



Onderwerp Vaststellen startnotitie Schipholpoort 40-100, ontwikkellocatie Being Development	
Nummer	2019/807111
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Sander van Schagen
Telefoonnummer	023-511 3458
Email	svanschagen@haarlem.nl
Kernboodschap	In de ontwikkelzone Europaweg is de ambitie om minimaal 2750 woningen toe te voegen, met voldoende voorzieningen, werkgelegenheid en een passende infrastructuur. Binnen deze zone heeft Being Development eind 2017 drie van de vijf kantoorpanden binnen het verouderde kantoorparkje aan de Schipholpoort (Schipholpoort nr. 40-100) opgekocht. De ontwikkelaar wil op deze locatie circa 600 compacte nieuwe woningen bouwen, waarvan 60% sociale huurwoningen en 40% woningen in het middensegment. Het doel is om gezamenlijk met de ontwikkelaar en andere belanghebbenden in het gebied te komen tot een ontwikkeling van de Schipholpoort die aansluit bij de ambities uit de 'visie ontwikkelzone Europaweg'. Met het vaststellen van de startnotitie wordt de weg vrijgemaakt om de kansrijkheid van het initiatief verder te onderzoeken en te starten met het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016) - Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161) - Drie maatwerkafspraken ontwikkelzone Europaweg (2019/195098)
Besluit College d.d. 12 november 2019	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De startnotitie voor het project 'Schipholpoort 40-100, ontwikkellocatie Being Development' vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
--	--

1. Inleiding

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. Binnen deze zone heeft Being Development eind 2017 drie van de vijf kantoorpanden binnen het verouderde, deels leegstaande kantoorparkje aan de Schipholpoort (Schipholpoort nr. 40-100) opgekocht. Hierover zijn met de gemeente verkennende gesprekken gevoerd. Het project van Being, Urban Community Spaarnepoort genoemd, zal bestaan uit 600 compacte huurwoningen, waarvan 60% zal bestaan uit woningen in het sociale segment en 40% uit woningen in het middensegment.

De doelgroep betreft mensen die in de huidige woningmarkt moeilijk een eerste woning kunnen bemachtigen, maar wel van groot belang zijn voor de arbeidsmarkt in Haarlem. Het gaat dan bijvoorbeeld om beginnende leerkrachten, politieagenten en technische vaklieden. De ontwikkeling draagt bij aan meer differentiatie binnen stadsdeel Schalkwijk en Haarlem als geheel.

De gemeente is bereid Being te begeleiden bij het verkennen van de mogelijkheden voor realisatie van hun woonconcept Urban Community Spaarnepoort aan de Schipholpoort 40-100 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 (Zie bijlage 1). Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project 'Schipholpoort 40-100, ontwikkellocatie Being Development' vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De ambitie is om in Haarlem als geheel 10.000 woningen toe te voegen. In de ontwikkelzone Europaweg is de ambitie om minimaal 2750 woningen toe te voegen, met voldoende voorzieningen, werkgelegenheid en een passende infrastructuur. Aan de Schipholpoort staan 5 kantoorpanden waar



sprake is van leegstand. De uitstraling van de locatie geeft geen herkenbare entree aan Schalkwijk. De kantoorpanden zijn van verschillende eigenaren. De gemeente is in gesprek met een eigenaar die 3 van de 5 panden in eigendom heeft. De voorliggende vraag is nu hoe we gezamenlijk met de ontwikkelaar en andere belanghebbenden in het gebied, kunnen komen tot een ontwikkeling bij de Schipholpoort die aansluit bij de ambities uit de 'visie ontwikkelzone Europaweg'. De voorgestelde ontwikkeling zorgt voor meer differentiatie binnen stadsdeel Schalkwijk en Haarlem als geheel en dient in samenhang ontwikkeld te worden met de twee andere locaties aan de kop van de Europaweg, zijnde de Toekanweg en Schipholweg 1.

4. Argumenten

1. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om nieuwe woonruimte te creëren

Er is in Schalkwijk weinig differentiatie in woonmilieus, zowel in type als in prijssegment. De ontwikkelaar wil circa 600 huurappartementen bouwen, waarvan 60% sociaal en 40% middel duur. Deze ontwikkeling biedt een kans aan een doelgroep die in de huidige woningmarkt moeilijk een eerste woning kan bemachtigen, maar wel van groot belang zijn voor de arbeidsmarkt in Haarlem. Het gaat dan bijvoorbeeld om beginnende leerkrachten, politieagenten en technische vaklieden.

2. Binnen een maatwerkkader worden de gemeentelijke doelstellingen zoveel als mogelijk gerealiseerd

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 Being heeft de status van 'lopend project' per 1 juni 2018. Zij waren al met de gemeente in gesprek sinds eind 2017. 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. Het herzien van de plannen was bij het opstellen van de informatienota nog niet zo ver dat het onderhandelingsresultaat daarin kon worden meegenomen. Zij worden dan ook niet in deze notitie genoemd. Zij hebben echter wel ingesproken in de bovengenoemde commissievergadering. De onderhandelingen met Being zijn inmiddels succesvol afgerond, waardoor hun plannen ook een bijdrage kunnen gaan leveren aan de wens naar meer betaalbare woningen.

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 terecht komen.;
- 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.

Het afspreken van een maatwerkkader met de initiatiefnemer is een passende werkwijze om de gemeentelijke doelstellingen in dit project zo veel als mogelijk te realiseren. Het streven blijft ook binnen de zone Europaweg om een evenwichtig woningbouwprogramma te realiseren. Dat betekent dat in het vervolg van de zone-ontwikkeling inspanningen van de gemeente er op gericht zullen zijn om op gronden van de gemeente of corporaties extra sociale huurwoningen toe te voegen.

3. Doorbreken eenzijdigheid

De kop van de Europaweg bestaat momenteel hoofdzakelijk uit kantoren. De eenzijdigheid wordt op deze locatie doorbroken door naast woningen specifieke voorzieningen voor de doelgroep te creëren, zoals een gemeenschappelijke werkplaats, gemeenschappelijk dakterras, een sportkooi buiten, rooftop gardening, fitnesruimte, hobbyruimtes, gameroom en woonkamer. De ontwikkelaar dient dit nog wel verder vorm te geven.

4. De ontwikkeling moet een fysieke en financiële bijdrage leveren aan de herinrichting van de Europaweg

De ontwikkelingen op de kop van Europaweg gaan eraan bijdragen dat Schalkwijk meer wordt verbonden met de rest van de stad. Daarnaast wordt van de ontwikkelaar verwacht dat de entree van de bebouwing gericht wordt op de nieuw ingerichte stadstraat Europaweg. De initiatiefnemer moet, bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst, middels kostenverhaal een financiële bijdrage leveren aan de kosten die de gemeente maakt, waaronder ook de herinrichting van de Europaweg. Ook van deze ontwikkelaar wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan onder meer het creëren van fietsstallingsruimte t.b.v. het (H)OV knooppunt in dit deel van de ontwikkelzone.

5. Communicatie en participatie

De omwonenden en andere belanghebbenden hebben tijdens het inspraaktraject over de totstandkoming van de 'visie ontwikkelzone Europaweg' kennis kunnen nemen van en kunnen reageren op de visie, waarin ook waren opgenomen de plannen van Being aan de kop van de Europaweg. Mede met gebruik making van deze inspraakreacties is er een participatie- en inspraakplan op hoofdlijnen opgesteld voor de ontwikkeling op de Schipholpoort. Deze wordt door de ontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente, verder uitgewerkt en uitgevoerd.



5. Risico's en kanttekeningen

1. Mobiliteitsplan

De hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen in het schetsplan van Being 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 verder nodig om de toets uit te voeren als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in het vervolgtraject.

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. Gemeentelijke eisen

De gemeente stelt eisen (waaronder (fiets) parkeren, financiële bijdrage van de ontwikkelaar aan de herstructurering van de Europaweg, aansluiting op OV, realisatie arbeidsplaatsen en (maatschappelijke) voorzieningen). Deze veelheid aan eisen kan ertoe leiden dat er geen haalbaar plan blijkt te ontwikkelen en Being de ontwikkeling stopt.

3. Verder uitwerken voorzieningen

In de huidige plannen lijkt nog onvoldoende rekening gehouden met (sociaal maatschappelijke) voorzieningen voor de stad. Deze voorzieningen moeten een bijdrage moeten leveren aan een evenwichtige groei van Haarlem. Het toevoegen van dergelijke voorzieningen is iets dat integraal bezien moet worden voor alle ontwikkelingen binnen de ontwikkelzone en niet per locatie afzonderlijk.

4. Ontbreken beleidskader kosten

Het is de intentie om de initiatiefnemer middels kostenverhaal een bijdrage te laten leveren aan de kosten die de gemeente maakt, waaronder ook de herinrichting van de Europaweg. Hiervoor zijn nog geen beleidskaders vastgesteld. Er wordt momenteel wel 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.

5. Schipholpoort als geheel

Het voorstel van Being heeft betrekking op 3 van de 5 kantoorgebouwen aan de Schipholpoort. Het uiteindelijke stedenbouwkundig programma van eisen moet opgesteld worden met inbegrip van de resterende 2 kantoorgebouwen. Een dergelijk totaalbeeld is van belang om uiteindelijk over het voorliggende plan goed te kunnen oordelen.

6. Uitvoering



De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Nadat de startnotitie is vastgesteld wordt, in samenspraak met de omgeving een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Deze wordt, na een inspraakperiode, ter vaststelling voorgelegd aan de raad. 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 stedenbouwkundig plan gaat niet de inspraak in, wel wordt het plan betrokken in de participatie. Vervolgens wordt het stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen. Daarna kan de daadwerkelijke uitvoering plaatsvinden.

Globale planning

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
Voorbereidingsfase (indien bestemmingsplan)	- Ter visie legging bestemmingsplan - Akkoord ontwerp bestemmingsplan	- B&W - Raad	Q1 2022 Q2 2022
Voorbereidingsfase (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

7. Bijlagen

1. Startnotitie