



Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4 vrijgeven voor inspraak	
Nummer	2022/1372699
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB/PCM
Auteur	Brink, N./Karin de Visser
Telefoonnummer	023-5114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	Haarlem wil de voormalige schoollocatie aan de Zwemmerslaan 2-4 ontwikkelen als duurzame woonwijk met circa 100-150 woningen. Om de bouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Ook is een ontheffing van de geluidsnorm nodig. Het verkeer op de Europaweg genereert een geluidsbelasting op de nieuwe woningen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Naast het bestemmingsplan is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Het SPvE doorloopt een eigen procedure. De planning van het bestemmingsplan en het SPvE zijn op elkaar afgestemd. Het college wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere geluidswaarde ter inzage te leggen voor zes weken.
Behandelaanbeveling voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Het bestemmingsplan zal op enig moment ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Startnotitie ontwikkeling Toekomstwijk Zwemmerslaan (2017/272014) zoals ter kennisname meegezonden in de commissie Ontwikkeling van 13 juli 2017.- Raadsvoorstel Openen Grex Zwemmerslaan (2017/3836), raadsvergadering van 21 december 2017.
Besluit College d.d. 11 april 2023	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Het ontwerpbestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4 (NL.IMRO.0392.BP9120019-on01) vrij te geven voor inspraak;2. Het ontwerpbesluit hogere geluidswaarde Zwemmerslaan 2-4 vrij te geven voor inspraak. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Haarlem wil de voormalige schoollocatie aan de Zwemmerslaan 2-4 ontwikkelen als duurzame woonwijk met circa 100-150 woningen. In 2017 is hier een startnotitie voor opgesteld. Om de bouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 160 woningen. Daarnaast genereert het verkeer op de Europaweg een geluidsbelasting op de nieuwe woningen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Het is dus nodig een ontheffing van de geluidsnorm te verlenen. Dit is een bevoegdheid van het college. Naast het bestemmingsplan is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Het SPvE doorloopt een eigen procedure. De planning van het bestemmingsplan en het SPvE zijn op elkaar afgestemd. Voor een nadere onderbouwing van het project wordt verwezen naar het SPvE. Het college wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere geluidswaarde ter inzage te leggen voor zes weken. In deze periode kan men een zienswijze indienen over de ontwerpen. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende verbeelding zijn als bijlage 1 en 2 toegevoegd. Het ontwerpbesluit hogere geluidswaarde is te vinden in bijlage 3.

2. Besluitpunten college

1. Het ontwerpbestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4 (NL.IMRO.0392.BP9120019-on01) vrij te geven voor inspraak;
2. Het ontwerpbesluit hogere geluidswaarde Zwemmerslaan 2-4 vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de locatie mogelijk.

4. Argumenten

1 Een nieuw bestemmingsplan is nodig voor de herontwikkeling

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om te kunnen faciliteren in de beoogde herontwikkeling. Het plan is globaal van opzet en biedt de ontwikkelende partij(en) ontwerp vrijheid. Het bestemmingsplan en het SPvE bieden tezamen voldoende waarborgen voor een duurzame en kwalitatieve hoogwaardige herontwikkeling van het gebied. Na verlening van de bouwvergunning zal het dan geldende omgevingsplan worden gewijzigd en voor dit perceel consoliderend van karakter zijn.

2 Het bestemmingsplan sluit aan op de ontwikkelvisie Molenwijk Noord

Op 29 juni 2022 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Molenwijk Noord vastgesteld. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de visie. Ook levert het plan een bijdrage aan de ambitie om de komende jaren 10.000 woningen te realiseren.

3 Duurzaamheidsparagraaf



De ambities op het gebied van duurzaamheid liggen hoog voor deze locatie. Ze zijn gericht om een prettige en gezonde leefomgeving te creëren voor de toekomstige bewoners. Het gaat om de volgende ambities: circulair, klimaatbestendig, sociaal duurzaam, flexibel in gebruik, voetgangers en fietsers centraal en biodiversiteit. Het SpvE werkt deze ambities nader uit.

4 Groenparagraaf

Het gebied is gelegen aan De Groene Zoom. Dit is een ecologische hoofdverbinding binnen Haarlem. Het project is daarom sterk verbonden met het omliggend groen en draagt bij aan de ecologische waarde van de Groene Zoom. Robuust groen biedt leefruimte aan een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. De beplanting in de openbare ruimte zal bestaan uit een in hoogte en soortkeuze gevarieerde vegetatie. Grote bomen, gras met bloemrijke kruiden en struiken zijn aantrekkelijk voor mens en dier. Er worden zo veel mogelijk inheemse soorten aangeplant. Er zijn veel bestaande, waardevolle bomen in het gebied die behouden of verplant worden. In het bestemmingsplan zijn gebieden gemarkeerd als groen om bestaande vegetatie zoveel mogelijk te behouden. De ontwikkeling is hierdoor omringd door groen. Op, aan en in de gebouwen worden voor planten en dieren gunstige omstandigheden gecreëerd voor het vinden van vestigingsruimte, voedsel en veiligheid. Het SpvE werkt het thema Groen nader uit.

5 Financiën en Communicatie

Het gebied wordt via een aanbesteding verkocht. De aanbestedingsvoorwaarden worden bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het SpvE ter besluitvorming aangeboden aan de raad. In het SPvE zijn al diverse eisen opgenomen, zoals minimaal 50% betaalbare segment woningbouw en hoge natuurwaarde. Aanvullende wensen die bij de aanbesteding moeten worden afgewogen zijn bijvoorbeeld betaalbaarheid, collectiviteit, circulair bouwen, etc. Dergelijke voorwaarden komen nog naar de raad. Na akkoord zal selectie starten. Met de te selecteren ontwikkelende partij(en) zal een contract worden afgesloten. Voor het project is een Grex geopend.

6 Participatie en inspraak

Participatie heeft plaatsgevonden bij zowel de ontwikkelvisie Molenwijk Noord als het SPvE voor Zwemmerslaan 2-4. Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wijkraden Molenwijk en Europawijk. Op 8 maart jl. is een inloopavond gehouden voor het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp SPvE. Naar aanleiding van de avond is de bouwhoogte aan de zuidkant bijgesteld van 16 meter naar 10 meter. Ook is een bebouwingsvrije strook opgenomen direct grenzend aan de zuidkant. De aanpassingen zijn gedaan t.b.v. de belangen van omwonenden. Zo wordt men niet geconfronteerd worden met hoge bebouwing op of vlakbij de erfrens. De verspringende hoogte van 10 meter naar 16 meter zorgt ook voor een meer geleidelijke overgang. Daarnaast zorgt de bebouwingsvrije strook voor de mogelijkheid een pad aan te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal zes weken ter inzage liggen. In deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen over het plan.

7 Hogere geluidswaarde

Het verkeer op de Europaweg veroorzaakt een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. De maximaal toegestane waarde wordt niet overschreden. Het college heeft de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het is verstandig het ontwerpbestemmingsplan dit jaar nog ter inzage te leggen. Dan kan het plan worden afgerond onder de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee worden eventuele vertragingen, veroorzaakt door de perikelen met het Digitale Stelsel Omgevingswet, in de vaststelling voorkomen.

2. Gebruik terrein door tiny houses

Momenteel wordt het terrein gebruikt door tiny houses. Zij hebben een huurovereenkomst met de gemeente van 10 jaar, met een verlengingsmogelijkheid van 5 jaar. Naar verwachting zal binnen deze periode de locatie Zwemmerslaan worden ontwikkeld. Conform de afspraak worden de tiny houses dan verplaatst naar een andere locatie. De gemeente is een onderzoek gestart naar beschikbare alternatieve locaties

6. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een bouwvergunning worden aangevraagd. Na het goedkeuren van de vergunning wordt een consoliderend bestemmingsplan opgesteld die de contouren van de bebouwing vastlegt. Onderstaande planning op hoofdlijnen wordt gevolgd.

Product	Bevoegdheid	Planning
- Vaststellen Bestemmingsplan Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
- Vaststellen SPvE Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
- Vaststellen aanbestedingsstukken Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
- Selectie partij(en) via aanbesteding	B&W	Q2 2024
- Vergunning aanvraag partij(en)	B&W	Q2 2025
- Exact omgevingsplan	Raad	Q2 2026

7. Bijlagen

- bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4
- bijlage 2: verbeelding ontwerpbestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4
- bijlage 3: ontwerpbesluit hogere geluidswaarde