



<b>Onderwerp</b> Ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen Zwemmerslaan 2-4 vrijgeven voor inspraak	
Nummer	2022/1381321
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.; K. de Visser
Telefoonnummer	023-5114293; 023-5114245
Email	<a href="mailto:nbrink@haarlem.nl">nbrink@haarlem.nl</a> ; <a href="mailto:kdevisser@haarlem.nl">kdevisser@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	Haarlem wil de voormalige schoollocatie aan de Zwemmerslaan 2-4 ontwikkelen als duurzame woonwijk met circa 100-150 woningen. Hiervoor is in 2017 een startnotitie opgesteld. Ook is op 29 juni 2022 de ontwikkelvisie Molenwijk Noord vastgesteld. Om uitvoering van de ambities in voornoemde documenten te waarborgen is een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld voor Zwemmerslaan 2-4. Parallel hieraan is de procedure gestart om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Het SPvE en het bestemmingsplannen tezamen borgen een duurzame en kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van de locatie. Voorstel is om het ontwerp SPvE vrij te geven voor inspraak.
Behandelaanbeveling voor commissie	Het college stuurt het ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling en wil de volgende vraag aan de commissie ontwikkeling voorleggen: <i>Welke thema's wil de commissie Ontwikkeling concreet meegeven aan het college ten aanzien van de beoordelingscriteria voor de aanbesteding?</i> Het ontwerp SPvE is een collegebevoegdheid. De raad is bevoegd het SPvE vast te stellen. Dit raadsstuk volgt in de komende maanden.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="#">Startnotitie ontwikkeling Toekomstwijk Zwemmerslaan (2017/272014) zoals ter kennisname meegezonden in de commissie Ontwikkeling van 13 juli 2017.</a></li><li>- <a href="#">Raadsvoorstel Openen Grex Zwemmerslaan (2017/3836), raadsvergadering van 21 december 2017.</a></li><li>- <a href="#">Vaststellen ontwikkelvisie Molenwijk Noord (2021/653368) in de raad van 29 juni 2022</a></li></ul>
Besluit College d.d. 11 april 2023	Het college van burgemeester en wethouders  Besluit: 1. Het ontwerp Stedenbouwkundige Programma van Eisen Zwemmerslaan 2-4 vrij te geven voor inspraak

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

## 1. Inleiding

Haarlem wil de voormalige schoollocatie aan de Zwemmerslaan 2-4 ontwikkelen als duurzame woonwijk met circa 100-150 woningen. Een deel van deze woningen betreft zelfbouw. Hiervoor is in 2017 een startnotitie opgesteld. Ook is op 29 juni 2022 de ontwikkelvisie Molenwijk Noord vastgesteld. Om uitvoering van de ambities in voornoemde documenten te waarborgen is een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld voor Zwemmerslaan 2-4. Parallel hieraan is de procedure gestart om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt zekerheidshalve ruimte voor 160 woningen. Het SPvE en het bestemmingsplannen tezamen borgen een duurzame en kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van de locatie. Participatie heeft plaatsgevonden om te komen tot het thans voorliggende ontwerp SPvE (bijlage 1). Voorstel is om het ontwerp vrij te geven voor inspraak voor een periode van zes weken.

## 2. Besluitpunten college

1. het ontwerp Stedenbouwkundige Programma van Eisen Zwemmerslaan 2-4 vrij te geven voor inspraak.

## 3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld SPvE dat kaders biedt, samen met het bestemmingsplan, om te komen tot een duurzame, kwalitatief hoogwaardige en verantwoorde herontwikkeling van de locatie.

## 4. Argumenten

### 1. *Uitwerking van de ontwikkelvisie en startnotitie*

In de startnotitie Zwemmerslaan en de ontwikkelvisie Molenwijk Noord zijn de ambities voor de locatie beschreven. Het SPvE bevat eisen, randvoorwaarden en wensen die een herontwikkeling conform de startnotitie en de visie waarborgen.

### 2. *Het SPvE draagt bij aan de woningbouwopgave*

De herontwikkeling van Zwemmerslaan 2-4, waar het SPvE kaders voor biedt, draagt bij aan de ambitie van Haarlem om de komende jaren met 10.000 woningen te groeien, conform het coalitieakkoord en de woonvisie Haarlem. Er wordt een toename van 100-150 woningen voorzien. Momenteel wordt gerekend met 120 woningen in het betaalbare en dure segment, maar lijkt een optimalisatie in aantallen mogelijk.



