



Collegebesluit

Onderwerp: Herontwikkeling Tjaden-terrein Zuid Schalkwijkerweg
BBV nr: 2015/144512

1. Inleiding

Het terrein aan de Zuid-Schalkwijkerweg 58 in Haarlem is het voormalig terrein van Tjaden bedrijven. De bedrijfsactiviteiten worden sinds 2006 elders voortgezet en de bedrijfsgebouwen staan leeg. Het Tjaden terrein ligt op het grondgebied van gemeente Haarlem en is in eigendom van Bataks bv. Het terrein is als uitwerkingsgebied (U) benoemd in het bestemmingsplan. Na een gerechtelijke procedure (HAA 08/7155 WW44 GUI1) heeft de rechtbank Noord Holland aan de partijen de opdracht gegeven tot een financieel en haalbaar plan te komen.

Hiertoe is een Nota van Uitgangspunten (NvU) uitgewerkt (bijlage 1). Deze nota vormt het uitgangspunt en toetsingskader voor verdere planvorming waarbij de ruimtelijke keuzes worden uitgewerkt in een financieel haalbaar schetsplan met beeldkwaliteitsparagraaf.

2. Besluitpunten college

Het college:

1. Stemt in met de Nota van Uitgangspunten als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de herontwikkeling van het Tjaden-terrein
2. Stuurt de Nota van Uitgangspunten ter bespreking naar de commissie ontwikkeling.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Informeert de betrokkenen over het genomen besluit.

3. Beoogd resultaat

Een vastgestelde Nota van Uitgangspunten zodat de planvorming verder kan worden uitgewerkt.

4. Argumenten

Na een juridische procedure heeft de rechtbank op 14 december 2011 de opdracht gegeven dat gemeente Haarlem en Bataks bv met elkaar moeten afstemmen om tot een financieel en ruimtelijk haalbaar plan te komen.

Vanaf 2010 loopt er een rechtszaak van Bataks bv tegen de gemeente Haarlem over de invulling van het terrein. Op 14 december 2011 heeft een comparitiezitting plaatsgevonden waarbij de rechtbank partijen heeft opgedragen middels overleg tot een acceptabele oplossing te komen voor het geschil. Dit overleg moet leiden tot een haalbare omgevingsvergunning. De gemeente en Bataks bv bleven daarna van mening verschillen over de te bebouwen oppervlakte; Bataks bv stelde dat ten minste 2555m² met woningen bebouwd moest worden om het plan financieel dekkend te kunnen maken, terwijl de gemeente vasthield aan maximaal 1915m².

De plannen voor herontwikkeling zijn om diverse redenen tot nu toe niet tot uitvoering gekomen. De voornaamste reden was, dat de uitgangspunten, zoals geformuleerd in het bestemmingsplan, niet tot een financieel haalbare invulling zouden leiden. Een ander punt is dat GS in 2010 gedeeltelijk goedkeuring aan het bestemmingsplan Schalkwijkerweg hebben onthouden. Lid 2 en 3 zijn als gevolg van het besluit van GS niet van toepassing en lid 1 en

lid 4 wel. Ter verduidelijking is de samenvattende tekst van het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 2).

In het vigerend bestemmingsplan “Schalkwijkerweg” d.d. 28-01-2010 is het terrein aangewezen als uitwerkingsbestemming (U). In artikel 30 staat dat onder andere woningbouw is toegestaan op deze locatie.

Om uit deze impasse te komen is bij besluit van het college d.d. 7 mei 2013 (VVH/ Reg.nr. 2013-148134) de harde eis ten aanzien van het maximaal te bebouwen oppervlak los gelaten. Voor de herontwikkeling van het terrein geldt nu als (vervangende) voorwaarde een ruimtelijk haalbaar plan, hetgeen betekent dat het plan de openheid van dit gebied en de relatie van dit gebied en het omliggende weidelandschap herstelt.

Vanaf eind 2014 is door Bataks bv met input van de gemeente Haarlem gewerkt aan een nota van uitgangspunten (NvU). De NvU is een eerste stap om te komen tot een kader waarmee de gemeente regie op de ontwikkelingen kan voeren. Voor het opstellen van de NvU is op 5 februari 2014 een workshop en terrein bezoek georganiseerd door Bataks bv waarbij verschillende partijen aanwezig waren als verkenning naar gezamenlijke uitgangspunten. De punten die in de workshop naar voren zijn gekomen, zijn in deze NvU verwerkt en aangevuld.

5. Risico's en kanttekeningen

Ontwikkeling van het gebied leidt tot meer (bouw)verkeer over de Zuid- Schalkwijkerweg.

De dijk waarop de Zuid-Schalkwijkerweg is gelegen is aan groot onderhoud toe. Er is een plan van aanpak in ontwikkeling (Zuid Schalkwijkerweg, herstel, schade, groot onderhoud. Onderzoeksfase, 16 februari 2015) om tot een structurele oplossing te komen met betrekking tot het groot onderhoud. In het plan van aanpak wordt rekening gehouden met het “Bouwplan Tjaden”. Hiertoe wordt een aantal maatregelen voorgesteld met betrekking tot veiligheid en voorkoming van verdere verslechtering.

6. Uitvoering

Na goedkeuring van het NvU worden een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad en ARK.

Het stedenbouwkundig plan zal worden getoetst aan de NvU en op stedenbouwkundig en landschappelijke kwaliteit worden beoordeeld. Het stedenbouwkundig plan zal vervolgens worden voorgelegd aan de gemeenteraad en de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Wanneer is ingestemd met de NvU worden de benodigde vervolgpcedures gevolgd (bestemmingplan, omgevingsvergunning). Aan deze procedures zijn de wettelijke vereiste inspraakmomenten gekoppeld.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Nota van uitgangspunten Tjaden terrein

Bijlage 2: Kaartfragment en enkele artikelen uit het bestemmingsplan Schalkwijkerweg

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester