



Onderwerp Aangaan anterieure overeenkomst inzake Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven) en vaststellen stedenbouwkundig plan	
Nummer	2022/1672231
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met O.C. Spaarne 1 V.O.F. (de ontwikkelaar) voor de ontwikkeling van de Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven). Hier komt nieuwbouw met een gemengde functie, waarbij de woonfunctie de overhand heeft. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden de afspraken en uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling vastgelegd, met inbegrip van de financiële afspraken.</p> <p>De ontwikkelaar stelde een stedenbouwkundig plan op voor de nieuwbouwplannen. Het stedenbouwkundig plan is een ontwerp op basis van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid dat op 1 juli 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor de verdere uitwerking van het plan en wordt nu samen met de anterieure overeenkomst voorgelegd voor vaststelling door het college van burgemeester en wethouders.</p>
Behandelaar voor commissie	<p>Overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van de Anterieure Overeenkomst en het vaststellen van het stedenbouwkundig plan. Het college stuurt dit besluit ter kennis name naar de commissie Ontwikkeling.</p> <p>Aan de commissie Ontwikkeling wordt, op grond van artikel 86 van de Gemeentewet, geheimhouding opgelegd ten aanzien van de planschade risicoanalyse (bijlage 6 bij de anterieure overeenkomst) die door O.C. Spaarne 1 V.O.F. (de ontwikkelaar) vertrouwelijk aan de gemeente is meegedeeld. Een en ander zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid aanhef en onder c van de Wet open overheid. De geheimhouding geldt tot 5 jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwplan onherroepelijk is geworden. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.</p>

<p>Relevante eerdere besluiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Collegebesluit vaststellen ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (collegebesluit 2022/759992) in de collegevergadering van 28 juni 2022; - Raadsstuk Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vaststellen (2021/0266076) in de raadsvergadering van 1 juli 2021; - Raadsstuk startnotitie Schipholweg 1 (2020/307985) inclusief amendement 19.1 'Reken je niet Rijk' en 19.2 'Extended Stay' in raadsvergadering van 25 juni 2020.
<p>Besluit College d.d. 13 december 2022</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De anterieure overeenkomst inzake Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven) aan te gaan. 2. Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven) vast te stellen. 3. Aan de commissie Ontwikkeling, op grond van artikel 86 van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen ten aanzien van de planschade risicoanalyse (bijlage 6 bij de anterieure overeenkomst) die door O.C. Spaarne 1 V.O.F. (de ontwikkelaar) vertrouwelijk aan de gemeente is megedeeld. Een en ander zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid aanhef en onder c van de Wet open overheid. De geheimhouding geldt tot 5 jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwplan onherroepelijk is geworden. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd. <p style="text-align: center;">de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Gemeente Haarlem wil de woningbouw versnellen en binnenstedelijk verdichten in vooral de ontwikkel-zones in de stad, met een combinatie van wonen, werken en recreëren. Het streven is om 10.000 woningen erbij te bouwen, uiterlijk in 2030. Daarom werkt de gemeente mee aan een plan voor Schipholweg 1 dat de leefbaarheid vergroot en Haarlem oost en Schalkwijk verbindt met de stad. Initiatiefnemer O.C. Spaarne 1 V.O.F. sloopt het bestaande kantoorgebouw dat nu grotendeels leeg staat. Er komt nieuwbouw voor in de plaats met ruimte voor voorzieningen en waarbij de woonfunctie de overhand heeft. Elan Wonen wil haar bezit aan de noordzijde van de J.J. Hamelinkstraat (nummers 17 t/m 45) laten vernieuwen. Zij brengt daarom grond in, in het project en



neemt de sociale huurwoningen af. Voor dit plan is in juni 2020 een startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad. In juli 2021 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw Zuid (SPvE knooppunt HNZ) vastgesteld waar de ontwikkeling deel van uit maakt.

Inmiddels is door de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan (SP) en ontwerp voor het bouwplan gemaakt. Door de gemeente is in overleg met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst (AO) met bijlagen opgesteld. De anterieure overeenkomst is als bijlage 1 bij dit besluit gevoegd. Het stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp bouwplan is ook bijgevoegd, als bijlage 4 bij de anterieure overeenkomst. Tegelijk met de anterieure overeenkomst wordt het stedenbouwkundig plan voorgelegd voor vaststelling door het college. Ook wordt tegelijkertijd, maar met een ander besluit, een voorstel voor het verkopen van enkele stroken grond voorgelegd aan het college.

