



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Rootz	
Nummer	2024/594381
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	OMB
Auteur	Dijk, I
Telefoonnummer	023-5114034
Email	idijk@haarlem.nl
Kernboodschap	De kantorenzone Schalkwijk Midden (het gebied tussen de Europaweg, Kennedylaan en Amerikaweg) ligt tussen de woonwijken van Schalkwijk en bestaat voornamelijk uit kantoorgebouwen en parkeerplaatsen. Het gebruik als kantorenzone sluit al geruime tijd niet meer aan bij de eisen van bedrijven, de stad en de omwonenden. Een aantal kantoorgebouwen staat leeg of is tijdelijk in gebruik. Alle belanghebbenden hebben de wens om het gebied een nieuwe impuls te geven. Op 20 juli 2017 heeft de raad het ontwikkelkader Schalkwijk-Midden vastgesteld, dat de basis biedt voor een nieuwe aanpak van de gebiedsontwikkeling. Het ontwikkelkader is gebaseerd op het concept “Stad tussen de bomen” waarbij een autoluw stedelijk landschap wordt aangelegd met daarin verschillende gebouwen. Het ontwikkelkader bestaat uit drie componenten: 1. Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen; 2. De Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart; 3. Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen. Binnen deze kaders wordt de locatie van het voormalige Belcantoterrein in Schalkwijk-midden herontwikkeld. De transformatie en sloop- nieuwbouwplannen van dit project Rootz (voormalig Belcanto-terrein) in Schalkwijk Midden passen niet in het vigerende bestemmingsplan. Het betreft een dusdanig grote ontwikkeling van acht nieuwe gebouwen dat er een nieuw bestemmingsplan voor is opgesteld. Meewerken aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is mogelijk, omdat de transformatieplannen voldoen aan het ontwikkelkader Schalkwijk Midden, zoals vastgelegd in het Manifest, de plotregels en het Handboek inrichting.



Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan Rootz gewijzigd vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP9120020--va01); 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
-----------------------------------	---

1. Inleiding

Ontwikkelaar Rootz (combinatie van Amvest en Dura Vermeer) wil in Schalkwijk-Midden op het voormalige Belcanto-terrein 697 woningen en 40 zorgunits gaan bouwen, inclusief commerciële- en maatschappelijke functies en gebouwde parkeervoorzieningen. Veruit het grootste deel van de woningen van Rootz zijn middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Voor deze ontwikkeling is d.d. 26 oktober 2021 het stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld, dat is uitgewerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone Europawegzone en sluit aan bij de ambitie van het coalitieakkoord 2022-2026 om 10.000 woningen toe te voegen voor 2030.



Impressie beoogde eindsituatie

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder van 18 oktober tot en met 28 november 2023 ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 2 november 2023 is een informatieavond gehouden voor omwonenden en andere belanghebbenden. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Ook tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend. Wél bestaat er aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve aan te



passen (zie bijlage c). Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. Het vaststellen van het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder is een bevoegdheid van het college.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Rootz gewijzigd vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP9120020-va01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt in samenhang met het besluit hogere waarden geluidshinder een actueel juridisch-planologisch kader voor de gewenste herontwikkeling.

4. Argumenten

1. De ontwikkeling is grotendeels in lijn met het vastgestelde stedenbouwkundige plan

De uitwerking van het bestemmingsplan, dat de nieuwbouw mogelijk maakt, is mede gebaseerd op het stedenbouwkundige plan, zoals vastgesteld door het college (2021/506880). Het sluit aan bij de door de raad vastgestelde Ontwikkelkader Schalkwijk-Midden (2017/238496) en de ontwikkelvisie Europaweg (2019/676967) en draagt daarmee bij aan woningbouw, economie, duurzaamheid en groen in dit gebied. Op verzoek van de ontwikkelaar is op een aantal punten – omwille van de haalbaarheid – van het stedenbouwkundige plan afgeweken. Deze afwijkingen zijn beoordeeld. De wijzigingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan en hebben onder meer betrekking op de bouwhoogtes van de blokken B en C, een verbreding van blok F, een inkorting van blok E. Voor een compleet overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 2 bij de toelichting (Notitie aanpassing stedenbouwkundig plan).

2. De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in Haarlem met 697 woningen

Het project draagt bij aan de woningbouwopgave van Haarlem die bestaat uit het realiseren van 10.000 woningen. Het meest recente bouwplan gaat uit van de bouw van 634 woningen en 40 zorgunits, met een bijbehorend programma van niet- woonfuncties gezamenlijk in de plint. Omwille van flexibiliteit bestaat de mogelijkheid het aantal woningen met 10% uit te breiden tot maximaal 697 woningen.

