

Nota van uitgangspunten

Onderwerp: Project Planetenlaan 168, kinderdagverblijf Op Stoom

Datum: 5 december 2017

Opgesteld door: H. Beelen

1. Aanleiding

Kinderopvang Op Stoom is voornemens een kinderdagverblijf te realiseren als onderdeel van een Integraal Kind Centrum (IKC) op het terrein van basisschool de Zonnewijzer aan de Planetenlaan 168 te Haarlem. Daarvoor wil Op Stoom een stuk grond verwerven van de gemeente, dat nu deel uitmaakt van het speelterrein van de school.

De maatschappelijke functie kinderopvang past in het bestemmingsplan, maar het voorgenomen bouwplan van Op Stoom niet. Om het bouwplan te faciliteren is een planologische maatregel nodig. Er is een voorschotovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. Afsproken is de uitgangspunten te formuleren voor dit initiatief om uiteindelijk te komen tot een plan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.



2. Probleemstelling

In het bestemmingsplan geldt voor het gehele terrein van Planetenlaan 168 de bestemming maatschappelijk, waaronder scholen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Het bestemmingsplan biedt nu geen mogelijkheid voor uitbreiding van de bebouwing.

In de omgeving bestaan zorgen over het plan omdat daarmee de verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving op bepaalde momenten extra piekt. Ook pleiten de omwonenden voor behoud van het groen.

3. Doel

Het vastleggen van de uitgangspunten waarbinnen een kinderdagverblijf kan worden gerealiseerd op het terrein waar ook de basisschool de Zonnewijzer staat en Op Stoom al een BSO heeft gevestigd. Hiermee wordt samen met het schoolbestuur Spaarnesant vormgegeven aan een Integraal Kind Centrum (IKC). Naast de uitgangspunten in deze notitie dient het initiatief uiteraard te voldoen aan wet- en regelgeving zoals een goede ruimtelijke ordening.

4. Resultaat

Er zijn uitgangspunten vastgesteld waarbinnen een kinderdagverblijf (IKC) op deze locatie kan worden gerealiseerd, waarbij een duidelijke keuze is gemaakt op welke wijze de nieuwbouw in samenhang met de bestaande bebouwing en omgeving is geïntegreerd. Hierbij is onder andere rekening gehouden met eventueel dubbelgebruik van bebouwing en speelvoorzieningen, groen, bomen, (fiets)parkeren en verkeersontsluiting.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Deel 1: Ruimtelijk en planologisch

Bestemmingsplan Indische buurt Noord

Volgens het bestemmingsplan 'Indischebuurt Noord' geldt de bestemming 'maatschappelijk', een kinderdagverblijf wordt bij name genoemd. Er is echter geen bouwmogelijkheid opgenomen op de beoogde bouwlocatie, daarvoor zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Tegen deze omgevingsvergunning voor het bouwen is bezwaar en beroep mogelijk.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Consolidatie regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Gebieden 1920-1960'.

Motie "Groene gemeentegrond in Haarlem Noord"

De motie draagt het college op: "Om uitvoering te geven aan afgesproken beleid, ook visies over groen in de praktijk te brengen en bij de verkoop of bebouwing van gemeentegrond, de invloed van dit (al dan niet openbare groen) op de openbare ruimte integraal mee te wegen in de sectorale plannen". Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met het vastgestelde beleid.



Schotervlielandstraat

Beleidsregels parkeernormen en verkeersveiligheid

De 'Beleidsregels parkeernormen 2015' verlangen dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht op eigen terrein. In de beleidsregels is opgenomen dat in voorkomende gevallen en onder bepaalde voorwaarden van dit principe kan worden afgeweken. Hierdoor kan maatwerk worden geleverd in situaties waarin het lastig of onmogelijk is om aan het gestelde verlangen te voldoen.

Omdat parkeren op eigen terrein zich slecht verhoudt tot het gebruik van de buitenruimte als schoolplein en groenvoorziening is door Goudappel Coffeng in opdracht van Kinderopvang Op Stoom en stichting Spaarnesant een verkeers- en parkeeronderzoek verricht naar de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de omliggende straten. Uit dit onderzoek is gebleken dat de verkeers- en parkeersituatie voldoende ruimte biedt en de druk niet onacceptabel zal toenemen. Er zal zich een iets verhoogde parkeerdruk voordoen tijdens de piekmomenten, met name in de ochtend.

Dit parkeeronderzoek voldeed echter niet, omdat een deel van de parkeercapaciteit niet toegerekend kan worden aan de ontwikkeling uit oogpunt van andere ruimte claims (o.a. Schoterbos).

Omdat op de informatieavonden bovendien is gebleken dat de bewoners bezorgd zijn over de verkeersveiligheid rond de scholen door de toename van met name het haal- en brengverkeer en het parkeren in hun wijk, hebben kinderopvang Op Stoom en stichting Spaarnesant besloten de ingang van het nieuw te bouwen kinderdagverblijf niet aan de kant van de Schotervlielandstraat te maken, maar aan de kant van de school aan de Planetenlaan. Het parkeren ten behoeve van het halen en brengen kan dan plaatsvinden langs de Planetenlaan en bij het Zwembad.

Om bovenstaande redenen is het noodzakelijk dat er in overleg met de gemeente Haarlem een nieuw parkeeronderzoek wordt voorbereid waarbij het kort parkeren langs de parallelweg aan de Planetenlaan gefaciliteerd wordt, eventueel met een kiss&ride strook. Om gewenst en vertoond parkeergedrag op elkaar aan te laten sluiten is het een voorwaarde dat Op Stoom een vervoersmanagementregeling maakt waarin geregeld wordt dat werknemers met fiets/openbaar vervoer komen of op afstand parkeren en ouders/verzorgers aangesproken kunnen worden op onwenselijk parkeergedrag. Ook met de school de Zonnewijzer zullen hier afspraken over gemaakt moeten worden.

De toename van de parkeerdruk door de ontwikkeling zal met deze maatregelen tot een minimum beperkt moeten blijven, terwijl daarmee de verkeersveiligheid rond de scholen kan toenemen.

Beleid Groen en spelen

Uitgangspunt is het behoud van de groene uitstraling van het speelterrein. Daarom is het gebouw op ruime afstand van de Schotervlielandstraat gesitueerd. De tuin zal meer dan 10 m diep worden.

Een belangrijk deel van het terrein krijgt een open (groene) inrichting. Een groot deel van de terreinverharding wordt vervangen door begroeiing, gras en paden met houtsnippers. Per saldo neemt verharding met ca 300 m² af. Het spelen in een groene omgeving draagt bij aan de goede ontwikkeling van kinderen. De mogelijkheid tot natuurlijk spelen wordt een onderdeel van het plan voor de buitenruimte. Er worden zo min mogelijk bomen gekapt. Het terrein tussen de school en het KDV wordt door kinderopvang Op Stoom en stichting Spaarnesant opnieuw ingericht, waarbij het groene karakter wordt versterkt. Ook het dak van de nieuwbouw wordt groen middels een sedum- of mospakket.

Er worden maximaal 11 bomen verwijderd en minimaal 11 nieuwe bomen aangeplant. Er vindt een bomeninventarisatie plaats.

Het plan is met de Haarlemse Bomenwacht besproken. Het advies is om extra aanplant in de bestaande omgeving toe te voegen om de groene uitstraling te verbeteren, met name aan de randen. Verder kan onderzocht worden of een aantal berken behouden kan blijven door de fundering aan te passen. Deze worden bij de uitwerking meegenomen. Verder staat de

Haarlemse Bomenwacht niet negatief tegenover deze ontwikkeling in een stad waar verdicht wordt.



