

Werkwijze ontwikkelkader + plotregels

Schalkwijk Midden

Versie 20 juni 2017

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Werkwijze ontwikkelkader

1. Inleiding
2. Gezamenlijke verkenning
3. Werkwijze
4. Proces
5. Ontwikkelkader
 - a. Uitleg manifest
 - b. Uitleg plotregels en plotregelkaart
 - c. Uitleg handboek inrichting en referentieplan

Hoofdstuk 2 Plotregels en Plotregelkaart

1. Onbebouwde ruimte
2. Mobiliteitsprincipes
3. Parkeren
4. Stedenbouwkundige opzet en bouwvolumes
5. Functies
6. Duurzaamheid
7. Uitleg begrippen

Tabel bij plotregels

Tabel berekening arbeidsplaatsvoorzieningen

Plotregelkaart

hoofdstuk 1 Werkwijze ontwikkelkader

1. Inleiding

De kantorenwijk Schalkwijk Midden (het gebied tussen de Europaweg, Kennedylaan en Amerikaweg) ligt tussen de woonwijken van Schalkwijk en bestaat voornamelijk uit kantoorgebouwen en parkeerplaatsen. Het gebruik als kantorenzone sluit al geruime tijd niet meer aan bij de eisen van bedrijven, de stad en de omwonenden. Een aantal kantoorgebouwen staat leeg of is tijdelijk in gebruik. Alle belanghebbenden hebben de wens om het gebied een nieuwe impuls te geven.

In 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlem de gebiedsvisie Schalkwijk Midden vastgesteld (2009/10595). De visie richt zich op een gemengd woonwerkgebied met openbare ruimte waar het prettig verblijven is. De uitgangspunten van deze visie worden in 2017 in grote lijnen nog steeds gedragen. In de praktijk is gebleken dat de gefaseerde en flexibele ontwikkeling van het gebied lastig is. Bij de gebiedsvisie uit 2009 is uitgegaan van een gezamenlijk en gelijktijdig proces. De gebiedsvisie biedt daardoor weinig flexibiliteit en houdt weinig rekening met afzonderlijke kavelgrenzen en verschillende tijdspaden.

2. Gezamenlijke verkenning

Huidige gebruikers en eigenaren en de gemeente willen graag het gebied ontwikkelen binnen hun eigen tempo en wensen. Sommige partijen willen nu al vernieuwen, anderen zetten het huidig gebruik voorlopig voort. Partijen zijn daarbij op zoek gegaan naar een gezamenlijke aanpak en eindbeeld. Alle partijen zien het als een gemiste kans als er enkel losse transformatieprojecten in dit gebied tot stand komen. Daarom is gekozen voor een gezamenlijke aanpak en eindbeeld, waarbij ruimte is voor verschillende belangen en tijdspaden.

Gezamenlijk zijn werkbare en effectieve afspraken gemaakt die leiden tot een daadkrachtige transformatie van dit gebied. De ambities van de gebiedsvisie zijn hierbij uitgangspunt.

Dit gezamenlijke proces heeft geleid tot Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (vastgesteld door het college op 26 april 2016 BBV 2016/50378), inclusief plotregels. In de ontwikkelstrategie zijn de onderstaande punten leidend:

- elke eigenaar kan een eigen tijdspad doorlopen voor de transformatie,
- elke eigenaar heeft een zekere mate van vrijheid om tot transformatie te komen, zowel transformatie van bestaande bebouwing als sloop/ nieuwbouw is mogelijk;
- het totaal van de transformaties leidt samen tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling, zoals beoogd in de gebiedsvisie uit 2009
- de lusten en lasten zijn eerlijk verdeeld over de eigenaren;
- de afspraken leiden tot financieel haalbare plannen en daadwerkelijke beweging op korte termijn.

3. Werkwijze

De Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden bestaat uit een gezamenlijk gedragen identiteit, plotregels inclusief plotregelkaart en een gezamenlijke plan voor inrichting van de openbare ruimte. De vastgestelde gebiedsvisie biedt in praktische zin onvoldoende handvaten om aan de gestelde randvoorwaarden voor ontwikkeling te voldoen. Om de ontwikkeling in gang te zetten is een ruimer en flexibeler kader nodig.

Het gemeenschappelijk gevonden kader is opgenomen in drie documenten. De status van de verschillende documenten verschilt. Deze drie documenten vormen een onlosmakelijk geheel, te weten;

1. Het Manifest; een visionaire beschrijving van het eindbeeld met de nieuwe identiteit van Schalkwijk Midden; de droom. Het manifest is kader stellend in het beoordelen van plannen.
2. De Plotregels inclusief plotregelkaart; kader stellend document met daarin alle harde afspraken over alle programmatische en ruimtelijke aspecten. Deze Plotregels zijn een actualisatie van de door het college vastgestelde plotregels en opgesteld naar aanleiding van de formulering van de nieuwe (concept) identiteit.
3. Het Handboek inrichting Schalkwijk Midden, inclusief referentieontwerp. Het referentieontwerp geeft een impressie van een mogelijke uitwerking voor de openbare ruimte. De inrichting van de plots is zeer indicatief en heeft geen status. Het handboek is geen hard toetsingskader maar biedt initiatiefnemers een handvat om hun plannen op te baseren en vormt bij toetsing van deze plannen een referentiekader voor de gevraagde kwaliteit en identiteit.

