

Onderwerp	
Vaststellen Stedenbouwkundig plan Rootz Schalkwijk-Midden.	
Nummer	2021/506880
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college stelt het stedenbouwkundig plan voor Rootz (voormalig Belcanto terrein) in Schalkwijk-Midden vast. Het stedenbouwkundig plan 'Rootz' voorziet in de herontwikkeling van het voormalige belastingkantoor en omgeving (Belcanto-locatie) 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 'Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden'. Het concept-stedenbouwkundig plan heeft ter inzage gelegen van 2 augustus tot en met 13 september. De gemeente heeft één inspraakreactie ontvangen. Deze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het stedenbouwkundig plan.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. Het college heeft de commissie eerder geïnformeerd over het besluit om het concept-stedenbouwkundig plan vrij te geven voor inspraak. Het college informeert de commissie nu over de definitieve vaststelling.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen ontwikkelkader Schalkwijk-Midden met bijlagen Document 'Tussen de bomen' en 'Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk-Midden' in de raad van 20 juli 2017 (2017/238496) - Vrijgeven concept stedenbouwkundig plan 'Rootz' voor plot 01 en 04 Schalkwijk-Midden (2021/142763). College d.d. 13 juli 2021
Besluit College d.d. 26 oktober 2021	1. Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van Rootz in Schalkwijk-Midden – "Stad tussen de bomen" – ongewijzigd vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

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 (kwaliteitsteam dat de planvorming begeleidt en stuurt, en het verzoek tot transformatie toetst aan het vastgestelde Ontwikkelkader) positief beoordeeld. De parkeercapaciteit in het stedenbouwkundig plan is in lijn met de vigerende gemeentelijke parkeernorm. 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 2021 heeft een online bewonersavond plaatsgevonden met een toelichting op het plan en de mogelijkheid tot vragen via een chatfunctie.

Het concept-stedenbouwkundig plan heeft ter inzage gelegen van 2 augustus tot en met 13 september. De gemeente heeft één inspraakreactie ontvangen. Deze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het stedenbouwkundig plan.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van Rootz in Schalkwijk-Midden – “Stad tussen de bomen” – ongewijzigd vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld stedenbouwkundig plan voor Rootz . Het stedenbouwkundig plan biedt inzicht in de stedenbouwkundige opzet bij de herontwikkeling van het terrein: verkaveling en situering van de bebouwing, de volumes, programma en het parkeren, het groen. Het plan voldoet aan de door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders, het Ontwikkelkader (met de plotregels) Schalkwijk-Midden. Het Regieteam heeft het plan positief beoordeeld, ook de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het positief beoordeeld. Het stedenbouwkundig plan laat de samenhang zien tussen de gebouwen en het programma en dient als basis voor de ontwerpen van de gebouwen en buitenruimte en uiteindelijk het bestemmingsplan en toetsingskaders voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.



4. Argumenten

1. *De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan*

De zienswijze richt zich met name op de hinder (geluid en stank) die naar mening van de indiener het autovrij maken van Rootz veroorzaakt. Daarnaast hebben de bewoners van De Keizer (tegenoverliggende ontwikkeling) door de massieve omvang van de Multiflex alleen nog zicht op de Multiflex.

De ingediende inspraakreactie is nader toegelicht in paragraaf 5 'Risico's en kanttekeningen'. De inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

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.

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:

- Ongeveer 200 betaalbare koopwoningen
- Ongeveer 230 middel-dure huur 2 kamerwoningen
- Ongeveer 130 middel-dure huur 3 kamerwoningen
- Ongeveer 50 huurwoningen met zorgaanbod
- Ongeveer 50 huurwoningen co-living concept
- Ongeveer 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. *Het parkeren voldoet aan de huidige norm*

De parkeercapaciteit in het stedenbouwkundig plan is door het kunnen realiseren van de benodigde 541 parkeerplaatsen in lijn met de vigerende gemeentelijke parkeernorm. Het

bepalen van het definitieve aantal te bouwen parkeerplaatsen vindt plaats bij de toetsing van de ingediende vergunningsaanvraag tegen het dan geldend parkeerbeleid.

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.

5. De leefbaarheid, groene inrichting en sociale veiligheid worden verbeterd

Binnen de plangrenzen worden minimaal 7 bestaande bomen behouden en 80 nieuwe bomen geplant. 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. Risico's en kanttekeningen

Er is één inspraakreactie ontvangen van een bewoner van De Keizer, een woonblok aan het Antillenpad tegenover de mobiliteitshub.

De bewoner noemt in zijn brief onderstaande punten. De volledige brief is als bijlage 2 bij dit besluit gevoegd.

1. Door Rootz autovrij te maken worden de bewoners van De Keizer aan de Antillenweg belast met verkeer met als gevolg hinder in de vorm van geluid en stank. Is het niet mogelijk om de ingang van de Multiflex te situeren aan de Amerikaweg?
2. Door de massieve omvang van de Multiflex hebben de bewoners van De Keizer uitsluitend uitzicht op de Multiflex.

Hieronder wordt puntsgewijs ingaan op deze punten:

1. Uitgangspunt van de ontwikkeling Schalkwijk-Midden Stad tussen de Bomen is het zoveel mogelijk autovrij maken van het gehele gebied waaronder zowel De Keizer als Rootz. In de plotregels van Schalkwijk-Midden staat vermeld dat autoverkeer via een korte verbinding naar de parkeergarages wordt geleid. De verwachting is dat het verkeer niet toeneemt in vergelijking met de situatie toen de kantoren nog in bedrijf waren. Het situeren van de toegang van de Multiflex aan de Amerikaweg, vergelijkbaar met de Multiflex van Fluor is niet mogelijk. Het ontwerp van de parkeergarage in Rootz heeft een structuur die de inrit aan de kopse zijde van de onmogelijk maakt vanwege de positie van de hellingbanen, rijbaan afmetingen etc. De parkeergarage bij Elements heeft een andere



bouwkundige en constructieve opzet en routing en kan niet worden toegepast in het stedenbouwkundig ontwerp van Rootz.

2. Binnen het plan “stad tussen de bomen” worden verschillende volumes gerealiseerd met wisselende bouwhoogtes in een zo groen mogelijk landschap. Er is hierbij gekeken naar een passende verhouding tussen de bouwhoogte en de ruimte hiertussen. In dit geval bedraagt de ruimte tussen de gevels van De Keizer en De Multiflex 17,5 meter. De Antillenweg is gedefinieerd als bosentree en zal zo groen mogelijk worden ingericht, waarbij ook nieuwe bomen worden toegevoegd. Het klopt dat ment vanuit het gebouw van de Keizer zicht zal hebben op deze openbare ruimte en op het Multiflex gebouw. Daarom zal er bij het architectonisch ontwerp van het gebouw aandacht zijn voor een zorgvuldige uitwerking van deze gevel, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen aan de gevel.

De ingediende inspraakreactie leidt hiermee niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

6. Uitvoering

De indiener van de inspraakreactie wordt over de afhandeling geïnformeerd.

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces, zie onderstaande afbeelding. De planning is globaal als volgt:



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	Q3 2021 Q4 2021 Q3 2022
Vorbereidingsfase	• Bestemmingsplan	• Raad (vaststelling)	Q3 2022
Realisatiefase	• Uitvoering	• Ambtelijk	2023/2024/2025

7. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Plan Rootz
2. Reactie stedenbouwkundig plan Rootz
3. Nota van Antwoord.