

Onderwerp: Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden

BBV nr: 2016/50378

1. Inleiding

Op 25 november 2015 is door middel van een informatiebrief aan de commissie Ontwikkeling (2015/493191) de toezegging gedaan dat in het voorjaar van 2016 een ontwikkelstrategie voor Schalkwijk Midden door het college wordt vastgesteld. Met Schalkwijk Midden doelen we op het gebied tussen de Europaweg, Amerikaweg en de Kennedylaan; gelegen ten noorden van Schalkstad en ten zuiden van het Kennemer Gasthuis.

In Schalkwijk Midden is sprake van veel leegstand van kantoren. Meerdere eigenaren in het gebied hebben de wens tot transformeren. Er zijn enkele initiatieven vanuit de markt genomen om tot transformatie te komen. De gemeente is slechts eigenaar van het openbaar gebied. Om te voorkomen dat er alleen sprake zal zijn van losse ontwikkelingen is een gezamenlijk proces gestart met de eigenaren uit het gebied met het doel tot een samenhangende gebiedstransformatie te komen. De voor u liggende ontwikkelstrategie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de eigenaren en betreft een uitwerking van de in 2009 vastgestelde gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009/10595). Het is daarmee een samenwerking tussen stad en gemeente die als voorbeeld kan dienen binnen de nieuwe stijl van “samen doen”. Alle partijen hebben de samenwerking in deze fase als zeer positief en opbouwend ervaren.

Ontwikkelstrategie: een nieuwe aanpak die leidt tot een geleidelijke metamorfose van het gebied.

Het doel is dat transformaties samen leiden tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling, zoals beoogd in de gebiedsvisie uit 2009. Transformaties die samen leiden tot een metamorfose van het gebied: de kleur verloopt van een zakelijke, ietwat verouderde kantorenlocatie naar een aantrekkelijk, levendig woonwerkgebied. In het gebied wordt ingespeeld op nieuwe vormen van mobiliteit, waardoor de auto grotendeels uit het zicht is en betaalbare woningen voor doelgroepen die voor Schalkwijk een meerwaarde bieden. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor werken, bij voorkeur op manieren die passen bij deze tijd zoals genoeg ruimte voor zzp-ers en woonwerkwooningen. De mix van wonen en werken levert een levendige wijk op, die door de centrale positie in Schalkwijk een belangrijke rol kan gaan spelen.

De ontwikkelstrategie om dit te bereiken is een nieuwe aanpak waarbij er geen sprake is van een blauwdruk of masterplan, maar van een gezamenlijk gedragen identiteit voor het gebied, een gezamenlijk gedragen ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte en ruimte biedende “plotregels” die toepasbaar zijn voor elke eigenaar. De aanpak moet leiden tot financieel haalbare plannen en daadwerkelijke beweging op korte termijn.

Randvoorwaarden ontwikkelstrategie:

- De losse transformaties tezamen moet leiden tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling, zoals beoogd in de gebiedsvisie;
- elke eigenaar moet een eigen tijdpad kunnen doorlopen voor de transformatie;
- elke eigenaar moet een zekere mate van vrijheid hebben om tot transformatie te kunnen komen. Daarbij is zowel transformatie van bestaande bebouwing denkbaar als sloop/ nieuwbouw;
- eerlijk verdeling van lusten en lasten onder de eigenaren;

Directe aanleiding om in te zetten op deze ontwikkelstrategie is dat de gebiedsvisie uit 2009 niet voldoende houvast biedt om tot een gefaseerde en samenhangende transformatie te komen. Eén van de oorzaken hiervan is dat de gebiedsvisie geen rekening houdt met eigendomsgrenzen. Om die reden is de visie vertaald naar plotregels per plot in plaats van een programma voor het hele gebied. Met een “plot” wordt een kadastraal perceel bedoeld, waarbij rekening is gehouden met een ruimtereservering voor routes en infrastructuur. De “plotregels”(inclusief plotkaart) zijn een vertaling en actualisatie van de gebiedsvisie naar rato per plot. De plots zijn weergegeven op de “plotkaart”. De “gebiedskaart” is een verbeelding van de plotregels. Ter referentie is bij de plotregels de omschrijving uit de gebiedsvisie aangegeven.