In de ontwikkelovereenkomst van 2017 waren geen concrete afspraken gemaakt over woningbouw categorieën. Samen met de ontwikkelaar vindt de gemeente het belangrijk dat er veel betaalbare koop- en huurwoningen worden gerealiseerd in Rootz. In de Anterieure Overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is derhalve overeengekomen dat een groot deel van de woningen wordt gerealiseerd in de categorieën middeldure huur en betaalbare koop. Zo worden er 234 middeldure huurwoningen laag en 96 middeldure huurwoningen hoog gerealiseerd. Daarnaast worden er 194

woningen in de categorie betaalbare koop gerealiseerd. Tevens voldoet het project aan de eisen van de toegekende Woningbouwimpuls (WBI) subsidie voor de Europawegzone en draagt het bij aan het behalen van de doelstellingen waarvoor die subsidie is aangetrokken.

3. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Naast de wettelijke duurzaamheidseisen is bij de planvorming rekening gehouden met een aantal aanvullende maatregelen. Het plan voor Rootz is onderdeel van het grotere plangebied 'Stad tussen de bomen'. Het plan voldoet aan de eisen uit de Richtlijn Duurzaam Bouwen en levert daarnaast een bijdrage aan de ambities voor wat betreft; natuurinclusief bouwen, klimaatadaptiviteit, circulair ontwikkelen, energie en mobiliteit zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan. Het plan bevat o.a. 9.000m² volle grond wat ten goede komt aan het groen, klimaatadaptatie en waterberging. Materialen worden waar mogelijk hergebruikt, daken worden voorzien van PV-panelen en/of groen. De gebouwen worden aangesloten op een warmte-koudeopslag-installatie (WKO).

4. Het advies van de Adviescommissie Omgevings Kwaliteit is positief

De commissie heeft positief geadviseerd op het voorgenomen bouwplan en de ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundige plan gewenste aanpassingen die met dit bestemmingsplan worden vastgelegd en blijft graag betrokken bij de uitwerking van het plan in de fase omgevingsvergunning.

5. De participatie en inspraak is zorgvuldig uitgevoerd

De conceptstukken zijn in het voortraject gedeeld met de bestuurlijke vooroverlegpartners en de wijkraden in Schalkwijk. Vervolgens heeft ook de ontwikkelaar diverse malen een informatieavond voor omwonenden en andere belangstellenden georganiseerd. De verantwoording over het doorlopen vooroverleg en participatie is opgenomen in paragraaf 6.2 van de toelichting. Na vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen is er op 2 november 2023 nogmaals een informatieavond georganiseerd.

6. Het kostenverhaal is verzekerd

Het kostenverhaal is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een Anterieure Overeenkomst afgesloten (2023/170705). Hierin zijn afspraken gemaakt over onder andere de bovenplanse kosten en de vergoeding van de ambtelijke kosten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

7. Groenparagraaf

In 2017 is het *Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen* door de raad vastgesteld. Dit document geldt als kader voor de ontwikkeling van Schalkwijk Midden. Het voormalige gebied van Schalkwijk Midden bestond uit veel asfalt en beton. Het principe van Schalkwoud, Stad tussen de bomen is simpel: auto's en asfalt eruit, bomen erin met herontwikkeling van de bestaande bebouwing. Het eindbeeld dient een stadsbos-landschap te zijn, waarin de gebouwen als het ware te gast zijn in het bos en waarin de stedelijke functies wonen, werken en verblijven zoveel mogelijk met het landschap zijn verweven. Er wordt een grote hoeveelheid bomen geplant en groen aangelegd in



het gebied, waardoor het een prettig gebied moet worden om te wonen, te werken en te verblijven. De bomen en het groen zullen bijdragen aan de ecologische waarde en hebben een bufferende werking waardoor regenwater langer vastgehouden kan worden in het gebied. De beplanting die wordt toegepast is grotendeels inheems en er komen natuur inclusieve elementen, zoals nestmogelijkheden voor vogels, vleermuizen en insecten. Daarnaast zal er ook een wadi als waterberging worden gerealiseerd in Schalkwijk Midden.

8. Het college dient het besluit hogere waarden vast te stellen, voordat kan worden besloten over vaststelling van het bestemmingsplan

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid niet worden overschreden, maar dat op een aantal gevels van een aantal woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege stedenbouwkundige, ruimtelijke en financiële redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd. Ook kan het initiatief voldoen aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid, dat bepaalt dat woningen een geluidluwe zijde dienen te hebben. Voor enkele woningen betekent dit dat aan de buitenzijde aanvullende geluidwerende maatregelen nodig zijn. Welke dat exact zijn, zal moeten blijken n.a.v. nader akoestisch onderzoek in de fase van de aanvraag omgevingsvergunning. De aanwezigheid van een geluidluwe zijde is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit hogere waarden is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het is wenselijk tempo in het proces te houden

Er is al geruime tijd sprake van fors stijgende bouwkosten, die de financiële haalbaarheid van ontwikkelprojecten onder druk zetten. Daarnaast is er sprake van gestegen hypotheekrentes en een relatief hoge inflatie. Het coalitieakkoord Actie! 2022-2026 gaat uit van het versnellen van woningbouw. Voor het realiseren van die ambitie is dit bestemmingsplan een belangrijke stap vooruit.

