

# Nota van uitgangspunten

## Tjaden-terrein Zuidschalkwijkerweg 58 Haarlem

16 april 2015



## COLOFON

**Actoren:** **Gemeente Haarlem**  
**Postbus 511**  
**2003 PB HAARLEM**

Bataks BV  
Locatie plangebied: Zuidschalwijkerweg 58  
2034 JJ Haarlem

**Opdrachtnemer:**



ADVIESBUREAU HAVER DROEZE BNT



Landschapsarchitectuur  
Duurzame Stedebouw  
Toegepaste Ecologie  
Juridische Planologie

Adviesbureau Haver Droeze BNT  
Muurhuizen 165, 3811 EG Amersfoort

T (033) 461 35 35

info@haverdroeze.nl  
www.haverdroeze.nl

## INHOUD

<b>I</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Bestemmingsplan	4
1.4	Actoren NvU	4
1.5	Eigendomssituatie	4
1.6	Kansen en knelpunten	4
1.7	Proces tot nu toe, nut en noodzaak	4
1.8	Nota van Uitgangspunten	5
1.9	Proces	5
1.10	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten per thema</b>	<b>7</b>
2.1	Ruimtelijke thema's	7
	2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	7
	2.1.2 Landschappelijke structuur	9
	2.1.3 Bebouwingsstructuur	12
2.2	Wonen	14
2.3	Economie	16
2.4	Commerciële en maatschappelijke voorzieningen	16
2.5	Bereikbaarheid	16
2.6	Parkeren	18
2.7	Cultuurhistorie	18
2.8	Milieutechnische aspecten	19
<b>3</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>
3.1	Financiën	22
3.2	Planning en communicatie	22
<b>4</b>	<b>Opsomming uitgangspunten</b>	<b>23</b>

### Bijlagen

**1. Memo Verkeersadvies ontwikkeling terrein Tjaden Haarlem, RBOI, Rotterdam, 11 december 2008**

**2. Quickscan Cultuurhistorie terrein Tjaden, Zuid Schalkwijkerweg, drs. M. Kooiman, Amsterdam, maart 2015**

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

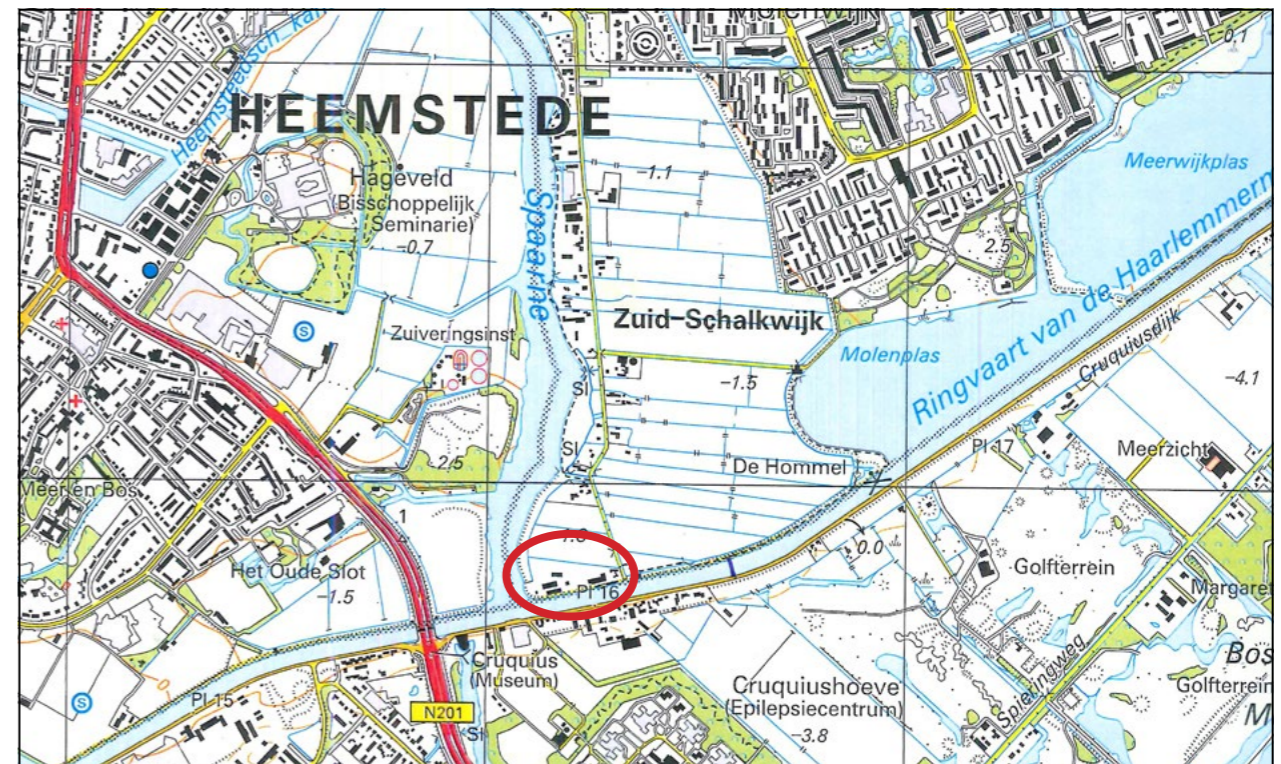
# I INLEIDING

## I.1 Algemeen

Het terrein aan de Zuid-Schalkwijkerweg 58 in Haarlem is het voormalig terrein van Tjadenbedrijven. De bedrijfsactiviteiten worden sedert 1 januari 2006 elders voortgezet en de bedrijfsgebouwen staan leeg. De eigenaar van het terrein heeft inmiddels verschillende plannen ontwikkeld voor herontwikkeling van het terrein met woningbouw. Bijzondere opgave daarbij is het feit dat het terrein verontreinigd is.

Het terrein bevindt zich in het meest zuidelijke puntje van de gemeente Haarlem op het kruispunt van het Spaarne en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, vrijwel recht tegenover het Cruquius gemaal.

## I.2 Plangebied



Plangebied in huidige situatie

Het plangebied is een driehoekig terrein met een oppervlakte van 1,55ha. Op het terrein staan verschillende opstallen t.b.v. de vroegere bedrijfsvoering, waarvan het voormalige directiekantoor, dat direct aan de Zuid Schalkwijkerweg staat, tijdelijk antikraak wordt bewoond. Het perceel grenst direct aan de Ringvaart, aan een klein stukje van het Spaarne en aan de dijk langs het Spaarne (eigendom gemeente en in reguliere combinatiepacht bij veehouder Van den Nes). De huidige bebouwing dateert van begin 1900 en van 1941 (Genieloods) tot in de jaren 70. Het terrein is eigendom van Bataks bv. Het plangebied grenst aan het open gebied van de Schalkwijkerpolder.

### 1.3 Bestemmingsplan

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan Schalkwijkerweg vastgesteld. Het Tjaden-terrein heeft hierin de bestemming U – Uitwerkingsgebied (artikel 30). Door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland is echter bij besluit van 21 september 2010 gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan dit bestemmingsplan (kenmerk 2010/49532). Daarbij heeft de Provincie onder meer goedkeuring onthouden aan het beperkende voorschrift ten aanzien van het maximaal te bebouwen oppervlak.

Aangezien eerder al goedkeuring was onthouden aan het bestemmingsplan Schalkwijkerweg Zuid 1975, is ten aanzien van het plangebied nog altijd de Bouwverordening van de gemeente Haarlem van toepassing.

### 1.4 Actoren NvU

Gemeente Haarlem en Bataks bv.

### 1.5 Eigendomssituatie

Het Tjaden-terrein ligt op grondgebied van de gemeente Haarlem en is eigendom van Bataks bv, die de ontwikkeling van het terrein zelf, al dan niet in combinatie met een marktpartij, ter hand wil nemen. Hierna verder genoemd: 'initiatiefnemer'.

### 1.6 Kansen en knelpunten

Ontwikkeling van het Tjaden-terrein biedt een aantal kansen die door middel van herstructurering kunnen worden benut:

- Sanering van de vervallen bedrijfsbebouwing op het terrein
- Sanering van bodemverontreiniging op het terrein
- Kwaliteitsverbetering op dit kruispunt van waterwegen
- Realiseren van goede woningen met een hoge kwaliteit in een uniek gebied

Naast kansen kan ook een aantal mogelijke knelpunten worden benoemd:

- Door toename van de verkeersdrukte ten opzichte van de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten kan de verkeersafwikkeling over de Zuid-Schalkwijkerweg onder druk komen te staan
- De verontreiniging in de bodem kan tot een onvoorziene kostenpost leiden. Naar alle waarschijnlijkheid komen deze kosten voor rekening van de initiatiefnemer.

### 1.7 Proces tot nu toe, nut en noodzaak

Sinds 2006 is Bataks bv samen met de gemeente bezig plannen te ontwikkelen voor herontwikkeling van het terrein, waarbij woningbouw gezien de ligging van het terrein de voorkeur heeft. Deze ontwikkeling zou naast de kosten van herontwikkeling ook de kosten voor de noodzakelijke bodemsanering moeten dekken. De plannen voor herontwikkeling zijn om diverse redenen tot nu toe niet tot uitvoering gekomen. Voornaamste reden was, dat de uitgangspunten, zoals geformuleerd in het bestemmingsplan, niet tot een financieel haalbare invulling zouden leiden. Ander obstakel vormt het feit dat GS in 2010 gedeeltelijk goedkeuring aan het bestemmingsplan Schalkwijkerweg hebben onthouden, onder meer ten aanzien van het Tjadenterrein.

Daarbij oordeelde GS onder meer dat de discussie over het mogelijk te bebouwen oppervlak een aspect is van goede ruimtelijke ordening van lokaal planologische aard. GS hebben daarbij gesteld dat de oppervlakte van de vergunningvrije bouwwerken ten onrechte buiten de discussie is gehouden. Ook hebben GS aangegeven dat zij een woningdichtheid van 15 woningen per hectare acceptabel vinden.

Na tussenkomst van de Rechtbank heeft het College van Burgemeester en Wethouders bij besluit van 7 mei 2013 deze harde eis ten aanzien van het maximaal te bebouwen oppervlak los gelaten. Voor de herontwikkeling van het terrein geldt 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. Deze Nota van Uitgangspunten bevat een nadere uitwerking van dat uitgangspunt.

Doel ervan is per saldo te komen tot een financieel én ruimtelijk haalbaar plan dat de openheid en relatie tussen het plangebied en het omliggende veenweide landschap herstelt. In het kader van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is op 5 februari 2014 op initiatief van Bataks bv een terreinbezoek en een workshop georganiseerd waarbij verschillende partijen aanwezig waren als verkenning naar gezamenlijke uitgangspunten. De punten die in de workshop naar voren zijn gekomen, zijn in deze nota van uitgangspunten verwerkt en aangevuld.

### 1.8 Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten (NvU) is de vertaling van (ruimtelijk) beleid van rijk, provincie en gemeente naar de schaal van het plangebied. Deze vertaling vormt het uitgangspunt en toetsingskader voor de verdere planvorming waarbij de ruimtelijke keuzes worden uitgewerkt in een financieel haalbaar schetsplan met beeldkwaliteitsparagraaf.

### 1.9 Proces

De NvU is een eerste stap om te komen tot een kader waarmee de gemeente regie op ontwikkelingen kan voeren. Deze NvU zal worden besproken in de Staf van de wethouder. Daarna zullen de uitgangspunten uit de NvU worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De initiatiefnemer zal vervolgens in overleg met de gemeente een Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitplan uitwerken waarin wordt aangegeven welke functies met welke omvang een plaats krijgen in het gebied. Daarnaast wordt in deze fase het ontwerp voor de buitenruimte gemaakt. Het stedenbouwkundig plan zal worden getoetst aan de NvU en op stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit worden beoordeeld. Het stedenbouwkundig plan zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad en de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit.

Tijdens de ontwerpfase kan tevens de procedure worden gestart in het kader van de Wet ruimtelijke ordening om de noodzakelijke aanpassingen in het bestemmingsplan te maken. Tijdens die procedure worden de reguliere mogelijkheden voor inspraak geboden

## 2 UITGANGSPUNTEN PER THEMA

### 1.10 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in de NvU de gemeentelijke uitgangspunten weergegeven, ingedeeld naar thema. Eerst worden de ruimtelijke thema's: ontstaansgeschiedenis, landschappelijke structuur en bebouwingsstructuur behandeld. Daarna komen achtereenvolgens de functionele thema's wonen, economie en commerciële en maatschappelijke voorzieningen aan de orde, gevolgd door de thema's bereikbaarheid, parkeren, cultuurhistorie en tot slot de milieutechnische aspecten. Deze uitgangspunten zijn opgesteld volgens het geldende gemeentelijke beleid.

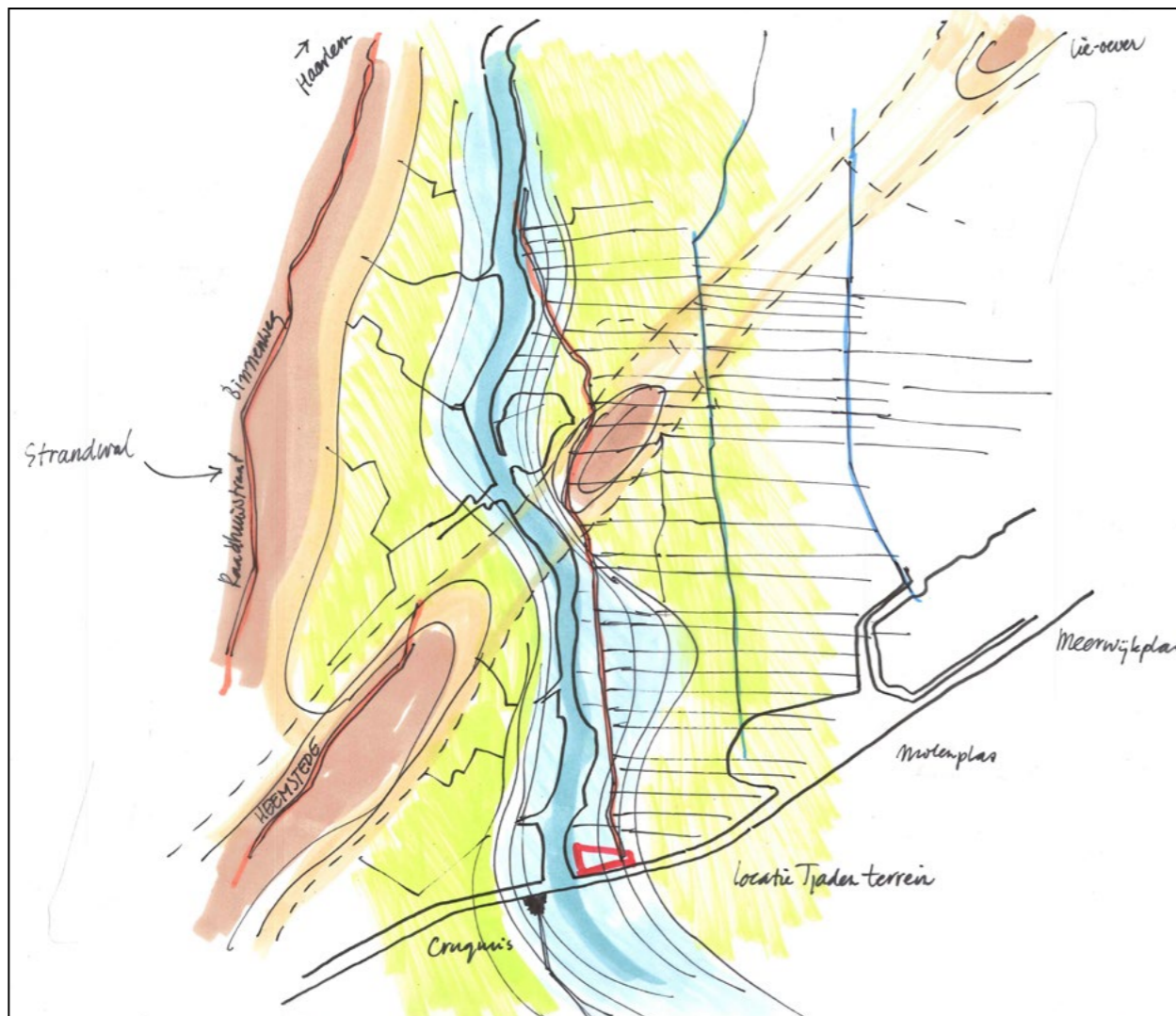
Ook bevat de NvU de uitgangspunten ten aanzien van de financiën en komt de communicatie en participatie met omwonenden aan de orde. De nota wordt afgesloten met een overzicht waarin alle uitgangspunten bijeen zijn gebracht.

### 2.1 Ruimtelijke thema's

In het kader van de NvU is nadrukkelijk gekozen voor een benadering vanuit de ontstaansgeschiedenis van het landschap, zodat een nieuw plan daar als vanzelfsprekend antwoord op geeft. Het Tjaden-terrein ligt aan het einde van de Zuid-Schalkwijkerweg en wordt begrensd door de Ringvaart, een klein stukje Spaarne en de dijk langs het Spaarne, met andere woorden op de overgang van de veenpolders ('het landschap van de schep') en Haarlemmermeerpolder (landschap van de systematische ontginning).

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het Spaarne vormde vroeger de grens tussen oude strandwallenlandschap en de veenpolders. Deze veenpolders ontstonden op het oorspronkelijke wadlandschap aan de oostzijde van de veenstroom. De westelijke oever werd als eerste bewoond omdat deze werd gevormd door een hoger gelegen en droge zandwal. Het gebied ten oosten van het Spaarne werd pas later in gebruik genomen en bestond eeuwenlang uit veenmoeras. Pas vanaf de elfde eeuw werd het gebied ontgonnen en gecultiveerd. In de 16e eeuw liep een weg langs de zuidoostoever van het Spaarne, een Heerewegh buyten de Schalkwyckerpoort (Schalkwyckerwegh genoemd). Langs deze weg werden oorspronkelijk alleen boerderijen gebouwd. Het Tjaden-terrein was in deze tijd nog een eilandje in de monding van de Spaarne dicht gelegen aan de noordoever van het Haarlemmer Meer. Pas na de veenontginning en de aanleg van de Ringdijk om het Haarlemmer Meer is het plangebied onderdeel geworden van de polder.



Oorspronkelijk landschap



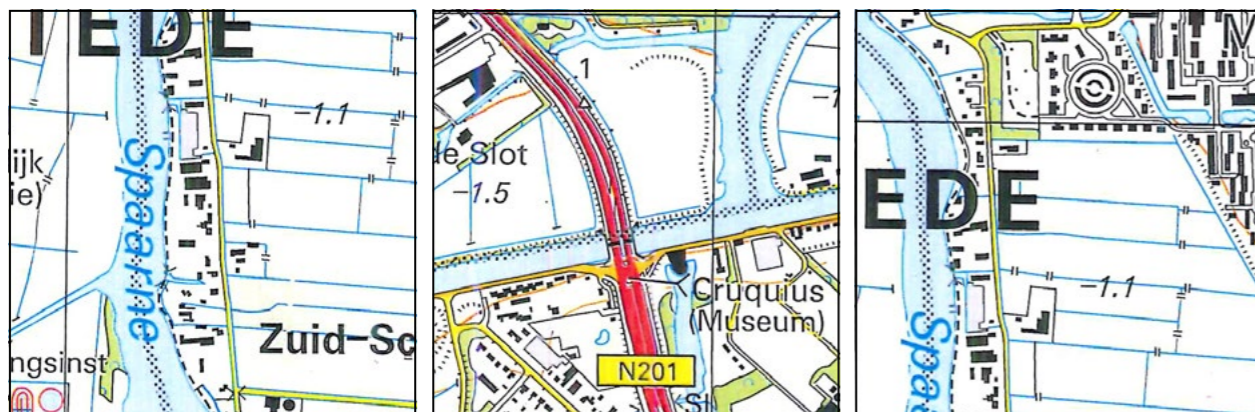
Kaart uit 1615 waarop is te zien dat het plangebied oorspronkelijk een eiland was in het Haarlemmer Meer

Zo rond 1600 bevond zich op de zuidoostoever van het Spaarne een bekende herberg 'De Scholenaer'. In navolging op de westoever werden in de 17e eeuw ook op de oostoever enkele buitenplaatsen (grote boerenhofsteden) aangelegd. Tot ver in de 20e eeuw heeft er een overzetveer gevaren tussen de buitenplaatsen op de westoever en de Schalkwijkerweg.

Ten gevolge van de ontwikkeling van de stad Haarlem zijn tussen de boerderijen langs de Schalkwijkerweg woningen gebouwd en bedrijfjes ontstaan. Aan het einde van de 19e eeuw kwam de thans Noord Schalkwijkerweg geheten weg langs de oostoever van het Spaarne in ontwikkeling met de opkomende industrialisatie (glasfabriek en watermeterfabriek). Nadat Schalkwijk deel uit ging maken van Haarlem in 1963 is de Schalkwijkerweg gesplitst in de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg.

Op de oevergronden van het Spaarne ligt nu het terrein van Tjaden, in feite buitendijks; dat geeft landschappelijk aanleiding voor verschillende sferen.

Er zijn 3 types landelijke nederzettingen te vinden in en rond het gebied: 1) ontginningslint met bebouwing direct langs de weg (al dan niet met een ensemble van (bedrijfs)gebouwen op het achterterrein, 2) een 'buurtschapje' in de vorm van meer compactere bebouwing bijv. op een zandopduiking, of bij een bijzonder punt (overzetveer) en 3) nieuw lint aan de dijk langs de Ringvaart. Deze te onderscheiden typologieën zouden samen met de ontstaansgeschiedenis van de plek een aanknopingspunt kunnen bieden voor de ontwikkeling van het Tjaden-terrein.



Bebouwingslint:  
Tweezijdig bebouwing langs de weg

Ringdijk:  
Bebouwing aan een zijde van de weg  
Watergang langs de andere zijde van de weg

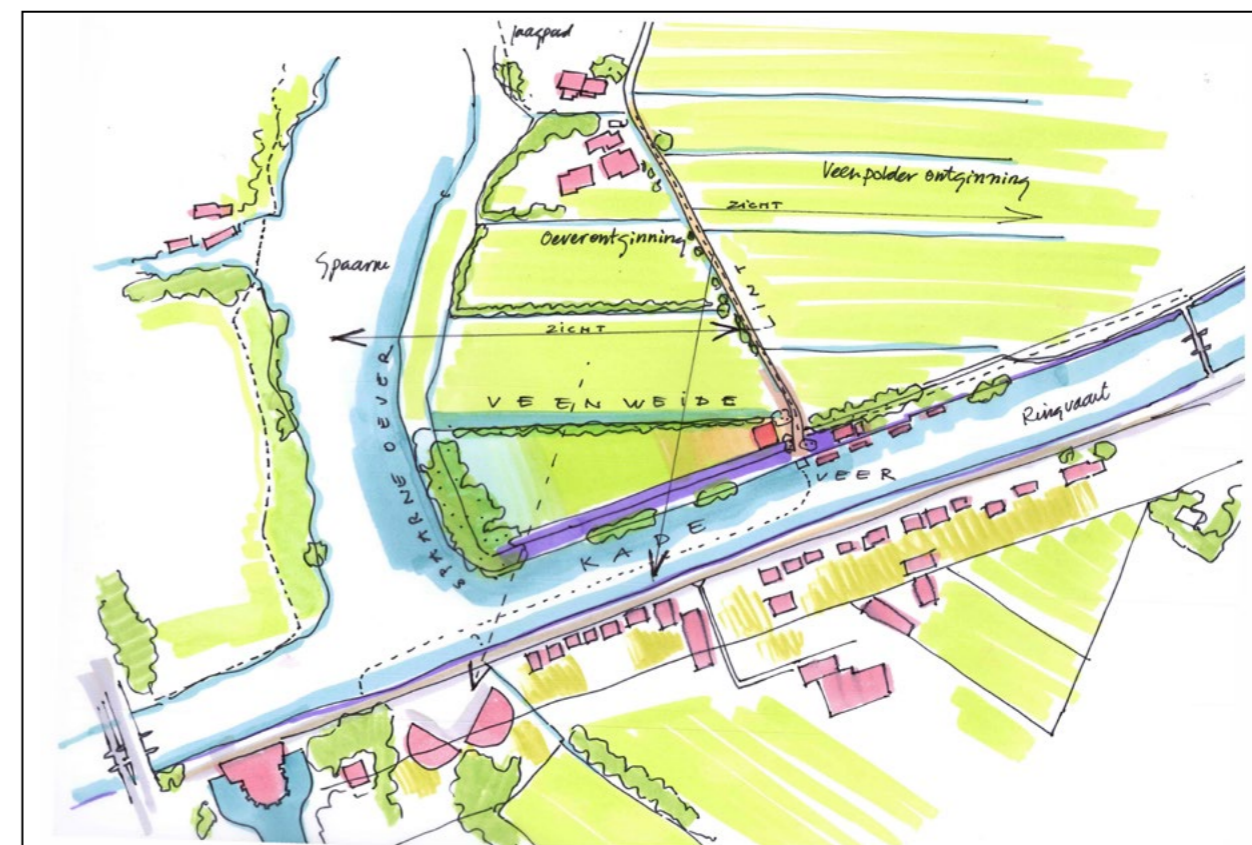
Buurtschap:  
Bebouwing langs oorspronkelijk lint  
uitgegroeid tot buurtje



3 bebouwingstypologieën herkenbaar op de topografische kaarten uit 2000 en 1910

## 2.1.2 Landschappelijke structuur

Tussen het stedelijk gebied van Haarlem en de Ringvaart bevindt zich nog grotendeels het veenweidelandschap van de Schalkwijkse polders. Het veenweidelandschap beslaat niet alleen uit de Verenigde Polders, maar omvat tevens het Hageveld (gemeente Heemstede). Beide polders worden fysiek gescheiden door het Spaarne. De landschappelijke structuur wordt gekenmerkt door oost-west gerichte sloten, dijken en perceelsgrenzen in een vrijwel boomloos landschap. De sloten zorgen voor een regelmatige, opstreckende verkaveling haaks op de Zuid-Schalkwijkerweg en scheef op de Ringvaart. Het plangebied raakt de Zuid-Schalkwijkerweg hierdoor slechts over korte afstand. Het veenweidelandschap heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De openheid en het slotenpatroon zijn kenmerkend voor dit landschap. Overigens zijn er in de periode van de bedrijfsactiviteiten op het Tjaden-terrein rondom bomen aangeplant, met name knotwilgen en iepen. Dit is indertijd als voorwaarde gesteld om de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Zie foto pagina 15.



