

Collegebesluit

Onderwerp Startnotitie Zuid Schalkwijkerweg 58	
Nummer	2018/4206
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Verburg-Hooijschuur, E.M.
Telefoonnummer	023-5113800
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college stelt de startnotitie Zuid Schalkwijkerweg 58 vast. De startnotitie geeft de kaders weer voor de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Tjaden naar woningbouw. Beoogd is een invulling met maximaal 38 koopwoningen in het duurdere segment.
Behandelvoorstel voor commissie (Maak keuze voor A, B of C)	N.v.t.
Relevante eerdere besluiten	- Nota herontwikkeling bedrijventerrein (2013/3148134) Zuid-Schalkwijkerweg-58 zoals besloten in het college op 7 mei 2013 en besproken in commissie van 30 mei 2013. - Nota van Uitgangspunten (2015/144512) zoals in het college van B&W van 15 juni 2015 besloten, en in de commissie van 18 juni 2015 is besproken.
Besluit College d.d. 13 februari 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De startnotitie Zuid Schalkwijkerweg 58 vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

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. Het Tjaden terrein is sinds begin 2017 in eigendom van Haarlem Zuidst B.V. Gezamenlijk met ontwikkelpartij Wibaut is een schetsontwerp gemaakt voor de herinrichting van het terrein met woningbouw. Beoogd is een invulling met maximaal 38 koopwoningen in het duurdere segment. 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. De startnotitie is het kader voor de verdere planvorming op het terrein. Hierbij is de Nota van Uitgangspunten gehanteerd. Het geldende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling niet direct mogelijk. De gronden zijn daarin namelijk aangeduid als ‘Uitwerkingsgebied (U)’. De noodzakelijke planologisch-juridische borging met bijbehorende procedure volgen in de volgende fase.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De startnotitie Zuid Schalkwijkerweg 58 vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

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

4. Argumenten

1 de startnotitie past in het ingezette beleid.

Het project past binnen de programmabegroting en draagt bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’, omdat het project bijdraagt kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad.

2 Het plan draagt bij aan het woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2017- 2020

Doorbouwen aan een (t)huis

Het plan voldoet aan de Woonvisie Haarlem 2017-2020. De keuze voor duurdere woningen komt voort uit de Gemengde Stad. In Schalkwijk zijn relatief veel goedkopere woningen, door het toevoegen van duurdere woningen ontstaat een gemengde wijk.

3 Duurzaamheid en klimaatadaptatie worden meegenomen in het plan

De inzet is een integrale duurzame ontwikkeling. De duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van stedenbouw, landschap en architectuur maken integraal onderdeel uit van het ontwerpproces. In het kader van klimaatadaptatie wordt de kade in het plangebied, die onderdeel vormt van de regionale waterkering, verhoogd en versterkt, 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 van 0.

4 Bestaande bomen worden waar mogelijk ingepast in het plangebied

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

5 Het parkeren wordt grotendeels opgelost op eigen terrein en in de (mogelijk toekomstige) openbare ruimte.

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 liggen dan voor een deel in de (nog te leveren) openbare ruimte.

6 Financiën.

Het vaststellen van de startnotitie heeft geen financiële consequenties. De gemeente heeft in deze ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de ontwikkeling van de woningen en de te realiseren parkeerplaatsen voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn. Met de eigenaar Haarlem Zuidst B.V. is op 11 juli 2017 een Voorschot Overeenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten ad. € 20.000 te vergoeden. Op een later moment wordt een anterieure overeenkomst (AO) afgesloten met de ontwikkelaar over o.a., de aanvullende ambtelijke kosten, de overdracht en inrichting van de openbare ruimte, planshade en de ruimtelijke kaders.

7 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 zijn commissieleden op werkbezoek geweest op locatie. Op 19 december 2017 is een volgende bewonersavond gehouden.

8. 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. Dit kan niet uitgesteld worden. 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.

5. Risico's en kanttekeningen

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.

Groot onderhoud aan de Zuid Schalkwijkerweg voor de ontwikkeling uit

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 wordt later 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 geschikt is om de ontwikkeling ook juridisch mogelijk te maken. Dit is terug te vinden in het processchema (bijlage 1).

6. Uitvoering

Na vaststelling van de startnotitie wordt een Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundige plan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan opgesteld. 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.

7. Bijlagen

1. Startnotitie
2. Processchema
3. Schetsontwerp