4. Proces

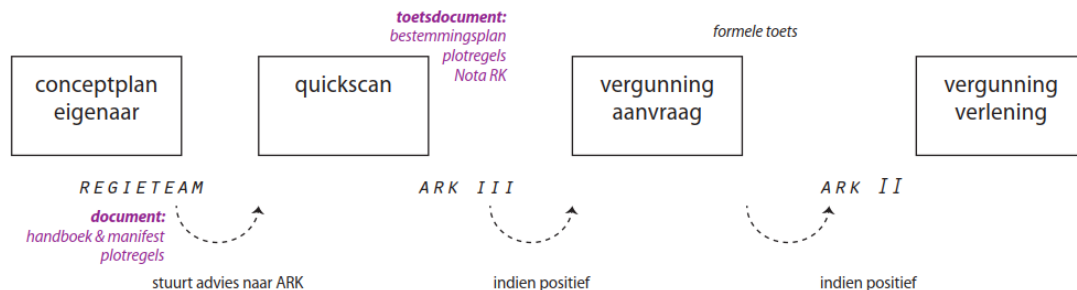
Transformatie en/ of sloop- nieuwbouw plannen in Schalkwijk Midden passen naar verwachting niet in het vigerende bestemmingsplan. Meewerken met een afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk als de transformatieplannen voldoen aan het ontwikkelkader Schalkwijk Midden, zoals vastgelegd in het Manifest, de plotregels en het Handboek inrichting Schalkwijk Midden. Dit wordt beoordeeld door het Regieteam. In het Regieteam nemen de stadsbouwmeester (voorzitter), de betrokken ambtelijke stedenbouwkundige, de betrokken ambtelijke planoloog en de betrokken procesmanager deel. Een van de ontwerpers van de identiteit is als intermediair bij de bespreking in het Regieteam aanwezig. Het Regieteam beoordeelt de plannen integraal en naar redelijkheid en billijkheid en kan afwijken van de eisen, als de haalbaarheid van de plannen aantoonbaar in het geding komt. Het college van B en W bepaalt de samenstelling van het Regieteam. Het Regieteam treedt formeel in werking na vaststelling van het ontwikkelkader door de gemeenteraad. Op deze wijze wordt geborgd dat elke ontwikkeling positief bijdraagt aan het gewenste eindbeeld.

Alle plannen worden getoetst aan de identiteit zoals vastgelegd in het Manifest en getoetst aan de Plotregels en Plotregelkaart. Met overtuiging moet aangegeven kunnen worden waarom plannen passend zijn. Afwijken van de identiteit is niet mogelijk, afwijken van de Plotregels is alleen mogelijk onder de genoemde voorwaarden. Het Regieteam hanteert daarnaast het handboek als een voorbeeld voor kwaliteit en uitwerking. Elk plan (inclusief elk plan voor herinrichtingsplan openbare ruimte) wordt vanaf de start van de planvorming voorgelegd aan het Regieteam. Het Regieteam stuurt en begeleidt de planvorming en beoordeelt of het plan passend is bij de nieuwe identiteit. Plannen die niet passend zijn, krijgen geen goedkeuring van het Regieteam. Goedkeuring van het Regieteam is een voorwaarde om een omgevingsvergunningsaanvraag positief te kunnen doorlopen. Het Regieteam wordt tijdig geïnformeerd over de groslijst voor architecten en de selectieprocedure. Ten einde tot een zekere korrelgrootte en diversiteit in de bebouwing in het gebied te komen die past bij de identiteit kan het Regieteam voorwaarden stellen aan het aantal te selecteren architecten. Dit is met name van toepassing bij de grotere plots waarop meerdere bouwblokken ontwikkeld worden.

Het Regieteam vervangt niet de ARK (adviescommissie ruimtelijke kwaliteit), maar voert een pré toets uit vooruitlopend op de formele omgevingsvergunningsprocedure. Het Regieteam heeft het mandaat van de ARK om de plannen te beoordelen op identiteit en beeldkwaliteit. Alleen bij positief advies wordt het betreffende plan voorgelegd aan de ARK, die op basis van dit advies een definitieve beoordeling geeft. Deze definitieve beoordeling is nodig voor de vergunningverlening.

Het gebruik maken van een quickscan is optioneel.

