



Overeenkomst Ontwikkelstrategie

Schalkwijk-Midden

20 juni 2017

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Patist-Verheij, manager hoofdafdeling van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ... (nummer besluit);

hierna te noemen: de Gemeente

en

2. De Ontwikkelaar
Naam/rechtsvorm:
Ingeschreven in het handelsregister onder nummer:
Statutair gevestigd te:
Feitelijk gevestigd te:
Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw/de heer:
in haar/zijn hoedanigheid van:

hierna te noemen: Ontwikkelaars

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna te noemen: Partijen

OVERWEGENDE:

- Dat in het gebied Schalkwijk Midden, het gebied tussen de Europaweg, Amerikaweg en de Kennedylaan, veel leegstand is van kantoren;
- Dat de Ontwikkelaars elk eigenaar zijn van een perceel grond in het gebied en de wens hebben het gebied te transformeren, en hiertoe reeds enkele initiatieven vanuit de markt zijn gekomen;
- Dat het gezamenlijk doel van de Gemeente en de Ontwikkelaars is te komen tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling, zoals beoogd in de Gebiedsvisie uit 2009;
- Dat hiertoe gezamenlijk met de Ontwikkelaars is verkend op welke manier het gemeentelijk beleid en de wensen en behoeften van de Ontwikkelaars zodanig samengebracht kunnen worden dat er werkbare en effectieve afspraken gemaakt kunnen worden die leiden tot de gewenste transformatie van het gebied Schalkwijk Midden;
- Dat Partijen hiertoe de onderhavige overeenkomst sluiten, hierna te noemen Overeenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Doel Overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is dat de Gemeente gezamenlijk met de Ontwikkelaars van het gebied Schalkwijk Midden te Haarlem, hierna te noemen het Middengebied, komt tot een samenhangende gebiedstransformatie van dit gebied.

2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.
De uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten respectievelijk plichten komen toe aan respectievelijk rusten op ieder van de Ontwikkelaars afzonderlijk en voor het geheel.

Artikel 2 Ontwikkelstrategie

Om het in artikel 1 aangegeven doel te bereiken wordt door Partijen de navolgende ontwikkelstrategie afgesproken:

Ontwikkeldkader

Het kader voor de ontwikkelingsstrategie is het ‘Ontwikkeldkader Schalkwijk Midden’. Dit kader bestaat uit de volgende drie elementen:

1. *Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen*, versie 24 mei 2017 zoals in overleg tussen Partijen opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. ... (Bijlage I).
2. *De Werkwijze ontwikkeldkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart*, versie 20 juni 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. ... (Bijlage II).

Deze bijgestelde plotregels zijn een vertaling en actualisatie van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009/10595) naar rato per plot. Deze plotregels zijn toepasbaar voor elke Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger(s) en bieden ruimte/vrijheid om tot transformatie te komen.

3. *Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen*, versie d.d. 4 mei 2017, zoals in overleg met de Ontwikkelaars opgesteld, vastgesteld door het college van B&W d.d. ... (Bijlage III).

De uitwerking van de plots vindt plaats in lijn met de richtlijnen en principes zoals opgenomen in het Handboek. Het Handboek dient ter inspiratie en biedt handvatten voor de Ontwikkelaar. Voor het Regieteam bevat het Handboek richtlijnen en principes waarmee de planvorming kan worden aangestuurd. Doel is tot een samenhangende en kwalitatieve ontwikkeling te komen.

Het Handboek bevat een referentieplan waarop een schetsmatige uitwerking wordt weergegeven van het hele gebied. De schetsmatige inrichting van de plots heeft geen status. Op basis van het referentieplan is een kostenraming gemaakt voor de inrichting van het openbaar gebied (corridor, pleinen en zijtakken). De status van de ligging van corridor, pleinen en zijtakken wordt weergegeven in de plotregels.

In het referentieplan wordt tevens aangegeven welke percentage van elke plot als pleinruimte dient te worden ingericht/aangelegd en de positie/licging.

Artikel 3 Werkwijze toetsing initiatieven/verzoeken tot transformatie

1. Regieteam

Het regieteam bestaat uit de Stadsbouwmeester (voorzitter), de betrokken ambtelijk stedenbouwkundige, de betrokken ambtelijk planoloog, en de betrokken ambtelijk procesmanager.

2. Elke Ontwikkelaar doorloopt een eigen tijdpad voor transformatie van zijn eigendom.

Elk initiatief cq verzoek tot transformatie van een Ontwikkelaar wordt allereerst voorgelegd aan het in lid 1 van dit artikel genoemde regieteam.

Het regieteam begeleidt en stuurt de planvorming en toetst het verzoek tot transformatie aan het Ontwikkeldkader, bestaande uit de drie elementen zoals aangegeven in artikel 2.

Na deze voortoets vindt er een definitieve toets plaats door de Ark (Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit) in het kader van de benodigde planologische procedure.

Het planproces is schematisch weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage VII.

3. Met elke Ontwikkelaar afzonderlijk wordt, indien het verzoek door de Gemeente definitief akkoord is bevonden, ten behoeve van het wettelijk verplichte kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten.

Artikel 4 Anterieure Overeenkomst

De anterieure overeenkomst per Ontwikkelaar wordt opgesteld conform het gemeentelijk model met de daarin gebruikelijke bepalingen welke voor elke ontwikkelaar in Haarlem gelden (Bijlage X).

Daarnaast worden op grond van deze Overeenkomst inzake de gezamenlijke transformatie van het Middengebied, nu reeds tussen Partijen de navolgende specifieke afspraken gemaakt:

Kostenverhaal

Aanlegkosten openbare ruimte binnengebied

De Ontwikkelaars dragen bij aan de kosten van de inrichting/aanleg van de openbare ruimte conform de verrekeningstabel Kostenverdeling investering buitenruimte Middengebied d.d. 8 maart 2017, zoals opgenomen in Bijlage XIII en gebaseerd op het referentieplan.

De betaling van deze kosten vindt als volgt plaats:

- Indien, en voor zover dit past binnen de aanbestedingsregels, de betreffende Ontwikkelaar zelf de openbare ruimte aanlegt, middels aanleg voor eigen rekening en risico. Op de betreffende Ontwikkelaar rust de verplichting dat middels de gedane investering het overeengekomen kwaliteitsniveau van de openbare ruimte wordt behaald. Indien de Ontwikkelaar een aanbestedingsvoordeel realiseert ten opzichte van de kosten zoals opgenomen in de verrekeningstabel (Bijlage XIII), dan vervalt dit voordeel aan de Ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is dat de

Ontwikkelaar het percentage van de openbare ruimte aanlegt zoals genoemd in de verrekeningstabel.

- Bovendien draagt de betreffende Ontwikkelaar zorg voor een bankgarantie ter hoogte van de aanneemsom, dan wel een nader overeen te komen dekkende zekerheid voor het geval de betreffende Ontwikkelaar failliet of sprake is van surséance van betaling voordat de openbare ruimte volledig volgens de eisen van de Gemeente is aangelegd. Deze bankgarantie wordt door de Ontwikkelaar verstrekt bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
- Indien de Gemeente de betreffende openbare ruimte aanlegt, wordt de door de Ontwikkelaar verschuldigde bijdrage betaald bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

De door de verschillende Ontwikkelaars te betalen bijdragen zijn aangegeven in de verrekeningstabel. Bij een fsi hoger dan 2 wordt deze post naar rato per plot opgehoogd. Dit opgehoogde bedrag (vanaf fsi hoger dan 2) wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte die conform de verrekeningstabel wordt aangelegd.

Aanleg kosten openbare ruimte buitenrand

De Gemeente investeert in de kosten van de buitenrand van het Middengebied, zoals aangegeven op de Kaart Onderlegger t.b.v. kostenraming d.d. 24 april 2017, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage IV.

Onderhoudskosten openbare ruimte

De extra onderhoudskosten van de openbare ruimte ten opzichte van de huidige onderhoudskosten van het Middengebied worden door de Ontwikkelaars naar rato in één keer afgekocht. De afkoopsom is als volgt berekend: 15 jaar x de meerkosten voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte in het Middengebied voor zover dit een hoger bedrag is dan het huidige bedrag voor beheer en onderhoud aan de openbare ruimte in het Middengebied. De door de verschillende Ontwikkelaars te betalen afkoopsommen zijn aangegeven in de verrekeningstabel. Bij een fsi hoger dan 2 wordt deze post naar rato per plot opgehoogd.

Ambtelijke kosten

Partijen komen overeen dat conform een door de Gemeente op te stellen plankostenoverzicht van de benodigde ambtelijke inzet voor wat betreft functies en uren de ambtelijke kosten ten behoeve van de anterieure overeenkomst zullen worden bepaald en in rekening gebracht. Een model van een dergelijk overzicht is aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage IX.

De diensten welke dienen te worden verricht voor de behandeling en afgifte van de omgevingsvergunning worden afzonderlijk via de Legesverordening in rekening gebracht.

Investeringsbedrag arbeidsplaatsvoorzieningen

Indien het aantal arbeidsplaatsvoorzieningen niet volledig gerealiseerd kan worden, kan maximaal 50% worden omgezet in een investeringsbedrag.

Indien dit het geval is, wordt het aldus door de Gemeente bepaalde investeringsbedrag opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Het investeringsbedrag wordt gestort in een investerings- c.q. werkfonds. Dit fonds zal worden ingezet ter stimulering van arbeidsplaatsvoorzieningen in het Middengebied en worden ingezet voor een fysieke voorziening voor werkplekken, e.e.a. afhankelijk van de hoogte van het fonds.

Zodra zicht is op een investeringsbedrag van minimaal € 75.000,- worden met de Ontwikkelaars afspraken gemaakt over de werkwijze en beheer van het fonds.

Realisatie arbeidsplaatsvoorzieningen

In deze Overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelstrategie en het ontwikkelkader (artikel 2). Als gevolg hiervan rusten er verplichtingen op de Ontwikkelaars. Aanbestedingen en opdrachten zullen door de Ontwikkelaars aantoonbaar in lijn met deze verplichtingen in de markt gezet worden.

Indien blijkt dat de Ontwikkelaars, ondanks deze aantoonbaar gepleegde inzet, geen haalbaar plan kunnen realiseren, wordt, op verzoek van de Ontwikkelaars bestuurlijk overleg gepleegd. Dit om de mogelijkheid te bezien of door de Gemeente ontheffing kan worden verleend van de plicht tot realisatie van een deel van de arbeidsplaatsvoorzieningen. Hierbij dient door de ontwikkelaar aangetoond te worden dat de arbeidsplaatsvoorzieningen niet verhuurd / verkocht kunnen worden.

Indien deze ontheffing niet wordt verzocht dan wel na verzoek niet wordt verleend, zullen Partijen met elkaar in gesprek gaan over een mogelijke andere invulling van de gerealiseerde arbeidsplaatsvoorzieningen, indien sprake is van structurele en langdurige leegstand. Dit onder de voorwaarde dat door de Ontwikkelaars gedurende en voorafgaande aan de leegstandsperiode aantoonbaar goede marktgerichte inspanningen zijn verricht om te komen tot een marktconforme verhuur.

Bovenstaande afspraken komen dus terug in de individueel af te sluiten anterieure overeenkomsten en zijn nadrukkelijk niet heronderhandelbaar.

Artikel 5 Kosten uitvoering Overeenkomst

1. De kosten voor het opstellen van het Manifest alsmede het Schetsontwerp voor de openbare ruimte zijn reeds door Partijen gezamenlijk betaald.
2. De nog te maken ambtelijke kosten ten bedrage van € 100.000,- vooruitlopend op de totstandkoming en het sluiten van de anterieure overeenkomst, zullen naar rato worden betaald door de Ontwikkelaars en wel op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst door alle Partijen.

Artikel 6 Fiscale aspecten

De fiscale aspecten van de herontwikkeling in het Middengebied kunnen per plot verschillen. In de te sluiten anterieure overeenkomst worden per geval de fiscale aspecten bezien en een passende regeling opgenomen.

Louter als indicatie is als Bijlage VI een overzicht aan deze Overeenkomst gehecht inzake de fiscale aspecten bij de eventuele aan-en verkopen.

Artikel 7 Tekortschieten in de nakoming van de verbintenis/ontbinding

De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit schriftelijk aan die partij worden medegedeeld.

De betreffende partijen zullen vervolgens gedurende een maand overleg voeren of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht te worden genomen als de bijzondere omstandigheden dit vergen. Indien na deze termijn nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan zullen de betreffende partijen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.

Artikel 8 Publiekrechtelijke vrijtekening

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor één of meer van de Ontwikkelaars en/of door één of meer van de Ontwikkelaars ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor één of meer van de Ontwikkelaars en/of door één of meer van de Ontwikkelaars ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 9 Overdracht en doorwerking contractpositie

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het geen van de Ontwikkelaars toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, tenzij na schriftelijke toestemming van de Gemeente en een adequate zekerheid wordt verschaft. Verzoeken hieromtrent dienen schriftelijk te worden ingediend. De gemeente is gehouden aan beantwoording van het verzoek binnen 1 maand.
Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.
Een verleende toestemming laat onverlet de aansprakelijkheid van de betreffende Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente.
Ratio bij dit toestemmingsvereiste is dat de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken over de herontwikkeling van het Middengebied, welke in het belang zijn van alle Partijen, door de huidige maar ook toekomstige eigenaren worden nagekomen.
Het is de Gemeente bekend dat diverse Ontwikkelaars hun eigendom zullen doorverkopen; de toestemming zal dan ook niet op onredelijke gronden worden onthouden.
2. Elk van Ontwikkelaars verplicht zich bij juridische eigendomsoverdracht van zijn perceel grond/plot het in deze Overeenkomst bepaalde op te nemen als voorwaarde bij de eigendomsoverdracht en bovendien als kettingbeding op te nemen in de transportakte teneinde de doorwerking naar alle opvolgende juridische eigenaren te bewerkstelligen.

Artikel 10 Planning

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst geldt dat elke Ontwikkelaar een eigen tijdsplan volgt voor de transformatie van zijn eigendom.

De indicatieve fasering van de herontwikkeling van het gebied is aangegeven in Bijlage V.

Artikel 11 Vertrouwelijkheid/Geheimhouding

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld dan wel ter kennis komen, zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan en deze niet voor andere doeleinden gebruiken dan het voor het doel van deze Overeenkomst.

Een en ander onverminderd de wettelijke verplichtingen welke de Gemeente heeft op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen gedurende maximaal drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide of betreffende Partijen resp. partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, dit ter eigener beoordeling van Gemeente en de betreffende Ontwikkelaar.
Verslechterde marktomstandigheden zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en vallen nadrukkelijk niet onder de werking van dit artikel.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.
3. Indien het overleg als in lid 1 bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel 12 van deze Overeenkomst.

Artikel 12 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 13 Wijziging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 14 Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

- I *Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad tussen de Bomen*, versie 24 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d.
- II *De Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart*, versie 20 juni 2017, vastgesteld door de gemeente raad d.d. ...
- III *Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen*, versie 4 mei 2017, vastgesteld door het college van B&W d.d. ...
- IV Kaart Onderlegger t.b.v. kostenraming d.d. 24 april 2017.
- V Indicatieve fasering d.d. 24 april 2017.
- VI Fiscaliteit Schalkwijk Midden.
- VII Planproces Schalkwijk Midden.
- VIII Verrekeningstabel investering openbare ruimte d.d. 8 maart 2017.
- IX Plankosten model.
- X Concept Anterieure Overeenkomst d.d. 24 mei 2017.

Artikel 15 Einde Overeenkomst

Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat alle afspraken door Partijen zijn nagekomen en de transformatie van het Middengebied volledig is gerealiseerd.

Artikel 16 Totstandkomingsvoorbehoud

- 1. Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandcoming van deze Overeenkomst.
- 2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen Overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen Overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.



Haarlem

Artikel 17 Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente	De Ontwikkelaar
Gemeente Haarlem	...
Stadhuis	...

Artikel 18 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgeaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

De Ontwikkelaar

Naam, plaats, datum: ...

Naam, plaats, datum: ...

Bijlage I



schalkwoud
nieuwe stad

**TUSSEN
DE BOMMEN**

manifest



Geen bomen in stad, maar stedelijkheid in een bomen- landschap.



Schalkwoud is:

- levendig & stoer
- vernieuwend & anders
- stedelijk & spannend

Bomen en natuur zijn niet te gast in de gebouwde stad, maar andersom: de gebouwen zijn te gast in een stads/stedelijk bos.

Stedelijke functies zijn verweven met/in het landschap: werken-wonen-verblijven-ademen kan binnen en buiten, gebouwde omgeving en landschap lopen in elkaar over. Binnen wordt buiten en andersom. Is het bos? Is het stad? Nee, het is allebei.

Haarlem geldt als een mooie, statige stad. Schalkwijk-Midden was dat lange tijd niet: veel beton, glas, asfalt, blik, lelijkheid. Ruimte voor groen - iets meer dan een paar bomen in de straat - is normaal gesproken voorbehouden aan de randen van de stad, het suburbane gebied, het platteland en grote stadsparken. Maar de vraag om meer verbinding tussen stad en groen is overal voel- en hoorbaar. We willen gezonder, meer contact met de natuur, de seizoenen, meer schone lucht van CO2-filterende bomen. Ook in de stad.

Schalkwoud, stad tussen de bomen, komt aan die wens tegemoet met een simpel basisprincipe: auto's eruit, asfalt eruit, bomen erin - met behoud van de bestaande bebouwing (herontwikkeling) en nieuwbouw. Zo creëren we een stadsbos-landschap, waarin de gebouwen als het ware te gast zijn in het bos (normaal gesproken zijn de bomen te gast in het stenen stadslandschap) en waarin de stedelijke functies - wonen, werken, verblijven - zo veel mogelijk met het landschap verweven zijn. Binnen wordt een beetje buiten en buiten een beetje binnen.

Landschap en stedelijke functies zijn verweven (het binnenstebuiten effect):

- Je kunt binnen werken, vergaderen en verblijven maar ook buiten, in het bos.
- Hier en daar komt het bos naar binnen, de woningen en gebouwen in, soms hebben gebouwen ruimtes die je ervaart als buiten, of nagenoeg buiten.
- Auto's zijn (zo veel mogelijk) uit beeld.
- Wegen zijn 'paden'.
- Er zijn open plekken in het bos, waar je kunt werken, spelen, sporten, vergaderen, schrijven en mediteren.
- Een harde scheiding tussen wonen, werken, horeca, sport is er niet. Het bos is van iedereen.
- Het boslandschap inspireert tot gezond en sportief leven, ontspannen en ademen. Bewoners en gebruikers, omwonenden, patiënten en bezoekers van het ziekenhuis, bezoekers van het winkelcentrum.

Geen bos, geen park, maar (geregisseerd) stadsbos:

- Schalkwoud is geen park en ook geen natuurbos. Schalkwoud is een stadsbos.
- Het heeft karaktertrekken van een bos (verschillende bomen, onregelmatig patroon, natuurlijke/wilde onderbegroeiing, hoogteverschillen, een kronkelend patroon van paden en padjes).
- Maar het is en blijft een bos 'onder stadse architectuur': er is een heel weloverwogen arboretum (bomenbibliotheek) gemaakt met een hele strak geregisseerd palet aan kleuren.
- Zo wordt het een heel kleurig en multifunctioneel stadsbos - zo veelkleurig en multifunctioneel als de stad zelf.

STAD VAN NU

Niet alleen het landschap (als drager voor een nieuw stuk stad) is vernieuwend, de programmering van het gebied is dat ook:

- wonen: nieuwe concepten

Een nieuw, vernieuwend landschaps- en buurtconcept! Dat trekt ook een nieuw (stads) publiek aan. Dit gebied leent zich bij uitstek voor het realiseren van nieuwe stedelijke woonconcepten zoals CoLiving (met veel gezamenlijke voorzieningen), gestapelde gezinswoningen voor stadsgezinnen en micro-lofts voor singles en stadsnomaden.

- maken, wonen, sporten, werken: divers en overal

Functies lopen (net als het landschap) vloeiend in elkaar over. Mensen ontmoeten elkaar op allerlei plekken en in allerlei hoedanigheden. Werken doen we (met gratis wifi) overal, binnen en buiten, bij het Bospaviljoen, in het gras. Horeca en werkplekken gaan prima samen, kunst is overal, het stadsbos is een prima plek om te spelen, sporten, ontmoeten.

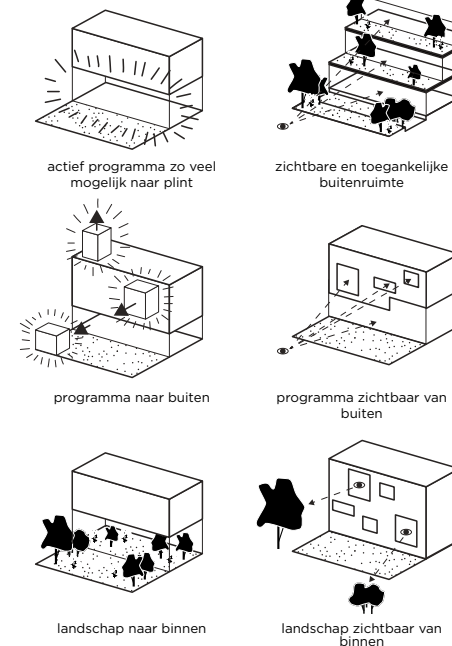




Boswachter zijn we allemaal



Harde grenzen tussen publiek en privaat slechten we zo veel mogelijk door het licht glooiende landschap (ook in gebouwen, op gebouwen, aan gebouwen) en de 'bosroutes' door te laten lopen, door het hele bos. Plinten laten het landschap (en de paden) binnen, met serres en uitbouwen maken we van binnen buiten en omgekeerd.



Het bos verbindt:

- Gebruikers en bewoners (gezamenlijk landschap)
- Omwonenden en 'Schalkwouders' (uitnodigende groene entrees, ontmoetingsplekken en routes)
- Stedelijke functies (wonen, werken, verblijven, sporten)

Het bos = vehikel voor mede-eigenaarschap, storytelling en ontdekkingsroutes:

- Gebruikers en bewoners worden in kleine groepjes (virtueel) eigenaar van één van de circa 900 bomen in het landschap. Die boom is dan dus van jou en een aantal medebewoners of -gebruikers in het woud.
- In de Schalkwoud-app (een community-app) kun je als bewoner, bezoeker of gebruiker van het bos zien welke boom van wie is - en welke verhalen daaraan hangen (storytelling).
- Ook bezoekers kunnen verhalen toevoegen aan plekken: aan bankjes en objecten in het bos, aan planten en plekken.
- Zo leer je de verschillende bomen en het bos, maar ook de bewoners en de gebruikers kennen. Dit bos is niet anoniem. Het IS van de mensen.
- In de Schalkwoud-app kunnen we verschillende ontdekkingsroutes definiëren: voor hardlopers en sporters, voor wandelaars en natuurliefhebbers, voor kinderen en ouderen, voor rustzoekers en poëten, enz.

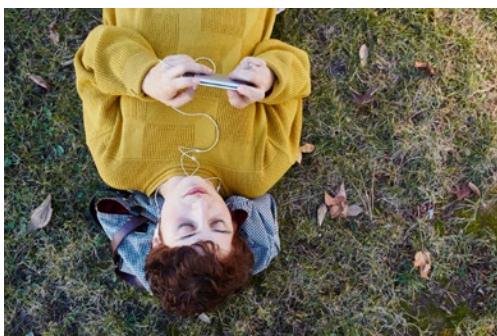
Het bos = toegevoegde waarde voor bewoners, omgeving en stad.

- Het bos = een gezond woonklimaat, dat uitnodigt om (meer) buiten te gaan spelen, verblijven, werken, eten, ontmoeten en sporten en dat (maximaal) bijdraagt aan de vermindering van CO2 in de stad.
- Met elkaar kun je - in één collectief landschap - veel meer kwaliteit en waarde creëren (en ervaren) dan in afzonderlijke, afgebakende plekken, tuintjes en plantsoentjes. Het bos = landschappelijke kwaliteit en schoonheid.
- Het bos = een uitnodiging aan iedereen (ontmoetingsfunctie van Schalkwoud in de omgeving) - veel meer dan afzonderlijke sub-buurtjes en gebouwen dat zouden kunnen zijn.
- De publieke functies van het bos - bospaviljoens en -kantoren, speelplekken, sportvoorzieningen en buitenwerkplekken - voegen een sterke, nieuwe identiteit toe aan het bestaande stedelijke pallet van Haarlem. Schalkwoud concurreert niet met andere wijken en buurten in de stad, maar voegt een nieuwe, unieke en vernieuwende bestemming/identiteit toe.

Voorbij de hokjesgeest. Delen = van nu



Schalkwoud is een ontspannen, stedelijke wijk die de traditionele kaders van wonen, werken en vrije tijd loslaat. De doelgroep is de stedeling van nu, die niet alleen 'woont om te wonen' maar vooral ook de buitenruimte en gemeenschappelijke voorzieningen opzoekt om te leven, te ontmoeten en te recreëren. Het delen van voorzieningen en mobiliteitsoplossingen, maar ook van ruimte en landschap, vinden de nieuwe stadsmaden belangrijker dan 'het hebben' (van bijvoorbeeld eigen afgeboorde tuin).



Het landschap verbindt wonen met werken, spelen met sporten en op adem komen, jong met oud, binnen met buiten. Schalkwoud is daarmee de metafoor voor het nieuwe stadsleven, waarin functies niet meer gescheiden zijn, maar in elkaar overlopen - en voor 'het nieuwe delen'. Er is ruimte voor nieuwe woonconcepten die passen bij de nieuwe stedelingen, zoals co-living, woon-werk appartementen, friends apartments, serviced woonconcepten met gezamenlijke voorzieningen in de plint.



Ook voorzieningen zijn niet eenzijdig. Het Bospaviljoen is ook werkruimte, kantoren hebben ook buiten-vergaderplekken, de fysiotherapeut geeft ook yogalessen en het restaurant catert ook bij mensen thuis.

Schalkwoud voegt een bijzondere nieuwe identiteit toe aan Schalkwijk, en aan Haarlem. Daarmee kunnen we een nieuw (stads)publiek aantrekken en met de stad verbinden. De marketing voor Schalkwoud doen we gezamenlijk.

Bijlage II

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

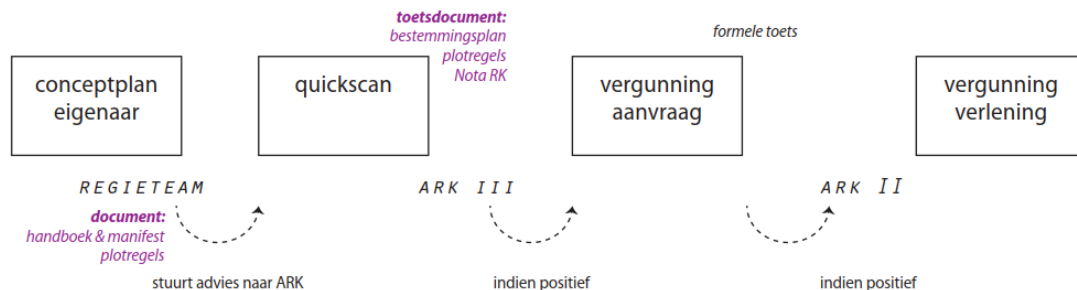
Transformatie en/ of sloop- nieuwbouw plannen in Schalkwijk Midden passen naar verwachting niet in het vigerende bestemmingsplan. Meewerken met een afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk als de transformatieplannen voldoen aan het ontwikkelkader Schalkwijk Midden, zoals vastgelegd in het Manifest, 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 woonwerkwoonings 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, Luchthavenindelingsbesluit
- 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;

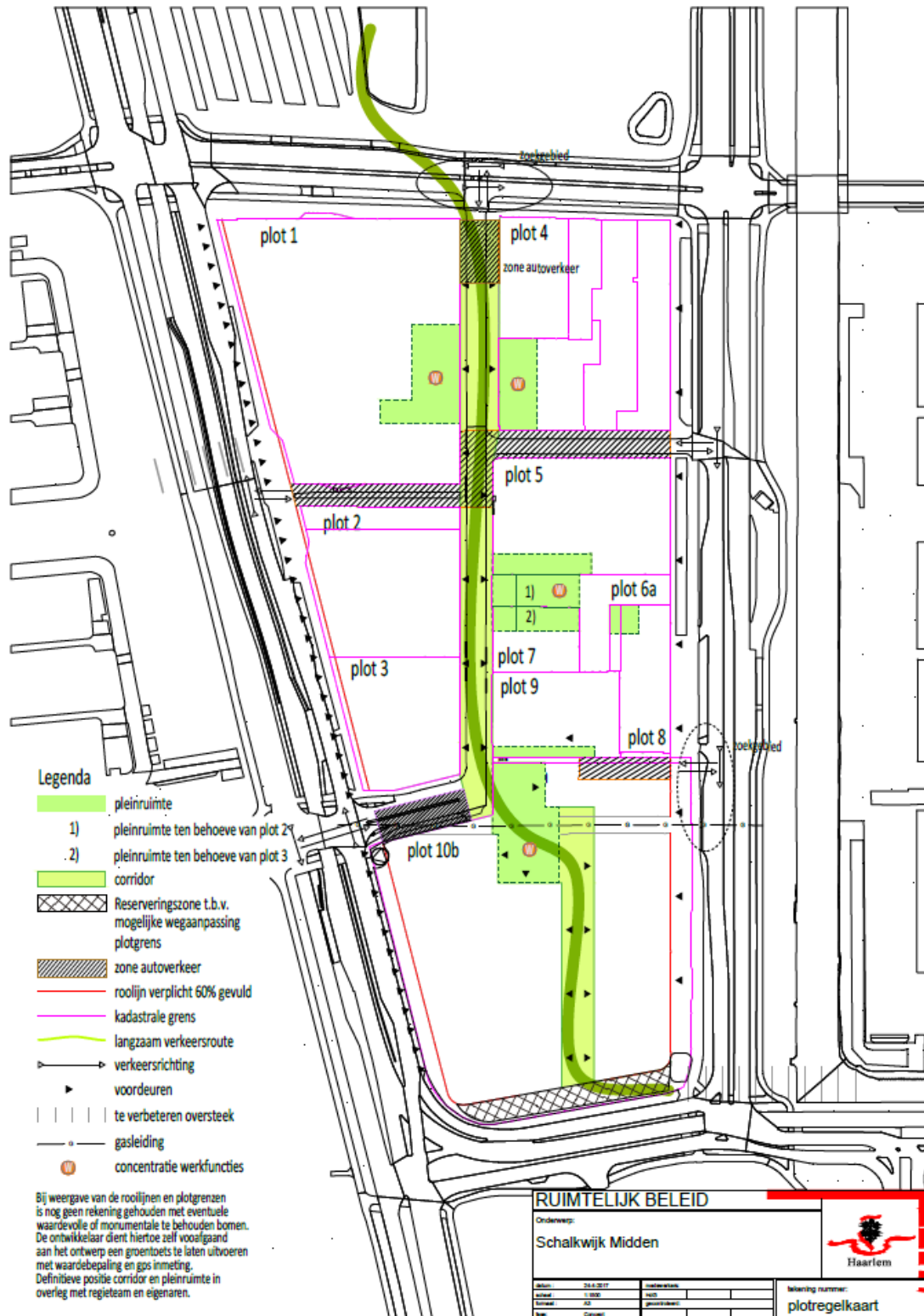
Tabel 2: berekenen aantal arbeidsplaatsvoorzieningen

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



Bijlage III

SCHALKWIJK-MIDDEN
SCHALKWOUD

STAD TUSSEN DE BOMEN

HANDBOEK INRICHTING

ZUS & 't Idee

04-05-2017

SCHALKWIJK-MIDDEN

SCHALKWOUD

INLEIDING	4
CONCEPT	10
LANDSCHAP	26
BEBOUWING	74
REFERENTIE ONTWERP	92
BIJLAGEN	100

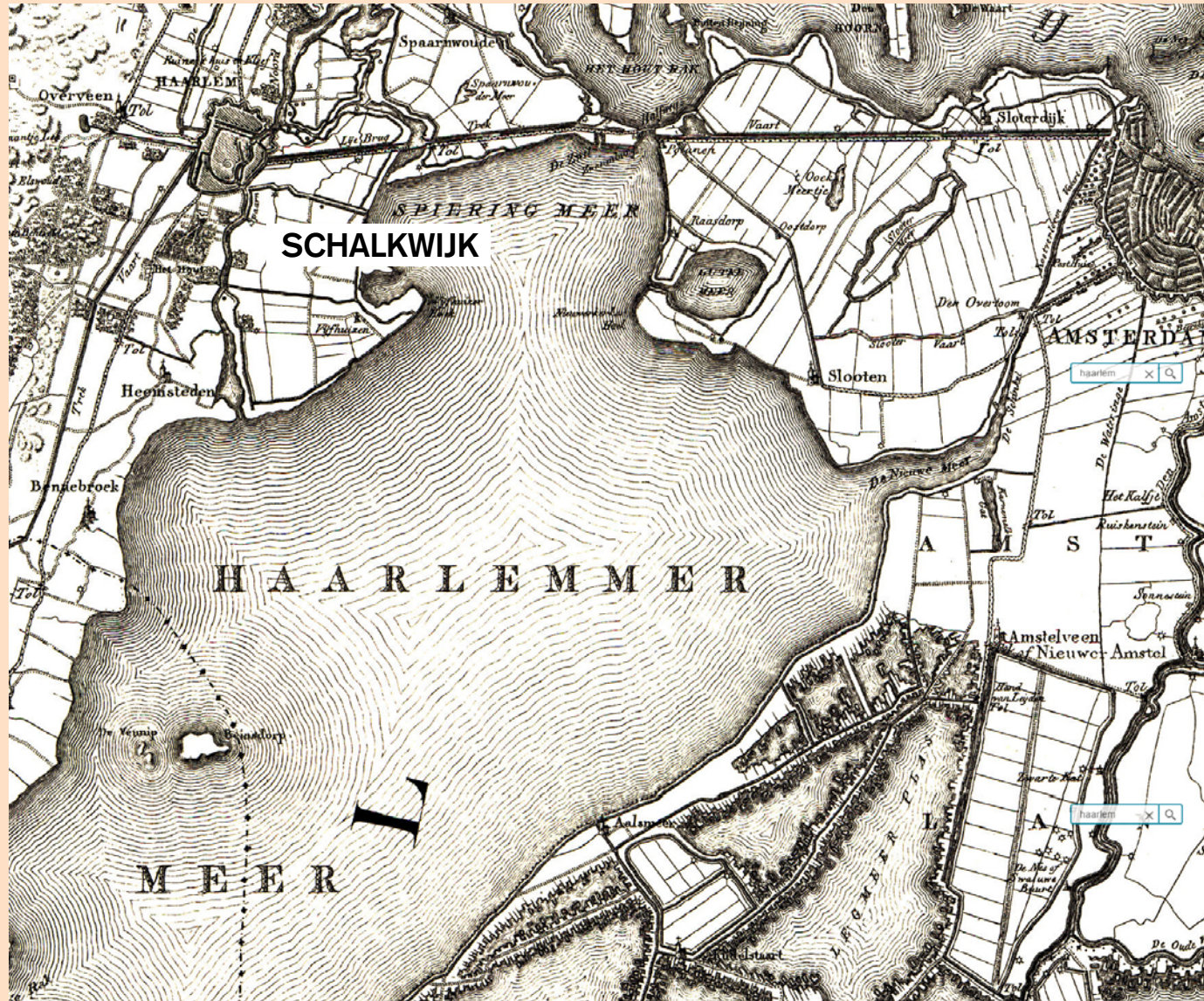
COLOFON

ZUS, 't Idee, Gemeente Haarlem
© 2017

Boomkwekerij Van Ebben
Boomkwekerij Van den Berk
International Tree Service

INLEIDING HISTORIE

900

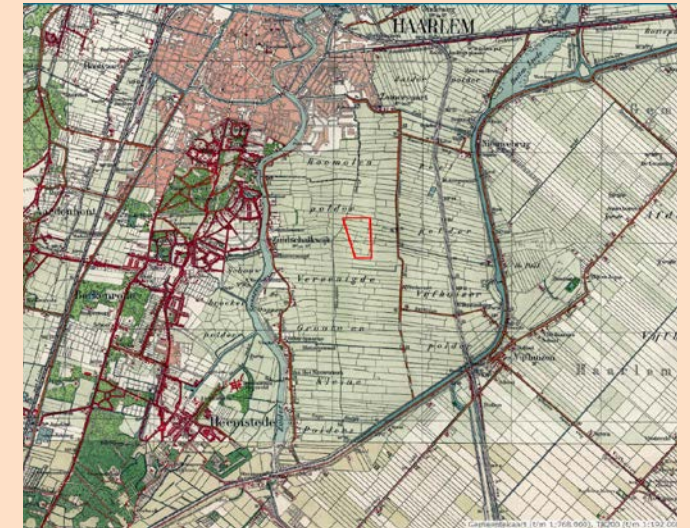


Toen Haarlem rond het jaar 900 ontstond was het gebied van Haarlem tot het Gooi één grote moerassige wildernis met een rijk gevarieerde flora en fauna. Om de stadsbevolking te voeden werd de wildernis ten zuidoosten van de Haarlem al in de tiende eeuw ontgonnen.

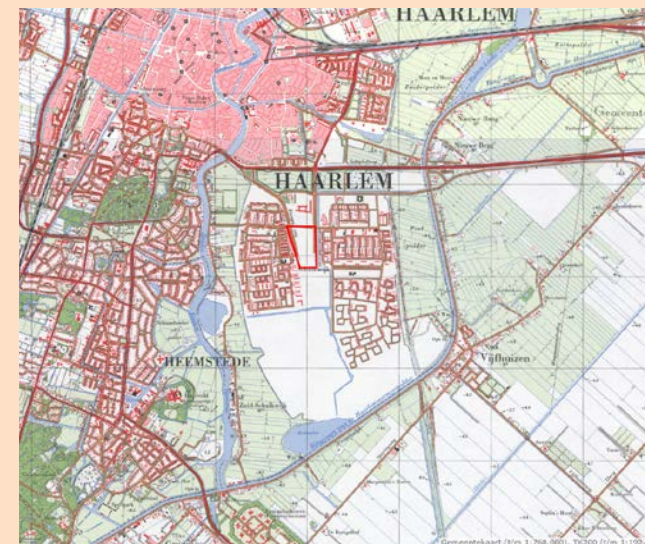
Het hele gebied ten oosten van het Spaarne leverde de nodige diensten en producten aan de stad: veen, bouwmaterialen in de vorm van hout, riet en wilgentakken en voedsel zoals vlees, waterwild, vis en gevogelte.



1850



1930



1970



1985

Halverwege de twintigste eeuw wordt het polderland van Schalkwijk opgeofferd voor wonen. Schalkwijk is daarvoor een prima locatie, dichtbij het centrum van Haarlem en met goede verkeersverbindingen met Amsterdam.

Eind jaren vijftig stelt de gemeente een structuurplan op voor Schalkwijk: vier woonwijken met een centraal gelegen centrumgebied en een 'Groene Zoom' rond het gehele stadsdeel.

INLEIDING

HISTORIE

1960 >



Bouw kantoorcluster jaren '70

Op 1 oktober 1963 was Zuid-Schalkwijk officieel onderdeel van de gemeente Haarlem en werd daarna verder bebouwd. Langzaam maar zeker begon Schalkwijk te groeien van een kleine dorp tot het grootste stadsdeel van Haarlem. Door de jaren heen zijn de weilanden omgebouwd tot grote appartementen en winkelcentra.

“Wat ze in Rotterdam bouwden, bouwden ze hier ook. Lekker goedkoop, de onderdelen lagen al klaar. De draaicirkel van de bouwkraan bepaalde eigenlijk de verkaveling”

— Ben Eerhart, stedenbouwkundige Gemeente Haarlem

INLEIDING

LEESWIJZER

Dit handboek is met grote zorg samengesteld. Het geeft de principes weer voor de ontwikkeling van Schalkwijk Midden. Het gebied dat ligt tussen de Europaweg, de Kennedylaan en de Amerikaweg. Het Handboek bevat geen uitputtende opsomming van regels. Het handboek vormt een onlosmakelijk geheel met het Manifest “Stad Tussen De Bomen” en de plotregels Schalkwijk Midden d.d. Het Manifest beschrijft de identiteit van het gebied, hieraan zal elke ontwikkeling moeten voldoen. De plotregels vormen de harde randvoorwaarden voor ontwikkeling en zullen worden getoetst bij vergunningverlening. Onder de genoemde voorwaarden is afwijken mogelijk. Dit handboek vormt een leidraad voor elke ontwikkeling en heeft zowel betrekking op de plotontwikkeling als op de inrichting van de openbare ruimte. Afwijken kan met goede argumentatie. Het dient ter inspiratie en als richtlijn. Een regieteam zal elke planontwikkeling vanaf de start van de ontwikkeling begeleiden. Sturing door het regieteam vindt plaats aan de hand van de drie genoemde documenten. Achterin het Handboek is een referentieplan opgenomen.

De gemeente neemt in principe voor zover niet in eigendom, de corridor, plekken (pleinruimte) en de zijtakken in de toekomst over in eigendom en in beheer en onderhoud. Om deze taken waar te kunnen maken is het van groot belang dat de definitieve ontwikkelingen in de (openbare) ruimte goed worden afgestemd met de stakeholders binnen (en buiten) de gemeente. Dit betreft onder andere technische aspecten (K&L, definitieve keuze bestratingsmateriaal en beplanting, verlichting, etc.), maar ook aspecten als veiligheid, toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten en verkeerskundige afwikkeling.

Elke ontwikkelaar heeft een eigenverantwoordelijkheid in het verrichten van onderzoeken in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing.

IDENTITEIT (CONCEPT)

De identiteit is sturend op hoofdlijnen met name op het ontwikkelconcept per plot (massaopbouw, diversiteit, secundaire route, bos etc) en wordt als zodanig getoetst door het regieteam.

PLOTREGELS

De Plotregels zijn harde criteria en worden getoetst door het regieteam. De Plotregelkaart hoort bij de plotregels.

HANDBOEK

Het handboek is geen hard toetsingskader maar biedt initiatiefnemers een handvat om hun plannen op te baseren (zowel voor de openbare ruimte als voor bebouwing) en vormt bij toetsing van deze plannen een referentiekader voor de gevraagde kwaliteit en identiteit.

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.

- De positie van de corridor, de drie plekken, de zijtakken en de randen ligt vast; de ligging van de drie pleinen is afgestemd op een principe voor herverkaveling in overleg met eigenaren. De ligging van de secundaire route is indicatief.
- Principes voor ontsluiting autoverkeer; Deze zijn ingetekend aan de hand van een maximum aantal verbindingspunten en functionaliteiten op omringend wegennet; De exacte locatie bij plot 8 en plot 10 b kan nog iets wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling in deze hoek.
- Een suggestie van de plotinrichting; een voorstel voor plotinrichting wordt na vaststelling van het ontwikkelkader door partijen ter bespreking voorgelegd aan het regieteam.





1 CONCEPT

MANIFEST	12
IDENTITEIT	16
STEDELIJKE INBEDDING	18
MAL EN CONTRAMAL	20
OPBOUW CONTRAMAL	24

CONCEPT MANIFEST

(uittreksel van manifest)

Bomen en natuur zijn niet te gast in de gebouwde stad, maar andersom: de gebouwen zijn te gast in een stads/stedelijk bos.

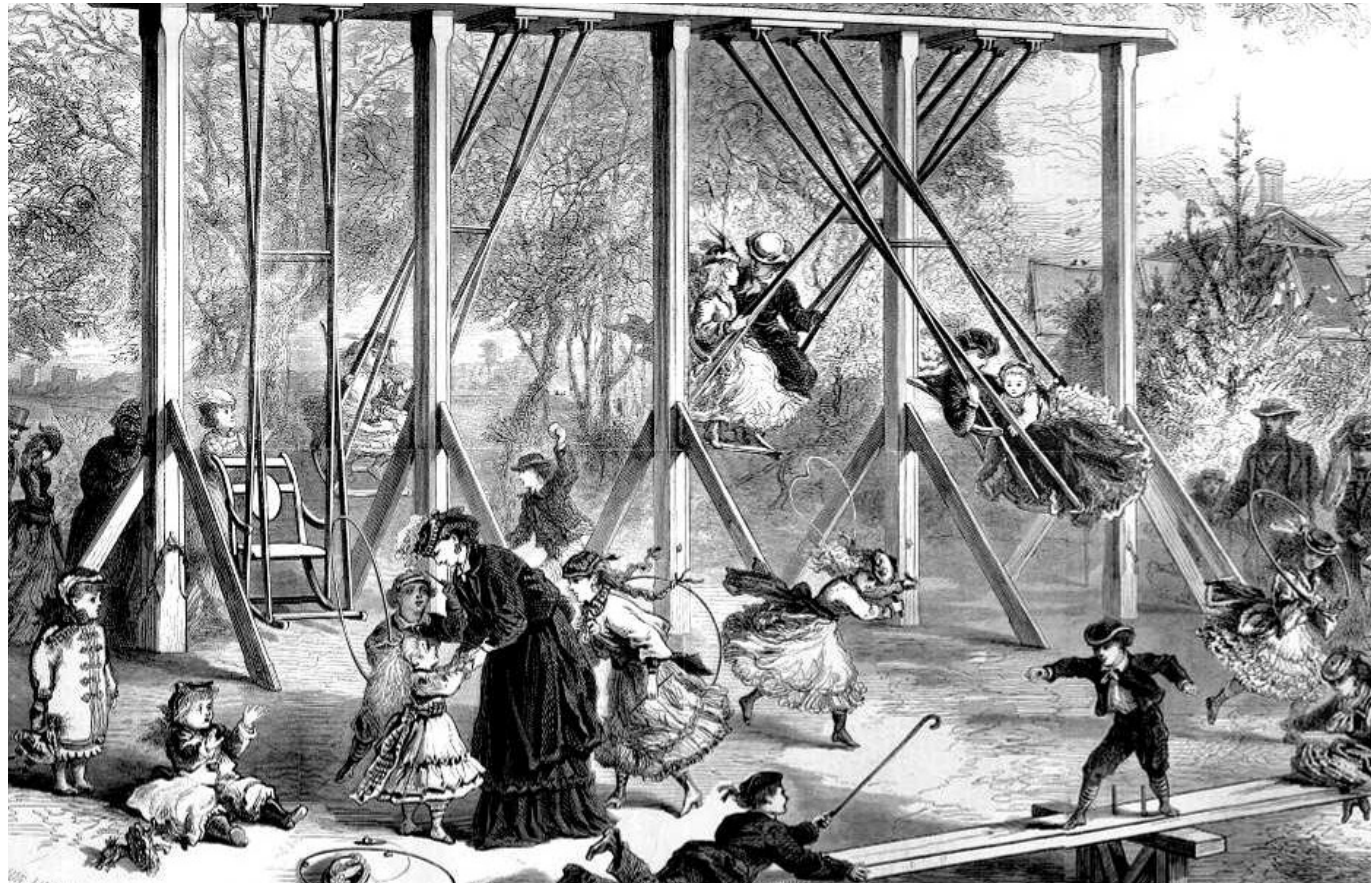
Stedelijke functies zijn verweven met/in het landschap: werken-wonen-verblijven-ademen kan binnen én buiten, gebouwde omgeving en landschap lopen in elkaar over. Binnen wordt buiten en andersom. Is het bos? Is het stad? Nee, het is allebei.

Haarlem geldt als een mooie, statige stad. Schalkwijk-Midden was dat lange tijd niet: veel beton, glas, asfalt, blik, lelijkheid. Ruimte voor groen - iets meer dan een paar bomen in de straat - is normaal gesproken voorbehouden aan de randen van de stad, het suburbane gebied, het platteland en grote stads-parken. Maar de vraag om meer verbinding tussen stad en groen is overal voel- en hoorbaar. We willen gezonder, meer contact met de natuur, de seizoenen, meer schone lucht van CO2-filterende bomen. Ook in de stad.

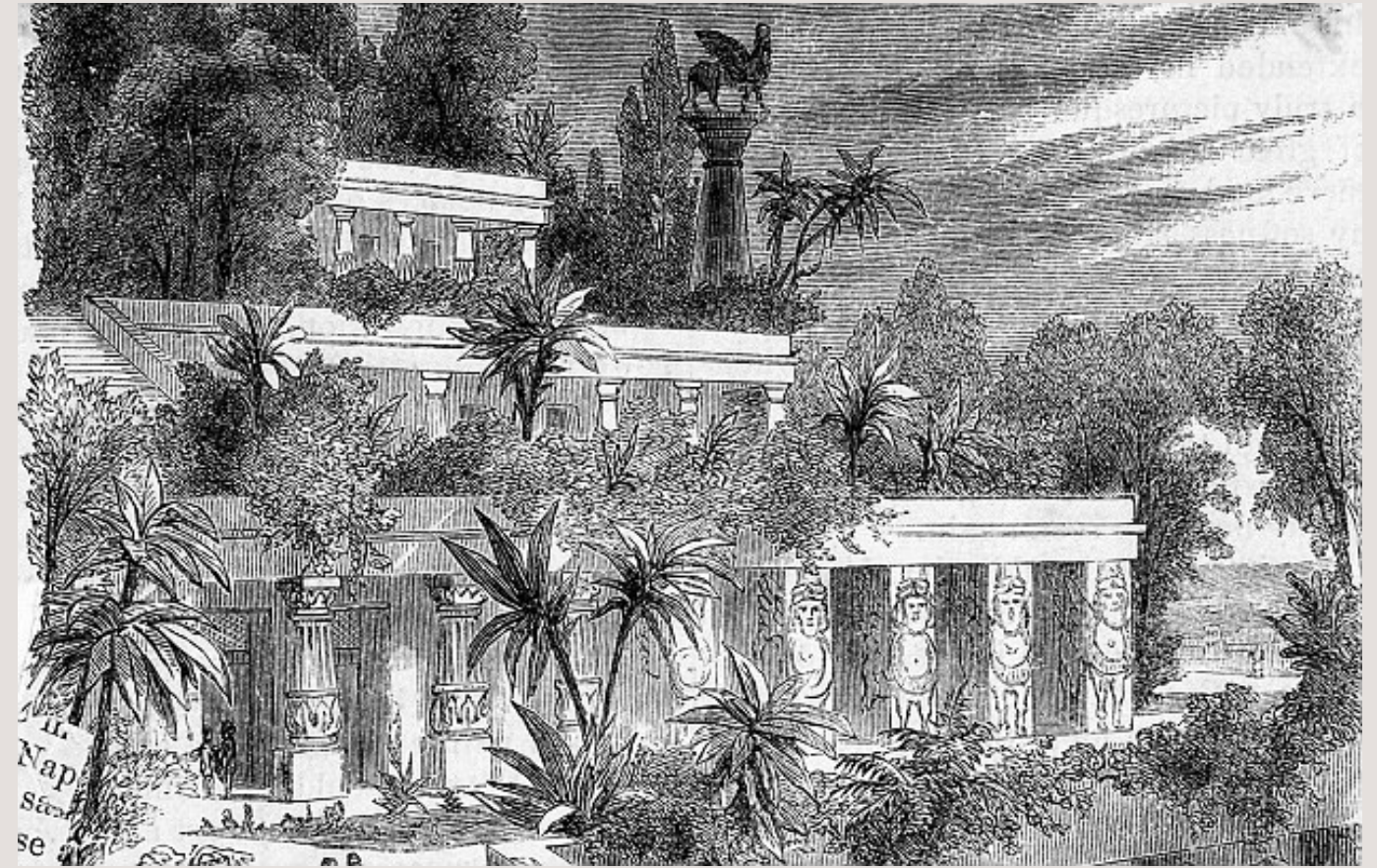
Schalkwoud, stad tussen de bomen, komt aan die wens tegemoet met een simpel basisprincipe: auto's eruit, asfalt eruit, bomen erin - met behoud van de bestaande bebouwing (herontwikkeling) en nieuwbouw. Zo creëren we een stadsbos-landschap, waarin de gebouwen als het ware te gast zijn in het bos (normaal gesproken zijn de bomen te gast in het stenen stadslandschap) en waarin de stedelijke functies - wonen, werken, verblijven - zo veel mogelijk met het landschap verweven zijn. Binnen wordt een beetje buiten en buiten een beetje binnen.

**Geen bomen in stad,
maar stedelijkheid
in een bomenlandschap**





19e eeuwse Illustratie van een speeltuin in Central Park



De Hangende Tuinen van Babylon

CONCEPT IDENTITEIT

Terwijl de bebouwing in verschillende tempo's zal worden getransformeerd, verzekert het stadsbos de samenhang en een sterke collectieve identiteit. Het landschap creëert een avontuurlijke openbare ruimte dat zich uitstekend leent voor informeel gebruik.



Bestaande situatie



Transformatie



Groen tapijt



Bomen

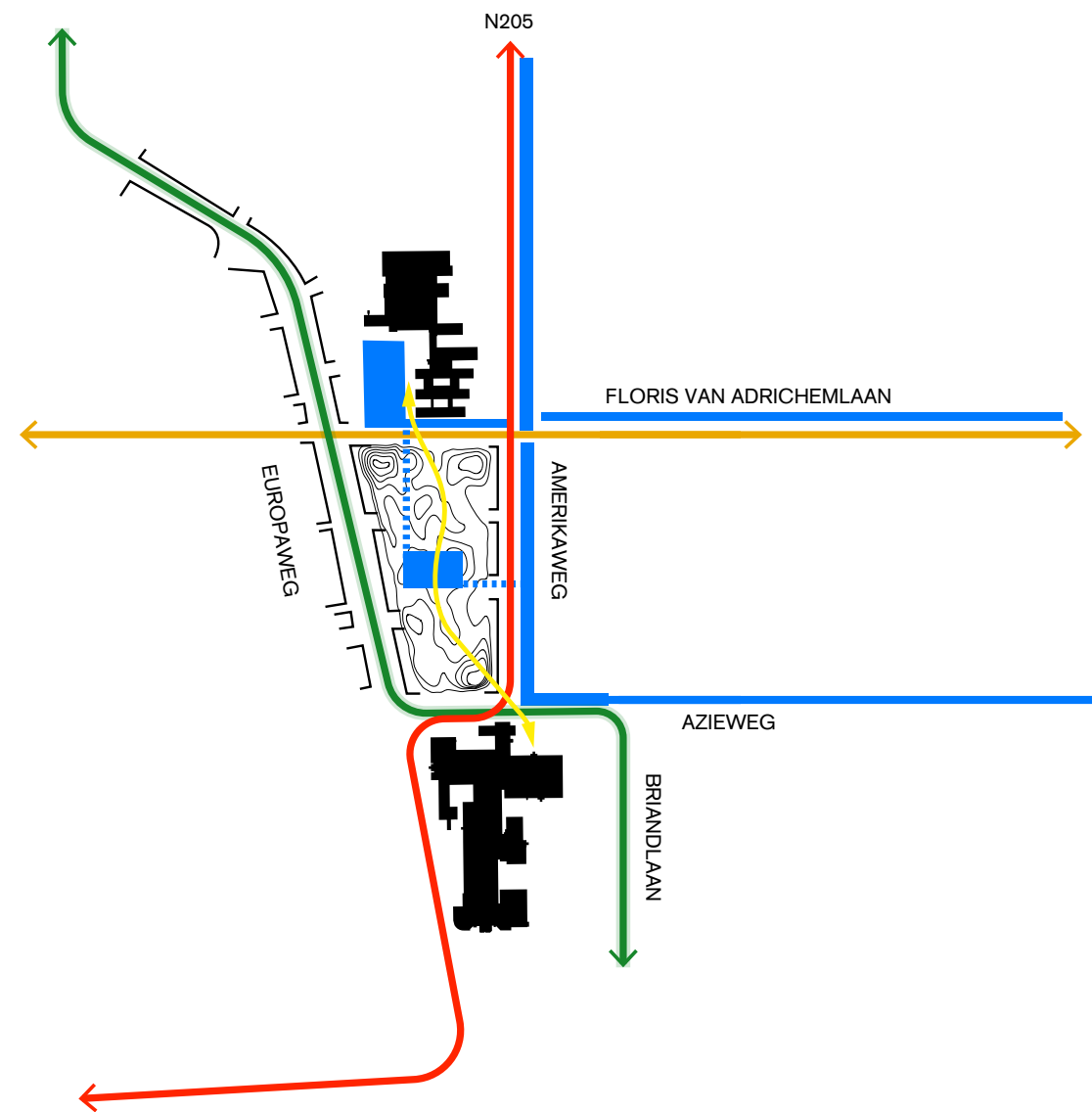


Stad tussen de bomen

CONCEPT

STEDELIJKE INBEDDING

Het centrale groene binnengebied verbindt het ziekenhuis met Schalkstad en legt de verbinding met omliggende wijken Boerhavewijk en Europawijk.



Stedelijke inbedding Haarlem Schalkwijk

- Nieuwe fietsverbinding
- Langzaam verkeer
- Stadsstraat
- Hoofdontsluiting auto
- Koppeling watersysteem

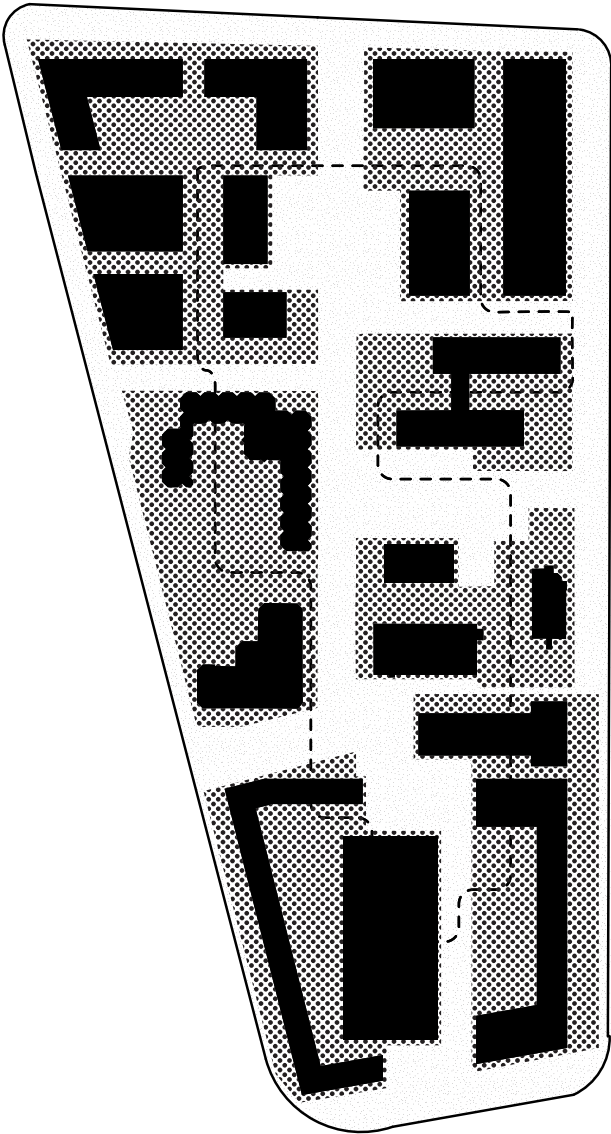


Haarlem Schalkwijk omgeving en groenstructuren

- Schalkwijk-Midden
- Groen
- Water

CONCEPT

MAL EN CONTRAMAL



-  Gebouwen (Mal)
-  Landschap (Mal)
-  Landschap (Contramal)
-  Secundaire route

“Stad Tussen de Bomen” is een overkoepelende identiteit voor Schalkwijk midden. Deze identiteit uit zich grotendeels in het landschap, maar komt ook terug in de bebouwing.

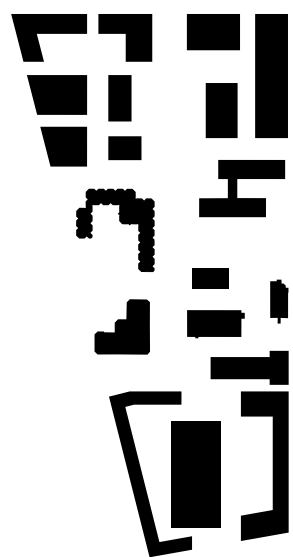
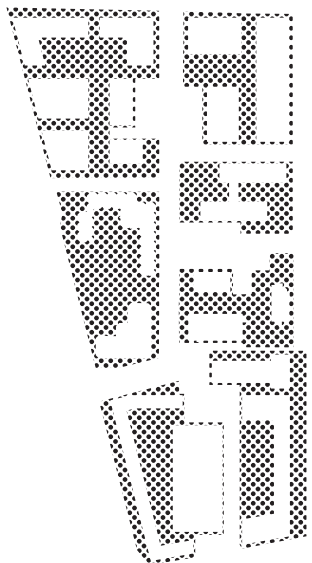
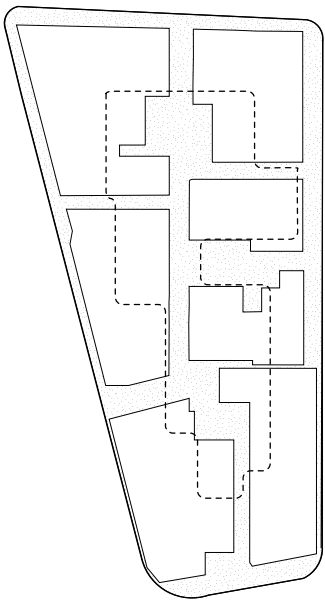
Het ontwerp is op twee manieren in te delen, in (1) landschap en bebouwing en (2) in eigendom: mal (particuliere plots en bebouwing) en contramal (de gemeentelijke corridor, pleinen en rand).

Het landschap vormt de basis van de identiteit. Als een deken wordt deze over de locatie heen gelegd, zonder plot grenzen in acht te nemen. Het is de bedoeling de kadastrale eigendomslijnen niet terug te zien in de uiteindelijke inrichting van de buitenruimte. Daarom wordt in het handboek een onderscheid gemaakt tussen (1) landschap (zowel contramal en mal) en bebouwing (alleen mal).

Allereerst wordt het landschap toegelicht aan de hand van principes die zowel voor gemeentelijke als private gronden gelden. Zodoende kan een eenheid in identiteit gewaarborgd worden. Vervolgens worden een aantal principes voor bebouwing toegelicht om een goede relatie tussen binnen en buiten te bevorderen.

LANDSCHAP

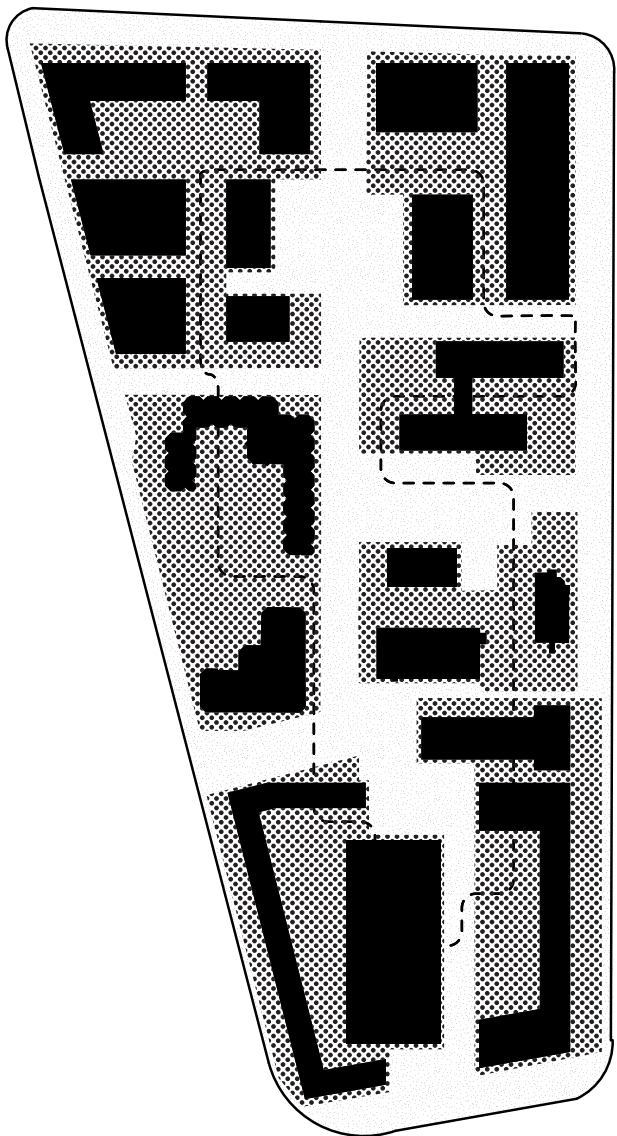
BEBOUWING



CONTRAMAL

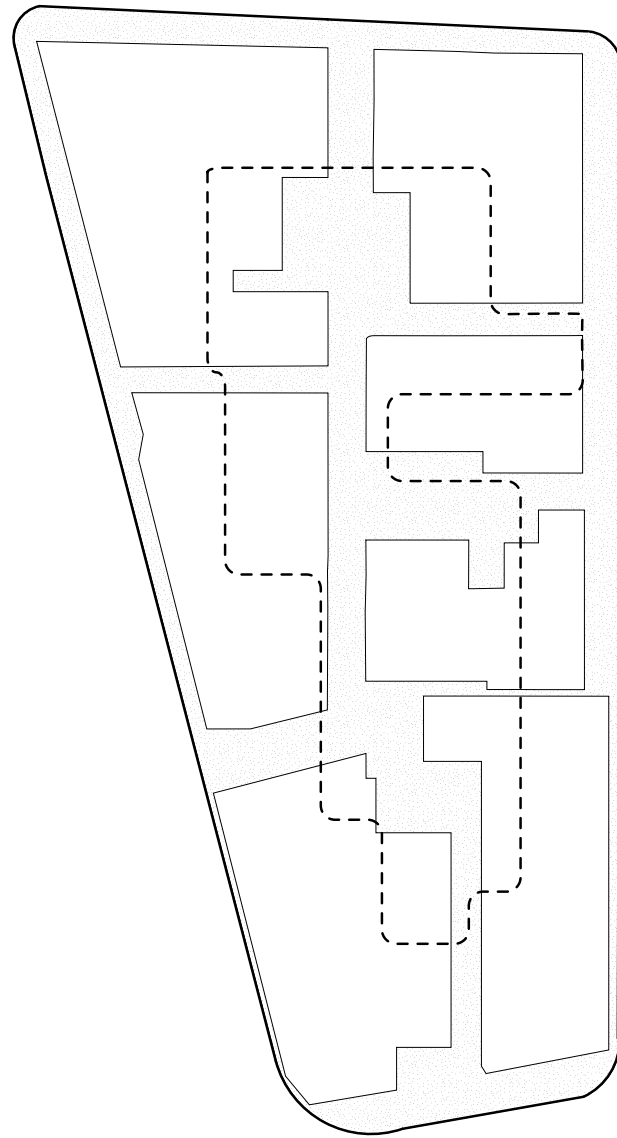
MAL

eigendoms lagen

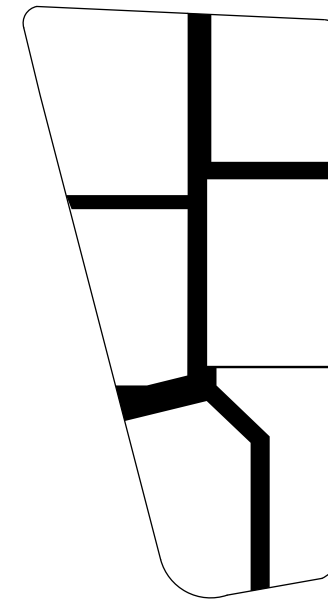


-  Gebouwen (Mal)
-  Landschap (Mal)
-  Landschap (Contramal)
-  Secundaire route

CONCEPT OPBOUW CONTRAMAL

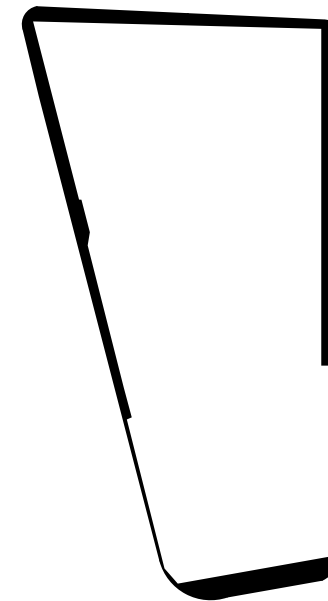


De landschappelijke contramal is opgebouwd uit vier verschillende ingrediënten: de rand, de corridor en de zijtakken, de secundaire route en de specials.



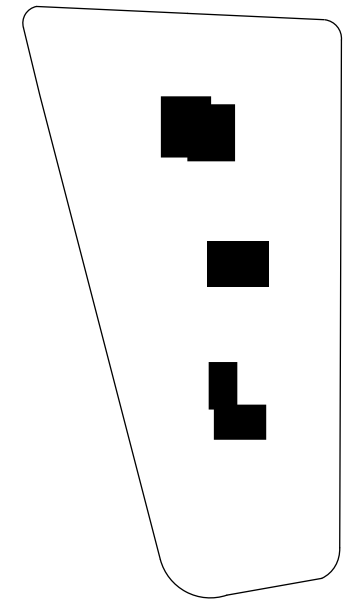
CORRIDOR EN ZIJTAKKEN

De breedte van de corridor varieert van minimaal 15 meter bij de toegangen tot zo'n 30 meter in het binnengebied. Er wordt waar mogelijk gebouwd in de rooilijn. De entrees van de zijtakken en corridor aan de rand worden gemarkeerd door het stadsbos.



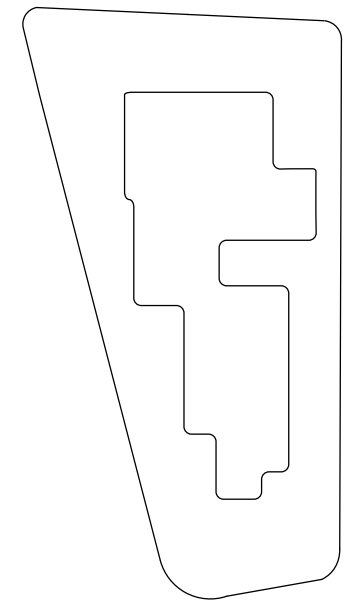
RAND

Aan de Europaweg wordt ingezet op een stedelijke rand, bij de Amerikaweg ook, maar daar inclusief een groene zoom. Waar de corridor en zijtakken de rand doorkruizen bevinden zich de bosentrees: hier loopt het stadsbos uit buiten het plangebied.



PLEKKEN

Waar de groene corridor verbreed worden drie ontmoetingsplekken gemaakt, elk met een onderscheidende programmering. De aangrenzende bebouwing heeft actieve plinten met voornamelijk werk- en niet-woonfuncties.



CIRCUIT

De secundaire route verbindt de verschillende plots voor zowel recreatief als functioneel gebruik. Het circuit werkt uitnodigend en versterkt de doorwaadbaarheid van het gebied. Het circuit heeft een minimale breedte van 8m.

LANDSCAP

REFERENTIE ONTWERP	28
SOORTENKEUZE	30
BOMENPLAN	32
GROENPRINCIPES	34
BOSENTREES	38
TOPOGRAFIE	42
INFRASTRUCTUUR	44
SPECIALS	56
INRICHTINGSELEMENTEN	66

LANDSCHAP REFERENTIE ONTWERP

Het landschap is de kapstok van Schalkwijk-Midden. Een landschap met een sterke identiteit reigt de verschillende bebouwing aan elkaar. Het heuvelachtige gebied is uitermate geschikt voor wandelen, werken, sporten, spelen en ontdekken. De kleurrijke bomen en een dichte onderbegroeiing openen zich her en der om plaats te maken voor grote houten blokken - zowel te gebruiken als speelelement als zitobject.

Verspreid van noord naar zuid zijn er drie karakteristieke publieke plekken, de specials: voor werk, voor spel en voor sport en cultuur. Bijzonder vormgegeven landschap en architectuur markeert de locatie.

Het landschap is een woonerf, het langzame verkeer heeft prioriteit. Toegang tot grotere parkeeroplossingen is enkel langs de rand mogelijk, de route over de contramal zelf is enkel toegankelijk voor tijdelijk parkeren, laden/lossen en calamiteiten.



LANDSCHAP

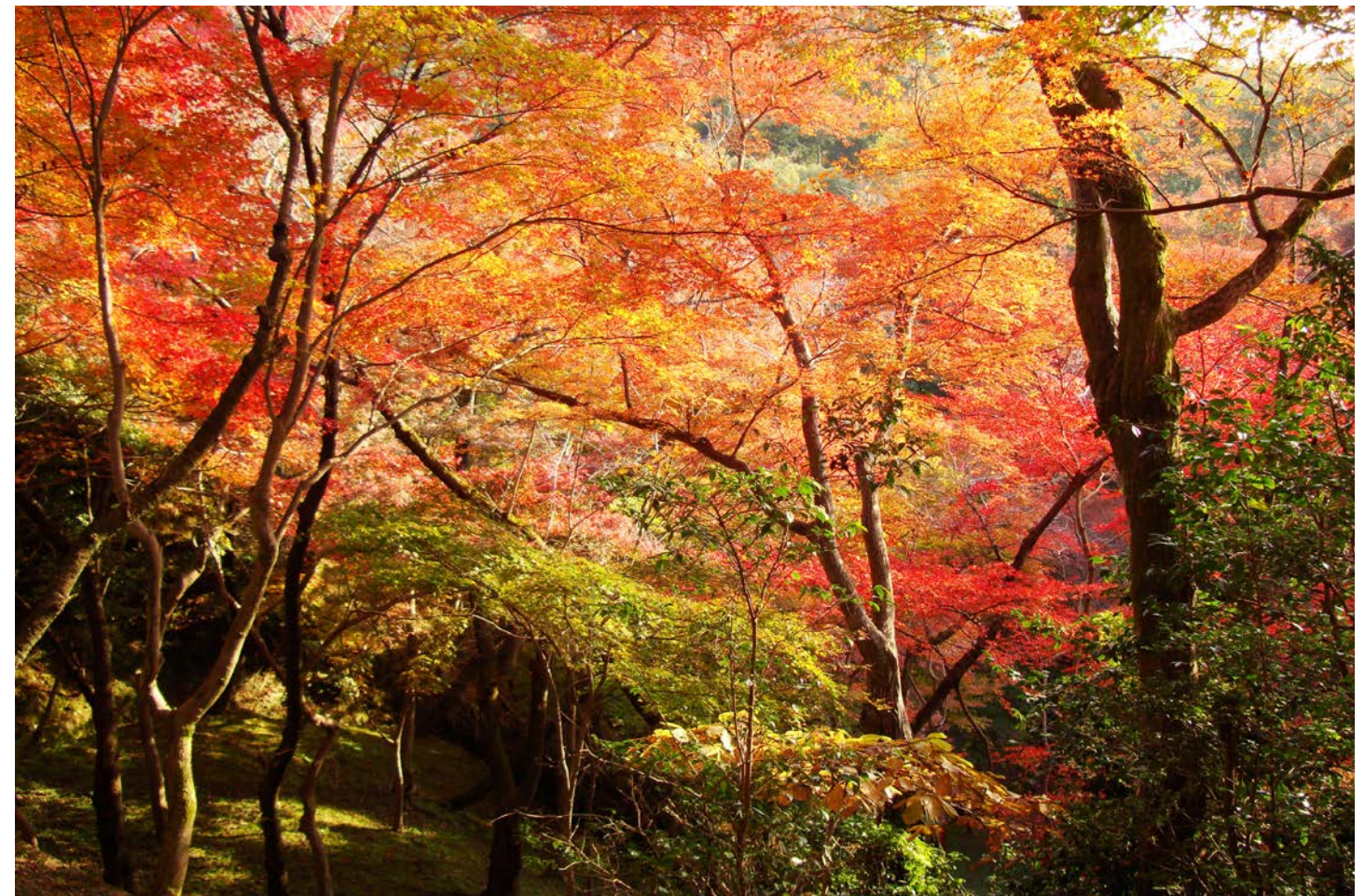
SOORTENKEUZE

Om de herkenbare kleur van Stad Tussen de Bomen te kunnen realiseren is gekozen voor een variëteit aan bomen. Het palet zal voor een groot deel bestaan uit Acers (bekend om hun uitgesproken herfstkleuren), aangevuld met Ginkgo's, Amberbomen, een Conifeersoort en inheemse soorten. Door het jaar heen ontstaat een nieuw kleurenpalet. De hoogtepunt blijft in de herfst, wanneer een groot deel van de bomen fel rood, oranje of geel zal zijn. Voor een gedetailleerder overzicht van de bomen, zie de bomenbibliotheek in de bijlage.

De uitstraling van een aangeharkt park dient te worden voorkomen. Om die reden is gekozen voor bosachtige onderbeplanting, zoals varens, daslook en bosanemonen. Afgezien van de drie grote plekken in het bos, kunnen ook kleinere open plekken langs de route worden gemaakt waar kan worden gewerkt, gespeeld en ontdekt. Op deze plekken maakt de onderbegroeiing plaats voor mos, gras en boomschors snippers.



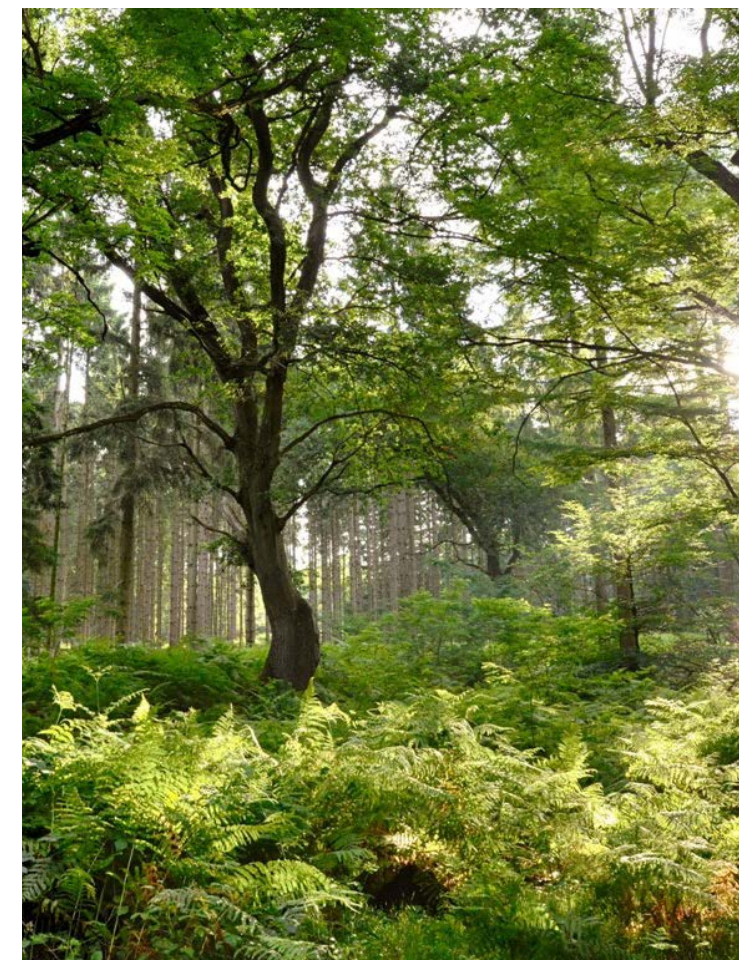
onderbegroeiing



Diversiteit aan kleuren



mos



LANDSCHAP

BOMENPLAN

De wijk zal er nooit hetzelfde uitzien, door alle seizoenen heen vloeien de kleuren van de bomen over in andere, en vullen elkaar dus steeds op een andere manier aan. Met de gekozen bomen zal een bijzonder palet aan kleuren worden gerealiseerd door het hele jaar heen. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden of verplaatst. Bij elk nieuw bouwplan zal een GPS inmeting en boomonderzoek moeten worden verricht.



diversiteit aan kleuren door de seizoenen heen

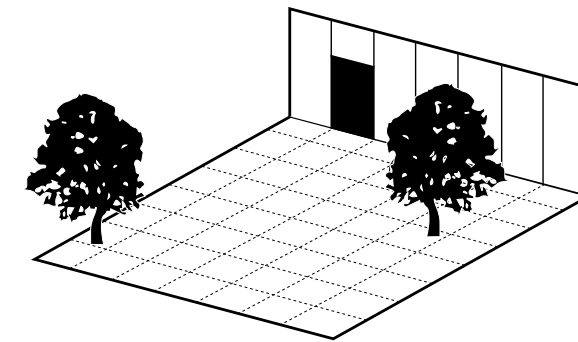
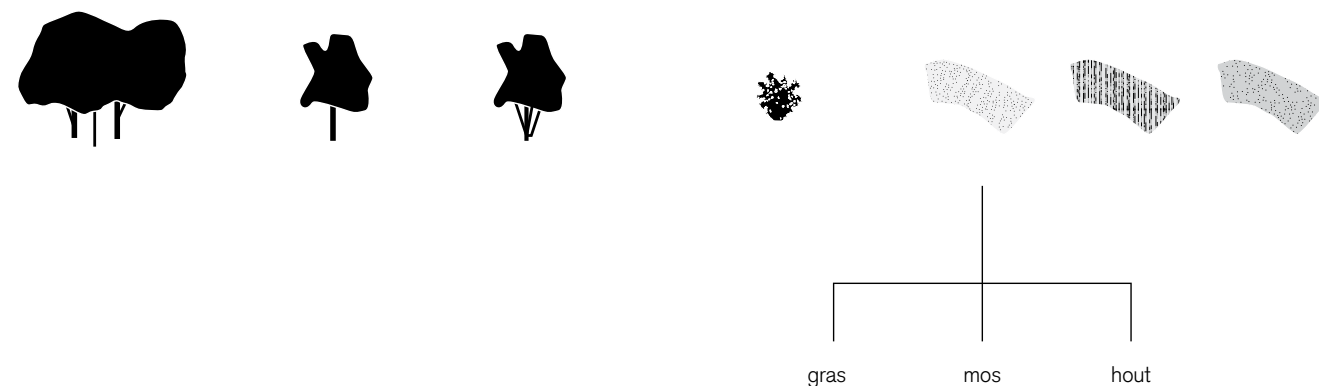
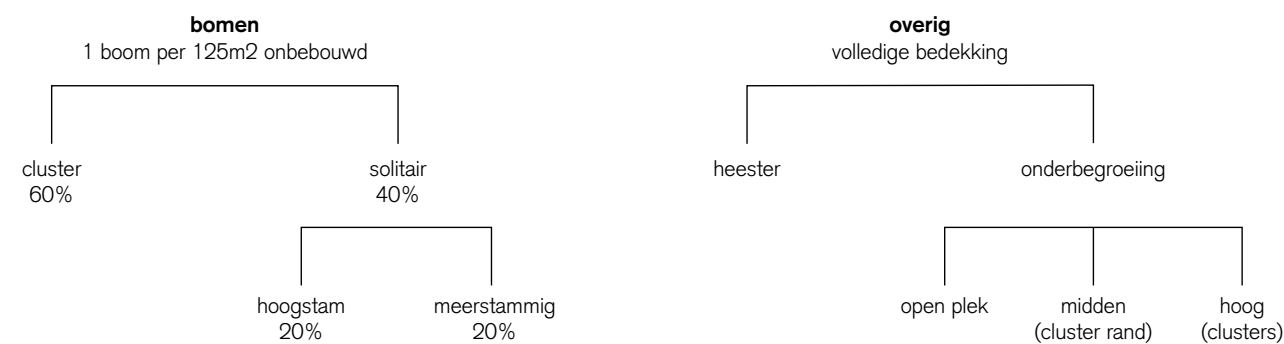
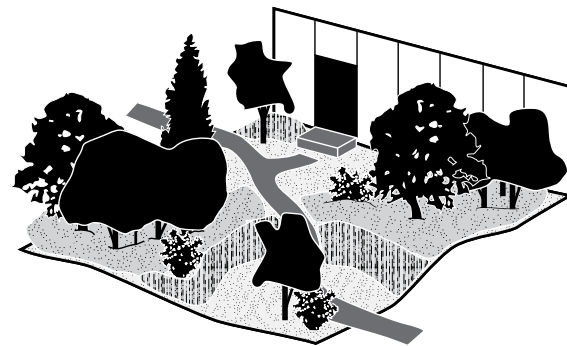


LANDSCHAP

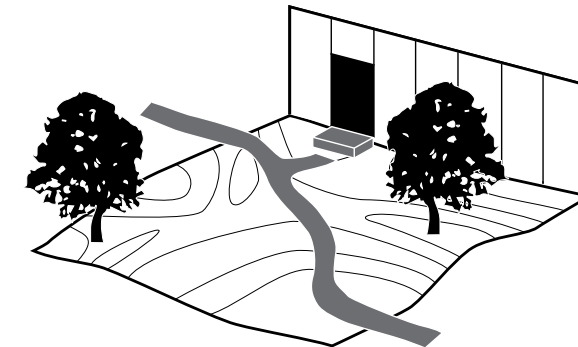
GROENPRINCIPES

Binnen de contramal wordt gestreefd naar een maximale hoeveelheid bomen. Om een stadsbos te kunnen maken, wordt gestuurd op onderstaande groenprincipes.

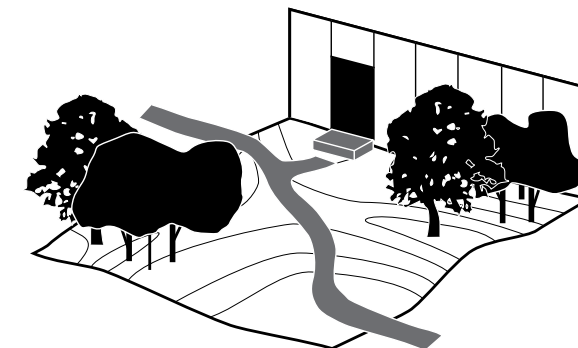
Op verschillende schaalniveaus kan een bijdrage worden geleverd aan het realiseren van een nieuw type groen stedelijk woon-werk landschap. Van klein naar groot, van privé tot collectief en van architectuur tot openbare ruimte.



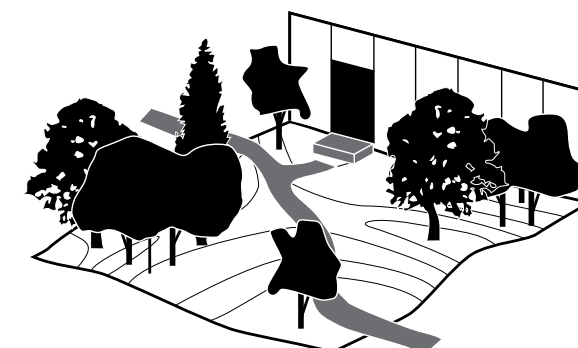
bestaand groen



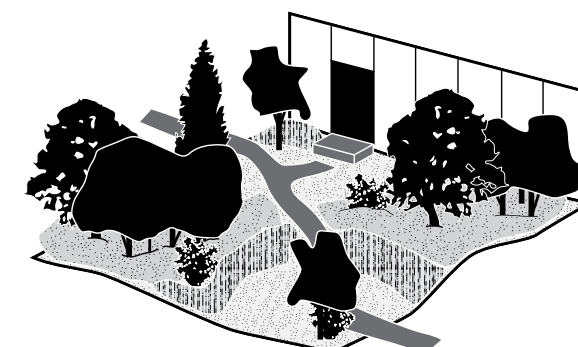
topografie



boomclusters



solitaire bomen



onderbegroeiing en heesters



PRINCIPES

BOSENTREES

Aan zes plekken kan het gebied worden betreden via de 'bosentree'.
Deze entrees naar het gebied worden zo ontworpen dat vanaf een afstand de identiteit zichtbaar is.

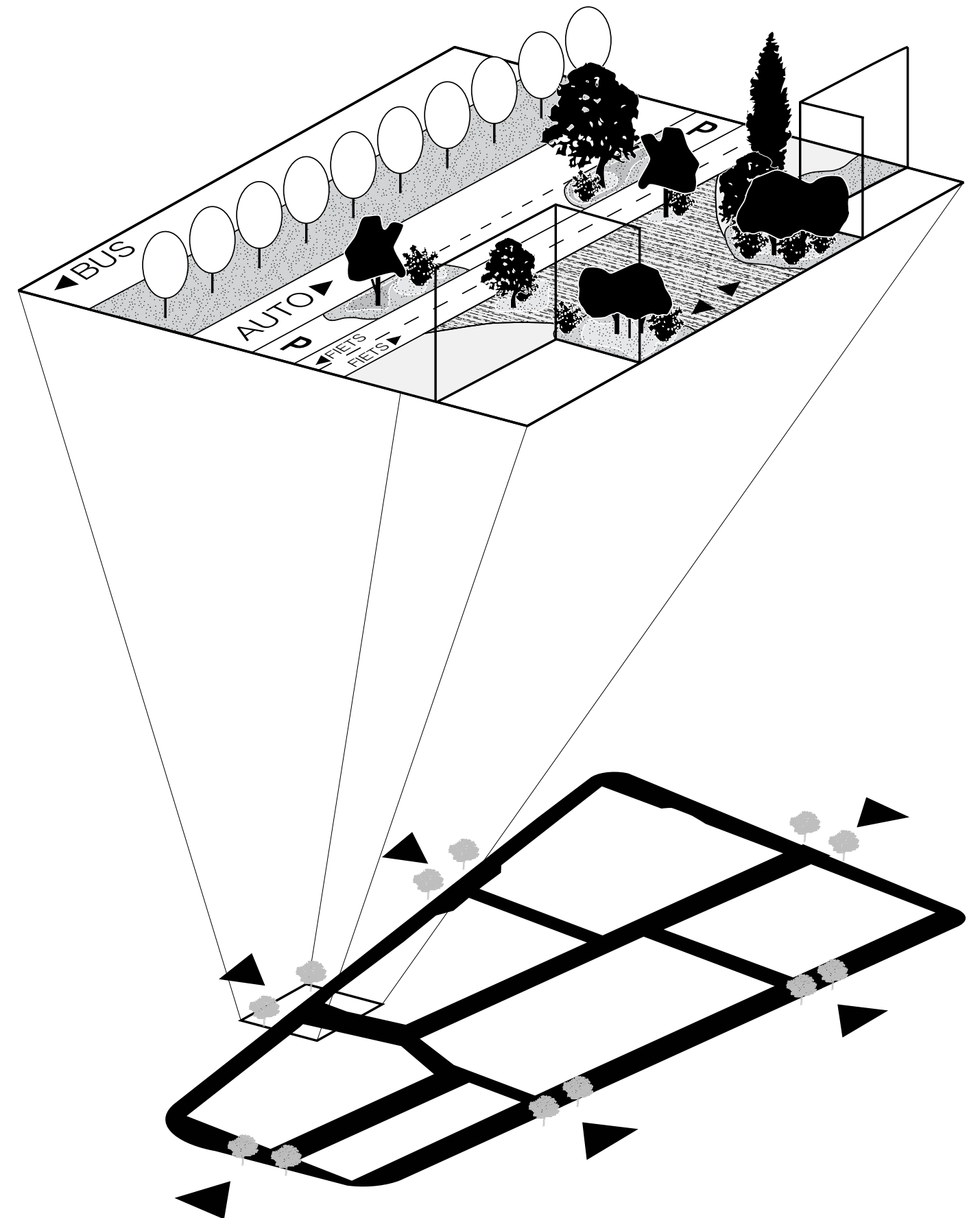
De specifieke boomsoorten (veelal afwijkend in kleur van de bestaande beplanting) worden het gebied uitgetrokken. Vanaf een afstand zijn de rood/gele bomen opvallend zichtbaar.

Aan de zijde van de Europaweg is ruimte om ook de onderbeplanting (bv de varens) door te zetten in de groenstroken tussen busbaan en parkeervakken.

De materialisatie van de corridor zal ook zover mogelijk naar buiten worden getrokken en daar aansluiten op de bestaande verharding.



impressie bosentree aan Europaweg



principe en positie bosentrees



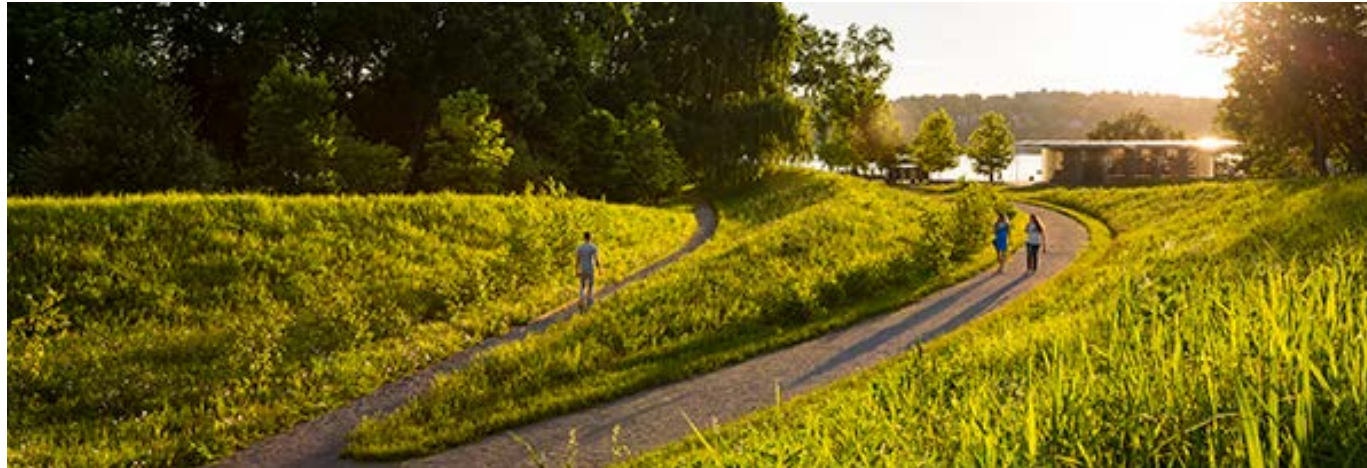
LANDSCHAP

TOPOGRAFIE

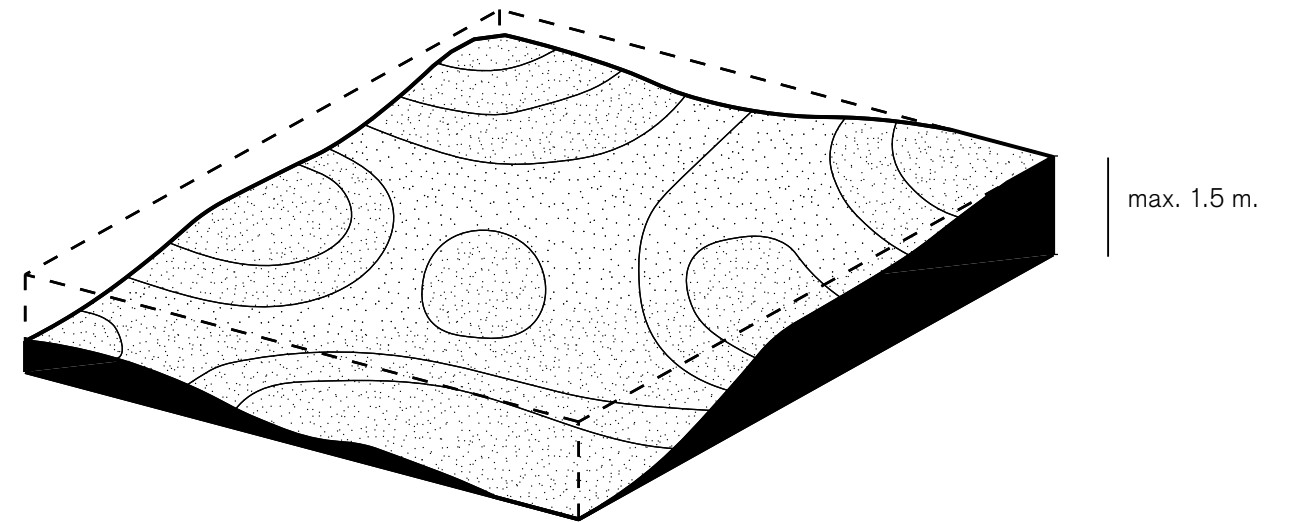
Binnen de openbare ruimte wordt een laag microreliëf toegevoegd - de topografie. De topografie maakt een glooiend landschap en stimuleert spelen, avontuur en ontdekken.

Indien grondwerkzaamheden nodig zijn voor een kelder, kan deze grond op eigen terrein worden hergebruikt ten behoeve van het reliëf. Als geen grond vrijkomt bij nieuwbouw, dient nieuwe grond te worden aangevoerd om de topografie te realiseren.

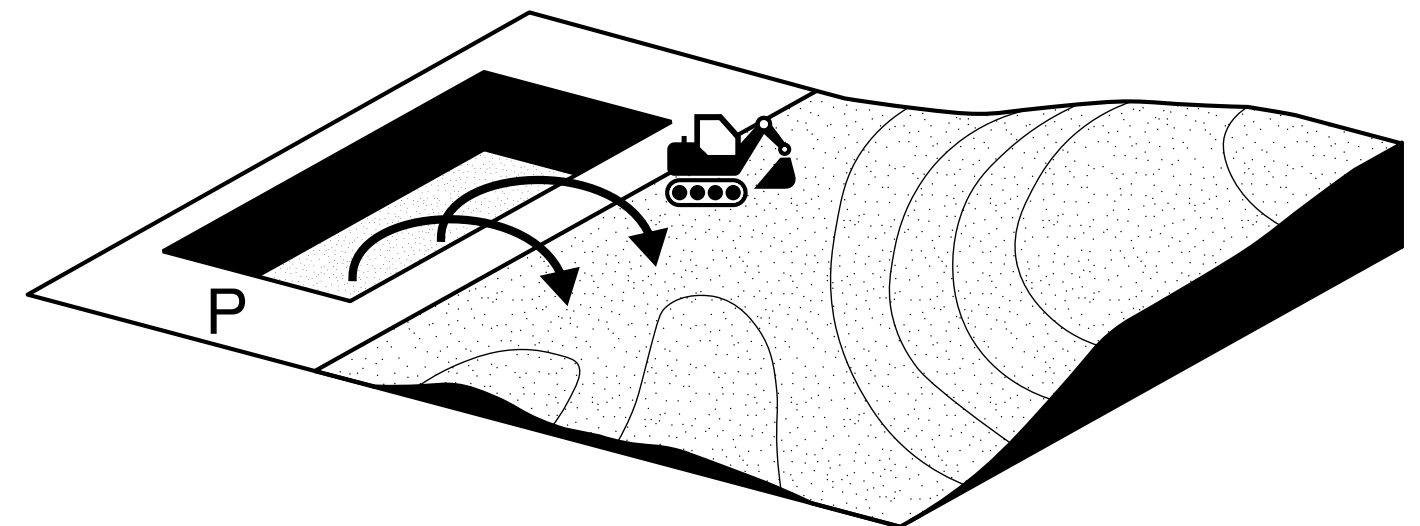
Aandachtspunt betreft de topografie versus bestaande kabels en leidingen. Per nieuw bouwplan zal deze situatie moeten worden bekeken.



glooiend landschap

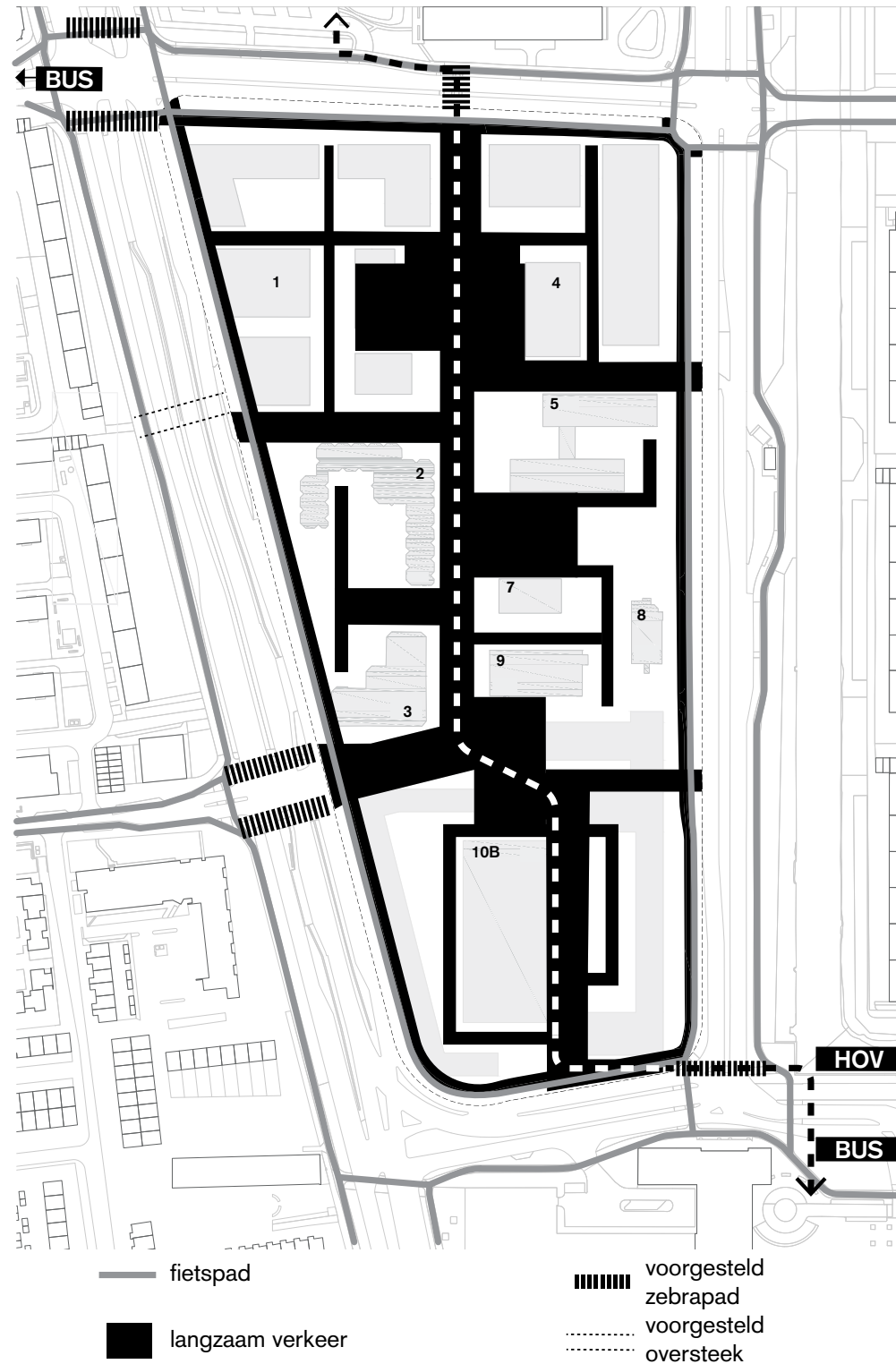


maximale hoogte topografie glooiend landschap



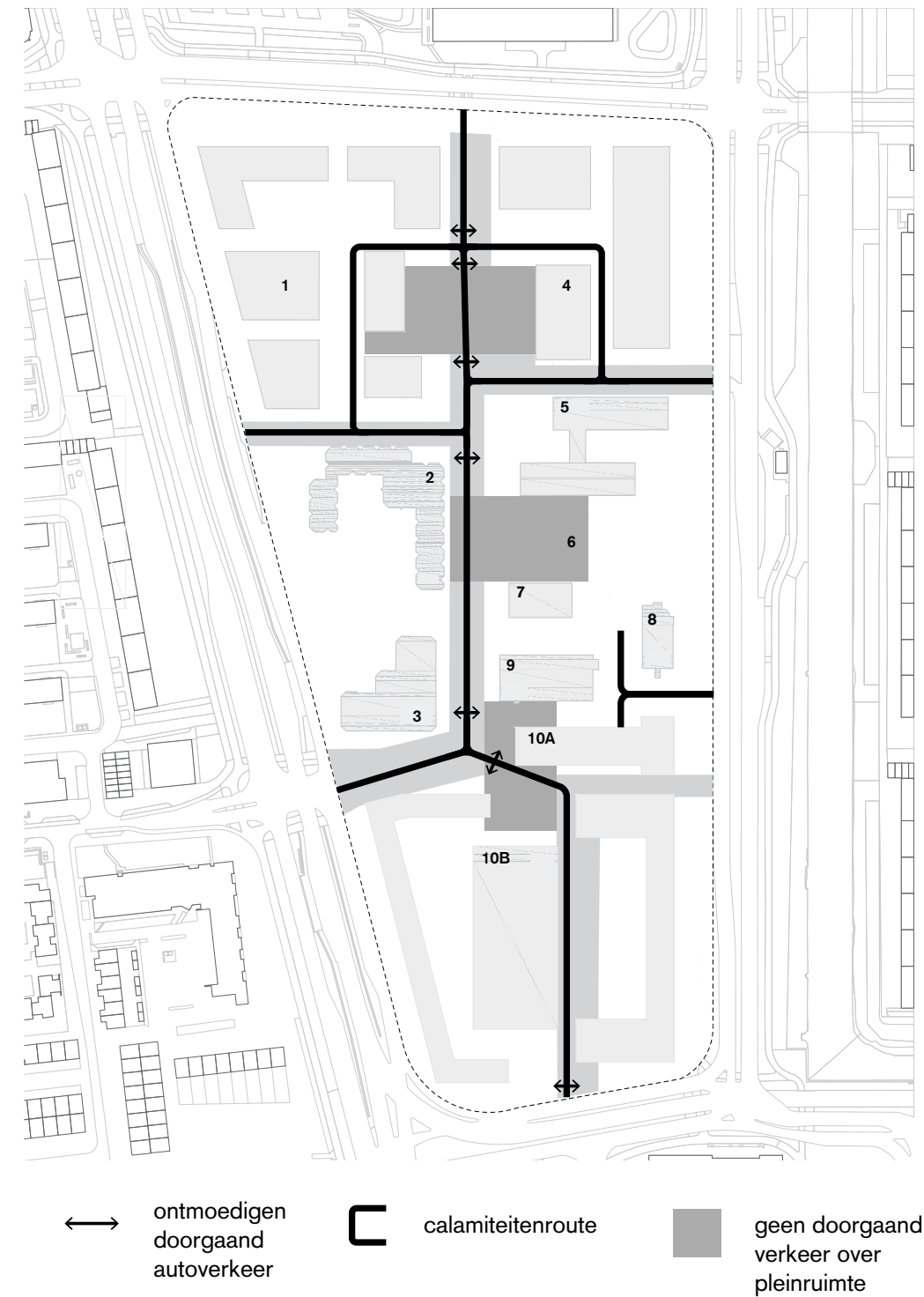
gesloten grondbalans

LANDSCHAP INFRASTRUCTUUR



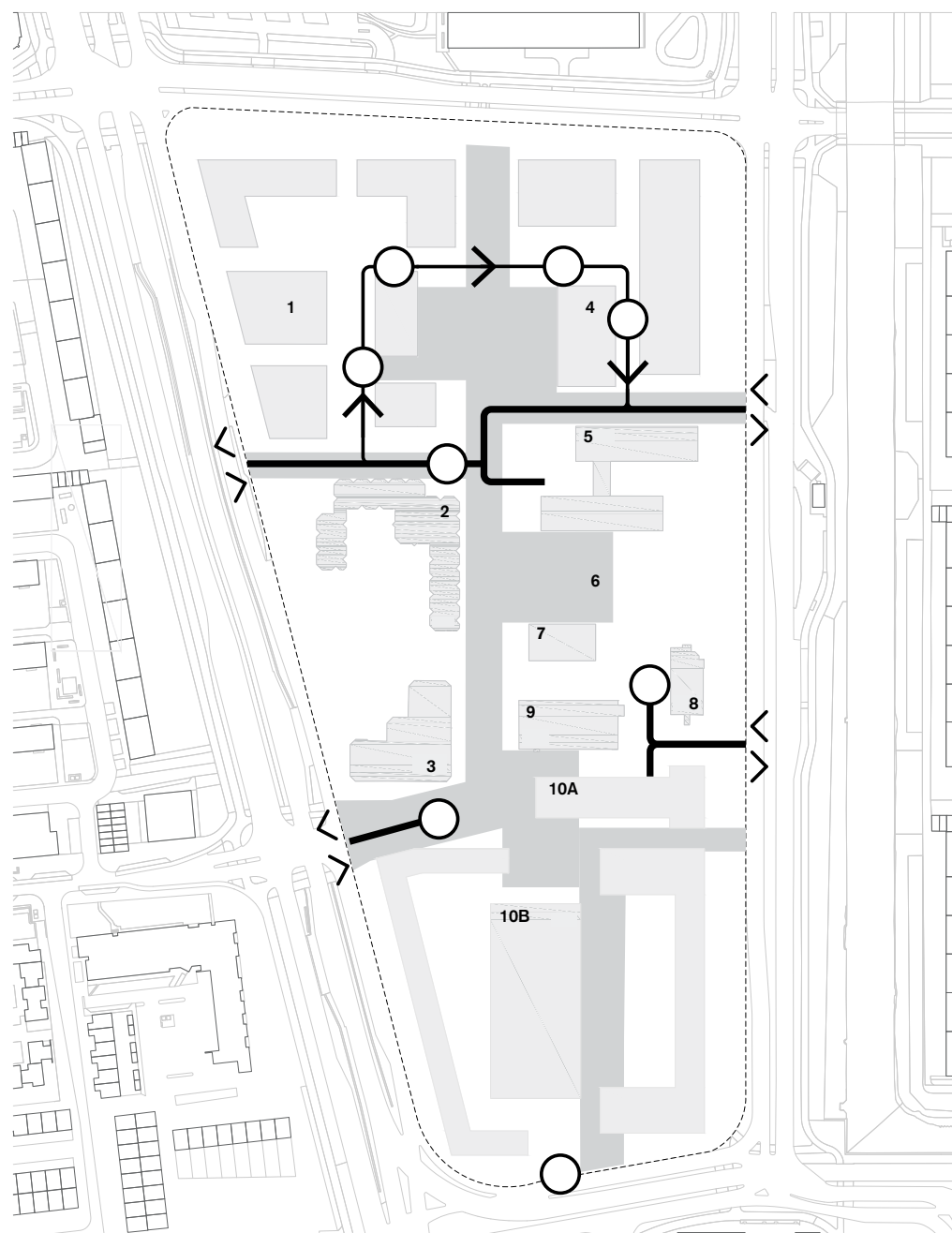
PRINCIPE LANGZAAM VERKEER

De corridor is een doorgaande route voor fietsers en voetgangers. Afgezien van deze hoofdroute, is het merendeel van de buitenruimte toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Op de plots worden de doorwaadbaarheid vergroot door het introduceren van secundaire routes.



PRINCIPE CALAMITEITEN VERKEER

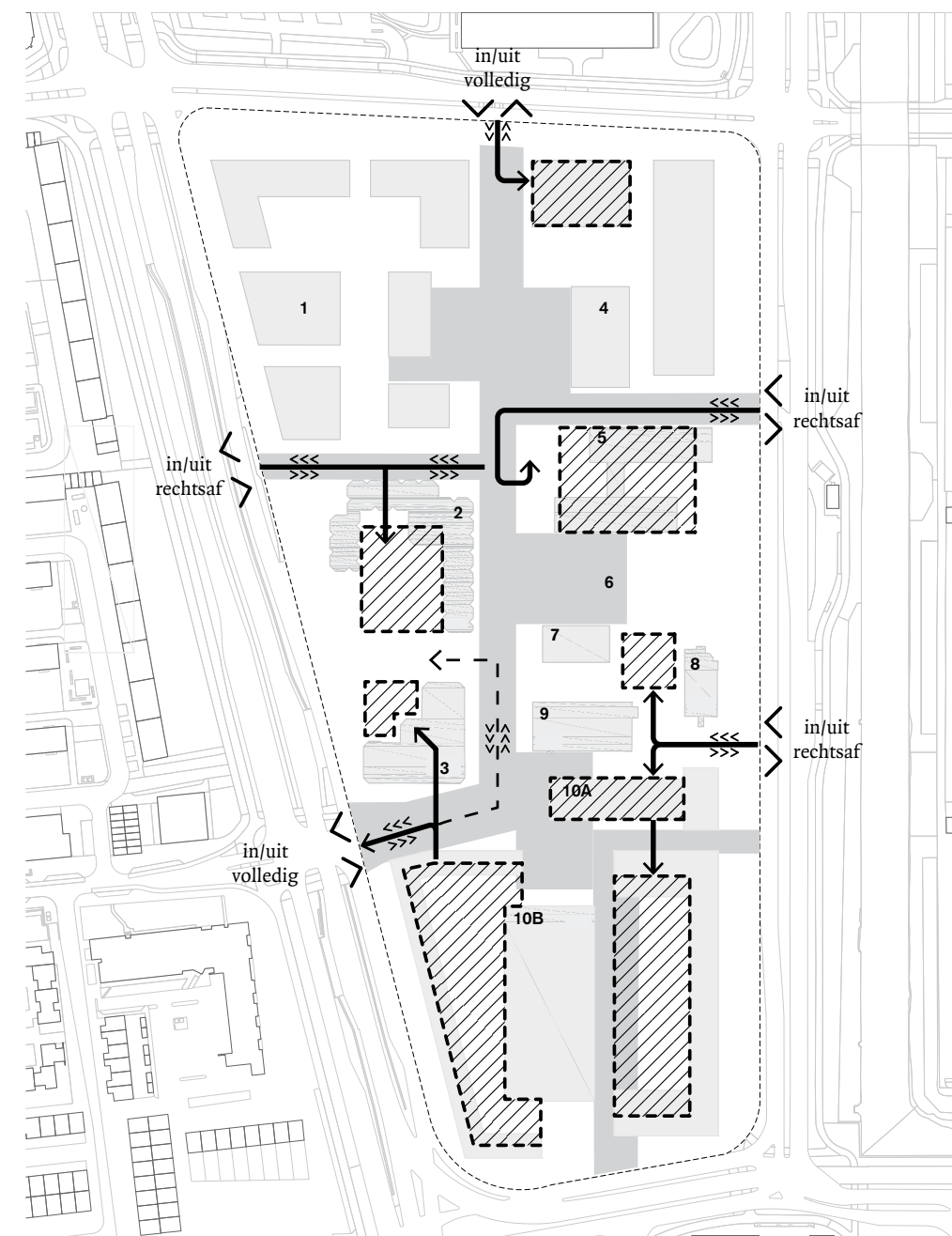
Calamiteiten verkeer kan gebruik maken van de corridor en de secundaire route.



○ laden/lossen (indicatie)
incidenteel parkeren
max 60min

PRINCIPE LADEN/LOSSEN

Het principe van de secundaire route biedt ruimte voor laden, lossen, kiss and ride en afval ophalen. Langs deze route, kunnen incidentele parkeerplaatsen worden opgenomen waar een verhuishwagen en/of een aantal personenwagen(s) tijdelijk kunnen stoppen. Afval wordt opgeslagen in ondergrondse containers, grenzend aan deze stopplekken. Bezoekers dienen gebruik te maken van de collectieve parkeervoorzieningen.



	parkeren op maaiveld of in garage		gewenste toegangsweg		rijrichting
	inritrichting		tijdelijke toegangsweg		

PRINCIPE AUTOVERKEER

De corridor is een autoluw gebied. Er zijn zes entrees het gebied in. Vanaf hier dienen auto's een korte route naar een parkeervoorziening te vinden. Straatparkeren wordt grotendeels verwijderd. Parkeren kan ondergronds of in een gebouwde parkeervoorziening. De situaties bij plot 3 en bij plots 8 en 10ab zijn wensbeelden afhankelijk van nieuwbouwplannen.

PARKEERVOORZIENINGEN

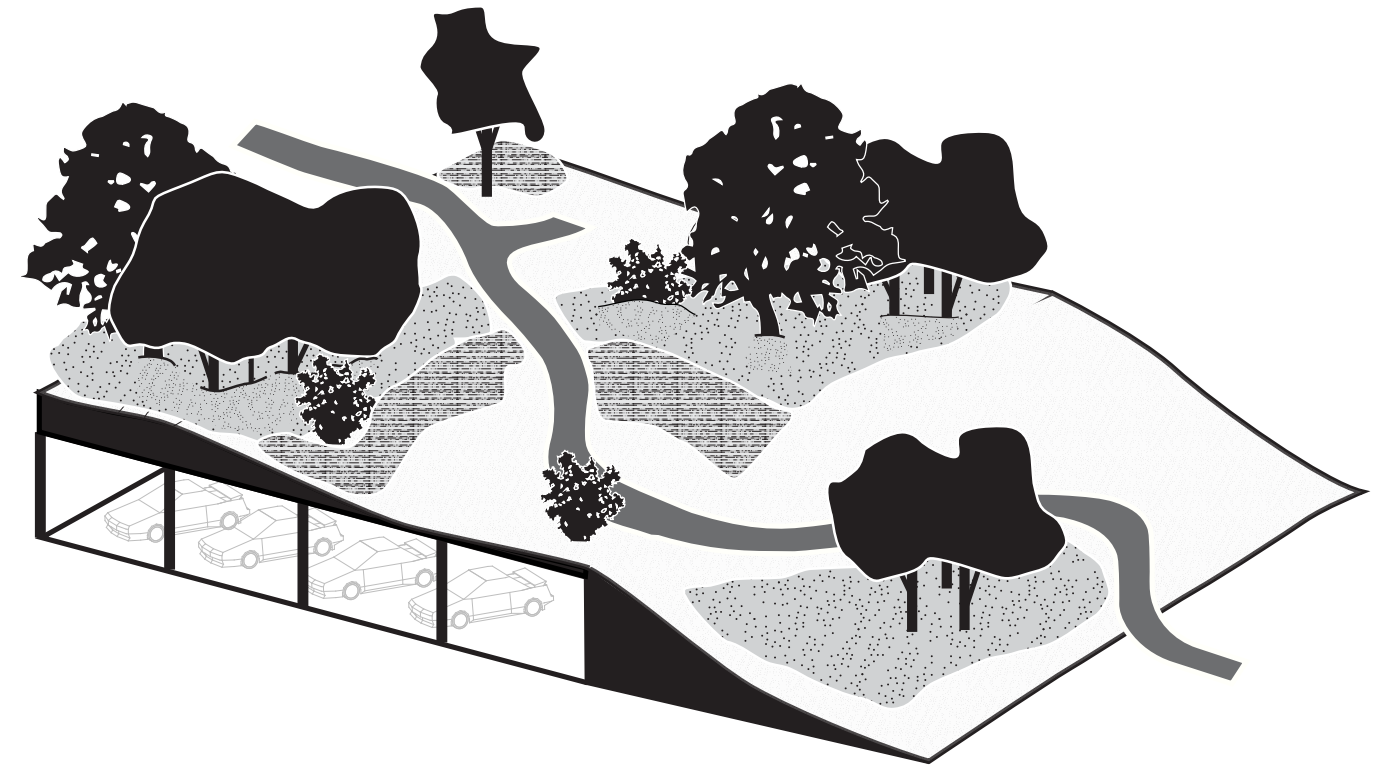
Nieuw te bouwen parkeerdekken, waar de openbare ruimte overheen loopt, dienen dusdanig te worden gedimensioneerd dat het mogelijk is om bomen in een grondpakket van minimaal 1m op het dak te plaatsen. Op andere plaatsen dient het grondpakket dik genoeg te zijn voor het plaatsen van onderbegroeiing (zie bomenbibliotheek).

Bomen in potten ter plaatse van de kolommen is geen afdoende oplossing voor het doorzetten van de identiteit voor het openbare gebied.

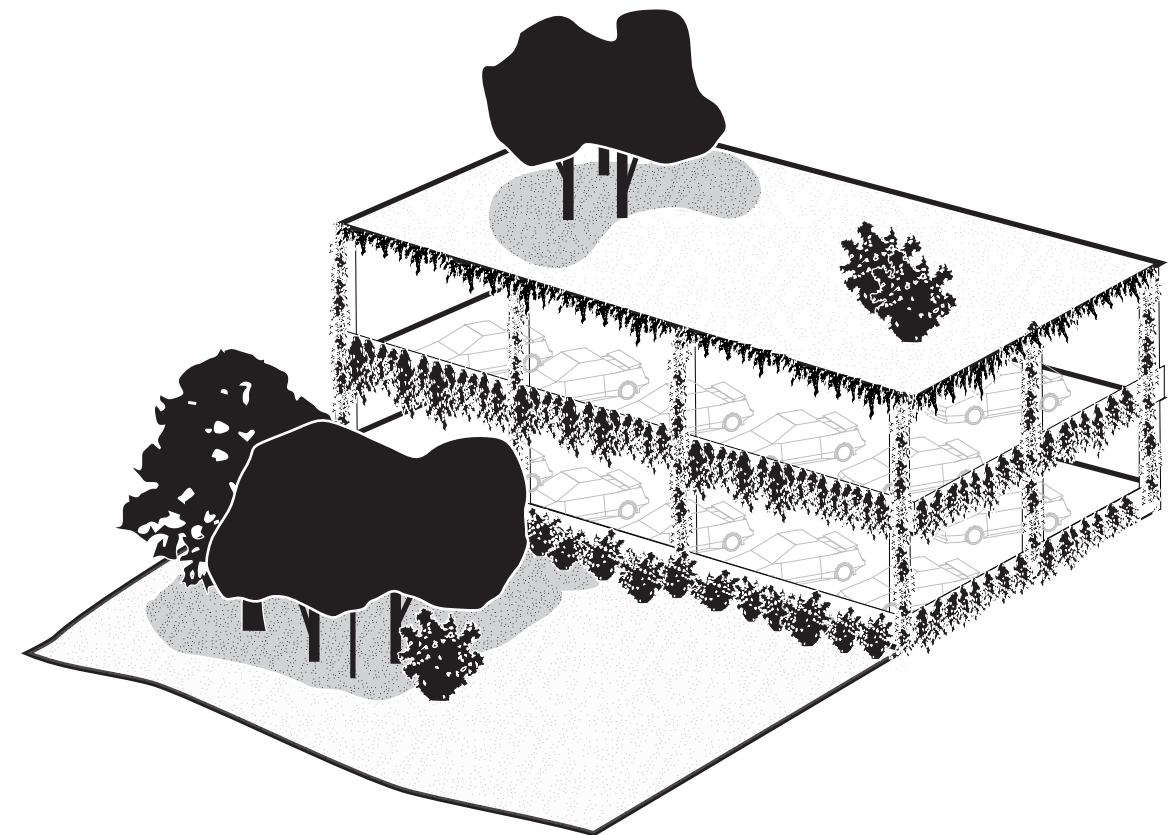
Gevels van parkeergarages dienen ook aan te sluiten bij de groene identiteit van het gebied.



uitstraling gebouwde parkeervoorzieningen



bos op ondergrondse parkeergarages



LANDSCHAP

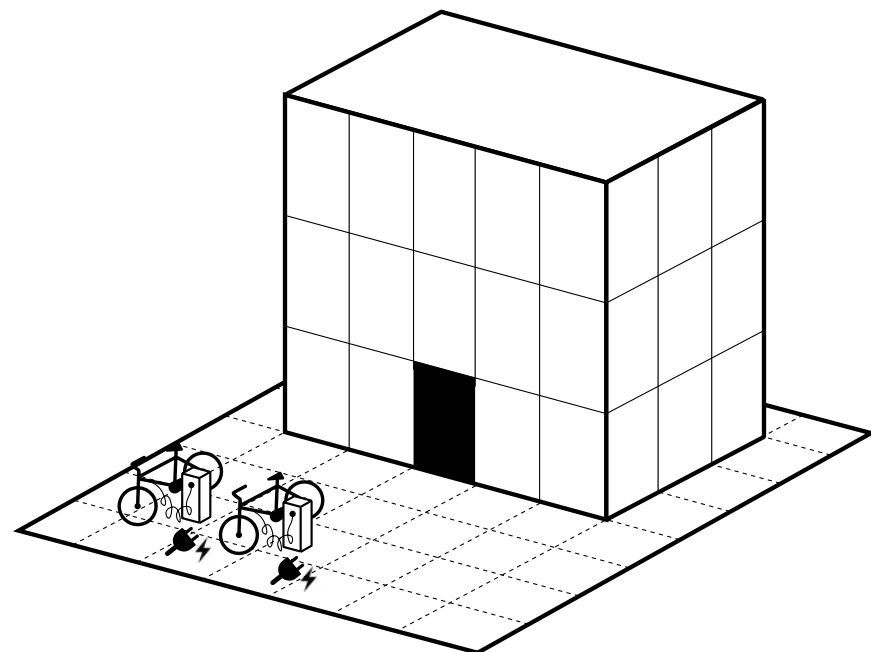
FIETSPARKEREN

Afhankelijk van het aantal benodigde fietsparkeerplekken, kunnen diverse oplossingen voor het stalling worden toegepast.

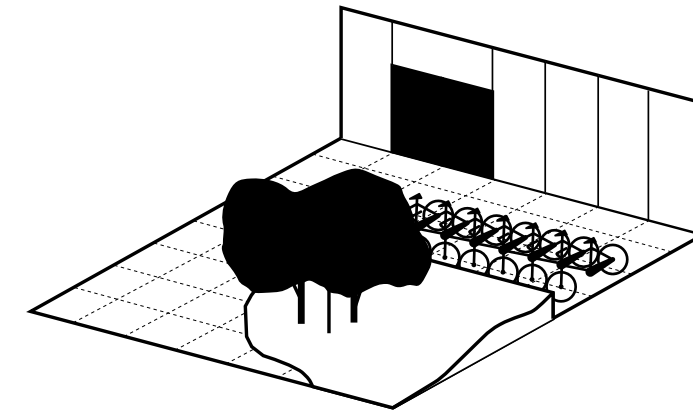
Per 25 m² bvo dient 1 fietsparkeerplaats gerealiseerd te worden, bij voorkeur inpandig en gezamenlijk.

Kleinere hoeveelheden fietsen (10-20) kunnen in de topografie (niet hoger dan 1,2m) worden ingesloten. Hiermee zal het groen in de buitenruimte blijven overheersen. Daarboven (20+) wordt inpandig aanbevolen.

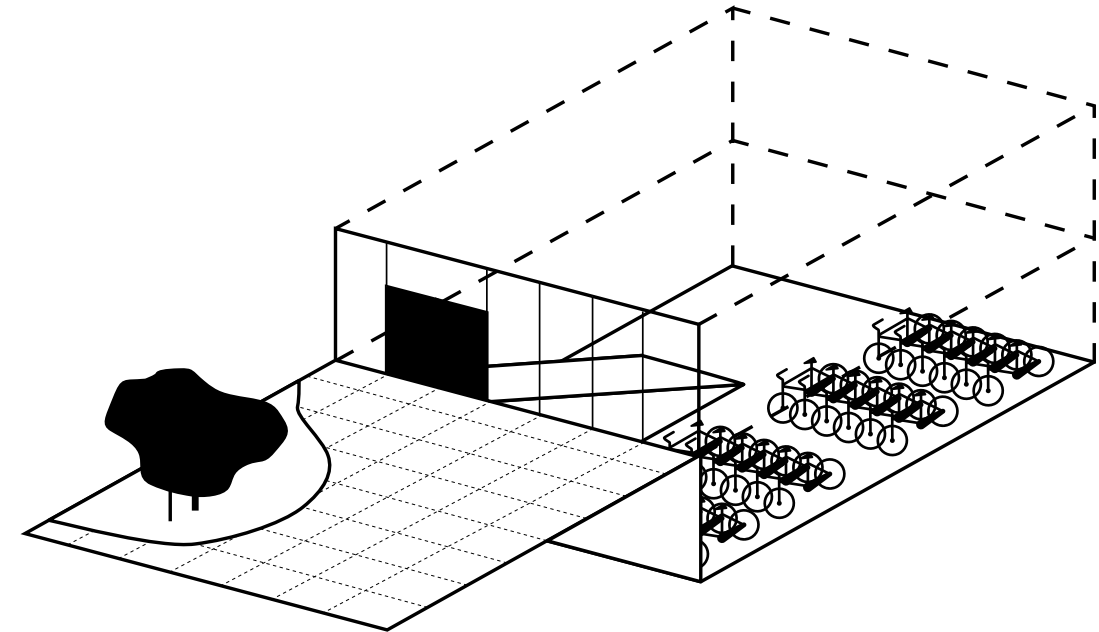
Ter stimulering van het gebruik van fietsen, worden per gebouw entree minimaal twee laadpalen voor elektrische fietsen aanbevolen.



buiten minimaal twee laadpalen per entree



optie B: >10 fietsplekken



optie C: >20 fietsplekken inpandig

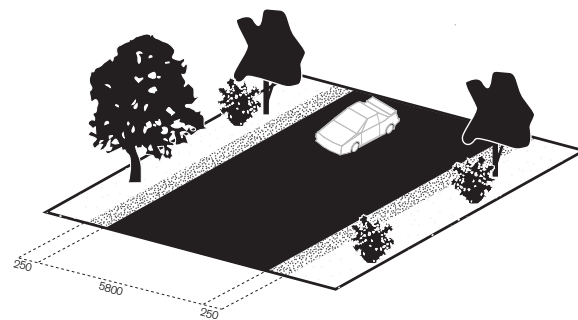
LANDSCHAP

WEGPROFIELEN

EINDBEELD

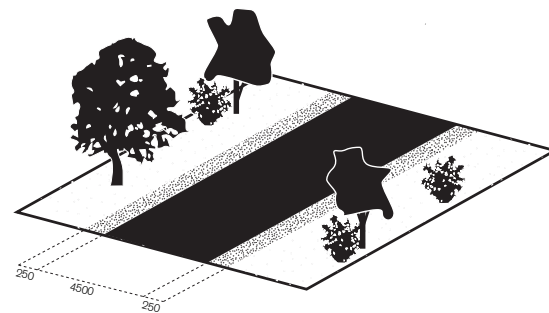
Er zijn drie verschillende wegbreedtes in het gebied die kunnen worden gekozen aan de hand van de verkeersintensiteit en gebruik.

Elke profiel bestaat uit Grindpave als basis en grind in de aansluitende zone die overloopt in het landschap. Om plek te maken voor een uitwijkzone, een parkeerplaats of voetgangers kan de zone van grind in breedte variëren. Er is altijd een gesloten strook aanwezig voor fietsers, rolstoelen, e.d.



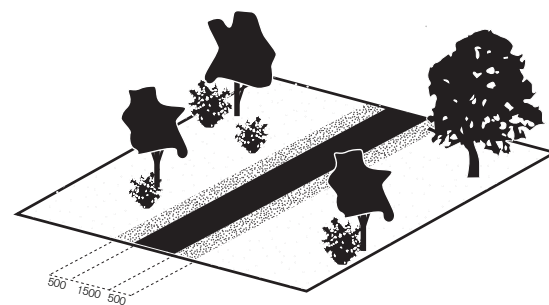
type a

min. 5.8M (6.3M incl. rand)
auto (2r),
calamiteiten,
vrachtverkeer, fiets
(intensief, 2r), voet



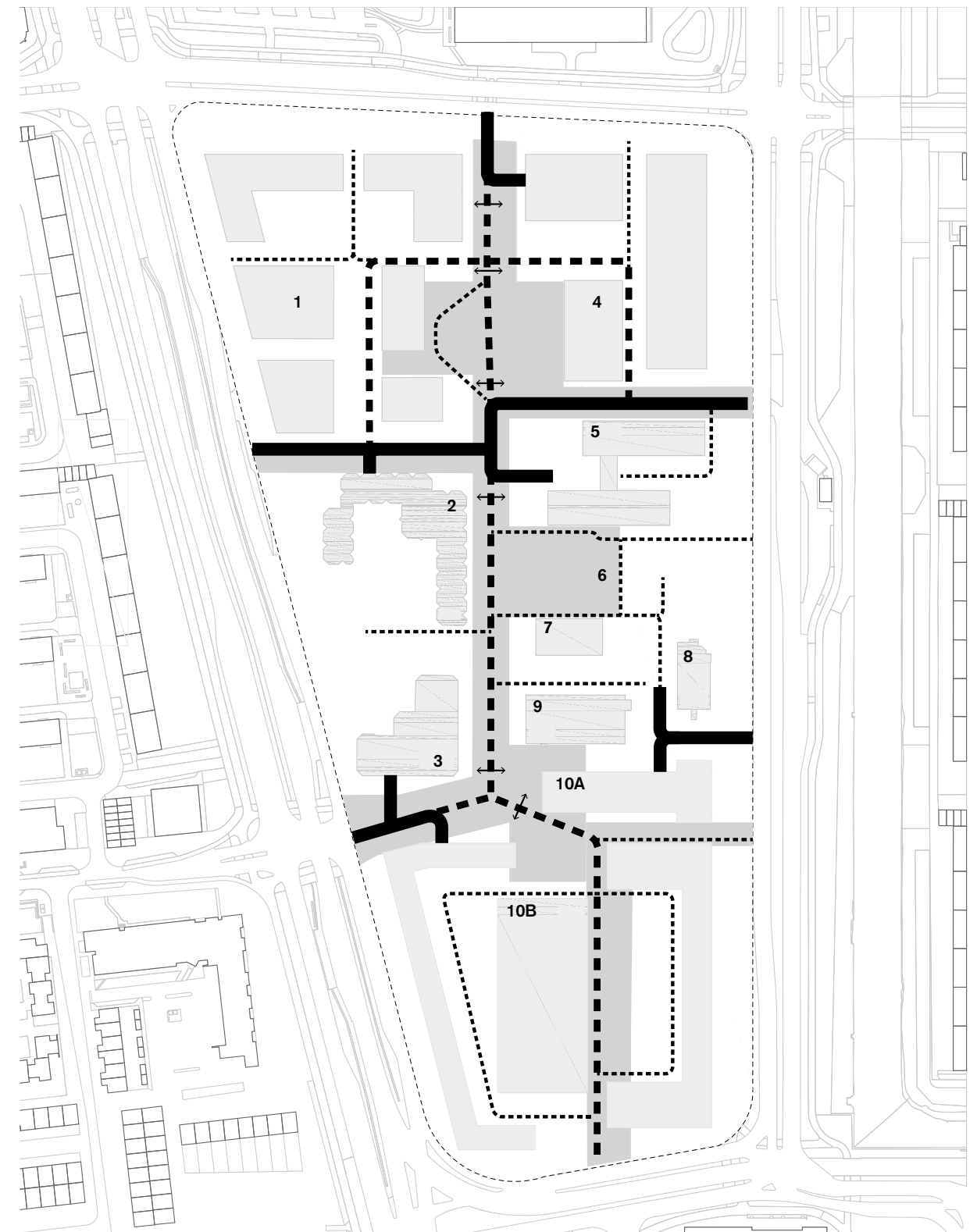
type b

min. 4.5M (5.0M incl. rand)
calamiteiten en/of
vrachtverkeer en/of
fiets (intensief, 2r),
voet



type c

1.5-2.5M (2.5-3.5M incl. rand)
fiets (2r) + voet



— A woonerf

- - B laden/lossen
en calamiteiten

..... C fiets en voet

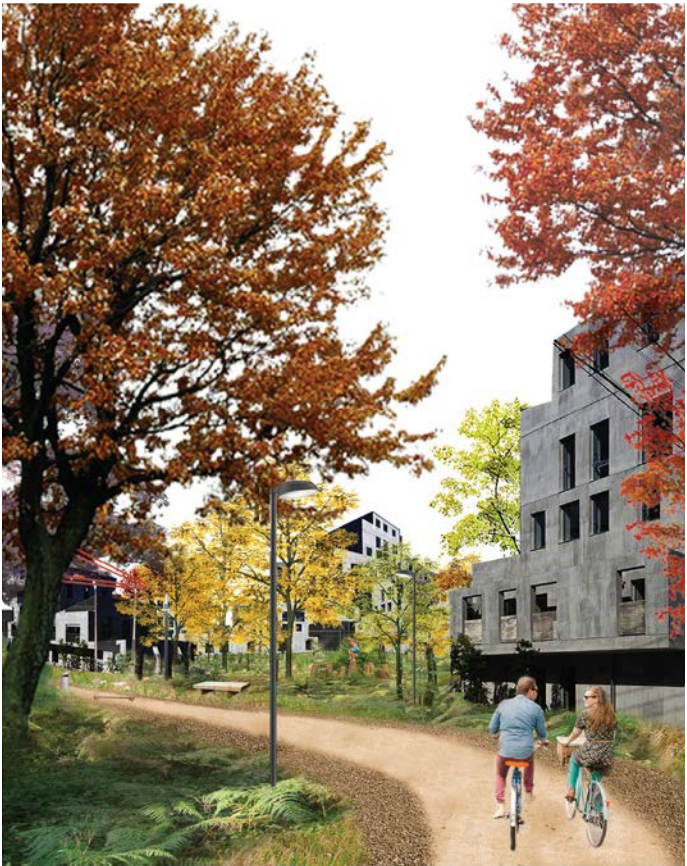
LANDSCHAP

VERHARDING

Er is gekozen voor een verharding van Grindpave. Dit is een asfaltsoort, maar met een natuurlijkere uitstraling. De kleur van het wegdek kan worden aangepast naar een natuurlijkere zandkleur. De zijkanten van de weg worden niet ‘hard’ uitgevoerd, maar met een grindstrook die de overgang tussen bos en weg vervaagd.



impressie materialisatie
ter plaatse van autoverkeer



impressie materialisatie
ter plaatse van langzaamverkeer

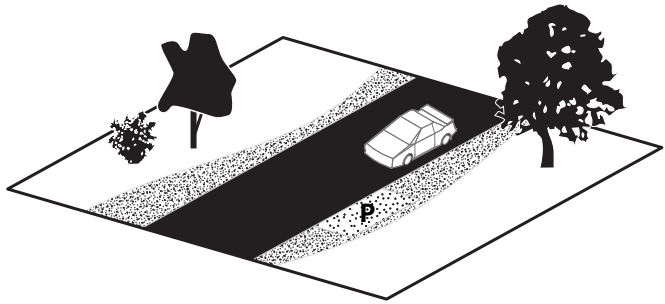


GRINDPAVE

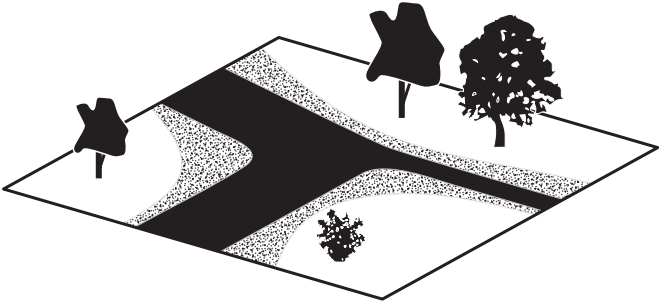
Grindpave is een verharding met de gebruiksvriendelijke gemakken van asfalt en de natuurlijke uitstraling van zand of grind. Grindpave is een asfaltdeklaag en daarmee onderdeel van een volwaardige asfaltverharding. Het pad is stabiel, goed berijdt- en beloopbaar, onderhoudsarm en heeft een langere levensduur dan een echt zand- of grindpad.

