Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen definitief ontwerp openbare ruimte Slachthuisterrein	
Nummer	2020/1075248
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dijk, I.
Telefoonnummer	023-5114034
Email	idijk@haarlem.nl
Kernboodschap	De Europese aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein is in januari 2019 gegund aan het samenwerkingsverband BPD/De Nijs. Een belangrijk onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling is het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte. BPD/De Nijs hebben een communicatie- en participatietraject doorlopen en een voorlopig ontwerp (VO) opgesteld. Het college heeft op 25 februari het VO vastgesteld en vrij gegeven voor inspraak (kenmerk: 2020/0125304). Het VO heeft 6 weken ter visie gelegen in het kader van de inspraakperiode. De ingediende inspraakreacties zijn beantwoord (zie bijlage 2), en grotendeels verwerkt in het definitief ontwerp (zie bijlage 1). Het vaststellen van het DO is een collegebevoegdheid en zal vervolgens ter kennisname aan de commissie beheer worden aangeboden.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Beheer.
Relevante eerdere besluiten	- Gunning EU-aanbesteding Slachthuisterrein (2018/705389), dd. 6 december 2018. - Vrijgeven krediet popcentrum en aanbesteding Slachthuisterrein (2017/614068) in raadsvergadering 15 februari 2018 - Verkoopstrategie Slachthuisterrein (2015/535374) dd. 19 januari 2016. - Vaststellen en vrijgeven VO Openbare Ruimte Slachthuisterrein (2020/0125304) dd. 25 februari 2020
Besluit College d.d. 10 november 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het DO openbare ruimte Slachthuisterrein vast te stellen (bijlage 1). 2. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen (bijlage 2). 3. De € 18.000 extra lasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte worden betrokken bij de kadernota van 2023

	de secretaris,	de burgemeester,

1. Inleiding
In de aanbesteding voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein is als onderdeel van de opdracht meegegeven dat de winnende inschrijver verantwoordelijk is voor het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte.
BPD/De Nijs is als winnende Inschrijver verantwoordelijk voor het ontwerpen en het realiseren van een goed functioneerde openbare ruimte en het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De eisen voor de openbare ruimte zijn gedefinieerd in de opgestelde Gunningsleidraad. Op basis hiervan is het voorlopig ontwerp (VO) opgesteld. Het college heeft op 25 februari 2020 het VO vastgesteld en vrij gegeven voor inspraak (kenmerk: 2020/0125304).
Het VO heeft 6 weken ter visie gelegen in het kader van de inspraakperiode. De ingediende inspraakreacties zijn beantwoord, en grotendeels verwerkt in het definitief ontwerp (DO). Het vaststellen van het DO is een collegebevoegdheid en zal vervolgens ter kennisname aan de commissie beheer worden aangeboden.

2. Besluitpunten college
Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het DO openbare ruimte Slachthuisterrein vast te stellen (bijlage 1).
2. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen (bijlage 2).
3. De € 18.000 extra lasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte, worden betrokken bij de kadernota van 2023

3. Beoogd resultaat
Het doel is om de buitenruimte op en rondom het Slachthuisterrein kwalitatief hoogwaardig in te richten.

4. Argumenten
1. Het besluit maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk aan de hand van de inspraak en het ontwerptraject.
Het DO voldoet aan de gestelde voorwaarden zoals die zijn gesteld in de gunningleidraad van de aanbestedingsprocedure. Het DO voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Het ontwerp heeft een participatietraject doorlopen met betrokken stakeholders. Hierbij zijn een groot aantal gesprekken gevoerd met de stakeholders. Tevens is het VO gepresenteerd op een

informatiebijeenkomst op 13 juli 2019. Bewoners en andere stakeholders hebben daarbij hun opmerkingen kunnen geven. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp of zijn met een toelichting beantwoord.
Vervolgens is het ontwerp vastgesteld en ter inzage gelegd. De zienswijzen die hierop zijn binnengekomen zijn in de meeste gevallen besproken met de indieners en zijn verwerkt in het huidige ontwerp of zijn beargumenteerd weerlegd in de zienswijzennota.
Het ontwerp is meerdere keren in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) besproken. De ARK is positief over het ontwerp.

2. Communicatie en participatie
In het voortraject heeft BPD/ de Nijs al met veel stakeholders, betrokkenen en buurtbewoners gesproken in het kader van participatie en ideeënvorming. Het doel is om draagvlak en betrokkenheid te creëren in het ontwikkeltraject en tijdens de bouw. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt op deze manier samen met de stakeholders gemaakt, conform de gemeentelijke wensen en richtlijnen voor burgerparticipatie.
Daarnaast is BPD / de Nijs reeds gestart met 'placemaking' en co-creatie. Er zijn inmiddels veel Haarlemse partijen betrokken bij het plan. Zij hebben aangegeven dit plan graag samen verder uit te werken in co-creatie.

3. Het besluit zorgt ervoor dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd in het plangebied
Een belangrijk onderdeel van het ontwerp van de openbare ruimte van het Slachthuisterrein is het aspect verkeer en parkeren. In de propositie van BPD/De Nijs bij de aanbestedingsprocedure van de gebiedsontwikkeling is geanticipeerd op het gemeentelijk parkeer & mobiliteitsbeleid inclusief het stappenplan parkeernormen bij bouwprojecten.
Bij de nieuwbouwwoningen in het Slachthuishof worden gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd onder een opgetild maaiveld. Het maaiveld fungeert als gemeenschappelijke binnentuin voor de bewoners en eronder worden de parkeerplekken gerealiseerd. Aan de zuidkant van het plangebied wordt op maaiveld een parkeerplaats gerealiseerd.
In het ontwerp wordt gebruik gemaakt van deelconcepten en word ingezet op deelmobiliteit, deelauto's, fietsvriendelijkheid en een uitgewerkt mobiliteitsconcept. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor het huidig ontwerp met het bijbehorend bouwprogramma wordt de planontwikkeling gefaseerd uitgevoerd.
De bestaande toegangsweg aan de noordkant van het plangebied vanaf de kruising Slachthuisstraat – Oorkondelaan tot aan de hoofentree van het Slachthuis blijft voorlopig ongewijzigd en in gebruik als toegangsweg en tijdelijke parkeerplaatsen. Er zal worden gestart met het deel-autoconcept, zoals uiteengezet in het DO-boekwerk.
Zodra het deelauto-concept zich heeft bewezen worden de tijdelijke parkeerplekken van de Oorkondelaan alsnog opgeheven en kan dit stukje Oorkondelaan gefaseerd worden uitgevoerd conform het DO.

4. Groenparagraaf: de ruimtelijke kwaliteit verbetert
Binnen het plangebied is het streven zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven. Naast de verantwoordelijkheid ten opzichte van de natuur, betekent het handhaven van bomen al direct een kwaliteit voor de nieuwe openbare ruimte.
Toch dienen er een aantal bomen geveld te worden. Dit zijn deels bomen die al dood zijn of in zodanige staat dat ze geen toekomstperspectief meer hebben. Een ander deel van de bomen moet wijken voor de nieuwe bebouwing en de daarbij horende ondergrondse infrastructuur. Hiervan zijn vier bomen geschikt voor verplanting en krijgen een nieuwe plek in het plan. De bomen langs de Oorkondelaan moeten wijken voor de ontwikkeling van de Blauwe Wetering en vallen buiten de invloedsfeer van het Slachthuishof. In totaal blijven er 46 bomen behouden, 32 geveld (waarvan 11 niet-vergunningplichtig zijn) en 4 herplant. Aanvullend worden er in het nieuwe plan circa 70 bomen bijgeplant. Er is ten behoeve van het DO een bomeneffectanalyse opgesteld door een erkend bureau. Op basis daarvan is het beplantingsplan tot stand gekomen. Het beplantingsplan is besproken en afgestemd met de Haarlemse Bomenwachters..

De groenambitie voor het Slachthuisterrein reikt verder dan het realiseren van een hoogwaardige groene woonwijk. In diverse maatregelen worden de kansen benut om aan te haken op bestaande ecologische structuren. Het doel is om met de inrichting de ecologische waarde binnen het gebied waar mogelijk te maximaliseren.
Zo worden er wadi's toegepast voor het waterbergend vermogen en is de opzet om bloemrijk gras en vaste planten hierin te laten groeien. Daarnaast is het uitgangspunt voor het verlichtingsplan dat verlichting enkel wordt toegepast waar dit noodzakelijk is, met zo min mogelijk uitstraling op groen. Waar in groene gebieden verlichting noodzakelijk is wordt dit diervriendelijk opgelost.

5. Verbetering ontsluiting en autoluwe wijk
Er is in het ontwerp voor gekozen om het plangebied niet alleen te ontsluiten via één smalle weg (Oorkondelaan) aan de zuidzijde, maar ook een tweede ontsluiting te ontwerpen. Dit om het gebied beter en optimaler te kunnen ontsluiten voor het (auto)verkeer. Dit betreft de aanleg van een verkeersbrug over de Gouwwetering die aansluit op de Richard Holkade. Daarmee wordt het Slachthuis en de Blauwe Wetering directer ontsloten en hoeft het verkeer niet meer door de toekomstige woonwijk van het Slachthuisterrein te rijden. Daarmee komt het doel van een autoluwe wijk tevens binnen handbereik.
In het ontwerp is de brug ten behoeve van voetgangers en fietsers opgewaardeerd tot een brug die mede geschikt is voor autoverkeer, zodat de nieuwe wijk niet alleen maar via de zuidzijde ontsloten wordt, maar ook via deze tweede ontsluitingsmogelijkheid. Het betekent een kwalitatieve verbetering voor het plangebied en draagt tevens bij aan een verbeterde toegankelijkheid voor de bewoners, bezoekers, vuilnisophaaldienst en de nood- en huldiensten. Deze brug zal circa 50 meter zuidwaarts komen te liggen ten opzichte van de oorspronkelijk ingetekende fiets- en voetgangersbrug.

6. Areaaluitbreiding
Het areaal openbaar gebied wordt met de realisatie van het Slachthuisterrein uitgebreid. Het beeldkwaliteitsniveau van alle te beheren en onderhouden arealen wordt kwaliteit B (standaard), zoals ook geldt in de omliggende wijken in Haarlem Oost en conform de 'Visie en Strategie Beheer en Onderhoud 2013-2022, Actualisatie 2018-2027'.
Door de realisatie van het project Slachthuisterrein wijzigt de omvang van de verschillende beheersposten. De beheerkosten van het nieuwe ontwerp nemen toe met circa € 18.000. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het toevoegen van hoogwaardige en gevarieerde vaste beplanting en een flinke uitbreiding van het aantal bomen. Andere kostenverhogende elementen zijn een op afstand beweegbare paal (bollard), diverse speelelementen, wadi's en een duurzame circulaire straatverharding.
De lasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte Slachthuishof en omgeving worden bij de kadernota van 2023 toegevoegd aan het beheerbudget.

De lasten van de areaaluitbreiding betreffen voornamelijk het oorspronkelijke Slachthuisterrein zelf. Het overige plangebied is reeds openbaar gebied en is derhalve reeds in beheer. Het beheer en onderhoud van het Slachthuisterrein wordt momenteel gefinancierd vanuit de grondexploitatie en bedraagt circa € 10.000 per jaar. Deze kosten vervallen logischerwijs, omdat het eigendom van de Slachthuisgebouwen van de gemeente overgaat naar de nieuwe eigenaar.

5. Risico's en kanttekeningen
Ontwikkeling Blauwe Wetering
Direct naast het Slachthuisterrein ligt het kantoorgebouw de Blauwe Wetering. De eigenaar is bezig met de ontwikkeling van het gebouw naar circa 430 woningen. Voor wat betreft de uitvoering, het ontwerp van de openbare ruimte en de ondergrondse infrastructuur is het van belang dat er zo goed mogelijk op de ontwikkeling van het Slachthuis wordt aangesloten. Het risico bestaat dat de uitvoering van beide projecten (gedeeltelijk) met elkaar overlappen, waardoor de voortgang belemmerd zou kunnen worden.

6. Uitvoering
De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. Ook wordt dit besluit ter kennisname gestuurd aan de commissie Beheer.
Het vaststellen van het definitief ontwerp sluit de ontwerpfase af. De volgende fase bestaat uit de technische uitwerking van het ontwerp. De uitvoering zal naar verwachting starten in 2023, nadat de woningen en de voorzieningen, zoals het popcentrum zijn gebouwd.

7. Bijlagen
- Bijlage 1: DO Openbare Ruimte, inclusief de plankaart d.d. 15 oktober 2020
- Bijlage 2: Nota van beantwoording zienswijzen