

Onderwerp Vrijgeven concept stedenbouwkundig plan 'Rootz' voor plot 01 en 04 Schalkwijk-Midden	
Nummer	2021/142763
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Sulsters, W.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	wsulsters@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college geeft het concept stedenbouwkundig plan voor het voormalige Belcanto terrein vrij voor inspraak. Het stedenbouwkundig plan 'Rootz' voorziet in de herontwikkeling van de voormalige belastingkantoor locatie (Belcanto) tot een hoogwaardige stedelijke omgeving met ca 670 woningen in diverse prijscategorieën verdeeld over 7 appartementengebouwen, een 'paviljoen', een ondergrondse parkeergarage en een (bovengrondse) gebouwde parkeervoorziening. In verschillende gebouwen zijn in de plint maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen voorzien. Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de kaders zoals door de Raad vastgelegd in het 'Ontwikkeldkader Schalkwijk-Midden'. Ingevolge artikel 160 lid 1 Gemeentewet is het vaststellen van het stedenbouwkundig plan een bevoegdheid van het college. Het Regieteam, dat conform het genoemde Ontwikkeldkader voor Schalkwijk-Midden is ingesteld om te sturen op de ontwikkeling, beoordeelt na toetsing aan het ontwikkeldkader het plan positief. Het plan is vervolgens ter informatie voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), die positief heeft gereageerd. Na vaststelling van het SP zal de ARK het document als toetsingskader hanteren bij de uitwerking van diverse deelplannen/ afzonderlijke gebouwen.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. Indien er geen zienswijzen worden ingediend of ze zijn van ondergeschikt belang, dan stelt het college – vanuit haar bevoegdheid hiertoe - het stedenbouwkundig plan vervolgens ongewijzigd vast en stuurt het ter info aan Cie.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen ontwikkeldkader Schalkwijk-Midden met bijlagen Document 'Tussen de bomen' en 'Werkwijze ontwikkeldkader + plotregels Schalkwijk-Midden' in de raad van 20 juli 2017 (2017/238496)

Besluit College d.d. 12 juli 2021	Besluit: 1. Het concept stedenbouwkundig plan 'Rootz' voor het voormalige Belcanto-terrein vrij te geven voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,
--------------------------------------	---

1. Inleiding

Het gebied 'Schalkwijk-Midden' was een kantoorlocatie die met veel leegstand te kampen had. In samenspraak met de eigenaren is een ontwikkelkader opgesteld, dat de raad op 8 juli 2017 heeft vastgesteld. Dit ontwikkelkader gaat uit van de transitie van het verouderd kantorengedrag naar een hoog-stedelijk, maar ook groen woon-werkgebied; 'Stad tussen de bomen'. Het wordt gekenmerkt door vrijstaande gebouwen in een autoluwe, groene buitenruimte met bomen in diverse soorten. Iedere plot-eigenaar kan aan de hand van het ontwikkelkader in eigen tempo het eigendom transformeren waarbij een deel van het eigendom aan de gemeente wordt overgedragen om de openbare buitenruimte te kunnen aanleggen. Bovendien dragen zij hier financieel naar rato aan bij, in ruil voor de toestemming tot transformatie van de gebouwen.

Ontwikkelcombinatie Rootz (Dura Vermeer en Amvest) is eigenaar van het Belcanto terrein en heeft plannen ontwikkeld voor transformatie en nieuwbouw. Het gaat om de ontwikkeling van het grootste terrein van heel Schalkwijk Midden, dat direct aansluit op de eerder in gang gezette ontwikkelingen van Certitudo, Wonam en Fluor. De situering van de verschillende appartementengebouwen ten opzichte van elkaar en binnen de te creëren groene (openbare en semiopenbare) buitenruimte is van groot belang voor de uiteindelijke kwaliteit van het gebied. Daarom is er voor gekozen om voor deze plot - net zoals voor de Fluor-locatie - een stedenbouwkundig plan op te stellen om de ontwikkeling integraal te kunnen beoordelen en de deelplannen vervolgens op te kunnen toetsen.