2. Besluitpunten college

1. De anterieure overeenkomst inzake Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven) aan te gaan.
2. Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven) vast te stellen.
3. Aan de commissie Ontwikkeling, op grond van artikel 86 van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen ten aanzien van de planschade risicoanalyse (bijlage 6 bij de anterieure overeenkomst) die door O.C. Spaarne 1 V.O.F. (de ontwikkelaar) vertrouwelijk aan de gemeente is meegedeeld. Een en ander zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid aanhef en onder c van de Wet open overheid. De geheimhouding geldt tot 5 jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwplan onherroepelijk is geworden. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.

3. Beoogd resultaat

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden de afspraken en uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgesteld, met inbegrip van de financiële afspraken. Het sluiten van deze overeenkomst is een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de plannen.

Het uiteindelijke resultaat is het realiseren van 243 woningen, circa 6.000 m² commerciële functies en een bijpassende inrichting van de openbare ruimte. Een en ander als nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

4. Argumenten

1. *Het aangaan van de anterieure overeenkomst voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en brengt realisatie een stap dichterbij*

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft gekozen voor het vaststellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst, waarmee

wordt voldaan aan de Wro. Met de anterieure overeenkomst zijn alle (financiële) afspraken en uitgangspunten inzake de realisatie vastgelegd. Het kostenverhaal moet geregeld zijn voordat de omgevingsvergunning door de raad kan worden vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning is inmiddels ingediend.

2. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij eerdere besluitvorming over deze ontwikkeling

Voor de ontwikkeling is eerder een startnotitie vastgesteld. Ook is door de gemeenteraad het stedenbouwkundig programma van eisen voor het Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid vastgesteld. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het knooppunt. Daarnaast is het project door de gemeente toegevoegd aan de scope van de Woningbouwimpuls die de gemeente heeft ontvangen voor de Europawegzone. Tenslotte sluit het stedenbouwkundig plan aan bij het ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid ([collegebesluit 2022/759992](#)).

- Parkeren

Verkeerskundig bureau Goudappel heeft een parkeerbalans en een mobiliteitsplan opgesteld in opdracht van de ontwikkelaar. In dat mobiliteitsplan wordt beschreven hoe aangesloten wordt bij het Haarlems parkeerbeleid. Er zijn 169 inpandig parkeerplekken. Daarnaast zijn er 16 parkeerplekken op straat waar bezoekers van de commerciële functies kunnen parkeren. Ook komen er 8 deelauto's voor bewoners en vaste gebruikers (werknemers). Dit is overeenkomstig het vastgestelde SPvE.

Het college is voornemens om binnen twee jaar betaald parkeren in te voeren in de omringende wijk, de Slachthuisbuurt. Dat staat in de nota uitwerking parkeerregulering die op 11 oktober door het college is vrijgegeven voor inspraak.

- Duurzaamheidsparagraaf

Het project sluit aan op de Haarlemse duurzaamheidsambities die in het SPvE zijn verwoord. De daken worden voorzien van groen en zonnepanelen. Ook krijgt de hoogbouw een groene gevel. Daarmee wordt hittestress tegengegaan en fijnstof afgevangen. Onder de hoogbouw komt een retentie bassin (waterbak) voor het opvangen van overtollig regenwater; het plan voldoet aan de hemelwaterverordening Haarlem 2022. Circulaire principes worden toegepast bij de realisatie van de houten sociale appartementen aan de Paltsstraat (Paltsstraat is de nieuwe naam voor dit deel van de J.J. Hamelinkstraat). Dit zal het eerste volledig in hout uitgevoerde appartementengebouw in Haarlem zijn. Uiteraard voldoen de gebouwen aan BENG en worden energie en warmte duurzaam opgewekt. Het uitgangspunt voor warmte- en koude opwekking is één centraal energiesysteem voor het gehele gebouw, waarbij iedere woning uiteraard een eigen aansluiting krijgt en bewoners inzicht hebben in het eigen energieverbruik.

