Startnotitie

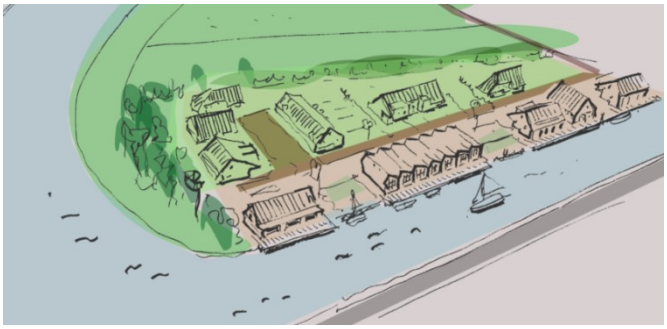
Onderwerp: Project Zuid Schalkwijkerweg 58, Tjaden terrein

1. Aanleiding

Aan de Zuid-Schalkwijkerweg 58 in Haarlem ligt het voormalige terrein van Tjaden bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn sinds 2006 gestopt en de bedrijfsgebouwen staan leeg. Voor de ontwikkeling van het terrein is in juni 2015 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld door het college en besproken in de commissie Ontwikkeling van 18 juni 2015. Deze NvU is de basis voor verdere planvorming voor de ontwikkeling van het Tjaden terrein.

Het Tjaden terrein is sinds begin 2017 in eigendom van Haarlem Zuidst B.V. Gezamenlijk met ontwikkelpartij Wibaut is een eerste schetsontwerp (zie bijlage 2) gemaakt voor de herinrichting van het terrein met woningbouw. Beoogd is een invulling met maximaal 38 koopwoningen in het luxe segment.

Luchtfoto plangebied



Schetsontwerp met een mogelijke invulling

2. Probleemstelling

Het terrein is een voormalig bedrijventerrein met oude bedrijfspanden. De bedrijfsuitoefening is al ruim 10 jaar geleden gestopt. Het terrein is vervuild, onder meer als gevolg van de ophogingen die in het verleden hebben plaatsgevonden door de opeenvolgende eigenaren. De vervallen en verloederde bedrijfspanden zijn geen visitekaartje voor de gemeente Haarlem op deze plek. Vanuit ruimtelijk en milieukundig oogpunt is een andere invulling van het terrein noodzakelijk en wenselijk.

3. Doel

1. Het herontwikkelen van een vervuild voormalig bedrijventerrein naar een fijne woon- en leefomgeving.
2. Het leveren van een bijdrage aan de woningbehoefte in de gemeente Haarlem.

4. Resultaat

Er zijn medio 2021 maximaal 38 luxe koopwoningen gerealiseerd met behoud van openheid van het gebied en een herstelde relatie met het omliggende veenweidelandschap.

5.Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1 Structuurplan Haarlem 2020
5.2 Bestemmingsplan Schalkwijkerweg
5.3 Collegebesluit wijziging voorwaarden herontwikkeling
5.4 Nota van Uitgangspunten
5.5 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
5.6 Provinciale Ruimtelijke Verordening
5.7 Kostenverhaal
5.8 Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de Nota Dak
5.9 Handboek Inrichting Openbare Ruimte Schalkwijk
5.10 Woonvisie Haarlem 2017 – 2020
5.11 Parkeren
5.12 Bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer
5.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie
5.14 Bomen in het plangebied
5.15 Nota De Nieuwe Haarlemse participatiepraktijk
5.16 Motie Gezondheidseffecten in alle bouwplannen

5.1 Structuurplan Haarlem 2020
Het structuurplan geeft op hoofdlijnen ambities en wensen weer op het gebied van ruimte en de verdeling daarvan in Haarlem. Voorwaarden voor de planontwikkeling zijn het herstellen van de openheid van het gebied en de relatie met het omliggende veenweidelandschap. Dit sluit aan bij het structuurplan.

5.2 Bestemmingsplan Schalkwijkerweg
Het geldende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling niet direct mogelijk. De gronden zijn daarin namelijk aangeduid als 'Uitwerkingsgebied (U)'. Complicerende factor is dat Gedeputeerde Staten goedkeuring onthielden aan de uitwerkingsbepalingen en de bebouwingsvoorschriften. Om die reden is ervoor gekozen deze nader uit te werken in de Nota van Uitgangspunten waarvoor de regeling uit het bestemmingsplan leidend is geweest. De noodzakelijke planologisch-juridische borging met bijbehorende procedure volgen in de volgende fase.

5.3 Collegebesluit wijziging voorwaarden herontwikkeling
In 2013 is besloten het college van B&W de voorwaarden die gelden voor de herontwikkeling van de planlocatie aan te passen. Dit besluit is genomen naar aanleiding van een gerechtelijke procedure waarbij de rechtbank Noord-Holland de voormalige eigenaar en de gemeente opdroeg om te komen tot een financieel en ruimtelijk haalbaar plan. Daarmee moest een einde komen aan jarenlange onenigheid over de te bebouwen oppervlakte. In het collegebesluit van 2013 is in dat kader de harde eis losgelaten ten aanzien van de maximaal te bebouwen oppervlakte en zijn het behoud van de openheid van het gebied en het herstellen van de relatie met het omliggende veenweidelandschap als voorwaarden vastgelegd.

5.4 Nota van Uitgangspunten
Met het collegebesluit uit 2013 om de voorwaarden voor herontwikkeling te wijzigen als basis, is vervolgens een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU bevat ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten voor de verdere planvorming met als uiteindelijke

doel om te komen tot een, mede met het oog op de noodzakelijke bodemsanering, financieel en haalbaar plan.

5.5 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
Om de ruimtelijke kaders nader te duiden worden een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Nota van Uitgangspunten is daarbij leidend. Het stedenbouwkundige plan stelt het college vast en vormt de basis voor de te doorlopen planologisch-juridische procedure. Het beeldkwaliteitsplan stelt de gemeenteraad vast en wordt een bindende aanvulling op de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

5.6 Provinciale Ruimtelijke Verordening
De ontwikkeling heeft diverse raakvlakken met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het gaat dan met name om regionale woningbouwafspraken, de ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland en de Stelling van Amsterdam, de Ringvaart als ecologische verbindingszone en de dijk die aangeduid is als regionale waterkering. Er vindt hierover overleg plaats met Provincie Noord-Holland.

5.7 Kostenverhaal
Met de ontwikkelaar is op 11 juli 2017 een Voorschot Overeenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten te vergoeden. Op een later moment zal een anterieure overeenkomst (AO) worden afgesloten met de ontwikkelaar. Bij de AO wordt onder andere een Programma van Eisen voor civiele techniek en functionele invulling van het terrein als bijlage gevoegd.

5.9 Handboek Inrichting Openbare Ruimte Schalkwijk
De kavel is in eigendom van de ontwikkelaar. Er vindt nog overleg plaats over de inrichting van de openbare ruimte en eventuele terug levering aan de gemeente Haarlem. De ontwikkelaar heeft aangegeven een hogere kwaliteit te willen aanbrengen dan in het handboek voor Schalkwijk staat aangegeven. Als de gekozen inrichting leidt tot hogere kosten dan bij toepassing van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Schalkwijk (HIOR) wordt een regeling getroffen voor de te verwachten meerkosten van het beheer. In de NvU staat de wens aangeven om het bestaand Jaagpad door te trekken zodat een rondje kan worden gewandeld. Dit zou betekenen dat de eigenaar van het terrein recht van overpad moet verlenen om dit mogelijk te maken.

5.10 Woonvisie Haarlem 2017-2020
Het plan voldoet aan de Woonvisie Haarlem 2017-2020. Voor deze locatie betekent dit inzetten op het toevoegen van woningen en aardgasloos bouwen. De keuze voor duurdere woningen komt voort uit de gemengde stad. In Schalkwijk zijn er relatief veel goedkopere woningen, door het toevoegen van duurdere woningen ontstaan gemengde wijken. De woonvisie streeft naar intensivering van bebouwing met behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en (aanpak van) de leefbaarheid van wijken. Het behoud en verbetering van de vitaliteit van wijken is ook een belangrijk punt; het project past hierin.

5.11 Parkeren
Er wordt een ontwerp opgesteld voor het gehele terrein inclusief een passende parkeeroplossing. Het parkeren wordt daarbij grotendeels op eigen terrein bij de woningen opgelost. Het is de intentie van de ontwikkelaar om na de bouw grond te leveren en in beheer te geven aan de gemeente. De parkeerplaatsen zullen dan voor een deel in de (nog te leveren) openbare ruimte liggen.

Vanwege de kosten van verwerving en sanering is het niet mogelijk om voor dit deel van het parkeren gebouwde voorzieningen te realiseren. Vanwege de sub urbane verkavelingstypologie is dit ook minder voor de hand liggend. De parkeeroplossing zal zodanig geïntegreerd worden in het plan dat de openheid en de relatie met het omliggende landschap niet wordt aangetast.

5.12 Bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer
Het terrein is verontreinigd en asbest verdacht. Vóór de herontwikkeling van het terrein moet de ontwikkelaar een bodemsanering laten uitvoeren waarbij de sanering gericht moet zijn op de toekomstige functie.

5.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie
De inzet is een integrale duurzame ontwikkeling. De duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van stedenbouw, landschap en architectuur zullen integraal onderdeel uitmaken van het ontwerpproces. In het kader van klimaatadaptie zal de kade in het plangebied, die onderdeel vormt van de regionale waterkering, verhoogd en versterkt worden, opdat de achterliggende polder voldoende beschermd is.

Het plan voldoet aan de bij de woonvisie aangenomen motie 'Uitgangspunt: Aardgas-loos bij Nieuwbouw'. Als logische vervolgstap op aardgas loos bouwen zal gestreefd worden naar een EPC is 0. De genoemde integraliteit zal tot uitdrukking komen in een ketenbenadering. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar duurzame bouwmethodiek en materialisering, maar is ook aandacht voor duurzaamheid in de logistiek (aan- en afvoer zo veel mogelijk per schip) en in de mogelijkheden voor hergebruik (circulaire benadering). Specifieke aandacht zal uitgaan naar de integratie van de duurzaamheidsmaatregelen in de architectuur, opdat zij de uitdrukkingsvorm versterken in plaats van verzwakken.

5.14 Bomen in het plangebied
De ontwikkelaar en de Haarlemse bomenwachters inventariseerden alle bestaande bomen op het terrein. Daar waar het de sanering van de bodem het toe laat zullen de bomen met een redelijke of goede levensverwachting in het ontwerp worden opgenomen.

5.15 Motie Gezondheidseffecten in alle bouwplannen
De ontwikkeling zal voldoen aan de wettelijke vereisten ten aanzien van gezondheidsbescherming. Het gaat dan bijvoorbeeld om geluidsnormen en de luchtkwaliteit. Daarnaast draagt de ontwikkeling van het Tjadenterrein op verschillende manieren bij aan een gezonde stad.

De bodemsanering zorgt er voor dat na vele jaren een stabiele en duurzame ondergrond ontstaat. Voor de bewoners geldt dat zowel de binnenstad als het station sneller met de fiets dan met de auto kan worden bereikt, wat aanzet tot actieve mobiliteit.

Met het leggen van de verbinding tussen het jaagpad langs het Spaarne en de Zuid Schalkwijkerweg levert de ontwikkeling een bijdrage aan het stelsel van aantrekkelijke recreatieve routes, wat eveneens aanzet tot gezond en actief gedrag.

6. Risicoanalyse

De hogere verkeersintensiteit kan zorgen voor minder draagvlak bij omwonenden
De verkeerssituatie op de Zuid Schalkwijkerweg is een punt van zorg voor omwonenden. Het toevoegen van woningen leidt tot vergroting van verkeersbewegingen op de Zuid Schalkwijkerweg ten opzichte van de huidige situatie. De toegestane verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwbouw is namelijk gerelateerd aan de voormalige bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten zijn al enige jaren gestaakt en bijbehorende verkeer wordt niet meer beleefd. Omwonenden kunnen de toevoeging van de woningen en de daarbij behorende verkeersbewegingen daardoor ervaren als een verslechtering van de verkeerssituatie en hun woongenot, zie hiervoor ook onder het kopje draagvlak.

Het groot onderhoud aan de Zuid-Schalkwijkerweg kan dit project in de weg zitten
Naast de ontwikkeling van de Tjaden locatie is in 2018- 2019 groot onderhoud gepland aan de Zuid Schalkwijkerweg, de enige toegangsweg naar de ontwikkellocatie. De ontwikkeling aan de Zuid Schalkwijkerweg 58 en het groot onderhoud beïnvloeden elkaar. Het groot onderhoud kan echter niet worden uitgesteld totdat de ontwikkeling is gerealiseerd. De weg heeft een onderhoudsbehoefte en de opleverdatum van de ontwikkeling is minimaal pas over drie jaar, zo is nu de verwachting. Afspraken zijn nodig over onder andere de bereikbaarheid, het reguleren van bouwverkeer en het vergoeden van eventuele schade als gevolg van verkeer ten behoeve van de bouw.

De vorm van de planologisch –juridische procedures op een later moment vastgelegd.
De eerste stappen die gezet worden zijn het bepalen van de ruimtelijke kaders om te komen tot een aanvaardbare invulling op deze locatie. Daarvoor worden een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Pas nadat het college respectievelijk de gemeenteraad de kaders hebben vastgesteld wordt in beeld gebracht welke formele procedure het meest geëigend is om de ontwikkeling ook juridisch mogelijk te maken. Dit is terug te vinden in het processchema (bijlage 1).

7. Proces

Besluitvorming door B en W over:

1. Het ontwikkelkader
2. De anterieure overeenkomst
3. Het VO en het DO van het stedenbouwkundige plan en het ontwerp en het voorstel tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan
4. De nog vast te leggen planologisch-juridische procedure(s) en de benodigde vergunningen.

Commissie Ontwikkeling:

1. Het VO van het stedenbouwkundige plan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan ter bespreking.
2. Het DO van het stedenbouwkundige plan ter informatie.
3. Op de gebruikelijke wijze betrekken bij de nog vast te leggen planologisch-juridische procedure(s) en eventueel de benodigde vergunningen.

8. Participatie en inspraak
Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld.
Wibaut organiseerde op 8 mei 2017 een kennismakingsbijeenkomst waarbij bewoners van de Zuid Schalkwijkerweg en een aantal stakeholders rechtstreeks benaderd zijn. Er zijn standpunten ten aanzien van het plan opgehaald. Op 21 september 2017 is een werkbezoek voor de commissieleden aan de locatie georganiseerd en hebben leden nader kennis gemaakt met het project. Op 19 december 2017 is een volgende bewonersavond georganiseerd. Samen met de bomenwachters zijn de bestaande bomen geïnventariseerd en is doorgesproken welke bomen kunnen blijven staan.

draagvlak
Tijdens de informatie avonden hebben bewoners onder andere hun zorg uitgesproken over de toename van het verkeer als gevolg van nieuwe woningen. Het groot onderhoud van de Zuid Schalkwijkerweg, de enige toegangsweg naar de nieuwe woningen, staat op de agenda van 2018 -2019. Om wensen en ideeën op te halen is een klankbordgroep opgericht waar bewoners, de wijkraad en de ontwikkelaar zitting in hebben. zodat input vanuit de klankbordgroep meegenomen kan worden bij de keuzes in de uitvoering van het werk. Verder kunnen belanghebbenden vanuit ruimtelijk oogpunt de voorziene woningbouw als te intensief ervaren. Om de input en zienswijzen van omwonenden en andere belanghebbenden mee te kunnen wegen worden nog een aantal bewonersavonden georganiseerd. Op het Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundige plan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan is inspraak mogelijk. Voor de planologisch-juridische procedure(s) en de benodigde vergunningen zal te zijner tijd de mogelijkheid bestaan om indien gewenst een zienswijze naar voren te brengen.

9. Globale Planning (onder voorbehoud)
Voorschot Overeenkomst: juli 2017
Startnotitie: februari 2018
Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan: mei 2017- mei 2018
Anterieure overeenkomst: januari 2018 – april 2018
Planologisch-juridische procedures en vergunningentraject mei 2018 – juni 2019
Start sanering bodem: 2019
Start bouw*: 2020
*afhankelijk van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures

10. Bijlagen
1. Processchema (gemeente)
2. Voorlopige schets (Wibaut)