

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>Vaststellen ontwikkelkader Schalkwijk Midden |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nummer                                                           | 2017/238496                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Portefeuillehouder                                               | Spijk, J.K.N. van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Programma/beleidsveld                                            | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Afdeling                                                         | GOB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Auteur                                                           | Breggen, L. van der                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Telefoonnummer                                                   | 023-5113654                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Email                                                            | lvanderbreggen@haarlem.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kernboodschap                                                    | <p>Het college heeft in 2016 de Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden vastgesteld. Deze ontwikkelstrategie is nu uitgewerkt in een ontwikkelkader en omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het document “Tussen de bomen” (de nieuwe identiteit van het gebied)</li> <li>• Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden (hard toetsingskader)</li> </ul> <p>Het ontwikkelkader is tot stand gekomen in samenwerking met de eigenaren in het gebied en in overleg met de overige belanghebbenden.</p> |
| Behandelvoorstel voor commissie                                  | De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Relevante eerdere besluiten                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden</a> (2016/50378) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016</li> <li>- <a href="#">Gebiedsvisie Schalkwijk Midden</a> (2009/10595) zoals besproken in de raadsvergadering van 28 mei 2009</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| Besluit College<br>20 juni 2017                                  | <p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Besluit Raad<br>d.d. ....<br>(wordt ingevuld door de griffie)    | <p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het beleidsdocument “Tussen de bomen” (volledige titel: “manifest Schalkwoud Nieuwe Stad Tussen de Bomen”) en de “Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden” vast te stellen.</li> </ul> <p>de griffier, de voorzitter,</p>                                                                                                          |

## **1. Inleiding**

Schalkwijk Midden, het gebied tussen de Amerikaweg, de Europaweg en de Kennedylaan heeft te kampen met veel leegstand van kantoren. In 2013 is het Plan van Aanpak transformatie kantoren (STZ/RB/2013/243607) besproken in de commissie Ontwikkeling en is besloten actief aan de slag te gaan met Schalkwijk Midden. In 2015 is een proces gestart met eigenaren dat heeft geleid tot vaststelling van de Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378). Eigenaren en gemeente zijn vervolgens samen aan het werk gegaan om tot een concreet en uitvoerbaar kader te komen dat op korte termijn leidt tot daadwerkelijke planvorming en transformatie. Dit ontwikkelkader behelst de volgende onderdelen:

- Het document “Tussen de bomen” ,de nieuwe identiteit van het gebied (de complete titel van dit document is “manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen”)
- Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden (hard toetsingskader)

Aansluitend op de besluitvorming over het ontwikkelkader (raadsbesluit) zal besluitvorming over de samenwerking tussen gemeente en eigenaren plaatsvinden (collegebesluit), bestaande uit het vaststellen van de overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden en het Handboek inrichting “Stad tussen de bomen” als uitwerking van het ontwikkelkader. Het ontwikkelkader is gebaseerd op de in 2009 vastgestelde gebiedsvisie Schalkwijk Midden, maar wijkt af op enkele onderdelen en op verschijningsvorm. Om die reden wordt het document “Tussen de bomen” (de identiteit) en de Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden (het toetsingskader) u ter besluitvorming voorgelegd. Het Handboek inrichting is een uitwerking en daarmee is het vaststellen van het Handboek een bevoegdheid van het college.

De nieuwe identiteit van het gebied is vastgelegd in het document “Tussen de bomen”. Het toetsingskader is vastgelegd in het document “Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden”. De in dit document opgenomen plotregels zijn vastgesteld bij het vaststellen van de ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden in 2016 maar op onderdelen herzien als gevolg van de nieuwe identiteit. Met plotregels worden de regels bedoeld die gelden voor een plot. Een plot is een kadastraal perceel, waarbij rekening is gehouden met een ruimte reservering voor routes en infrastructuur. De plots zijn weergegeven op de plotregelkaart, deze is opgenomen in het genoemde document.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

- Het document “Tussen de bomen” (volledige titel: “manifest Schalkwoud Nieuwe Stad Tussen de Bomen”) en de “Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden” vast te stellen.

## **3. Beoogd resultaat**

Het document “Tussen de bomen” en de Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden zijn opgesteld om eerlijke en gefaseerde ontwikkeling van Schalkwijk Midden mogelijk te maken, waarbij elke eigenaar ieder op een eigen moment kan ontwikkelen, maar waarbij uiteindelijk sprake zal zijn van een samenhangend en aansprekend woon-werk gebied. Zowel transformatie van leegstaande kantoren is mogelijk, als sloop- nieuwbouw.

#### **4. Argumenten**

##### **1. Het besluit past in het ingezet beleid**

In 2009 is de gebiedsvisie Schalkwijk Midden door de gemeenteraad vastgesteld (WZ/GM 09/10595). Huidige bebouwing in het gebied bestaat uit kantoren en bedrijfspanden. Een van de doelstellingen van de gebiedsvisie is het realiseren van een levendig woonwerkgebied. Om dit te bereiken kunnen panden getransformeerd worden naar andere functies of kan er sloop-nieuwbouw plaats vinden.

In 2013 is het plan van aanpak transformatie kantoren (STZ/RB/2013/243607) besproken in de commissie Ontwikkeling. In het plan van aanpak is nadrukkelijk gekozen voor een actieve regie in het gebied waar de urgentie het grootst is. Het doel van deze gebiedsgerichte en objectgerichte aanpak is om met beperkte middelen toch op de juiste plek resultaat te boeken. Er is gekozen om actief aan de slag te gaan met de transformatie van de leegstaande kantoren in Schalkwijk Midden.

In Schalkwijk Midden is sprake van veel leegstand van kantoren. Meerdere eigenaren in het gebied hebben de wens tot transformeren op korte termijn. Haarlem heeft een opgave en behoefte om woningaantallen uit te breiden, een ideaal momentum om gebouwen te transformeren of tot herontwikkeling over te gaan. Er is veel behoefte aan snelle voortgang bij eigenaren.

De woningbouwopgave sluit aan op de woonvisie 2017 – 2020.

Er wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod van woningbouw, het toevoegen van meer duurdere woningbouw aan de Oostkant van de stad om meer gemengde wijken te creëren. Het toevoegen van sociaal huursegment is beperkt tot maximaal 30 %.

##### **2. Het ontwikkelkader leidt tot een financieel haalbare ontwikkeling.**

Om een aantrekkelijk nieuw gebied te creëren, is het noodzakelijk de openbare ruimte opnieuw in te richten. De openbare ruimte bestaat uit twee delen:

1. Het binnenterrein
2. De buitenranden

De herinrichting van het binnenterrein wordt geheel gefinancierd door de eigenaren. Zij dragen totaal ca. € 2,3 miljoen bij. In de overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden is vastgelegd dat deze bijdrage plaatsvindt voorafgaand aan uitvoering van ieder bouwproject (en voorafgaand aan de aanleg openbare ruimte). Zo is financiering van dit stuk openbare ruimte verzekerd.

Voor de meerkosten voor het beheer en onderhoud als gevolg van areaaluitbreiding van de openbare ruimte wordt een afkoopsom betaald door de eigenaren.

De buitenranden worden gefinancierd door de gemeente. Hiervoor is een bedrag van ca. € 2,5 miljoen geraamd. De reservering van dit bedrag is opgenomen in de Kadernota.

Daarnaast dragen de eigenaren gezamenlijk € 1 ton bij ter dekking van ambtelijke en externe kosten om tot een Anterieure Overeenkomst per eigenaar te komen. Deze overeenkomst wordt voorafgaand aan het doorlopen van de waboprocedure met iedere ontwikkelende partij afgesloten. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling en de kosten per project worden vastgelegd.

Het voornemen is om op diverse plaatsen tot grondruil over te gaan om daarmee tot een aantrekkelijk openbaar gebied te komen. De financiële consequenties van een dergelijke grondruil komen ten laste van het project.

**3. Veel aandacht voor de verblijfskwaliteit van het gebied**

De verblijfskwaliteit van het nieuwe woonwerkgebied is leidend in de planvorming. Het document “Tussen de bomen” beschrijft het eindbeeld, een bomenrijk stedelijk landschap, waarin de buitenruimte de verbindende schakel vormt in het gebied en waar gebouwen diverse verschijningsvormen kunnen hebben, maar ondergeschikt zijn aan het landschap. Eigenaren hebben daarbinnen vrijheid om aan de hand van de plotregels tot een eigen invulling te komen. Auto’s worden ondergebracht in gebouwde voorzieningen die opgaan in het landschap. Onder architectuur (modulair) gebouwde bovengrondse parkeergarages zijn ook mogelijk. Deze bevorderen de flexibiliteit en toekomstbestendigheid van het gebied.

**4. Snelheid door fasegewijze ontwikkeling mogelijk te maken**

De gebiedsvisie (2009/10595) is gevisualiseerd d.m.v. gesloten bouwblokken, waarbij geen rekening is gehouden met kadastrale grenzen. De plotregels laten meerdere type gebouwwormen toe zodat ontwikkeling op korte termijn mogelijk is. In de plotregels zijn regels opgenomen die per plot gelden, waardoor er per plot ontwikkeld kan worden. Partijen zijn niet meer van elkaar afhankelijk wat betreft het moment van ontwikkelen. Hoogte accenten zijn mogelijk, mits deze niet ten koste gaan van de verblijfskwaliteit. Hoogte accenten zijn mogelijk tot 41 meter hoogte. Door het toestaan van meerdere hoogteaccenten ontstaan er meer mogelijkheden om ruimte vrij te spelen op maaiveld.

**5. Levendig woonklimaat door integratie van arbeidsplaatsen**

De gebiedsvisie (2009/10595) richtte zich op kantooroppervlak, de plotregels richten zich op arbeidsplaatsvoorzieningen. De huidige leegstaand toont aan dat de ambitie om op grote schaal kantooroppervlak te realiseren niet meer haalbaar is. Daarentegen is er wel behoefte aan andere vormen ter facilitering van arbeid. Het kantooroppervlak is daarom vertaald naar arbeidsplaatsvoorzieningen die op verschillende wijzen gerealiseerd kunnen worden. Bijvoorbeeld: woonwerkwoningen, horeca, vergadervoorzieningen, flexibele werkplekruimtes, productiebedrijfjes etc. Er is een berekeningswijze opgenomen t.b.v. het berekenen van het aantal arbeidsplaatsvoorzieningen afhankelijk van het type voorziening enerzijds om te kunnen beoordelen of aan de eis voldaan wordt, anderzijds om creatieve en nieuwe oplossingen te stimuleren en hier ruimte voor te bieden. Het college wil in de uitvoering nadrukkelijk kijken naar maatschappelijke voorzieningen voor het nieuwe woon-werkgebied in verband met groei van de stad.

**6. De kwaliteit van de herontwikkeling is geborgd**

De kwaliteit van de ontwikkelingen wordt geborgd door het Regieteam. Zo wordt er naast het document “Tussen de bomen” en de Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden, gewerkt met het Handboek voor inrichting (uitwerkingsdocument, vast te stellen door het college) als inspiratiebron, voorbeeld en leidraad, om tot daadwerkelijk planvorming te komen. In de overeenkomst Ontwikkelstrategie is het ontwikkelkader voor Schalkwijk Midden met eigenaren overeengekomen. Het Regieteam wordt voorgezeten door de stadsbouwmeester.

## **7. Duurzame gebiedsontwikkeling**

Uiteraard moet ook dit gebied bijdragen aan de ambities van Haarlem om in 2030 klimaat neutraal te zijn. Er wordt ingespeeld op de kansen die er liggen door HOV gebruik te stimuleren, in te zetten op transformatie van gebouwen, wonen en werken bij elkaar te realiseren, realisatie van loop- en fietsroutes en verplichtingen t.a.v. van groen en onbebouwde ruimte op te nemen. Het gebied kenmerkt zich na de transformaties als autoluw en biedt een hoogwaardige verblijfskwaliteit met veel ondersteunend groen.

Verder is de strategie voornamelijk gericht op verleiding. Gestimuleerd wordt om mobiliteitsplannen te ontwikkelen, gasloos te bouwen en aan een hogere GPR norm te voldoen dan het huidige bouwbesluit. De gemeente heeft slechts minimaal grondbezit in het gebied. Omdat de gemeente de herontwikkeling zoveel mogelijk wil stimuleren (nu leegstaande kantoren, straks een bijzonder en levendig woon-werkgebied) zijn er voornamelijk wensen vastgelegd in plaats van eisen wat betreft duurzaamheid op gebouwniveau.

## **8. Communicatie en participatie in goed overleg**

Het ontwikkelkader is tot stand gekomen door intensieve samenwerking met eigenaren. Er heeft ook overleg plaatsgevonden met andere belanghebbenden zoals de Haarlemse bomenwachters, Wijkraden Boerhaavewijk en Europawijk, fietsersbond en Rover.

Als gevolg daarvan zijn er regels opgenomen in de Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden, zoals een verplichte groentoets met waardebeoordeling en GPS inmeting voorafgaand aan het ontwerpproces, een goede verbinding met de HOV halte Aziëweg, diversiteit in bebouwing, en een mogelijkheid voor een fietsverbinding langs de Europaweg. Ook wordt ingezet op behoud van een kleine ecologische zone aan de kant van de Amerikaweg.

Omdat dit kader een tussenstap vormt naar de definitieve planvorming zowel wat betreft plots /gebouwen (via waboprocedures) als wat betreft de inrichting van het openbaar gebied (via VO en DO traject) en bovendien zeer intensief is samengewerkt met alle belanghebbenden is er geen reden om de stukken ter inzage te leggen.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

1. Wellicht zijn niet alle eigenaren bereid tot ondertekenen van de overeenkomst Ontwikkelstrategie (en bij te dragen aan de aanleg van het openbaar gebied).  
*Beheersmaatregel:* wanneer een deel van de eigenaren met tenminste 50 % van het plotoppervlak in eigendom de overeenkomst ondertekent kan planvorming aangepast worden aan de daadwerkelijke situatie.

## **6. Uitvoering**

De volgende stappen worden voorzien na besluitvorming van de raad:

1. Ondertekening contract Overeenkomst Ontwikkelstrategie door gemeente en eigenaren.
2. Planvorming plots door eigenaren ter begeleiding en beoordeling door het Regieteam
3. Na positief advies Regieteam afsluiten anterieure overeenkomst met individuele eigenaren

4. Indienen omgevingsvergunning individuele eigenaren met procedure t.b.v. bestemmingsplanwijziging. Het vigerend bestemmingsplan staat alleen werkfuncties toe.
5. Start uitvoering bouwwerkzaamheden na vergunningverlening.
6. Maken definitief ontwerp (gefaseerd) inrichting openbare ruimte. De besluitvorming zal op termijn plaatsvinden door middel van het uitwerken van een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte. Dit DO wordt later door het college vastgesteld en ter informatie aan de commissie Beheer gezonden.

Partijen zijn van plan gezamenlijk te communiceren over de ontwikkelingen.

## **7. Bijlagen**

- A. Document “Tussen de Bomen”
- B. Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden