



Onderwerp Vaststellen Stedenbouwkundig Plan Schalks aan de Plas	
Nummer	2022/1087562
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Schagen, S. van
Telefoonnummer	06-39074936
Email	svanschagen@haarlem.nl
Kernboodschap	De Stichting Leven op Water (LOW) werkt al enkele jaren aan een laagdrempelig en kleinschalig plan voor het creëren van een duurzaam drijvend horecapaviljoen met drijvend terras aan de Schouwbroekerplas. Op 3 juni 2020 werd hiertoe een startnotitie vastgesteld in de gemeenteraad. De stichting heeft haar plannen uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan. Deze ligt nu ter vaststelling voor.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Het agenderen als bespreekpunt was een wens van de raad bij de behandeling van de startnotitie.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen startnotitie Schouwbroekerplas, Schalks aan de Plas (2019/969739), in de raadsvergadering van 3 juni 2020 en waarin is opgenomen het Amendement Schalks en Energie(k) .
Besluit College d.d. 1 november 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het stedenbouwkundig plan van Schalks aan de Plas vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Voor de ontsluiting van een deel van de Schouwbroekerplas heeft zich in Schalkwijk een mooie kans voorgedaan door met het plan Schalks aan de Plas aan de rand van het gebied een duurzaam drijvend horecapaviljoen met drijvend terras te creëren. Hierdoor krijgt Schalkwijk in het bijzonder en Haarlem in het algemeen er een mooie ecologische en recreatieve functie bij. De doelstelling van de stichting is om de buurt te voorzien van een ontmoetingsplek waar sociale evenementen kunnen worden georganiseerd, de kwaliteit van de omgeving verder wordt verstrekt, waarbij dit gebied een

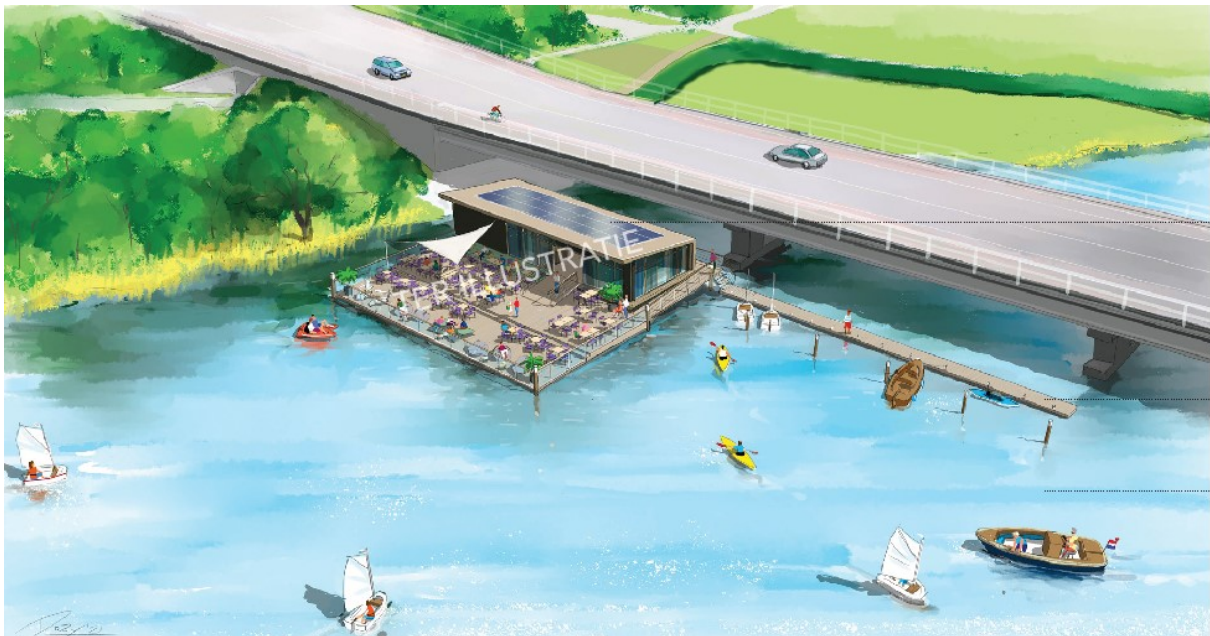


stukje veiliger wordt en meer mogelijkheden gaat bieden voor waterrecreatie. Dit alles zonder of vrijwel zonder gebruik van schaarse ruimte en goed ingepast binnen de bestaande ecologische kwaliteiten van het gebied.

De plas ligt tussen het Spaarne en de Zuid Schalkwijkerweg, ter hoogte van de Europaweg. De Schouwbroekerplas staat letterlijk en figuurlijk bekend als afvalput “De Put van Vink” en is de afgelopen decennia verwaarloosd. Aangezien een omvangrijk deel van het gebied vervuilde grond bevat, is het al lange tijd afgesloten. Hierdoor is de Schouwbroekerplas voor velen een onbekend stukje Haarlem.

In de raadsvergadering van 3 juni 2020 is de startnotitie van dit initiatief vastgesteld. In het besluit is opgenomen het opgenomen het [Amendement Schalks en Energie\(k\)](#). Alvorens het college overgaat tot besluitvorming is met dit amendement vastgelegd dat besluitvorming over dit initiatief ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling gaat. De Stichting heeft de afgelopen jaren hard gewerkt om het plan verder te ontwikkelen. Het resultaat ervan is het Stedenbouwkundig plan dat momenteel voorligt.

Aangezien het initiatief duurzaamheid, ecologische inbedding, sociale verbinding en goede bereikbaarheid per fiets hoog in het vaandel heeft staan, sluit het ook goed aan bij het coalitieprogramma “Actie! Aan de slag voor een sociale, groen en leefbare stad.”



300 m2 horecapaviljoen en 150m2 terras



2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan van Schalks aan de Plas vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Schalks aan der Plas, teneinde een duurzaam en goed ingepaste trekpleister te realiseren.



4. Argumenten

4.1 Er komt een nieuwe ontmoetingsplek bij voor Schalkwijkers

Schalkwijk zit in de lift. Er komen de komende jaren veel nieuwe woningen bij. Het initiatief “Schalks aan de Plas” biedt de huidige en toekomstige bewoners een ontmoetingsplek die voorziet in de behoefte voor veilig ontmoeten, recreëren en natuur. Met het drijvende horecapaviljoen, terras, aanlegsteigers en een nieuwe toegang tot de Schouwbroekerplas krijgen wandelaars, fietsers, watersporters en rustzoekers een plek. Door de schaarste aan een dergelijke horecaformule en de



laagdrempeligheid wordt een grote doelgroep bereikt. Het is niet gericht op één specifieke doelgroep, maar op zowel de nieuwe als de gevestigde inwoner van Schalkwijk.

4.2 Andere initiatieven zijn meegenomen

In het collegeprogramma “Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad.” is opgenomen dat de mogelijkheden voor zonne-energie op de Schouwbroekerplas worden onderzocht. Hiervan was bij het opstellen van de startnotitie ook reeds sprake en is bij de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan zo veel als mogelijk rekening gehouden. Het horecapaviljoen gaat een zeer beperkt deel van de plas gebruiken, waardoor er voldoende ruimte overblijft voor andere initiatieven. Er is voor dit gebied ook een initiatief om een floating farm te plaatsen op de plas. Dit laatste initiatief is nog niet ver gevorderd, maar zou qua functie goed aansluiten bij het duurzame karakter van het horecapaviljoen.

4.3 De ecologische impact is minimaal

De huidige (ecologische) structuur van het gebied wordt zoveel mogelijk intact gehouden en de Stichting heeft zelfs de ambitie deze te versterken door de aanwezige natuur-ondersteunende wallen in het ontwerp te integreren. De groene en ruimtelijke structuren worden zo min mogelijk verstoord doordat het water en de omgeving wordt gebruikt met behoud van de natuurwaarden.

4.4 Ruim baan voor de fiets

Schalk aan de Plas sluit met haar initiatief aan bij de wens van de gemeente Haarlem om het autoverkeer zoveel mogelijk terug te dringen en zich te richten op fietsen en openbaar vervoer. Voor het fietsparkeren voor een restaurantfunctie worden de CROW kencijfers aangehouden wat neerkomt op 7,0 plekken per 100m². Bij een restaurant van 300m² BVO zijn er 21 fietsparkeerplekken vereist. Gezien de ambitie om het autogebruik te verminderen is het idee om veel meer fietsparkeerplekken aan te bieden dan vereist.





Fietsen worden op schelpenondergrond gestald tegen natuurlijke 'nietjes' in de vorm van gekapte bomen.

4.5 Parkeren en verkeer wordt nader onderzocht

Bij de sportvelden van United Davo is parkeergelegenheid aanwezig op korte loopafstand van het initiatief. Het onverharde parkeerdeel bij de sportvelden is in principe geschikt voor de parkeerbehoefte van het toekomstige paviljoen. De overlast naar omwonenden is minimaal, de Zuid-Schalkwijkerweg wordt minimaal belast en verharding in de groene oeverzone wordt zo voorkomen. Schalks aan de Plas heeft aan bureau Goudappel Coffeng BV een opdracht verstrekt om een mobiliteitsplan op te stellen. Dit mobiliteitsplan zal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing die na het vaststellen van het stedenbouwkundige plan wordt opgesteld. Het mobiliteitsplan bevat minimaal de volgende onderdelen:

- Beschrijving huidige situatie met kaders uit het stedenbouwkundige plan;
- Beleid gemeente Haarlem en nieuw parkeerbeleid gemeente Haarlem;
- Toekomstige ontwikkeling centrum Schalkwijk en bijbehorende verkeersplan;
- Beschrijving van de toekomstige situatie;
- Meting van de huidige verkeersbelasting Zuid-Schalkwijkerweg;
- Vaststellen huidige parkeerdruk op de parkeerplaats bij United Davo;
- Inzichtelijk maken parkeerbehoefte en diverse mobiliteitsaspecten;
- Berekening ontwikkeling van de verkeersgeneratie met behulp van CROW kencijfers;
- Beschrijving van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling,
- Beschrijving van de verkeersveiligheid uitrit parkeerplaats, fietsenstalling en laad- en losplek,
- Kwaliteit openbare ruimte en sociale veiligheid.

Ten behoeve van de volledigheid van het mobiliteitsplan worden ook alternatieven en varianten beschouwd die onder andere door de buurtbewoners zijn aangedragen. Daarnaast worden zorgen omtrent mogelijke overlast veroorzaakt door bezoekers van Schalks aan de Plas, dan wel over een te hoge parkeerdruk bij piekbelasting (indien ook Davo veel bezoekers heeft) in het verkeersonderzoek meegenomen. De uitkomsten worden besproken met de stakeholders.

4.6 De impact van het paviljoen is minimaal en sanering van de grond is niet noodzakelijk

De faciliteiten worden langs de brug in het water aangelegd en de toegang en parkeervoorzieningen lopen via bestaande routes. Nabij het paviljoen is slechts een minimaal aantal parkeerplaatsen noodzakelijk voor mindervaliden en een plek voor de logistiek. Hierdoor blijven zichtlijnen in het gebied in stand en is er een minimale ingreep nodig in de openbare ruimte. Er is gekozen voor een drijvend paviljoen. Hierdoor is sanering van de grond niet noodzakelijk. Ook de toegang tot het



paviljoen verloopt via niet vervuilde grond.



4.7 Gemeentelijke kosten worden verrekend met de huurovereenkomst

Kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van de realisatie van dit initiatief worden verhaald met de huurovereenkomst. Met deze huurovereenkomst huurt de stichting voor 10 jaar de benodigde openbare ruimte die nodig is om het initiatief te realiseren.

4.8 Het belang van veiligheid is onderkend

De toegang tot het paviljoen is open en veilig ingericht door het toepassen van een combinatie van robuuste materialen, ledverlichting, cameratoezicht en lage begroeiing voor een veilige situatie én gevoel bij de bezoekers. Door het afsluiten van de (fietsen)parkeerplaats met een slagboom en de toegang tot het paviljoen en steigers door een robuuste poort onder de brug wordt buiten de openingstijden overlast en vandalisme tot een minimum beperkt.

De bodem bij de Schouwbroekplas is verontreinigd. Met de realisatie van een drijvend paviljoen vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats. Wel vinden er werkzaamheden plaats in en op de oever in het kader van de toegankelijkheid van het paviljoen. Bij het aanvraag van de omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden zal in het kader van de Arboretgeving aangetoond moeten worden wat de kwaliteit van de bodem is en zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.



4.9 De ARK is enthousiast

De ARK is enthousiast over de voorgestelde ontwikkeling. Ze ziet kansen voor een nog betere ruimtelijke inpassing van het paviljoen en adviseert om het paviljoen een kwartslag te draaien voor een betere bezonning en meer afstand te bewaren ten opzichte van de brug. De commissie adviseert ook om bij de vormgeving van het paviljoen een duidelijke keuze te maken tussen een rechthoekige vormgeving die reageert op de brug of een vrijer ontwerp passend bij het landschap. Tot slot heeft de commissie ook aandacht gevraagd om de benodigde bouwwerken/ingrepen in het landschap duidelijk familie van elkaar te maken en voor het consequent doorvoeren van de hekwerken/afscheidingsen.

4.10 Duurzaamheidsparagraaf

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. Daarom toetst Haarlem elk beleids- en investeringsvoorstel op deze doelstellingen. Haarlem zet vaart achter de ontwikkelingen om de stad toekomstbestendig te maken.

Voor het waterpaviljoen en terras is voor zowel de uitstraling als de toekomstbestendigheid uitgegaan van een duurzaam ontwerp en gebruik. Het paviljoen wordt voornamelijk opgebouwd uit biobased en recyclebare materialen waarin criteria als ecologische voetprint, levensduur en onderhoud zijn meegenomen. Het gebruik van Hr++ glas en goede isolatie dragen bij aan het duurzame concept. De inzet van zonnepanelen op het groene dak, ledverlichting, waterbesparende toiletten, vloerverwarming en ventilatiesystemen in combinatie met een warmte/koudeopslag zorgen voor een minimale CO₂-footprint. Er is ingezet op energieneutraliteit, besparing van water en materialen en het beperken van hinder (geluid/licht) naar de omgeving toe. De horeca gaat werken met producten uit de buurt en volgt het seizoen.

4.11 Groenparagraaf

De stichting gaat de huidige structuur van het gebied zo veel mogelijk intact houden en daar waar mogelijk versterken. Groene en ruimtelijke structuren worden zo min mogelijk verstoord door het gebruik van het water en zonder verlies van de natuurwaarden. Door het drijvende paviljoen langs de brug in het water aan te leggen en de toegang en parkeervoorzieningen via bestaande routes te laten lopen is er een minimale ingreep nodig in de openbare ruimte.

Het gebied aan de zuidelijke oever wordt afgeschermd door natuurlijke aarden wallen die vanuit ecologisch beheer zijn ontstaan door geroid opschot en omgeplagde oeverbodem.

Langs deze wal voert een nieuw, verhoogd wandelpad naar het paviljoen dat tevens bijdraagt aan de 'beleving' van de ecologische waarden in dit gebied. Over de wijze hoe het initiatief kan worden ingebed binnen de huidige ecologische structuur is uitgebreid overleg gevoerd met de stadsecoloog.

Het Groenplatform heeft in haar advies aandacht gevraagd voor het niet betreedbaar maken van de noordoever, gezien de ecologische waarde van dat deel van de Plas. Zij adviseerden verder geen grootschalige bootverhuur toe staan, zodat het niet te druk wordt op de plas. Tot slot gaven ze het



advies om in het huurcontract voor het gebruik van de openbare ruimte duidelijke eisen op te nemen omtrent sluitingstijden, geluid, licht en andere activiteiten die de aanwezige Flora&Fauna nadelig kunnen beïnvloeden. Men was er positief over dat er met de komst van het paviljoen meer ogen komen op de plas.

4.12 Business case

De stichting heeft onderzocht hoe het initiatief zich verhoudt met andere horeca-initiatieven in de omgeving. De conclusie is dat het andersoortige horeca betreft met andere doelgroepen. De variatie in het horeca aanbod versterkt elkaar en vult elkaar aan. Schalkwijk is sterk in ontwikkeling, er staat een forse uitbreiding van het aantal woningen op de planning. Naar verwachting zal er een toestroom van nieuwe (koopkrachtige) bewoners komen, die ook gebruik gaan maken van het horecapaviljoen. Aangezien grootschalige bodemsanering voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is, blijven de kosten van de werken in de openbare ruimte beperkt tot de noodzakelijke inrichting. De Stichting heeft laten zien dat er diverse investeringsbronnen zijn. De gemeente draagt niet financieel bij aan het project.

De exploitatie van het paviljoen zal via een aanbesteding worden uitbesteed aan een horecaondernemer c.q. -onderneming. De aanbesteding zal op basis van EMVI-criteria worden gedaan, waarbij in ieder geval duurzaamheid, omgevingsbewustheid, sociale cohesie en veiligheid een onderdeel vormen van de aanbesteding. Ook wordt er opgenomen dat er mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aangenomen moeten worden. Bij de aanbesteding zullen de doelstellingen en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan de basis vormen. Hierdoor zullen alleen partijen inschrijven die voorzien dat het haalbaar is de horecavoorziening commercieel te exploiteren.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Ontwerp wijkt minimaal af bestemmingsplan

De stichting streeft ernaar om zo veel mogelijk binnen het bestemmingsplan te blijven met het plan. De voorgestelde horecafunctie is wel in afwijking van het bestemmingsplan. De stichting onderzoekt de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen waarmee het mogelijk wordt de gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Dit strijdig gebruik mag maximaal 10 jaar duren.

5.2 Zorgen vanuit de buurt

Bewoners van de naastgelegen woningen aan de Zuid-Schalkwijkerweg, bewoners van de woonboten aan het Jaagpad en voetbalvereniging United Dovo hebben aangegeven dat ze zich zorgen maken over de verkeersafwikkeling van het autoverkeer en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen. Het is voor het draagvlak van deze ontwikkeling van belang dat aan deze zorgen gehoor wordt gegeven en er wordt onderzocht of de verkeers- en parkeerdruk niet tot ongewenste situaties gaat leiden.



6. Participatie en inspraak

De stichting heeft sinds de start van hun plannen in 2016 verschillende partijen betrokken bij het project, waaronder:

- Wijkraden Schalkwijk;
- Individuele bewoners in de nabijheid van de ontwikkeling (zowel in Haarlem als in Heemstede);
- een aantal zeer geïnteresseerde ondernemers woonachtig in de omgeving, die zich hebben gemeld na een flyer ronde van 15 maart 2022;
- Belangstellenden verenigd in “de Vrienden van de Schalkse Plas”;
- Tuindersvereniging “Het Levende Land”;
- Voetbalvereniging United Dovo;
- Individuele ondernemers die interesse hebben getoond in de ontwikkeling.

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan is met de bovengenoemde partijen overlegd. Met de wijkraden en de Vrienden van de Schalkse Plas vindt periodiek overlegplaats en zij worden wanneer nodig direct geïnformeerd.

De stichting gaat een klankbordgroep samenstellen uit bewoners uit de directe omgeving van de ontwikkeling. Mocht er geen interesse bestaan voor een klankbordgroep dan zullen er op individueel niveau gesprekken met deze bewoners worden gehouden en zullen zij schriftelijk op de hoogte worden gehouden van de ontwikkeling.

Een deel van de ontwikkeling zal via Crowdfunding worden gefinancierd. Hiermee wil LOW de directe omgeving (Schalkwijk) een aandeel aanbieden in het project. Door de mogelijkheid te bieden om voor een beperkt bedrag aandeelhouder te worden, is men meer verbonden met de ontwikkeling.

7. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. De stappen in het proces zijn globaal als volgt:



Het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan is onderdeel van de Ontwerpfase. Na vaststelling van het Stedenbouwkundig plan wordt het ontwerp verder uitgewerkt en wordt de ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is noodzakelijk voor de aanvraag van een vergunning.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Startnotitie	Raad	Q1 2020
Definitiefase + Ontwerpfase	- Vaststellen Stedenbouwkundig plan - Uitwerken plan naar DO	B&W	Q4 2022
Vorbereidingsfase (uitgebreide omgevingsvergunning)	- Aanvraag omgevingsvergunning - Huurovereenkomst	B&W	Q1 2023 Q2 2023
Realisatiefase	Start uitvoering		Q3 2023

8. Bijlage

1. Stedenbouwkundig plan