



Onderwerp Vaststellen Beeldkwaliteitsplan Schalkwijk-Midden	
Nummer	2021/156783
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad heeft op 20 juli 2017 het ontwikkelkader Schalkwijk Midden vastgesteld. Dit ontwikkelkader omvat de ontwikkelstrategie en plotregels voor transformatie van een kantoorgebied met veel leegstand naar een levendig en hoogstedelijk woon-/werkgebied, 'Stad Tussen de Bomen'. Stad tussen de Bomen is al in ontwikkeling, gedeeltes worden al gerealiseerd en andere zijn nog in de beginfasen van planvorming. Het Beeldkwaliteitsplan moet er voor zorgen dat al deze plannen, in welke fase deze ook zijn, op elkaar aansluiten zodat de samenhang in heel Stad tussen de Bomen terug is te zien. Het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de plannen die nog in de fase van planvorming zijn: Rootz (voormalig belastingkantoor), Rijksvastgoedbedrijf, kantoorontwikkeling Rijkswaterstaat (voormalig FIOD-gebouw), het tweede kavel van Wonam (plot 7) en de KPN-locatie.
Behandelvoorstel 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	- Beschikbaar stellen krediet voor aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen (2018 /342987), - Vaststellen overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden en Handboek inrichting "Stad tussen de bomen", en instellen regieteam (2017/274494). College d.d. 20 juni 2017 - Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden (2017/2389496) zoals vastgesteld door de raad op 20 juli 2017, - Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016,

Besluit College d.d. 20 april 2021	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: Het Beeldkwaliteitsplan Schalkwijk-Midden, stad tussen de bomen, vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

De raad heeft op 20 juli 2017 het ontwikkelkader Schalkwijk Midden vastgesteld.

Dit ontwikkelkader omvat de ontwikkelstrategie en plotregels voor transformatie van een kantoorgebied met veel leegstand naar een levendig en hoogstedelijk woon-/werkgebied, 'Stad Tussen de Bomen'. Stad tussen de Bomen is al in ontwikkeling, gedeeltes worden al gerealiseerd en andere zijn nog in de beginfasen van planvorming. Het Beeldkwaliteitsplan moet er voor zorgen dat al deze plannen, in welke fase deze ook zijn, op elkaar aansluiten zodat de samenhang in heel Stad tussen de Bomen terug is te zien. Het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de plannen die nog in de fase van planvorming zijn: Rootz (voormalig belastingkantoor), Rijksvastgoedbedrijf, kantoorontwikkeling Rijkswaterstaat (voormalig FIOD-gebouw), het tweede kavel van Wonam (plot 7) en de KPN-locatie.

Het beeldkwaliteitsplan legt algemene uitgangspunten vast ten aanzien van de architectonische uitwerking van gebouwen en van de openbare buitenruimte. Het gaat hier bijvoorbeeld om de alzijdigheid, onderlinge differentiatie en eigen 'handschrift' per gebouw, kleur- en materiaalgebruik, de overgang tussen de gebouwen en de buitenruimte en uitgangspunten met betrekking tot de buitenruimte zelf.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Schalkwijk-Midden, stad tussen de bomen, vast te stellen.



3. Beoogd resultaat

Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de gewenste beeldkwaliteit en zorgt voor samenhang in Schalkwijk-Midden, stad tussen de bomen.

4. Argumenten

1. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor samenhang in Schalkwijk-Midden, Stad tussen de Bomen

Bij de ontwikkeling van de eerste bouwplannen voor Schalkwijk-Midden is geconstateerd dat er behoefte is aan een eenduidig toetsingskader voor het (architectonisch) ontwerp van de gebouwen en buitenruimte in het gebied. Hierdoor hebben eigenaren in een vroeg stadium helderheid over de uitgangspunten waaraan bij (het beeld van) een gebouwontwerp moet worden voldaan.

2. Het beeldkwaliteitsplan betreft een bundeling van de bestaande afspraken en uitgangspunten

Het beeldkwaliteitsplan betreft een globaal toetsingskader waarin de bestaande afspraken (bijvoorbeeld het ontwikkelkader) en uitgangspunten over beeldkwaliteit zijn gebundeld en vastgelegd. Hierdoor is een eenduidige beoordeling van plannen mogelijk en ontstaat de gewenste samenhang in het beeld van de gebouwen. Het betreft geen aanvullend beleid.