PLANPROCES SCHALKWIJK MIDDEN



5. Ontwikkeldkader Schalkwijk Midden

a. Uitleg Het Manifest

Met het vastleggen van een identiteit voor het gebied wordt een koers voor ontwikkelingen bepaald waardoor de losse transformatieprojecten op termijn een samenhangende en aantrekkelijke eenheid vormen. De identiteit zorgt ervoor dat de gebiedsontwikkeling een meerwaarde krijgt ten opzichte van individuele planontwikkeling. Een identiteit betekent ook dat het gebied sterk in de markt kan worden gezet.

In het manifest zijn de volgende zaken vastgelegd:

- Omschrijving identiteit
- De uitstraling van het gebied (beleving)
- Het gebruik van het gebied (wonen, werken, recreëren, doorkruisen)

b. Uitleg Plotregels en Plotregelkaart

De Plotregels met bijbehorende Plotregelkaart vormen een concreet kader om aan te toetsen bij ontwikkeling, transformatie en inrichting van de (openbare) ruimte. De Plotregels zijn gebaseerd op de gebiedsvisie. Essentieel is de bijbehorende Plotregelkaart, waarop is aangegeven op welke vlek de regels betrekking hebben. De Plotregels en Plotregelkaart vormen een onlosmakelijk geheel. De Plotregelkaart is onderaan dit document opgenomen. Deze Plotregelkaart is vanwege de werkbaarheid zoveel mogelijk afgestemd op de kadastrale grenzen.

De Plotregels dienen als toetsingskader. De uitwerking van de plannen is conform de Plotregels. Alleen onder onderstaande voorwaarden is afwijken van de Plotregels mogelijk.

- Wanneer een plan wordt ingediend dat aantoonbaar beter aansluit bij de identiteit en openbare ruimte maar op onderdelen niet wordt voldaan aan de Plotregels kan B&W toch overgaan tot vergunningverlening.
- Wanneer er sprake is van transformatie van bestaande bouw met een functiewijziging en niet aan alle Plotregels kan worden voldaan, dan kan er toch vergunning worden verleend mits positief advies wordt gegeven door het Regieteam.
- Wanneer er sprake is van gefaseerde ontwikkeling binnen een plot en niet direct aan alle Plotregels voldaan kan worden (bijvoorbeeld de Floor Space Index (FSI) van 2 wordt nog niet gehaald) dan kan er toch vergunning verleend worden mits bij de vergunningsaanvraag een tekening wordt ingediend, waarop een haalbare eindsituatie is weergegeven waarin wel aan alle Plotregels wordt voldaan. Een tweede voorwaarde is dat de gefaseerde ontwikkeling een 'af geheel' vormt en (naar rato) aan de Plotregels voldoet.
- Op dit moment loopt er verkeersonderzoek naar de toekomstige structuur van de Europaweg, Amerikaweg en Aziëweg. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen resulteren in aanpassing van de Plotregelkaart wat betreft rooilijnen, in- en uitritten en oversteekplaatsen. Aangezien het voorliggende document niet bepalend is in de besluitvorming hieromtrent, is de Plotregelkaart gebaseerd op no-regret scenario's. Er is echter wel rekening gehouden met een mogelijke verplaatsing (zowel in oostelijke als westelijke richting) en/of afwaardering van de Europaweg. Het verplaatsen en/of afwaarderen van de weg wordt op dit moment gezien als een positieve ontwikkeling die het mogelijk maakt om Schalkwijk Midden meer met aanliggende wijken te vervlechten. Het vervlechten ontstaat met name door het verminderen van de asfaltoppervlakte en door het naar elkaar toe schuiven van rooilijnen aan een of beide zijden van de weg. Bij het opstellen van de Plotregels is daarom voorzien in de aanleg van een fiets- en voetpad langs de Europaweg. Er zijn dwarsverbindingen gewaarborgd (bouwvrije zones) om zo beter aansluiting te krijgen met het omliggende gebied. Bovendien is op de meest zuidelijke plot een reserveringszone opgenomen ten behoeve van een mogelijke toekomstige verbreding van de Aziëweg.
- Tevens wordt onderzocht welk regiem er moet komen in het gebied, 50km, 30km of woonerf. Afhankelijk van het regiem wordt bepaald van welke detaillering sprake is m.b.t. maatregelen om te kunnen handhaven.

Binnen de gestelde eisen van de Plotregels en Plotregelkaart is verevening mogelijk:

- Parkeeropgave mag onderling uitgeruild worden tussen de plots zodat grotere parkeergarages kunnen ontstaan.
- De openbare pleinruimte mag onderling uitgeruild worden tussen de plots. Elke plot heeft een aandeel in de pleinruimte langs de Surinameweg. Een mogelijkheid is verschillende delen samen te voegen om een groter plein te kunnen maken in plaats van kleinere losse pleinen.
- Het programma, waaronder het aantal te realiseren arbeidsplaatsvoorzieningen mag onderling tussen plots geruild worden, zolang dit toekomstbestendig geregeld is.

De Plotregelkaart geeft naast de plots (de vlekken waarop de regels van toepassing zijn) ook een aantal harde zaken weer. Deze zijn afgestemd op de nieuwe identiteit voor het gebied. Dit betreft:

- De plotgrenzen en rooilijnen van de verschillende kavels
- De positie van de corridor. De definitieve positie wordt in overleg met het Regieteam bepaald.
- De drie "pleinen"; de ligging van de drie pleinen is afgestemd op een principe voor herverkaveling onder eigenaren en bepaald in overleg met eigenaren. De exacte positie kan nog enigszins wijzigen. Elk plein heeft een eigen onderscheidend thema.
- De verkeersontsluiting; deze is ingetekend aan de hand van een maximaal aantal verbindingpunten en functionaliteiten op omringend wegensysteem.

- De positie van de verkeersontsluiting om het omringend wegensysteem.
- Adressen/ entrees van de bebouwing aan de hoofdwegen
- Belangrijkste plekken voor niet-woonprogramma (aangeduid met een "W")

c. Uitleg Handboek inrichting en referentieplan

Het Handboek geeft de principes weer voor uitwerking van de identiteit en de Plotregels. Het betreft een wenselijke uitwerking van de mogelijkheden binnen het Manifest en de Plotregels. Het dient ter inspiratie en leidraad en biedt handvatten voor de eigenaar. Oplossingen binnen het handboek zijn altijd passend binnen het Manifest en de plotregels. Andere ontwerp oplossingen zijn ook mogelijk, wanneer deze aantoonbaar passen binnen het Manifest en de Plotregels.

In het Handboek zijn de volgende zaken te vinden:

- Hoe ziet het nieuwe landschap eruit? Landschappelijke uitwerking van identiteit met voorstel boomsoorten, dichtheid bomen, landschapsreliëf, type verharding, materialen objecten in het landschap etc
- Landschappelijk uitwerking van identiteit met voorstel pleinen, randen, aansluiting omgeving, corridor en doorwaadbaarheid (secundaire routes)
- Uitwerking identiteit op bebouwing met bebouwingsprincipes
- Uitwerking identiteit met voorstel programmering pleinen, gebruik van routes, gebruik plinten

In het Handboek is het referentieplan opgenomen waarin bovenstaande zaken een voorbeelduitwerking krijgen op de kaart. Dit betreft met name de inrichting van het openbaar gebied. De inrichting van de plots heeft geen status.

hoofdstuk 2 Plotregels en Plotregelkaart

1. Onbebouwde ruimte	
Eindbeeld	Plotregels
Schalkwijk midden is een bosachtig gebied, waar de gebouwen te gast zijn op de bosgrond. Het is een plek om te recreëren, te verblijven, te werken, te fietsen en te wandelen. Het groen in het gebied is de belangrijkste drager van de identiteit en de verblijfskwaliteit van het gebied. Het gevarieerde en gemixte gebied heeft een fijnmazig netwerk met nadruk op langzaam verkeersroutes en aantrekkelijke openbare verblijfsruimte met hoge kwaliteit. De openbare ruimte krijgt onder andere betekenis door de functies die aan deze ruimte grenzen. Er ontstaat een levendig beeld met 'ogen op de straat'.	• Alle openbare en semi-openbare ruimte en erfafscheidingen grenzend aan die ruimte krijgen een samenhang door de groene invulling met bomen en groen, waar inheemse beplanting altijd onderdeel van maakt, zodat één landschap ervaren wordt. • Door het gebied loopt de corridor, een zone van 15 meter breed waar een langzaam verkeersroute over loopt, omgeven door een boslandschap. De route loopt van noord naar zuid door het gebied. Aan deze corridor zijn de autovrije 'pleinruimtes' gesitueerd. • Elk plot draagt naar aandeel bij aan de totaal te realiseren 'pleinruimte'; de totale pleinruimte heeft een minimum oppervlak van totaal 5500m². • De pleinruimte wordt geactiveerd door de omringende bebouwing. • De pleinruimte is een openbare ruimte die bedoeld is om te verblijven. De ruimte is nadrukkelijk openbaar en niet alleen te gebruiken voor bezoekers/ gebruikers/ bewoners van het gebouw. Er bevinden zich geen parkeerplaatsen en autoroutes in de pleinruimte. • Bij de bespreking van de plannen in het regieteam dient een bezonningsstudie te worden overlegd waarin is aangetoond dat de voorgestelde bouwmassa geen negatieve consequenties heeft voor de leefomstandigheden van het groen en dat er sprake is van een aantrekkelijk verblijfsklimaat in de openbare ruimte met voldoende zon. • Naast de pleinruimte heeft elke plot circa 30% (semi-) openbare ruimte waarover een secundaire route loopt. De (semi-) openbare ruimte vormt een continu en toegankelijk landschap op de eigen kavel en naar andere kavels en naar de openbare ruimte. Ook deze (semi-) openbare ruimte heeft verblijfskwaliteit. De fijnmazigheid geeft kansen voor langzaam verkeer, laden en lossen en maakt het gebied veilig en beheersbaar. • Bestaand groen (waaronder bomen) moet waar mogelijk opgenomen worden in de nieuwe plannen. De ontwikkeling dient hierop afgestemd te worden. Eventuele monumentale bomen

dienen behouden te worden. Initiatiefnemer moet voorafgaand aan het ontwerpproces een groentoets uitvoeren; inventarisatie groen en bomen (GPS ingemeten) en voorzien van kwalitatieve beoordeling. De groentoets wordt onderdeel van de vergunningaanvraag.

- Alle buitenruimte is geschikt voor gebruik als private, semi-openbare of openbare ruimte. Er is geen sprake van restrandjes.
- Daar waar private kavels elkaar raken, wordt aan beide zijden een breedte van 5 meter vrij gehouden tot aan de perceelgrens, behalve wanneer dit in overleg met eigenaren van naastgelegen kavels en Regieteam leidt tot een ontwikkeling passend bij het ontwikkelkader.
- Voor schakel- en nutskasten geldt dat zij inpandig geplaatst moeten zijn, tenzij dit om technische redenen niet kan. Dan is landschappelijke inpassing de minimale voorwaarde.
- Tussen plot nummer 10 a en b is een zone vrijgehouden omdat daar een gasleiding ligt.

2. Mobiliteitsprincipes	
Eindbeeld	Plotregels
Schalkwijk midden is een verkeersluwe wijk. Voetgangers kunnen heerlijk rondwandelen. Voor fietsers is het een veilige, groene en mooie route. Auto's zijn nauwelijks in het straatbeeld terug te vinden.	• De voetganger is de belangrijkste gebruiker van de openbare ruimte, pas daarna wordt het belang van de fietser afgewogen, en daarna van de automobilist. In de (semi)-openbare ruimte is buiten de pleinruimtes voldoende ruimte voor fietsparkeren van bezoekers. • Autoverkeer wordt vanaf de omringende wegen via een korte en rechtstreekse verbinding naar de parkeergarages en andere parkeerplekken geleid. De route van en naar parkeergarages loopt nooit over de pleinruimte en in principe niet over de corridor. • Incidenteel bestemmingsverkeer per auto is mogelijk over de corridor, evenals verkeer in verband met nood- en hulpdiensten. • Naast de corridor komen er verschillende secundaire routes door het gebied; de plots zijn logisch met elkaar verbonden. • Plot nummer 10 b heeft een verplichting om een noord-zuidverbinding voor langzaam verkeer over de plot van Surinameweg richting Schalkstad en richting de halte van R-net te realiseren. • Er is aan de zuidkant van plot 10 b een reserveringszone opgenomen t.b.v. een mogelijke toekomstige wegaanpassing Aziëweg. In deze zone mag geen bebouwing plaatsvinden. Inrichting van deze zone zal in overleg met Regieteam worden bepaald.

3. Parkeren	
Eindbeeld	Plotregels
In de openbare ruimte zijn geparkeerde auto's ondergeschikt aan het boslandschap, in ruimtegebruik en zichtbaarheid. Er is een gezonde parkeerbalans in het gebied, waarbij optimaal wordt ingezet op dubbelgebruik en het gebruik van alternatieve middelen van transport. Vrijstaande demontabele garages kunnen een toekomstbestendige oplossing bieden voor het flexibele programma van het gebied.	• Bewoners en werkplek parkeren: - Parkeervoorzieningen zijn altijd ondergeschikt aan en ingebed in het boslandschap. - Parkeren is niet zichtbaar, ook niet vanuit de lucht of aangrenzende bebouwing; - Bij nieuwbouw geldt gebouwd parkeren als randvoorwaarde, ondergronds parkeren heeft de voorkeur. - Bovengrondse parkeergarages en parkeerdekken worden onder architectuur gebouwd en passend bij de geformuleerde identiteit en de menselijke maat van de openbare ruimte. - Indien gebouwd parkeren onder een andere functie wordt gerealiseerd, zoals wonen of werken, is het parkeergedeelte ofwel landschappelijk ingepast of wordt door andere gebouwde functies gescheiden van de openbare ruimte. • Bezoekers parkeren - Van de norm is 0,3pp/woning gereserveerd voor bezoekers- parkeren. In overleg met de gemeente kan een klein deel hiervan in de openbare ruimte gerealiseerd worden. - Bezoekers parkeren is nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte, maar ingepast in het stedelijk landschap door middel van heggen, verdiepingen, binnenhoven, boomgroepen etc. • Er moet voldaan worden aan de vastgestelde parkeernormen. Dubbelruimtegebruik van parkeerplaatsen zoals opgenomen in het Haarlems parkeerbeleid behoort tot de mogelijkheden. • Er kán een kleiner deel van de norm gerealiseerd worden mits het mobiliteitsplan voldoende aannemelijk maakt dat er een structureel lager autogebruik is. Het mobiliteitsplan moet voor de lange termijn geborgd zijn. Daarbij wordt verplicht gesteld dat er sprake is van een financiële borging en een ruimtelijke reservering om indien noodzakelijk, alsnog de gehele geldende parkeernormen te realiseren.

4. Stedenbouwkundige opzet en bouwvolumes	
Eindbeeld	Plotregels
Het eindbeeld is een stedelijk boslandschap waarin de gebouwen te gast zijn. Dit vormt een duidelijk contrast met de rigide verkaveling en de sfeer van het naoorlogse Schalkwijk. Hiermee krijgt Schalkwijk een nieuw woon- en werkmilieu dat nieuwe groepen aantrekt: een inspirerende en gevarieerde wijk met een hoog stedenbouwkundig, landschappelijke en architectonisch niveau* en met een grote mate van flexibiliteit voor toekomstig gebruik. Het boslandschap domineert het beeld en dringt tussen de gebouwen door. De gebouwen zijn ondergeschikt aan het landschap. De nieuwbouw begeleidt de omliggende straten en zoekt een relatie met de omgeving. In het algemeen is aan de randen de bebouwing hoger, compacter en meer aaneengesloten dan aan de binnenzijde van de wijk. Ter plaatse van de bosentrees dringt het boslandschap zichtbaar naar buiten.	• Minimale Floor Space Index (FSI): 2 per plot. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is bepalend voor de maximale fsi. • De verschijningsvorm en korrelgrootte van de bebouwing is divers. Gelijkvormige en repetitieve bouwblokken, en lange wanden met uniforme hoogte en architectuur zijn ongewenst. • De gemiddelde bouwhoogte is circa 6 lagen. Op elke plot mag een hoogteaccent komen tot maximaal 41 meter, gemeten vanaf de kruin van de naast gelegen ontsluitingsweg, met een footprint van maximaal 500 m2 b.v.o. en vormen een onderdeel van stedelijke bouwblokken. Bij plots groter dan 10.000 m2 is een tweede hoogte accent mogelijk. • Bij het positioneren van hogere volumes is de verblijfskwaliteit op het maaiveld (aantoonbaar goede bezonning en aantoonbaar geen windhinder) leidend. • Minimaal 60 % van de nieuwe bebouwing moet in de rooilijn aan de Europaweg en Amerikaweg gebouwd worden. • Gebouwen gaan een relatie aan met het boslandschap door middel van een zorgvuldig en geleidelijk vormgegeven tussendomein en/of de realisatie van reliëf. • De netto verdiepingshoogte van de begane grond is bij sloop/ nieuwbouw minimaal 3,5 m, zodat er in de toekomst sprake is van flexibel inzetbare gebouwen. Bij de werkruimtes op de begane grond is er een directe link tussen werken en openbare ruimte. • Grenzend aan de corridor en pleinen mogen geen achtertuinen, bergingen, achterkanten van bebouwing of blinde gevels langer dan 5 meter gerealiseerd worden. • Nieuwe gebouwen hebben herkenbare

	ingangen aan de omliggende hoofdwegen en aan de corridor. • Bij transformatie worden de entrees herkenbaar en transparant gemaakt en georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. • Pleinen krijgen betekenis doordat hier de werkfuncties worden geconcentreerd.
--	---

5. Functies	
Eindbeeld	Plotregels
Eindbeeld is een leefbare plezierige stadswijk waar verschillende mensen naar tevredenheid en veilig kunnen wonen en werken in een diverse mix van functies. Werken in Schalkwijk midden gebeurt op uiteenlopende wijzen; gevarieerd in opzet, ruimtegebruik en werktijden. Toevoeging van (middel)dure huur- en koopwoningen in Schalkwijk zorgt voor meer woningdifferentiatie en doorstroming in Schalkwijk.	• Differentiatie en doorstroming zijn uitgangspunt voor de woningbouw. Gezien het grote aantal toe te voegen woningen is een mix van sociaal en vrije sector gewenst. Maximaal 30 % sociale huurwoningen is toegestaan. (inschatting totaal aantal woningen in Schalkwijk Midden is ca 800-1000). • Woningen zijn minimaal 60m² groot, en indien kleiner, dan schakelbaar ten behoeve van flexibiliteit in de toekomst. • Het werken in het gebied wordt breed opgevat; werkplekvoorzieningen worden in gevuld door bijvoorbeeld woonwerkwoningen, kantoorvloeren voor flexibele werkplekken, verhuurbare vergaderruimte, werkplekken met wifi in horeca, horecafuncties. Precieze uitwerking vindt plaats in samenspraak met de gemeente. Minimaal aantal arbeidsplaatsvoorzieningen naar verhouding plot (totaal 750 arbeidsplaatsvoorzieningen). Een woonwerkwoning*** telt mee als arbeidsplaatsvoorziening. Creatieve en informele werkplekken tellen ook mee als arbeidsplaatsvoorziening Een werkplek is minimaal 8 m² en een flexplek minimaal 10 m². Beoordeling vindt plaats conform tabel 2: arbeidsplaatsvoorzieningen • Alle functies, met uitzondering van prostitutie en coffeeshop, zijn mogelijk, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening****. Detailhandel is slechts onder voorwaarden toegestaan: - Alleen als de detailhandel ondersteunend en ondergeschikt is aan het overige programma in het gebied. - Alleen als de detailhandel een bijdrage levert aan realisatie van een levendig woonwerkgebied en ondersteunend is aan de identiteit. - Het totale metrage aan detailhandel maximaal 500m² is voor het gehele gebied, naar rato verdeeld over de plots (verevening mogelijk). De maximale grootte per