Het plan is in het Regieteam reeds positief beoordeeld. De parkeercapaciteit in het stedenbouwkundig plan is in lijn met de vigerende gemeentelijke parkeernorm. Het voorbereide mobiliteitsplan is vooralsnog niet aan de orde. Toetsing vindt plaats bij moment indiening vergunning tegen het dan geldend parkeerbeleid.

Het plan voldoet aan de door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders in het ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden met daarin gestelde plotregels, het manifest voor de identiteit en het handboek voor de buitenruimte. Het plan is ook reeds ter informatie aan de commissie ARK voorgelegd en ook daar positief ontvangen als een doordacht, integraal plan. Op 23 maart heeft een online bewonersavond plaatsgevonden met een toelichting op het plan en de mogelijkheid tot vragen via



een chatfunctie. In de inspraakperiode zelf zullen alle belanghebbenden hun zienswijzen kunnen indienen.

Het voorstel is om het stedenbouwkundig plan nu ter inzage te leggen. Het stedenbouwkundig plan 'Rootz Haarlem' is bijgevoegd (**bijlage 1**).

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het concept stedenbouwkundig plan voor het voormalige Belcanto-terrein vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

Het besluit leidt in eerste instantie tot de mogelijkheid voor belanghebbenden/stakeholders hun zienswijze op het stedenbouwkundig plan te geven.

Het concept stedenbouwkundig plan biedt de belanghebbenden/ stakeholders inzicht in de verkaveling en situering van de bebouwing, de (maximale) bouwvolumes, hun globale vorm, oriëntatie en ontsluiting, de globale inrichting buitenruimte en de parkeeroplossing. Het geeft tevens inzicht in de zogenaamde 'spelregelkaart' als concreet kader voor nadere uitwerking van deelplannen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend of als ingediende zienswijzen van ondergeschikt belang zijn, zal het college – volgens haar bevoegdheid hiertoe - het stedenbouwkundig plan vervolgens ongewijzigd vaststellen. Anders zal het college de Commissie Ontwikkeling om advies vragen alvorens het (al dan niet gewijzigd) plan vast te stellen.

(zie ook par 6. Uitvoering/ vervolgproces)

4. Argumenten

1. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan het door de raad vastgestelde ontwikkelkader

Met het programma wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde ontwikkelkader. Vanwege de omvang van het terrein, het aantal nieuw te bouwen appartementencomplexen en de benodigde parkeeroplossingen is er voor gekozen om een stedenbouwkundig plan op te stellen zodat het als integraal plan beoordeeld kan worden. Het plan voldoet aan de eisen en plotregels die in het ontwikkelkader zijn opgenomen, waaronder minimale dichtheid, voldoende grootte van de groene corridor aan de binnenzijde, de te creëren openbare pleinruimte, arbeidsplaatsen etc.

2. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de programmabegroting

Het stedenbouwkundig plan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het stedenbouwkundig plan draagt bij aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, een verbetering van

de sociale veiligheid, de leefbaarheid en aan een verbetering van de woningvoorraad. Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

3. Het stedenbouwkundig plan maakt een ontwikkeling mogelijk, die de woningvoorraad vergroot in de ontwikkelzone Europaweg

De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 3800 woningen in de ontwikkelzone Europaweg te realiseren.

De ontwikkeling van het voorliggende Stedenbouwkundig Plan voorziet in circa 670 woningen met de volgende segmentering.

- Ca 200 betaalbare koop
- Ca 230 middel-dure huur 2 kamerwoningen
- Ca 130 middel-dure huur 3 kamerwoningen
- Ca 50 huur met zorgaanbod
- Ca 50 huur co-living concept
- Ca 10 koop stadswoningen, woonwerk

Bovenstaande aantallen kunnen in de uitwerking van de deelplannen binnen bepaalde marges nog wijzigen. Het plan biedt een substantiële hoeveelheid betaalbare koopwoningen, hetgeen in de Europawegzone een bijzonder woningaanbod is. Het plan vergroot ook het aanbod binnen het middel-dure huursegment. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd in het gebied Schalkwijk, dat nu nog een relatief eenzijdig woningaanbod kent.

Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitieakkoord met betrekking tot het woningbouwprogramma uitgangspunten vastgesteld welke zijn besproken in de commissie ontwikkeling van 20 september 2018. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen, hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%- 20% verdeling. Op dit project is 'uitgangspunt e.' van toepassing. Dit houdt in dat er al vergaande privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar.

4. De leefbaarheid en sociale veiligheid worden verbeterd

Het voormalige belastingkantoor en de andere panden op het terrein staan momenteel leeg. Het stedenbouwkundig plan voorziet, zoals was overeengekomen in het ontwikkelkader, in een bebouwingsstructuur met naar alle zijden adressen en voorkanten, waardoor er levendigheid en sociale controle in de openbare ruimte aan de groene corridor en semiopenbare ruimte in het binnengebied ontstaat. De bebouwing in de rooilijn met adresvorming aan de Europaweg en de Amerikaweg, zorgt voor een gebied dat zich niet langer 'met de rug' naar het omliggende gebied keert, maar met een voorzijde. Het gebied wordt een open, vrij toegankelijk en groen gebied, waar in het hart gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen zijn gelegen. Er is zicht vanuit de omliggende gebouwen op deze groene, parkachtige ruimte.



5. Het plan voorziet in voldoende commerciële ruimte voor vergroten werkgelegenheid

In de plotregels is voor het plot van Rootz bepaald dat er een minimaal aantal arbeidsplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dat kan pas worden getoetst na realisatie, maar de ca 2.460 m² commerciële/ maatschappelijke ruimte is rekenkundig ruim toereikend bevonden om deze arbeidsplaatsen ook daadwerkelijk te realiseren. De methodiek is eerder bij andere plotontwikkelingen gevolgd. Met een ZOED- vestiging komt een kwalitatieve functie in het gebied. De commerciële ruimte is bovendien op locaties langs de groene corridor en pleinruimte voorzien, zodat daarmee ook de levendigheid verbetert (zie vorige punt).

6. Het parkeren voldoet aan de huidige norm en anticipeert op een mobiliteitsplan

De plotregels bieden de mogelijkheid om niet de parkeernormen te hanteren, maar aan te sluiten bij het Haarlems parkeerbeleid, dat de mogelijkheid biedt via maatwerk van de norm af te wijken.

De *gemeentelijke Analyse Autobezit Haarlem, 2018* is als referentie gehanteerd door BBOR voor de bepaling van de benodigde parkeercapaciteit. Met het programma volgt hieruit een parkeerbehoefte van 541 parkeerplaatsen. Deze capaciteit is ondergebracht in een ondergrondse parkeervoorziening - onder de Westelijk gelegen bouwblokken - ontsloten vanuit de Kennedylaan en parkeerplaatsen in een gebouwde, deels verdiepte en grotendeels bovengrondse parkeervoorziening, de zogenaamde Multiflex. Dit Multiflex-gebouw wordt modulair gebouwd en krijgt een maximale bouwhoogte gelijk aan het gebouw zoals op het Fluor-terrein wordt gerealiseerd (max. 20 meter).

De parkeercapaciteit in het stedenbouwkundig plan is daarmee in lijn met de vigerende gemeentelijke parkeernorm. Toetsing vindt plaats bij moment indiening vergunning tegen het dan geldend parkeerbeleid.

Ontwikkelaar Rootz heeft reeds een mobiliteitsplan/parkeernota opgesteld om (bij de latere vergunning aanvraag/bestemmingsplan) te kunnen toetsen of voldaan is aan de eisen voor de parkeeroplossing. Indien op termijn op basis van een andere parkeernorm en afnemend autobezit parkeerruimte onbenut blijft, kan de Multiflex (deels) worden verwijderd/ verlaagd. Er is nu in ieder geval horecaruimte en faciliteiten voor pakketdiensten in het gebouw op de begane grond voorzien.