- Groenparagraaf

Het vastgestelde SPvE bevat een analyse van het aanwezige groen en bomen in het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. In het SPvE staat hoe groen dat verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling gecompenseerd moet worden en er zijn voorwaarden opgenomen voor het realiseren van groene gevels en daken. Bij de keuze van het groen is aandacht voor het



verbeteren van de ecologische waarde en het onderhoud op de lange termijn. Bovendien zijn eisen gesteld aan natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie. Het SP voldoet aan de randvoorwaarden en in de AO zijn de voorwaarden met betrekking tot de herplantplicht opgenomen.

3. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd over het plan

Het stedenbouwkundig plan is meerdere malen besproken in de ARK: op 15 februari 2021 en 13 september 2021. Al eerder waren het SPvE en het beeldkwaliteitsplan besproken in de ARK. De ARK is positief over het nu voorliggende stedenbouwkundig plan. Om het hoge ambitieniveau te waarborgen heeft zij aandachtspunten meegegeven voor het vervolg.

Het ontwerp voor het bouwplan zal, samen met het voorlopig ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte, nogmaals worden besproken in de ARK, als onderdeel van de procedure omgevingsvergunning. Met de ARK is afgesproken dat eerst het supervisieteam, onder leiding van de stadsarchitect, haar advies zal uitbrengen over het definitief uitgewerkte bouwplan.

4. Financiën

Aan de hand van de plankostenscan zijn kosten voor ambtelijke capaciteit die nodig zijn om het bouwplan mogelijk te maken ingeschat. Deze kosten worden volledig op de ontwikkelaar verhaald. De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst maar worden gedekt via de bouwleges.

Tevens worden de kosten voor bovenwijkse netwerkvoorzieningen verhaald op de ontwikkelaar. E.e.a. overeenkomstig de gemeentelijke nota bovenwijkse netwerkvoorzieningen. Tenslotte is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat de ontwikkelaar financieel bijdraagt aan het opstellen van het ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid.

De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico voor de ontwikkelaar/ dat betekent dat in de anterieure overeenkomst ook afspraken zijn gemaakt over (de kosten voor) mogelijke planschade, eventueel noodzakelijke watercompensatie, verleggen van ondergrondse kabels en leidingen en bovengrondse nutskasten en het plaatsen van ondergrondse afval- en grondstoffencontainers. De gemeente loopt als gevolg van het aangaan van de anterieure overeenkomst dus geen financieel risico.

5. Te realiseren programma

In totaal worden er 73 sociale huurwoningen gerealiseerd, 59 lage middeldure huurwoningen, 39 hoge middeldure huurwoningen en 72 woningen in de vrije sector (huur en/of koop). De verdeling van woning categorieën is overeenkomstig de vastgestelde startnotitie en het SPvE.

Circa 64 sociale huurwoningen zullen worden verhuurd door Elan Wonen en circa 9 sociale huurwoningen zullen worden verhuurd door een nog nader te bepalen partij.

Van de 64 sociale huurwoningen van Elan zijn 18 zelfstandige studio's van circa 25 m² GBO welke in het laagste sociale huursegment zullen vallen en bestemd zijn voor de doelgroep jongeren tot en met 23 jaar (en mogelijk zogeheten 'spoedzoekers' mits daarover aanvullend op de anterieure

overeenkomst afspraken worden gemaakt). Daarnaast zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de maximale huur van de lage middeldure huurwoningen overeenkomstig de normen van de Woningbouwimpuls (in plaats van overeenkomstig Haarlems beleid).

Bijna 15% van het bruto vloeroppervlak van de nieuwbouw (circa 6.000 m²) is gereserveerd voor niet-woonfuncties, zoals kantoren, detailhandel en een restaurant. De bedoeling is enerzijds om daarmee een bijdrage te leveren aan het aantal banen in Haarlem en anderzijds om levendigheid en interactie te creëren in het gebied rondom de nieuw te realiseren mobiliteitshub. In het vastgestelde Gebiedsconcept is uitgewerkt wat verstaan wordt onder een kwalitatief passende invulling van het niet-woonprogramma ([collegebesluit 2022/759992](#)).

6. Het project is toegevoegd aan de scope voor de Woningbouwimpuls Europawegzone

Concreet betekent dat de 59 stuks lage middeldure huurwoningen niet een huur van maximaal € 1.067,76 (prijspeil 2022, overeenkomstig Haarlems beleid) maar een huur van maximaal € 1.039,85 (prijspeil 2022, overeenkomstig WBI normen) mogen hebben. Dat betekent een lagere huuropbrengst van € 28 per appartement per maand. Deze beperking geldt in ieder geval in jaar 1 van verhuur. Daarna mag de huur opgetrokken worden naar Haarlems niveau. De ontwikkelaar zal wil daaraan meewerken en in overleg is berekend dat de financiële consequenties daarvan € 94.400,00 bedragen.

Tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesproken deze kosten als korting in mindering te brengen op de ambtelijke kosten. Dat betekent dat € 94.400,00 uit de gelden van de Woningbouwimpuls Europawegzone gestort zullen worden op de projectkostenplaats.

7. Participatie en communicatie

Bij het vaststellen van de startnotitie en rondom het vaststellen van het SPvE zijn door de ontwikkelaar en door de gemeente verschillende digitale en fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Daardoor hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen om op het juiste moment en in de juiste vorm te kunnen participeren, zodat alle belangen in de planvorming inzichtelijk zijn geworden. Vanwege Corona is er veel digitale communicatie geweest en veel communicatie via huis- aan huis verstuurd brieven en folders. Wanneer dat mogelijk was zijn ook fysieke informatiemomenten gepland. Het gaat om de volgende communicatie- en participatiemomenten:

- Voorjaar 2020/initiatieffase: digitale presentatie aan wijkraad Slachthuisbuurt en brochure met informatie over het project huis-aan-huis in de buurt;
- Najaar 2020: digitaal participatiemoment voor alle geïnteresseerden over verschillende ontwikkelingen Slachthuisbuurt (waaronder Schipholweg 1) en digitaal gesprek met wijkraad Slachthuisbuurt over het project Schipholweg 1;
- Januari 2021/definitiefase: digitaal startgesprek met betrokken wijkraden en bewonersplatform, flyer huis-aan-huis in de buurt en nieuwsbericht verspreid, participatiemogelijkheid online of via antwoordkaart;
- Voorjaar 2021/inspraakperiode SPvE: digitaal startgesprek met betrokken wijkraden, flyer huis-aan-huis in de buurt en nieuwsbericht verspreid, digitale informatiebijeenkomst,



inspraakmogelijkheden online/mail/post, alle insprekers hebben per mail een reactie ontvangen van de Gemeente Haarlem;

- Najaar 2021/ontwerpfase: digitaal startgesprek met wijkraad en buurtplatform, flyer huis-aan-huis in de buurt, digitale informatiebijeenkomst, fysieke inloopavond;
- Zomer 2022: informatiemarkt door de gemeente waar de verschillende projecten van Haarlem Nieuw Zuid werden gepresenteerd, waaronder Schipholweg 1;
- Najaar 2022: 2^e informatiemarkt door gemeente over Haarlem Nieuw Zuid en Europawegzone;
- Jaarlijks: Europawegjournaal met informatie over de projecten in de Europawegzone (waaronder Schipholweg 1).

Nog te plannen informatiemomenten zijn:

- Eerste kwartaal 2023: inloopbijeenkomst te organiseren door ontwikkelaar over inrichtingsplan openbare ruimte;
- De omgeving wordt met een huis aan huis brief geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit naar voren brengen.

Een aantal bewoners van de achter de nieuwbouw gelegen straten uit regelmatig hun bedenkingen tegen de plannen. Met name tegen de hoge bebouwing en de impact die dat heeft op privacy en schaduwwerking. Daarnaast vinden zij dat de omgeving niet voldoende wordt geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Daarover is in juli 2022 een persoonlijk gesprek geweest bij een van de bewoners thuis.

8. Geheimhouding wordt opgelegd op de planschade risico analyse

De planschade risico analyse vermeldt de geschatte waarde van de mogelijke planschade. Nadat een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend kunnen belanghebbenden bij de gemeente een verzoek tot het vergoeden van planschade indienen. Door openbaarmaking van de planschade risicoanalyse is het risico dat partijen voorinformatie kunnen vinden, waarop zij het indienen van een verzoek tot vergoeding van planschade kunnen baseren. Dit raakt de financiële belangen van de ontwikkelaar. De planschade risicoanalyse wordt 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning openbaar. Belanghebbenden hebben namelijk 5 jaar het recht hun verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

Via de anterieure overeenkomst is het risico op het vergoeden van planschade afgewenteld op de ontwikkelaar, er is dus geen risico voor de gemeente.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De ontwikkellocatie grenst aan de locatie voor het realiseren van een mobiliteitshub

De toekomstige realisatie van de mobiliteitshub heeft impact op de ontwikkeling aan de Schipholweg 1. Als gevolg van de komst van de mobiliteitshub zal ook de Schipholweg in de nabije toekomst worden heringericht. Ontwikkelaar en gemeente houden bij de planvorming rekening met de wederzijdse belangen en zoeken waar nodig afstemming. Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Schipholweg 1 moeten ondergrondse kabels en leidingen verplaatst worden. De gemeente behoudt

zich het recht voor om niet in te stemmen met verplaatsingsvoorstellen voor ondergrondse kabels en leidingen die de ontwikkelaar of de netbeheerders doen, in het geval dat deze de ontwikkeling van de mobiliteitshub inclusief de gewenste ondergrondse fietsenstalling, in de weg staan. De intentie van de gemeente is uitdrukkelijk om hier wel samen uit te komen en dus werkzame oplossingen te vinden. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

2. Als gevolg van de ontwikkelingen moeten bomen worden geveld

Het gaat om drie bomen in de openbare ruimte en 5 bomen op het openbaar toegankelijke parkeerterrein dat hoort bij Schipholweg 1. Daarnaast worden circa 7 bomen geveld in de voor- en achtertuinen van de te slopen woningen aan de J.J. Hamelinkstraat. De ontwikkelaar moet voor het vellen de noodzakelijke vergunningen aanvragen. Voor de bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor vellen noodzakelijk is, geldt een vervangingsplicht. De ontwikkelaar dient de bomen elders in het plangebied te vervangen door inheemse soorten. De minimale plantmaat van de te herplanten bomen bedraagt 20-25 cm (stamomvang gemeten op 1 meter hoogte).

3. De maatgevende toetshoogte vanwege het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) wordt overschreden

De hoogbouw markeert de hoog stedelijke omgeving en past in het ensemble van opeenvolgende bouwplannen langs de Schipholweg en sluit aan bij de in 2018 vastgestelde Hoogbouwprincipes: Kansen voor Hoogbouw in Haarlem. Omdat het gebouw circa 8 meter hoger wordt dan zonder meer is toegestaan vanwege de werking van radarapparatuur voor Schiphol, moet de gemeente dit melden bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Er is een pretoets aangevraagd bij ILT en verwachting is dat het bevoegd gezag hiertegen geen bezwaar zal hebben. De reactie van ILT wordt betrokken bij de procedure omgevingsvergunning. Datzelfde geldt voor de hoogbouweffectrapportage (HER) die door de ontwikkelaar wordt opgesteld. De HER gaat in op het effect van hoogbouw op bezonning, windhinder, de cultuurhistorische context en de landschappelijke inpassing van de hoogbouw.

4. Om de realisatie van de nieuwbouw mogelijk te maken moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld

De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Schipholweg, de Schalkwijkerstraat en de Buitenrustlaan is op de gevels van meerdere woningen namelijk hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Schipholweg is bij vrijwel alle woningen maatgevend. Het verlagen van de geluidsbelasting met bron- en overdrachtsmaatregelen is in de huidige situatie helaas niet mogelijk. Om toch tot een goed akoestisch woon- en leefklimaat te komen, worden geluidwerende voorzieningen rond de buitenruimten van de nieuwe woningen aangebracht. Uiteindelijk geldt dat voor vier woningen de grens voor de geluidsbelasting wordt overschreden en waarvoor de ontwikkelaar aan de gemeente zal vragen een hogere grenswaarde vast te stellen. Een besluit daarover wordt voorgelegd als onderdeel van de procedure omgevingsvergunning.

5. Gedurende de bouwperiode moet de J.J. Hamelinkstraat afgesloten worden vanwege veiligheid



Dat betekent dat de bewoners van de nieuw te bouwen blokken (6, 7 en 8) van Elan Wonen gedurende deze periode (die circa 3 jaar duurt) hun woning alleen via de Paltsstraat kunnen bereiken. Volgens het vastgestelde DO inrichtingsplan wordt in de Paltsstraat éénrichtingsverkeer ingesteld. Voorgesteld wordt om gedurende de bouw van de hoogbouw aan de Schipholweg 1 tijdelijk toch in twee richtingen te rijden in de Paltsstraat. De straat moet daarvoor tijdelijk anders ingericht worden. De kosten daarvoor zijn voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer maakt een plan voor leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid en communicatie gedurende de bouw (BLVC plan) en stemt dat ook af met aannemers en initiatiefnemers van nabijgelegen bouwprojecten. Op basis van het BLVC plan neemt de gemeente een besluit over de bereikbaarheidsmaatregelen tijdens de bouw zoals bijvoorbeeld de tijdelijke aanpassing van de rijrichting in de Paltsstraat.

6. Uitvoering

Binnen twee weken na totstandkoming van deze anterieure overeenkomst wordt het besluit, samen met een samenvatting van de anterieure overeenkomst, gepubliceerd in het gemeenteblad.

Na het besluit wordt O.C. Spaarne 1 V.O.F. schriftelijk geïnformeerd over het besluit en wordt de overeenkomst door partijen ondertekend.

Door de ontwikkelaar is het stedenbouwkundig plan reeds uitgewerkt tot een definitief ontwerp voor een bouwplan. De ontwikkelaar heeft de aanvraag omgevingsvergunning al ingediend. Nu wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Vervolg project

In het eerste kwartaal van 2023 wordt naar verwachting de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren brengen. De zienswijzen worden betrokken in het definitieve besluit. Indien het ontwerp voldoet aan het vastgestelde SPvE, is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Na het afgeven van de definitieve vergunning is er voor belanghebbenden 6 weken de tijd om eventueel bezwaar en beroep aan te tekenen.

Als de omgevingsvergunning is verstrekt, dan kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden. Volgens planning duurt de bouw circa 36 maanden. De ontwikkelaar zal ook de openbare ruimte rondom de nieuwbouw aanleggen.

HRPP

De ontwikkeling volgt de stappen uit het Haarlems Ruimtelijk Planproces.



<i>Fase</i>	<i>Product</i>	<i>Bevoegdheid</i>	<i>Planning</i>
Initiatiefase	startnotitie	gemeenteraad	Juni 2020
Definitiefase	SPvE	gemeenteraad	Juli 2021
Ontwerpfase	Anterieure overeenkomst	College van B&W	December 2022
Ontwerpfase	Stedenbouwkundig plan	College van B&W	December 2022
Ontwerpfase	Grondverkoopovereenkomst (zware voorhangprocedure)	College van B&W (gemeenteraad)	December 2022 (Q1 2023)
Ontwerpfase	Inrichtingsplan openbare ruimte	College van B&W	Q1 2023
Vorbereidingsfase	Vrijgeven concept omgevingsvergunning voor inspraak	College van B&W (advies commissie Ontwikkeling)	Q1 2023
Vorbereidingsfase	BLVC plan	Ambtelijk	2023
Realisatiefase	Sloop bestaande bouw en omleiden kabels&leidingen	Ambtelijk	2023
Realisatiefase	Uitvoering nieuwbouw	Ambtelijk	Vanaf 2024

7. Bijlagen

1. Anterieure Overeenkomst inzake schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven)
 - Bijlage 1: Kaart Plangebied
 - Bijlage 2: Streefplanning
 - Bijlage 3: Overzicht ambtelijke kosten
 - Bijlage 4: Stedenbouwkundig Plan en Voorlopig Ontwerp bouwplan d.d. 01-04-2022
 - Bijlage 5: Toe te rekenen kosten bovenwijkse netwerkvoorzieningen
 - Bijlage 6: Planschade risicoanalyse (geheime bijlage)
 - Bijlage 7: Programma van Eisen Openbare ruimte