3. Het beeldkwaliteitsplan is positief beoordeeld door de ARK

Het beeldkwaliteitsplan is op 1 maart 2021 voorgelegd aan de ARK. Deze heeft positief geoordeeld over het beeldkwaliteitsplan. Het draagvlak bij de ARK voor de opzet en inhoud van het beeldkwaliteitsplan leidt tot een soepele overdracht van de plannen tussen het Regieteam en de ARK. Hiermee draagt het bij aan een mogelijke versnelling van de woningbouw. Daarnaast krijgt het proces van toetsing een onderbouwd kader. Het beeldkwaliteitsplan biedt de ARK het handvat waarlangs zij ook de samenhang van de beoogde kwaliteit tussen de verschillende planontwikkelingen kan beoordelen.

4. Participatie en inspraak

Omdat het beeldkwaliteitsplan een nadere uitwerking is van de ontwikkelstrategie en de plotregels waarover reeds geparticipeerd is, vindt geen participatie plaats. Daarnaast betreft het een bundeling van de bestaande afspraken en uitgangspunten over beeldkwaliteit waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Beeldkwaliteitsplan geldt ook voor transformaties

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) geldt zowel voor de nieuwe gebouwen als voor transformaties/herontwikkelingen van bestaande gebouwen. Dit betreft bijvoorbeeld het voormalige gebouw van de Fiod dat getransformeerd wordt tot kantoor voor Rijkswaterstaat. Hierbij worden de uitgangspunten van het BKP zoveel mogelijk gevolgd, maar is het mogelijk dat bepaalde kenmerken van het gebouw zoals de draagstructuur of gevelindeling vragen om een andere oplossing. Wanneer een dergelijke oplossing niet letterlijk voldoet, maar wel in lijn is met de belangrijkste uitgangspunten kan het

regieteam van Schalkwijk-Midden besluiten op onderdelen af te wijken van het BKP.

2. Het Beeldkwaliteitsplan bevat geen aparte groenparagraaf

Het beeldkwaliteitsplan betreft een globaal toetsingskader waarin de bestaande afspraken en uitgangspunten over beeldkwaliteit (landschap en gebouwen) zijn gebundeld en vastgelegd. In 2017 is door de raad het ontwikkelkader voor Schalkwijk-Midden vastgesteld. Hierin is opgenomen dat bestaand groen (waaronder bomen) waar mogelijk moet worden opgenomen in de nieuwe plannen. De ontwikkeling dient hierop afgestemd te worden. Eventuele monumentale bomen dienen behouden te blijven. De 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. Hiermee is voldaan aan de groenparagraaf voor Schalkwijk-Midden.

6. Uitvoering

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt bekend gemaakt, via de decentrale regelgeving voor officiële publicaties (DROP) en via de gemeentelijke website.



Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	• Ontwikkelstrategie	• Besproken in de commissie	2016
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden • Beeldkwaliteitsplan	• Raad • Raad	2017 Q2 2021
Ontwerpfase	• Rootz (stedenbouwkundig plan) • Rijksvastgoedbedrijf • Definitief Ontwerp buitenruimte	• B&W • Ambtelijk • Raad	Q2 2021 Q2 2021 Q2 2022
Voorbereidingsfase			
Realisatiefase	• Fluor en Wonam	• College	2020-2023
Opgeleverd	• Certitudo	• College	2019



In bovenstaand schema is aangegeven in welke fase de verschillende de plots zich bevinden. Op dit moment zijn de volgende plots nog niet in ontwikkeling: plot 7 (Wonam) en plot 9 (KPN-locatie). Deze volgen op een later tijdstip. Daarnaast is de planning van het definitief ontwerp inclusief onderhoudsbudget voor de openbare ruimte in de tabel opgenomen.

7. Bijlage

1. Beeldkwaliteitsplan Schalkwijk-Midden, Stad tussen de Bomen.