

Onderwerp Vaststellen Anterieure Overeenkomst, Stedenbouwkundig Plan en Voorlopig Ontwerp Schonenvaert (Toekanweg 7)	
Nummer	2022/779593
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Schagen, S. van
Telefoonnummer	06-39074936
Email	svanschagen@haarlem.nl
Kernboodschap	Ontwikkelaar Schonenvaert BV wil aan de Toekanweg circa 696 woningen gaan bouwen, inclusief parkeren, commerciële- en maatschappelijke functies. Deze ontwikkeling draagt hiermee substantieel bij aan de 10.000 woningen die Haarlem er uiterlijk voor 2030 bij wil bouwen, zoals opgenomen in het nieuwe coalitieakkoord <i>“Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad”</i>. Het aanbod is hoofdzakelijk gericht op starters op de woningmarkt. Voor deze ontwikkeling is d.d. 1 juli 2021 het stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vastgesteld. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst. Door het aangaan van de anterieure overeenkomst worden alle privaatrechtelijke afspraken omtrent de realisatie van deze plot vastgelegd. Zo worden de grondtransacties, de gemaakte ambtelijke kosten, Bovenwijkse netwerkvoorzieningen, afspraken over woon- en niet-woonprogramma en afkoop voor het beheer van de Openbare Ruimte geregeld. De ontwikkelaar heeft ook een stedenbouwkundig plan en een voorlopig ontwerp (VO) gemaakt. Het stedenbouwkundig plan (SP) en VO zijn een uitwerking van de kaders zoals door de raad is vastgesteld. Met vaststelling van de AO en het SP en VO wordt een grote stap gezet richting de realisatie van deze belangrijke ontwikkeling.
Behandelveorstel voor commissie	Overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van deze Anterieure Overeenkomst. Het college stuurt dit besluit ter kennis name naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Collegebesluit Vaststellen ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (2022/759992), 28 juni 2022 - Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vaststellen (2021/0266076) in de raadsvergadering 1 juli 2021.

	- Collegebesluit concept SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vrijgeven voor inspraak (20202/1211832) in commissie Ontwikkeling van 4 maart 2021 - Raadsstuk Vaststellen startnotitie Toekanweg 7 (2019/806983) inclusief motie 22.1 'Grens Huurtoeslag' in raadsvergadering van 19 december 2019 - Raadsstuk Ontwikkelvisie Europaweg (2019/676967) in raadsvergadering van 21 november 2019 - Collegebesluit Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken (2019/195098) in collegevergadering van 9 mei 2019.
Besluit College d.d. 19 juli 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De Anterieure Overeenkomst, het stedenbouwkundig plan en het voorlopig ontwerp vast te stellen en over te gaan tot ondertekening van de overeenkomst. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er wordt al geruime tijd gewerkt aan het ontwikkelen van het plot aan de Toekanweg 7. In dit kantoorgebouw huist momenteel nog Rijkswaterstaat. Deze ontwikkeling is gelegen in de Europawegzone en is onderdeel van het gebied knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid. Ten behoeve van deze ontwikkeling is 19 december 2019 door raad een startnotitie Toekanweg 7 ([2019/806983](#)) vastgesteld. Voor dit gebied is in de raadsvergadering van 1 juli 2021 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vastgesteld ([2021/0266076](#)).

Naast de ontwikkeling van Toekanweg 7 worden bij het knooppunt nog twee andere kantoorlocaties herontwikkeld, zijnde Schipholpoort 40-70 en Schipholweg 1. Andere belangrijke ontwikkelingen in dit gebied zijn de komst van de mobiliteitshub, herprofilering Europaweg naar stadsstraat, de bouw van de nieuwe woningen van Elan en de gebiedsvisie Spaarnepark.

Ontwikkelaar Schonenvaert BV wil aan de Toekanweg een stedelijk gebouwencomplex met circa 696 woningen gaan bouwen, inclusief parkeren, commerciële- en maatschappelijke functies. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan, inclusief voorlopig ontwerp opgesteld. Het stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp zijn een uitwerking van de kaders zoals door de Raad vastgesteld met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Dit omvat onder meer



randvoorwaarden gesteld aan mobiliteit, woningbouw, economische functies en voorzieningen, groen, ecologie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit en architectonische beeldkwaliteit. Het SP en VO worden verder uitgewerkt naar een aanvraag omgevingsvergunning.

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst (AO). Door het aangaan van de anterieure overeenkomst worden alle privaatrechtelijke afspraken omtrent de realisatie van deze plot vastgelegd. Zo worden onder meer de



grondtransacties, de gemaakte ambtelijke kosten, Bovenwijkse netwerkvoorzieningen, afspraken over woon- en niet-wonen programma en afkoop voor het beheer van de Openbare Ruimte geregeld.

Met vaststelling van de AO voor deze ontwikkeling wordt een grote stap gezet richting de realisatie van deze belangrijke ontwikkeling.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De Anterieure Overeenkomst, het stedenbouwkundig plan en het voorlopig ontwerp vast te stellen en over te gaan tot ondertekening van de AO.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van de anterieure overeenkomst, het stedenbouwkundig plan en het voorlopig ontwerp voor de ontwikkeling van Schonenvaert BV. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden alle privaatrechtelijke afspraken omtrent de realisatie van deze plot vastgelegd. Het sluiten van deze overeenkomst is een voorwaarde voor de vergunningverlening voor de ontwikkeling van de woningen en de niet woonvoorzieningen op dit perceel.

4. Argumenten

4.1 Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave

Het plan van Schonenvaert B.V. voorziet in het toevoegen van 696 woningen aan de woningvoorraad in de verhoudingen 40/40/20 en draagt daarmee substantieel bij aan de 10.000 woningen die Haarlem voor 2030 wil bouwen, zoals opgenomen in het nieuwe coalitieakkoord “Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad”. Het aanbod is hoofdzakelijk gericht op starters op de woningmarkt. Er zijn met betrekking tot het woningbouwprogramma maatwerkafspraken gemaakt in de lijn van de informatienota van het college genaamd “Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken” d.d. 9 mei 2019 gesproken. Hiermee is het de Ontwikkelaar toegestaan deels af te wijken van de beleidsuitgangspunten ‘Kaders en spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment’.

De belangrijkste afwijkingen zijn het loslaten van de minimale woonoppervlakten uit het besluit 'kaders en instrumenten' en de exploitatietermijn sociale huur en middeldure huur 15 i.p.v. 25 jaar.

4.2 Deze ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen van de WBI subsidie

Gemeente Haarlem heeft voor de Europawegzone van het rijk een subsidie ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls (WBI). Een belangrijke voorwaarde voor deze subsidie is dat een afgesproken aantal woningen bij eerste verhuur in de WBI categorie betaalbare middeldure huur valt. Schonevaert BV levert in dit segment 183 woningen op en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen van de WBI subsidie.

De categorie middelduur-laag heeft volgens het Haarlemse beleid in 2022 een maximale huur van €1.067,76. Het rijk hanteert bij aanvang (eerste verhuur) maximaal € 1.039,85. Vanaf jaar 2 e.v. kunnen de middelduur betaalbare huurwoningen verhuurd worden tegen ten hoogste de maximale huurprijs voor een huurwoning in de categorie middelduur-laag conform het gemeentelijk huurprijsniveau. Dit lagere prijsniveau is recent door de gemeente ingebracht in de gesprekken met Schonenvaert B.V. De ontwikkelaar geeft aan mee te willen werken aan deze lagere aanvangshuur onder de voorwaarde dat de gemeente tegemoet komt in een deel van het inkomstenverlies en de verminderde beleggingswaarde. Er is overeengekomen dit te verrekenen met de ambtelijke kosten.

4.3 Er is overeenstemming over het kosten verhaal en exploitatiebijdrage

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het vaststellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wro en zijn alle (financiële) afspraken en uitgangspunten inzake de realisatie vastgelegd. Het kostenverhaal moet geregeld zijn voordat de omgevingsvergunning door de raad kan worden vastgesteld.



De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente een vergoeding voor de plankosten (ambtelijke inzet), die de Gemeente in verband met het Project heeft gemaakt en nog zal maken. Er zijn reeds voorschotten betaald. De resterende plankosten worden ingezet als verrekening.

Op grond van de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen d.d. 30 maart 2021, en op 9 juni 2021 vastgesteld door de Gemeenteraad is een exploitatiebijdrage verschuldigd. De exploitatiebijdrage voor dit Bouwplan is bepaald op € 978.122. Deze bijdrage is bestemd voor belangrijke investeringen in de fiets-, OV- en auto infrastructuur. Voor de betaling van deze bijdrage wordt door de ontwikkelaar binnen 8 weken een zekerheid gesteld. Dit is schriftelijk bevestigd door de ontwikkelaar.

