk gasleiding (Gasunie) over het terrein Fluor,
- een hoogspanningsleiding (Nuon) loopt parallel aan de Europaweg en Kennedylaan en vervolgens door Boerhaavewijk-West en een middenspanning leiding (Nuon) loopt over het terrein van Fluor en vervolgens parallel aan de Amerikaweg met een aftakking over het ziekenhuisterrein.
- Amsterdamse waterleiding onder Boerhaavelaan.





Bijlage 3

KANSEN VOOR DUURZAME ENERGIE (INFRASTRUCTUUR)

Inleiding

In het Middengebied van Schalkwijk zijn verschillende ontwikkelingen gaande die kansen bieden voor een optimale energie-infrastructuur, waarmee een Energieprestatie op Locatie (EPL) van minimaal 7,0 kan worden gerealiseerd. De EPL wordt uitgedrukt in een cijfer van 1 tot 10. Een 10 wordt gehaald als de energievoorziening volledig duurzaam is uitgevoerd. Gezien de totale warmte- en koudevraag van het gebied zijn er voldoende kansen om de energievoorziening te optimaliseren. Een optimale energie-infrastructuur wordt gerealiseerd als de in het gebied opgewekte warmte en koude (voor koeling) zo wordt ingezet dat zo weinig mogelijk energie verloren gaat. Gebouwen kunnen bijvoorbeeld onderling warmte en koude uitwisselen op de momenten dat er op de ene plek een overschot en op de andere plek een warmte- of koudevraag is.

Omdat een precieze afstemming van vraag en aanbod niet te garanderen is, zal tijdelijke opslag van warmte onontbeerlijk zijn. Daarnaast is in de zomer met name koeling nodig en in de winter meer warmte. Seizoensopslag van warmte en koude in de bodem, oftewel Warmte Koude Opslag (WKO), levert hiervoor een oplossing. Deze techniek is al rendabel toe te passen wanneer een oppervlakte van enkele duizenden m² moet worden verwarmd en gekoeld.

Een aantal gebouwen in het plangebied is voldoende groot om hiervoor rendabel (individuele) energieopslag toe te passen. Indien een gezamenlijk energiesysteem wordt aangelegd, wordt het systeem financieel nog interessanter. Om kosten te beperken is het daarom te overwegen om voor het gehele gebied een gezamenlijke energie infrastructuur aan te leggen. Dit systeem werkt het meest optimaal in combinatie met lage temperatuurverwarming en hoge temperatuurkoeling in de huidige en de te realiseren gebouwen (dit kan worden gerealiseerd middels luchtverwarming- en/of vloerverwarming en koeling). In het voormalig pand van de belastingdienst is koudeopslag aanwezig, wellicht is deze opslag in te zetten dan wel uit te breiden voor een gezamenlijke energievoorziening.

Daarnaast speelt het feit dat het Kennemer Gasthuis in de komende jaren haar CV installatie gaat vernieuwen. Hierbij kan worden overwogen een Warmte Kracht Koppelingsinstallatie (WKK) neer te zetten. Hierdoor kan warmte, koude (in combinatie met de huidige (nieuwe) adsorptiekoelmachines) en elektriciteit voor het ziekenhuis en (een deel) van haar omgeving worden opgewekt.

De hierboven genoemde opties bieden kansen om tot een collectieve opwekking van zowel warmte, koude als elektriciteit in het middengebied van Schalkwijk te komen. De Elektriciteitswet biedt sinds enkele jaren de mogelijkheid om de infrastructuur hiervan openbaar aan te besteden. De infrastructuur mag dus door andere partijen als gebruikelijk (NUON/Continuon) worden aangelegd. Een openbare aanbesteding kan kostenbesparing met zich meebrengen, niet alleen voor de infrastructuur (lager vastrecht), maar ook voor de eigen opwekking van elektriciteit; een groot deel van de transportverliezen wordt dan namelijk vermeden.

Conclusie

Een eerste indruk is dat de opties energieopslag (WKO) en warmte kracht koppeling (WKK) rendabel zijn toe te passen in de verschillende onderdelen van het gebied. De vraag is hoe gunstig het