2. Besluitpunten college

1. Instemmen met de ontwikkelstrategie;
2. Instemmen met de plotregels en bijbehorende gebiedskaart, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. Uitspreken van de intentie om de parkeerverordening aan te passen.
4. Dit voorstel ter bespreking voorleggen aan de commissie Ontwikkeling;
5. Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

3. Beoogd resultaat

Beoogd worden werkbare en effectieve afspraken die op korte termijn leiden tot een daadkrachtige aanpak van Schalkwijk Midden. De aanpak is gericht op een metamorfose van het gebied van zakelijk kantorenlocatie naar een duurzaam, aantrekkelijk, stedelijk woonwerkgebied. In het gebied worden alternatieve vormen van mobiliteit gestimuleerd, de auto zal een ondergeschikte rol hebben. Bovendien zal sprake zijn van een betere aansluiting op de omringende wijken in Schalkwijk door het doortrekken van routes en het stimuleren van stedelijke bebouwing met entrees aan de Europaweg en Amerikaweg.

4. Argumenten

Het besluit past in het ingezette beleid

In 2009 is de gebiedsvisie Schalkwijk Midden door de gemeenteraad vastgesteld (WZ/GM 09/10595). Huidige bebouwing in het gebied bestaat uit kantoren en bedrijfspanden. Een van de doelstellingen van de gebiedsvisie is het realiseren van een levendig woonwerkgebied. Om dit te bereiken kunnen panden getransformeerd worden naar andere functies of kan er sloop-nieuwbouw plaats vinden.

In 2013 is het plan van aanpak transformatie kantoren (STZ/RB/2013/243607) besproken in de commissie Ontwikkeling. In het plan van aanpak is nadrukkelijk gekozen voor een actieve regie in het gebied waar de urgentie het grootst is. Het doel van deze gebiedsgerichte en objectgerichte aanpak is om met beperkte middelen toch op de juiste plek resultaat te boeken. Er is gekozen om actief aan de slag te gaan met de transformatie van de leegstaande kantoren in Schalkwijk Midden.

Er is sprake van urgentie

In Schalkwijk Midden is sprake van veel leegstand van kantoren. Meerdere eigenaren in het gebied hebben de wens tot transformeren. Er zijn enkele initiatieven vanuit de markt genomen om tot transformatie te komen. Er is behoefte aan helderheid over de mogelijkheden en onmogelijkheden. Op dit moment is de boekwaarde in Schalkwijk Midden relatief laag en heeft Haarlem een opgave en behoefte om woningaantallen uit te breiden, een ideaal momentum om gebouwen te transformeren of tot herontwikkeling over te gaan.

De ontwikkelstrategie is in overleg met eigenaren tot stand gekomen

Met de ontwikkelstrategie wordt ingespeeld op de kansen die er liggen. De plotregels zijn doorgesproken en verkend met de eigenaren. Er is positief gereageerd op de werkwijze door zowel eigenaren als wijkraden. Met de plotregels worden de eigenaren gefaciliteerd. Op basis van deze regels kunnen de marktpartijen een omgevingsvergunning aanvragen. Hierbij zal een procedure doorlopen moeten worden die voorziet in een afwijking op het vigerend bestemmingsplan waarin alleen werkfuncties toegestaan zijn in dit gebied.

Opstellen regels per plot en plotkaart

Om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk maken zijn de kadastrale grenzen zoveel mogelijk aangehouden zodat elke eigenaar een eigen tijdpad kan doorlopen voor de transformatie. In de gebiedsvisie uit 2009 was hier nog geen sprake van. Hierbij is het ook belangrijk dat elke eigenaar een zekere mate van vrijheid moet hebben om tot transformatie te kunnen komen, zowel transformatie van bestaande bebouwing als sloop/ nieuwbouw is mogelijk. Dit is gebeurd door de ambities van de gebiedsvisie uit 2009 te vertalen naar plotregels en een plotkaart. Hierdoor is er een werkbaar kader voor ontwikkeling ontstaan waarbij er ruimte is om in te spelen op de actualiteit, maar ook ruimte is voor ontwikkeling per plot. Het gebied kan zich zo stapsgewijs ontwikkelen, afgestemd op de wensen en behoefte van de diverse eigenaren. Essentieel is de in de plotregels opgenomen plotkaart waarop is aangegeven op welke vlek de regels betrekking hebben.

Doel van de plotregels en plotkaart is ook dat aan alle eigenaren gelijke kansen worden geboden en tegelijk aan alle eigenaren een evenredige bijdrage wordt gevraagd voor de ontwikkeling van het gebied, bijvoorbeeld in de bijdrage aan pleinruimte. De plotregels inclusief plotkaart zijn bijgevoegd.

Nieuwe identiteit formuleren

Om op termijn tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling te komen wordt er een nieuwe identiteit van het gebied geformuleerd. Deze identiteit wordt in overleg met de eigenaren bepaald. Deze identiteit moet genoeg aanknopingspunten hebben om de openbare ruimte en de algemene beeldkwaliteit vast te leggen. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan deze identiteit. Doel van het vastleggen van een identiteit voor het gebied is dat daarmee een koers voor ontwikkelingen bepaald wordt en de losse transformatieprojecten op termijn een samenhangende en aantrekkelijke eenheid vormen. Deze aanpak inspireert, stimuleert en biedt vrijheid, maar werkt op organische wijze ook toe naar een eenheid en een aansprekende leefomgeving. De volgende identiteiten worden als kansrijk gezien: “collectief duurzaam/ deeleconomie/ ecologisch Schalkwijk” of “kan het in Schalkwijk Midden/vrijstaat/ belastingparadijs/ ruimte voor initiatief”, Maar ook denkbaar zijn “actief/ sportief/ gezond”, een “Golden City”, of een “stedelijk groen”. De identiteit (beeldkwaliteit) wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad (najaar 2016).

Definiëren openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol bij het realiseren van een samenhangende hoogwaardige transformatie. De openbare ruimte wordt gezien als de drager van het gebied. Voorafgaand aan de ontwikkelingen moet er een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte worden opgesteld en vastgelegd. Deze moet gebaseerd zijn op de gezamenlijk gedragen identiteit. Het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt gezamenlijk met de eigenaren opgesteld. De gemeente heeft hierin de uiteindelijk beslissende stem. De eigenaren moeten ook voor een belangrijk deel bijdragen aan de herinrichtingskosten voor de openbare ruimte. Gemeentelijke middelen zijn hiervoor (nog) niet beschikbaar. Het herinrichtingsplan inclusief kostenverdeling wordt ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W en doorloopt de reguliere procedure voor herinrichtingsplannen van de openbare ruimte (najaar 2016).

De ambities van de gebiedsvisie Schalkwijk Midden en actueel beleid zijn naar rato vertaald naar plotregels