4.4 De mogelijkheden voor een niet-wonen programma zijn maximaal benut

De Ontwikkelaar realiseert circa 5800 bruto vierkante meter aan niet-wonen functies. Dit betekent dat minimaal twee volledige plintlagen in het gebouw zijn gereserveerd voor niet-wonen functies. Deze niet-wonen functies worden gerealiseerd conform hetgeen daarover is opgenomen in het SPvE en de uitwerking van deze kaders in het Ambitiedocument voor knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid ([2022/759992](#)).

De ontwikkelaar realiseert minder bruto vierkante meter aan niet-woonfuncties dan de 15% BVO die is opgenomen in het SPvE. Het SPvE biedt echter ook de mogelijkheid van dit percentage af te wijken door in overleg met en na een akkoord van de gemeente (een deel van) het niet-woonprogramma op andere plekken in het gebied of bij een andere ontwikkeling uit dit SPvE te positioneren, door exploitatieconcepten in de openbare ruimte te ontwikkelen en door het geven van een financiële/exploitatiebijdrage. De ontwikkelaar is uitgedaagd om te voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen en heeft er veel inzet op gepleegd programmatisch tegemoet te komen aan de ambities voor dit gebied, zoals uitgewerkt in het Ambitiedocument Knooppunt Haarlem-Nieuwe-Zuid. Naast deze programmatische inzet betaalt de ontwikkelaar een financiële bijdrage van €500.000, die ten goede komt aan de geambieerde kwaliteit in het gebied en de niet-woonfuncties die de gemeente daar wenst onder te brengen.

Van deze bijdrage komt € 250.000 ten goede komt aan de geambieerde kwaliteit van het gebied. Voor de besteding van deze middelen wordt t.z.t. door de gemeente een plan opgesteld, waarbij het uitgangspunt is dat het moet bijdragen aan de bekendheid van Nieuw-Zuid en aan het stimuleren van ondernemerschap in dit nieuwe gebied. Daarnaast zal door Ontwikkelaar de resterende € 250.000 aanwenden als incentive richting (potentiële) huurders. Deze huurders kunnen hierdoor in aanloop tegen gunstiger voorwaarden huren, waardoor ruimte wordt geboden voor de gewenste start-ups en scale-ups en de werkgelegenheid die daarmee wordt gegenereerd. De Ontwikkelaar maakt hiertoe een uitgewerkt voorstel, waarin is opgenomen hoe deze middelen op controleerbare wijze voor dit doel ingezet gaan worden.

4.5 De ontwikkelaar betaalt de aanleg en onderhoud van de openbare ruimte

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd welke gronden aan de gemeente 'om niet' worden overgedragen. De ontwikkelaar betaalt de inrichting van deze openbare ruimte en de meerkosten van het beheer en onderhoud, die deze uitbreiding van het areaal met zich meebrengt. Deze worden voor 15 jaar afgekocht door de ontwikkelaar door een eenmalig bedrag van €115.000 te voldoen. Aan de ontwikkelaar wordt 1m2 grond overgedragen en wordt een zakelijk recht gevestigd voor een overkraging van 31m2.

4.6 Deze anterieure overeenkomst geeft mede invulling aan de motie 22.1 'Grens Huurtoeslag'

Bij het vaststellen van de startnotitie Toekanweg 7 ([2019/806983](#)) in raadsvergadering van 19 december 2019 is door de gemeenteraad de motie 22.1 'Grens Huurtoeslag' aangenomen. Met deze motie is verzocht ervoor te zorgen dat bij de verdere uitwerking van dit project en de ontwikkeling aan de Schipholpoort 40-100 (Being), geborgd wordt dat de rekenhuur onder de grens van de huurtoeslag blijft door hierover afspraken op te nemen in de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst is hierover het volgende opgenomen: *"De Ontwikkelaar garandeert dat de rekenhuur (als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag) voor de sociale woningbouw (huur) lager is dan de huurtoeslaggrens."*

4.7 Schonenvaert wordt een dynamisch multifunctioneel gebouw

Er worden niet alleen woningen gebouwd. In de royale dubbele plintlagen komt een grote verscheidenheid aan functies en voorzieningen die bijdragen aan de werkgelegenheid, zoals kantoor- en bedrijfsruimte. De gemengde functies in combinatie met een aantrekkelijke buitenruimte zorgen voor een dynamische omgeving waar mensen graag wonen, werken en verblijven. Er ontstaat een onderscheidend Haarlems werkmilieu verbonden met de zakelijke dienstverlening en hospitality van het Van der Valk hotel.