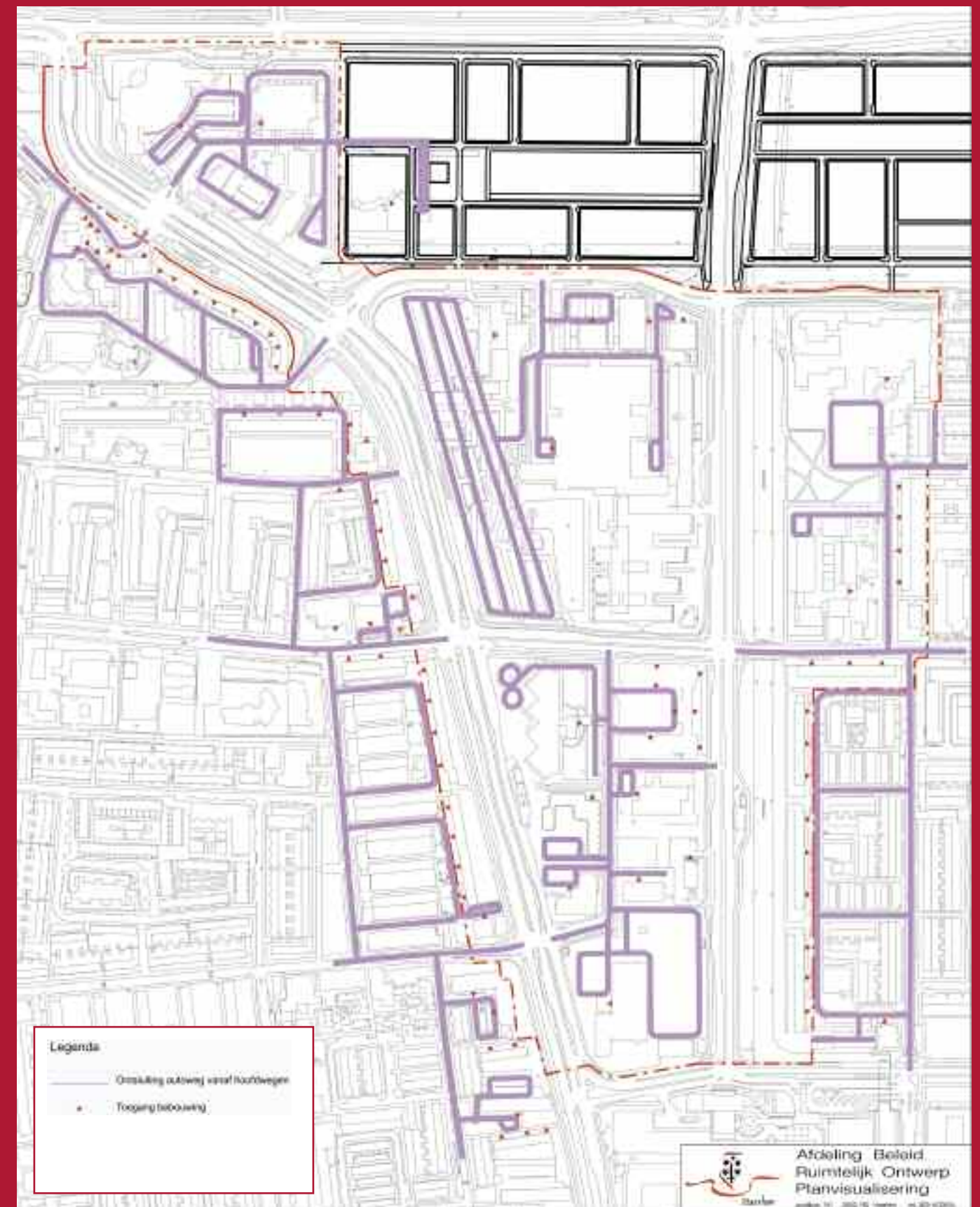


kostenplaatje hiervoor wordt als er een gezamenlijke opwekking van warmte, koude en (evt.) elektriciteit plaatsvindt en wordt gedistribueerd. Dit zal enerzijds technisch moeten worden bekeken in een energievisie. Wat is de potentiële vraag precies en op welke (alternatieve) manieren kan hierin worden voorzien, maar ook is belangrijk binnen welke randvoorwaarden de verschillende betrokken partijen mee willen denken en uiteindelijk willen deelnemen aan een dergelijk project. Hierbij spelen (uiteindelijke) financierbaarheid en bedrijfszekerheid een grote rol. Gezien de onzekerheden in het tijdspad zal in ieder geval moeten worden gezocht naar oplossingen die modulair kunnen worden opgebouwd.

Vervolg

Een collectief energieproject zoals hierboven is voorgesteld, is bijvoorbeeld toegepast op het universiteitsterrein van Eindhoven. Alle gebouwen waren vroeger apart voorzien van warmte en koeling en worden nu collectief gevoed. Hierdoor draait in Eindhoven nu het grootste energieopslagsysteem van Europa. In het geval van het middengebied van Schalkwijk is echter sprake van verschillende eigenaren en is het dus een complexer geheel. Mogelijk is dit een kans om het technisch en procedurele onderzoek te laten subsidiëren. De mogelijkheden hiertoe worden momenteel onderzocht. Zo gauw er zicht is op subsidiemogelijkheden worden de mogelijke partijen bezocht met de vraag binnen welke randvoorwaarden zij mee willen denken en uiteindelijk willen deelnemen aan een dergelijk project. Op basis van deze informatie kan vervolgens namens de verschillende participanten subsidie voor het onderzoeksproject worden aangevraagd.

Deze energievisie op het plangebied zal in een separaat traject met de gebiedseigenaren worden besproken. In de gebiedsvisie wordt alleen melding gemaakt van deze kans.



GEBRUIK BUITEN RUIMTE KAART



FUNCTIE BEBOUWING OP BEGANE GROND KAART



BESTAANDE BOUWHOOGTE KAART

