

Onderwerp Centrum Schalkwijk - vaststellen Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor ontwikkeling fase 2	
Nummer	2022/692880
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB / PCM
Auteur	Mahi, K. / Kaldenhoven, M.
Telefoonnummer	023-5115601
Email	kmahi@haarlem.nl
Kernboodschap	Het centrum van Schalkwijk ondergaat op dit moment een transformatie. Het verouderde, monofunctionele winkelcentrum verandert hierbij stap voor stap in een multifunctioneel en hoogstedelijk stadsdeelcentrum. Met de realisatie van woningen, de nieuwe supermarkten Aldi en Albert Heijn en de bioscoop Kinopolis, is een eerste stap gezet. Voorliggend Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) richt zich op de volgende stap. Dit is fase twee, waarin het zuidelijke deel van het winkelcentrum zal transformeren. Hier zal ruimte zijn voor de bouw van circa 1.150 woningen en commerciële (beperkte detailhandel)- en maatschappelijke functies. In het SPvE zijn de gemeentelijke randvoorwaarden, eisen en wensen vastgelegd, waaraan de nieuwe gebouwen en openbare ruimte moeten voldoen. Het SPvE dient daarmee als toetsingskader voor de uitwerking in een Stedenbouwkundig Plan, wat door de ontwikkelende partijen wordt opgesteld. Het ontwerp van het SPvE heeft ter inzage gelegen gedurende een periode van zes weken, waarin door eenieder een inspraakreactie kon worden ingediend. De ingediende inspraakreacties zijn verwerkt en voorzien van een reactie. Daarmee is het SPvE gereed voor vaststelling door de raad.
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	▪ Vaststellen structuurvisie Schalkstad 2025, in raadsvergadering van 11 april 2013 (2013/24748) ▪ Vaststellen Uitwerking SDO Deelplannen Haarlem Schalkstad, in raadsvergadering van 3 juli 2014 (2014/184918) ▪ Vaststellen informatienota 'Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken', in college van 23 april 2019 (2019/195098)

	▪ Vaststellen informatienota 'Centrum Schalkwijk ontwikkeling fase 2', in college van 10 november 2020 (2020/1018342) ▪ Vaststellen ontwikkelovereenkomst fase 2 centrum Schalkwijk, in college van 13 april 2021 (2021/161049) ▪ Ontwerp-Stedenbouwkundige Programma van Eisen fase 2 centrum Schalkwijk, in college van 15 februari 2022 (2021/580472)
Besluit College d.d. 19 juli 2022	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. Het Stedenbouwkundige Programma van Eisen Centrum Schalkwijk - Fase 2 vast te stellen de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Achtergrond

Schalkwijk is gebouwd in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw, met als belangrijkste drijfveer de woningnood die sinds de Tweede Wereldoorlog een gigantische omvang had bereikt. Om hier een oplossing voor te kunnen bieden en om een alternatief te bieden voor de overvolle situaties in de binnenstad van Haarlem ontstond het ambitieuze plan om in relatief korte tijd de wijk Schalkwijk te bouwen. De wijk is opgezet volgens de stedenbouwkundige principes van die tijd (licht, lucht, ruimte) waarbij functies grotendeels van elkaar gescheiden zijn. Centraal in de wijk verrees eind jaren '60 het winkelcentrum Schalkwijk.



Op dit moment functioneert het centrum redelijk ondanks de grote en structurele leegstand. Hier is aandacht voor en de gemeente is continu in gesprek met de eigenaren van de winkelpanden en adviseurs zoals bureau Droogh Trommelen en Partners over de toekomst van het centrum. Tot voor kort was het centrum sterk naar binnen gericht, had het een rommelige uitstraling aan de buitenzijde en was het omgeven door ongezellige grote parkeerterreinen. De verbinding met de omliggende wijken was suboptimaal waardoor het centrum eigenlijk geïsoleerd in Schalkwijk lag. Door de monofunctionaliteit en door de brede passages is het efficiënt en praktisch winkelen, maar ontbreekt het aan sfeer en beleving.

Om de transformatie van Centrum Schalkwijk mogelijk te maken heeft de gemeente in het verleden een structuurvisie voor Centrum Schalkwijk en een Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) vastgesteld. Dit heeft plaatsgevonden in samenwerking met het bureau Jo Coenen Architects & Urbanists (JCAU). Elke ontwikkeling in het centrumgebied vindt plaats onder de supervisie en nauwe betrokkenheid van dit bureau. Fase 2 past in de bestendige lijn van de herontwikkeling van Centrum Schalkwijk die is ingezet met Fase 1, en een vervolg zal krijgen in een geactualiseerde Structuurvisie.

Visie op Schalkwijk

De ambitie voor het centrum van Schalkwijk is om het huidige 'winkelcentrum' te transformeren naar een multifunctioneel en levendig 'stadsdeelcentrum'. Schalkwijk centrum moet zich daarmee gaan profileren als het tweede centrum van Haarlem. Het centrum mag zichtbaarder worden in ruimtelijke zin en dient programmatisch een verscheidenheid aan functies te huisvesten die past bij een centrum. Dit betekent dat het centrum vele functies dient te herbergen, zoals cultuur en ontspanning, horeca, sport en maatschappelijk, werken en wonen. Functiemenging vergroot het aantal bezoeken en daarmee het draagvlak voor de voorzieningen.

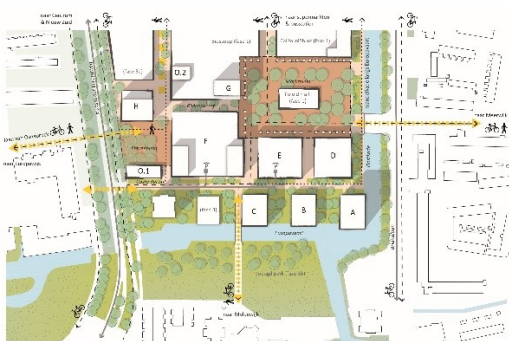
In ruimtelijk opzicht is het centrum van Schalkwijk op dit moment sterk naar binnen gekeerd en is het met zijn rug gekeerd naar de omliggende wijken. Het is de ambitie om het centrum te openen en de doorwaardbaarheid van het gehele centrumgebied te verbeteren, waardoor er straks sprake is van een sociaal-veilige omgeving en aantrekkelijke routes voor wandelaars en fietsers. Om dit te bereiken is het cruciaal om het centrum van Schalkwijk beter te verbinden met de omliggende wijken.

Fase 2

Met fase 2 wordt hoofdzakelijk in de zuidstrook van het centrumgebied ingezet op de realisatie van woningen (ca. 1.150 woningen) van hoog stedelijke kwaliteit. Hiermee wordt een grote bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Haarlem en de ambitie om de komende jaren 10.000 extra woningen toe te voegen. Belangrijk onderdeel is ook de inrichting van de openbare ruimte, die een goede samenhang en aansluiting zal moeten hebben met de bestaande openbare ruimte rondom het gebied en de 'nieuwe' openbare ruimte van fase 1 (Californiëplein en toekomstige Marktplaats). Bij de herinrichting van de openbare ruimte is veel aandacht voor groen.

De plannen voor fase 2 zijn tot stand gekomen in samenwerking met drie marktpartijen (Trebbe-Lunee, Nardinc Vastgoed en Variant Vastgoed (HBB-Hoorne). Hiertoe is ook een ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en de marktpartijen gesloten, waarin o.a. de programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van fase 2 zijn vastgelegd. Het resultaat is een ontwikkeling van hoog stedelijke kwaliteit, die uitgaat van:

- een gedeeltelijke sanering van winkelruimte (detailhandel) in het winkelcentrum
- het toevoegen van nieuwe complementaire functies voor het stadsdeelcentrum (commercieel niet zijnde detailhandel) en maatschappelijke functies (o.a. verhuizing bibliotheek Schalkwijk)
- het toevoegen van ca. 1.150 woningen
- een vloeiende verbinding van het stadsdeelcentrum met aangrenzende gebieden (o.a. Molenwijk)



Afbeelding visiekaart Fase 2 centrum Schalkwijk



Afbeelding impressie blokken C, B en A¹

Maatwerk woonprogramma

De woningbouwprogrammering voor fase 2 gaat uit van de verdeling 20% sociale huur, 60% middelduur en 20% overige woningen. De woningen in de middeldure categorie zullen voor 60% worden ingevuld met lage middeldure huur/koop en voor 40% worden ingevuld met hoge middeldure huur/koop. Hiertoe is in een eerder stadium besloten door het college met betrekking tot de maatwerkafspraken voor de ontwikkelzone Europaweg (2019/195098).