2. Er is behoefte aan een huisartsenpraktijk in Schalkwijk Midden

Met het oog op de toename aan bewoners in het gebied, is er behoefte aan een huisartsenpraktijk in Schalkwijk Midden. Er lopen meerdere initiatieven om een locatie hiervoor te vinden in Schalkwijk Midden. Recent is er een principe-akkoord tot stand gekomen tussen de gebouweigenaar en een huisartsenpraktijk voor vestiging in een gebouw in het zuidelijk deelgebied 'Elements' van Schalkwijk Midden. In het bestemmingsplan Rootz wordt planologisch eveneens rekening gehouden met de invulling van een huisartsenpraktijk binnen de maatschappelijke bestemming.

6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de voorbereidingsfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	• Startnotitie	• Raad	Gereed
Definitiefase	• SPvE	• Raad	Gereed
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan • Anterieure en verkoopovereenkomst	• BenW • BenW	Gereed Gereed
Voorbereidingsfase	• Bestemmingsplan	• Raad	Q2 2024
Realisatiefase	• Uitvoering		n.t.b.

- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> beschikbaar gesteld.
- De besluiten worden de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat indien beroep wordt ingesteld in het beroepschrift moet staan aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

1. Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan Rootz met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120020--va01;
2. Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan Rootz;
3. Bijlage 3: Regels bestemmingsplan Rootz;



4. Bijlage 4: Verbeelding (plankaart) met als ondergrond de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT);
5. Bijlage 5: Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder;
6. Bijlage 6: Wijzigingsoverzicht.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rootz heeft ter inzage gelegen van 18 oktober tot en met 28 november 2023. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Wél zijn er ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit, die aan de raad worden voorgesteld.

Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat zijn benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen. Een aantal voorgestelde ambtshalve aanpassingen in de regels leidt ook tot ondergeschikte aanpassingen van tekstpassages in de toelichting en een vernummering van artikelen en subleden. Deze leiden niet tot verdere inhoudelijke wijzigingen en zijn derhalve niet separaat opgesomd.

Toelichting		Reden aanpassing
Nr. 4.4	Paragraaf 4.4 is aangevuld met de bevindingen n.a.v. aanvullend akoestisch onderzoek naar stemgeluid op de dakterrassen. Dit onderzoek (Notitie 05991-59273-02v3 BP Rootz - akoestisch onderzoek ruimtelijke ordening stemgeluid, Caubergh Huygen, 25 april 2024 is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.	Er is aanvullend akoestisch onderzoek uit gevoerd naar stemgeluid. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een goed woon-en leefklimaat voor bewoners en omwonenden.

Regels		
Bepaling in ontwerpbestemmingsplan	Wordt	Reden aanpassing
3.1 onder a	Artikel 3.1 onder a: wonen in woningen als bedoeld in artikel 1.56 al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;	Het tekstdeel 'in woningen als bedoeld in artikel 1.56' was in het ontwerpbestemmingsplan weggefallen en is toegevoegd.

3.1 onder c	kantoor, dienstverlening, flexwerkplekken en vergadervoorzieningen;	Redactionele aanpassing, term flexwerkvoorzieningen aangepast naar flexwerkplekken overeenkomstig de terminologie van het akoestische onderzoek.
3.1 onder g	Verwijderd: dakterrassen	Dit betreft gebouw F dat een gemengde bestemming heeft. Hierop worden geen dakterrassen voorzien.
4.1 onder f	Flexwerkplekken en vergadervoorzieningen	Redactionele aanpassing, term flexwerkvoorzieningen aangepast naar flexwerkplekken overeenkomstig de terminologie van het akoestische onderzoek.
6.1 onder e	kantoor, dienstverlening, flexwerk- en vergadervoorzieningen	Redactionele aanpassing, term flexwerkvoorzieningen aangepast naar flexwerkplekken overeenkomstig de terminologie van het akoestische onderzoek.
6.1 onder f	-	Dit sublid (horeca 1 tot en met 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca') vervalt. Horeca is wel wenselijk, maar de wijze waarop deze exact vorm wordt gegeven in de plannen moet nog worden uitgewerkt en onderzocht. Deze horeca zal t.z.t. met een separate planologische procedure mogelijk worden gemaakt. In verband hiermee vervalt ook de aanduiding 'horeca' op de verbeelding (zie onder voorgestelde aanpassingen verbeelding). Als gevolg van het schrappen van deze bepaling vervalt ook artikel 6.3 onder f uit het ontwerpbestemmingsplan.
6.1 onder j	dakterrassen en daktuinen, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakterrass';	Toegevoegd: 'uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakterrass'. Binnen de woonbestemming zijn dakterrassen en daktuinen toegestaan, behoudens op gebouw C en H uit het stedenbouwkundige plan. Op de verbeelding zijn de betreffende gebouwen én de maatvoering van de dakterrassen nader aangeduid.
6.3 onder c.3	-	Deze bepaling vervalt, i.v.m. het vervallen van de horeca-aanduiding. De bepalingen onder 6.3 onder c1 en 2 vernummeren overigens, h vernummerd naar e.
6.3 onder e	de functies als bedoeld in artikel 6.1 onder d en mogen uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd, met dien verstande dat deze functies ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel' tevens op de eerste verdieping mogen worden gerealiseerd;	Inhoudelijke en redactionele aanpassing. De functies als bedoeld in artikel 6.1 onder d en e zijn op grond van het Stedenbouwkundig Plan alleen toegestaan op de hiernaast aangegeven locaties. Flexwerkplekken op daken zijn akoestisch gezien niet mogelijk en wenselijk.
6.3 onder f	-	Dit sublid, dat een nadere maatvoering voor de horeca bevatte vervalt i.v.m. het vervallen van artikel 6.1 onder f.
-	Dakterrassen mogen uitsluitend worden gebruikt door bewoners.	Dit sublid wordt toegevoegd. Uit het akoestisch onderzoek naar stemgeluid blijkt dat dakterrassen alleen door bewoners van de woongebouwen kunnen

		worden gebruikt en niet voor andere binnen deze bestemming toegestane niet- woonfuncties.
7	-	De dubbelbestemming Waarde- Archeologie 4 is verwijderd. Aangezien het plangebied tijdens de prehistorie geen geschikte vestigingsplek lijkt te zijn geweest voor de mens en uit het archeologische onderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor archeologische resten uit de middeleeuwen of eerdere periodes, is geadviseerd om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein vrij te geven voor de geplande ingrepen. Daarbij geldt dat als bij graafwerk toch archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt. Daarnaast is begin 2024 de nieuwe Nota Erfgoed vastgesteld. Een van de onderdelen van de nota ziet op archeologie. De beleidskaart Archeologie is geactualiseerd. De kaart geeft aan welke archeologische verwachtingswaarde een gebied heeft. Om potentiële archeologische waarden in het gebied te beschermen bevatten de bestemmingsplannen regels. Deze regels moeten in acht genomen worden bij bouw- en graafwerkzaamheden. De nieuwe beleidskaart is verwerkt in het Parapluplan Behoud Omgevingskwaliteiten in de verbeelding en de daarbij behorende regels. Dit bestemmingsplan, dat van toepassing is op heel Haarlem, wordt in mei 2024 aan de raad ter vaststelling aangeboden.
9.1.1. onder e	dakterrassen dienen van binnenuit te worden ontsloten.	Dakterrassen zijn alleen toegestaan ter plaatse van een aanduiding. Waar deze mogelijk worden gemaakt, dienen zij van binnenuit te worden ontsloten
12 lid 2 onder 1	1. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning wordt alleen verleend indien: a) de woning minimaal één geluidsluwe zijde bevat; b) de woning waarbij sprake is van een geluidsbelasting van groter dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaaï, 58 dB vanwege railverkeerslawaaï en 50 dB (A)-etmaalwaarde vanwege industrielawaai de woningindeling voldoet aan de eis dat ten minste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde ligt.	Aangepast overeenkomstig de meest actuele voorwaardelijke verplichting voor geluid in Haarlemse bestemmingsplannen.

Verbeelding		Reden aanpassing
	Aanduiding dakterras op enkele bouwvlakken met de bestemming Wonen toegevoegd.	Voor de gebouwen die in het stedenbouwkundige plan zijn geduid als A, B, D, E en G zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen voor de mogelijkheid van dakterrassen.
	Aanduiding horeca is verwijderd	In het stedenbouwkundige plan is voor gebouw H de mogelijkheid opgenomen voor horeca. De wijze waarop deze exact vorm wordt gegeven in de plannen moet nog worden uitgewerkt en onderzocht. Deze horeca zal t.z.t. met een separate planologische procedure mogelijk worden gemaakt.