- De plotregels voorzien in de aanleg van een fiets- en voetpad langs de Europaweg en houden rekening met eventuele versmalling van de Europaweg, zonder dat dit een vereiste wordt.
- De plotregels zijn gericht op een stedelijke dichtheid waarbij er sprake is van gemiddeld ongeveer zes bouwlagen en een bouwhoogte tot maximaal 12 lagen conform de gebiedsvisie, er gebouwd wordt in een rooilijn aan de Europaweg en Amerikaweg en de entree's ook aan deze wegen liggen.
- De plotregels waarborgen dwarsverbindingen (bouwvrije zones) om het gebied beter aan te laten sluiten op haar omgeving.
- De plotregels leiden tot een evenwichtige woonwijk. De woningbouwopgave is verruimd naar een maximum van 30% sociale huurwoningen per plot. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een breder aanbod van woningtypes in Schalkwijk en aan het wensbeeld van een ongedeelde stad.
- De plotregels zorgen voor behoud van arbeidsplaatsen. De in de gebiedsvisie genoemde opgave voor kantooroppervlak is vrij vertaald naar arbeidsplaatsen. Deze arbeidsplaatsen kunnen diverse gedaantes hebben. Een woonwerkwoning, werkunits in de plint van gebouwen, kantoorgebouw etc. Een en ander flexibel in te zetten passend bij de behoefte van de tijd, maar in ieder geval op zo'n manier dat werken in dit gebied nadrukkelijk aanwezig zal blijven. Het huidige beeld is dat er op langere termijn (circa 10 jaar) twee kantoorgebouwen in gebruik blijven, 2 à 3 panden getransformeerd worden tot een mix van werken en wonen, en circa 4 plots herontwikkeld worden.

Duurzame gebiedsontwikkeling

Uiteraard moet ook dit gebied bijdragen aan de ambities van Haarlem om in 2030 klimaat neutraal te zijn. Er wordt ingespeeld op de kansen die er liggen door HOV gebruik te stimuleren, in te zetten op transformatie van gebouwen, wonen en werken bij elkaar te realiseren, realisatie van loop- en fietsroutes en verplichtingen t.a.v. van groen en onbebouwde ruimte op te nemen. Het gebied kenmerkt zich na de transformaties als autoluw en biedt een hoogwaardige verblijfskwaliteit met veel ondersteunend groen. Verder is de strategie voornamelijk gericht op verleiding. Gestimuleerd wordt om mobiliteitsplannen te ontwikkelen. Er is een presentatie gegeven aan alle eigenaren over het project geothermie in Schalkwijk.

Versterken groene kwaliteit

Bestaand groen moet waar mogelijk opgenomen worden in de nieuwe plannen. Uitgangspunt is bomen niet te kappen, conform het groenbeleid van de gemeente. Een inventarisatie van het bestaande groen is hiervoor noodzakelijk. Het gebied kent op dit moment nagenoeg geen openbaar groen afgezien van de groenstructuren langs de Europaweg en de Amerikaweg. Er zijn geen recreatieve plekken. Een nieuwe identiteit biedt kansen voor versterking van de groenstructuur en een aanvulling met recreatieve plekken.

Aanpassing parkeerverordening is nodig t.b.v. een aantrekkelijke gebiedsontwikkeling

Transformatie op korte termijn naar een intensief stedelijk woonwerkgebied met kwaliteit en betaalbare woningen staat op gespannen voet met de parkeeropgave. Op basis van de ervaring met andere gebieden en projecten is de verwachting dat de huidige parkeerverordening leidt tot vertraging, onnodige dure woningen en tot een matige kwaliteit van het gebied door dominantie van parkeervoorzieningen.

Het is daarom de intentie om een procedure te starten voor aanpassing van de parkeerverordening, dat wil zeggen, de aanduiding “schil” voor dit gebied wijzigen in “centrum”. Deze aanduiding sluit aan bij het toekomstbeeld voor het gebied, namelijk een gebied met hoge dichtheid, grote mix aan functies in en om het gebied en de ligging nabij hoogwaardige OV verbindingen. Daarnaast wordt voorgesteld bij de aanpassing van de verordening een parkeernorm voor kleine woningen op te nemen, omdat het de verwachting is dat dit gebied zich daar goed voor leent en de huidige parkeerverordening daar niet op inspeelt. Deze aanpassingen van de parkeerverordening hebben geen relatie met de huidige aanpassingen inzake modernisering parkeren. Er wordt gestimuleerd om d.m.v. een mobiliteitsplan een lager aantal parkeerplaatsen te realiseren. Een borging van een goede parkeerbalans wordt gevonden in een ruimtereservering die moet worden gedaan voor aanvullende parkeeroplossingen in combinatie met het reserveren van financiële middelen hiervoor.

5. Risico's en kanttekeningen

Bepalen van identiteit en definiëren openbare ruimte moet nog gebeuren

Het eerste punt van de ontwikkelstrategie, het komen tot een gezamenlijke identiteit voor het gebied, evenals een ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte, bevat een risico. Dit kan een tijdrovend proces worden omdat marktpartijen het onderling niet eens worden. Beheersmaatregel hiervoor is het voeren van een open communicatie en het inzetten van een gezamenlijk betaalde onafhankelijk procesmanager, als aanjager van het gebied indien blijkt dat het proces te weinig voortgang kent.

Aanpassing parkeerverordening

Tweede risico is onzekerheid t.a.v. aanpassing van de parkeerverordening en de borging van een mobiliteitsplan. Als voldaan moet worden aan de huidige parkeernormen kan realisatie van parkeervoorzieningen (ten koste van ruimtelijke kwaliteit en/ of ten koste van betaalbaarheid van de woningen) zorgen voor ernstige vertraging in de planvorming.

Financiële middelen voor herinrichting

De gemeente geeft aan op zoek te gaan naar financiële middelen ten behoeve van de herinrichting. Wanneer dit niet of onvoldoende lukt zullen marktpartijen zelf zorg moeten dragen voor de benodigde financiën. Risico hierbij is dat plannen moeten worden bijgesteld en dat uitvoering langer op zich laat wachten.

6. Uitvoering

- Na vaststelling van deze ontwikkelstrategie nemen eigenaren het initiatief en de coördinatie van het proces over. De gemeente blijft als stakeholder betrokken. De gemeente blijft de komende tijd een belangrijke rol vervullen in het faciliteren van het proces en de besluitvorming.
- Eigenaren (de gemeente is ook eigenaar) geven opdracht tot formuleren van een nieuwe identiteit. Bestuurlijke besluitvorming over de identiteit vindt naar verwachting najaar 2016 plaats.
- Eigenaren en gemeente geven opdracht voor herinrichtingsplan voor de openbare ruimte. Bestuurlijke besluitvorming over het herinrichtingsplan vindt naar verwachting najaar 2016 plaats.
- Parallel aan bovenstaande wordt een proces gestart voor aanpassing van de parkeerverordening.

Financiën

- De kosten voor het opstellen van de identiteit, het opstellen van het ontwerp voor de openbare ruimte en de procesaansturing van het vervolgproces worden gezamenlijk door de eigenaren en de gemeente gedragen. De door het college voor dit gebied geoordeelde DSV gelden worden hiervoor ingezet.
- De eigenaren investeren zelf in de transformatie van hun eigendommen en de daarvoor benodigde herinrichting.
- De eigenaren moeten ook bijdragen aan de herinrichtingskosten voor de openbare ruimte.
- Voor dit gebied is er geen sprake van een onderhoudsopgave voor het openbaar gebied. Wel is er een wens om te transformeren. Er zijn geen gemeentelijke middelen beschikbaar voor de herinrichting. Omdat wordt voorzien dat er wel een financiële bijdrage nodig zal zijn vanuit de gemeente voor de herinrichting van de openbare ruimte zal gezocht worden naar dekking en een beroep worden gedaan op de stedelijke vernieuwings- en investeringsgelden.
- Er wordt op dit moment gewerkt aan een voorstel voor de kostenverdeling en het al dan niet financieel bijdragen door de gemeente ten gunste van (verblijf)kwaliteit en duurzaamheid. Dit voorstel wordt gelijk met het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte ter besluitvorming voorgelegd.

7. Bijlagen

- A. Plotregels Schalkwijk Midden
- B. Gebiedskaart Schalkwijk Midden
- C. Voorbeelden

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester