



Bestuurlijk opdrachtgever : Floor Roduner
Datum : 17 oktober 2019

1. Aanleiding

De vraag naar woningen in Haarlem is erg groot. De gemeente Haarlem wil tot en met 2025 op diverse ontwikkellocaties en elders in de stad 10.000 woningen bouwen met voldoende voorzieningen, werkgelegenheid en een passende infrastructuur. Eén van deze ontwikkelzones is de Europaweg. In 2017 heeft de ontwikkelaar Greystar met de gemeente verkennende gesprekken gevoerd om in Haarlem huurwoningen te realiseren. Op basis van de gesprekken heeft Greystar geconcludeerd dat het (verouderde) kantoorpand aan de Toekanweg 7 dat nu in gebruik is door Rijkswaterstaat (Schoonevaert) een geschikte locatie is. Greystar heeft eind 2017 een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van dit pand. In 2019 wordt deze overeenkomst verlengd tot medio 2022.

Het project van Greystar, genaamd Our Domain, richt zich op een jonge stedelijke doelgroep. Greystar heeft dit concept in Diemen-Zuid al deels opgeleverd en is gestart het ook op andere locaties te ontwikkelen (in Amsterdam en Rotterdam).

De ontwikkelaar wil 600 huurappartementen realiseren, inclusief voorzieningen. Vanaf begin 2018 is overleg gevoerd met Greystar (samen met andere initiatiefnemers met initiatieven nabij de aansluiting Europaweg – Schipholweg) over de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden die de gemeente wenst op te nemen in de 'visie ontwikkelzone Europaweg'. Over deze visie is een participatietraject geweest met de omgeving. De ontwikkeling aan de Toekanweg wordt in deze visie genoemd.

De gemeente is bereid Greystar te begeleiden bij het verkennen van de mogelijkheden voor realisatie van het woonconcept Our Domain aan de Toekanweg 7 als verdere uitwerking van de ontwikkelvisie Europaweg. Conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van een project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad. Hiermee wordt de weg vrijgemaakt om de kansrijkheid van het initiatief verder te onderzoeken.

Plangebied

De locatie (nummer 5 op onderstaande tekening uit de 'visie ontwikkelzone Europaweg') ligt aan de kop van de Europaweg (nabij de aansluiting Schipholweg) en vormt samen met de mogelijke ontwikkeling aan de Schipholpoort (nummer 4) de Noordelijke entree van Schalkwijk. Er is ook een sterke samenhang met het perceel van het hotel Van der Valk (nummer 6) voor wat betreft verkeer, parkeren, waterstructuur, fietsparkeren en toekomstige ontwikkelingen. Voor deze twee percelen (5 en 6) wordt dan ook bij voorkeur één stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Verder is er een samenhang met de ontwikkelingen aan de overkant bij Schipholweg 1.



2. Probleemstelling

De ambitie is om in Haarlem als geheel 10.000 woningen toe te voegen. Dit is nodig om iedereen meer kans te geven om te wonen in Haarlem. In deze ontwikkelzone Europaweg is de ambitie om minimaal 2750 woningen toe te voegen, met voldoende voorzieningen, werkgelegenheid en een passende infrastructuur. De huidige gebruikers van het gebouw aan de Toekanweg 7, de rijkswaterstaatambtenaren, gaan het gebouw verlaten. De voorliggende vraag is nu hoe we gezamenlijk met de ontwikkelaar en andere belanghebbenden in het gebied, kunnen komen tot een ontwikkeling van de Toekanweg die aansluit bij de ambities uit de 'visie ontwikkelzone Europaweg'.