detailhandelsvestiging is 100m² .

- Het al dan niet toestaan van detailhandel wordt beoordeeld door het Regieteam in overleg met de afdeling economie van de gemeente. Zij toetsen de effecten van de nieuwe detailhandelsvestiging op de bestaande en gewenste voorzieningenstructuur.
- Alle functies hebben een kwalitatief hoogwaardige fietsenberging op eigen terrein.
- Per 25 m² bvo wordt er 1 fietsparkeervoorziening inpandig gerealiseerd, tenzij dit technisch gezien niet mogelijk is. Deze fietsparkeervoorzieningen kunnen (deels) plaatsvinden in de vereiste ruimte voor inpandige berging zoals opgenomen in het bouwbesluit.
- Ten behoeve van de niet-woon functies is voorzien in een adequate oplossing voor laad- en losvoorzieningen.

6. Duurzaamheid	
Eindbeeld	Plotregels
Het eindbeeld is een groene, energiezuinige wijk. Streven is een wijk waar duurzame, circulaire samenwerking en duurzaam inzetten van mobiliteit belangrijke pijlers vormen van de sociale wijkstructuur. Haarlem heeft de ambitie om in 2030 Klimaat neutraal en in 2040 van het gas af te zijn. Ontwikkelingen in Schalkwijk Midden moeten hieraan bijdragen.	Aandachtspunten zijn: • energiebesparende maatregelen; • zelf opwekken van energie; • zorgen voor extra groen t.b.v. natuurlijke koeling en infiltratie regenwater; • wegwerken pijpen en installaties • bijdragen aan duurzame mobiliteit. Een klimaatbestendige inrichting door: • Afkoppelen (gescheiden rioolstelsel). Lokaal infiltreren in infiltratiekratten is niet gewenst. Welke optie wel het best is voor dit gebied, is nog niet bekend. Dit is afhankelijk van een onderzoek naar grondwaterstand, opname vermogen etc. Na besluitvorming kan dit onderzoek uitgezet worden. • Realiseren van vertraagde regenafvoer. • 50% van de plotoppervlakte moet als groen ingericht worden (mag ook op verdiepingen in de vorm van daktuin, groen parkeerdak of in combinatie met zonnepanelen etc.) Bij een boom telt de projectie van de volwassen boomkroon als vierkante meters groen. • CO2 uitstoot verminderen door energiebesparende maatregelen en opwekken van duurzame energievoorziening; geanticipeerd moet worden op komst van een duurzame energievoorziening om te verwarmen bijvoorbeeld; geothermie installatie. Haarlem is in 2050 aardgasvrij. • Aandacht voor oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's in gebouwde parkeervoorzieningen

7. Uitleg begrippen

* Begripsomschrijving goede stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit: Bij nieuwe ontwikkelingen moet nagegaan zijn of de nieuwbouw, de sloop van (delen van) bestaande gebouwen rechtvaardigt. En bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- bestaande stedenbouwkundige en architectonische waarden;
- de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
- de privacy van omwonenden;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het grondwatersysteem.

***Begripsomschrijving woon-werkwoning: gebouw of gebouwen waarbij naast het wonen ook uitdrukkelijk bedrijvigheid plaatsvindt en het werkdeel zowel functioneel als in architectonisch opzicht afzonderlijk herkenbaar is. Het is een woning die geschikt is om woon-en werkactiviteiten uit te oefenen. Deze activiteiten vinden in duidelijk afgescheiden ruimten plaats. De werkruimte heeft een netto verdiepingshoogte van 3,5 meter. Het oppervlak van de werkruimte is minimaal 15 m² n.v.o., de werkruimte heeft een aparte toegang die direct vanuit openbaar of semi-openbaar gebied toegankelijk is en de werkruimtes zijn onderling koppelbaar. De eis voor een verdiepingshoogte van 3,5 meter is niet vereist bij woonwerkwoonwoningen die gelegen zijn op de verdieping. In het werkgedeelte van de woonwerkwooning wordt niet gewoond.

****Begripsomschrijving goede ruimtelijke ordening: Een goede ruimtelijke ordening moet in een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond. Goede ruimtelijke ordening is telkens maatwerk. Een aantal aspecten komt in een onderbouwing altijd aan de orde. Denk aan;

- bestaand beleid
- mogelijke beperkingen door bijvoorbeeld kabels- en leidingentracés of privaatrechtelijke of milieu hygiënische belemmeringen waaronder windhinder, Luchthavenindellingsbesluit
- gevolgen voor bijvoorbeeld waterhuishouding, bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en landschappelijke waarden. Groentoets is noodzakelijk; bomen via GPS inmeten en met waardebeoordeling. Ook is het gezien de identiteit van het plan aan te bevelen een dendroloog in te schakelen.
- uitvoerbaarheid: economisch (incl. planschaderisico's), technisch, juridisch en maatschappelijk.
- Bij het transformatie dan wel sloop van het KPN gebouw en/ of het voormalige Fluorgebouw dient aangetoond te worden wat dat betekent voor de cultuurhistorische waarden.
- De ladder duurzame verstedelijking van het Ministerie van infrastructuur en milieu moet toegepast worden.

Tabel 1 bij Plotregels

Plot	Huidig kadastraal perceel	Voormalige plotgrootte zoals in gebiedsvisie	Plotgrootte plotregelkaart	Plotgrootte als percentage van het totaal oppervlak	Bouwwolume als resultaat van FSI=2	Aandeel in pleinruimte aan Surinameweg	Hoeveelheid arbeidsplaatsen	Hoeveelheid m2 detailhandel
1	12025 m ²	8771 m ²	12214 m ²	22%	24428 m ² bvo	1203 m ²	164	109
2	4862 m ²	4334 m ²	4768 m ²	9%	9536 m ² bvo	470 m ²	64	43
3	3203 m ²	2735 m ²	3375 m ²	6%	6750 m ² bvo	332 m ²	45	30
4	7941 m ²	7612 m ²	7935 m ²	14%	15882 m ² bvo	782 m ²	107	71
5	4555 m ²	4033 m ²	4525 m ²	8%	9050 m ² bvo	446 m ²	61	41
6a	1677 m ²	1517 m ²	1684 m ²	3%	3368 m ² bvo	166 m ²	23	15
6b	217 m ²	0 m ²	217 m ²	0%	434 m ² bvo	21 m ²	3	2
7	1240 m ²	1027 m ²	1236 m ²	2%	2472 m ² bvo	122 m ²	17	11
8	1779 m ²	1696 m ²	1789 m ²	3%	3578 m ² bvo	176 m ²	24	16
9	2436 m ²	1841 m ²	2440 m ²	4%	4880 m ² bvo	240 m ²	33	22
10a+10b	20557 m ²	12860 m ²	15660 m ²	28%	31320 m ² bvo	1542 m ²	210	140
TOTAAL	60492 m²	46426 m²	55843 m²	100%	111698 m² bvo	5500 m²	750	500 m2

N.B. Hoeveelheid detailhandel betreft een maximaal mogelijk oppervlak; Er is geen sprake van een minimum. Het Bouwwolume betreft een minimaal vereiste oppervlakte;

Tabel 2: berekenen aantal arbeidsplaatsvoorzieningen

Vaste werkplek (min 8 m ²)	1,0 arbeidsplaats per 8 m ²
Flexibele werkplek (min 10 m ²)	1,5 arbeidsplaats per 10 m ²
Vergaderruimte die ook ingezet wordt als werkplek	1,5 arbeidsplaats per 10 m ²
Woonwerkwoning (min 15 m ²)	1,0 arbeidsplaats per woning
Winkel/ horeca/ zorg/ recreatie/ bedrijven etc	Inschatting reële plekken
Productiebedrijven	2,0 arbeidsplaats per werknemer
Woonvoorziening voor kwetsbare groepen	Nader te bepalen afhankelijk van doelgroep

Als het aantal arbeidsplaatsvoorzieningen niet volledig gerealiseerd kan worden, is er de mogelijkheid om maximaal 50% om te zetten in een investeringsbedrag, voor een in het gebied in te zetten 'werkfonds'. De ontwikkelaar dient te onderbouwen waarom het volledige percentage arbeidsplaatsvoorzieningen niet haalbaar is. Het geld dat gegenereerd wordt via het 'werkfonds' wordt gebruikt om werkgelegenheid in Schalkwijk Midden te creëren en te stimuleren. Met dit geld kan bijvoorbeeld het nieuwe werkplein goed geoutilleerd worden.

Het stellen van een minimum aantal arbeidsplaatsvoorzieningen heeft als doel om arbeid in dit gebied te stimuleren en faciliteren en daarnaast het doel om een daadwerkelijk een levendig woon-werk gebied te realiseren dat flexibel en toekomstbestendig is.

Plotregelkaart

