

# Collegebesluit

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>Startnotitie ontwikkeling Toekomstwijk Zwemmerslaan |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nummer                                                                  | 2017/272014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Portefeuillehouder                                                      | Spijk, J.K.N. van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Programma/beleidsveld                                                   | 4.1 duurzame stedelijke ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Afdeling                                                                | GOB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Auteur                                                                  | W. Dieben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Telefoonnummer                                                          | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Email                                                                   | wdieben@haarlem.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kernboodschap                                                           | Aan de Zwemmerslaan wordt een duurzame woonwijk gerealiseerd met minimaal 100 tot 150 woningen. Daarvoor is een startnotitie opgesteld die met dit collegebesluit wordt vastgesteld. De ontwikkeling past binnen ingezet beleid en draagt bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van Schalkwijk. Er worden woningen in het midden- en duurdere segment gerealiseerd, waaronder minimaal 25 zelfbouwoningen. Als de startnotitie wordt vastgesteld kan gestart worden met de voorbereiding van de ontwikkeling. Dat betekent dat eerst inzichtelijk wordt gemaakt aan welke spelregels de ontwikkeling moet voldoen. En de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan wordt getoetst. Daarvoor worden een SPvE, een GREX en een verkoopleidraad opgesteld. Deze worden ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Ook het participatietraject gaat van start en er wordt een marktconsultatie georganiseerd. Voor de ontwikkeling moet een ruimtelijke ordening procedure worden doorlopen. We willen groen en de ecologische waarde voor het gebied behouden. Te kappen bomen moeten worden gecompenseerd. In 2018 wordt een geschikte marktpartij gezocht voor de ontwikkeling. |
| Behandelvoorstel voor commissie                                         | Het college stuurt de startnotitie ter kennisname naar de Commissie Ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Relevante eerdere besluiten                                             | Brief Ontwikkelopgave Zwemmerslaan <a href="#">2017/116247</a> , Commissie Ontwikkeling 23 maart 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Besluit College d.d. 27 juni 2017                                       | <p>Het college van burgemeester en wethouders besluit,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De startnotitie voor het project Toekomstwijk Zwemmerslaan vast te stellen;</li> <li>2. Inzichtelijk te maken aan welke spelregels de ontwikkeling moet voldoen;</li> <li>3. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan te toetsen.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **1. Inleiding**

Op de Zwemmerslaan 2-4 (Schalkwijk) is in het verleden een school gesloopt. Nu de kredietcrisis is afgelopen, wordt de verkoop van het terrein voorbereid. Op 23 maart jl. is over deze ontwikkeling al een brief ter informatie aangeboden aan de Commissie Ontwikkeling. Er is een startnotitie opgesteld waarin toegelicht wordt wat de ontwikkeling inhoudt (bijlage 1).

## **1. Besluitpunten college**

Het college besluit

1. De startnotitie voor het project Toekomstwijk Zwemmerslaan vast te stellen;
2. Inzichtelijk te maken aan welke spelregels de ontwikkeling moet voldoen;
3. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan te toetsen.

## **3. Beoog resultaat**

Het terrein is circa 1,5 hectare groot en het streven is om hier een en duurzame woonwijk te realiseren met minimaal 100 tot 150 woningen. Met opgaven als groen, circulair, aardgasloos, klimaatbestendig en innovatief streven we naar een bijzonder project: 'Toekomstwijk Zwemmerslaan'.

## **4. Argumenten**

*Het besluit past in ingezet beleid*

De ontwikkeling draagt bij aan het imago en de kwaliteit van Schalkwijk. Dit gebeurt mede door het toevoegen van woningen in het midden- en duurdere segment, waarvan minimaal 25 zelfbouwoningen. Dit sluit aan bij de woonvisie voor Schalkwijk waarin gestreefd wordt naar een divers woningaanbod in de wijk. Er is zowel ruimte voor gestapelde als grondgebonden woningen en voor zowel huur- als koopwoningen. De corporaties hebben afgezien van deze locatie als convenantlocatie. In het bestemmingsplan Schalkwijk (2008) is al een uitwerkingsgebied opgenomen.

*Er wordt inzichtelijk gemaakt aan welke spelregels de ontwikkeling moet voldoen*

We streven een vernieuwende, duurzame ontwikkeling na. Na goedkeuring van dit startdocument worden daarvoor de volgende stukken opgesteld: Grex (grondexploitatie), SPvE (stedenbouwkundige programma van eisen) en een verkoopleidraad met kwalitatieve selectiecriteria. Er wordt gestart met het opstellen van deze stukken en de stukken worden ter vaststelling voorgelegd.

*De grond wordt verkocht aan een geschikte marktpartij*

De gemeente is grondeigenaar zoekt een marktpartij voor de ontwikkeling. Daarvoor wordt in 2018 een procedure doorlopen. Eerst wordt een verkoop- en ontwikkelstrategie opgesteld.

*Er is een participatie en inspraakplan gemaakt*

Belanghebbenden worden vanaf de start van het project betrokken. De wijkraad wordt geïnformeerd, er wordt een marktconsultatie georganiseerd en een bijeenkomst voor Haarlemse instellingen en bedrijven.

*Er wordt een Grondexploitatie opgesteld*

Voor de verkoop van bouwrijpe grond moeten kosten worden gemaakt. Daarom wordt een GREX (Grondexploitatie) geopend met een inschatting van de kosten en opbrengsten van het project. De GREX wordt aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

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

*Voor deze ontwikkeling moet nog een ruimtelijk ordening procedure worden doorlopen.*

De ontwikkeling past in principe binnen het bestemmingsplan Schalkwijk (2008). Er is een Uitwerkingsbevoegdheid met regels opgenomen. Het vaststellen van een uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college en de gebruikelijke inspraakprocedure wordt gevolgd. Ook eventuele procedures ten aanzien van licht en geluid als gevolg van de aanliggende wegen en het sportcomplex horen hierbij.

*We hebben hoge duurzame ambities voor de Toekomstwijk.*

We willen de markt en particulieren stimuleren en faciliteren om duurzaam en innovatief te ontwikkelen, bouwen en wonen. Er wordt onderzocht hoe hoog de ambitie kan zijn, ook in relatie tot de te verwachten grondopbrengst.

*We willen groen en de ecologische waarde voor het gebied behouden*

En mogelijk zelfs vergroten. Groen kan bijdragen aan sociale samenhang en leefbaarheid in de wijk. Te kappen bomen moeten worden gecompenseerd.

## **6. Uitvoering**

De volgende stap is het opstellen van een verkoop- en ontwikkelstrategie, deze wordt vastgesteld door het college. Rond de zomer wordt gestart met het participatietraject en wordt een marktconsultatie georganiseerd. Na de zomer worden de GREX en het SPvE gemaakt. De raad is bevoegd deze stukken goed te keuren. Het is de bedoeling om in de eerste helft van 2018 de verkoopprocedure te starten.

## **7. Bijlagen**

Er is 1 bijlage:

1. Startnotitie Toekomstwijk Zwemmerslaan