3. Doel

- Het in samenhang ontwikkelen van de locaties Toekanweg, Schipholpoort 40-110 en Schipholweg 1.
- Het maken van een stedenbouwkundig programma van eisen voor het gebied Toekanweg 2 en 7, waarbij wordt gezorgd voor enerzijds samenhang tussen de ontwikkelingen en anderzijds dat beide kavels individueel ontwikkelbaar zijn. Dat wil zeggen dat beide locaties zowel in de planvorming, bestuurlijke besluitvorming, realisatie, ontsluiting, programma en functioneren, los van elkaar ontwikkeld kunnen worden. De gemeente nodigt de



initiatiefnemers uit daarbij input te leveren en ook gezamenlijk te kijken naar mogelijke parkeeroplossingen.

- Het herontwikkelen van de locatie Toekanweg 7.
- Het doorlopen van een planologische procedure met als doel het wijzigen van het bestemmingsplan of het aanvragen van een uitgebreide omgevingsvergunning, zodat de ontwikkeling mogelijk wordt.
- Het creëren van woningen ten einde bij te dragen aan de opgave om 10.000 nieuwe woningen te realiseren voor 2026.
- Evenwichtige groei met genoeg voorzieningen voor de mensen die er komen wonen, werken en de stad bezoeken. Geen eenzijdige woongebieden toevoegen aan Schalkwijk, maar wel het creëren van gemengde woonwerk gebieden. De ontwikkeling aan de Toekanweg moet ook nieuwe voorzieningen en werkconcepten toevoegen aan het gebied.
- Het toevoegen van een vernieuwend woonconcept met als doel het creëren van geschikte woningen met een hoog voorzieningenniveau voor een jong stedelijk doelgroep (studenten en *young professionals*). De ontwikkeling zorgt voor differentiatie binnen stadsdeel Schalkwijk en Haarlem als geheel.
- Bijdragen aan het creëren van een uitnodigende entree voor Schalkwijk en bebouwing die zich richt op de nieuw in te richten stadstraat Europaweg. De ontwikkelingen op de kop van Europaweg moeten eraan bijdragen dat dat Schalkwijk meer wordt verbonden met de rest van de stad.
- Een bijdrage leveren aan het creëren van (onder meer) fietsstallingsruimte t.b.v. het HOV knooppunt.
- De initiatiefnemer middels kostenverhaal een bijdrage laten leveren aan de kosten die de gemeente maakt, waaronder ook de herinrichting van de Europaweg.

4. Resultaat

- Circa 600 compacte nieuwe huurwoningen (240 sociaal, 240 middel duur, 120 overig) met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een lounge, werkruimte, fitness, dakterras, wasserette en ruimtes die te gebruiken zijn voor etentjes en feesten. De voorzieningen zijn (deels) ook toegankelijk voor buurtbewoners. De woningen zijn beschikbaar voor een jong stedelijke doelgroep die in Haarlem moeilijk een woning kan vinden.
- De differentiatie in Schalkwijk is toegenomen door het aanspreken van een andere doelgroep met het vernieuwde woonconcept.
- Werkgelegenheid wordt in de ontwikkelzone gecompenseerd en waar mogelijk uitgebreid.
- Ten behoeve van de evenwichtige groei is vijftien procent (maatschappelijke) voorzieningen gerealiseerd.
- Er zijn 15 woningen beschikbaar gemaakt voor begeleid wonen of zorg wonen.
- De entree van de bebouwing is gericht op de nieuw ingerichte stadstraat Europaweg.
- Er is door de initiatiefnemer een bijdrage geleverd in de gemeentelijke kosten en de kosten van het realiseren van de Europaweg als stadstraat.
- Een vastgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Toekanweg 2 en 7.
- Er is een vastgesteld gewijzigd bestemmingsplan voor de locatie Toekanweg 2 en 7, dan wel een andere planologische procedure doorlopen (uitgebreide WABO) op grond waarvan een omgevingsvergunning is verleend aan Greystar.



