

Onderwerp Stand van zaken Schalkwijk-Midden	
Nummer	2021/124332
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S (plotontwikkeling), Vishnudatt, A (openbare ruimte)
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad heeft op 20 juli 2017 het ontwikkelkader Schalkwijk Midden vastgesteld. Dit ontwikkelkader omvat de regels voor transformatie van een kantoorgebied met veel leegstand naar een levendig en hoogstedelijk woon-/werkgebied. Het is tot stand gekomen in samenwerking met de eigenaren in het gebied en in overleg met de overige belanghebbenden. Het college informeert de raad jaarlijks over de stand van zaken van de diverse ontwikkelingen en de openbare ruimte. Het college geeft daarnaast een vooruitblik op wat komen gaat ten aanzien van respectievelijk de plan-/woningbouwontwikkeling in 2021 – 2026, de aanleg van de openbare ruimte en het verloop van het proces.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling, zodat de commissie op de hoogte blijft van de uitwerking van het door de raad vastgesteld ontwikkelkader.
Relevante eerdere besluiten	- Surinameweg 17: ontwerp-omgevingsvergunning bouwen 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen (2020/915061) - Raadsinformatiebrief Schalkwijk-Midden (2019/536370), - Vaststellen Stedenbouwkundig plan Fluor terrein (2019/614297) , - Beschikbaar stellen krediet voor aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen (2018 /342987), - Vaststellen overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden en Handboek inrichting "Stad tussen de bomen", en instellen regieteam (2017/274494). College d.d. 20 juni 2017 - Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden (2017/2389496) zoals vastgesteld door de raad op 20 juli 2017, - Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016,

Besluit College d.d. 26 april 2021	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,
---------------------------------------	--

Inleiding

Schalkwijk-Midden transformeert tussen 2019 en 2027 van een leegstaand kantorengedebied naar een gemengd woon- en werkgebied. In de kern houdt het ontwikkelkader in dat in ruil voor verdichtingsmogelijkheden en functiewijziging naar woningbouw/werken, de ploteigenaren grond afstaan voor het maken van een grotere openbare ruimte, waarvoor zij bovendien (conform een verdeelsleutel) gezamenlijk de helft van de aanlegkosten bijdragen. In totaal komen er ruim 1.200 woningen (huidige stand van zaken), ruim 300 meer dan aanvankelijk verwacht, en circa 17.000 m2 aan commerciële ruimte. De door de raad vastgestelde kaders bieden ruimte om in een hogere dichtheid te bouwen waardoor er meer woningen gerealiseerd blijken te kunnen worden.

De afspraak is, zoals vastgelegd in het door de raad vastgestelde ontwikkelkader, dat in Schalkwijk-Midden geen sociale woningen hoeven te worden gebouwd. Wel komt er betaalbare koop met voorrang voor bewoners die een sociale huurwoning achterlaten (plot 1 en 4), en het merendeel (middeldure) huurwoningen. Daarnaast op diverse plekken ook enkele tientallen atelierwoningen.

De transformatie en sloop/nieuwbouw van de gebouwen vindt grotendeels plaats tussen medio 2020 en 2026. Vanwege de recente verwerving door Dura Vermeer van plot 9 (KPN-locatie) duurt de totale ontwikkeling van Schalkwijk-Midden langer dan voorzien. Er worden hierdoor echter ook meer woningen gerealiseerd.

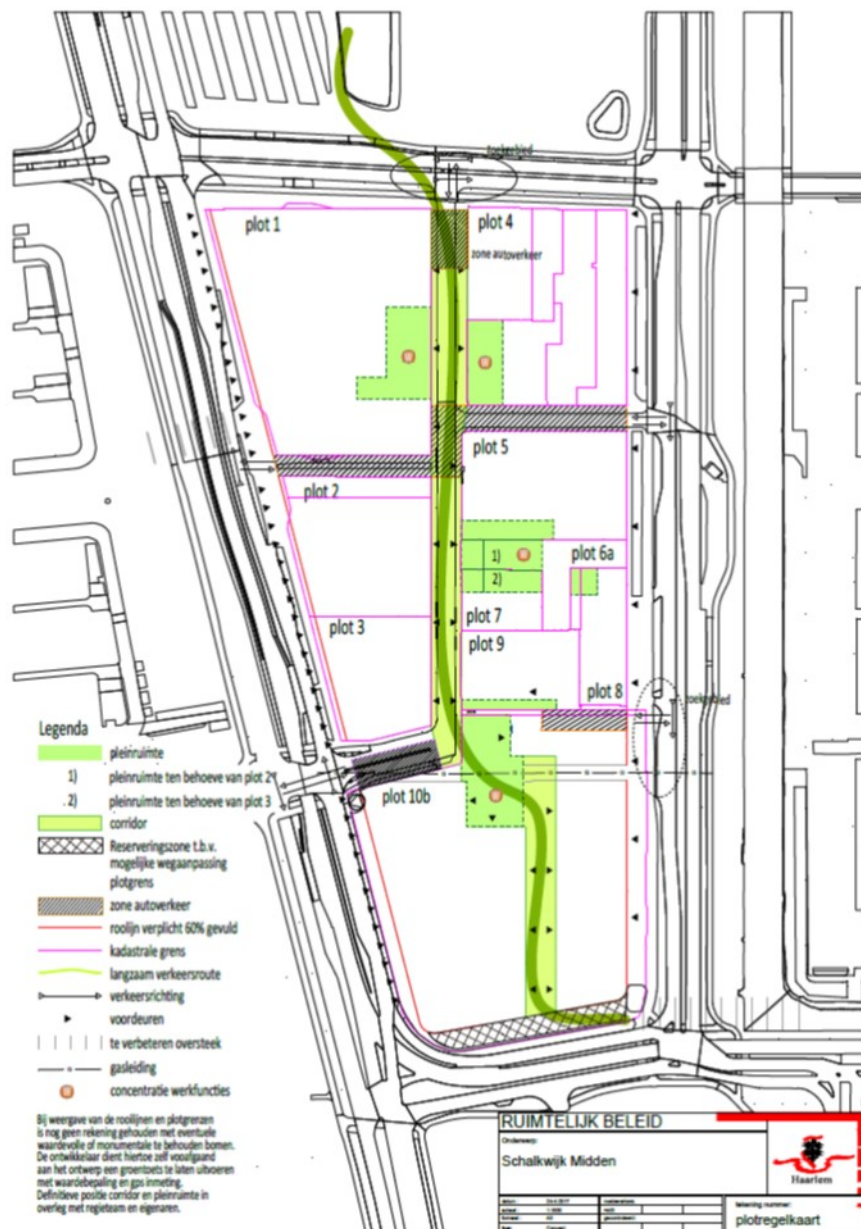
De openbare ruimte wordt in fasen aangelegd, eerst tijdelijk indien noodzakelijk maar pas definitief na oplevering van de gebouwen. Een definitief ontwerp en actualisatie van de meerjarenbegroting voor de aanleg van de openbare ruimte wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 aan de raad voorgelegd.

Met deze bijzondere procesaanpak van de herontwikkeling op basis van een ontwikkelkader en plotregels is inmiddels voor een aantal plots goede ervaring opgedaan. Begin dit jaar is onder andere de afstemming tussen regieteam en ARK nader geconcretiseerd.

2. Kernboodschap

2.1 Ontwikkeling per plot

Per plot volgt kort de stand van zaken.



Overzicht van alle plots in Schalkwijk-Midden

Plot 1 en 4 (Rootz, voormalig Belcanto)

Dit betreft de voormalige locatie van het belastingkantoor aan de Kennedylaan.

Dit voorjaar legt de gemeente het Stedenbouwkundig Plan (SP) dat is opgesteld in opdracht van Amvest en Dura Vermeer ter inzage. De ontwikkeling van het SP voorziet in circa 670 woningen met onderstaande segmentering.

- Ongeveer 230 middeldure tweekamer huurappartementen
- Ongeveer 130 middeldure driekamer huurappartementen
- Ongeveer 200 betaalbare koopappartementen conform de afspraken met de corporaties
- Ongeveer 50 huurappartementen met zorgaanbod
- Ongeveer 50 huurappartementen co-living concept (friendswoningen)
- Ongeveer 10 koop stadswoningen, woonwerk.

Bij het opstellen en beoordelen van het stedenbouwkundig plan van Rootz is het voortschrijdend inzicht van de planvorming van eerdere delen van Schalkwijk-Midden zo goed mogelijk benut. Bij verkoop van de locatie door de corporaties is door de corporaties als voorwaarden meegegeven dat er 30% betaalbare koop gerealiseerd wordt waarbij bewoners van een sociale huurwoning voorrang krijgen. Deze afspraak hebben de corporaties eerder met de gemeente gemaakt. Dit resulteert in ongeveer 200 betaalbare koopappartementen. Voor onder meer de inzet van de gemeente (ambtelijke kosten) bij de planontwikkeling wordt dit jaar een anterieure overeenkomst afgesloten. Om deze ontwikkeling te realiseren is het nodig een aantal bomen te kappen langs de Europaweg, langs de Kennedylaan en in het plangebied. Het precieze aantal en de specifieke bomen kunnen pas in een later stadium exact worden bepaald vanwege onder meer de toegang van de parkeergarages. Er blijven ongeveer 7 bestaande bomen in dit gebied behouden. Uitgangspunt is dat er in totaal ongeveer 80 nieuwe bomen worden geplant.





Uitsnede uit het SP van Rootz. NB ontwerp Europaweg met bomen indicatief.

Plot 2 (Rijksvastgoedbedrijf, kantoor Rijkswaterstaat)

Plot 2 is het voormalig kantoor van de FIOD en in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit gebouw wordt verbouwd tot nieuw kantoor voor Rijkswaterstaat. In een eerder plan was sprake van nieuwbouw langs de Europaweg. Door een slimme wijziging aan de gevels ontstaat meer ruimte in de plattegronden en door een beperkte uitbreiding in de 'oksel' van het gebouw is uitbreiding door nieuwbouw aan de Europaweg niet meer nodig. Het gebouw transformeert hiermee van een gesloten pand naar een open, uitnodigend gebouw. De planvorming bevindt zich in de ontwerpfase. Nadere uitwerking met betrekking tot het ontwerp van de (semi-) openbare ruimte vindt nu plaats. De vergunningaanvraag volgt in de zomer van 2021. Het gebouw wordt in het voorjaar van 2023 opgeleverd.



Het bestaande gebouw is erg gesloten en staat in een omgeving met veel verharding



Het nieuwe gebouw wordt veel transparanter en maakt contact met de bosrijke omgeving

Plot 3 en plot 7

Deze plots zijn in eigendom van Wonam, een ontwikkelaar/verhuurder gericht op het middensegment (huursector). Wonam realiseert op plot 3 (Surinamepad 8) 131 woningen en 558 m2 commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage. De omgevingsvergunning is verleend. Het bestaande pand is inmiddels gesloopt en de bouw is gestart.

Er is een reservering (of 'fallback') van extra parkeerplaatsen vereist voor het geval zich na realisatie de situatie voordoet dat uit parkeerdrukmetingen blijkt dat het aantal parkeerplekken in de parkeergarage te gering is. Plot 7 in Schalkwijk-Midden levert hiervoor de vereiste reservering.

De oplevering van de nieuwbouw is gepland in het eerste kwartaal van 2023. Bij de inrichting van het plot worden ook bomen aangeplant.

Zolang plot 7 als het fallbackscenario voor het parkeren van plot 3 fungeert, is de planontwikkeling

voor dit plot stilgelegd en wordt pas vervolgd als gebleken is dat de reservering voor extra parkeerplaatsen voor plot 3 niet meer nodig is. Of als er in de omliggende wijken betaald parkeren wordt ingevoerd.



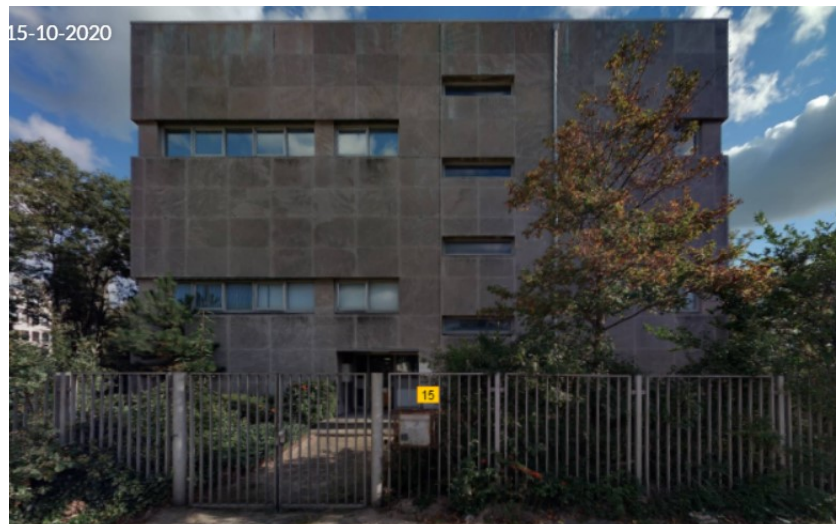
Impressie nieuwbouw plot 3 vanaf de kant van de Europaweg