Om het gebouw zo flexibel mogelijk te kunnen exploiteren heeft

Schonenvaert B.V. een aantal

werkruimtes zodanig ontworpen dat deze eenvoudig omgebouwd kunnen

worden naar woon-werk-, dan wel reguliere woningen. Deze ruimtes worden in eerste instantie meegerekend met het geheel aan het te realiseren niet-wonen programma.





4.8. Het parkeren wordt opgelost conform SPvE

Verkeerskundig bureau Goudappel heeft een in opdracht van de ontwikkelaar een mobiliteitsplan opgesteld. Op basis van de door de gemeente aangeleverde normen, is het aantal te realiseren parkeerplaatsen berekend. De parkeerbehoefte voor bewoners is gebaseerd op recent onderzoek naar autobezit naar woningwaarde en oppervlakte in Haarlem. De ontwikkelaar realiseert de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. In het voorliggende SP en VO zijn nog niet de juiste aantallen parkeerplaatsen verwerkt. Dit zal bij vergunningsaanvraag op orde zijn.

4.9. Groenparagraaf

Schonevaert BV zet, ondanks dat er binnenstedelijk gebouwd wordt, in op het zo groen mogelijk maken van het plan. De daken worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd. Het groendak en de grote binnentuin dragen bij aan de ecologische waarde en heeft een bufferende werking waardoor regenwater langer vastgehouden kan worden in het gebied. Het groendak heeft ook een isolerende werking. De beplanting die wordt toegepast is grotendeels inheems en er komen natuur inclusieve elementen, zoals nestmogelijkheden voor vogels, vleermuizen en insecten. Het ontwerp kenmerkt zich verder door de grote waterpartij. Daarnaast wordt er water en een natuurvriendelijke oever toegevoegd aan de Oostzijde van het gebouw. De toevoeging van dit groen is prettig voor de Flora & Fauna, maar ook voor de mensen die er wonen. Verder draagt het bij aan het reduceren van hittestress. De grotere diversiteit aan beplanting draagt bij aan het versterken van de ecologische waarde.

Tot slot wordt er nog onderzocht welke bomen in het plangebied geschikt zijn om te verplanten en op welke termijn dit kan plaatsvinden.

4.10 Duurzaamheidsparagraaf

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. Daarom toetst Haarlem elk beleids- en investeringsvoorstel op deze doelstellingen. De ontwikkelaar en zijn architect hebben grote ambities op het vlak duurzaamheid en circulariteit en zijn innovatief bezig. Er wordt modulair gebouwd, waardoor het gebouw flexibel wordt en de indeling eenvoudig is te wijzigen. Door de modulaire opzet is het gebouw in de toekomst in principe demontabel. De stenen worden niet gemetseld, maar door middel van dry stack gestapeld. Dit maakt het gebouw nog flexibeler (delen van de gevel kunnen eenvoudig vervangen of gewijzigd worden) en er wordt minder CO₂ uitgestoten (CO₂ zit vooral in cement). Bij de productie van de bakstenen wordt gebruik gemaakt van afvalproducten. Voor het lozen van het dakwater wordt een smart-system gebruikt dat het dakwater loost bij een naderende grote bui. Dat is niet alleen interessant voor dit project maar kan als voorbeeld dienen voor andere projecten in de stad.

Uiteraard worden er ook zonnepanelen geplaatst en wordt de ontwikkeling gasloos. Schonenvaert BV zet verder in op duurzame mobiliteit. Zo wil de Ontwikkelaar op termijn onder meer een deel van zijn parkeergarage openbaar laten exploiteren voor gebruik van deelmobiliteit. De ontwikkelaar voorziet namelijk dat de garage niet maximaal benut gaat worden. De Ontwikkelaar moet dan wel

goed onderbouwen hoe ze gaat organiseren dat huurders (oud en nieuw) voor een marktconforme prijs een parkeerplaats kunnen blijven huren in de garage en dat het gebruik van de garage niet wordt ontmoedigd ten gunste van de exploitatie van de parkeergarage.

4.11 Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is positief over het VO

Bij de beoordeling van het VO van Schonenvaert was de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) positief over de ontwikkeling, de precisie van het plan en de steenkeuze. Wel hadden zijn nog enkele aandachtspunten. Zo ontbreekt nog de relatie met de grote omgeving (OV-hub, Spaarne Gasthuis), is het Waterplein is nog erg stenig en zijn de gevels aan het Waterplein en de Poort nog niet overtuigend. Ook vond de ARK de twee grote vensters uit het Schetsontwerp op de hoek passender dan vensters in dit Voorlopig Ontwerp. De ARK constateert verder dat er in de plattegronden sprake is van een aantal zeer lange binnen gangen zonder daglicht. Het zou voor de leefbaarheid van de woningen wenselijk zijn om ruimte in de plattegronden te maken om daglicht en mogelijkheid tot oriëntatie te creëren. Tot slot wenst de commissie wat gedetailleerder mee te worden genomen bij de invulling van de plint en de oplossingen voor installaties, zonnepanelen en groen op de daken. Daarbij vraagt de ARK ook aandacht voor het beheer van de groene daken en pleinen.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Ontwerp wijkt minimaal af van SPvE

Voor het cluster Schonenvaert/Van der Valk is in het SPvE een concept bedacht van een gemiddeld hogere bebouwing langs de stedenbouwkundige hoofdstructuren (Schipholweg en Europaweg) en een gemiddeld lagere bebouwing in het middengebied. Het gebouw van Schonenvaert loopt aan de oostzijde echter op van 6 tot 8 lagen vanaf de Schipholweg, terwijl deze strikt genomen af zou mogen lopen van 8 naar 6 lagen. Gemiddeld blijft de beoogde hoogte hetzelfde. Vanuit stedenbouwkundige optiek is deze kleine afwijking verdedigbaar en zou het streng toepassen van de lagere maximale bouwhoogten (aflopend vanaf de Schipholweg) zelfs afbreuk doen aan de (gewenste) sculpturale waarde van het gebouw, met een mogelijk negatief effect op de herkenbaarheid van de plek. Vanwege deze afwijking is wel een aanpassing nodig van het SPvE, dan wel zal er een Verklaring van geen bedenkingen (VvGB) met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. De gemeenteraad beslist hier in beide gevallen over.

5.2 Onbekendheid nieuwe ontwerp profiel en openbare ruimte Europaweg

Er is een schetsontwerp gemaakt van de openbare ruimte aangrenzend aan het gebouw. Een aanzienlijk deel daarvan is nog indicatief, aangezien er nog geen nieuw profiel is van de Europaweg en de omliggende openbare ruimte. Om het ontwerp te vervolmaken, is wel duidelijkheid nodig over het nieuwe ontwerp van de Europaweg. Alleen dan kan er een ontwerp komen waarin de openbare ruimte van gebouw en gemeente goed op elkaar aansluit. Dit is ook van belang voor de positionering van ondergrondse afvalcontainers en opstelruimtes voor nood-en hulpdiensten. Dit speelt ook, maar



in mindere mate, voor de aansluiting van de openbare ruimte bij het gebouw op het profiel van de Schipholweg.

6. Participatie en inspraak

De ontwikkelaar heeft tussen januari en maart 2022 geparticipeerd over hun stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp. Een samenvatting daarvan is als bijlage (nummer 4) toegevoegd aan deze nota. Aanvullend op deze participatiemomenten was Schonenvaert ook met hun plan aanwezig op de goed bezochte informatiemarkt van 20 juni jl. Bij deze informatiemarkt konden omwonenden en andere geïnteresseerden informatie ophalen en vragen stellen over alle publieke en private ontwikkelingen rondom knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid.

7. Uitvoering

Na vaststelling van dit collegebesluit, kan overgegaan worden tot ondertekening van de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar is voornemens eind juli zijn omgevingsvergunning in te dienen en heeft daartoe op 4 juli jl. het definitieve ontwerp in de ARK ingebracht. De tussenliggende tijd tot indiening van de vergunning gebruikt de ontwikkelaar om het ontwerp te vervolmaken en ook de nog resterende opmerkingen van de gemeente en ARK t.a.v. het stedenbouwkundig plan en definitieve ontwerp te verwerken. De start van de bouw is voorzien in januari 2024.

8. Bijlagen

1. Anterieure Overeenkomst
2. Stedenbouwkundig plan
3. Voorlopig Ontwerp
4. Samenvatting participatie Schonenvaert