7. Het plan is positief beoordeeld door het Regieteam en positief ontvangen door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het regieteam beoordeelt of plannen voldoen aan het ontwikkelkader Schalkwijk Midden, zoals vastgelegd in het Manifest, de plotregels en het Handboek inrichting Schalkwijk Midden. Goedkeuring door het Regieteam is een voorwaarde om het stedenbouwkundig plan in procedure te brengen en voor te leggen aan het college ter vrijgeven voor inspraak.

Er is inmiddels een BeeldKwaliteitsPlan (BKP) opgesteld, waaraan alle ontwikkelingen in Schalkwijk Midden zullen worden getoetst op (beeld-)kwaliteit. Het is in het Regieteam van 18 maart j.l. goedgekeurd - ook reeds met de ARK besproken - en zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

8. Het plan is positief ontvangen in de informatiebijeenkomst voor bewoners

Op 23 maart heeft een online bewonersavond plaatsgevonden, waarin de toelichting op het plan door ca 80 deelnemers is gevolgd en een klein aantal mensen vragen hebben gesteld via de chatfunctie. Het plan is hier overwegend positief ontvangen. In de vragenronde zijn geen aanvullende inzichten naar voren gekomen.

In de inspraakperiode zelf zullen alle belanghebbenden hun zienswijzen kunnen indienen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De parkeeroplossing kan pas beoordeeld worden aan de hand van definitieve bouwplannen

De parkeeroplossingen die momenteel in het Stedenbouwkundig plan zijn gekozen, zijn positief beoordeeld op basis van het voorliggende plan/programma en op basis van een onderbouwde capaciteit in de ondergrondse voorziening en het Multiflex-gebouw. Er wordt nog onderzocht of gebruik gemaakt kan worden van parkeerfaciliteit in de omgeving ten behoeve van bezoekersparkeren.

Een definitieve beoordeling zal plaatsvinden bij de vergunningaanvraag in het kader van de Wabo-procedure. Hiertoe zal een definitieve, integrale parkeerbalans en mobiliteitsplan worden aangeleverd, tezamen met het Definitief Ontwerp voor het Multiflex-gebouw.

2. Het aantal te behouden bomen kan pas in een latere fase exact worden bepaald

In het Stedenbouwkundig plan is een groenparagraaf met een 'groenkaart' opgenomen, die de huidige situatie met bomen in kaart brengt. Het SP geeft duidelijk de intentie weer "om zoveel mogelijk beeldbepalende bestaande bomen in het plangebied te behouden (...) Het behoudt daarvan geeft al direct een beeld van volwassen groen".

Het precieze aantal en de specifieke bomen die moeten wijken voor de woningbouwontwikkeling kan pas in een later stadium exact worden bepaald. Dit is o.a. afhankelijk van de ligging van het kabel- en leiding tracé, dat in een later stadium wordt vastgesteld. Hierbij zal uiteraard zoveel mogelijk rekening worden gehouden met positie van bestaande bomen. Uitgangspunt is dat er in totaal ca 80 bomen worden toegevoegd in het plan.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website
 - Het stedenbouwkundig plan ligt 6 weken ter inzage
 - De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit
- Vervolgstappen in het ontwikkelproces voormalig Belcanto-terrein:
 - Verwerken zienswijze(n) stedenbouwkundig plan ter vaststelling:
 - Indien geen zienswijzen die tot fundamentele wijziging leiden: vaststelling door college en ter informatie naar de commissie ontwikkeling



- Indien wel zienswijzen die tot fundamentele wijziging leiden: advies van commissie tbv vaststelling door college



Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	• Ontwikkelstrategie	• Besproken in de commissie	2016
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden	• Raad	2017
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan • Anterieure overeenkomst • Vaststellen DO buitenruimte Schalkwijk Midden	• B&W • B&W • Raad	Q2 2021 Q3 2021 Q3 2022
Voorbereidingsfase	• Bestemmingsplan	• Raad (vaststelling)	Q3 2022
Realisatiefase	• Uitvoering	• Ambtelijk	2121/2022/2023

Bijlagen

- Stedenbouwkundig plan 'Rootz Haarlem' (versie 29 juni 2021)