Plot 5

Het eerste woongebouw, "de Keizer" (voormalige UWV-gebouw) met 111 appartementen en 538 m² commerciële ruimte is in april 2019 opgeleverd.

Plot 9

Dura Vermeer heeft onlangs plot 9 verworven van KPN. Een deel (112 m²) blijft in eigendom van KPN. Hier komt het nieuwe schakelstation. Tot uiterlijk 31 december 2025 huurt KPN ruimte in het oude pand. De verwachting is dat vanaf medio 2024 de ontwikkeling start zodat in 2026 gestart kan worden met de bouw.





Huidige bebouwing plot 9 waar vandaan dataverkeer Haarlem-Oost plaatsvindt

Plots 10 a+b

Deze plots zijn eigendom van Dura Vermeer. Centraal op het plot staat het markante Fluor gebouw. Dit wordt getransformeerd en om het gebouw heen worden enkele andere nieuwe gebouwen gebouwd waaronder de 'Smartdock', een markant parkeergebouw met gemengde andere functies in de plint. Het definitieve programma bestaat uit 304 koop- en huurwoningen en circa 1736 m2 bruto vloeroppervlakte commerciële ruimte. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend en de bouw start in het tweede kwartaal van 2021. Oplevering vindt gefaseerd plaats vanaf het eerste kwartaal van 2023.



Impressie van de Fluor-locatie

2.2 Ontwikkelingen openbare ruimte

De voorbereidingen zijn gestart om de kabels en leidingen rondom het plangebied (hierna te noemen ringleiding) aan te leggen. Hierdoor kan een groot deel van de kabels- en leidingen uit de openbare ruimte van Schalkwijk-Midden verwijderd worden. Dit maakt het planten van meer bomen- met als doel een groen en aantrekkelijk woonmilieu – mogelijk. Het is echter wel noodzakelijk hiervoor een aantal bomen te kappen, zoals eerder is gemeld in de beantwoording van de artikel 38 vragen, kap bomen Europaweg, d.d. december 2020 - op het ringleidingtracé zelf.

Uitgangspunt blijft het zoveel mogelijk behouden van bomen. Zodoende is de afgelopen periode voor de kap van 4 bomen aan de Europaweg naast de verplichte bomenonderzoeken ook een scherpe blik van de belangengroep De Bomenridders (inhoudelijk) en ook het Platform Groen (procesmatig) omarmd om nut en noodzaak kritisch te beschouwen. De afspraken ten aanzien van de positie van het platform Groen heeft het afgelopen traject gekruist. In het vervolg informeren we uitsluitend het Platform aangezien hier onder andere ook de belangengroep Bomenridders in is vertegenwoordigd.

Stand van zaken bomen

Bomenbalans in geheel plangebied	
Nog te kappen bomen door gemeente	34
Te planten bomen	231

Toelichting Kap

De gemeente kapt op basis van de huidige inzichten in totaal nog 34 bomen in de buitenrand (Europaweg/Kennedylaan en Amerikaweg). Aan de Europaweg zijn reeds 3 bomen gekapt en voor 4 bomen is reeds een aanvraag voor kapvergunning ingediend. Aan de Kennedylaan worden 10 bomen gekapt en aan de Amerikaweg worden 17 bomen gekapt. De verwachting is dat de aanvraag hiervoor in Q2 van 2021 wordt ingediend. Verder is het perspectief dat 14 bomen op het terrein van Rootz worden gekapt. Voor de plot van het RVB is de verwachting dat kap van de bestaande bomen niet nodig is. Aantallen bomen kunnen omhoog worden bijgesteld bijvoorbeeld als gevolg van mogelijke conflicten met de bouwplaatsinrichting als onderdeel van de uitvoering. Een risico wat zich nu voordoet op het Fluor terrein.