5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1 Algemene Juridische, planologische en beleidskaders

- (Concept)visie ontwikkelzone Europaweg (2019)
- Vigerende wet- en regelgeving
- Toekomstvisie Haarlem 2040 (2017)
- Bestemmingsplan Schalkwijk Midden (2013)
- Structuurplan Haarlem 2020 (2005)
- Coalitieprogramma 'Duurzaam Doen 2018-2022'
- Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Haarlem (2012)

Er is met Greystar en Van der Valk al een aantal stedenbouwkundige kaders gedeeld. Dit betreft de relatie van het gebied met de stadsstraat Europaweg, de rooilijnen, de oriëntatie, de ontsluiting van langzaam verkeer en openbaar vervoer, de ontsluiting van autoverkeer (en parkeren) en een voorstel voor nieuw water ter compensatie van demping en extra verharding.

5.2 Wonen

- Raadsbesluit "Kaders en instrumenten voor sociale huur en middelduur" (2019)
- Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma (2018)
- Woonvisie Haarlem 2017-2021, Doorbouwen aan een (t)huis (2017)
- Ontwikkeling Ontwikkelzones en woningprogrammering (2016)

Het coalitieakkoord 'Duurzaam doen' introduceerde een nieuw beleidsvoornemen op het gebied van de woningdifferentiatie: de 40/40/20 regel. In het collegebesluit "Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma" van 28 augustus 2018 heeft het college vervolgens nader bepaald hoe de beleidsregel moet worden toegepast op projecten. Dit collegebesluit creëert de ruimte om bij projecten die reeds lopend waren voorafgaand aan de publicatie van het coalitieakkoord, en die niet onverkort aan de 40/40/20 regel kunnen voldoen, een maatwerkkader af te spreken waarmee de gemeentelijke doelstellingen zo dicht mogelijk worden benaderd. Het college hanteert daarbij als randvoorwaarde dat binnen de zones als geheel 40% van de nieuw toe te voegen woningen sociale huurwoningen moeten zijn. Op 20 december 2018 heeft de raad het beleidsvoornemen 40/40/20 geformaliseerd en de kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment huurwoningen vastgesteld. Het project van Greystar heeft de status van 'lopend project' per 1 juni 2018. Er zijn met betrekking tot het woningbouwprogramma maatwerkafspraken gemaakt in de lijn van de informatienota van het college genaamd "Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken" d.d. 23 april 2019. De commissie Ontwikkeling heeft hierover op 9 mei 2019 gesproken.



De belangrijkste afwijkingen zijn:

- De exploitant van de sociale huurwoningen is een commerciële belegger, geen toegelaten instelling. Belegger wijst wel toe via Woonservice, waardoor woningen bij mensen op de wachtlijst terechtkomen;
- De minimale woonoppervlakten uit het besluit 'kaders en instrumenten' worden in dit project losgelaten. De grootte van sociale en middeldure huurwoningen in dit project moet vanzelfsprekend wel voldoen aan relevante regelgeving (bouwbesluit en woningwaarderingstelsel). Deze eisen zijn echter lager dan in het besluit 'kaders en instrumenten'.
- De eis dat 70% van de woningen in het sociale segment een aanvangshuur heeft onder de aftoppingsgrens is losgelaten;
- Exploitatietermijn sociale huur en middeldure huur is vastgelegd op minimaal 15 jaar in plaats van minimaal 25 jaar.

5.3 Economische en maatschappelijke voorzieningen

- Economische agenda/visie
- Project groeipotentie

Op economisch vlak wordt ingezet op een menging van functies. Het is belangrijk om niet alleen nieuwe woningen te realiseren maar om een stukje stad te realiseren met een mix van wonen en werken. Dit is belangrijk voor de levendigheid maar ook voor behoud van werkgelegenheid. Ook is het belangrijk dat er (maatschappelijke) voorzieningen worden gerealiseerd. Gezien de ligging van deze locatie, in de nabijheid van een (H)OV knooppunt, dient deze locatie een programmatische bijdrage te leveren aan de voorzieningen voor de stad en de wijk.

5.4 Inrichting openbare ruimte

- Beleidsregels parkeernormen op basis van reëel autobezit (2019)
- Technisch Programma van Eisen, gemeenten Haarlem (2018)
- Structuurvisie Openbare Ruimte. Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; (2017)
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (2016)
- Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 (2013)
- Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan 2018-2023

Bij de hierboven genoemde maatwerkafspraken is opgenomen dat een gebouwde voorziening het uitgangspunt is voor de parkeeroplossing en er wordt gekeken naar dubbelgebruik met de burens (Van der Valk). Deze garage wordt bovengronds gebouwd. Vanuit de 'visie ontwikkelzone Europaweg' is daaraan de eis toegevoegd dat deze bovengrondse garage uit het zicht (ook vanuit de lucht) en onder architectuur gebouwd moet worden en met levendige functies op de begane grond. Voor deze ontwikkeling moet, in samenhang met het parkeervraagstuk voor de gehele ontwikkelzone Europaweg, een mobiliteitsplan opgesteld worden.

Greystar is bereid te onderzoeken of de fietsenstalling van Our Domain mede een rol kan spelen om het fietsparkeren ten behoeve van de (H)OV halte op de Europaweg. De condities waaronder dit zou kunnen, zijn nu nog niet bekend.

De openbare ruimte voor het plangebied is onderdeel van de Hoofdbomenstructuur. Bomen moeten - indien mogelijk - behouden worden, of ze moeten in ieder geval bestaan uit grote bomen in een aaneengesloten structuur. Het doel is dat bomen in de Hoofdbomenstructuur ten minste 80 jaar oud



kunnen worden. Mogelijk grenst de locatie aan een ontbrekende schakel in de Hoofdbomenstructuur die is opgenomen in de Structuurvisie Openbare Ruimte.

5.5 Duurzaamheidskaders

- Haarlem Klimaatneutraal 2030 (2017)
- Versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaat adaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)
- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016)
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015)
- Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 (2013)
- Integraal waterplan Haarlem (2014)
- Handboek duurzaam bouwen
- Handboek natuur inclusief bouwen

Om de biodiversiteit in de stad niet te laten teruglopen maar te vergroten, is voor gemeentelijke projecten en voor de ontwikkelzones natuur inclusief bouwen een uitgangspunt. Dat geldt ook voor deze ontwikkeling. Voor ecologie moet ook met de natuurwetgeving rekening worden gehouden. De initiatiefnemer heeft nog niet de benodigde onderzoeken gedaan op dit vlak.

Binnen de Stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder het Stedenbouwkundig programma van Eisen, worden de duurzaamheidskaders opgenomen. Daarin wordt verwezen naar het document Richtlijn Duurzaam bouwen in Haarlem.

Aandachtspunten met betrekking tot duurzaamheid zijn:

- gasloos bouwen;
- energiebesparende maatregelen;
- zelf opwekken van energie;
- zorgen voor extra groen t.b.v. natuurlijke koeling en infiltratie regenwater;
- wegwerken pijpen en installaties in de kap;
- bijdragen aan duurzame mobiliteit;
- hoogwaardige isoleren buitenmuren en daken voor de energie zuinigere footprint;
- stimuleer bereikbaarheid te voet, met de fiets en OV.

5.6 Communicatiekaders

- Participatie en inspraakverordening Haarlem
- Programma Nieuwe Democratie (2019)



Raakvlakprojecten

Binnen en buiten het plangebied lopen verschillende (infrastructurele) projecten waarmee moet worden afgestemd, met als doel een integrale samenhang te bereiken. Dit zijn op dit moment;

- Ontwikkeling van plan Schipholpoort 40-100, Being Development. Het voornemen is ter hoogte van de Toekanweg 7, aan de overzijde van de Europaweg, circa 600 appartementen, inclusief voorzieningen, te bouwen.
- De toekomstige wensen van hotel restaurant Van der Valk om uit te breiden aan de Toekanweg 2;
- De ontwikkeling van de locatie Schipholweg 1
- De realisatie van een (H)OV knooppunt op de kop van de Europaweg.
- Het ombouwen van de Europaweg naar een stadstraat;
- Het omleggen van de waterstructuur langs de Europaweg om de nieuwe waterstructuur aan de Toekanweg mogelijk te maken.



6. Risicoanalyse

1. De hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen in het schetsplan van Greystar is minder dan de norm. Of desondanks toch wordt voldaan aan de gestelde beleidsregels is nog onduidelijk. Voor deze ontwikkeling moet daartoe, in samenhang met het parkeervraagstuk voor de gehele ontwikkelzone Europaweg, een mobiliteitsplan opgesteld worden. Hierin dient onderbouwd te worden op welke wijze wordt voldaan aan de vigerende beleidsregels voor parkeren. Ook zal in het mobiliteitsplan aandacht moeten zijn voor eventuele parkeerregulering, de inzet van deelauto's en fietsparkeren. Dit mobiliteitsplan is ook nodig om de toets uit te voeren als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in het vervolgetraject.

De kop van de Europaweg is aangewezen voor het realiseren van een bushub. Op de bushub kunnen reizigers overstappen van lokaal op regionaal vervoer. Er moeten goede voorzieningen voor de reiziger aanwezig zijn, waaronder voldoende fietsenstallingen. Van



ontwikkelaars in de nabijheid van de hub wordt verwacht dat zij hieraan een bijdrage leveren. Hierover worden in het vervolgtraject verdere afspraken gemaakt.

2. Er wordt in het schetsplan uitgegaan van bovengronds (gebouwd) parkeren. Dit komt niet overeen met de wensen van de gemeente. Aanpassing daarvan kan volgens Greystar leiden tot een financieel niet haalbaar plan. Zij moeten dit nog wel aantonen. Bovengronds parkeren is wel beter dan maaiveld parkeren. Zeker als dit conform de 'visie ontwikkelzone Europaweg' uit het zicht (ook vanuit de lucht) en onder architectuur gebouwd wordt met levendige functies op de begane grond.
3. Gemeentelijke eisen (waaronder (fiets) parkeren, financiële bijdrage van de ontwikkelaar aan de herstructurering van de Europaweg, aansluiting op OV, realisatie arbeidsplaatsen en (maatschappelijke) voorzieningen) kunnen ertoe leiden dat er geen haalbaar plan blijkt te ontwikkelen en Greystar de ontwikkeling stopt.
4. Voorzieningen: In de huidige plannen lijkt nog onvoldoende rekening gehouden met (sociaal maatschappelijke) voorzieningen voor de stad die een bijdrage moeten leveren aan een evenwichtige groei van Haarlem.
5. Over de wijze en hoogte van verevening van bovenplanse kosten is nog onvoldoende duidelijkheid. Het laat beschikbaar zijn van beleid hieromtrent, kan leiden tot een niet haalbare business case en beëindiging van de ontwikkeling. Momenteel wordt er gewerkt aan een kader, zodat kostenverhaal kan plaatsvinden bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst. Als het beleidskader niet op tijd klaar is, zal er met de ontwikkelaar afzonderlijk onderhandeld moeten worden over de bijdrage.
6. Greystar moet nog een oplossing vinden voor de Erfdienstbaarheid die Van der Valk heeft om op het terrein te parkeren. Dit kan een snelle ontwikkeling in de weg staan.
7. De percelen Toekanweg 2 en 7 zijn zodanig ruimtelijk met elkaar vervlochten dat er voor dat gebied één stedenbouwkundig programma van eisen moet worden vastgesteld. Het hotel heeft plannen om op termijn uit te breiden. Van der Valk dient daardoor meegenomen te worden in de verkenning van de (ruimtelijke) uitgangspunten. Het kan zijn dat zij andere prioriteiten hebben, waardoor ze minder genegen zijn om mee te werken aan deze ontwikkeling.
8. Greystar is bereid te onderzoeken of de fietsenstalling van OurDomain mede een rol kan spelen om het fietsparkeren ten behoeve van de HOV halte op de Europaweg op een hoogwaardige manier op te lossen. Onduidelijk is nu nog hoe dit (financieel) vorm gaat krijgen.
9. Greystar gaat de optieovereenkomst voor het aankopen van de Toekanweg 7 verlengen naar medio 2022. Eind 2021 willen zij zicht hebben op het verkrijgen van een Omgevingsvergunning. Is dat er niet dan zien ze af van de koop en stopt de ontwikkeling.



10. Er is nog onvoldoende duidelijkheid of de uitspraak stikstofbeleid door de Raad van State consequenties heeft voor dit project.

7. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld.

De stappen in het proces zijn globaal als volgt:



Initiatieffase

In de initiatieffase vindt een integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De startnotitie wordt in deze fase door de raad vastgesteld.

Definitiefase

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) door de gemeenteraad vastgesteld.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.

Het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan is een bevoegdheid van het college. Het betreft een uitwerking van de kaders die in de stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan gaat niet de inspraak in, wel wordt het plan betrokken in de participatie. Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt gestart met het bestemmingsplan, dan wel de uitgebreide omgevingsvergunning.

Voorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen.

In deze fase wordt tevens de bestemmingsplanprocedure en het proces tot verlening van een omgevingsvergunning doorlopen.

Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project. Ook vindt in deze fase overdracht naar beheer plaats.



Globale planning

Onderstaande planning is indicatief en onder meer afhankelijk van het tijdig beschikbaar hebben van capaciteit, het soepel verlopen van de samenwerking met de ontwikkelaar, het besluitvormingsproces en het inspraakproces.

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie	Raad	Q4 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	- Stedenbouwkundig programma van eisen - Vrijgeven SPvE voor inspraak - Vaststellen SPvE	- Ambtelijk - B&W - Raad	Q2 2020 Q3 2020 Q4 2020
Ontwerpfase	- Vaststellen Stedenbouwkundig plan van ontwikkelaar - Anterieure overeenkomst	- B&W - B&W	Q3 2021 Q3 2021
Vorbereidingsfase (indien bestemmingsplan)	- Ter visie legging bestemmingsplan - Akkoord ontwerp bestemmingsplan	- B&W - Raad	Q1 2022 Q2 2022
Vorbereidingsfase (uitgebreide omgevingsvergunning)	Instemmen met ter visie legging uitgebreide omgevingsvergunning	B&W/Raad	Q2 2022
	Akkoord omgevingsvergunning	Raad	Q2 2022
Realisatiefase	Uitvoering, participatie en overdracht beheer		2023-2024

8. Participatie en inspraak

De omwonenden en andere belanghebbenden hebben tijdens het inspraaktraject over de totstandkoming van de 'visie ontwikkelzone Europaweg' op diverse bijeenkomsten kennis kunnen nemen van en kunnen reageren op de plannen aan de kop van de Europaweg. Onderwerpen die als belangrijk werden aangemerkt zijn:

- veel ruimte voor fietsers en voetgangers
- busverbinding om te zetten in een tramverbinding (in de toekomst)
- zwembad
- nieuwbouw in bijzondere architectuur en groene gevels
- terrassen bij horeca
- watertappunten
- ruimte om te spelen

Zorgen waren over of Schalkwijk bereikbaar blijft als de Europaweg een stadsstraat wordt. Ook maakte men zich zorgen over de verkeersveiligheid, de mogelijke nieuwe bebouwing aan de westkant van de Europaweg en de diversiteit van het woningaanbod in Schalkwijk.

Mede met gebruik making van deze reacties is er een participatie- en inspraakplan (PIP) op hoofdlijnen opgesteld voor de ontwikkeling op de Toekanweg. Deze wordt door de ontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente, verder uitgewerkt en uitgevoerd.