Schets ruimtelijke bestaande structuur

De noord-zuid lopende Schalkwijkerweg kenmerkt zich in het algemeen door een landelijk karakter. Tussen de Schalkwijkerweg en het Spaarne is de bebouwing weliswaar veelal vrijstaand maar een visuele relatie met het Spaarne ontbreekt doordat de tussenliggende ruimte veelal is dichtgezet met bijgebouwen en/of bedrijfsbebouwing. Slechts op enkele plaatsen is de visuele relatie bewaard gebleven. Het oorspronkelijke agrarische karakter van het gebied ten westen van de Schalkwijkerweg is grotendeels verdwenen, de woonfunctie overheerst. Op veel plaatsen is het maaiveld opgehoogd, doorgaans tot de kruinhoogte van de weg. Ook is hier en daar een afwijkende goothoogte aangehouden of is in een niet bij de omgeving passende bouwstijl gebouwd.

De doorzichten in het gebied liepen in het verleden van oost naar west. Vanwege het dijklichaam tussen het plangebied en het Spaarne is er geen direct zicht op de rivier; men kijkt tegen de dijk aan. Vanaf de dijk is er zicht op de waterzuivering aan de overzijde van het Spaarne. De ligging aan het water is een bijzondere kwaliteit van het plangebied. Deze kwaliteit wordt echter nauwelijks ervaren vanwege het dijke dat rondom de locatie ligt. Het water wordt eigenlijk alleen als zodanig beleefd als er een grote boot langsvaart over het Spaarne die boven het dijklichaam uitkomt. Aan de zuidzijde van het plangebied is op een aantal plaatsen wel rechtstreeks zicht op de Ringvaart. De uitmonding van het Spaarne in de Ringvaart zou in beginsel aanleiding kunnen geven tot een belevingspunt waar nieuwe ontwikkelingen zich op zouden kunnen richten. Aangezien noch het ophogen van het terrein, noch het verlagen van het dijklichaam een optie is, is een (directe) visuele relatie met het water **geen** voorwaarde voor planvorming op het Tjaden-terrein.

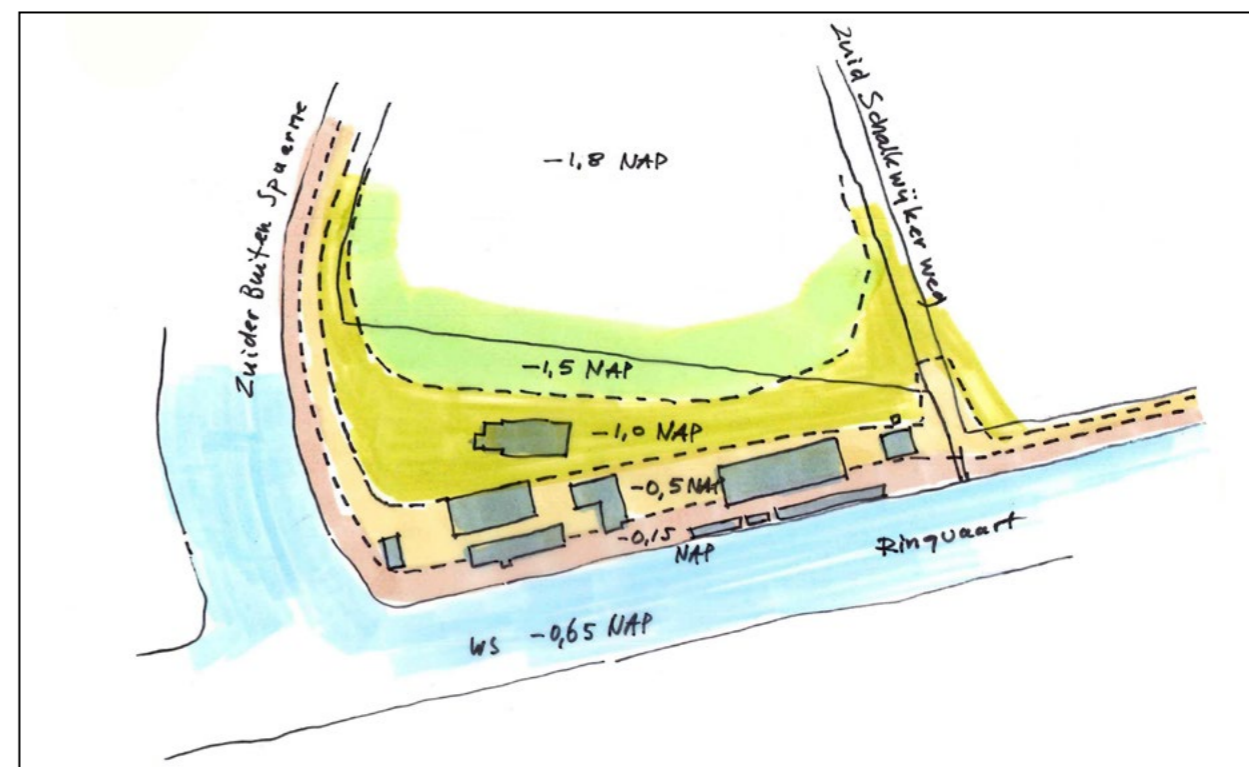
Ook grootschalige hoogbouw zoals aan de zuidzijde van de Ringvaart en dicht bij het Cruqui-usgemaal aanwezig is, wordt voor het Tjadenterrein niet als wenselijk gezien. Dergelijke grootschalige bebouwing vormt een te sterk contrast met het relatief open landelijke karakter van het gebied aan de oostzijde van het Spaarne.



Appartementencomplex aan het kruispunt van de Spaarne en de Ringvaart

### Hoogteligging

Het terrein van Tjaden vormt in zijn geheel een hellend dijklichaam dat afloopt van -0,15m NAP nabij de oevers tot -1,5m NAP aan de noord-oost zijde bij de grens van het veenweidegebied. Het terrein zelf is in de loop der tijd opgehoogd. Het entree ligt op de hoogte van de kruin van de Zuidschalkwijkerweg.

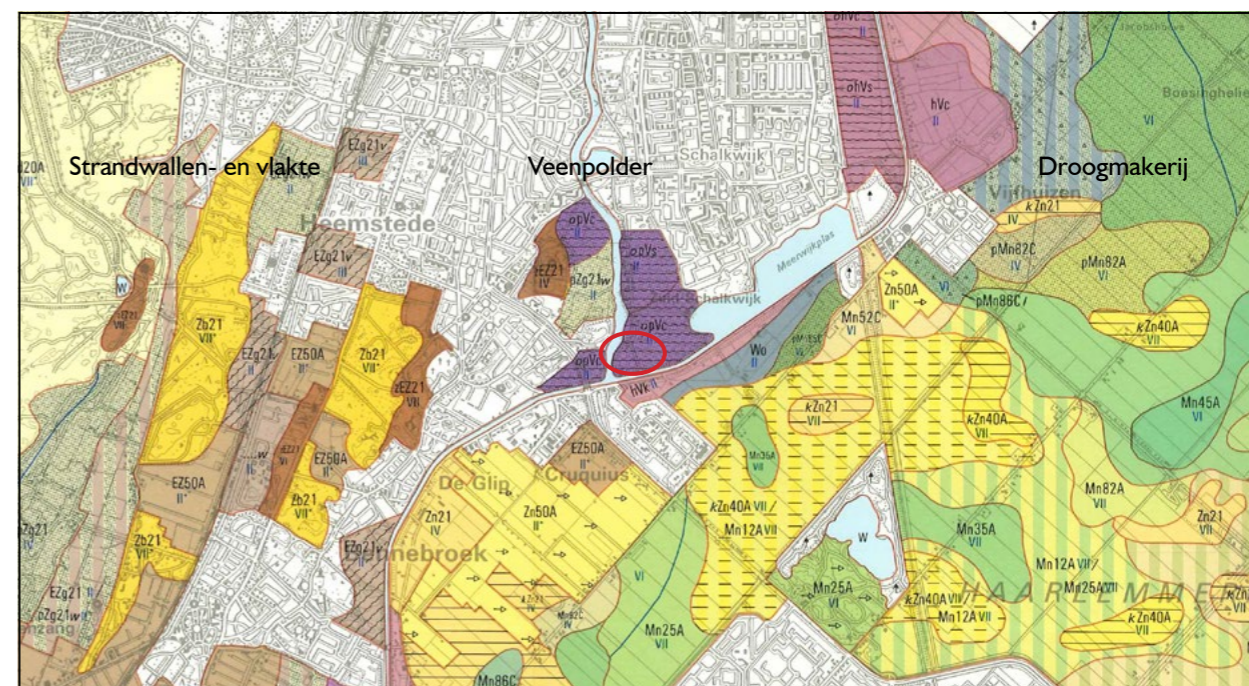


Hoogteligging Tjaden-terrein

### Geomorfologische kaart

Legenda eenheid 2M46: ontgonnen veenvlakte al dan niet bedekt met zand.

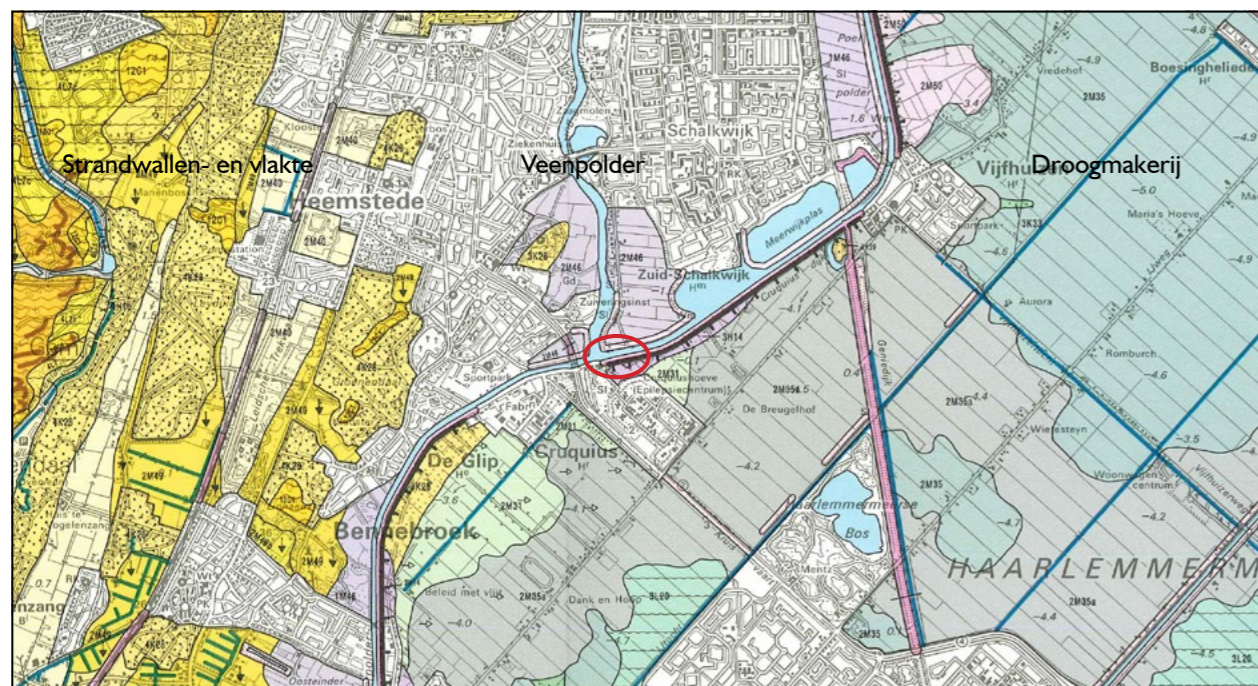
Het plangebied maakt oorspronkelijk deel uit van het veenontginningsgebied tussen het Spaarne en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder.



Geomorfologische kaart

## Bodemkaart

Het plangebied heeft als legendeenheid opVs en opVC (weideveengrond op veenmosveen met een opgebracht moerig dek van 15-50 cm dik). De gronden van de eenheden opVs en opVc die ten zuiden van het Noordzeekanaal liggen, hebben een toemaakdek. De bovengrond bevatte oorspronkelijk nogal wat matig fijn zand dat in de Verenigde Binnenpolder is aangevoerd met de stalmest waarin zand was verwerkt. Vanaf de tijd dat hier de vetmelterij hier gevestigd was, is het terrein successievelijk opgehoogd en verhard.



Bodemkaart

In de droogmakerij, de Haarlemmermeerpolder, ligt nog een smalle strook koopveengrond. Dit is een restant van de veenkoepel die oorspronkelijk op de Schalkwijkerpolder tegen het Haarlemmer Meer lag.

In de bestaande situatie is een groot deel van het gebied in gebruik als grasland. Door het ontbreken van bomen en het ontbreken van reliëf heeft het gebied grotendeels een zeer open karakter.

### 2.1.3 Bebouwingsstructuur

In de bestaande situatie kent het terrein een diversiteit aan bebouwing. De oudste bebouwing, de vetmelterij, dateert uit 1917. De vetmelterij leverde het vet voor het aan de andere zijde van de Ringvaart gelegen Cruquius gemaal. De bouwkundige staat van het gebouw is slecht. Het terrein en de daarop aanwezige bebouwing zijn niet meer bedrijfsmatig in gebruik. De woning wordt antikraak bewoond. De ruimtelijke relatie tussen het terrein en het gemaal is verstoord door het prominente appartementencomplex naast het gemaal op het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer.

Ten aanzien van het Tjaden-terrein kan worden opgemerkt dat het terrein een afwijkende (driehoekige) vorm heeft ten opzichte van de overige percelen (langwerpige) in het gebied.



Luchtfoto Tjaden-terrein

Het plangebied kent een 3-zijdige oriëntatie; in noordelijke, zuidelijke en westelijke richting. De bebouwing is over het hele terrein verspreid, vaak direct of indirect gelegen aan de voormalig centrale as van het bedrijfsterrein. Ten noorden van het plangebied, waar de afstand tussen het Spaarne en de weg smaller wordt, ontstaat lintbebouwing die bestaat uit een woonhuis direct aan de weg met daarachter veelal een ensemble van (bedrijfs)gebouwen.

De bestaande bebouwingsstructuur op het terrein is georiënteerd op de Ringvaart en is industrieel van karakter. Nieuwbouw dient in te spelen op de ruimtelijke structuur van de polder en eventueel de geschiedenis van de plek, zodat de nieuwbouw zich op een logische manier in het landschap voegt. De aanwezige gasleiding biedt aanleiding om te denken over clustering van bebouwing. Clustering van bebouwing biedt ook ruimte voor openheid en coulissewerking. Binnen de structuur van de polder zijn echter ook andere inrichtingsmodellen denkbaar.

Als aandachtspunt geldt dat clustering en openheid vragen om een goede oplossing ten aanzien van de overgang tussen privé en openbaar gebied/ semi-openbaarheid. Dit aspect zal aan de orde moeten komen bij de uitwerking van de beeldkwaliteit waar nadrukkelijk ook uitspraken moeten worden gedaan over de buitenruimte. Openheid vraagt ook om een goede parkeeroplossing.

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn richtlijnen opgenomen waarin dichtheden per hectare en percentages uitgeefbaar gebied voor bebouwing worden genoemd. Bij plannen voor landelijke laagbouw geldt een richtlijn voor het maximaal te bebouwen oppervlak. Op grond van de richtlijnen zou binnen het plangebied 2325m<sup>2</sup> bebouwd kunnen worden. Nota Bene: dit betreft een richtlijn waar gemotiveerd van kan worden afgeweken en betreft dus geen harde norm.



### **Uitgangspunten:**

- In de bestaande situatie is diverse bebouwing aanwezig. Het plangebied is aan te merken als bestaand bebouwd gebied dat voor herontwikkeling in aanmerking komt;
- Nieuwbouw dient in te spelen op de ruimtelijke structuur van de polder, zodat deze zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast;
- In het gebied zijn 3 soorten typologieën te onderscheiden die een stedenbouwkundige aanknopingspunt bieden. Deze typologieën zouden op het terrein gecombineerd kunnen worden;
- De doorzichten in het gebied liepen in het verleden van oost naar west;
- Vanwege het dijklichaam tussen het plangebied en het Spaarne en de lage ligging van het plangebied zelf is er geen direct zicht op de rivier; vanuit ruimtelijk oogpunt zijn verdere doorzichten geen voorwaarde voor planvorming op het Tjaden-terrein;
- Het Tjaden-terrein heeft een afwijkende vorm ten opzichte van de overige percelen en kent daardoor een 3-zijdige oriëntatie;
- Hoogbouw / appartementencomplexen zijn niet gewenst;
- De overgang tussen openbaar gebied en privé dient samen met de parkeeroplossing te worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsparagraaf of beeldkwaliteitsplan;
- Voor de te realiseren dichtheden geldt een richtlijn van 15 woningen per hectare en een maximaal te bebouwen oppervlak van 2325m. De genoemde aantallen zijn geen harde normen; er kan gemotiveerd van de richtlijnen worden afgeweken .

## **2.2 Wonen**

Op het terrein staat het voormalige directiekantoor, dat momenteel antikraak wordt bewoond. Naast deze opstal zijn nog verschillende andere bedrijfsgebouwen aanwezig op het terrein. Hiervan is de voormalige vetsmelterij (ten behoeve van het Cruquiusgemaal) de oudste. Door de grootschalige ontwikkelingen aan de overzijde van de Ringvaart is de ruimtelijke relatie met het gemaal sterk verstoord.

In het Structuurplan 2020 zijn de hoofdlijnen vastgelegd van de ambities en wensen ten aanzien van ruimte in Haarlem. In het Structuurplan is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Gestreefd wordt naar diversiteit in woonmilieus binnen een duurzaam goed woonklimaat.

Schalkwijk is in de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost(OHO) gekozen tot ontwikkelingszone, waar wordt ingezet op versterking en verbetering in de samenhang op sociaal, economisch en ruimtelijk-fysiek gebied.

In de Nota Ruimte is voor de Noordvleugel van de Randstad een woningbouwopgave geformuleerd van 139.000 woningen in de periode 2010-2030. Zoals ook in het Structuurvisie Noord Holland is opgenomen neemt Haarlem hiervan 4000 voor haar rekening. Haarlem heeft vooral behoefte aan extra middeldure en dure woningen en aan ouderen- en jongerenhuisvesting. Haarlem heeft echter nauwelijks ruimte voor het bouwen van woonmilieus in lage dichtheden. De beoogde herontwikkeling van het Tjadenterrein biedt mogelijkheden om in deze behoeften te voorzien.



Streetview Tjaden-terrein vanaf de Zuidschalkwijkerweg

De plannen voor woningbouw zijn in lijn met het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Haarlem en biedt daarmee een unieke kans om woningen te realiseren in een exclusief landelijk woonmilieu waar in de regio behoefte aan is. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan de wens te komen tot een grotere differentiatie aan woonmilieus.

Bij uitwerking van de plannen dienen de plannen ook te worden getoetst aan het door de gemeente en andere overheden vastgesteld beleid, zoals de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de Structuurvisie openbare ruimte en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### **Uitgangspunten:**

- De plannen voor woningbouw zijn in lijn met het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen. De plannen moeten na uitwerking opnieuw worden getoetst aan het geldende vastgestelde beleid van de verschillende overheden.
- Woningen op het Tjaden-terrein sluiten zoveel mogelijk aan op de wensen van kwaliteitsvragers uit de regio;
- Het Tjaden-terrein biedt mogelijkheden voor zowel mensen die georiënteerd op het water willen wonen, als voor mensen die rust en ruimte zoeken. Beide doelgroepen zouden in de plannen moeten worden meegenomen;
- aansluitend op de wens van de gemeente zal in de noordwesthoek van het plangebied ruimte worden geboden zodat aansluiting op het jaagpad in de toekomst mogelijk is. Het jaagpad hoeft ter plaatse van het Tjadenterrein niet langs het water door te lopen;
- Het te ontwikkelen woningbouwprogramma mag in verhouding tot het verkeersaanbod gedurende de actieve bedrijfsuitoefening ten tijde van de Tjadervenootschappen niet leiden tot een toename van het verkeersaanbod over de Zuid-Schalkwijkerweg

## 2.3 Economie

### Huidige situatie

De bedrijfsactiviteiten van de verschillende Tjaden-vennootschappen zijn per 1 januari 2006 verplaatst naar andere locaties in het land en de voormalige bedrijfsgebouwen staan grotendeels leeg. Het voormalige directiekantoor wordt bewoond.

### Beleid

Voor deze locatie is geen specifiek economisch beleid ontwikkeld. De wens om horeca op het terrein te ontwikkelen is losgelaten. Een woonfunctie wordt als passende ontwikkeling gezien. Andere functies die denkbaar zijn, zijn de reguliere aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

### Uitgangspunten

- De eis dat maximaal 1915m<sup>2</sup> van het terrein mag worden bebouwd is losgelaten. Als kanttekening wordt daarbij opgemerkt dat een sterke verdichting, een goede motivering vergt omdat dit ten koste gaat van de openheid.
- Wonen wordt als mogelijke ontwikkeling gezien. Voor combinaties met aan huis gebonden beroeps / bedrijfsactiviteiten geldt dat dit niet mag leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

## 2.4 Commerciële en maatschappelijke voorzieningen

### Huidige situatie

Er zijn geen commerciële of maatschappelijke voorzieningen (meer) op het terrein aanwezig.

### Beleid

Voor deze locatie is geen beleid omtrent voorzieningen geformuleerd.

### Uitgangspunten

- Er zijn ten aanzien van dit aspect geen uitgangspunten geformuleerd.

## 2.5 Bereikbaarheid

Op het terrein waren bedrijven gevestigd die waren gespecialiseerd in grondwatertechnieken, grondmechanica en milieukundig bodemonderzoek met dagelijks intensief verkeer, o.a. vracht- en bestelautoverkeer. Het Tjaden terrein is toegankelijk via de Zuid-schalkwijkerweg. Een relatief smalle polderweg, die tevens als dijk dient, met deels laanbeplanting in de vorm van knotwilgen. Deze weg sluit via de Zwemmerslaan aan op de Europaweg.

### Feitelijk gebruik

Voor het aspect verkeer is uitgegaan van het feitelijk gebruik gedurende de periode dat het plangebied in gebruik was door de Tjadenbedrijven. Tot 2006 waren de volgende bedrijven op het terrein gevestigd:

- Tjaden Grondmechanica BV
- Tjaden Milieuadviesbureau BV
- Tjaden Geohydrologie BV
- Grondboringen Tjaden Haarlem BV

De verkeerseffecten van het bedrijfsmatige gebruik zijn uiteengezet in een door RBOI opgesteld Memo d.d. 11 december 2008 (bijlage I). Aan de hand van de opgaven van Tjaden is in deze notitie een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van deze bedrijven. De totale verkeersgeneratie is bepaald op 284 mvt / etmaal waarvan circa 26% (74) vrachtverkeer.

**Vertaald naar woningen betekent dat  $284 / 7,4 = 38$  woningen.**

### Uitgangspunten:

- Het te ontwikkelen woningbouwprogramma mag in verhouding tot het verkeersaanbod gedurende de actieve bedrijfsuitoefening ten tijde van de Tjadenvennootschappen niet leiden tot een toename van het verkeersaanbod over de Zuid-Schalkwijkerweg;
- Per woning wordt uitgegaan van 7,4 voertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal past bij het type woonmilieu 'landelijk wonen';
- Bezien vanuit het aspect verkeer kunnen, uitgaande van 7,4 voertuigbewegingen / etmaal per woning en het op basis van het feitelijk gebruik berekende aantal verkeersbewegingen van 284 mvt / etmaal, kunnen op het Tjadenterrein maximaal 38 woningen worden gebouwd.



Streetview vanaf de Zuidschalkwijkerweg

## 2.6 Parkeren

Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het parkeren volledig binnen de grenzen van het Tjaden-terrein wordt opgelost. Daarbij zullen parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein, buiten het zicht worden aangelegd. Dat betekent niet dat per definitie ondergronds moet worden geparkeerd. Daarnaast kan worden gedacht aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals parkeerkeffers.

### Uitgangspunten:

- Voor het parkeren is het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem van toepassing;
- Alle parkeervoorzieningen, zowel voor bewoners als voor bezoekers dienen binnen de grenzen van het Tjaden-terrein te worden gerealiseerd;
- openbare parkeervoorzieningen dienen bij voorkeur aan het zicht te worden onttrokken, bijvoorbeeld door middel van hagen of op binnen terreinen;
- Langs de Zuid-Schalkwijkerweg is geen parkeergelegenheid beschikbaar.

## 2.7 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de Stelling van Amsterdam, maar vervult hierin geen bijzondere rol. Uit de Quicksan cultuurhistorie terrein Tjaden (bijlage 2) komt naar voren dat aan de bestaande bebouwing geen cultuurhistorische waarde kan worden toegekend. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 staat de voormalige vetsmelterij (ten behoeve van het Cruquiusgemaal) op het Tjadenterrein. Door de grootschalige ontwikkelingen aan de overzijde van de Ringvaart is de ruimtelijke relatie met het gemaal echter sterk verstoord. Ook bouwkundig gezien zijn er geen aanleidingen om nog cultuurhistorische waarde aan de voormalige vetsmelterij toe te kennen.



1830 Het plangebied is na de veenontginning en de aanleg van de ringdijk om het Haarlemmer Meer onderdeel van de polder geworden

Bij de uitwerking van de plannen zal overeenkomstig de gelende regelgeving, zoals het Besluit omgevingsrecht en de Wet archeologische monumentenzorg, aandacht worden besteed aan het aspect cultuurhistorie. Bij de uitwerking van de plannen kan de (ontstaans)geschiedenis van het gebied wel als inspirerend kader fungeren.

### Uitgangspunten

- Er zijn ten aanzien van dit aspect geen specifieke uitgangspunten. Wel kan de (ontstaans)geschiedenis van het gebied als inspirerend kader fungeren bij de uitwerking van de plannen.

## 2.8 Milieutechnische aspecten

### Bodem

De gemeente heeft in het kader van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg (2009) onderzoek verricht naar de in het kader van het bestemmingsplan relevante omgevingsfactoren. Voor het Tjaden-terrein is relevant dat bekend is dat de bodem van het terrein verontreinigd is. Voor ontwikkelingen op gronden met (ernstige) verontreiniging is in het algemeen een saneringsplan noodzakelijk in het kader van de Wet bodembescherming. In het saneringsplan zal worden aangegeven wat nodig is om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie. Tevens zal bodemonderzoek moeten worden gedaan. In dat onderzoek dient in ieder geval gekeken te worden naar: verontreiniging met minerale olie, mogelijke asbestverontreiniging in de bodem, metalenverontreiniging in de ophooglaag. Daarbij zal voor worden getoetst aan het Bodembeheerplan dat in 2013 door de gemeente is vastgesteld (Nota bodembeheer 5 september 2013, BBV nr. STZ/MIL 2013/ 232071).



Gratis Fietsveer vanaf Zuidschalkwijkerweg naar Theehuis De Cruquius aan de Ringdijk

Naast bodem zijn de volgende milieuaspecten relevant:

- Bedrijven en milieuzonering
- Duurzaamheid
- Ecologie
- Externe veiligheid
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Water

#### **Bedrijven en milieuzonering**

Het plangebied ligt binnen de milieucontour (geur) van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze AWZI zal per 1 januari 2017 uit bedrijf worden genomen. De geurcontour speelt dan geen rol meer. Daarnaast zal in het kader van het besetmingsplan ook een verkenning moeten worden uitgevoerd naar de overige relevante bedrijven in de omgeving, zowel binnen de gemeente Haarlem als binnen de gemeenten Haarlemmermeer en Heemstede.

#### **Duurzaamheid**

Wat betreft het aspect Duurzaamheid zal worden getoetst aan het beleid van de gemeente Haarlem inzake duurzaamheid (Haarlem Klimaat Neutraal), waarin zoveel mogelijk gestreefd wordt naar klimaatneutrale woningen.

#### **Ecologie**

Bij alle projecten geldt de algemene zorgplicht van de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht brengt mee dat bij ruimtelijke ingrepen onderzoek moet worden gedaan naar de gevolgen van die ingreep op de in een gebied voorkomende flora en fauna. Dit onderzoek zal plaatsvinden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS, waardoor een nee, tenzij onderzoek achterwege kan blijven.

#### **Externe veiligheid**

Dwars door het Tjaden-terrein loopt een gasleiding die tevens is aangeduid op de risicokaart. Voor de leiding geldt een aan te houden toetsingsafstand van 4m, ter weerszijden van de leiding voor gevoelige bestemmingen, zoals nu ook het geval is bij de grote Genieloods. Dit aspect zal moeten worden betrokken bij de nadere planuitwerking.

#### **Geluid**

De maximaal toegestane geluidsniveaus voor verschillende soorten functies zijn vastgelegd in de Wet Geluidhinder. Het plangebied staat onder akoestische invloed van de Zuid-Schalkwijkerweg, de Cruquiusdijk en de Cruquiusweg / Kruisweg. De Cruquiusweg heeft in buitenstedelijke gebied een geluidszone van 400m. Een deel van deze zone ligt over het plangebied. De overige wegen kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant. Voor ontwikkelingen op het Tjaden-terrein dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de maximaal toegestane geluidsniveaus zoals vastgelegd in de Wet Geluidhinder.

#### **Luchtkwaliteit**

Ten behoeve van de luchtkwaliteit gelden de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit. De plannen voor de herontwikkeling van het Tjaden-terrein blijven ruim onder de norm van 1500 woningen (bij één ontsluitingsweg) en valt daarmee ruim binnen de criteria voor ‘niet in betekenende mate’ zodat nadere uitwerking van dit aspect niet noodzakelijk is.

#### **Water**

Het gebied is aangemerkt als gebied dat een klein risico loopt op overstromingen. De kwaliteit van het water en het goed functioneren van het watersysteem wordt bewaakt door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daarnaast is bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen het toepassen van de Watertoets verplicht.

Buiten de genoemde uitgangspunten, gelden geen aanvullende uitgangspunten ten aanzien van milieu.

#### **Uitgangspunten:**

- Voor het plangebied zijn enkele aandachtspunten op het gebied van milieutechnische aspecten geïnventariseerd. In het kader van de verdere planuitwerking zal aandacht moeten worden besteed aan de volgende aspecten: bedrijven milieuzonering, bodem, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en water.
- Verwacht wordt dat bodemsanering zal moeten plaatsvinden en dat een saneringsplan moet worden opgesteld;
- De Watertoets is van toepassing;
- Er zal voldaan moeten worden aan de geldende normen ten aanzien van het aspect geluid en milieuzonering;
- Er dient rekening te worden gehouden met de bebouwingsvrije zone rond de gasleiding die door het terrein loopt.
- Er dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de in het gebied voorkomende natuurwaarden in het kader van de Ff-wet;
- Doordat een aanzienlijk deel van het terrein verhard is, zal de watercompensatie-opgave naar verwachting meevallen omdat de aanleg van tuinen en bosschages tot een afname van het verhard oppervlak kunnen leiden;
- het aspect duurzaamheid wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid (Haarlem Klimaat Neutraal).

## 3 UITVOERBAARHEID

### 3.1 Financiën

#### **Bestaande situatie**

Het terrein is eigendom van Bataks bv. De gemeente Haarlem heeft geen grond in eigendom.

#### **Beleid**

Indien openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente zullen de kosten hiervoor worden verhaald op de initiatiefnemer. Ook de kosten van aanleg van kabels en leidingen en riolering komen voor rekening van initiatiefnemer. Als er openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente, dan moet deze zijn aangelegd volgens de normen van de gemeente.

De initiatiefnemer en de gemeente kunnen hiertoe een overeenkomst sluiten, waarin afspraken zijn vastgelegd inzake kostenverhaal van door de gemeente gemaakte en te maken kosten (incl. planschade). De door de gemeente te maken kosten zijn hiermee anderszins verzekerd. In dat geval kan worden afgezien van een exploitatieplan.

#### **Uitgangspunten:**

- de regeling in afdeling 6.4 Wro dient als uitgangspunt met betrekking tot kostenverhaal.

### 3.2 Planning en communicatie

De NvU is een eerste stap om te komen tot een kader waarmee de gemeente regie op ontwikkelingen kan voeren. Deze NvU zal worden besproken in de Staf van de wethouder. Daarna zullen de uitgangspunten uit de NvU worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De initiatiefnemer zal vervolgens in overleg met de gemeente een Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan uitwerken waarin wordt aangegeven welke functies met welke omvang een plaats krijgen in het gebied. Daarnaast wordt in deze fase het ontwerp voor de buitenruimte gemaakt. Het stedenbouwkundig plan zal worden getoetst aan de NvU en op stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit worden beoordeeld. Het stedenbouwkundig plan zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad en de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit.

Tijdens de ontwerpfase kan tevens de procedure worden gestart in het kader van de Wet ruimtelijke ordening om de noodzakelijke aanpassingen in het bestemmingsplan te maken. Tijdens die procedure worden de reguliere mogelijkheden voor inspraak geboden.

## 4 OPSOMMING UITGANGSPUNTEN

### Ruimtelijke thema's

- In de bestaande situatie is diverse bebouwing aanwezig. Het plangebied is aan te merken als bestaand bebouwd gebied dat voor herontwikkeling in aanmerking komt;
- Nieuwbouw dient in te spelen op de ruimtelijke structuur van de polder, zodat deze zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast;
- In het gebied zijn 3 soorten typologieën te onderscheiden die een stedenbouwkundige aanknopingspunt bieden. Deze typologieën zouden op het terrein gecombineerd kunnen worden;
- De doorzichten in het gebied liepen in het verleden van oost naar west;
- Vanwege het dijklichaam tussen het plangebied en het Spaarne en de lage ligging van het plangebied zelf is er geen direct zicht op de rivier; vanuit ruimtelijk oogpunt zijn verdere doorzichten geen voorwaarde voor planvorming op het Tjaden-terrein;
- Het Tjaden-terrein heeft een afwijkende vorm ten opzichte van de overige percelen en kent daardoor een 3-zijdige oriëntatie;
- Hoogbouw / appartementencomplexen zijn niet gewenst;
- De overgang tussen openbaar gebied en privé dient samen met de parkeeroplossing te worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsparagraaf of beeldkwaliteitsplan;
- Voor de te realiseren dichtheden geldt een richtlijn van 15 woningen per hectare en een maximaal te bebouwen oppervlak van 2325m<sup>2</sup>. De genoemde aantallen zijn geen harde normen; er kan gemotiveerd van de richtlijnen worden afgeweken.

### Wonen

- De plannen voor woningbouw zijn in lijn met het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen. De plannen moeten na uitwerking opnieuw worden getoetst aan het geldende vastgestelde beleid van de verschillende overheden.
- Woningen op het Tjaden-terrein sluiten zoveel mogelijk aan op de wensen van kwaliteitsvragers uit de regio;
- Het Tjaden-terrein biedt mogelijkheden voor zowel mensen die georiënteerd op het water willen wonen, als voor mensen die rust en ruimte zoeken. Beide doelgroepen zouden in de plannen moeten worden meegenomen;
- aansluitend op de wens van de gemeente zal in de noordwesthoek van het plangebied ruimte worden geboden zodat aansluiting op het jaagpad in de toekomst mogelijk is. Het jaagpad hoeft ter plaatse van het Tjadenterrein niet langs het water door te lopen;
- Het te ontwikkelen woningbouwprogramma mag in verhouding tot het verkeersaanbod gedurende de actieve bedrijfsuitoefening ten tijde van de Tjadenvennootschappen niet leiden tot een toename van het verkeersaanbod over de Zuid-Schalkwijkerweg.

### Economie

- De eis dat maximaal 1915m<sup>2</sup> van het terrein mag worden bebouwd is losgelaten. Als kanttekening wordt daarbij opgemerkt dat een sterke verdichting een goede motivering vergt omdat dit ten koste gaat van de openheid.
- Wonen wordt als gewenste ontwikkeling gezien. Voor combinaties met aan huis gebonden beroeps/bedrijfsactiviteiten geldt dat dit niet mag leiden tot toename van het aantal verkeersbewegingen.

### Commerciële en maatschappelijke voorzieningen

- Er zijn ten aanzien van dit aspect geen uitgangspunten geformuleerd.

## Bereikbaarheid

- Het te ontwikkelen woningbouwprogramma mag in verhouding tot het verkeersaanbod gedurende de actieve bedrijfsuitoefening ten tijde van de Tjadenvennootschappen, niet leiden tot een toename van het verkeersaanbod over de Zuid-Schalkwijkerweg;
- Per woning wordt uitgegaan van 7,4 voertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal past bij het type woonmilieu 'landelijk wonen';
- Vanuit verkeer gezien kunnen maximaal 38 woningen op het terrein worden gebouwd.

## Parkeren

- Voor het parkeren is het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem van toepassing;
- Alle parkeervoorzieningen, zowel voor bewoners als voor bezoekers dienen binnen de grenzen van het Tjaden-terrein te worden gerealiseerd;
- Langs de Zuid-Schalkwijkerweg is geen parkeergelegenheid beschikbaar.

## Cultuurhistorie

- Er zijn ten aanzien van dit aspect geen specifieke uitgangspunten. Wel kan de (ontstaans) geschiedenis van het gebied als inspirerend kader fungeren bij de uitwerking van de plannen.