### *3. Het SPvE biedt ruimte aan initiatiefnemers en zorgt voor meer differentiatie in Molenwijk*

In de startnotitie was al aangegeven dat op deze locatie woningbouw voor het betaalbare- en dure segment ontwikkeld kan worden en de realisatie van minimaal 25 zelfbouwoningen. Onder zelfbouw wordt ook Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en (mogelijkheden van een) Wooncoöperatie verstaan. Hiermee wil de gemeente het vormen van een gemeenschap mogelijk maken, een plek bieden waar bewoners voor elkaar zorgen en het landschap en wonen bij elkaar komen.

Het SPvE gaat derhalve uit van minimaal 50% in het betaalbare segment koop dan wel huur en 25 zelfbouw/CPO/Wooncoöperatie woningen. In de tender zullen nog nadere criteria worden opgenomen wat betreft de differentiatie in woningcategorieën. Zo kunnen bijvoorbeeld extra punten worden toegekend aan het realiseren van meer dan 50% in het betaalbare segment. De tender zal de komende tijd worden opgesteld en besproken met de gemeenteraad.

In het kader van de ongedeelde en gebalanceerde stad wordt de richtlijn uit de nota Kaders sociale huur en middensegment (02022/1192863) 40% sociaal, 40% middelduur en 20% vrij beschouwd op het totale projectgebied Molenwijk Noord (Waddenbuurt en Zwemmerslaan samen) en niet per te ontwikkelen locatie. Molenwijk Noord is nu een buurt met verhoudingsgewijs veel sociale woningvoorraad. Door het toevoegen van duurdere woningen in het totale gebied van Molenwijk Noord ontstaat er meer balans op wijkniveau.

### *4. 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. Voor elk van de ambities is het basisniveau waaraan moet worden voldaan uitgewerkt. Voor één ambitie is gekozen voor een hoger niveau. Het gaat om natuurinclusief/ biodiversiteit. Hiervoor is gekozen omdat de locatie op dit moment al een hoger niveau bevat.

### *5. Groenparagraaf*

Het gebied is gelegen aan De Groene Zoom. Dit is een ecologische hoofdverbinding binnen Haarlem. Het project is daarom 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 zoveel mogelijk behouden of verplant worden. De randen van het gebied worden voor behoud van de bestaande vegetatie vrijgehouden van bebouwing. 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. De ontwikkelende partij(en) wordt in de aanbesteding gevraagd een landschapsplan op te stellen. Het uitgangspunt is dat

het gebied openbaar toegankelijk is, maar aanleg, beheer en onderhoud kan ook onderdeel zijn van de sociale binding en bij de toekomstige inwoners liggen.

#### *6. 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.

#### *7. 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 bestemmingsplan en 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 erfgrans. 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.

Met dit voorstel wordt gevraagd het ontwerp SPvE vrij te geven voor de inspraak. Ingekomen reacties worden beoordeeld. In een Nota van Beantwoording volgt een overzicht van de ingekomen reacties en of dit heeft geleid tot een aanvulling van het SPvE.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *1. Ruimte voor eigen invulling*

De gemeente wil de markt uitnodigen om met een vernieuwende ontwikkeling te komen, te innoveren. Daarvoor moet een balans gezocht worden in het ruimte bieden voor eigen invulling en kaders stellen om richting te geven. Om te onderzoeken wat de kaders mogelijk maken heeft de gemeente een bureau de grenzen van het ontwerp SPvE en ontwerp bestemmingsplan laten onderzoeken. Met rekenkundige modellen zijn varianten gepresenteerd die binnen de kaders gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerp SPvE en het ontwerp bestemmingsplan, spelregels zijn aangepast en omschrijvingen eenduidiger.

#### *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.

### 3. Realisatie zelfbouw/CPO en/of Wooncoöperatie

Bij de realisatie van zelfbouw woningen, CPO en/of Wooncoöperatie zijn vaak toekomstige bewoners betrokken die geen ervaring hebben met ontwikkelen. Indien onvoldoende begeleiding wordt gegeven kan hierdoor veel vertraging worden opgelopen. Bij de aanbesteding wordt de ontwikkelende partij(en) gevraagd de begeleiding in hun ontwikkelstrategie mee te nemen.

## 6. Uitvoering

De herontwikkeling zal worden aanbesteed. Het SPvE en het bestemmingsplan geven de kaders aan waarbinnen de herontwikkeling kan plaatsvinden. Onderstaande planning die op hoofdlijnen wordt gevolgd.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	- Vaststellen SPvE Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
	- Vaststellen Bestemmingsplan Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
Ontwerp	- Vaststellen aanbestedingsstukken Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
	- Selectie partij(en) via aanbesteding	B&W	Q2 2024
Vorbereidingsfase	- Vergunning aanvraag partij(en)	B&W	Q2 2025
Realisatiefase	- Uitvoering bouwplan - Consoliderend omgevingsplan (parallel aan uitvoering)	Raad	Q2 2026

## 7. Bijlage

- Bijlage 1: ontwerp SPvE Zwemmerslaan 2-4