Grindpave wordt gemaakt door de zwarte bitumen uit het asfaltmengsel te vervangen door blanke bitumen. Dit resulteert in asfalt met een zandkleur. Grindpave

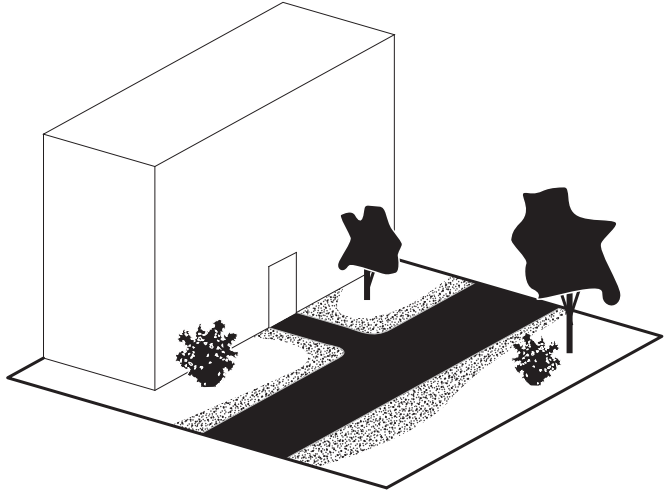
kan na aanleg gestraald worden, zodat het toegevoegde grind meteen zichtbaar is en het asfalt de uitstraling van een grindpad krijgt. Bij nieuwbouw of volledige reconstructie kan Grindpave met een gesloten grondbalans aangebracht worden. De lokale onderlaag wordt dan gestabiliseerd door een milieuvriendelijk cement toe te voegen. Zo wordt een duurzame en stabiele fundering gecreëerd waardoor het pad niet verzakt en opgroeiende wortels weinig tot geen kans krijgen om de bovenliggende constructie te beschadigen.



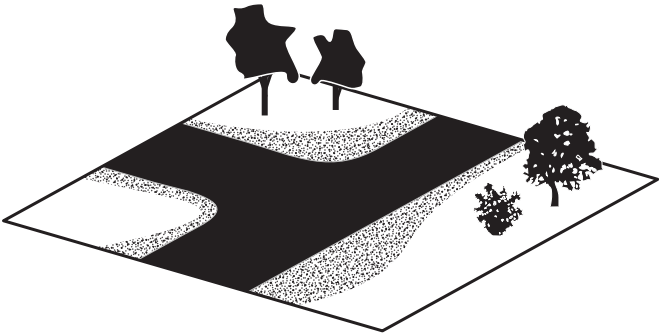
parkeerplaatsen in het grind



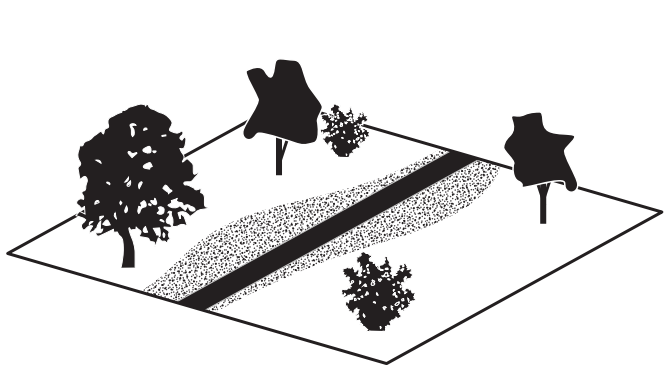
bocht met uitwijkmogelijkheid



aansluiting op plint



kruising met uitwijkmogelijkheid



wandelpad



wandelpad kruising

LANDSCHAP SPECIALS

Langs de corridor zijn drie plekken in het bos met elk een bijzondere programmering. Rondom de drie plekken wordt werk en ander niet-woonprogramma gestimuleerd.

BOSPAVILJOEN - MAKEN & WERKEN

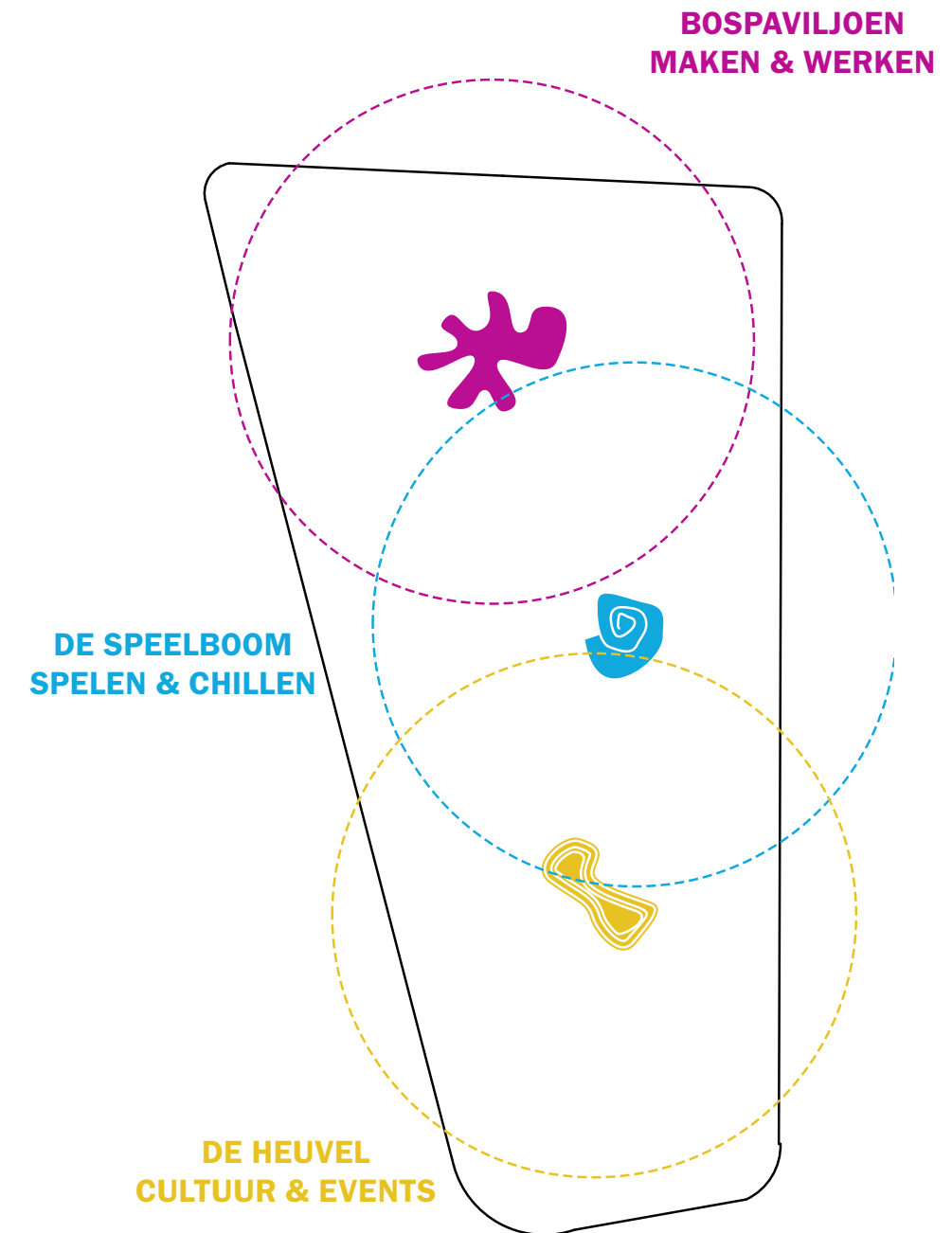
Het bospaviljoen biedt ruimte aan flexible werkplekken in een bosachtige omgeving.

SPEELBOOM - SPELEN & CHILLEN

De bosspeelplek is een verdichting van het bos, met centraal een enorme kunstboom.

HEUVEL - CULTUUR & EVENTS

Een bijzondere heuvel, twee maal hoger dan de omliggende topografie dient als informele tribune voor events, als verzamelplaats of te sporten.

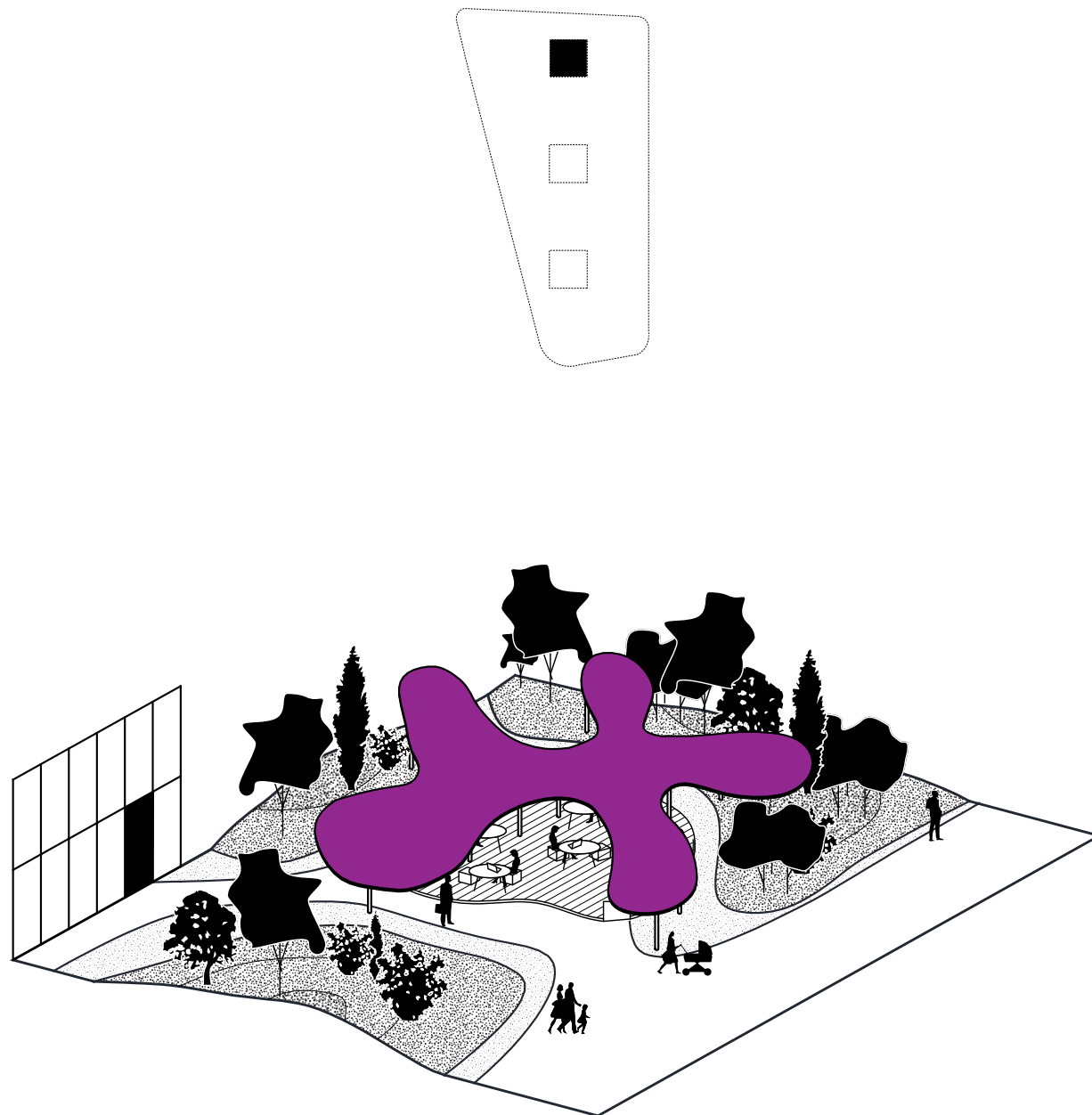


LANDSCHAP

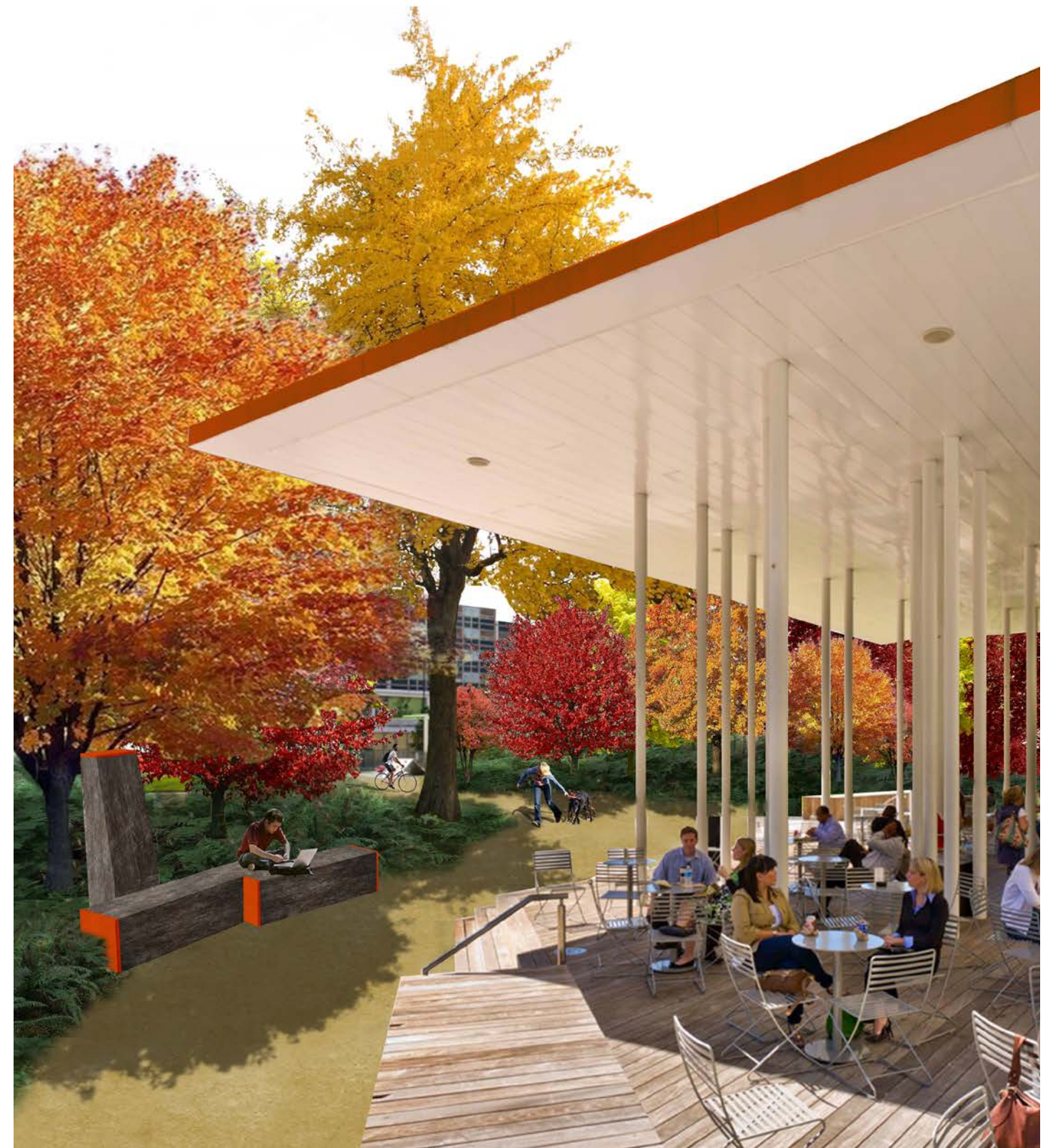
BOSPAVILJOEN

Het werkplein biedt ruimte aan flexible werkplekken in een bosachtige omgeving. Gedacht kan worden aan een gebouwde voorziening (bospaviljoen, gefinancierd uit het werkfonds) in combinatie met een horecafunctie. Het is ook mogelijk om een overdekte buitenruimte te bieden, met vast meubilair dat als werkplek gebruikt kan worden. De ontwikkeling van het paviljoen zou in samenwerking kunnen met het huidige Belcanto.

Het ontwerp hieronder is een suggestie, een modulair principe dat bestaat uit verschillende kleinere en losse elementen is ook mogelijk. Zo kan het paviljoen gradueel groeien in tijd.



bospaviljoen diagram



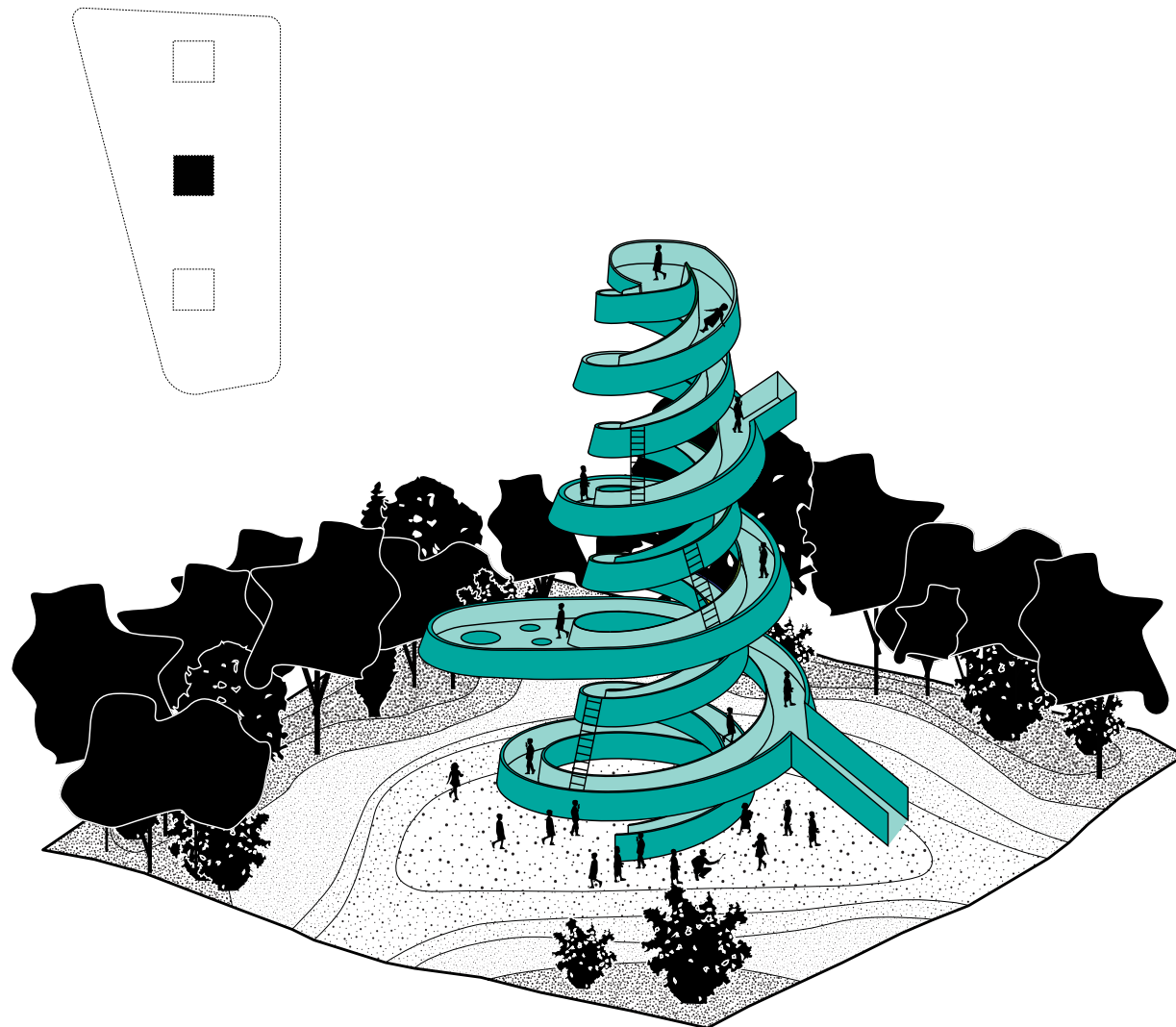
bospaviljoen collage

LANDSCHAP

SPEELBOOM & WADI

De bosspeelplek is een verdichting van het bos, met een grote dichtheid aan speel mogelijkheden. Centraal in het bos staat een enorme kunstboom, die zowel als uitkijkpunt als speeltoren dient. Aan de voet van de boom en in het bos is ruimte voor lianen, loopbruggen, hangmatten, schommels.

Het maaiveld is ietwat verdiept, wat ruimte biedt aan de wadi. De wadi maakt deel uit van het watersysteem en vormt een buffer voordat het water in de Amerikavaart terechtkomt.



speelboom diagram



SeARCH Bostoren uitzichtpunt



SeARCH Bostoren

DE HEEMTUIN

Nabij de speelplek met de kunstboom ligt een mini natuurgebied.
Voor behoorlijke bezonning is een voorkeur voor minder en lagere
beplanting aan de zuid- en westzijde.

Het is een uniek biotoop, een namaak droog duinvalleitje met
onder andere Margriet en Jacobskruiskruid als bedrijfs-zekere
nectar-leveranciers. Er staan ook zeldzame orchideeën en een groep
Hondskruid (Anacamptis Pyramidalis). Het is de enige plek waar de
dagvlinders Zwartsprietdikkopje en Bruine Zandoog zich voortplanten.
Het is naast natuur-element ook een cultuurhistorisch monument, een
nog maagdelijk gebiedje. Er mag in dit gebied geen enkele verstoring
zijn.

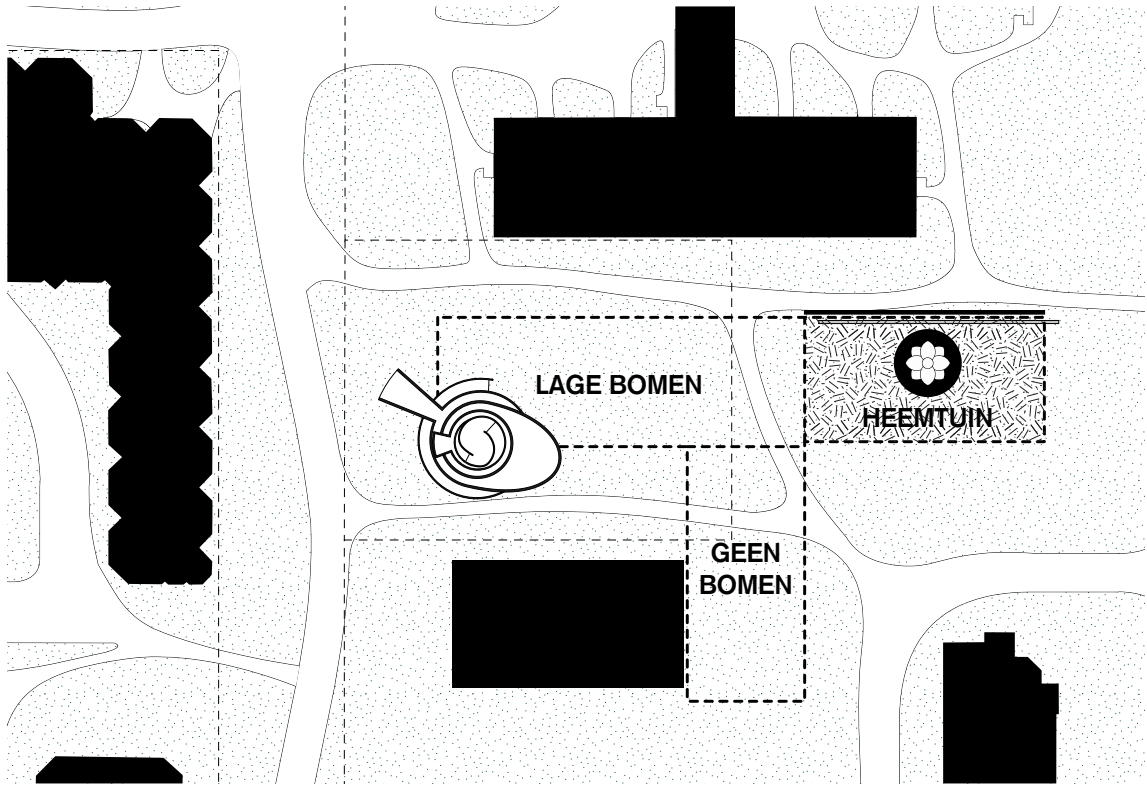
(informatie via Gemeente Haarlem en Dik Vonk)



De Heemtuin



Hondskruid



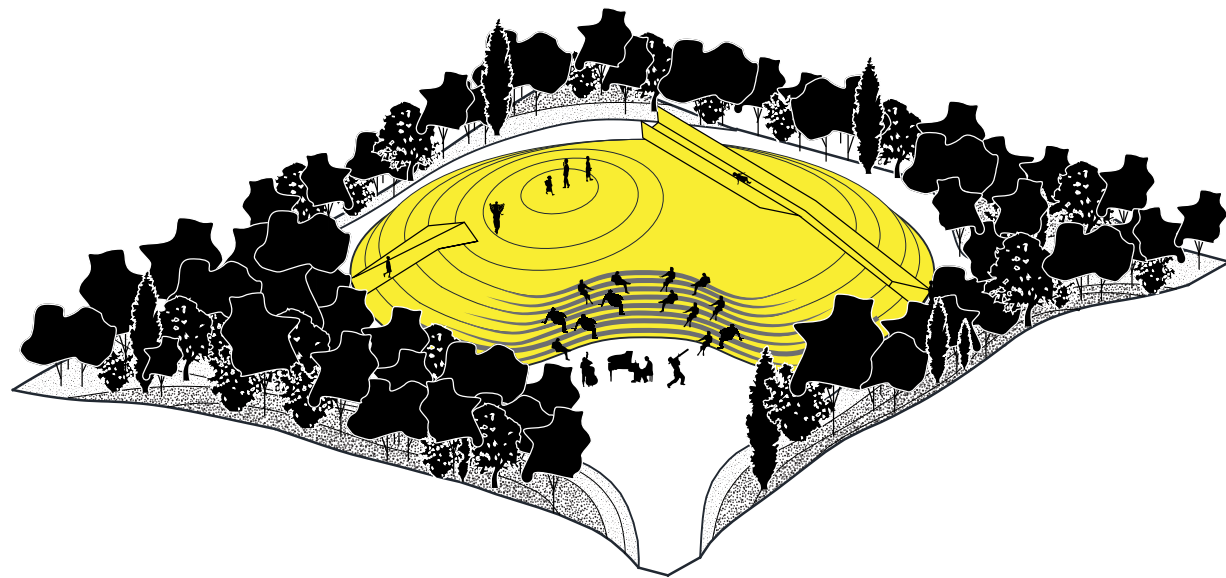
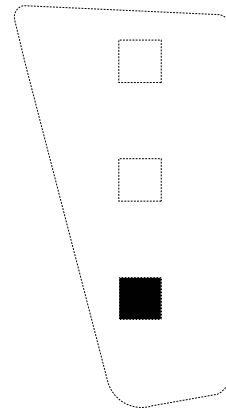
De Heemtuin en de benodigde bezonning nabij de speelplek



De Bruine Zandoog

LANDSCHAP HEUVEL

De sport en bijeenkomst plek maakt gebruik van een extremere topografie. Hoogten kunnen oplopen tot 4 a 5m. De heuvel kan gebruikt worden als informele tribune voor events, maar ook om bijeen te komen of te sporten.



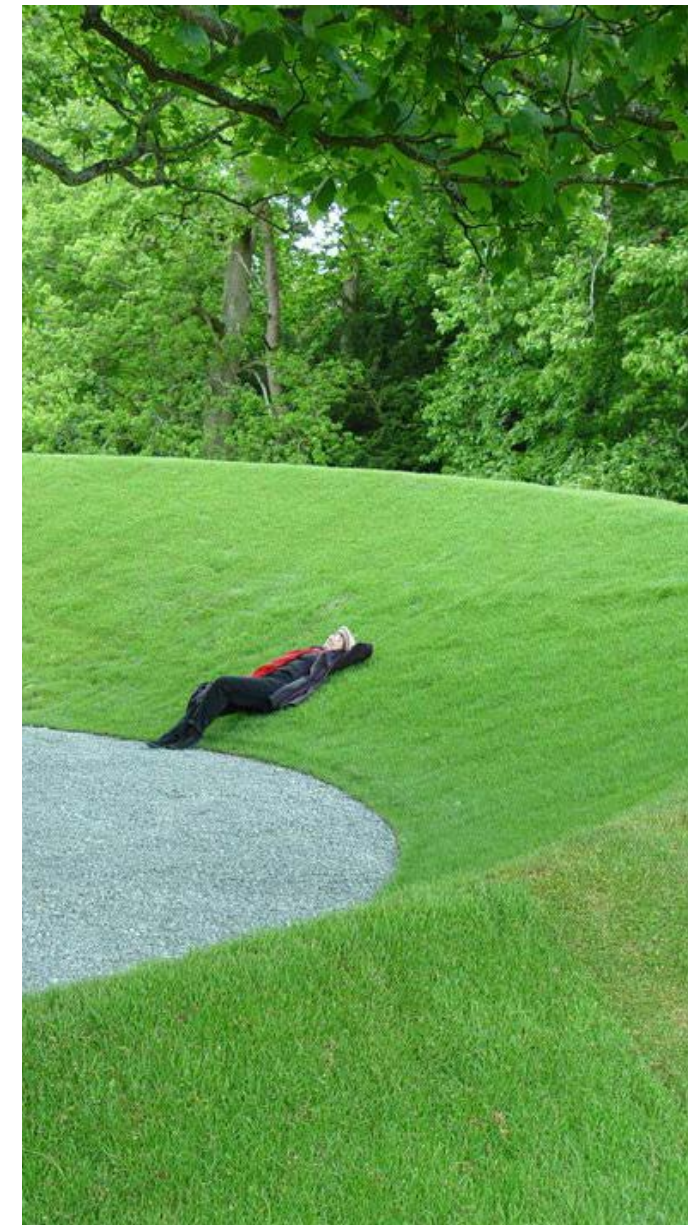
heuvel diagram



Padre Renato Poblete River Park (Boza Arquitectos)



Squak Valley Park



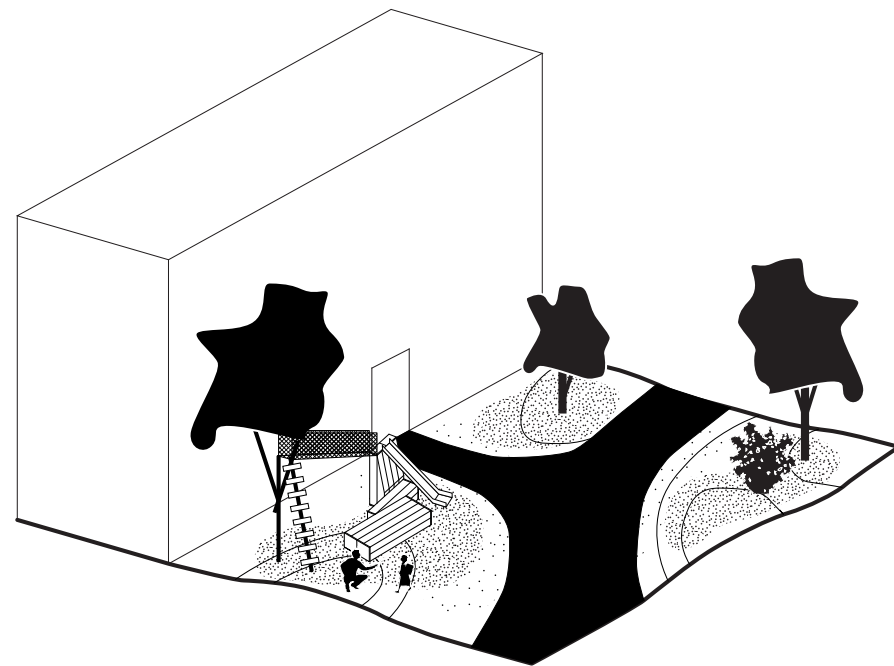
Limelight (Meyer + Silberberg)

LANDSCHAP

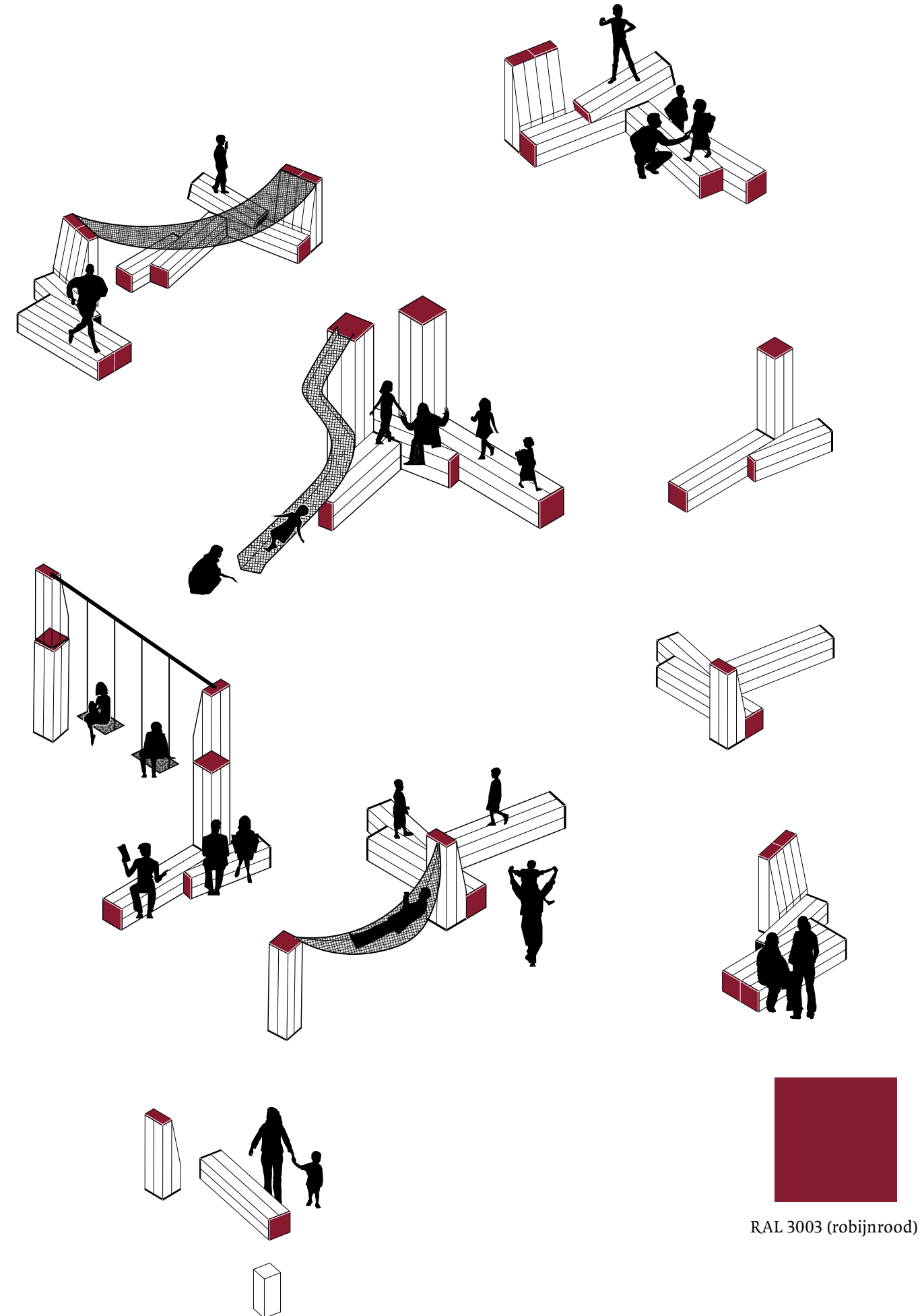
INRICHTINGSELEMENTEN: ZIT- EN SPEEL

Er worden geen gewone bankjes geplaatst in de buitenruimte, enkel elementen die multifunctioneel voor zitten, spelen, klimmen en avontuur gebruikt kunnen worden. Samen met de pleinen, zorgen deze elementen voor het creëren van een plek langs de route.

De elementen zullen worden vervaardigd uit hout, met een gekleurde kopplaat (RAL 3003, robijnrood). Uitwerking zal plaatsvinden in een later stadium.



minimaal één groot speel/werk element per gebouw



configuratiemogelijkheden

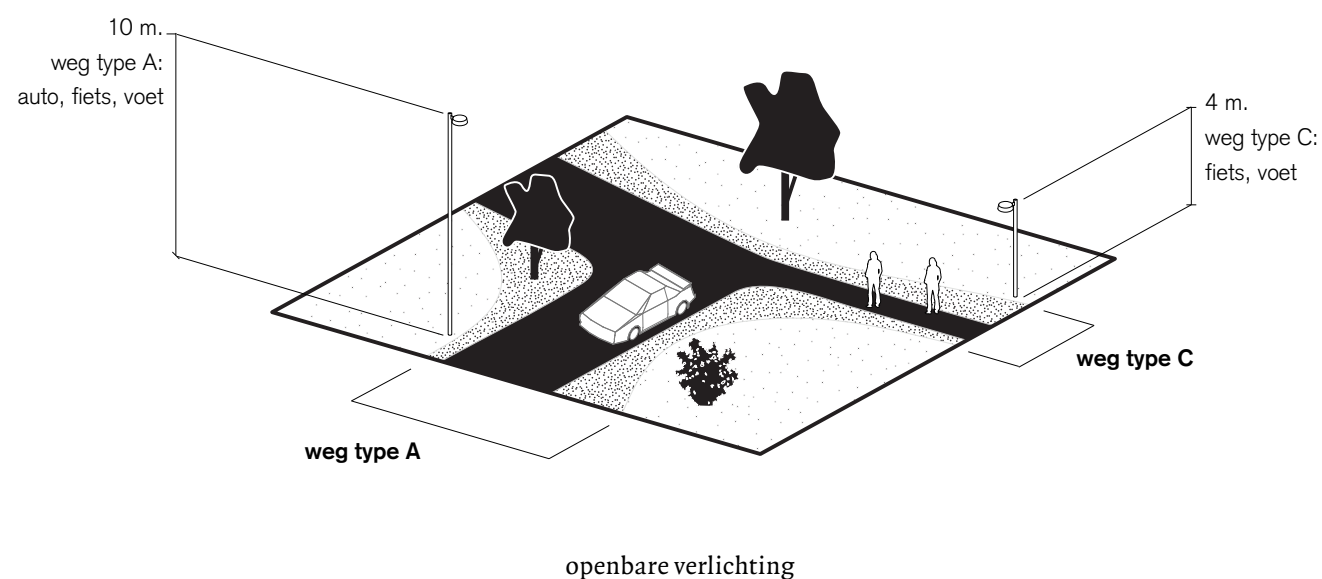


MAL

INRICHTINGSELEMENTEN: LICHT EN AFVAL

Om door het gehele gebied een overkoepelende identiteit te waarborgen, dienen overal dezelfde lichtmasten en afvalbakken te worden toegepast. Bij definitief ontwerp zullen de elementen worden beoordeeld op onderhoudsaspecten. Posities en dichtheid nader te bepalen per bouwplan.

Lichtelemeneten kunnen eventueel standaard HIOR uitgevoerd worden.



PHILIPS FLAGSTONE / RIVERSIDE

Buitenverlichting aan gebouwen.



BAMMENS / DOGGYPOLE

De Doggypole is een dispenser voor hondenpoepzakjes waarin alle gangbare zakjes passen en biedt hiermee een oplossing voor één van de grootste zwerfafvalproblemen. De Doggypole is verkrijgbaar met een interieur voor papieren zakjes en twee uitvoeringen voor plastic zakjes. De interieurs zijn eenvoudig uitwisselbaar, zodat u ook op een later moment voor een ander type zakje kunt kiezen.

De vormgeving van de Doggypole sluit naadloos aan bij de Capitole afvalbakken. Plaatsing kan kosteneffectief aan de staander van een reeds geplaatste Capitole, maar ook een solo of duo uitvoering van de Doggypole met een nieuwe staander is mogelijk. Dankzij de robuuste uitvoering is de dispenser net zo vandalismebestendig als de afvalbak.

Philips Citysoul

Bammens
Doggypole en Capitole

PHILIPS CITYSOUL

CitySoul is een serie modulaire straatverlichtingsarmaturen met hypermoderne lamp- en VSA-technologie en uitstekende optische prestaties. Het klassieke ontwerp van CitySoul past uitstekend in het hedendaagse stadslandschap. De eenvoudige, vlakke, elliptische vorm van de armatuur vormt een elegant lichtpunt. CitySoul is bijzonder veelzijdig. De armatuur is zowel geschikt voor opschuifmontage als voor opzet- of pendelmontage en kan in elke situatie worden toegepast dankzij de instelbare bundel en optische accessoires voor het voorkomen van lichthinder. Omdat CitySoul is voorzien van uiterst energiezuinige technologieën, draagt de armatuur het 'Green Product Logo'. Groene Philips producten zijn ten minste 10% beter dan vergelijkbare producten in termen van energierendement, levensduur, betrouwbaarheid en/of milieuvriendelijke stoffen, en leveren in het algemeen betere totale prestaties op milieugebied. Citysoul is verkrijgbaar in twee maten en met een uitgebreide reeks speciale masten en uithouders.

Bron: Brochure Philips CitySoul





3 B E B O U W I N

G

PLINTEN EN ENTREES	76
BINNEN EN BUITEN	78
VERTRAPPING EN	80
KORRELGROOTTE	82
BEELDKWALITEIT	
FAMILIE VAN GEBOUWEN	84
BEGROEIING	86
WAYFINDING	88

BEBOUWING

PLINTEN EN ENTREES

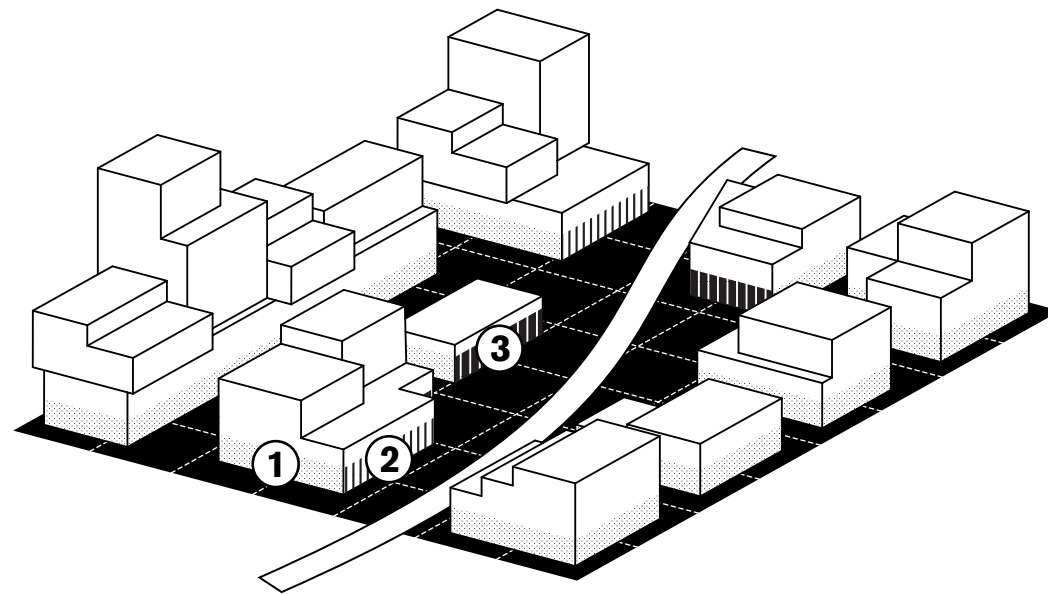
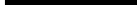
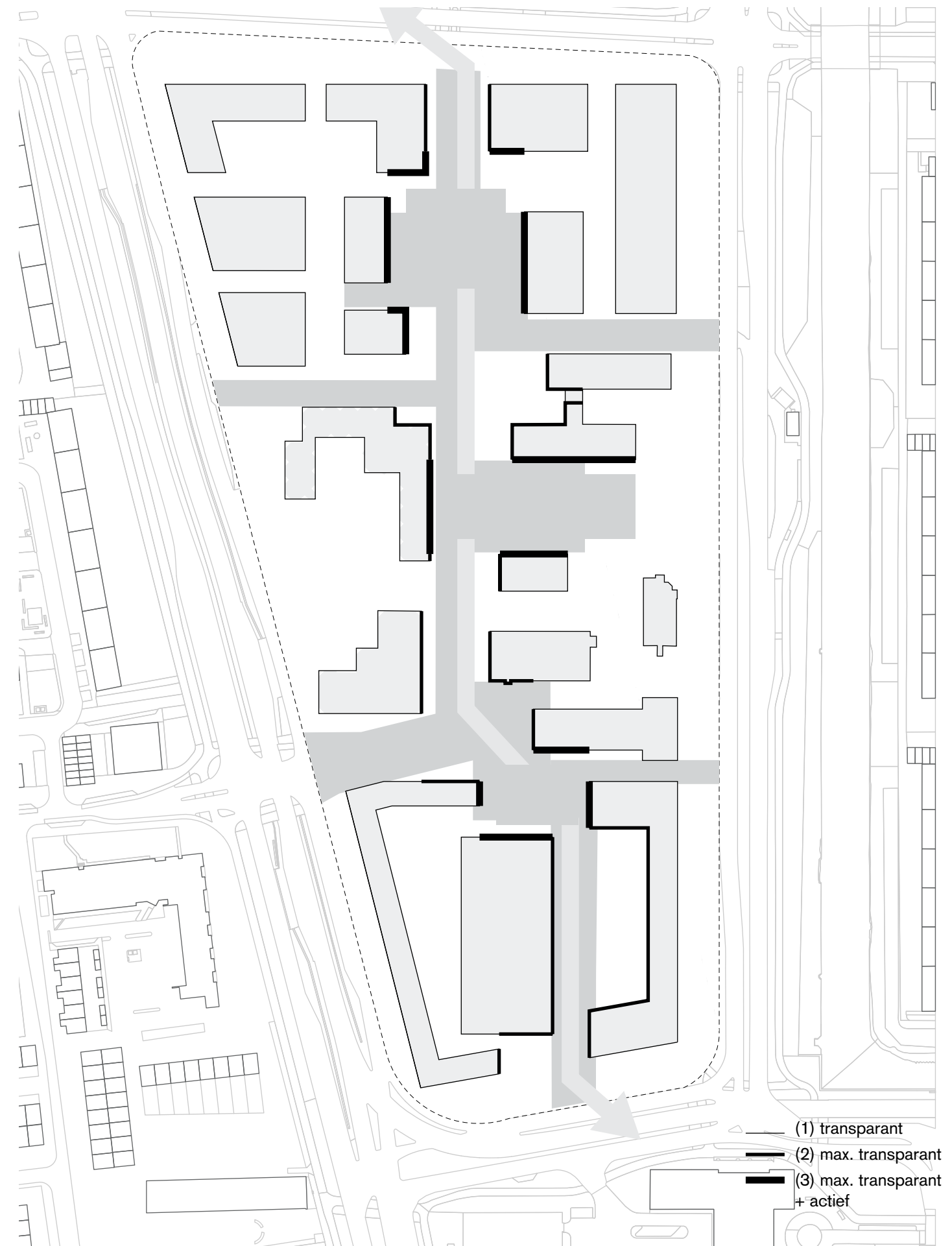


diagram plinten en entrees

Om de interactie tussen corridor en gebouw te maximaliseren, dienen de adressen en woningtoegangen zich voornamelijk aan de corridor en de Europaweg en de Amerikaweg te presenteren. Niet-woonprogramma aan de corridor kan de levendigheid vergroten. Plinten in het gebied kennen drie gradaties van openheid.

-  (1) De overwegend transparante basisplint die sociale controle en openheid stimuleert, m.n. gevels die niet aan de corridor grenzen. T.p.v. de Europaweg heeft deze plint een stedelijk karakter.
-  (2) De maximaal transparante plint langs de corridor om interactie tussen corridor en gebouw te vergroten.
-  (3) De transparante, actieve en maximaal te openen plint rondom de plekken. In deze plinten is passend stedelijk programma gehuisvest: werken, detailhandel, horeca en bijv. een kinderopvang.

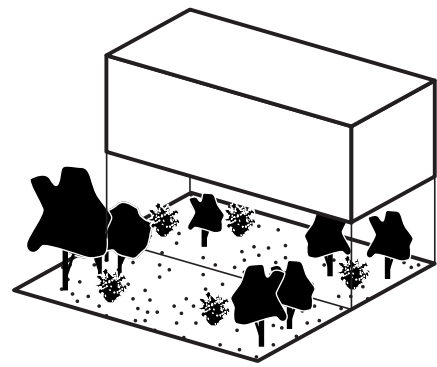


drie gradaties van openheid

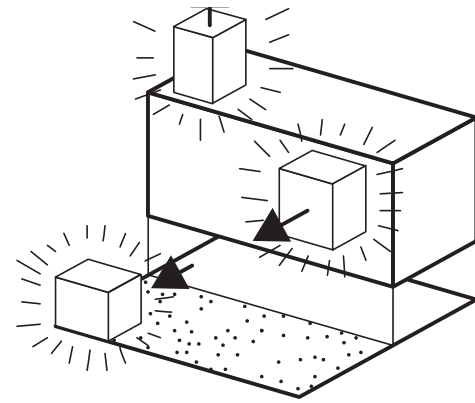
BEBOUWING

BINNEN EN BUITEN

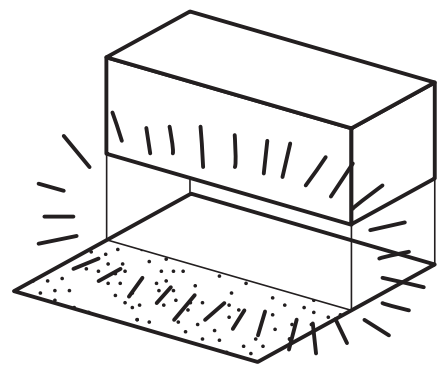
Om de interactie tussen binnen en buiten te stimuleren zijn er een aantal basisprincipe's opgesteld voor plinten en gevels.



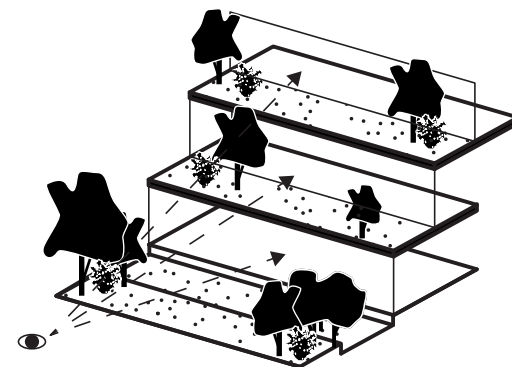
landschap naar binnen



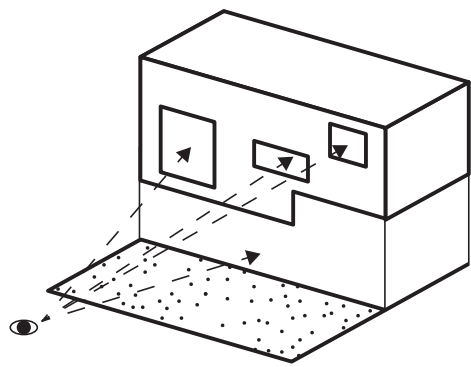
programma naar buiten



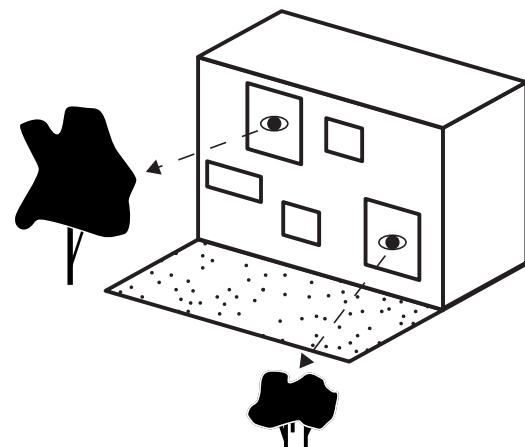
actief programma zo veel mogelijk naar plint



zichtbare en toegankelijke buitenruimte



programma zichtbaar van buiten



landschap zichtbaar van binnen

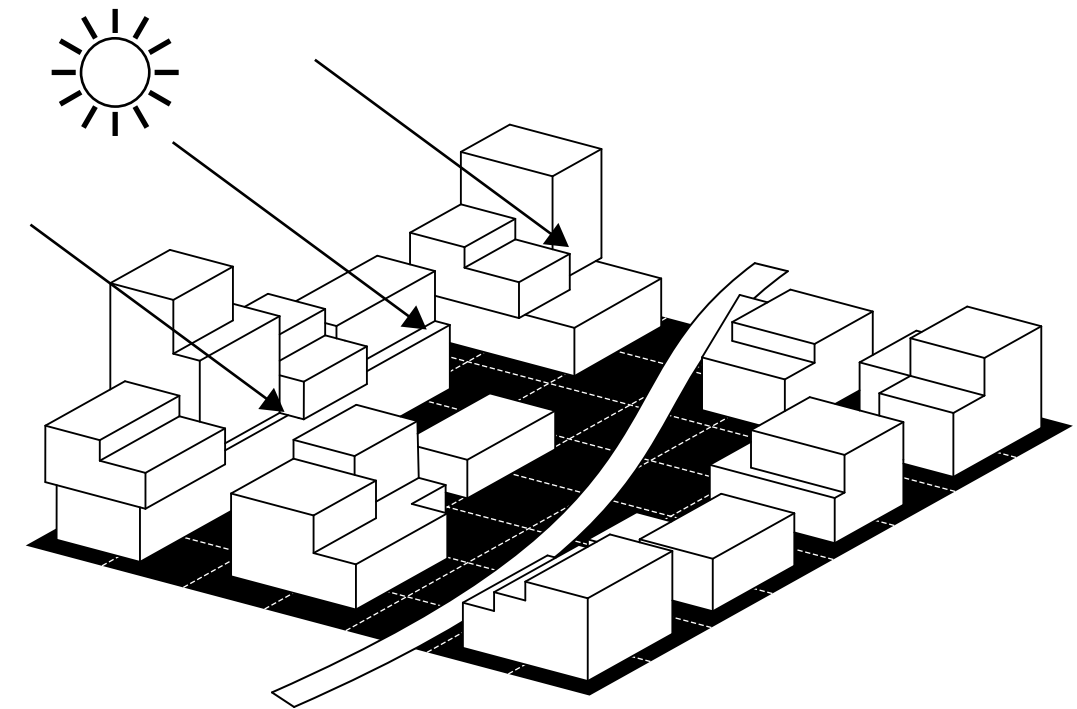


VERTRAPPING EN KORRELGROOTTE

Bij de ontwikkeling van gebouwen dient rekening gehouden te worden met de bezonning en de verblijfskwaliteit van de corridor en het publiek toegankelijke gebied. Richting de corridor neemt de hoogte af zodat de bezonning wordt bevorderd.

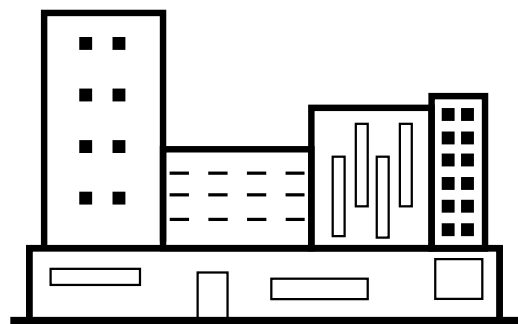
Aan de zijde van de Amerikaweg is continue bebouwing met gedifferentieerde opbouw van samengestelde bouwmassa's. Aan de zijde Europaweg vormt middelhoge stedelijke bebouwing een koppeling met de groene stadsstraat. Hoogte-accenten in het gebied zijn gespecificeerd in de plotregels.

Het principe van doorwaadbaarheid betekent een beperkte korrelgrootte van de kavels. Overwegend kleinschalige bouwblokken passen goed binnen het bos-principe. Aan de zijde van de Amerikaweg zijn de kavelmaten ruimer dan aan de Europaweg.



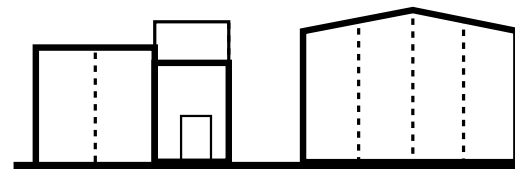
vertrapping

BEELD AMERIKAWEG

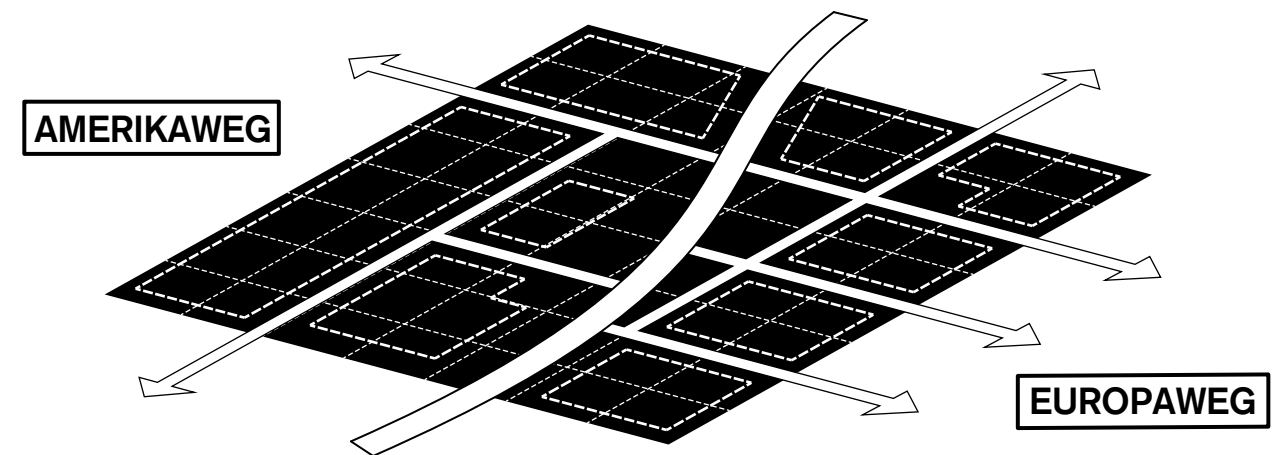


continue bebouwing, verspringing bouwhoogtes, accenten mogelijk

BEELD EUROPAWEG



stedelijke bebouwing, koppeling groene stadstraat, middelhoog



korrelgrootte

BEBOUWING

BEELDKWALITEIT

De bebouwing is dienend, terloops en ondergeschikt aan en afgestemd op het landschap. Er wordt gestuurd op een diverse familie van gebouwen met een beperkte korrelgrootte, een diverse architectenselectie en geen stricte ontwerprichtlijnen. Door reliëf en geleding in gebouwwolume ontstaat een laag van eenheid en extra ruimte voor vergroening.

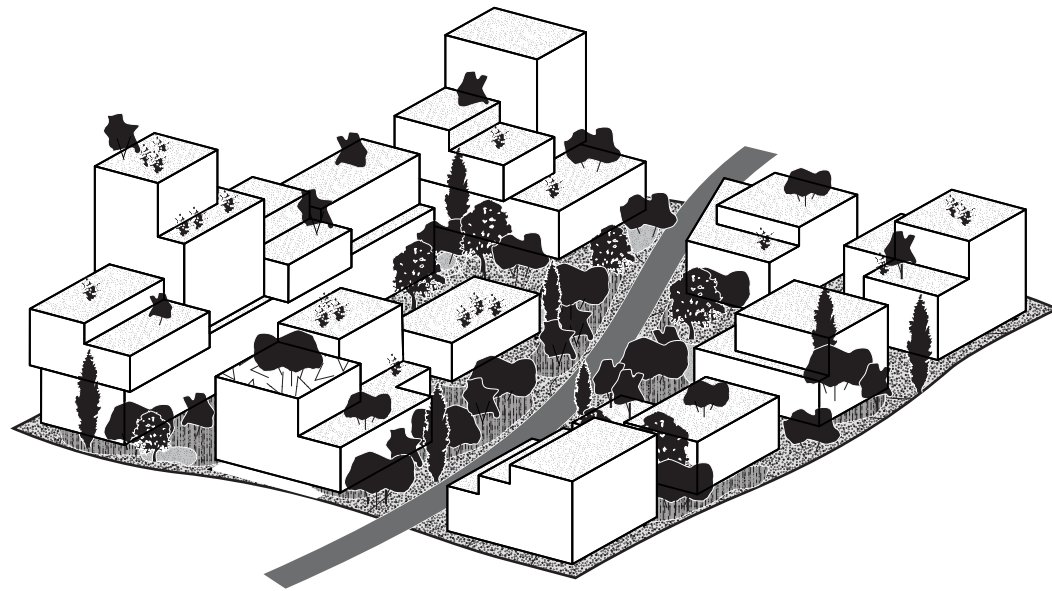


een familie van originele en nieuwe bebouwing



bebouwing in het landschap

BEBOUWING BEGROEIING



Transparantie, een duurzame uitstraling en groen worden in de vorm van hoogwaardige daktuinen en/of gevelvergroening aangemoedigd. Voor hoogwaardige gevelvergroening kunnen bijvoorbeeld plantenbakken t.b.v het aanplanten van bomen geïntegreerd worden in privé balkons die gemeenschappelijk worden beheerd.

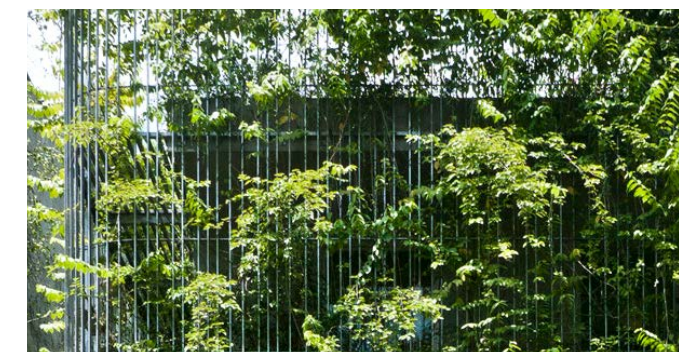
Natuurinclusief bouwen (bijv. in bebouwing verblijfsplekken maken voor dieren) wordt aangemoedigd.



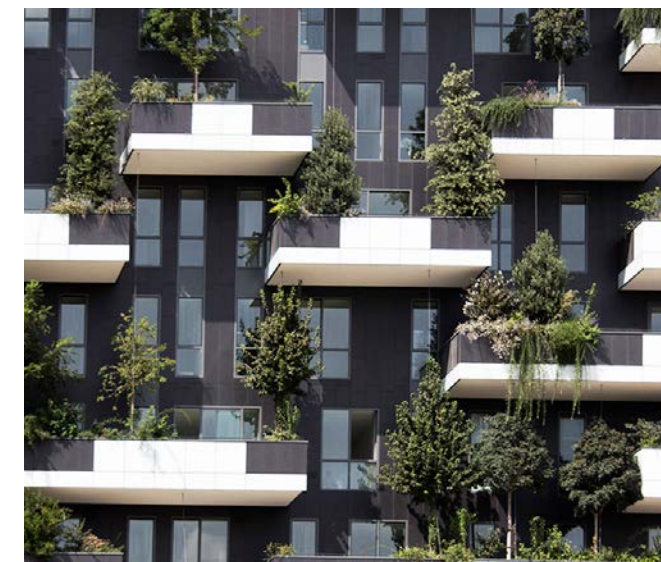
Atlas Hotel (Vo Trong Nghia)



Stacked green (Vo Trong Nghia)



Green renovation (Vo Trong Nghia)



Bosco Verticale (Stefano Boeri)

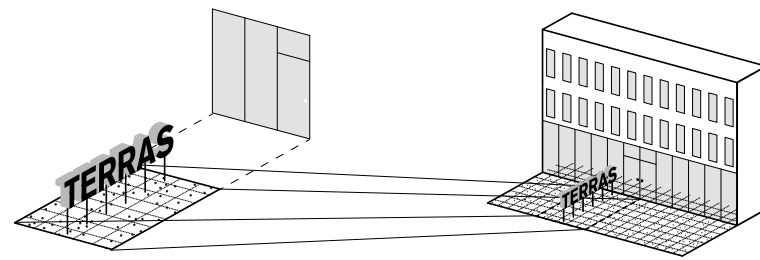


Habitat 67 (Moshe Safdie)

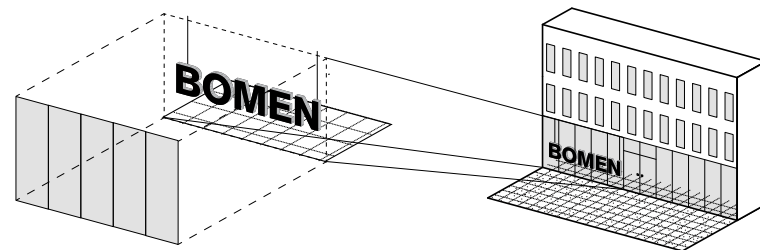
BEBOUWING

WAYFINDING

Het is erg gewenst dat termijn een huisstijl ontwikkeld zal worden voor de wayfinding en signing binnen het gebied. Een eenduidigheid in lettertypen en borden zorgt wederom voor samenhang van de identiteit.



Signing loodrecht op facade



Signing parallel aan de facade (binnen)







4 RE FERE NTIE ONT WERP

REFERENTIE ONTWERP

94

REFERENTIE DOORSNEDE

96

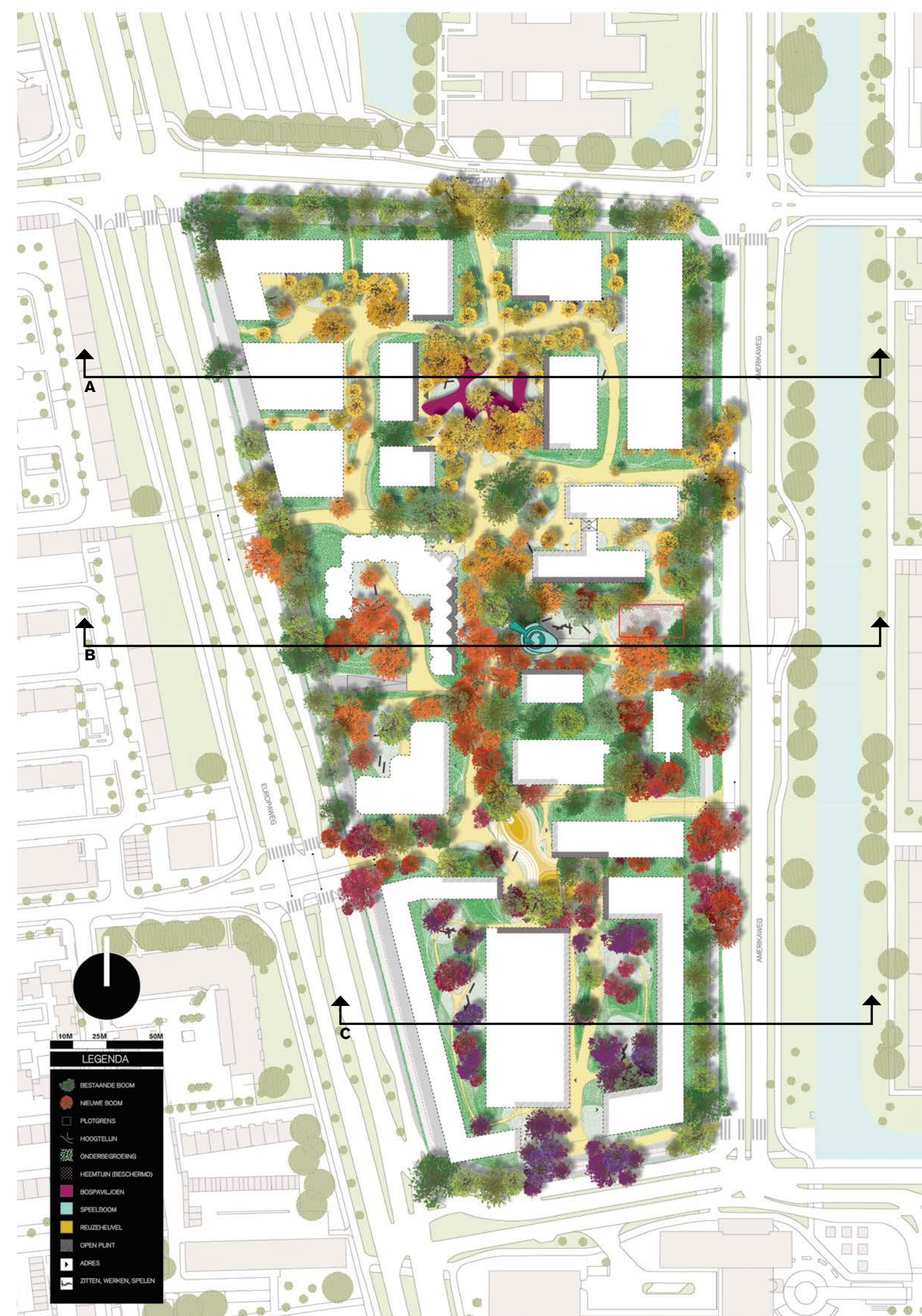
SCHETSMAQUETTE

98

ONTWERP REFERENTIE ONTWERP

Dit referentieontwerp betreft een wensbeeld en is één van de vele mogelijkheden tot uitwerking van Schalkwijk Midden. Middels toepassing van dit handboek kan in de toekomst met gemeente en eigenaren tot een nieuwe en passende oplossing worden gekomen, waarbij de gewenste identiteit van het gebied gewaarborgd blijft.

Het referentieplan geeft een weergave van een mogelijke inrichting van de corridor, de pleinen, secondaire route en entree/s naar het gebied. De plotinrichting is slechts indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het referentieplan dient als basis voor een kostenraming voor de inrichting van de corridor, de pleinen, de zijtakken en de randen. Op basis van deze kostenraming is een kostenverdeling over partijen opgesteld



ONTWERP DOORSNEDEN







5 B IJ L AGE N

BOMENBIBLIOTHEEK
AANPLANTEN RONDOM
LEIDINGEN
HERVERKAVELING

100
120
122

BIJLAGE

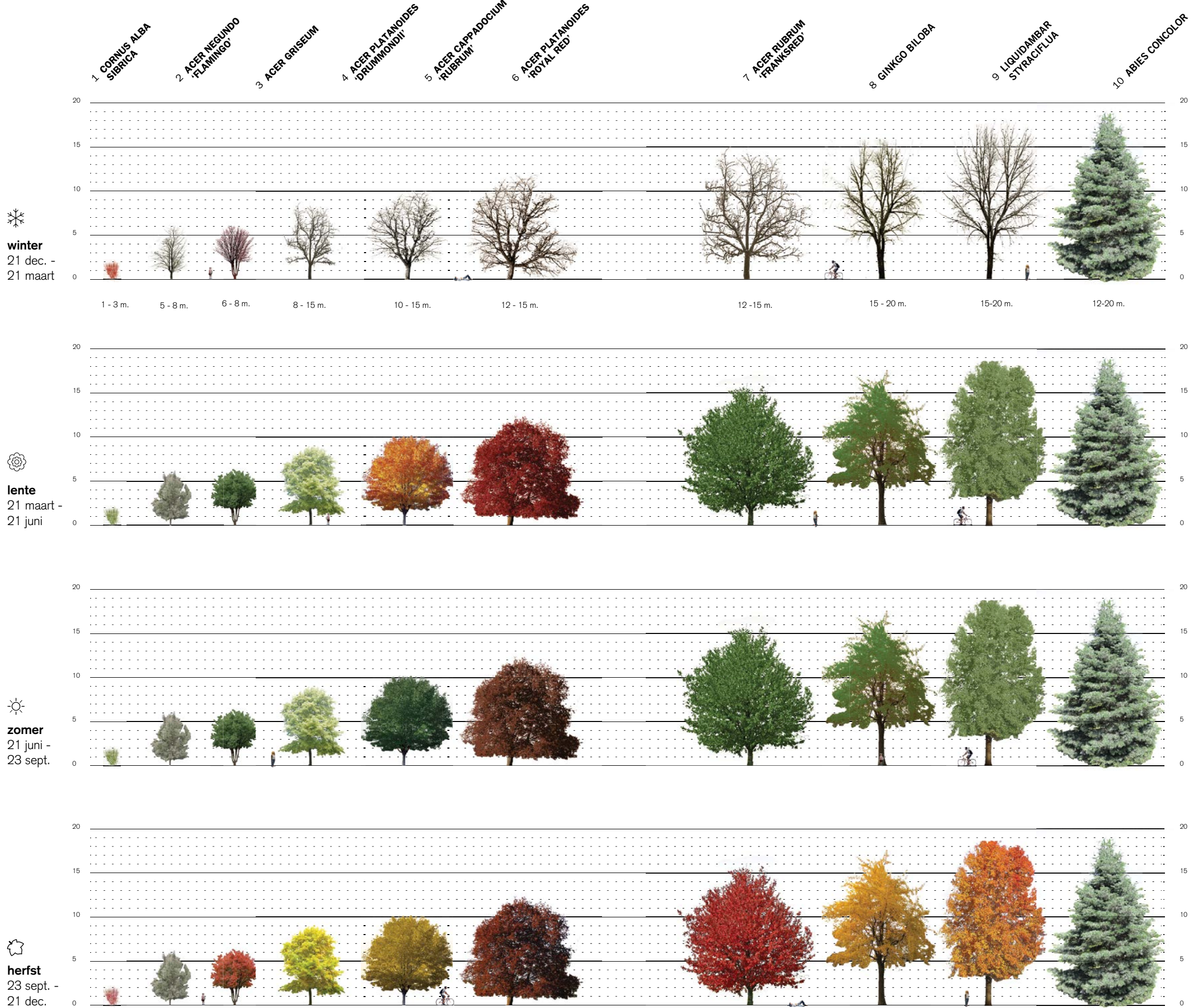
BOMENBIBLIOTHEEK

De bomenbibliotheek geeft een weergave van mogelijkheden voor beplanting en bomen. Een aparte paragraaf geeft aan hoe kan worden omgegaan met bomen en leidingen.



BIJLAGE

BOMENBIBLIOTHEEK



1

CORNUS ALBA 'SIBRICA'
WITTE KORNOELJE



vorm	opgaande heester	witte bloei, groen blad
hoogte	1 — 3 m.	groen blad
breedte	1 — 3 m.	roodviolet blad, witblauwe bes
plaats	zonnig tot schaduw, verdraagt wind	rode twijg, witte bes
bodem	droog tot vochtig	
gebruik	park, tuin, groenstrook	

2

ACER NEGUNDO 'FLAMINGO'
BONTE VEDERESDOORN



vorm	breed eirond, halfopen	gebruik	park, tuin, groenstrook, industrie
hoogte	5 — 8 m.	lente	geelrode bloei, roze blad
breedte	5 — 8 m.	zomer	witrozebont blad
plaats	zonnig tot halfschaduw, windbeschut	herfst	witrozebont blad
bodem	alle, verdraagt droogte en bodemzout	winter	groene twijg, groenbruine bast

3

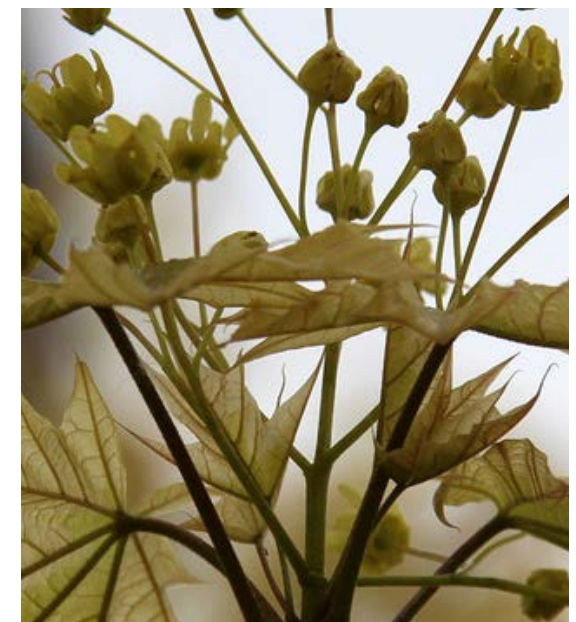
ACER GRISEUM
PAPIERESDOORN



vorm	ovaal tot rond, halfopen	lente	geelgroene bloei, groen blad
hoogte	6 — 8 m.	zomer	groen blad, onder grijsgroen
breedte	4 — 6 m.	herfst	rood blad, rode vleugelvrucht (weinig)
plaats	zonnig tot halfschaduw, windbeschut	winter	opvallende roodbruine afschilferende bast
bodem	humeus, licht zuur, doorlatend		
gebruik	park, tuin, groenstrook		

4

ACER PLATANOIDES 'DRUMMONDII'
GEVLEKTE NOORDE ESDOORN



vorm	breed eirond, halfopen	gebruik	brede straat, laan, park, industrie
hoogte	8 — 15 m.	lente	geelgroene bloei, witbont blad
breedte	6 — 10 m.	zomer	witbont blad
plaats	halfschaduw i.v.m. zonnebrand, verdraagt wind	herfst	bruine vleugelvrucht, geelgroen blad
bodem	humeus, doorlatend	winter	groenbruine twijg, bruine bast

5

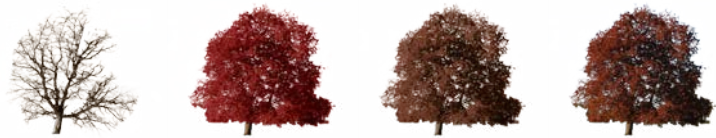
ACER CAPPADOCIUM 'RUBRUM'
KOLCHISCHE RODE ESDOORN



vorm	breed eirond, halfopen	gebruik	brede straat, laan, park, groenstrook
hoogte	10 — 15 m.		
breedte	6 — 9 m.	lente	geelgroene bloei, rood blad
plaats	zonnig tot halfschaduw, verdraagt wind	zomer	donkerrood blad
bodem	humeus, vochthoudend, kalkrijk	herfst	roodbruin blad, bruine vleugelvriucht
		winter	donkerbruine twijg, bruine bast

6

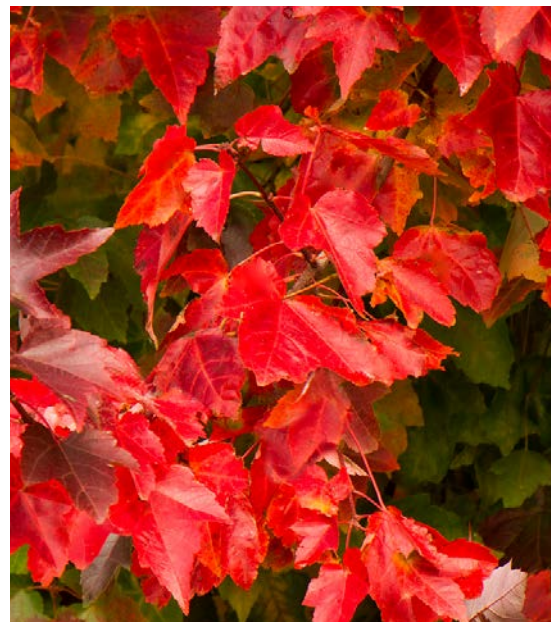
ACER PLATANOIDES 'ROYAL RED'
RODE NOORSE ESDOORN



vorm	breed eirond, dicht	lente	geelgroene bloei, rood blad
hoogte	12 — 15 m.	zomer	donkerrood blad
breedte	8 — 12 m.	herfst	roodbruin blad, bruine vleugelvriucht
plaats	verdraagt schaduw, wind		
bodem	humeus, doorlatend	winter	donkerbruine twijg, bruine bast
gebruik	laan, park, groenstrook, landschap, industrie		

7

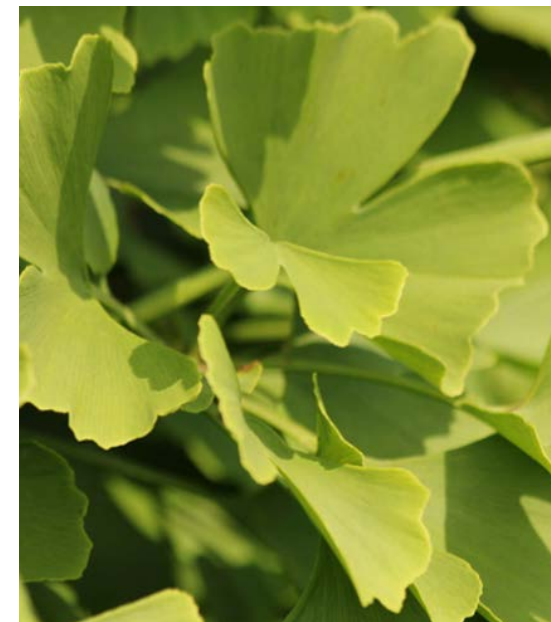
ACER RUBRUM 'FRANKSRED'
RODE ESDOORN



vorm	piramidiaal, op eigen wortel	gebruik	straat, laan, plein, park, in open verharding
hoogte	12 — 15 m.	lente	rode bloei op kaal hout, groen blad
breedte	9 — 11 m.	zomer	groen blad, onder blauwgroen
plaats	zonnig tot halfschaduw, windbeschut	herfst	rood blad, rode vleugelvrucht
bodem	vochtig, zuur, doorlatend	winter	roodbruine twijg, grijze bast

8

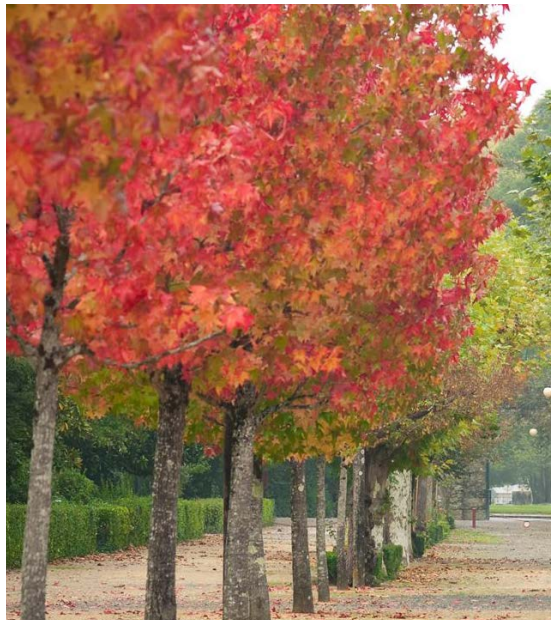
GINKGO BILOBA
JAPANESE NOTENBOOM



vorm	smal zuil	gebruik	straat, plein, park, tuin, industrie, in verharding
hoogte	10 — 12 m.	lente	lichtgroen blad
breedte	3 — 4 m.	zomer	lichtgroen blad
plaats	zonnig, verdraagt hitte	herfst	goudgeel blad
bodem	doorlatend, diep doorwortelbaar	winter	geelgroene bast, bruine twijg

9

LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA
AMBERBOOM



vorm	breed piramidaal
hoogte	15 — 20 m.
breedte	12 — 18 m.
plaats	zonnig tot halfschaduw, windbeschut
bodem	leemhoudend, doorlatend, vochthoudend, kalkarm

gebruik	brede straat, laan, plein, park, in verharding
lente	geelgroene bloei, groen blad
zomer	groen blad
herfst	rood/oranje/geel blad, groenbruine vrucht
winter	roodbruine twijg, grijze gegroefde bast, bruine vrucht

10

ABIES CONCOLOR
COLORADO ZILVERSPAR



vorm	smal piramidaal
hoogte	12 — 20 m.
breedte	6 — 9 m.
plaats	zonnig tot halfschaduw, verdraagt wind
bodem	doorlatend, humeus, verdraagt droogte

gebruik	park, tuin, industrie
lente	grijze naalden
zomer	grijze naalden
herfst	groene kegels, grijze naalden
winter	bruine kegels, grijze naalden, grijze bast

—

POLYSTICHUM POLYBLEPHARUM

GLANSSCHILDVAREN



winterhard	ja	bloei	onopvallend
wintergroen	ja	bloeiperiode	—
hoogte	max. 40 cm.		
loofkleur	groen		
per m²	7		
schaduw	(half)schaduw		

EUPHORBIA DIAMOND FROST



winterhard	ja	bloei	wit
wintergroen	ja	bloeiperiode	Herfst, lente, zomer, Winter
hoogte	30 — 90 cm.	grond	vochthoudend
loofkleur	groen		
per m²	10		
schaduw	Slechts een deel Shade		

—

ANEMONE NEMOROSA

BOSANEMOON



winterhard

ja

wintergroen

nee

hoogte

10 cm.

loofkleur

groen

per m²

15

schaduw

(half)schaduw

bloei

wit

bloeiperiode

maart — april

grond

humusrijk

PENNISETUM ALOPECUROIDES ‘HAMELN’



winterhard

ja

wintergroen

nee

hoogte

60 — 90 cm.

loofkleur

groen

per m²

7 — 9

schaduw

Zon, halfschaduw, beschutte
plek

bloei

groen — wit

bloeiperiode

lente

grond

alle

GERANIUM MACRORRHIZUM 'WHITENESS'



winterhard	ja	bloei	wit
wintergroen	nee	bloeiperiode	mei — juli
hoogte	20 — 30 cm.	grond	goed doorlatende niet te vruchtbare grond
loofkleur	groen		
per m²	5 — 7		
schaduw	Zon, halfschaduw, schaduw (minder bloemen)		

ALLIUM URSINUM BOLGEWASJE
DASLOOK



winterhard	ja	bloei	wit
wintergroen	nee	bloeiperiode	mei — juni
hoogte	30cm	grond	humusrijk
loofkleur	groen		
per m²	7		
schaduw	(half)schaduw		

BIJLAGE

AANPLANTEN RONDOM LEIDINGEN

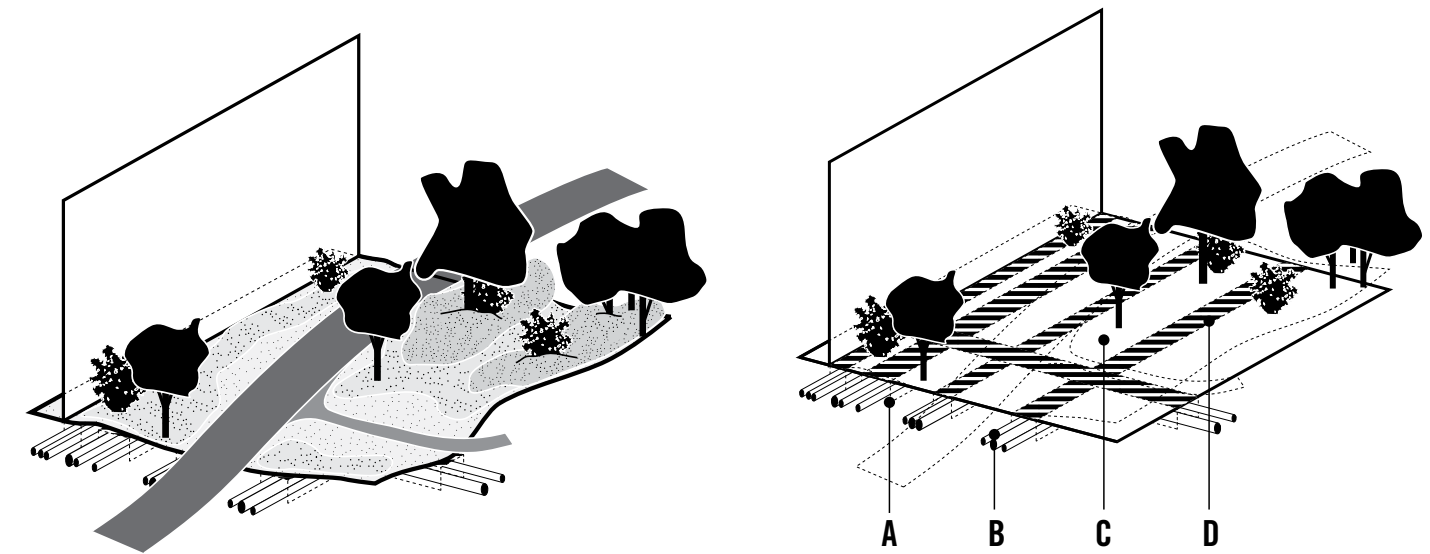
Om het mogelijk te maken bomen te planten in de corridor, dient een wortelfolie te worden aangebracht rondom de kabels en leidingen.

Tussen de kabels en leidingen in, kan dan een substraatstrook worden aangelegd.

De maximaal mogelijke breedte van de substraatstrook varieert per kant van de corridor. Aan de westzijde is er circa 3.5 meter beschikbaar, aan de oostzijde circa 5 meter.

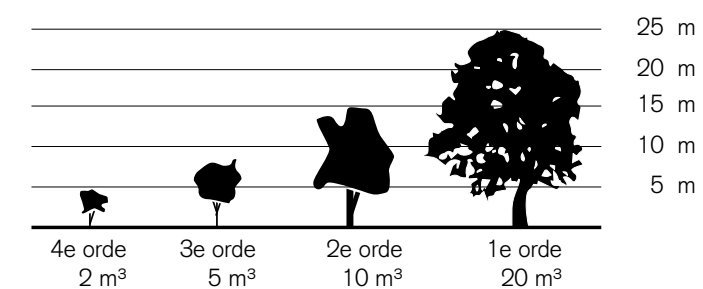
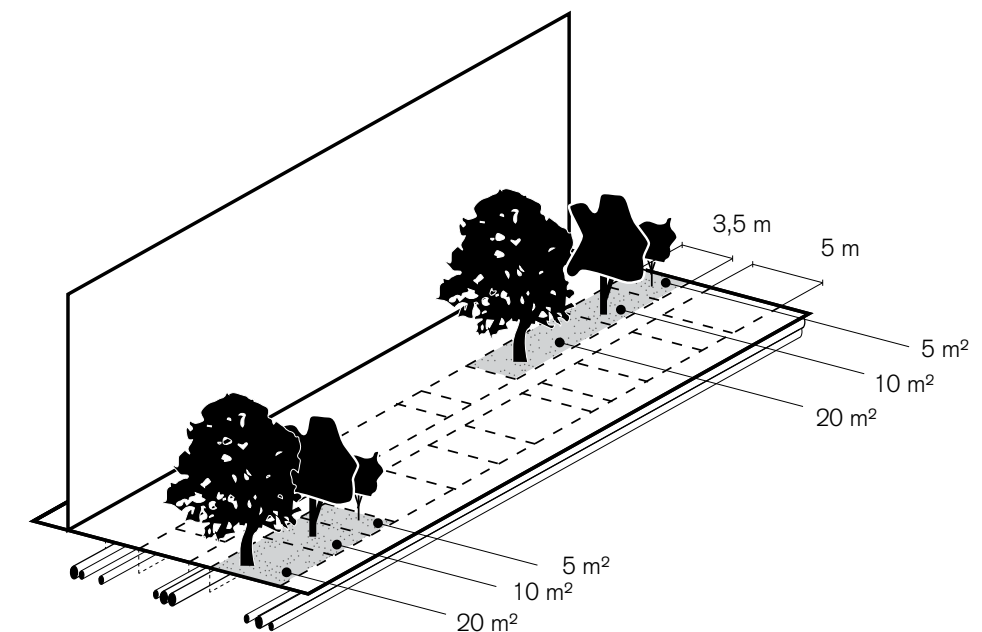
Per orde van grootte van bomen is een bepaald aantal kuub grond nodig. Zie bijgaand diagram voor mogelijkheden van de substraatstroken per type boom.

Per plot zal bekeken moeten worden of grondverbetering noodzakelijk is. Nieuw aan te planten bomen dienen een stamdikte van minimaal 16cm te hebben. Één op de 5 bomen dient bij aanplant een minimumhoogte van 8 meter te hebben.



kabels en leidingen onder de corridor

- a. wortelfolie
- b. leidingen
- c. substraatstrook
- d. leidingenstrook



groeimstandigheden

ANTIWOORTELFOLIE

Antiwortelfolie wordt gebruikt om de bestrating te beschermen. Er is vaak sprake van spraakverwarring; antiworteldoek. Dit laat water en lucht door en op termijn ook beworteling. De folie dient verticaal te worden aangebracht langs de cunetgrens. Het is zeer belangrijk dat de folie zo strak mogelijk wordt aangebracht met de gladde (grijze) zijde naar de bomen gekeerd. Diepte tot grondwater of minimaal 1 meter, bovenzijde ruim tot boven het maaiveld (aandachtspunt, goed wegwerken). Wanneer er geen gebruik

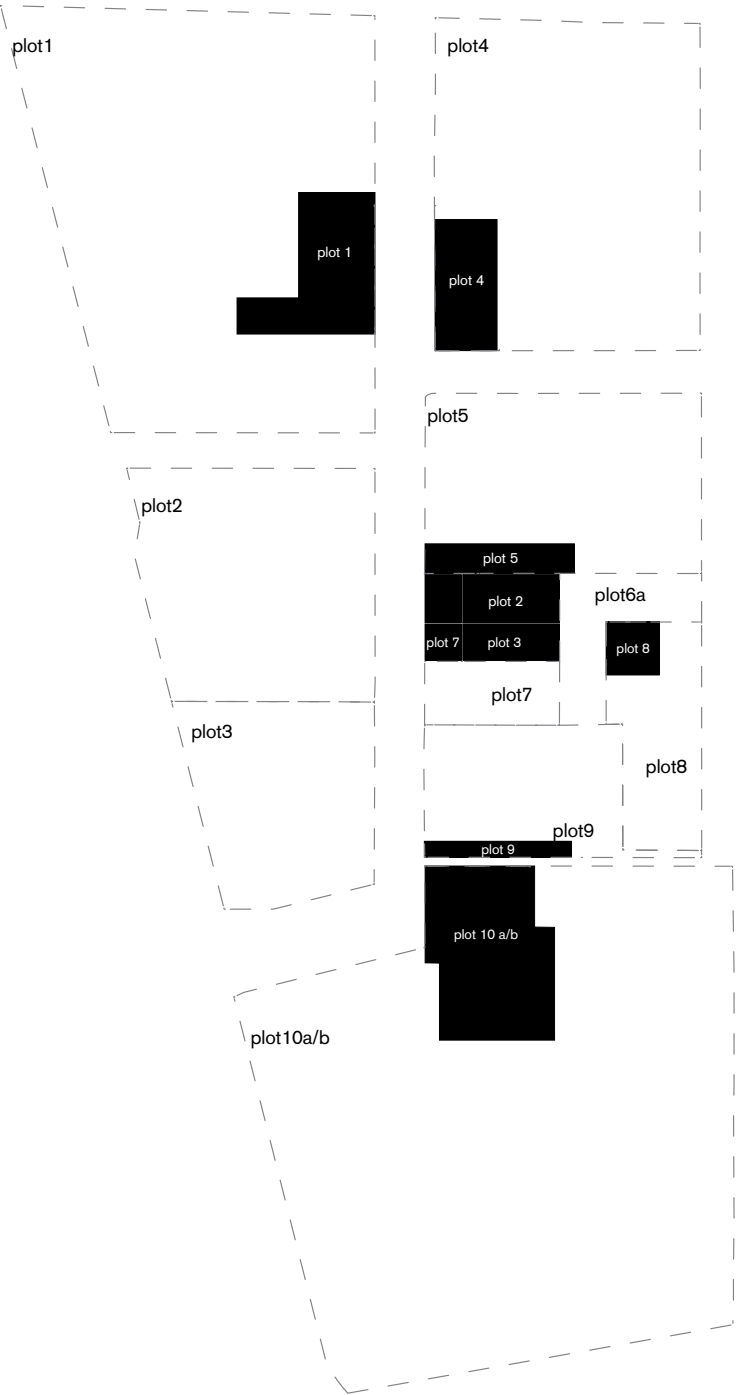
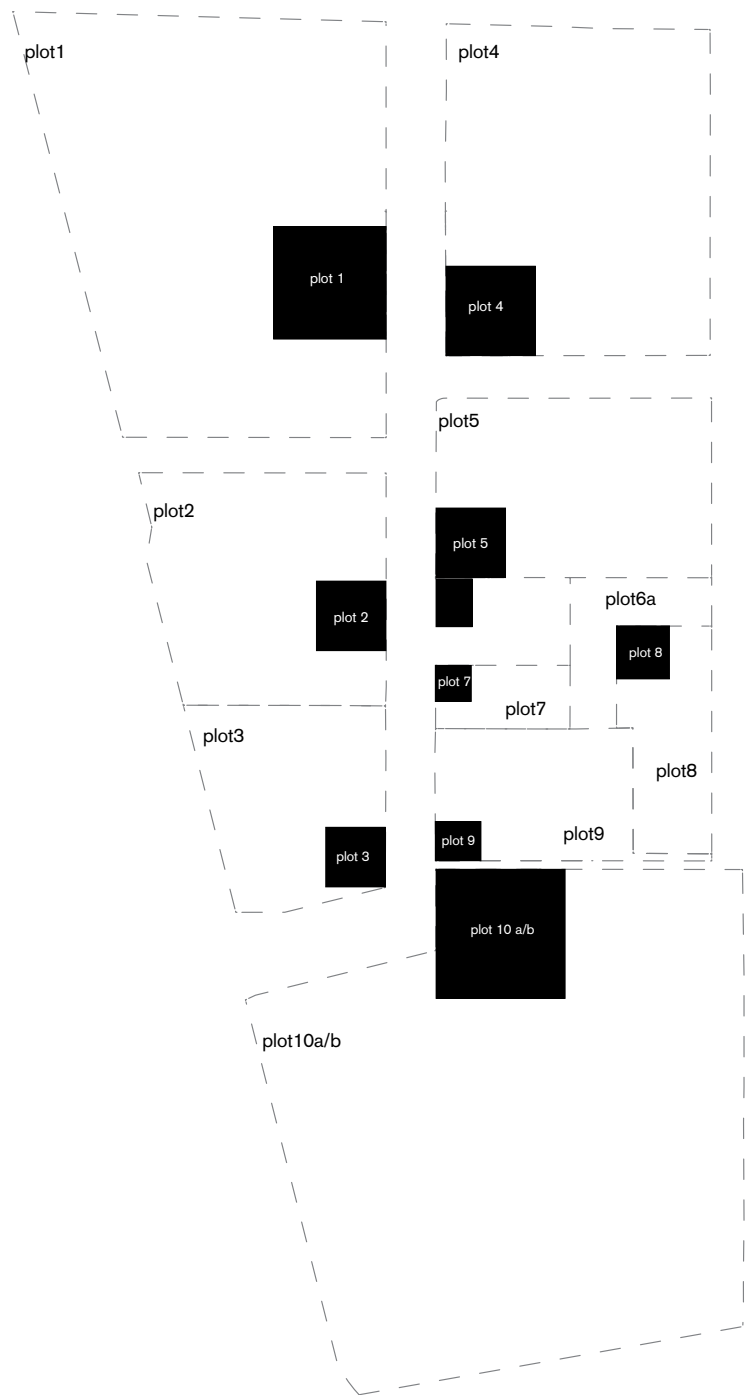
wordt gemaakt van deze bescherming, dan kan er bestratingsschade door de beworteling ontstaan. Antiwortelfolie voorkomt niet alleen schade aan de bestrating, maar wordt ook toegepast om de wortels weg te houden van onder meer leidingen en kabels. Het is dan ook zeer belangrijk gebruik te maken van kwalitatief hoogwaardige folie, zodat u ervan verzekerd bent dat deze daadwerkelijk de wortels de juiste kant.

— bron: International Tree Service

BIJLAGE

HERVERKAVELING

Op basis van de plotregels wordt een herverkaveling van de bestaande situatie voorgesteld. De plotregels vereisen een drietal pleinen, gelegen aan de Surinameweg. Middels deze herverkaveling wordt gezorgd dat de pleinruimte per eigenaar wordt gegroepeerd tot drie gezamenlijke pleinruimten.





COLOFON

ZUS, 't Idee, Gemeente Haarlem

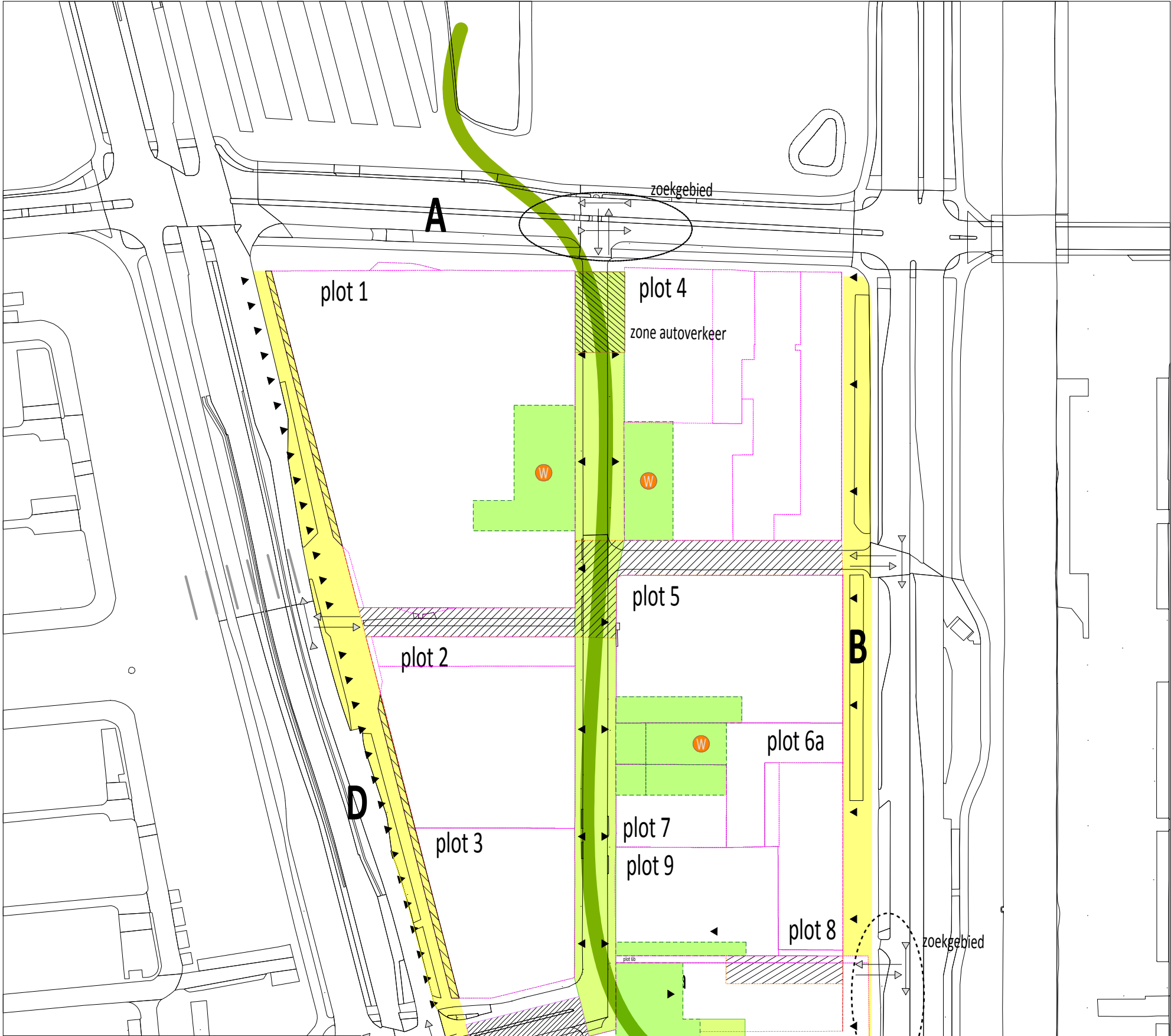
© 2017

Boomkwekerij Van Ebben

Boomkwekerij Van den Berk

International Tree Service

Bijlage IV



Legenda

- Aanleg gemeente openbaar gebied
- Inrichting in overleg met eigenaren
- pleinruimte, kosten samen
- corridor, kosten samen
- Plotgrens, kosten voor eigenaren
- zone autoverkeer
- rooilijn verplicht 60% gevuld
- kadastrale grens
- langzaam verkeersroute
- verkeersrichting
- voordeuren
- te verbeteren oversteek
- gasleiding
- concentratie werkfuncties

Bij weergave van de rooilijnen en plotgrenzen is nog geen rekening gehouden met eventuele waardevolle of monumentale te behouden bomen. De ontwikkelaar dient hiertoe zelf vooafgaand aan het ontwerp een groentoets te laten uitvoeren met waardebepalng en gps inmeting.

RUIMTELIJK BELEID

Onderwerp:
Schalkwijk Midden

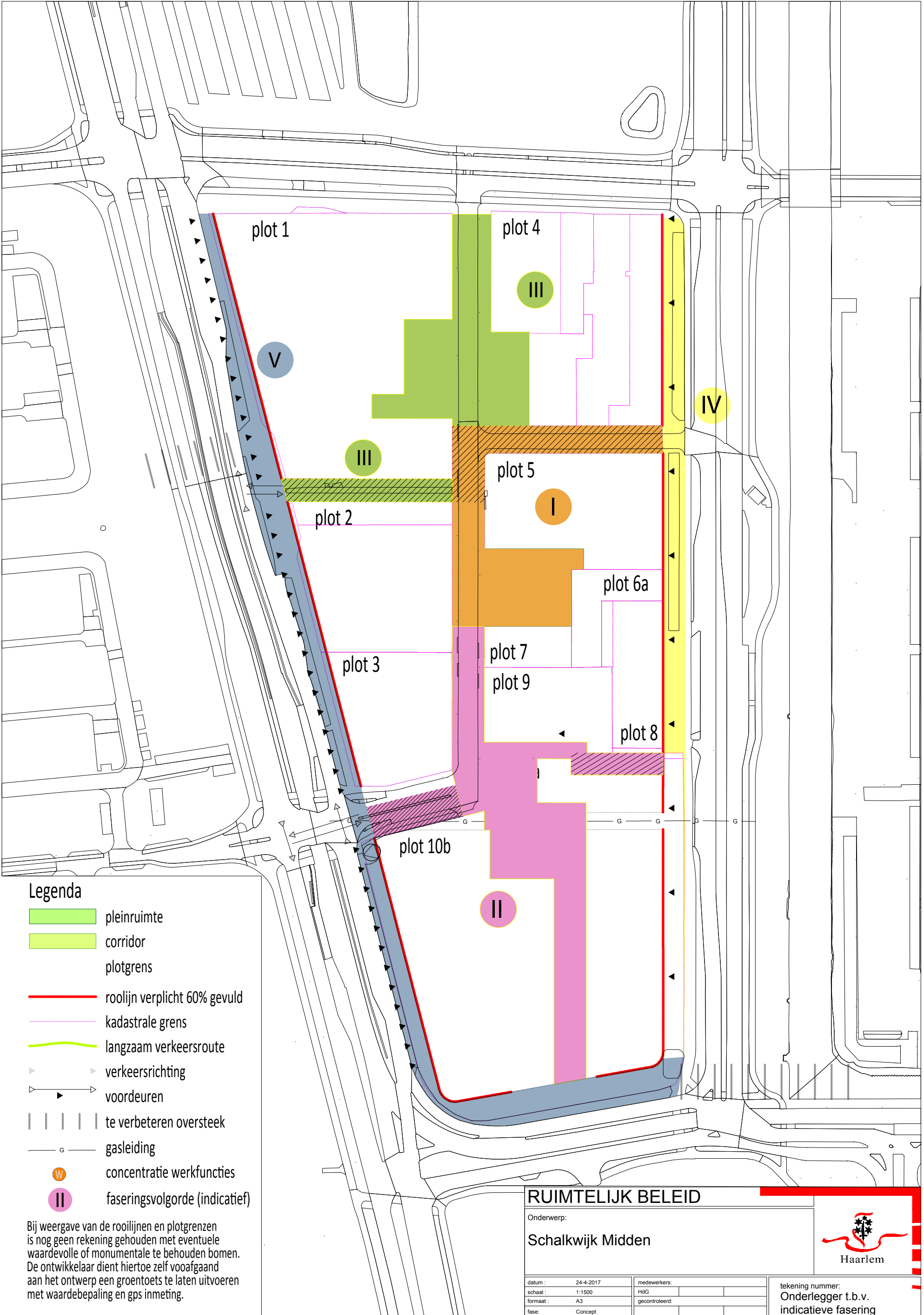


datum : 24-4-2017
schaal : 1:1500
formaat : A3
fase: Concept

medewerkers:
HdG
gecontroleerd:

tekening nummer:
Onderlegger t.b.v.
kostenraming

Bijlage V



Bijlage VI

Verkoop grond door gemeente:

Situatie 1

- Indien bestemming van grond is 'beoogde bouwgrond'
- En grond is onbebouwd (dus groen)
- Dan: levering onder btw

Situatie 2

- Indien bestemming van grond is 'beoogde bouwgrond'
- En grond is bebouwd (bijv. bestrating en/of opstallen)
- Dan: levering onder overdrachtbelasting
- Tenzij de gemeentebesluit om voorafgaand aan levering eerst bouwrijp te maken, dan wijzigt de grond in 'onbebouwde grond' en kan er geleverd worden onder btw

Aankoop grond door gemeente:

Wanneer de gemeente grond aankoopt t.b.v. bestemming 'openbaar gebied' dan:

Situatie 1

- Indien ontwikkelaar openbaar gebied aanlegt
- Dan ontstaat nieuwe onroerende zaak
- Dan: levering onder btw, mits binnen 2 jaar geleverd
- Gemeente kan btw compenseren in btw compensatiefonds
- Ontwikkelaar kan btw bij gemeente in rekening brengen

Situatie 2

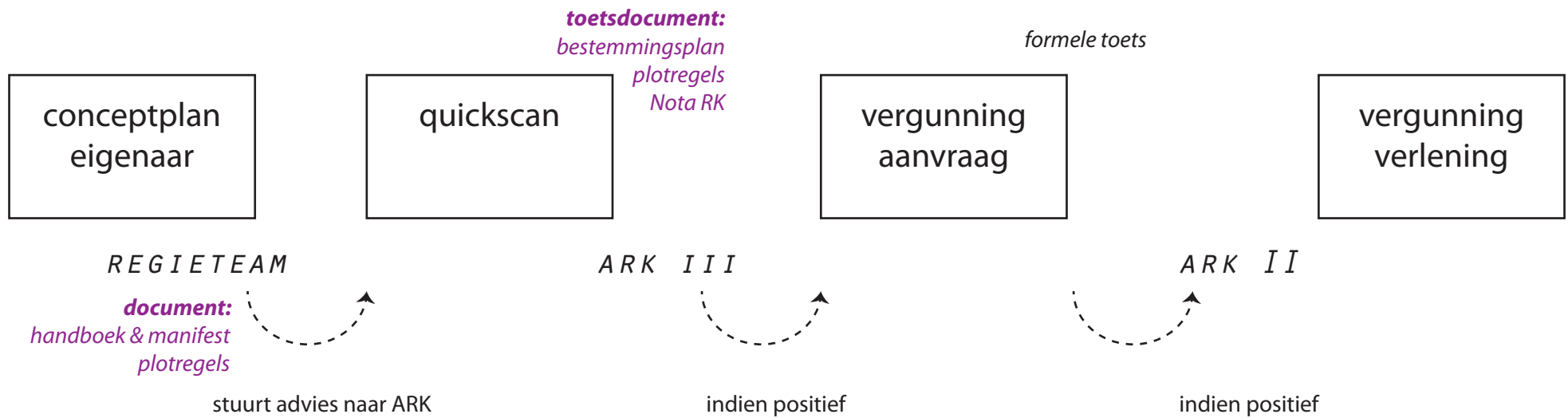
- Indien ontwikkelaar openbaar gebied niet aanlegt
- Indien er sprake is van onbebouwde grond (grasmat, groen)
- Dan: levering onder btw
- Mits bestemmings van grond is 'beoogde bouwgrond' dus gemeente gaat deze grond bestraten of op andere wijze bebouwen.

Situatie 3

- Indien ontwikkelaar openbaar gebied niet aanlegt
- Indien er sprake is van bebouwde grond (bestrating en/of opstallen ouder dan 2 jaar)
- Dan levering onder overdrachtbelasting

Bijlage VII

PLANPROCES SCHALKWIJK MIDDEN



Bijlage VIII

Kostenverdeling investering openbare ruimte Schalkwijk Midden

d.d. 8 maart 2017

Procentuele bijdrage aan inrichting openbare ruimte op basis van plotgrootte (cfm plotregelkaart)

Plot		kadastraal perceelgrootte	Vm plotgrootte cfm gebiedsvisie	Plotgrootte cfm plotregelkaart	Plotgrootte in % van totaal opp.	Bouwvolume FSI=2	Aandeel pleinruimte Surinameweg	Aantal arbeidsplaatsvoorz.	m2 detailhandel
1		12.025	8.771	12.214	22%	24.428	1.203	164	109
2		4.862	4.334	4.768	9%	9.536	470	64	43
3		3.203	2.735	3.375	6%	6.750	332	45	30
4		7.941	7.612	7.935	14%	15.870	782	107	71
5		4.555	4.033	4.525	8%	9.050	446	61	41
6a		1.677	1.517	1.684	3%	3.368	166	23	15
6b		217	-	217	0%	434	21	3	2
7		1.240	1.027	1.236	2%	2.472	122	17	11
8		1.779	1.696	1.789	3%	3.578	176	24	16
9		2.436	1.841	2.440	4%	4.880	240	33	22
10a + b		20.557	12.860	15.660	28%	31.320	1.542	210	140
Totaal		60.492	46.426	55.843	100%	111.686	5.500	751	500

Plot		Bijdrage inrichting openbare ruimte	Bijdrage randen door gemeente	Bijdrage meerkosten beheer & onderhoud	Bijdrage vervangings- investering door gemeente	Bijdrage proces- kosten tot AO	Bijdrage proces- kosten AO per partij	Totale kosten per partij	Totale kosten per partij oud	Verschil
1		500.461		127.131		21.872		649.464	638.968	10.496
2		195.366		49.628		8.538		253.532	332.197	-78.665
3		138.289		35.129		6.044		179.461	176.561	2.900
4		325.132		82.593		14.209		421.934	415.429	6.505
5		185.409		47.099		8.103		240.611	250.612	-10.001
6a		69.001		17.528		3.016		89.545	88.097	1.448
6b		8.891		2.259		389		11.539	11.352	187
7		50.644		12.865		2.213		65.723	64.661	1.062
8		73.303		18.621		3.204		95.128	93.590	1.538
9		99.977		25.397		4.369		129.744	127.647	2.097
10a + b		641.659		162.999		28.043		832.701	819.244	13.457
Totaal		2.288.132	517.110	581.250	n.t.b.	100.000	n.t.b.	2.969.382	3.018.358	-48.976

Investering in openbare ruimte Middengebied

Onderdeel	m2		
Plein	6.567	626.075	
Waddi	550	68.750	
Relief	16.653	100.359	
Grindpave	5.172	654.940	
Halfverharding	7.647	838.008	
Rand A kennedylaan	1.986		* wordt meegenomen bij herinrichting Kennedylaan
Rand B Amerikaweg			
Rand C Amerikaweg-Z	1.000	110.000	* voor rekening gemeente
Rand D Europaweg	3.701	407.110	* voor rekening gemeente
Totaal	43.276	2.288.132	exclusief kosten randen

Aandachtspunten

- 1. Genoemde kosten zijn exclusief de kosten van de grondtransacties.
- 2. Indien partijen meer m2 BVO realiseren dan FSI is 2, dan dienen partijen naar rato per plot meer bij te dragen.
- 3. Genoemde kosten worden genoemd onder het voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur.

Bijlage IX

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Plankosten d.d. 6 maart 2017 Herontwikkeling Middengebied	Uren AO	tarief p/u	totaal
<u>STZ/RB (ruimtelijk beleid)</u>			
stedenbouw	-	125	-
planoloog	-	125	-
planjurist	-	125	-
ontwerper openbare ruimte			
<u>STZ/MIL (milieu)</u>			
milieu	-	125	-
geluid	-	125	-
duurzaamheid	-	125	-
			-
<u>STZ/WWGZ (wonen, welzijn, gezondheid, zorg)</u>			
beleidsadviseur wonen	-	125	-
beleidsadviseur economie	-	125	-
<u>STZ/OGV (openbare ruimte, groen, verkeer)</u>			
adviseur parkeren	-	125	-
			-
<u>STZ/VG (vastgoed)</u>			-
vastgoeddeskundige	-	125	-
<u>VVH/OV (omgevingsvergunning)</u>			-
monumenten			-
plantoetser			-
wabo jurist			-
			-
<u>DV/PBP (personen, bedrijven, omgeving)</u>			
accountmanager			-
<u>GOB (gebiedsontwikkeling & beheer)</u>			
procesmanager	-	125	-
planeconomie	-	125	-
technisch adviseur	-	125	-
beheerder openbaar gebied	-	125	-
<u>JS/JZ</u>			
jurist	-	125	-
			-
<u>ONVOORZIEN</u>			-
10%	-		-
SUBTOTAAL			
Reeds betaald Intentieovereenkomst			
TOTAAL			-

Te betalen Anterieure Overeenkomst			-
------------------------------------	--	--	---

Bijlage X

Concept Anterieure overeenkomst

Schalkwijk Midden

versie 24 mei 2017

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Groeneveld, hoofdafdeling Stadszaken en Financiën van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ... (nummer besluit);

Hierna te noemen: de Gemeente

en

2. *De Ontwikkelaar*
Naam/rechtsvorm:
Ingeschreven in het handelsregister onder nummer:
Statutair gevestigd te:
Feitelijk gevestigd te:
Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw/de heer:
in haar/zijn hoedanigheid van:

hierna te noemen: Ontwikkelaar

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna te noemen: Partijen

OVERWEGENDE:

- Dat de Ontwikkelaar eigenaar is van een perceel grond in het gebied Schalkwijk Midden: het gebied tussen de Europaweg, de Amerikaweg en de Kennedylaan te Haarlem.
- Dat het gezamenlijk doel van Partijen en de overige eigenaren in dit gebied is te komen tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling, zoals beoogd in de Gebiedsvisie 2009.
- Dat Partijen en de overige eigenaren op hiertoe op...de 'Overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden' hebben gesloten, hierna te noemen de Ontwikkelovereenkomst.
- Dat de Ontwikkelaar een initiatief tot herontwikkeling van zijn eigendom heeft ingediend, welke conform de afspraken in de Ontwikkelovereenkomst aan het Ontwikkelkader is getoetst en door de Gemeente akkoord is bevonden.
- Dat derhalve ten behoeve van de ontwikkeling van Plangebied de Gemeente de procedure tot vaststelling ... (betreffend planologisch besluit) in gang zal zetten.
- Dat in het kader van deze procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd.
- dat Partijen in lijn met de reeds gemaakte hoofdafspraken in de Ontwikkelovereenkomst thans uitgewerkte afspraken hebben gemaakt over onder meer de grondoverdracht(en), uitvoering van de bouw, inrichting van de Openbare

Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Algemene Verkoopvoorwaarden
Naar recente versie verwijzen.

Bestemmingsplan
Vigerend/vast te stellen bestemmingsplan, afhankelijk van te volgen procedure.

Omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwplan
De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied ... (kaart).

Gebiedsvisie 2009
Gebiedsvisie Schalkwijk Midden, vastgesteld door de gemeenteraad 2009 / 10595.

Grond A
Omschrijving over te dragen grond van Gemeente aan ontwikkelaar, met verwijzing naar aanduiding op kaart.

Grond B
Omschrijving over te dragen grond van ontwikkelaar aan Gemeente, met verwijzing naar aanduiding op kaart.

Ontwikkeldkader

- *Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen, versie 24 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. ...*
- *De Werkwijze ontwikkeldkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart, versie 24 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. ...*
- *Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen, versie 4 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. ...*

Ontwikkelovereenkomst
De overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden, versie 24 mei 2017 vastgesteld door de Raad d.d. ...

Openbare Ruimte

Het gebied zoals aangegeven op ...(kaart).

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op ...(kaart).

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage ... gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. ... versie ... zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling GOB aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage ...

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering d.d.... zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling GOB aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage ...

Semi-Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied die worden ingericht en gebruikt als binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer zijn/blijven bij de toekomstige eigenaren binnen het Plangebied.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

Bijlagen

Bijlage 1	Algemene Verkoopvoorwaarden
Bijlage 2	Planning
Bijlage 3	Programma van Eisen
Bijlage 4	Protocol van oplevering Openbare ruimte
Bijlage 5	Overzicht ambtelijke kosten
Bijlage 6	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage 7	Aankoopovereenkomst
Bijlage 8	Verkoopovereenkomst
Bijlage 9	Verklaring verkrijging openbare voorzieningen
Bijlage 10	Tekst Bankgarantie (optioneel)

Bijlagen ter info:

Bijlage	Ontwikkelovereenkomst
---------	-----------------------

Kaarten

Bijlage A	Kaart Plangebied
Bijlage B	Kaarten inzake aanleg of ter beschikking te stellen Openbare Ruimte
Bijlage B	Kaart over te dragen gronden

2. *Rangorde bepaling Bijlagen en Kaarten versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

1.
 - Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - de verdere uitvoering van de gemaakte afspraken in de Ontwikkelovereenkomst inzake de transformatie van het gebied Schalkwijk Midden.
 - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door (de ontwikkelaar).
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen.
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art . 6.24 lid 1 Wro.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar.**

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. *Optioneel:* Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen (Bijlage ...).
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro

Verantwoordelijkheden:

4. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.
5. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de verkoop en levering aan de Gemeente van Grond B, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage ... gehechte tekening nr....

De uitvoering van bovengenoemde verplichtingen en verantwoordelijkheden wordt in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Gezamenlijk bezien wat nog meer

Artikel 4 **Verantwoordelijkheden Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verantwoordelijkheden:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning (Bijlage ...) en met inachtnaam van artikel 25 (vrijtekening).

2. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige verkoop en levering aan de Ontwikkelaar van Grond A, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage ... gehechte tekening nr....

De uitvoering van bovengenoemde verantwoordelijkheden wordt in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Gezamenlijk bepalen wat nog meer

Artikel 5 **Kosten ten laste van de Ontwikkelaar**

Ten laste van de Ontwikkelaar komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Het betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Bijlage ...), zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. *Optioneel:* De kosten van het realiseren en inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte door de Gemeente dan wel door Ontwikkelaar conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (zoals nader uitgewerkt in artikel 10).

Hier de concrete uitwerking van de bijdrage cf uitgangspunt Ontwikkelovereenkomst, dus incl. evt. investeringsbedrag arbeidsplaatsen vermelden.
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 19.
4. Bovenplanse kosten: *NVT*

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**

Per geval beoordelen en bepalen.

Artikel 7 **Exploitatieplan**

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen (danwel WABO passage).

Artikel 8 **Woningbouwcategorieën**

Optioneel, indien hiervan sprake is

In het Bouwplan dienen de navolgende categorieën met bijbehorende percentages gerealiseerd te worden:

Sociale woningbouw	..%
Middeldure huur	..%
Middeldure koop	..%
Dure koop	..%

Artikel 9 **(Europese) Aanbesteding**

Dit staat er in als aandachtspunt want deze check moet gedaan worden. Gaat niet alleen om Europese aanbesteding

1. Alvorens een opdracht voor de uitvoering van de Openbare Ruimte wordt gegeven, zullen Partijen in onderlinge overeenstemming vaststellen of er een mogelijke gehoudenheid bestaat dat de opdracht tot ontwikkeling en uitvoering van de Openbare Ruimte (of onderdelen daarvan) met inachtneming van de EU regelgeving, nationale wetgeving alsmede het gemeentelijk aanbestedingsbeleid op een bepaalde wijze moet worden aanbesteed, dan wel bekend moet worden gemaakt.
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel is vastgesteld dat inderdaad sprake is van een gehoudenheid tot aanbesteding/bekendmaking, en zulks rechtens ook mogelijk is, zal de Ontwikkelaar zo nodig krachtens een daartoe aan haar door de Gemeente te verstrekken machtiging, in overleg met de Gemeente en met inachtneming van de EU regelgeving, nationale wetgeving alsmede het gemeentelijk aanbestedingsbeleid opdrachten tot uitvoering van de Openbare Ruimte dienovereenkomstig aanbesteden danwel bekend maken. Alle kosten gemoeid met aanbesteding of bekendmaking (en aansluitend uitvoering) zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Indien het bepaalde in lid 2 (doorleggen aanbestedingsplicht) rechtens niet mogelijk is zal de Gemeente zorg dragen voor aanbesteding en uitvoering Openbare ruimte, alles op kosten van de Ontwikkelaar.

Artikel 10 **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied**

Indien de Ontwikkelaar niet zelf aanlegt maar Gemeente wordt dit artikel aangepast en een bedrag gestort cf afspraken in de Ontwikkelovereenkomst.

1. De Ontwikkelaar stelt, met inachtnaam van artikel 9, in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen (Bijlage ...) een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor het op eigen kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, laten (her)inrichten van de Openbare Ruimte. Voorlopig Ontwerp, definitief Ontwerp alsmede de bestekken dienen overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen te worden getoetst door de Gemeente. Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1.
3. De Openbare Ruimte dient gereed te zijn binnen zes maanden na oplevering van alle woningen binnen het Bouwplan en aansluitend aan de Gemeente te worden opgeleverd volgens het Protocol van oplevering Openbare Ruimte.
4. Bankgarantie
Zie afspraak in Ontwikkelovereenkomst, nader te bepalen zekerheid.
5. Coördinatie bij aanleg door Gemeente
Indien, als gevolg van het bepaalde in artikel 9 van de Overeenkomst, de Gemeente zelf zorg dient te dragen voor aanleg/herinrichting van de Openbare Ruimte, zullen Partijen een coördinatieovereenkomst sluiten teneinde de werkzaamheden af te stemmen. Partijen zullen hun aannemers aan die coördinatieovereenkomst binden.

Artikel 11 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door de Ontwikkelaar zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van oplevering Openbare Ruimte , bijgevoegd als Bijlage ...
2. Vanaf de datum waarop de oplevering als genoemd in lid 1 heeft plaatsgevonden, zijn de werken geheel voor rekening en risico van de Gemeente. Bij deze cedeert de Ontwikkelaar haar rechten die zij heeft ten aanzien van eventuele verborgen gebreken in enig deel van de Openbare Ruimte die zij uit hoofde van de aannemingsovereenkomst(en) kan doen gelden bij de eindoplevering van het desbetreffende deel van de Openbare Ruimte, reeds nu en voor alsdan aan de Gemeente.

Artikel 12 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen zoveel als mogelijk mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van de Ontwikkelaar te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 13 **Beheer Openbare en Semi Openbare Ruimte**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente, zoals aangegeven met de aanduiding ... op Kaart ... Voor wat betreft de door de Ontwikkelaar in eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.

Optioneel
2. Beheer en onderhoud van (evt) Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren van de woningen/bedrijfsruimten.

De Ontwikkelaar dient er voor zorg te dragen dat het beheer en onderhoud naar redelijkheid en billijkheid zo goed mogelijk wordt geregeld.
In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-Openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 14 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkering) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

1. Indien door de Ontwikkelaar ondergronds parkeren wordt gerealiseerd buiten de grenzen van het Plangebied en derhalve onder de openbare weg zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

2. Indien door de Ontwikkelaar overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 15 **Grondoverdracht Gemeente aan Ontwikkelaar**

1. Door de Gemeente wordt verkocht en door de Ontwikkelaar in koop aangenomen: Een perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen ..., kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie ..., nummer ..., groot circa ... m², zoals op tekening nummer ... d.d. ... met dikke zwarte lijn is aangegeven. De tekening wordt gehecht aan de verkoopovereenkomst, Bijlage ...

2. De uitwerking van de verkoop is vastgelegd in de door de Gemeente opgestelde verkoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage...
Op deze verkoopovereenkomst zijn van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, zoals aangegeven in de verkoopovereenkomst.

3. Ingeval van tegenstrijdigheid, tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de verkoopovereenkomst met de van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden, hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.
Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door de Ontwikkelaar aan te wijzen Notariskantoor. De notariskosten ter zake van de leveringen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 16 **Grondoverdracht Ontwikkelaar aan Gemeente**

1. Door de Gemeente wordt gekocht en door de Ontwikkelaar verkocht:
Een perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen X, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie ..., nummer ..., groot circa ... m², zoals op tekening nummer ... d.d. ... met dikke zwarte lijn is aangegeven. De tekening wordt gehecht aan de aankoopovereenkomst, Bijlage
2. De uitwerking van de aankoop is vastgelegd in de door de Gemeente opgestelde aankoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage...
3. Ingeval van tegenstrijdigheid, tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de aankoopovereenkomst, hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.
Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door de Ontwikkelaar aan te wijzen Notariskantoor. De notariskosten ter zake van de leveringen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
4. **Staat van overdracht**
Na aanleg volgens Programma van Eisen (Bijlage...) en na oplevering volgens Protocol van Oplevering Openbare Ruimte (Bijlage ...).
5. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de gronden A en B moeten worden gewijzigd, verplichten de Ontwikkelaar en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering. Verder dient i.v.m. de eventuele locatie van ondergrondse parkeergarages in de Openbare Ruimte door en op kosten van de Ontwikkelaar zorg gedragen te worden voor de benodigde splitsingen dan wel vestiging van zakelijke rechten.

Artikel 17 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel .. (vrijtekening) van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het (planologisch besluit).
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 25 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.
De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 18 **Reservering Projectspectifieke regelingen**

Afhankelijk van Projekt bezien wat nog meer geregeld dient te worden.

Artikel 19 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Ontwikkelaar.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.
De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 20 **Fiscale aspecten Overeenkomst**

1. Partijen streven gezamenlijk naar een in fiscaal opzicht voor beide Partijen zo voordelig mogelijke uitwerking van de onderscheiden fiscale aspecten van de Overeenkomst, een en ander zo nodig ter instemming voor te leggen aan de wederzijds bevoegde belastingeenheden.
2. Inzake de aanleg van de openbare voorzieningen geeft de Gemeente een verklaring af conform Bijlage

Artikel 21 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar is hoofdvantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied.
Hieronder vallen in ieder geval de volgende aspecten:
De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering van de bouw. Hieronder valt in ieder geval het voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten.

De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informer en betrekken omgeving) en inspraak.

De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

3. De informatieverstrekking c.q. ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Artikel 22 **Overlegstructuur**

Nader te bepalen per project.

Artikel 23 **Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 24 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in de Stadskrant volgens de als Bijlage ... bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing. Dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in, dan wel informatie over de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 25 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 26 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente.
De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 27 **Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg waarin heronderhandeling trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel ... van overeenkomstige toepassing.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 28 **Niet nakoming en Ontbinding** *eventueel te vervangen door projektspecifieke regeling*

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.
2. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.

Artikel 29 **Geschillen**

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 30 **Bestuurlijke goedkeuring**

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders (het college) en niet eerder dan nadat het college de Commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door de Commissie Ontwikkeling niet heeft geleid tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit.
De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 31 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 32 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage ... deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.
Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 33 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente
Stadhuis
Grote Markt 1

De Ontwikkelaar

Artikel 34 **Ondertekening**

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

De Ontwikkelaar

Naam, plaats, datum

Naam, plaats, datum