

Onderwerp	
Tjaden: Vrijgeven voor inspraak van het Beeldkwaliteitsplan en het Ontwerp Stedenbouwkundig plan	
Nummer	2018/318926
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Verburg-Hooijschuur, E.M.
Telefoonnummer	023-5113800
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college legt het ontwerp van het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan 'Zuid Schalkwijkerweg 58' ter inzage. Het voorlopig ontwerp en het concept beeldkwaliteitsplan. De plannen bieden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein van Tjaden aan de Zuid Schalkwijkerweg 58 naar woningen, Hiermee wordt een verouderd en vervuild bedrijventerrein omgevormd tot een duurzaam woonwijkje. Het uitgangspunt is wonen in het landschap waarbij de gesloten enclave van nu , wordt omgevormd naar een buurtschapje. De woningen bevinden zich aan weerszijde van een dijk, dat tevens dienst doet als ontsluitingsweg.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. De bespreking is bedoeld om vast te stellen of het collegebesluit vrijgegeven kan worden voor inspraak. Na de inspraakperiode adviseert de commissie aan de gemeenteraad over de vaststelling van beeldkwaliteitsplan. Dit is afgesproken bij de bespreking van de nota van uitgangspunten d.d 18-06-2015.
Relevante eerdere besluiten	- Nota van Uitgangspunten (2015/12345) vastgesteld in het college op 2 juni 2015 en in commissie ontwikkeling van 18 juni 2015 - Startnotitie (2018/67890) besproken op 13 februari 2018 college en commissie ontwikkeling
Besluit College d.d. 25 september 2018	Het college van burgemeester en wethouders 1. Besluit het concept beeldkwaliteitsplan en het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan vrij te geven voor inspraak; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Aan de Zuid-Schalkwijkerweg 58 in Haarlem ligt het voormalige terrein van Tjaden bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn in 2006 gestopt en de bedrijfsgebouwen staan sindsdien leeg.

Voor de ontwikkeling van het terrein is in juni 2015 een Nota van Uitgangspunten (NvU) 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. Op 13 februari 2018 heeft het college een startnotitie vastgesteld voor het project. Gezamenlijk met ontwikkelpartij Wibaut is een beeldkwaliteitsplan (BKP) en een ontwerp stedenbouwkundig plan (OSP) opgesteld die nu vrijgegeven worden voor inspraak. Beoogd is een invulling met 32 duurzame koopwoningen in het hogere segment.

Met deze ontwikkeling ontstaat een nieuw buurtschapje aan het einde van de Zuid Schalkwijkerweg. De woningen zijn of georiënteerd op het water of hebben vrij uitzicht op het polderlandschap. Het betreft zowel rijwoningen als tweekappers en er zijn 2 vrijstaande woningen opgenomen in het plan. De architectuur wordt gekenmerkt door kappen waarmee aansluiting wordt gezocht met de geschiedenis van het terrein met een link naar de voormalige schuren en loodsen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit het concept beeldkwaliteitsplan en het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

Het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundige plan bieden de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein van "Tjaden" tot 32 woningen in het hogere segment.

4. Argumenten

4.1 Het BKP en OSP passen in de programmabegroting

De plannen dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het initiatief draagt bij aan een hoogwaardiger stedelijke omgeving, meer en beter aanbod van woningen en een hogere kwaliteit van de leefomgeving. Dit wordt bereikt door een verouderd en vervuild bedrijventerrein om te vormen tot een duurzaam woonwijkje.

4.2 De Adviescommissies Ruimtelijke Kwaliteit van provincie en gemeente zijn positief

De plannen zijn meerdere malen besproken in de vergaderingen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en ARO (provincie). De plannen worden voorgelegd aan de ARO omdat de Provinciale Verordening van toepassing is. De provincie moet instemmen met de plannen omdat het gebied binnen "De stelling van Amsterdam" ligt. De aandachtspunten zoals een goede inpassing in de omgeving met behoud van zichtlijnen zijn meegenomen in de plannen. Ook is variëteit van woningen in het plan opgenomen. Hiermee wil de architect een buurtschap creëren in plaats van slechts vrijstaande woningen zonder verdere context.

4.3 Het project past binnen het coalitie akkoord “Duurzaam Doen” van juni 2018

Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitieakkoord met betrekking tot het woningbouwprogramma uitgangspunten vastgesteld welke is besproken in commissie ontwikkeling van 20 september 2018. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20% verdeling. Op dit project is uitgangspunt e. van toepassing. Dit houdt in dat er al vergaande privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar. Er ligt bijvoorbeeld een concept anterieure overeenkomst over de ontwikkeling van het terrein.

4.4 Duurzaamheid en innovatie zijn belangrijke pijlers voor de ontwikkeling

De woningen en het terrein zijn voorzien van de best beschikbare duurzame alternatieven op gebied van energieopwekking, hemelwateropvang en inrichting van het (semi)openbaar gebied. De ontwikkelaar is gemotiveerd om van dit project een voorbeeldwijk te maken en treft de onder andere volgende maatregelen.

Het bouwen van klimaat neutrale woningen met “0 op de meter”

In een nul-op-de-meter woning staat de energiemeter aan het einde van het jaar op dezelfde stand als op het begin van het jaar. Het energieverbruik wordt geregeld door zonnepanelen en een warmtepomp waarbij evenveel energie wordt opgewekt als verbruikt in het betreffende huishouden.

Een terrein met een klimaat adaptieve inrichting

Het hemelwater wordt op het eigen terrein opgevangen en afgevoerd naar het omliggende oppervlakte water zonder aansluiting op het rioolwaterstelsel. De ontwikkelaar heeft toegezegd om in overleg met de gemeente de buitenruimte klimaat adaptief in te richten. Denk hierbij aan de toepassing van bepaalde plant- en boomsoorten en de verschillende keuzes in waterdoorlatend materiaal voor de verhardingen.

Rekening houden met de ecologische waarden van de omgeving

De bestaande bomen worden ingepast in het ontwerp waar de bodemsanering dit toelaat. Een natuurvriendelijke inrichting van de oevers aan de Ringvaart is in onderzoek. Er zijn hierbij twee uitdagende factoren. Het betreft de aanwezigheid van een aardgastransportleiding en de noodzaak van het realiseren van een damwand, mede om het deel van de vervuilde grond dat niet verwijderd wordt op te sluiten. Een alternatief is om de watergang tussen het terrein en het achterliggende weiland een opwaardering te geven ter ondersteuning van de ecologische waarden. De gemeente en de ontwikkelaar voeren hier nader overleg over. Hierbij is het uitgangspunt het versterken van de ecologische waarden. De huidige oever langs de Ringvaart kent nu overigens geen natuurvriendelijke inrichting.

4.5 Het verhalen van kosten is verzekerd

De kosten voor de ambtelijke inzet zijn gedekt middels de voorschotovereenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar. De kosten voor het vervolg vinden dekking vanuit de leges en de af te sluiten anterieure overeenkomst. De gemeente heeft in deze ontwikkeling een

faciliterende rol. Dit betekent dat de ontwikkeling van het gebied voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn

4.6 Er is veel aandacht voor het creëren van draagvlak

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld voor dit project. De ontwikkelaar heeft al twee informatie avonden georganiseerd en stelt regelmatig een nieuwsbrief op. In de fase van het Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en het Beeld Kwaliteitsplan plan bestaat de participatie uit het raadplegen en informeren van omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij is ook een belangrijke rol voor de klankbordgroep weggelegd. Er wordt actief over de terinzagelegging van het BKP en OSP gecommuniceerd. Wibaut heeft op 21 juli 2018 een inloopmiddag georganiseerd op de locatie voor belanghebbenden. De gemeente was ook aanwezig om het te doorlopen proces en de inspraak momenten toe te lichten. Daarbij zijn standpunten ten aanzien van het plan opgehaald.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 De afstemming met het groot onderhoud Zuid Schalkwijkweg is een uitdaging

Wat betreft planning en uitvoering worden de plannen op elkaar afgestemd. Om overlast en schade te voorkomen is met de ontwikkelaar afgesproken dat het aan- en afvoeren van grond in het kader van de sanering over het water plaatsvindt. Zware bouwmaterialen worden ook via het water aangevoerd. Verder is een klankbordgroep opgericht met belanghebbenden en omwonenden om ideeën op te halen in voor de aanleg en inrichting van de Zuid Schalkwijkweg in relatie tot de nieuwe woningen. Op basis hiervan kunnen keuzes zorgvuldig worden afgewogen en onderbouwd.

5.2 Omwonenden van de Zuid Schalkwijkweg hebben zorgen over verkeersstoename

Bij de informatie avond bleek dat in de beleving van de aanwezigen de verkeersintensiteit over de Zuid Schalkwijkweg hoog is en wordt er (te) hard gereden. In dit kader is onderzoek gedaan naar de bestaande verkeersintensiteit van de weg en welke mogelijke maatregelen getroffen kunnen worden. Verder is onderzocht of het verkeer dat wordt gegenereerd als gevolg van de extra woningen toelaatbaar is. Uit het onderzoek blijkt dat de weg het aantal motorvoertuigen makkelijk aan kan inclusief het verkeer als gevolg van de nog te bouwen woningen. De Zuid Schalkwijkweg is een woonstraat (erftoegangsweg) met een bijhorend snelheidsregime van 30km/h. Voor woonstraten wordt als indicatie veelal uitgegaan van een intensiteit van maximaal circa 3.000 motorvoertuigen per etmaal. De intensiteit op de Zuid Schalkwijkweg ligt na realisatie van het woningbouwprogramma naar verwachting rond de 850 – 900 motorvoertuigen per etmaal.

Eind juni 2018 is opdracht gegeven voor een vervolgonderzoek om de aantallen voetgangers en fietsers eveneens in beeld te brengen omdat de Zuid Schalkwijkweg onderdeel uitmaakt van een fietsnetwerk. De resultaten van de onderzoeken worden met de klankbordgroep besproken.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot terinzagelegging van het en BKP wordt bekend gemaakt, via de decentrale regelgeving voor officiële publicaties (DROP) en via de gemeentelijke website.
 - Uitvoering PIP met onder andere een inloopmiddag op locatie
 - Bespreken besluit in de klankbordgroep groot Onderhoud Zuid Schalkwijkerweg
- Vervolgstappen:
 - De commissie Ontwikkeling krijgt het OSP en het BKP ter bespreking aangeboden
 - Verwerken zienswijzen
 - Het college stelt het DO vast
 - De commissie ontwikkeling krijgt het DO en BKP ter bespreking aangeboden
 - De gemeenteraad krijgt het BKP ter vaststelling aangeboden.
 - Afsluiten anterieure overeenkomst (collegebevoegdheid)
 - Opstellen bestemmingsplan

7. Bijlagen

1. Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan
2. Concept Beeld kwaliteitsplan