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Voorliggend ontwerp van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) richt zich op de ontwikkeling van fase 2 van het centrum Schalkwijk: de transformatie van het zuidelijke deel van het winkelcentrum (**bijlage 1**). In essentie wordt in het SPvE beschreven aan welke ruimtelijke en

¹ Disclaimer: de impressie voldoet op onderdelen nog niet aan het SPvE. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de impressie.



functionele randvoorwaarden, eisen en wensen de nieuwe gebouwen en de openbare ruimte moeten voldoen. Denk bijvoorbeeld aan kaders met betrekking tot het programma, bouwvolume, bereikbaarheid, duurzaamheid en het groen. Het SPvE dient daarmee als toetsingskader voor het Stedenbouwkundig Plan, wat zal worden opgesteld door de ontwikkelende partijen.

Omdat de ontwikkelende partijen al stappen maken in het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan en vooruitlopen op de volgende fase, zijn in dat kader ook al een aantal omgevingsonderzoeken verricht naar o.a. bezonning (bezonningsstudie), windhinder (windhinderonderzoek) en de gevolgen van de ontwikkeling op de aanwezige bomen in het plangebied (Boom Effect Analyse). De informatie en inzichten uit deze onderzoeken zijn betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp-SPvE en toegevoegd als bijlagen.

Inspraak en inloopbijeenkomsten

Het ontwerp van het SPvE heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen van 23 februari 2022 tot en met 6 april 2022. Er zijn in totaal 9 inspraakreacties ingediend, waarvan één buiten de termijn. Desalniettemin zijn alle inspraakreacties verwerkt en voorzien van een reactie in het wijzigingsoverzicht (**bijlage 2**). De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het SPvE.

Naast de terinzagelegging zijn in elke wijk van Schalkwijk en in het winkelcentrum Schalkwijk inloopbijeenkomsten georganiseerd voor o.a. de wijkraden, eigenaren, ondernemers, bewoners en andere belangstellenden.

Commissie Ontwikkeling

Het ontwerp van het SPvE is besproken in de commissie Ontwikkeling van 14 april 2022. Tijdens de bespreking werden enkele opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over het aantal te kappen (waardevolle) bomen en de effecten qua bezonning op de omliggende gebouwen van het plangebied. Op deze onderwerpen wordt nader ingegaan onder punt 4 (argumenten). Ten slotte werden een aantal vragen gesteld over de toename van biodiversiteit en op welke wijze dit gemeten wordt. In het SPvE is de eis opgenomen dat een nulmeting worden verricht naar de aanwezige flora en fauna in de huidige situatie, zodat de verhoging van de biodiversiteit in de nieuwe situatie zichtbaar wordt. In het beplantingsplan moet worden aangetoond dat de biodiversiteit toeneemt.

Wijzigingsoverzicht en ambtshalve aanpassingen

Het wijzigingsoverzicht bevat naast een reactie op de inspraakreacties een overzicht van de ambtshalve aanpassingen die zijn verricht aan het SPvE. De belangrijkste aanpassingen luiden als volgt:

- het omwisselen van blokken D en E
- bouwhoogte van blokken B en C zijn verhoogd met één bouwlaag

- bouwhoogte van blok D is verhoogd met drie bouwlagen
- ter hoogte van de blokken A,B,C,D en E is geen sprake meer van een opgetild maaiveld

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het Stedenbouwkundige Programma van Eisen Centrum Schalkwijk - Fase 2 vast te stellen

3. Beoogd resultaat

Er wordt een vervolg gegeven aan de transformatie van het centrum van Schalkwijk naar een multifunctioneel en levendig stadsdeelcentrum met hoge verblijfskwaliteit. Tevens geeft de herontwikkeling invulling aan de gemeentelijke ambitie om in de komende jaren 10.000 woningen extra toe te voegen in Haarlem. In fase 2 is ruimte voor ca. 1.150 woningen.

Het SPvE zorgt ervoor dat de gemeentelijke ambities en gewenste kwaliteit voor de transformatie van het centrum van Schalkwijk zijn geborgd.

4. Argumenten

1. De ontwikkeling van fase 2 past binnen ambities van de Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025 en het Coalitieprogramma 'Duurzaam Doen'

De gemeente Haarlem heeft zichzelf in de Woonvisie de ambitie gesteld om in de periode van 2020 tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen toe te voegen aan Haarlem, waarvan 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen. Hiermee draagt de gemeente bij aan het komen tot een oplossing voor het grote woningtekort in Nederland en in Haarlem. Met de ontwikkeling van ca. 1.150 woningen in fase 2 in de zuidstrook van het centrum Schalkwijk wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. De ontwikkeling voorziet in meer dan 10% van de ambitie van Haarlem om tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen te bouwen.

Zoals eerder gezegd gaat de woningbouwprogrammering voor fase 2 uit van de verdeling 20% sociale huur, 60% middelduur en 20% overige woningen.

2. De ontwikkeling van fase 2 is een volgende stap in de transformatie van het centrum van Schalkwijk

De ontwikkeling van fase 2 betekent een volgende stap in de ambitie om het centrum van Schalkwijk te transformeren naar een multifunctioneel en levendig 'stadsdeelcentrum'. Dit is in overeenstemming met het economische beleid en de uitgangspunten van de structuurvisie Schalkstad 2025. In ruimtelijk opzicht draagt de ontwikkeling van fase 2 ook bij aan het verbeteren van de verbinding tussen het centrum van Schalkwijk en de omliggende wijken.



3. Het SPvE biedt het kader voor de verdere uitwerking en de volgende stappen

Doel van het SPvE is - zoals gezegd - het vastleggen van kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten. Het SPvE geeft de ambities weer waaraan de ontwikkeling moet voldoen en dient als kader voor de uitwerking in een stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke procedure. Door te werken met een SPvE borgt de gemeente dat de ontwikkeling van fase 2 van het centrum Schalkwijk zal voldoen aan haar ambities en kwaliteitseisen.

Er worden o.a. eisen gesteld ten aanzien van afvalinzameling (paragraaf 4.4.10 van het SPvE). In de openbare ruimte worden de grondstoffen centraal ingezameld in een vijftal stromen: restafval, papier en karton, verpakkingsglas, PBD (plastic, blik en drankenkartons) en GFT (groente-, fruit- en tuinafval). Maar er gelden bijvoorbeeld ook eisen over de plekken en de bereikbaarheid van de ondergrondse containers. Ook gelden er eisen ten aanzien van het opvangen van hemelwater (paragraaf 4.10.2 van het SPvE). Overtollig hemelwater moet zoveel als mogelijk bovengronds worden afgevoerd naar open water en mag niet worden afgevoerd via het gemengd riool en moet dus afgekoppeld worden.

4. Diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn in een vroeg stadium onderzocht en vormen geen belemmering voor de realisatie van fase 2

Omdat op voorhand bekend was dat een aantal milieu- en omgevingsaspecten mogelijk een beperking of belemmering zouden vormen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling van fase 2, zijn diverse onderzoeken nu al uitgevoerd. Uit de eerste rekenresultaten voor geluid, stikstof en windhinder volgt dat deze aspecten geen belemmering zullen vormen voor de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. De volledige en definitieve onderzoeken zullen onderdeel uitmaken van het SP, wat onderdeel is van de volgende fase binnen het planproces en wordt opgesteld door de ontwikkelende partijen.

Ten aanzien van windhinder is in de rapportage geconstateerd dat er op een kleine plek ter hoogte van Blok A sprake zou zijn van een beperkte kans op windgevaar. In de rapportage worden echter ook oplossingen aangedragen om de kans op windgevaar weg te nemen. Bijvoorbeeld door het toevoegen van groen op de betreffende plek. De definitieve oplossing zal worden uitgewerkt in de volgende fase in het SP.

5. Ten behoeve van de ontwikkeling is het noodzakelijk om elf waardevolle bomen te kappen

Om de woongebouwen en de bijbehorende parkeerkelders in het plangebied te kunnen realiseren, moeten van de 51 bestaande bomen in het plangebied er in totaal 35 bomen worden gekapt, waarvan 11 waardevolle bomen. Dit betreffen waardevolle bomen die ouder dan 50 jaren zijn, waarvan een viertal bomen in een matige conditie verkeren. Naast de 35 te kappen bomen zijn er acht bomen die verplant kunnen worden. Omwille van de ontwikkeling, waarbij het gehele centrum een nieuwe stedenbouwkundige structuur krijgt en de noodzaak om woningen te bouwen gelet op

de woningnood en de volkshuisvestelijke belangen, wordt het aanvaardbaar geacht deze (waardevolle) bomen te kappen ten behoeve van de ontwikkeling. Hierbij is meegewogen dat 4 van de 11 waardevolle bomen in een matige conditie verkeren en de te kappen bomen ruimschoots gecompenseerd worden door de nieuwe inrichting van de openbare ruimte, waarin circa 70 bomen worden aangeplant.

In de periode van de terinzagelegging van het ontwerp-SPvE is onderzocht of bomen die op de huidige plek moeten verdwijnen, verplant kunnen worden en elders in het plangebied kunnen terugkomen. Blijkens de definitieve Bomen Effect Analyse zijn 8 bomen potentieel verplantbaar. Bij de verdere planvoorbereiding wordt er gekeken naar de definitieve verplantbaarheid van de 8 bomen en het tijdig verplanten van bomen naar nieuwe geschikte locaties binnen het centrum Schalkwijk of elders in de stad.

Ter volledigheid wordt opgemerkt dat er geen monumentale bomen in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast worden de acht waardevolle bomen ter hoogte van de huidige FEBO-locatie behouden.

6. Het SPvE bevat een groenparagraaf

In hoofdstuk 3 van het SPvE is een beschouwing gemaakt van de bestaande groenkwaliteit. Het plangebied is momenteel veelal versteend en de aanwezigheid van groen is dan ook zeer beperkt. Het groen bevindt zich overwegend aan de oever van de Europavaart. De beplanting aan het water versterkt het beeld van de door groen begeleide vaart. De conditie van de hier aanwezige bomen (essen) is overwegend matig tot slecht, door de aantasting met essentaksterfte. Door aan te sluiten op het groene beeld van de Europavaart en hier op voort te bouwen en te versterken kan het centrum ondanks de hoge dichtheid profiteren van een groene uitstraling. Bestaand water en groen worden opgenomen in de stedenbouwkundige structuur en vormen zo een prominent onderdeel van het stadsdeelcentrum. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden en vormen de basis voor groene ruimtes in de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Nieuwe bomen en groene plekken worden toegevoegd. Hiermee ontstaat een prettige leefomgeving, wordt hittestress tegengegaan, worden ecologische waardes versterkt en kan het groen bijdragen aan de menselijke maat in deze compacte stedelijke omgeving.

Hoofdstuk 4 van het SPvE bevat de eisen ten aanzien van de groenparagraaf, die de ontwikkelende partijen ook moeten opnemen in het SP. Zo worden er eisen gesteld ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en het op te stellen compensatieplan.

7. Het SPvE bevat een duurzaamheidsparagraaf

Er ligt een opgave om fase 2 van centrum Schalkwijk duurzaam te ontwikkelen. Aan de hand van de Richtlijn Duurzaam Bouwen is in paragraaf 4.10 van het SPvE vastgelegd aan welke duurzaamheidseisen de ontwikkeling moet voldoen. Deze paragraaf gaat in op:

- Energie & warmte



- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusief bouwen
- Circulariteit

De duurzaamheidseisen met betrekking tot groen en ecologie in de openbare ruimte en mobiliteit zijn elders verwerkt in het SPvE in de paragrafen 4.4 en 4.8.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De ontwikkeling van fase 2 betreft hoofdzakelijk de toevoeging van hoogbouw en heeft daarmee gevolgen voor de omliggende woonbebouwing

In de zuidstrook worden meerdere hoge gebouwen gerealiseerd. De gebouwen variëren in hoogtes van 25 meter tot 76 meter. Omdat het centrum van Schalkwijk zich binnen de zogenaamde bajonet van hoogbouw van Schalkwijk bevindt is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt een passende toevoeging. Anders gezegd, Schalkwijk wordt mede gekenmerkt door een stedenbouwkundige structuur van hoogbouw. Ook biedt hoogbouw ruimte voor een groter woonprogramma en is het daarmee in combinatie met verdichting deels het antwoord op de woningbouwopgave. Dit is ook in lijn met de nota hoogbouwprincipes.

Tijdens de terinzagelegging is door enkele bewoners uit de omgeving een zienswijze ingediend o.a. met betrekking tot het ondervinden van schaduwwerking (minder zonlicht). Op deze zienswijze is een reactie gegeven in het wijzigingsoverzicht. Voor de betreffende bewoners wordt voldaan aan de lichte TNO-norm². Zij behouden tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober.

Vanwege de gekozen stedenbouwkundige opzet van de gebouwen en de hoogbouw, zal dit negatieve gevolgen hebben voor de bezonning op omliggende woonbebouwing. Uit de bezonningsstudie kan worden opgemaakt dat voor de gebouwen aan de Stresemannlaan 2/2A, de Briandlaan 3 t/m 9 en het nieuwe appartementengebouw aan het Californiëplein niet meer wordt voldaan aan de zogenoemde lichte TNO-norm. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de gebouwen aan de Stresemannlaan en de Briandlaan op de begane grond bedrijven zijn gevestigd. Ook geldt dat de lichte TNO-norm enkel niet wordt behaald in de periode van 19 februari en wel in de overige periodes van het jaar. Meer details hierover en de belangen die hierbij zijn afgewogen zijn terug te lezen in hoofdstuk 3 van het SPvE en de bijbehorende bezonningsstudie en het wijzigingsoverzicht.

2. Voor een aantal woningen wordt afgeweken van de eisen van de minimale omvang voor sociale en middeldure huurwoningen

² Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning van een woning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober.

Op basis van de *Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment* van Haarlem geldt dat een sociale huurwoning een minimale oppervlakte (gebruiksoppervlakte) moet hebben van 40 m². Voor middeldure huurwoningen geldt een minimale oppervlakte van 50 m² en tenminste 50% van de op te leveren middeldure huurwoningen moet een minimale oppervlakte van 60 m² hebben. Vanwege de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het moeten voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit, kan niet voor alle woningen worden voldaan deze eisen. In het ontwerp-SPvE is hiermee rekening gehouden door maatwerk toe te passen en voor een aantal woningen toe te staan, dat wordt afgeweken van de hiervoor genoemde eisen.

Voor 12 sociale huurwoningen geldt zij een oppervlakte zullen hebben van minder dan 40 m², maar dat de minimale oppervlakte 35 m² bedraagt. Hiervan hebben 10 woningen geen aparte slaapkamer en zijn het dus studio's. Voor 19 middeldure huurwoningen geldt dat zij een oppervlakte zullen hebben van minder dan 50 m², maar dat de minimale oppervlakte van 4 woningen 46 m² en van 15 woningen 49m² bedraagt. Voor de middeldure huurwoningen in de blokken aan de zuidoostkant van het gebied, geldt 40% van de woningen een minimale oppervlakte zal hebben van 60 m² in plaats van 50%.

De woningcorporaties die de betreffende huurwoningen zullen overnemen, hebben ingestemd met de afwijkende oppervlakten voor het aantal genoemde woningen.

3. Er is nog geen definitieve mobiliteitsoplossing, maar een oplossing ligt wel binnen handbereik

Bij de ontwikkeling van fase 2 van het centrum Schalkwijk wordt invulling gegeven aan de Haarlemse mobiliteitstransitie en wordt aangesloten bij de gemeentelijke doelstellingen, zoals verwoord in het *Mobiliteitsbeleid*. De inrichting van het centrum Schalkwijk zet in op verplaatsing te voet, te fiets of met het openbaar vervoer. Voor het autoparkeren geldt dat voldaan moet worden aan het gemeentelijk *Parkeerbeleid*, hetgeen ook is vastgelegd in het SPvE.

Om te voldoen aan de beleidseisen van de gemeente zoals vastgelegd in het SPvE hebben de ontwikkelende partijen ervoor gekozen om een mobiliteitsplan op te stellen. De ontwikkelende partijen hebben hiervoor het verkeerskundig bureau Goudappel ingeschakeld. Het uiteindelijke mobiliteitsplan zal deel moeten uitmaken van het door de ontwikkelaars op te stellen Stedenbouwkundig Plan, waarmee aangetoond wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en eisen, zoals die door de gemeente zijn gesteld in het SPvE.

Het SPvE bevat specifieke eisen ten aanzien van het fietsparkeren van bezoekers en bewoners met het oog op de Haarlamse mobiliteitstransitie (zie paragraaf 4.4.8 van het SPvE). Het fietsparkeren voor bewoners moet volledig in pandig worden opgelost. Fietsparkeren voor bezoekers mag voor een deel worden opgelost in de openbare ruimte. De gemeente zal hierbij het maximale laadvermogen van de openbare ruimte bepalen. Met het oog op het stimuleren en intensiveren van het fietsgebruik



gelden er ook specifieke eisen voor de fietsroutes en de toegankelijkheid van het plangebied en de fietsparkeerplaatsen (zie paragraaf 4.8.3 van het SPvE).

6. Uitvoering

Communicatie

De betrokken partijen en de indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over de verwerking van hun zienswijze en de stappen voor het vervolgproces. Hierbij zal worden gewezen op de vaststelling van het SPvE en de mogelijkheid om in te spreken tijdens de behandeling daarvan in de commissie Ontwikkeling.

Ruimtelijk planproces

Na vaststelling van het SPvE door de raad, kunnen de ontwikkelaars de volgende stappen zetten in de ontwerpfase waarin het stedenbouwkundig plan, de gebouwonwerpen en het ontwerp voor de openbare ruimte verder worden uitgewerkt. Vervolgens kunnen de volgende stappen worden gezet richting de realisatie van fase 2. Hiertoe zal een ruimtelijke procedure worden doorlopen, omdat de ontwikkeling niet past in het huidige bestemmingsplan. Dit betreft een procedure voor het opstellen van een (nieuw) bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. De voorbereidingen en de benodigde onderzoeken voor de ruimtelijke procedure worden op dit moment verricht, zodat na vaststelling van het SPvE en het SP direct gestart kan worden met de ruimtelijke procedure.

In onderstaand schematisch overzicht is het volledige ruimtelijk planproces uitgewerkt met de daarbij behorende planning.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	• Ontwikkelovereenkomst	• College	13 april 2021
Definitiefase	• Ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen vrijgeven voor inspraak • Vaststellen anterieure overeenkomst • Vaststellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen	• College • College • Raad	februari 2022 Q3 2022 Q3 2022
Ontwerpfase	• Vaststellen Stedenbouwkundig Plan	• College	Q3/Q4 2022
Voorbereidingsfase	• Ontwerpbestemmingsplan of ontwerpomgevingsvergunning (terinzagelegging) • Bestemmingsplan (optioneel) • Omgevingsvergunning	• College • Raad • College	Q4 2022 Q1/Q2 2023 Q1/Q2 2023
Realisatiefase	• Uitvoering		Q3/Q4 2023

7. Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Programma van Eisen fase 2 centrum Schalkwijk
2. Wijzigingsoverzicht