

Bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4

Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

Publicatiedatum 11 oktober 2023

Besluiten

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat:

- het gewijzigde bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4 (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening) op 28 september 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad, en;
- het besluit hogere geluidswaarde (artikelen 83 en 110c Wet geluidhinder) is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 25 juli 2023.

Toelichting

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 160 woningen. De ontwikkeling is neergelegd in het bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4, met nummer (NL.IMRO.0392.BP9120019-va01). De geluidsbelasting vanwege de Europaweg op de gevel van een deel van de nieuwe woningen voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de Europaweg bedraagt ten hoogste 56 dB. Er is geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Met het besluit stelt het college een hogere waarde vast voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, wat betreft wegverkeerslawaaï.

Inzage

U kunt de besluiten met bijbehorende stukken (digitaal) inzien vanaf 12 oktober 2023:

- Op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- In de publiekshal Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 16.00 uur en op donderdagavond doorlopend tot 20.00 uur. De besluiten kunt u inzien op afspraak.

Een besluit hogere waarde Wet geluidhinder (HWG) doorloopt een eigen procedure, naast de procedure voor het bestemmingsplan waar het besluit HWG betrekking op heeft. Om deze reden is het besluit HWG als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Zwemmerslaan 2-4' opgenomen. Het geluidsrapport is ook als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Beroep

Tegen de besluiten kunnen de volgende betrokkenen beroep aantekenen:

- een belanghebbende (rechts)persoon die een zienswijze heeft ingediend, kan beroep aantekenen tegen het volledige besluit;
- een belanghebbende (rechts)persoon die geen zienswijze heeft ingediend, kan alsnog beroep aantekenen tegen het volledige besluit;
- een niet-belanghebbende (rechts)persoon, die een zienswijze heeft ingediend, kan beroep aantekenen tegen het volledige besluit. De bestuursrechter zal vervolgens wel toetsen aan het zogeheten relativiteitsvereiste.

Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken ná de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Dit moet schriftelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste: de naam en het adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; de gronden van het beroep.

Diegene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de werking van het besluit op tot dat op het verzoek is beslist. Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26).

Crisis- en herstelwet

Op de besluiten is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond hiervan dienen alle beroepsgronden in het beroepschrift te worden opgenomen. Deze kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Verder verloopt de behandeling van een eventueel ingediend beroep versneld. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.



Onderwerp Bestemmingsplan en SPvE Zwemmerslaan 2-4	
Nummer	2023/822160
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	OMB/PCM
Auteur	Brink, N./K. de Visser
Telefoonnummer	023-5114293/023-5114245
Email	nbrink@haarlem.nl/kdevisser@haarlem.nl
Kernboodschap	Haarlem wil de voormalige schoollocatie aan de Zwemmerslaan 2-4 ontwikkelen als duurzame woonwijk met circa 100-150 woningen. Een deel van deze woningen betreft een wooncoöperatie of in ieder geval een CPO. Een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) en een bestemmingsplan zijn opgesteld. Het SPvE en het bestemmingsplan samen borgen een duurzame en kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van de locatie. Het ontwerp SPvE en het ontwerpbestemmingsplan hebben ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend over de ontwerpen. De raad wordt voorgesteld het SPvE en bestemmingsplan vast te stellen.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Startnotitie ontwikkeling Toekomstwijk Zwemmerslaan (2017/272014) zoals ter kennisname meegezonden in de commissie Ontwikkeling van 13 juli 2017. - Raadsvoorstel Openen Grex Zwemmerslaan (2017/3836), raadsvergadering van 21 december 2017. - Vaststellen ontwikkelvisie Molenwijk Noord (2021/653368) in de raad van 29 juni 2022 - collegebesluit ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen (2022/1372699), vergadering van 11 april; - collegebesluit ontwerp SPvE ter inzage leggen (2022/1381321), vergadering van 11 april

Besluit College d.d. 18-07-2023	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. het college besluit voorts een hogere geluidswaarde vast te stellen voor Zwemmerslaan 2-4. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 28-9-2023	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. gewijzigd vast te stellen het SPvE Zwemmerslaan 2-4; 2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4 (NL.IMRO.0392.BP9120019-va01) de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Haarlem wil de voormalige schoollocatie aan de Zwemmerslaan 2-4 ontwikkelen als duurzame woonwijk met circa 100-150 woningen. Een deel van deze woningen betreft een wooncoöperatie of in ieder geval een CPO. voor deze locatie is in 2017 een startnotitie opgesteld. Ook is op 29 juni 2022 de ontwikkelvisie Molenwijk Noord vastgesteld. Om uitvoering van de ambities in voornoemde documenten te waarborgen is een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) en een bestemmingsplan opgesteld voor Zwemmerslaan 2-4. Het SPvE en het bestemmingsplan samen borgen een duurzame en kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van de locatie. Het ontwerp SPvE en het ontwerpbestemmingsplan hebben ter inzage gelegen van 20 april tot en met 31 mei. In deze periode zijn zienswijzen ingediend over de ontwerpen. Een overzicht van de zienswijzen en een reactie hierop zijn opgenomen in het wijzigingsoverzicht (bijlage 1). Het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2 en bijlage 3) en SPvE (bijlage 4) zijn bij dit voorstel gevoegd. Separaat van deze besluitvorming worden de aanbestedingsstukken voor de verkoop van de locatie voor besluitvorming voorgelegd aan B&W en voor advies aan de gemeenteraad.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig dat het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidswaarde conform de Wet geluidhinder vast stelt. Het ontwerpbesluit heeft met de andere twee ontwerpbesluiten ter inzage gelegen. Het college stelt de hogere waarde vast (bijlage 5).



2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor gewijzigd vast te stellen het:

1. SPvE Zwemmerslaan 2-4;
2. Bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4 (NL.IMRO.0392.BP9120019-va01).

Het college besluit voorts vast te stellen:

3. een hogere geluidswaarde vast te stellen voor het perceel Zwemmerslaan 2-4.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld SPvE, bestemmingsplan en hogere geluidswaarde. Hierdoor kan de herontwikkeling van Zwemmerslaan 2-4 de volgende fase, namelijk die van de aanbesteding, in gaan.

4. Argumenten

1. Het SPvE, bestemmingsplan en hogere geluidswaarde zijn nodig voor de herontwikkeling

Een SPvE en nieuw bestemmingsplan zijn nodig om te kunnen faciliteren in de beoogde herontwikkeling. Dit geldt ook voor het vaststellen van een hogere geluidswaarde conform de Wet geluidhinder. Het SPvE en bestemmingsplan zijn globaal van opzet en bieden de ontwikkelende partij(en) ontwerprijheid. Het bestemmingsplan en het SPvE bieden samen voldoende waarborgen voor een duurzame en kwalitatieve hoogwaardige herontwikkeling van het gebied. Na verlening van de bouwvergunning zal het dan geldende omgevingsplan worden gewijzigd en voor dit perceel consoliderend van karakter zijn.

2. Het SPvE en bestemmingsplan sluiten aan op de ontwikkelvisie Molenwijk Noord

Op 29 juni 2022 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Molenwijk Noord vastgesteld. Het SPvE en het bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de ontwikkelvisie. De herontwikkeling van Zwemmerslaan 2-4 draagt bij aan de ambitie van Haarlem om de komende jaren met 10.000 woningen te groeien, conform het coalitieakkoord en de woonvisie Haarlem. Er wordt een toename van 100-150 woningen voorzien. Momenteel wordt gerekend met 120 woningen in het midden en dure segment, maar lijkt een optimalisatie in aantallen mogelijk.

3. Duurzaamheidsparagraaf

De ambities op het gebied van duurzaamheid liggen hoog voor deze locatie. Ze zijn erop gericht om een prettige en gezonde leefomgeving te creëren voor de toekomstige bewoners. Het gaat om de volgende ambities: circulair, klimaatbestendig, sociaal duurzaam, flexibel in gebruik, voetgangers en fietsers centraal en biodiversiteit. In het SPvE zijn de ambities uitgewerkt. Voor elk van de ambities is het basisniveau waaraan moet worden voldaan uitgewerkt. Voor één ambitie is gekozen voor een hoger niveau. Het gaat om natuurinclusief/ biodiversiteit. Hiervoor is gekozen omdat de locatie op dit moment al een hoger niveau bevat.

4. Groenparagraaf

Het gebied is gelegen aan De Groene Zoom, dit is een ecologische hoofdverbinding binnen Haarlem. Het project is daarom sterk verbonden met het omliggend groen en draagt bij aan de ecologische waarde van de Groene Zoom. Robuust groen biedt leefruimte aan een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. De beplanting in de openbare ruimte zal bestaan uit een in hoogte en soortkeuze gevarieerde vegetatie. Grote bomen, gras met bloemrijke kruiden en struiken zijn aantrekkelijk voor mens en dier. Er worden zo veel mogelijk inheemse soorten aangeplant. Er zijn veel bestaande, waardevolle bomen in het gebied die behouden of verplant worden. In het bestemmingsplan zijn gebieden gemarkeerd als groen om bestaande vegetatie zoveel mogelijk te behouden. De ontwikkeling is hierdoor omringd door groen. Op, aan en in de gebouwen worden voor planten en dieren gunstige omstandigheden gecreëerd voor het vinden van vestigingsruimte, voedsel en veiligheid. Het SpvE heeft het thema Groen nader uitgewerkt.

5. Financiën

Het gebied wordt via een aanbesteding verkocht. De aanbestedingsvoorwaarden worden bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het SPvE separaat (en tegelijkertijd) ter besluitvorming aangeboden aan de raad. In het SPvE zijn al diverse eisen opgenomen, zoals minimaal 50% betaalbare segment woningbouw en het realiseren van hoge natuurwaarde. Aanvullende wensen die bij de aanbesteding moeten worden afgewogen zijn bijvoorbeeld collectiviteit, differentiatie, woonkwaliteit, circulair bouwen, etc. Dergelijke voorwaarden komen nog ter bespreking naar de raad. Na akkoord zal selectie starten. Met de te selecteren ontwikkelende partij(en) zal een contract worden afgesloten. Voor het project is een Grex geopend.

6. Inspraak

De ontwerpbesluiten hebben zes weken ter inzage gelegen. Op 23 mei is er ook een informatieavond georganiseerd. Over het bestemmingsplan en SPvE zijn zienswijzen ingediend. Een overzicht van de zienswijzen en een reactie hierop zijn opgenomen in het wijzigingsoverzicht (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot geringe aanpassing van het SPvE en het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht.

Op 8 maart jl. is ook een inloopavond gehouden voor het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp SPvE. Naar aanleiding van die avond is de bouwhoogte aan de zuidkant bijgesteld van 16 meter naar 10 meter. Ook is een bebouwingsvrije strook opgenomen direct grenzend aan de zuidkant. De aanpassingen zijn gedaan t.b.v. de belangen van omwonenden. Zo wordt men niet geconfronteerd worden met hoge bebouwing op of vlakbij de erfgrans. De verspringende hoogte van 10 meter naar 16 meter zorgt ook voor een meer geleidelijke overgang. Daarnaast zorgt de bebouwingsvrije strook voor de mogelijkheid een pad aan te leggen.

7. Om het bestemmingsplan goed te kunnen raadplegen moet de gebruikte ondergrond bekend zijn
Conform artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt voor het maken van het bestemmingsplan. Omdat



het bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld, is het voor de raadpleegbaarheid van belang dat de gebruikte ondergrond bekend is. Voor het bestemmingsplan Zwemmerslaan is als ondergrond de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 21 maart 2023 gebruikt.

8. Wel CPO en Wooncoöperaties, maar geen zelfbouw als uitgangspunt

In de raadscommissie ontwikkeling van 25/05/2023 is gesproken over de ambities voor deze ontwikkellocatie. Een meerderheid heeft zich uitgesproken voor het ontwikkelen van een wooncoöperatie op deze locatie, omdat er een grote vraag is naar deze woonvorm. De eerdere genoemde wens van zelfbouw komt daarmee te vervallen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is als minimaal te realiseren genoemd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Gebruik van het terrein door de tiny houses

Het terrein wordt op dit moment nog gebruikt door de tiny houses. Zij hebben een huurovereenkomst met de gemeente van 10 jaar, met een verlengingsmogelijkheid van 5 jaar. Naar verwachting zal binnen deze periode de locatie Zwemmerslaan worden ontwikkeld. Conform de afspraak worden de tiny houses dan verplaatst naar een andere locatie. De gemeente start een onderzoek naar beschikbare alternatieve locaties.

2. het plan biedt ruimte voor een eigen invulling

De gemeente wil de markt uitnodigen om met een vernieuwende ontwikkeling te komen, te innoveren. Daarvoor moet een balans gezocht worden in het ruimte bieden voor eigen invulling en kaders stellen om richting te geven. Om te onderzoeken wat de kaders mogelijk maken heeft de gemeente een bureau de grenzen van het ontwerp SPvE en ontwerp bestemmingsplan laten onderzoeken. Met rekenkundige modellen zijn varianten gepresenteerd die binnen de kaders gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerp SPvE en het ontwerp bestemmingsplan, spelregels zijn aangepast en omschrijvingen eenduidiger.

3. Realisatie door een CPO en/of Wooncoöperatie

Bij de realisatie van CPO en/of Wooncoöperatie zijn vaak toekomstige bewoners betrokken die geen ervaring hebben met ontwikkelen. Indien onvoldoende begeleiding wordt gegeven kan hierdoor veel vertraging worden opgelopen. Bij de aanbesteding wordt de ontwikkelende partij(en) gevraagd de begeleiding in hun ontwikkelstrategie mee te nemen.

4. Geen optimale markt voor verkoop

De woningbouwmarkt lijkt iets te stagneren en de kosten voor uitvoering worden hoger, geen optimale omstandigheden voor verkoop van grond. Toch wil de gemeente wel overgaan tot verkoop van de locatie. Er is nog altijd een groot tekort aan woningen, de gemeente kan met de verkoop van de grond een substantiële bijdrage leveren aan het inperken van dit tekort. Daarbij kost het nog enige procedure tijd voordat de bouw gestart kan worden en tot de woningen worden opgeleverd.

6. Uitvoering

De herontwikkeling zal worden aanbesteed. Het SPvE en het bestemmingsplan geven de kaders aan waarbinnen de herontwikkeling kan plaatsvinden. Onderstaande planning die op hoofdlijnen wordt gevolgd.

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	- Vaststellen SPvE Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
	- Vaststellen Bestemmingsplan Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
Ontwerp	- Vaststellen aanbestedingsstukken Zwemmerslaan	Raad	Q3 2023
	- Gunning partij(en) via aanbesteding	B&W	Q3 2024
Vorbereidingsfase	- Vergunning aanvraag partij(en)	B&W	Q3 2025
Realisatiefase	- Uitvoering bouwplan	Raad	Q3 2026
	- Consoliderend omgevingsplan (parallel aan uitvoering)		

7. Bijlagen

1. Wijzigingsoverzicht Zwemmerslaan 2-4
2. Bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4
3. Plankaart bestemmingsplan Zwemmerslaan 2-4
4. SPvE Zwemmerslaan 2-4
5. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder Zwemmerslaan 2-4