



Onderwerp Beeldkwaliteitsplan Tjaden terrein	
Nummer	2019/111588
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Verburg-Hooijschuur, E.M.
Telefoonnummer	023-5113800
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan bieden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein van Tjaden aan de Zuid Schalkwijkerweg 58 naar woningen, Hiermee wordt een verouderd en vervuild bedrijventerrein omgevormd tot een duurzaam woonwijkje. Het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan 'Zuid Schalkwijkerweg 58' hebben van 15 november 2018 tot 29 december 2018 ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn verwerkt in de nota van inspraak die als bijlage bij het besluit is gevoegd. De afspraken met de ontwikkelaar en de vergoeding van de ambtelijke kosten zijn vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over beslispunt 1 van het college en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Nota van Uitgangspunten (2015/12345) vastgesteld in het college op 2 juni 2015 en in commissie ontwikkeling van 18 juni 2015. Startnotitie (2018/67890) vastgesteld door het college op 13 februari 2018. Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma (2018/514016) vastgesteld door het college op 28 augustus 2018. Vrijgeven voor inspraak van het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan (2018/318926) door het college en besproken in de commissie ontwikkeling op 1 november 2018.



Met deze ontwikkeling ontstaat een nieuw buurtschapje aan het einde van de Zuid Schalkwijkerweg. De woningen zijn georiënteerd op het water of hebben vrij uitzicht op het polderlandschap. Het betreft zowel rijwoningen als tweekappers en er zijn 2 vrijstaande woningen opgenomen in het plan. De architectuur wordt gekenmerkt door kappen waarmee aansluiting wordt gezocht met de geschiedenis van het terrein met een link naar de voormalige schuren en loodsen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan voor het Tjaden terrein vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan bieden de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein van “Tjaden” tot 32 woningen in het hogere segment.

4. Argumenten

4.1 Het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan passen in de programmabegroting

De plannen dragen bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’. Het initiatief draagt bij aan een hoogwaardiger stedelijke omgeving, meer en beter aanbod van woningen en een hogere kwaliteit van de leefomgeving. Dit wordt bereikt door een verouderd en vervuild bedrijventerrein om te vormen tot een duurzaam woonwijkje.

4.2 Het woningprogramma is conform het collegebesluit inzake coalitieakkoord “Duurzaam Doen”

Op [28 augustus 2018](#) heeft het college ter uitwerking van het coalitie programma met betrekking tot woningbouw uitgangspunten vastgesteld. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20% verdeling. Op dit project is uitgangspunt e van toepassing, er zijn namelijk al privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over het type woningen dat wordt gerealiseerd.

4.3 De Adviescommissies Ruimtelijke Kwaliteit van provincie en gemeente zijn positief

De plannen zijn meerdere malen besproken in de vergaderingen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en ARO (provincie). De plannen zijn voorgelegd aan de ARO omdat de Provinciale Verordening van toepassing is. De provincie moet instemmen met de plannen omdat het gebied binnen “De stelling van Amsterdam” ligt. De aandachtspunten zoals een goede inpassing in de omgeving met behoud van zichtlijnen zijn meegenomen in de plannen. Ook is variëteit van woningen in het plan opgenomen. Hiermee wil de architect een buurtschap creëren in plaats van slechts vrijstaande woningen zonder verdere context.

4.4 Duurzaamheid en innovatie zijn belangrijke pijlers voor de ontwikkeling

De woningen en het terrein zijn voorzien van de best beschikbare duurzame alternatieven op gebied van energieopwekking, hemelwateropvang en inrichting van het (semi)openbaar gebied. De ontwikkelaar is gemotiveerd om van dit project een voorbeeldwijk te maken en treft de onder andere de volgende maatregelen:

Het bouwen van klimaat neutrale woningen met “0 op de meter”

In een nul-op-de-meter woning staat de energiemeter aan het einde van het jaar op dezelfde stand als op het begin van het jaar. Het energieverbruik wordt geregeld door zonnepanelen en een warmtepomp waarbij evenveel energie wordt opgewekt als verbruik in het betreffende huishouden.

Een terrein met een klimaat adaptieve inrichting

Het hemelwater wordt op het eigen terrein opgevangen en afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater zonder aansluiting op het rioolwaterstelsel. De ontwikkelaar heeft toegezegd om in overleg met de gemeente de buitenruimte klimaat adaptief in te richten. Denk hierbij aan de toepassing van bepaalde plant- en boomsoorten en de verschillende keuzes in waterdoorlatend materiaal voor de verhardingen.

Natuur inclusief bouwen

De bestaande bomen worden ingepast in het ontwerp waar de bodemsanering dit toelaat. Het streven is om een voorziening voor kerkuilen en een paddenpoel aan te leggen. Een natuurvriendelijke inrichting van de oevers aan de Ringvaart is in onderzoek. Er zijn hierbij twee uitdagende factoren. Het betreft de aanwezigheid van een aardgastransportleiding en de noodzaak van het realiseren van een damwand, mede om het deel van de vervuilde grond dat niet verwijderd wordt op te sluiten. Een alternatief is om de watergang tussen het terrein en het achterliggende weiland een opwaardering te geven ter ondersteuning van de ecologische waarden. De gemeente en de ontwikkelaar voeren hier nader overleg over.

4.5 Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten

De kosten voor de ambtelijke inzet zijn gedekt middels de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar (zie bijlage 4). Dit betekent dat de ontwikkeling van het gebied voor rekening en risico van de ontwikkelaar zijn. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst kan het Jaagpad de gewenste recreatieve functie krijgen. Het Jaagpad kan worden doorgetrokken door het nieuwe wijkje naar de Zuid Schalkwijkerweg zodat mensen hier een rondje kunnen lopen. Voor de overname en de afkoop van het beheer van de openbare ruimte zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

4.6 Er is veel aandacht voor het creëren van draagvlak

Tijdens de inspraakperiode hebben 10 belanghebbenden gereageerd. De reacties zijn weergegeven in een notitie van vraag en antwoord. De onderwerpen waar de meeste zorg over is uitgesproken zijn de bereikbaarheid via de Zuid Schalkwijkerweg en toename van het aantal verkeersbewegingen op de Zuid Schalkwijkerweg. In opdracht van de gemeente is een verkeerstelling uitgevoerd (bijlage 5.). De Zuidschalkwijkerweg kan de huidige verkeersbewegingen goed verwerken. Het woningbouwplan brengt hier geen verandering in. De ontwikkeling is kleinschalig en de extra verkeersbewegingen zijn uit verkeerskundig oogpunt verantwoord.

Verder is zorg uitgesproken over de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten. Uit overleg met de veiligheidsregio is gebleken dat zij positief kunnen adviseren op het plan. Aan de voorwaarde van het creëren van een keermogelijkheid op het terrein wordt voldaan.



Risico's en kanttekeningen

5.1 Afstemming met het groot onderhoud Zuid Schalkwijkwerweg is een uitdaging

Wat betreft planning en uitvoering worden de plannen zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Om overlast en schade te voorkomen is met de ontwikkelaar afgesproken dat het aan- en afvoeren van grond in het kader van de sanering over het water plaatsvindt. Verder is een klankbordgroep opgericht met belanghebbenden en omwonenden om ideeën op te halen ter verbetering inrichting van de Zuid Schalkwijkerweg

5.2 Omwonenden van de Zuid Schalkwijkerweg hebben zorgen over verkeerstoename

Tijdens de informatie avond en uit de reacties blijkt dat belanghebbenden zich zorgen maken over de verkeersveiligheid. Deze zorgen worden ingegeven door de door hen verwachte toename van het verkeer, het smalle wegprofiel met weinig passeerruimte en de snelheid waarmee wordt gereden. Uit verkeersonderzoek blijkt dat na uitvoering van het bouwplan ca. 900 motorvoertuigen verwacht kunnen worden. Dit is inclusief de al bestaande verkeersbewegingen. Ook blijkt niet dat de maximum snelheid van 30 km per uur nu structureel wordt overschreden. Op de verschillende dammetjes kan het elkaar eventueel tegemoet komende verkeer elkaar passeren. De Zuid-Schalkwijkerweg loopt dood, waardoor de omvang van het verkeer naar het einde tot steeds verder terugloopt.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt bekend gemaakt, via de decentrale regelgeving voor officiële publicaties (DROP) en via de gemeentelijke website.
 - Bespreken besluit in de klankbordgroep groot Onderhoud Zuid Schalkwijkerweg
- Vervolgstappen:
 - Opstellen bestemmingsplan
 - Omgevingsvergunning

7. Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Stedenbouwkundig plan
3. Nota van inspraakreacties
4. Anterieure overeenkomst
5. Tellingsonderzoek