## Milieutechnische aspecten

- Voor het plangebied zijn enkele aandachtspunten op het gebied van milieutechnische aspecten geïdentificeerd. In het kader van de verdere planuitwerking zal aandacht moeten worden besteed aan de volgende aspecten: bedrijven milieuzonering, bodem, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en water.
- Verwacht wordt dat bodemsanering zal moeten plaatsvinden en dat een saneringsplan moet worden opgesteld;
- De Watertoets is van toepassing;
- Er zal voldaan moeten worden aan de geldende normen ten aanzien van het aspect geluid en milieuzonering;
- Er dient rekening te worden gehouden met de bebouwingsvrije zone rond de gasleiding die door het terrein loopt.
- Er dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de in het gebied voorkomende natuurwaarden in het kader van de Ff-wet;
- Doordat een aanzienlijk deel van het terrein verhard is, zal de watercompensatie-opgave naar verwachting meevallen omdat de aanleg van tuinen en bosschages tot een afname van het verhard oppervlak kunnen leiden;
- het aspect duurzaamheid wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid (Haarlem Klimaat Neutraal).

## Financiën

- De regeling in afdeling 6.4 Wro dient als uitgangspunt met betrekking tot kostenverhaal.

## Proces en communicatie

- De NvU zal worden besproken in de Staf van de wethouder en daarna worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Hierna wordt in overleg met de gemeente een Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitplan uitgewerkt.
- Het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan worden (na inspraak) voorgelegd aan de gemeenteraad en de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit.
- Voor eventuele aanpassing van het bestemmingsplan wordt de reguliere procedure gevolgd.

## **BIJLAGEN**

- 1. Memo Verkeersadvies ontwikkeling terrein Tjaden Haarlem, RBOI, Rotterdam, 11 december 2008**
- 2. Quicksan Cultuurhistorie terrein Tjaden, Zuid Schalkwijkerweg, drs. M. Kooiman, Amsterdam, maart 2015**

# Memo

adviesbureau voor ruimtelijk beleid  
ontwikkeling  
en herichting



4  
Postbus 150, 3000 AD Rotterdam  
Telefoon: 010-4130620  
Fax: 010-4121039  
E-mail: info@rboi.nl

**Aan:** Salman Ruimtelijk Advies BV  
**T.a.v.:** Dhr. Drs. V. Salman  
**Onderwerp:** Verkeersadvies ontwikkeling terrein Tjaden Haarlem  
**Datum:** 11 december 2008  
**Referte:** ing. P.J.P. Hommel; ir. G.J.G. Bokelman

## Vraagstelling

Salman Ruimtelijke Advies BV is in samenwerking met Architectenburo Hans van Egmond bezig om de Tjaden-locatie in Haarlem te ontwikkelen van een bedrijventerrein naar een woongebied. De locatie ligt nabij de samenkomst van de Spaarne en de Ringvaart van de Haarlemmermeer en biedt uitstekende mogelijkheden om een nieuw hoogwaardig woongebied nabij het water te realiseren. De locatie ligt bovendien in het zicht van het monument Cruquius dat aan de overzijde van de Ringvaart van de Haarlemmermeer ligt.

In verband met de verkeersontsluiting van het gebied is aan RBOI-Rotterdam gevraagd om een analyse te maken van de vroegere en toekomstige verkeerssituatie op de Zuid-Schalkwijkerweg, de enige verkeersontsluitingsroute van het Tjaden-terrein.

In onderstaande notitie zal eerst de locatie en de bereikbaarheid, voor zover relevant voor de beoordeling van de verkeerskundige situatie worden beschreven. Daarna zal ingegaan worden op de vroegere en de toekomstige verkeerssituatie, qua aard van het verkeer en wat betreft de intensiteiten. Ten slotte wordt de situatie gewogen en beoordeeld en worden conclusies getrokken voor de verkeersontsluiting van de locatie Tjaden als woongebied.

## Situatie

Het Tjaden-terrein ligt aan het einde van de Zuid-Schalkwijkerweg in Haarlem. De Zuid-Schalkwijkerweg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Het wegbeeld is dat van een buitenstedelijke smalle polderweg.

Vanaf de Zuid-Schalkwijkerweg wordt via de Zwemmerslaan de hoofdverkeersstructuur (Europaweg) van Haarlem bereikt. De Europaweg vormt de hoofdroute door de wijk Schalkwijk en verbindt de N205 in het noorden met de N201 in het westen (Heemstede). De Zwemmerslaan is door middel van een met verkeerslichten geregeld kruispunt aangesloten op de Europaweg en kent deels een vrijliggende fietsvoorziening. Ook kent de Zwemmerslaan snelheidsremmende maatregelen en gedeeltelijk een 30 km/h-regime.

De afstand tussen de aansluiting met de Zwemmerslaan en de locatie, die aan de Ringvaart van de Haarlemmermeer ligt, bedraagt circa 1400 meter. Vanaf de Europaweg (hoofdverkeersstructuur) naar de locatie bedraagt de afstand circa 2,0 km.

De Zuid-Schalkwijkerweg heeft in het eerste -noordelijke- gedeelte een wegbreedte van circa 4,50 m. Ten zuiden van de jachtwerf versmalt de weg tot een rijbaanbreedte van circa 3,00 m; de weg heeft daar een bochtig verloop en beschikt niet over passeerstroken en fietsvoorzieningen. Belangrijk is dat de Zuid-Schalkwijkerweg onderdeel uitmaakt van de "Floriadefietsroute", en dat voornamelijk in de lente- en zomerperiode veel fietsverkeer verwacht mag worden. Aan het einde van de weg voert een apart fietspad



over de Hommeldijk via een ophaalbrug voor langzaam verkeer over de Ringvaart naar de Cruquiusdijk. Ook is er een fiets/voetveer over de Ringvaart naar de Cruquiusdijk.

De Zuid-Schalkwijkerweg is vanaf de Tjaden-locatie de enige ontsluiting voor autoverkeer. De Hommeldijk en de verderop gelegen ophaalbrug over de Ringvaart vormen alleen voor het langzaam verkeer een tweede ontsluiting.

Belangrijk voor de beoordeling van de verkeerssituatie is:

- de breedte van de Zuid-Schalkwijkerweg en
- de toe- of afname van het aantal autobewegingen als gevolg van de beoogde herontwikkeling als woongebied.

Om de breedte van de Zuid-Schalkwijkerweg te beoordelen, is in onderstaande tabel het benodigde breedteprofiel voor de verschillende modaliteiten weergegeven, ontleend aan publicatie 230 (Ontwerpwijzer Fietsverkeer) van het CROW (2006).

**Tabel 1 Breedteprofiel fiets/personenauto/vrachtauto**

Maatsegment	Benodigd breedteprofiel (m)
Fietser	0,75
Personenauto	1,75
Vrachtauto	2,60
fietser ten opzichte van trottoirband	0,25
fietser ten opzichte van fietser (beide rijdend)	0,50
fietser (rijdend) ten opzichte van rijdend voertuig	0,85
rijdende voertuigen onderling	0,30
rijdend voertuig ten opzichte van de trottoirband	0,25

De breedte van 3,00 m van het zuidelijke gedeelte van de weg is te gering om voldoende ruimte te kunnen bieden aan twee elkaar passerende auto's (benodigde ruimte 4,30 m) en een naast elkaar rijdende auto en fietser (benodigde ruimte 3,85 m). In de praktijk is het bij stapvoets rijden van autoverkeer mogelijk om fietsers in te halen. Voor het passeren van personenauto's dient in de praktijk gewacht te worden ter plaatse van de aanwezige perceelsuitritten, die echter aan het einde van de weg relatief spaarzaam zijn en bovendien in gebruik genomen worden door geparkeerde of gestalde auto's van daar vertoevende eigenaren.

#### **Vroegere situatie**

Op het Tjaden-terrein waren tot 1 januari 2006 vier bedrijven gevestigd:

- Tjaden Grondmechanica BV (adviesbureau technisch bodemonderzoek)
- Tjaden Milieu Adviesbureau BV
- Tjaden Geohydrologie BV
- Grondboringen Tjaden Haarlem BV

Volgens opgave werkten er bij Tjaden Grondmechanica BV 30 werknemers, waarvan 10 op kantoor en 20 op de weg. Verder had het bedrijf 10 vrachtauto's. Er wordt van uitgegaan dat de werknemers op de weg de hoofdvestiging (het Tjaden-terrein) zowel 's morgens als tegen de avond aanreden. De medewerkers op kantoor reden 's ochtends vroeg aan en vertrokken 's middags laat. Verder wordt aangenomen dat de vrachtauto's eenmaal per dag aanreden.

Tjaden Milieu Adviesbureau kende op deze locatie 10 werknemers, waarvan 5 op kantoor en 5 op de weg. Het bedrijf beschikte verder over 3 bestelauto's. Er wordt van uitgegaan dat de werknemers eenmaal per dag aanreden en dat de bestelauto's gemiddeld twee ritten per dag maakten.

Tjaden Geohydrologie had op deze locatie 30 medewerkers, waarvan 12 op locatie en de overige medewerkers (18) op de weg. Het bedrijf beschikte hier over 4 vrachtauto's en 4 boorwagens. Er wordt van uitgegaan dat de werknemers op de weg de vestiging eenmaal per werkdag aanreden. Verder wordt

er van uitgegaan dat de medewerkers op locatie de vestiging eenmaal per twee werkdagen aanreden. De vracht- en boorwagens reden eenmaal per dag aan.

Grondboringen Tjaden heeft geen personeel en derhalve geen auto's.

Verder is bekend dat er drie keer per dag externe transporteur de locatie bezocht en er per dag gemiddeld 30 leveranciers en bezoekers naar de locatie kwamen, waarvan aangenomen wordt dat de helft met personenauto's en de helft met vrachtauto's kwam. Thans is het perceel nog in gebruik door Grondboringen Tjaden. Het terrein wordt gebruikt voor nacht- en weekeindstalling van één dieplader en twee sondeereenheden. Er wordt van uitgegaan dat de sondeereenheden op de diepladers worden aangevoerd. De overige bedrijvigheid is per 1 januari 2006 gestaakt.

In navolgende tabel is de verkeersgeneratie van de bovenstaande vroegere bedrijfsactiviteiten geraamd op basis van bovenstaande informatie en uitgangspunten.

**Tabel 2 Verkeersgeneratie bedrijfsactiviteiten**

	Norm	Verkeersgeneratie per werkdagemaal Personenauto	Verkeersgeneratie per werkdagemaal vrachtauto
<b>Tjaden Grondmechanica BV</b>			
10 medewerkers op kantoor	2 bewegingen per dag	20	
20 medewerkers op de weg	4 bewegingen per dag	80	
10 vrachtauto's	2 bewegingen per dag		20
<b>Tjaden Milieu Adviesbureau BV</b>			
5 medewerkers op kantoor	2 bewegingen per dag	10	
5 medewerkers	2 bewegingen per dag	10	
3 bestelauto's	4 bewegingen per dag	12	
<b>Tjaden Geohydrologie BV</b>			
12 medewerkers op locatie	1 beweging per dag	12	
18 medewerkers op de weg	2 bewegingen per dag	36	
4 vrachtauto's	2 bewegingen per dag		8
4 boorwagens	2 bewegingen per dag		8
<b>Grondboringen Tjaden Haarlem</b>			
Geen verkeer			
<b>Overig</b>			
3 externe transporteurs	2 bewegingen per dag		6
30 leveranciers	2 bewegingen per dag	30	30
1 dieplader	2 bewegingen per dag		2
2 sondeereenheden	-	-	-
<b>Totaal</b>		<b>210</b>	<b>74</b>

**De totale verkeersgeneratie van de bedrijfsactiviteiten bedraagt 284 mvt/werkdagemaal, waarvan circa 26% (74) vrachtwagens.**

#### **Toekomstige situatie**

Voor de locatie zijn verschillende plannen voor nieuwbouw ontwikkeld.

In 2007 is een woningbouwplan voorgesteld dat bestaat uit 11 villa's, 8 tweekappers en 4 rijenwoningen (voorstel 2007), in totaal 23 woningen.

Naar aanleiding van besprekingen met de gemeente zijn daarnaast twee alternatieven vervaardigd:

Alternatief I met 20 woningen (10 villa's en 10 tweekappers) en

alternatief II met 48 appartementen plus 5 grondgebonden woningen.

Op basis van publicatie 256 (CROW, 2007) wordt de verkeersgeneratie voor deze woningen berekend. In onderstaande tabel is het woningprogramma voor de drie plannen weergegeven met de daarbij behorende norm voor de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie is per woningtype berekend.

**Tabel 3 Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling**

	Gehanteerde norm	Voertuigbewegingen per woning	Totale verkeersgeneratie (mvt/werkdagemaal)
<b>Voorstel 2007</b>			
11 villa's	Landelijk wonen/koop vrijstaand	9,1	100
8 tweekappers	Landelijk wonen/koop twee-onder-een-kap	8,7	70
4 eengezinswoningen	Landelijk wonen/tussen-/hoekwoning	8,2	33
<b>Totaal</b>			<b>203</b>
<b>Alternatief I</b>			
10 villa's	Landelijk wonen/koop vrijstaand	9,1	91
10 tweekappers	Landelijk wonen/koop twee-onder-een-kap	8,7	87
<b>Totaal</b>			<b>178</b>
<b>Alternatief II</b>			
48 appartementen Grondgebonden	Landelijk wonen/koop etage	6,7*	322
1 villa	Landelijk wonen/koop vrijstaand	9,1	9
4 eengezinswoningen	Landelijk wonen/tussen-/hoekwoning	8,2	33
<b>Totaal</b>			<b>364</b>

0,3 mvt/etmaal verhoogd ten opzichte van de hoogste verkeersgeneratie in dorpse omgeving

Bij "Voorstel 2007" met 23 woningen en "Alternatief I" (20 nieuwe woningen) is sprake van een verkeersgeneratie die minder is dan de vroegere verkeersgeneratie van het bedrijf Tjaden. De afname bedraagt 106 mvt/etmaal (alternatief I) of 81 mvt/etmaal (voorstel 2007).

Bij "Alternatief II" is er sprake van een verkeersgeneratie van 364 mvt/etmaal, dat tot een verkeerstoename van 80 mvt/etmaal leidt.

In alle situaties zal het aandeel vrachtverkeer afnemen, omdat dit ten behoeve van de woningen vrijwel nihil zal zijn. De vroegere (milieu)hinder als gevolg van vrachtverkeer zal daardoor worden weggenomen.

#### **Spreiding verkeer**

De spreiding van verkeer vanuit de woonbuurt over de dag en in de week zal groter zijn dan bij de vroegere bedrijfsvestigingen. Bij de bedrijven was het echter (relatieve) voordeel dat de meeste verkeersbewegingen 's morgens vrijwel na elkaar vanuit noordelijke richting plaatsvonden en tegen de avond in omgekeerde richting. Ten opzichte van een woongebied is een deel van de ritten dat door de bedrijven gegenereerd wordt voorspelbaar. Vanuit een woongebied vindt een groot aantal andere ritten plaats 'op de dag', 's avonds en in het weekeinde. Hierdoor is er sprake van een grotere spreiding. De mogelijkheid voor personenauto's onderling om te kunnen passeren weegt dan ook mee in de beoordeling van de bereikbaarheid van de locatie. Ook weegt daarbij de verkeersveiligheid voor fietsverkeer mee.

In navolgende foto's is de Zuid-Schalkwijkerweg in de huidige situatie weergegeven.

## Conclusies

- Ten opzichte van de vroegere situatie, toen het bedrijf Tjaden op de locatie gevestigd was, zal in "Voorstel 2007" en in "Alternatief I" de hoeveelheid verkeer afnemen, maar zal bij "Alternatief II" met 48 appartementen en 5 grondgebonden woningen de hoeveelheid verkeer toenemen.
- De verkeersdruk als gevolg van het vrachtverkeer verdwijnt vrijwel volledig.
- De verkeersverdeling over het straat zal veranderen en er zullen meer verkeersbewegingen 'over de dag', in de avond en in het weekeinde plaatsvinden.
- De verkeersstroom is meer gespreid qua richting en tijdstip, waardoor de kans op passerend verkeer uit tegengestelde richting groter wordt.
- De verkeersafwikkeling zal niet optimaal zijn vanwege het smalle profiel van de Zuid-Schalkwijkerweg en de grotere spreiding van het verkeer over de dag in samenhang met het verwachte aantal fietsbewegingen waardoor de passeerkans toeneemt.
- Voor de Zuid-Schalkwijkerweg zijn maatregelen (aanleg passeerplaatsen) gewenst om de verkeersafwikkeling te optimaliseren.
- In de twee situaties van de 20 grondgebonden woningen (Alternatief I) en 23 woningen (Voorstel 2007) is er een geringere verkeersgeneratie dan bij Alternatief II (48 appartementen en 5 grondgebonden woningen).
- Ten opzichte van de hercalculeerde verkeersgeneratie van het bedrijf Tjaden is er alleen in de situaties van Voorstel 2007 en Alternatief I sprake van een afname van de hoeveelheid verkeer. De consequentie van een verkeerstoename op de Zuid-Schalkwijkerweg, zoals berekend voor Alternatief II kan pas bepaald worden nadat meer gegevens over de huidige intensiteit bekend zijn.

## Aanbevelingen

De plannen "Voorstel 2007" en "Alternatief I" tonen aan dat de verkeersgeneratie minder is dan vroeger, toen het bedrijf Tjaden hier nog gevestigd was. Dit houdt in dat voor de overige bewoners langs de Zuid-Schalkwijkerweg en de gebruikers van deze route de situatie verbetert aangaande het aantal voertuigpassages. De passeerkans langs de weg is over het 1.400 meter lange traject verschillend. In het noordelijke gedeelte is het wegprofiel breder, daarna versmalt de weg en volgen de in- en uitritten elkaar niet meer frequent op. Als gevolg van de grotere spreiding van het verkeer zal de passeerkans toenemen. Om de verkeersontsluiting te optimaliseren wordt geadviseerd te bezien welke mogelijkheden er zijn om het passeergelegenheden voor auto's te vergroten. Dit kan door passeerplaatsen aan te leggen. Een passeerplaats is een plaatselijke verbreding van de verharding waar ruimte wordt geboden om een tegemoetkomend voertuig te laten passeren. Door toepassing van passeerplaatsen wordt de verkeersveiligheid voor fietsers verbeterd. Passeerplaatsen komen grofweg in twee vormen voor:

1. De weg wordt aan beide zijden verbreed tot een breedte van minimaal 4,30 m (twee personenauto's kunnen elkaar dan passeren). Dit houdt in dat de Zuid-Schalkwijkerweg aan beide zijden met 0,65 m verbreed dient te worden.
2. Aan één zijde van de weg wordt een passeerplaats gemaakt met een breedte van minimaal 1,30 m. Deze passeerplaats wordt half verhard of geheel verhard uitgevoerd.

Op basis van het Handboek Wegontwerp Erftoegangswegen (publicatie 164b, CROW) dient de passeerplaats over een lengte van maximaal 20 m een verbreding te bieden. De passeerplaatsen worden met een frequentie van minimaal 150 m en maximaal 300 m toegepast. Over de precieze ligging van de passeerplaatsen dient nader onderzoek te worden verricht. Wel kan gesteld worden dat circa drie passeerplaatsen zouden moeten worden aangelegd. In figuur 4 is een referentiebeeld van een passeerplaats weergegeven. De passeerplaatsen kunnen halfverhard of verhard worden uitgevoerd; de voorkeur gaat uit naar verharding.

RBOI-Rotterdam

# Quick-Scan Cultuurhistorie terrein Tjaden, Zuid-Schalkwijkerweg 58, Haarlem

## 1 Aanleiding en doel

De Zuid-Schalkwijkerweg ligt in het min of meer landelijk gebleven gebied van de Schalkwijkerpolder, aan de zuidkant van de gemeente Haarlem. De weg is gesitueerd op de oostelijke oever van het Spaarne. Waar de weg tegen de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder loopt, bevindt zich nr. 58. Het terrein aan nr. 58 ligt met een lange kant direct langs de Ringvaart. De voorzijde ligt aan de weg, de achterzijde langs het Spaarne; een klein deel grenst direct aan het water, het grootste deel aan de binnenkant van de kade daarlangs.

Aan de overzijde van de vaart, tegenover de monding van het Spaarne, staat het historische stoomgemaal De Cruquius

Op het terrein staat een aantal voormalige bedrijfsgebouwen van het grondmechanisch adviesbureau Tjaden. De bedrijfsactiviteiten van deze firma worden sinds 1 januari 2006 op een andere locatie voortgezet; de bedrijfsgebouwen aan de Zuid-Schalkwijkerweg staan nu leeg.

De eigenaar van het terrein, Bataks BV, heeft het voornemen het terrein te herontwikkelen voor woningbouw. In dit kader is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (concept 9 februari 2015). Door de gemeente Haarlem (mevr. M. van Eeghen, mail 020215) is er op gewezen dat in het kader van de planvorming eventuele cultuurhistorische waarden van de locatie onderzocht moeten worden. Het gaat dan in het bijzonder om de voormalige vet-smelterij uit 1917. In de onderstaande paragrafen wordt de vraag inzake cultuurhistorische waarden beantwoord.

### *Adresgegevens onderzocht terrein*

Zuid Schalkwijkerweg 58  
2034 JJ Haarlem



Het terrein op de viewer van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen ([bagviewer.geodan.nl](http://bagviewer.geodan.nl)).

## 2 Beknopte ontwikkelingsgeschiedenis

### Ontwikkeling tot begin 17de eeuw

Het veengebied aan de oostkant van het Spaarne is ontgonnen vanaf de 11e eeuw, in de periode van de Grote Ontginningen. De uitgestrekte veengebieden van Holland en Utrecht werden toen planmatig en grootschalig ontgonnen. Het zandige, hoger gelegen strandwalengebied aan de westkant van het Spaarne was al eerder bewoond geraakt.

De ontginning werd uitgevoerd door het graven van een stelsel van evenwijdige (afwaterings)sloten min of meer haaks op de ontginningsbasis, de weg evenwijdig langs het Spaarne. Deze weg, vermoedelijk van meet af aan een kade, werd aangelegd op enige afstand van de rivier, zodat het terrein aan de westkant 'buitendijks' kwam te liggen. De weg heette eerst Heere(n)weg, later Schalkwijkerweg naar het ambacht (juridisch-bestuurlijke eenheid) waarvan het gebied deel uitmaakte.

De ontginningen resulteerden in een boerderijstrook aan weerszijden van de weg, waarbij het tot de boerderijen behorende land aan de oostkant van de weg ligt. Een dergelijk beeld komt bij meer veenriviertjes in Holland en Utrecht voor.

Op de kaart van Rijnland door Balthasar Florisz van Berckenrode uit 1610 - 1630 is aan de zuidkant van 'Schalckwyck' tussen de weg en de Goo Watergang (later Gauw watergang) een 'Kade Zytwint' aangegeven. Een zijd(e)wende is een zijkade van een middel-eeuw ontginningsblok. Op de kaart zien we tussen de zijkade en het water van het Haarlemmermeer een smalle 'rafelige' strook grond. Dit is een restant van een ontginningsblok ten zuiden van de zijdwende dat inmiddels grotendeels door het Haarlemmermeer was opgeslokt. Ook de zijdwende is, na 1613, nog in het water verdwenen.

Begin 17e eeuw lag het huidige Tjaden-terrein, getuige de kaart van Van Berckenrode, buitendijks aan de Schalkwijkerweg. In het buitendijks gebied staat alleen aan de kant van het Spaarne enige bebouwing aangegeven.



Deel van de kaart van Rijnland door Balthasar Florisz van Berckenrode uit 1610 - 1630, de rode cirkel geeft globaal de ligging van het Tjaden-terrein aan.

## De drooglegging van het Haarlemmermeer

Het Haarlemmermeer gaat terug op een veenmeer dat in de loop der eeuwen steeds groter werd als gevolg van vervening beneden de waterspiegel in de omgeving en afslag van naburige veengebieden onder invloed van water en wind. Het meer groeide uiteindelijk, ook door vereniging met het Spieringmeer en het Leidsemeer uit tot een watervlakte van bijna 17.000 hectare. Hoewel al in de 17e eeuw plannen tot droogmaking waren gemaakt, duurde het tot midden 19e eeuw voordat die uiteindelijk werden uitgevoerd. Tussen 1849 en 1852 werd het Haarlemmermeer droog gemalen, waarmee de Haarlemmermeerpolder ontstond.

Voor de droogmaking bouwde men drie stoomgemalen, alledrie genoemd naar waterstaatkundigen die eerder een plan tot droogmaking hadden gemaakt: Leeghwater, Cruquius en Lijnden. De gemalen kregen een min of meer vergelijkbare opbouw rond een cilindervormig machinegebouw met een hoge ronde schoorsteen. Gemaal De Cruquius is nu als museum in gebruik.

Bij het graven van de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder werd niet steeds de oeverlijn van het meer gevolgd. Op sommige plekken werden uit oogpunt van efficiëntie delen 'oud' land binnen de Ringvaart en de dijk gebracht, o.a. bij de Lisserbroekerpolder en bij Vijfhuizen (MIP HM p. 8). Op kleine schaal gebeurde dit ook bij de monding van het Spaarne, de 'veldminuut' van de Topographisch-militaire kaart (TMK) van rond 1850 laat dit duidelijk zien: vaart en dijk zijn aangelegd over de rafelige strook buitendijkse grond bij de oorspronkelijke Schalkwijkerpolder.



De veldminuut van de Topographisch-militaire kaart met links het terrein van Slot Heemstede en aan de zuidkant van de Ringvaart het in aanbouw zijnde fort (zie par. 4) en stoomgemaal De Cruquius. Op het Tjaden-terrein is enige bebouwing tegen de Ringdijk aangegeven (niet goed zichtbaar).

## Ontwikkeling na 1850

Op de Topographisch-militaire kaart is tegen de ringdijk enige bebouwing aangegeven op het Tjaden-terrein, mogelijk behorend bij het veer over de Ringvaart. In 1859 werd, ter vervanging van dit veer, over de Ringvaart ter hoogte van de Schalkwijkerweg een houten rolbrug aangelegd. De rolbrug kon worden weggerold als er een schip moest passeren. In 1869 werd de brug weer vervangen door een pontveer. Dit is in 1970 uit de vaart genomen als reguliere verbinding. Sinds 1998 wordt het door vrijwilligers gerund.

Aan het eind van de 19e eeuw begon de Schalkwijkerweg een stadsrand-achtig karakter te krijgen. Aan de huidige Noord-Schalkwijkerweg vestigden zich o.a een glasfabriek en een watermeterfabriek. Meer zuidelijk werden landelijke woonhuizen tussen de boerderijen gebouwd en o.a. een jachtwerf. Toen Schalkwijk in 1963 deel uit ging maken van Haarlem werd de Schalkwijkerweg gesplitst in de Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg. Inmiddels was men rond 1960 in de polder begonnen met de bouw van de grote Haarlemse stadsuitbreiding, Schalkwijk.

De topografische kaart 1:25.000 uit 1913 laat opnieuw enige bebouwing zien op het Tjaden-terrein tegen de Ringvaart. De aard van deze bebouwing is niet achterhaald.

In 1917 is de vet-smelterij gebouwd, ten behoeve van het stoomgemaal De Cruquius aan de overkant van de Ringvaart. Voor het draaiend houden van de (stoom)machine(s) was veel vet nodig en dit kon in de vet-smelterij geproduceerd worden. In het productieproces wordt vethoudend dierlijk weefsel (slachtafval) gesmolten, waardoor enerzijds vet ontstaat en anderzijds waterige fractie (lijmwater). Het vloeibare vet kan worden gezeefd en verder bewerkt.

De vet-smelterij is gebouwd door de NV Nederlandsche Olie & Vet Industrie.

In 1941 is de 'genieloods' (werk- en opslagloods) op het terrein gebouwd, gevolgd door het woonhuis aan de weg in 1942. De overige bebouwing op het terrein is van later datum, merendeels uit de jaren '70.



Voorgevel van de vet-smelterij uit 1917. Het opschrift NV NEDERL OLIE & VET INDUSTRIE is inmiddels slecht leesbaar.



### 3 Ruimtelijke structuur terrein en karakter bebouwing

Het Tjaden-terrein heeft een driehoekige grondvorm met een oppervlakte van 1,55 hectare. De punt van de driehoek, met het woonhuis, ligt aan de Zuid-Schalkwijkerweg, de basis aan de kant van het Spaarne. Het terrein is in lengterichting georganiseerd. De grotere bedrijfsbebouwing ligt achter het woonhuis, met de nokrichting merendeels evenwijdig aan de Ringvaart. Het complex past hiermee qua ruimtelijke organisatie bij de eerdere boerderij-complexen aan de weg. De vetsmelterij is met de voorgevel georiënteerd op de Ringvaart en neemt hierdoor een bijzondere positie in op het terrein.

Enkele (nu) informele paden, eveneens in lengterichting, ontsluiten het terrein. Er zijn geen duidelijke, verdere historische inrichtingskenmerken.

De historische bebouwing dateert van 1917 (vetsmelterij), begin jaren '40 (werk- en opslagloods en woning) en de jaren '70.

De oorspronkelijke vetsmelterij bestaat uit twee bouwdelen: een westelijk deel afgedekt met een plat dak en een oostelijk deel onder een kap met de nok dwars op de Ringvaart met nog een klein plat afgedekt deel aan de oostkant. Het gebouw is opgetrokken in een machinale baksteen. Het metselwerk in de gevels wordt onderbroken door drie rijen decoratieve oranje baksteen. Ook het veld met de bedrijfsnaam in de voorgevel wordt omgeven door een kader van deze stenen. De bedrijfsnaam Nis geschilderd op een gecementeerde ondergrond

Het deel onder de kap heeft als openingen in de voorgevel twee ramen en twee deuren, het plat afgedekte westelijk deel aan de voorkant alleen een deur en twee kleine ramen in de zijgevel. In het bouwdeel onder de kap zijn de muren aan de binnenkant onderaan bekleed met witte geglazuurde tegels. Bovenaan is de betegeling afgewerkt met zwart- en witgeglazuurde tegels in een decoratief verband. Aan de binnenkant van de voorgevel is een bescheiden rookkanaal aanwezig. In de kap wordt is één houten spant aanwezig. De achtergevel van het bouwdeel met kap is voorzien van twee ramen. Het schuine dak is voorzien van asbesthoudende golfplaten. Het plat afgedekte deel heeft één raam in de achtergevel.



De vetsmelterij met latere aanbouwen.



Links de westelijke zijgevel van de vetsmelterij, rechts deel van het siermetselwerk.



Gedeeltelijk betegelde wand in het interieur.

De grote werk- en opslagloods (1941) is een rechthoekig gebouw van één bouwlaag met een forse kap. De loods is opgetrokken in een machinale baksteen. Metalen 'liggers' en 'staanders' verdelen met metselwerk in vakken. De ramen en deuren zijn uitgevoerd in dezelfde kleur groen als de liggers en staanders. Een aantal ramen heeft nog luiken in dezelfde kleur.

Het woonhuis (1942) aan de weg, bestaand uit één bouwlaag met kap, is in eenvoudige traditionele trant uitgevoerd.



Kopgevel van de werk- en opslagloods uit 1941.



Lange gevel van de werk- en opslagloods



Het woonhuis uit 1942

## 4 Cultuurhistorische waardering

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de Stelling van Amsterdam (Werelderfgoed). Meer precies is de ligging buiten de schootsvelden/Verboden Kringen (600 en 1000m) van het Fort Vijfhuizen, maar binnen die van de Voorpositie bij Cruquius. Dit verdedigingswerk ligt in het verlengde van de Kruisweg aan de Cruquiusdijk. Bedoeld was hier een torenfort te bouwen, maar verder dan een fundering is het niet gekomen. Naderhand is het werk ingericht met betonnen schuilplaatsen. Het verdedigingswerk wordt omsloten door bebouwing en het talud van de brug over de Ringvaart, In 2001 heeft gedeeltelijke reconstructie plaats gevonden. Er is geen ruimtelijke of visuele relatie tussen de Voorpositie en het Tjaden-terrein.

Op het terrein staan geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. In het MIP (Monumenten Inventarisatie Project jongere bouwkunst en stedenbouw 1850 - 1940), voor de gemeente Haarlem gepubliceerd in 1992, zijn slechts enkele panden aan de Zuid Schalkwijkerweg (gebied 9, wijk 92) geïnterpreteerd, maar niet de bebouwing aan nr. 58. In het Bestemmingsplan Schalkwijkerweg uit 2009, vastgesteld door de gemeenteraad Haarlem 28 januari 2010, maar gedeeltelijk goedkeuring onthouden door de Provincie op 21 september 2010, (p. 9 - 10) komt de bebouwing aan de orde:

“ De oudste bebouwing, de vetsmelterij uit 1917, is het meest interessante gebouw. Daarvan kan de relatie met het Cruquius gemaal worden aangegeven omdat deze smelterij het vet leverde waarmee het gemaal werd ingesmeerd. De bouwkundige staat van het gebouw is echter matig tot slecht. Bovendien is de ruimtelijke relatie met het gemaal door de forse nieuwbouw op het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer danig verstoord. Aan de overige bebouwing van het terrein is nauwelijks enige cultuurhistorische notie te hangen. Gesteld kan worden dat de cultuurhistorische waarden die de bebouwing van dit terrein laat zien, uiterst beperkt zijn. Voor zover die aanwezig zijn, is de oorspronkelijke samenhang daarvan danig verstoord, zoals de vetsmelterij, of is de verschijningsvorm niet uniek te noemen, zoals de grote werk- en opslagloods.”

Na bezoek aan het terrein en op grond van de bovenstaande paragrafen zijn de bevindingen van het bestemmingsplan als volgt aan te scherpen dan wel te nuanceren:

### **vetsmelterij**

- de vetsmelterij is in principe een interessant gebouw, vanwege de ruimtelijke en functionele relatie met het gemaal De Cruquius. De ruimtelijke relatie is echter sterk verstoord door de forse nieuwbouw aan de Cruquiusdijk die het zicht vanaf het Tjaden-terrein op het gemaal wegneemt. Daar komt bij dat de vetsmelterij als zodanig niet herkenbaar is, behalve enigszins aan de firmanaam op de voorgevel. Aan buiten- en binnenkant is het productieproces niet af te lezen. Dit komt ook doordat de schoorsteen bij het bedrijf al lang geleden is gesloopt. Het resterende deel heeft geen bijzondere architectonische karakteristiek;
- het gebouw is inmiddels in deplorabele toestand. Het metselwerk is weliswaar in redelijke staat; het dak van het plat afgedekte westelijk deel wordt binnen gestut, het platte deel van de kap aan de oostkant is gedeeltelijk ingestort. Ramen en deuren zijn verdwenen, evenals de oorspronkelijke bedekking van de schuine kap. Voor zo ver zichtbaar zijn kozijnen, boeiboorden e.d. in zeer slechte staat.
- samenvattend kan gesteld worden dat het gebouw enige cultuurhistorische waarde heeft vanwege de relatie met De Cruquius. De specifieke functie voor De Cruquius is echter niet afleesbaar, het ruimtelijk verband is bovendien verstoord. Het pand is daarnaast zeer bouwvallig. De cultuurhistorische waarde is al met al niet zodanig dat vanuit cul-

tuurhistorische optiek het gebouw behouden moet worden. Hierbij kan opgemerkt worden

- dat restauratie van het gebouw zeer kostbaar zal zijn,
- dat het gebouw daarna nog steeds niet functioneel leesbaar is en
- dat de ruimtelijke relatie met De Cruquius met ingrepen niet kan worden verbeterd.

### **loods en woning**

- de werk- en opslagloods is een voor de bouwperiode representatief uitgevoerd utilitair bouwwerk. Er is echter geen sprake van zeldzaamheidswaarde of van een duidelijke ensemblewaarde. De cultuurhistorische waarde is daarmee niet zodanig dat het gebouw behouden moet worden;
- de woning is in geen enkel opzicht architectonisch bijzonder, maar past qua maat en schaal goed in het bebouwingslint aan de Zuid-Schalkwijkerweg. Indien voor vervanging gekozen wordt, dient dit aspect (maat en schaal) bij nieuwbouw wel een rol te spelen.



De nieuwbouw aan de zuidkant van de Ringvaart domineert het beeld. Op de achtergrond is de schoorsteen van stoomgemaal De Cruquius te zien.

## Bronnen

Bulte, M., *Schalkwijk, een boerengemeenschap onder de rook van Haarlem*. Haarlem 1999.

Haan, H. de en I. *Haagsma, Gebouwen langs het Spaarne*. Haarlem 2000.

Kleij, E. van der, (samenstelling), *Monumenten Inventarisatie Project Noord-Holland. Gemeentebesrijving, objectbeschrijvingen gemeente Haarlem*. Haarlem 1992 (uitg. Provinciaal Bestuur van Noord-Holland).

Kleij, E. van der, (samenstelling), *Monumenten Inventarisatie Project Noord-Holland. Gemeentebesrijving gemeente Haarlemmermeer*. Haarlem 1993 (uitg. Provinciaal Bestuur van Noord-Holland).

Krol, H., *De 'Haarlemmermeer-kaart' uit 1591*. (op <https://ilibrariana.wordpress.com> Librariana, een weblog gewijd aan bibliotheken, boeken en verzamelen alsmede aan historisch Heemstede en Zuid-Kennemerland, 13 januari 2012).

*Nota van uitgangspunten*. Tjaden-terrein. Zuidschalkwijkerweg 58 Haarlem. Adviesbureau Haver Droeze BNT, Amersfoort, 9 februari 2015.

## Colofon

Quick-Scan Cultuurhistorie terrein Tjaden, Zuid-Schalkwijkerweg 58, Haarlem

Opdrachtgever: Bataks bv

Uitvoering: drs. M.A. Kooiman

Periode: maart 2015

Foto's huidige situatie: Adviesbureau Haver Droeze (2014), Marinus Kooiman (2015)

Cultuurhistorische projecten

Emmastraat 25

1381 BJ Weesp

06 - 53 99 30 37

[www.cultuurhistorischeprojecten.nl](http://www.cultuurhistorischeprojecten.nl)

[marinus@cultuurhistorischeprojecten.nl](mailto:marinus@cultuurhistorischeprojecten.nl)