Toelichting aanplant nieuwe bomen

Van deze aantallen zijn 59 bomen op het Fluor terrein zeker aangezien dit ook is opgenomen als onderdeel van de afgegeven anterieure overeenkomst. De overige aantallen kunnen als onderdeel van de nadere uitwerking van de planuitwerking naar boven of naar beneden bijgesteld worden. Dit betreft de bomen voor het gemeentelijk deel, Rootz en RVB. Bovendien geschiedt de aanplant van de bomen later in de tijd, zodat er geen conflicten bestaan tussen de kwetsbare aanplant en langrijdend bouwverkeer. In de praktijk betekent dit dat de bomen gefaseerd in het totale plangebied worden aangeplant, nadat de verharding is aangebracht. Het spreekt vanzelf dat het jonge aanplant betreft. Het eindbeeld wordt dus niet in een keer gerealiseerd.

Tijdelijk beheer



In de afgelopen raadsinformatiebrief is gemeld dat aan de ontwikkelaars is gevraagd om de bereikbaarheid van het gebied met elkaar onderling goed af te stemmen en hier gezamenlijk regie op te voeren, waarbij een gemeenschappelijk BLVC-plan het instrument is waarlangs de afstemming geschiedt. De gemeente zal hier een actievare rol in te moeten nemen, aangezien de opgave in de tijdelijke situatie meer is dan alleen regulering van het bouwverkeer. Het gebied wordt gefaseerd opgeleverd, waarbij er een periode is dat er volop wordt gebouwd terwijl er ook al wordt gewoond. De komende periode wordt gebruikt om inzicht te krijgen in deze fasering en de daarbij noodzakelijke tijdelijke maatregelen om de veiligheid en leefbaarheid in deze fase te borgen. Denk bijvoorbeeld aan verkeersmaatregelen, tijdelijke ont- en aansluitingen en verlichting. Ook wordt deze periode gebruikt om te komen tot een 'routekaart' waarin afspraken worden verrijnd voor inhoudelijke mijlpalen en vormen van toetsing om te komen tot een correcte overdracht van gronden naar de gemeente.

2.3 Proces

Regieteam

Conform het ontwikkelkader voor Schalkwijk-midden begeleidt een regieteam de plannen van de eigenaren en toetst deze aan de kaders en plotregels. Met de ARK zijn nadere afspraken gemaakt over het proces en de kwaliteitsborging van planvorming voor Schalkwijk-Midden.

Het ontwikkelkader maakt het mogelijk dat iedere eigenaar in eigen tempo ontwikkelt. Dat houdt echter ook in dat elke planontwikkeling voortschrijdend inzicht biedt. Sommige inzichten leiden tot een nadere uitwerking van de uitgangspunten op het gebied van stedenbouw, infrastructurele ontsluiting en dergelijke, die ook gelden voor iedere volgende ontwikkeling. De uitgangspunten zijn gebundeld in het beeldkwaliteitsplan dat in mei 2021 separaat aan de gemeenteraad wordt aangeboden ter vaststelling. Het Beeldkwaliteitsplan dient naast de plotregels en de ontwikkelstrategie als toetsingskader voor de plannen die nog in de fase van planvorming zijn.

3. Vervolg

PRE-INITIATIEFFASE INITIATIEFFASE DEFINITIEFFASE ONTWERPFASE VOORBEREIDINGSFASE REALISATIEFFASE

Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	• Ontwikkelstrategie	• Besproken in de commissie	2016
Definitieffase (kaders voor verder uitwerking)	• Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden • Beeldkwaliteitsplan	• Raad • Raad	2017 Q2 2021

Ontwerpfase	• Rootz (stedenbouwkundig plan) • Rijksvastgoedbedrijf • Definitief Ontwerp buitenruimte	• B&W • Ambtelijk • Raad	Q2 2021 Q2 2021 Q2 2022
Vorbereidingsfase			
Realisatiefase	• Fluor en Wonam	• College	2020-2023
Opgeleverd	• Certitudo	• College	2019

In bovenstaand schema is aangegeven in welke fase de verschillende de plots zich bevinden. Op dit moment zijn de volgende plots nog niet in ontwikkeling: plot 7 (Wonam) en plot 9 (KPN-locatie). Deze volgen op een later tijdstip. Daarnaast is de planning van het definitief ontwerp inclusief onderhoudsbudget voor de openbare ruimte in de tabel opgenomen.

4. Bijlagen

Geen.