Referentiebeelden van kinderdagverblijf Ripperda Op Stoom

Ontwikkelzone Orionweg/Planetenlaan

In de collegebrief d.d. 29 november 2016 is aangegeven dat Haarlem de woningbouwopgave grotendeels in 8 ontwikkelzones gaat opvangen. De Planetenlaan-Orionweg is één van die ontwikkelzones. Naast woningbouw is in de ontwikkelzones behoefte aan diverse niet-woonfuncties: onderwijs, sport, cultuur, bedrijvigheid. Een kinderdagverblijf past goed bij dit toekomstbeeld.

Indien blijkt uit onderzoek en analyse van de ontwikkelzone dat de Planetenlaan op deze plek moet worden geherprofileerd ten behoeve van bouwopgaven met onder andere woningbouw is de consequentie dat het faciliteren van het langparkeren een randvoorwaarde wordt.

Duurzaamheid

Het kinderdagverblijf wordt een duurzaam, circulair en klimaatneutraal gebouw met een volledig houten draagconstructie, hoogwaardige isolatie, groen dak en duurzame ecologische Accoya houten gevelbekleding. Wel een warmtepomp, geen gasaansluiting.

HIOR Noord 2017

Bij aanpassingen van de direct aan het plangebied grenzende openbare ruimte zijn uitvoering en kosten voor Op Stoom. Bij aanpassingen is uitgangspunt het HIOR Noord.

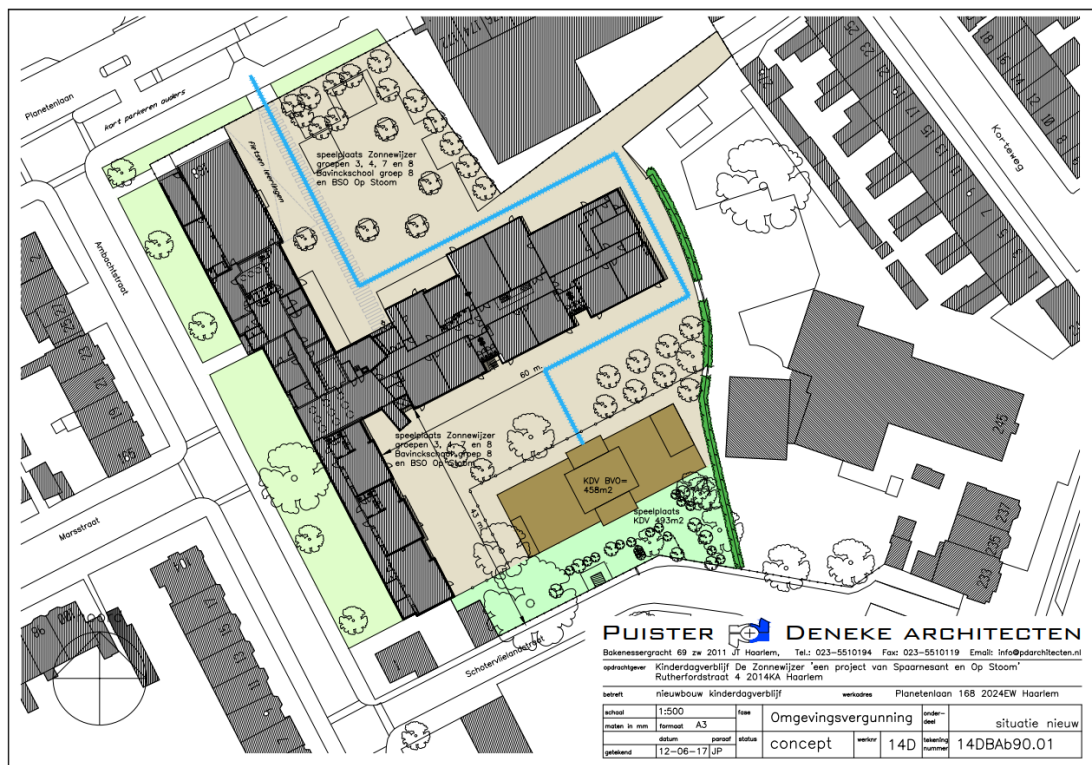
Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit

Verslag ARK d.d. 8 november 2016

Conclusie: De commissie complimenteert de architect met zijn ontwerp en de inpassing in de stedelijke structuur en vindt dat goed gereageerd is op haar reactie op her vorige ontwerp.

Gevraagd wordt de luifel, die het tuindeel ontsluit, nog wat meer ontwerp kwaliteit te geven.

Die vraag geldt ook voor het hekwerk langs de straatkant.



Integraal Kind Centrum (IKC)

Met de realisatie van een kinderdagverblijf kan verder vorm worden gegeven aan een IKC in samenwerking met schoolbestuur Spaarnesant. Er wordt een doorgaande leerlijn aangeboden wat bevorderlijk is voor de samenwerking, eenheid van (pedagogisch) beleid en het voordeel dat ouders hun kinderen van diverse leeftijden er kunnen brengen.

De combinatie van basisonderwijs en kinder(dag)opvang is een ontwikkeling die ook door de rijksoverheid gestimuleerd wordt. Kinderopvang Op Stoom biedt bij meerdere scholen van stichting Spaarnesant kinderopvang aan, zowel dagopvang voor kinderen van 0-4 jaar als buitenschoolse opvang voor 4-12 jarigen. Bij de Zonnewijzer wordt reeds buitenschoolse opvang door kinderopvang Op Stoom verzorgd en hebben het schoolbestuur en Opstoom de wens hier ook dagopvang voor 0-4 jarigen aan te kunnen bieden.

De initiatiefnemer neemt hiervoor als basis enerzijds zijn meerjarige prognose voor de groei van het aantal kinderen in de leeftijd 0-4 jaar in Haarlem Noord, anderzijds het bestaande tekort aan kindplaatsen in de kinderdagopvang in Haarlem Noord. Op basis van genoemde groeiprognoze heeft Op Stoom een behoefte aan een kinderdagverblijf met vier groepen van elk maximaal 16 kinderen.

Leefbaarheid en Sociale Veiligheid

Kinderopvang Op Stoom en stichting Spaarnesant willen in overleg met de buurt het speelterrein van de school openstellen voor medegebruik door kinderen uit de buurt. Goed beheer is daarbij van belang, overlast door hangjongeren dient te worden voorkomen. Het bestaande hekwerk langs de Schotervlielandstraat kan worden voorzien van een poort die toegang geeft tot het schoolterrein. Tussen de Zonnewijzer, Op Stoom en de omwonenden dienen dan afspraken gemaakt te worden over de toegankelijkheid van het terrein.

Deel 2: Financieel en juridisch

Rol gemeente

De gemeente heeft in deze ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de ontwikkeling van het kinderdagverblijf voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn. De vervolgstap is dat een verkoop-/anterieure overeenkomst afgesloten wordt tussen de gemeente en Op Stoom.

Verkoopbeleid

De grond zal tegen een marktconforme prijs aan de initiatiefnemer verkocht worden. Dit zal in een verkoop- of anterieure overeenkomst vastgelegd worden. Volgens de vastgestelde beleidsregels over de gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit is er een hardheidsclausule waarin staat om welke redenen afgezien kan worden van een openbaar meervoudig selectieproces.

De volgende indicatoren kunnen van belang zijn voor de beoordeling van deze redenen:

1. Zwaarwegende belangen in het projectgebied: de initiatiefnemer is al actief in het gebied en heeft al een samenwerkingsverband met de school. Het is daarom efficiënt deze partij hier een kinderdagverblijf te laten starten.
2. De beoogde eindgebruiker past zeer goed in het gebied en heeft aantoonbaar een grote toegevoegde waarde: zoals hierboven beschreven past Op Stoom in dit gebied. Door de toevoeging van een kinderdagverblijf ontstaat op deze plek een Integraal Kind Centrum en daarmee een doorlopende leerlijn voor kinderen van 0 tot 12 jaar. De toegevoegde waarde hiervan is onderkend.

Als afgeweken wordt van het gemeentelijke beleid zal dit gemotiveerd aan B&W voorgelegd moeten worden bij het goedkeuren van de verkoopovereenkomst.

6. Risicoanalyse

In de omgeving bestaan zorgen over het plan

Op Stoom heeft drie informatieavonden georganiseerd waarbij de bewoners hebben aangegeven dat ze zich zorgen maken over deze ontwikkeling vanwege toename van het verkeer en de parkeerdruk en het verdwijnen van groen. Op Stoom heeft de plannen hierop aangepast. Deze aangepaste plannen zijn nog niet met de buurt besproken. Daarnaast zijn, zoals vermeld, nog aanvullende maatregelen nodig op het gebied van verkeer en vervoer. Indien de zorgen van de omgeving niet of niet voldoende kunnen worden weggenomen, moet er rekening mee worden gehouden dat er in de directe omgeving geen of slechts een beperkt draagvlak voor deze ontwikkeling aanwezig is.

Er is nog geen ruimtelijke onderbouwing ingediend, zodat de volledige haalbaarheid van het plan nog niet is getoetst

Er kan uiteindelijk alleen medewerking aan een plan worden verleend, indien deze voldoet aan de uitgangspunten in deze nota en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de goede ruimtelijke onderbouwing zal moeten worden aangetoond dat zich geen belemmeringen voordoen voor de uitvoering van het bouwplan. De ruimtelijke onderbouwing dient door de aanvrager te worden ingediend, maar kan pas worden opgesteld nadat deze nota is vastgesteld. Pas als de goede ruimtelijke onderbouwing is ingediend, bestaat duidelijkheid over haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan maakt onderdeel uit van de goede ruimtelijke onderbouwing en van de verdere procedure.

7. Proces

Besluitvorming door het college:

- a. Nota van uitgangspunten
- b. Anterieure/verkoopovereenkomst
- c. Uitgebreide procedure op grond van de Wabo

Rapportage aan de commissie Ontwikkeling:

1. De door B&W vastgestelde nota van uitgangspunten wordt gepubliceerd op de B&W-besluitenlijst
2. De Wabo-procedure wordt conform regelgeving en raadsbesluit 13/10/2011 gevoerd.
3. Verkoopovereenkomst

Besluitvorming door de Raad:

- a. Nota van uitgangspunten

8. Participatie en inspraak

Kinderopvang Op Stoom en stichting Spaarnesant hebben drie informatieavonden voor de omwonenden gehouden in 2015, 2016 en 2017. Van deze informatieavonden is steeds een verslag gemaakt dat als concept aan de omwonenden is toegezonden. De reacties van de omwonenden op het conceptverslag zijn in de definitieve verslagen verwerkt.

Naar aanleiding van de reacties van de omwonenden is het plan aangepast op het gebied van parkeren, groen en toegankelijkheid. Deze aanpassingen zijn nog niet gepresenteerd, dit gebeurt in het 3^e kwartaal 2018.

Wanneer uit het definitieve bouwplan en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat zich geen belemmeringen voor de start van de procedure voordoen, wordt een ontwerp-besluit opgesteld de procedure conform regelgeving en raadsbesluit 13/10/2011 gevoerd. In de uitgebreide wabo-procedure komt deze samen met het ontwerp ter inzage te liggen nadat het college de aanvraag en onderbouwing heeft vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen.

9. Planning

- Besluitvorming college Nota van uitgangspunten 2^e kwartaal 2018
- Besluitvorming raad Nota van uitgangspunten 3^e kwartaal 2018
- Sluiten anterieure/verkoopovereenkomst 3^e kwartaal 2018
- Opstellen ruimtelijke onderbouwing en ontwerp 3^e kwartaal 2018 door Op Stoom
- Aanvullend parkeeronderzoek op basis van aangepast ontwerp 3^e kwartaal 2018 door Op Stoom
- Besluitvorming Wabo-procedure door college 4^e kwartaal 2018 nadat tijdig een ontvankelijke bouwaanvraag is ontvangen.