



Haarlem

Gemeente Haarlem

J.K.N. van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 06 maart 2017
Ons kenmerk 2017 / 116247
Contactpersoon W. Dieben
Doorkiesnummer 023 5113263
E-mail wdieben@haarlem.nl
Onderwerp Ontwikkelopgave Zwemmerslaan

Geachte commissieleden,

Met deze brief wil ik u informeren over de ontwikkelopgave voor het braakliggende terrein aan de Zwemmerslaan 2-4 in Schalkwijk. Op deze locatie is de bouw van circa 100 tot 150 woningen beoogd. Dit was voorheen één van de convenantlocaties met de woningbouwverenigingen maar is dat nu niet meer. Het terrein is volledig in eigendom van de gemeente en er hoeft bij deze ontwikkeling geen rekening gehouden te worden met eisen en wensen van andere grondeigenaren, particuliere ontwikkelaars of anderen die hier een financieel belang bij hebben.

Deze gelegenheid kan de gemeente Haarlem aangrijpen om vernieuwende duurzame stedelijke ontwikkeling te stimuleren. Dit biedt kansen om te innoveren, een voorbeeld te zijn voor anderen en uitdagingen op zowel sociaal, ecologisch als economisch gebied aan te gaan en het hoofd te bieden (People, Planet én Profit). Zo realiseren we een ambitieuze duurzame wijk 'de Toekomstwijk Zwemmerslaan'.

Met deze brief wordt u geïnformeerd over:

1. De permanente opgave: Toekomstwijk Zwemmerslaan
2. De tijdelijke invulling: CPO Zwemmerslaan (Tiny TIM)

Ontwikkelopgave

De ontwikkelopgave wordt in het vervolgproces nader gespecificeerd. Kern van de opgave is:

Het ontwikkelen van een groene, gezonde en klimaatbestendige wijk met kwalitatief hoogwaardige woningen. Kenmerkend voor de woningbouwontwikkeling is consumentgericht bouwen. Kenmerkend voor de leefomgeving is welzijn; vertaald in veiligheid, groen, menselijke maat en diversiteit. Deze ontwikkeling zet Haarlem op de kaart als voorloper van vernieuwende ideeën.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlvest 39, Haarlem
www.haarlem.nl



Duurzame wijk

De Toekomstwijk Zwemmerslaan wordt een duurzame wijk. Vier thema's, die hieronder kort zijn omschreven, zijn van belang; energie, grondstoffen, klimaat, leren&innoveren.

1. Reduceren van CO2 emissie, zowel tijdens de bouw als tijdens het gebruik

Energieneutraal bouwen komt snel dichterbij. Uiterlijk 31 december 2020 moeten nieuwe gebouwen bijna-energieneutraal gebouwd worden. Gedacht wordt aan een gasloze wijk en mogelijk kan de Toekomstwijk zelfs energieleverend zijn. In ieder geval wordt de Trias Energetica in acht genomen: beperk het energieverbruik, maak maximaal gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen en maak voor de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen. Deze ambitie draagt ook bij aan betaalbaar wonen door een lagere energierekening, minder afhankelijk zijn van de import van olie en gas uit andere landen en stimuleert innovaties op dit gebied.

2. Verantwoord gebruik van grondstoffen en materialen

Nederland moet in 2050 100% circulair zijn. Bouw- en sloopafval wordt nu nog nauwelijks op een hoogwaardige manier hergebruikt. Door het toepassen van (vooral) hernieuwbare grondstoffen en door materiaalgebruik over de hele levensduur te optimaliseren, is een grote milieuwinst te behalen. Uitgangspunt is de Ladder van Lansink: voorkom afval, hergebruik producten en materialen hoogwaardig en ten slotte sorteert en recycle afvalstoffen. Deze ambitie draagt ook bij aan een levensduurbestendige wijk, duurzame consumptiepatronen en aan het effectiever, slimmer én winstgevender omgaan met schaarse grondstoffen. Bovendien draagt een efficiënt gebruik van grondstoffen bij aan het verminderen van CO2 uitstoot.

3. Klimaatbestendige ontwikkeling

Door het veranderende klimaat komen weersextremen zoals stormen, stortbuien, hitte en droogte steeds vaker voor. Hierdoor neemt ook het risico op overlast en schade toe. Voor de ontwikkeling aan de Zwemmerslaan (en de omgeving) worden de risico's vooraf in beeld gebracht zodat maatregelen om deze risico's te beperken kunnen worden bedacht. Uitgangspunt is een klimaatbestendige en waterrobuuste wijk. Het versterken van ecologie en biodiversiteit is afzonderlijk van belang maar draagt ook bij aan klimaatbestendigheid.

4. Leren en innoveren

De Zwemmerslaan is een proefterrein voor vernieuwende woningbouwideeën; bijvoorbeeld op het gebied van duurzaam, consumentgericht bouwen. Leren en innoveren is essentieel voor het ontwikkelen van de Toekomstwijk en draagt bij aan het realiseren van de ambities. Deze ambitie draagt ook bij aan de beeldvorming van Haarlem als voorloper van vernieuwende ideeën en kan er aan bijdragen dat inwoners zich verbonden voelen met en verantwoordelijk voelen voor hun omgeving.

In de komende periode worden per thema de ambities kwalitatief en kwantitatief uitgewerkt met aandacht voor People, Planet én Profit.



Tijdelijke invulling: CPO Zwemmerslaan (Tiny TIM)

Er is een initiatief in voorbereiding voor het realiseren van verplaatsbare kleine woningen, zogenaamde tiny houses, aan de Zwemmerslaan. Op 14 november 2016 bent u hierover al geïnformeerd met een brief met kenmerk 2016/523630. Het doel van de initiatiefnemers is het oprichten van een collectief (CPO Zwemmerslaan) van circa 10 pioniers en samen dit autarkische woonconcept verder te ontwikkelen. De huisjes worden duurzaam geproduceerd en zijn zelfvoorzienend. Dat betekent dat ze niet worden aangesloten op het gas-, elektriciteits- en waternet en evenmin op het riool. De huisjes blijven aan de Zwemmerslaan staan totdat de permanent geplande woningbouw daar gerealiseerd wordt. Daarna stelt de gemeente een vervolglocatie beschikbaar, zodat er voor het collectief gedurende een periode van 10 jaar woonzekerheid in Haarlem is. Deze ontwikkeling sluit aan bij de opgave en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Toekomstwijk Zwemmerslaan en moet tevens worden gezien als pilot voor het tijdelijk beschikbaar stellen van (braak liggende) locaties voor woningbouw.

Het initiatief stuitte op regels uit het Bouwbesluit. Daarom zijn samen met de initiatiefnemers de mogelijkheden van de Crisis en Herstelwet onderzocht. Gezamenlijk is besloten om van een definitieve aanvraag af te zien. Het collectief onderzoekt hoe de huisjes zo gerealiseerd kunnen worden dat aan de wet- en regelgeving voldaan wordt. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en voorwaarden voor het tijdelijk uitgeven van het terrein voor woningbouw.

Ten behoeve van de realisatie van de kleine huisjes worden spelregels door de gemeente opgesteld. Daarna wordt een omgevingsvergunning aangevraagd en er wordt een overeenkomst tussen het collectief en de gemeente gesloten voor het tijdelijke gebruik van de grond.

Open warmtenet

Haarlem wil klimaatneutraal zijn in 2030. Daarom onderzoeken we of het mogelijk is om (heel) Schalkwijk aan te sluiten op een warmtenet met een geothermische bron. Het verwarmen van bestaande woningen op deze manier is een uniek project. De Zwemmerslaan is één van de mogelijke locaties voor de warmtebron en dit heeft mogelijk effecten op de ontwikkeling. Hierover is nog geen besluit genomen.

Bestemmingsplan en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het bestemmingsplan Schalkwijk wordt in de loop van 2017 en 2018 geactualiseerd en de locatie valt daarna binnen het bestemmingsplan Molenwijk. In het vigerende bestemmingsplan Schalkwijk is voor de Zwemmerslaan een uitwerkingsgebied (3) opgenomen. De locatie is bij uitstek geschikt voor, in hoofdzaak grondgebonden, woonbebouwing. Daarnaast zijn maatschappelijke doeleinden en kantoren zonder loketfunctie toegestaan en op de begane grond ook dienstverlenende bedrijven en instellingen. In het bestemmingsplan zijn al regels voor de ontwikkeling uitgewerkt. Er zijn bouwvoorschriften waarin wordt gestreefd naar compact bouwen en dubbel grondgebruik en er is een ruimtelijk kader waarmee onder meer wordt beoogd dat de ontwikkeling aan alle zijden zorgvuldig aansluit op de bestaande omgeving en optimaal inspeelt op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast is er aandacht voor de inrichting van een aantrekkelijke, sociaal veilige en



Haarlem

4

overzichtelijke openbare ruimte en een voorkeur (maar geen plicht) voor een ondergrondse parkeeroplossing.

Aanvullend op het bestemmingsplan wordt in de komende periode een document opgesteld waarin in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Woningbouwprogramma (waaronder zelfbouw en consumentgericht bouwen) en overige functies;
- Aanvullende bouwvoorschriften en eisen aan ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaamheid, waaronder een uitwerking van de 4 genoemde thema's;
- Groenparagraaf (een quickscan flora&fauna en een inventarisatie van de aanwezige bomen worden in maart uitgevoerd);
- Inrichting van de openbare ruimte;
- Verkeer en parkeren;
- Participatie.

Mogelijk moet het bestemmingsplan op enkele punten worden aangepast. Bijvoorbeeld ten aanzien van het hoogteaccent van 25 meter dat is toegestaan voor een klein volume op de hoek Europaweg/Zwemmerslaan (totaal 2000 m³). Onderzocht wordt of dit, in afwijking van het bestemmingsplan, kan worden toegestaan voor een groter volume.

Ten behoeve van de tijdelijke CPO Zwemmerslaan (Tiny TIM) zullen apart afspraken worden gemaakt over de uitwerking van het plan en de geldende voorwaarden.

Planologische procedures

Het besluit tot uitwerking is opgenomen in het bestemmingsplan en is een bevoegdheid van het college. De ontwikkelaar stelt het uitwerkingsplan op, op basis van de bestemmingsplanregels en de nadere uitwerking. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het doorlopen van de noodzakelijke procedures voor vergunningverlening.

Ten behoeve van de CPO Zwemmerslaan (Tiny TIM) wordt een aparte procedure voor het verkrijgen van een tijdelijke omgevingsvergunning doorlopen.

Verkoop- en ontwikkelstrategie

De gemeente wil het terrein ontwikkelen maar wil niet zelf het exploitatierisico lopen. Het terrein wordt tegen een marktconforme prijs verkocht aan een daarvoor geschikte marktpartij die investeert in de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie. De marktpartij wordt geselecteerd met een openbare aanbesteding met voorselectie (transparant, openbaar, marktconform). Voor de selectie worden minimumeisen, selectiecriteria en gunningscriteria opgesteld. Naast duurzaamheid zijn dat bijvoorbeeld het te realiseren programma, de beheersing van risico's, stedenbouwkundige kwaliteit, etc. Het ligt voor de hand om ontwerp en aanleg van de openbare ruimte als opdracht aan de marktpartij mee te geven als



Haarlem

5

onderdeel van de ontwikkelopgave. Een verkoop- en ontwikkelstrategie wordt nog opgesteld.

Ten behoeve van de tijdelijke CPO Zwemmerslaan (Tiny TIM) worden in een aparte overeenkomst de afspraken over het tijdelijk gebruik van de grond vastgelegd.

Geld

Voor deze ontwikkeling wordt een grondexploitatie (GREX) opgesteld en door de raad vastgesteld (geopend). Daarvoor wordt een grondexploitatiebegroting gemaakt die jaarlijks wordt bijgesteld of herzien. De al gemaakte kosten voor het slopen van het voormalige schoolgebouw op het terrein bedragen € 800.000,00 en worden (als kosten) opgenomen in de GREX. De uitgifteprijs van de grond wordt bepaald op basis van de geldende grondprijzennota. Voorafgaande aan de verkoop wordt een minimum verlangde opbrengst vastgesteld. De grenzen van het plangebied worden vastgesteld en nog onderzocht wordt welke kosten voor aanpassen of herinrichten van de openbare ruimte ten laste komen van de GREX.

Op het moment dat de grondexploitatie geopend is valt de tijdelijke CPO Zwemmerslaan (Tiny TIM) daar ook onder. De gemeente verwacht als gevolg van dit initiatief slechts geringe kosten en opbrengsten.

Zelfbouw en consumentgericht bouwen

In februari 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Ontwikkelstrategie zelfbouw'. Bij zelfbouw koopt de toekomstige bewoner een kavel en bouwt daarop zijn of haar droomhuis, alleen of samen met anderen. Ook andere consumentgerichte woningconcepten, zoals casco-bouwen en innovatieve vormen van bewonersparticipatie, vallen onder de noemer zelfbouw. In Schalkwijk zet de gemeente zelfbouw actief in als instrument om bij te dragen aan het versterken van het imago en het vergroten van de kwaliteit en herkenbaarheid van de wijk. Zelf bouwen spreekt een doelgroep aan die, door hen kenmerkende leefstijl en betrokkenheid met de woonomgeving, nieuwe impulsen aan de wijk kan geven. Aan de Zwemmerslaan worden minimaal 25 zelfbouwwoningen gerealiseerd, als onderdeel van het totale woningbouwprogramma. Niet alleen voor gezinnen maar ook voor andere doelgroepen. Voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen bijvoorbeeld, biedt consumentgericht bouwen kansen om met de toekomstige bewoners tot duurzame en flexibele oplossingen te komen. Om Haarlemse zelfbouwers op tijd te mobiliseren wordt het onlangs opgerichte zelfbouwplatform ingezet.

Argumenten en risico's

De verkoop en ontwikkeling van de kavel past binnen gemeentelijk beleid en binnen de ambitie het woningaanbod in Haarlem te verhogen en het aandeel nieuwbouw daarin te vergroten. In het vigerende bestemmingsplan Schalkwijk (2008) is hiermee al rekening gehouden. In 2012 is het schoolgebouw dat hier stond al gesloopt.



Aan de Zwemmerslaan kunnen circa 150 woningen gerealiseerd worden. Gezien de locatie, de ontwikkelingen van de huizenprijzen en de ontwikkelingen in de omgeving, wordt verwacht dat de locatie met gemak volgebouwd kan worden met dure koopwoningen. Omdat sprake is van een Toekomstwijk is het van belang dat ook goedkopere woningen worden gerealiseerd zodat Haarlemmers ervaren dat wonen in de Toekomstwijk niet alleen voorbehouden is aan de hogere inkomens. Daarom ligt het voor de hand eisen te stellen aan het maximum aantal te realiseren dure koopwoningen ten gunste van een aandeel middeldure koopwoningen.

Communicatie en participatie

Voor zowel de permanente opgave als de tijdelijke invulling wordt een participatie- en informatieplan opgesteld. Stakeholders en belanghebbenden (zoals Wijkraad Molenwijk, Fietsersbond en Haarlemse Bomenwachters en Bomenridders) worden over de ontwikkeling geïnformeerd. Over de CPO Zwemmerslaan zullen de omwonenden te zijner tijd worden geïnformeerd door het collectief. De wijkraad Molenwijk is al op de hoogte en is enthousiast over het initiatief. Ten aanzien van de ruimtelijke procedures en omgevingsvergunning gelden de wettelijke inspraakprocedures en bezwaartermijnen.

Vervolg van het proces en Planning

2 ^e kwartaal 2017	<i>Vergunningprocedure en gebruiksovereenkomst Tiny TIM</i>
3 ^e kwartaal 2017	<i>Realiseren van de Tiny TIM's op locatie</i>
2 ^e kwartaal 2017	<i>Uitwerken ambities duurzaamheid en consumentgericht bouwen</i>
2 ^e en 3 ^e kwartaal 2017	<i>Uitwerken financiële uitgangspunten en openen GREX</i>
3 ^e en 4 ^e kwartaal 2017	<i>Opstellen en vaststellen stedenbouwkundige uitgangspunten</i>
4 ^e kwartaal 2017	<i>Voorbereiden verkoopdocumenten</i>
1 ^e en 2 ^e kwartaal 2018	<i>Doorlopen verkoopprocedure</i>

Voor de Tiny TIM's wordt een gebruiksovereenkomst opgesteld door de gemeente. De initiatiefnemers willen in het 2^e kwartaal van 2017 een omgevingsvergunning aanvragen zodat zij in het 3^e kwartaal de kleine huisjes kunnen realiseren.

Voor de permanente ontwikkeling worden in de komende periode de ambities voor duurzaamheid en consumentgericht bouwen uitgewerkt, er wordt een grondexploitatie opgezet, de stedenbouwkundige uitgangspunten worden opgesteld en de verkoopdocumenten worden voorbereidt. Het is de bedoeling om in de eerste helft van 2018 de verkoopprocedure te doorlopen.

De raad is bevoegd de grondexploitatie, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de verkoopdocumenten goed te keuren. Vóór de zomer wordt de commissie ontwikkeling opnieuw geïnformeerd over de voortgang.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk