



Collegebesluit

Onderwerp: DSK 3: Definitief Ontwerp openbare ruimte
Reg. Nummer: 2016/075171

1. Inleiding

Het plangebied DSK 3 ligt tussen het Van Zeggelenplein en de Jac. Van Looystraat in Haarlem Oost. Met de invulling van dit plangebied wordt de derde fase van de ontwikkelingen rond het DSK voetbalveld gerealiseerd.

In deze fase is sprake van woningbouw (21 grondgebonden woningen) en de bouw van een nieuw speeltuingebouw conform het op 6 januari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig kader (kenmerk 2010/215560).

De grond is bij besluit van 2015/27014 verkocht en zal in 2016 bouwrijp worden geleverd aan projectontwikkelaar Lunee.

Om de bouwplannen te kunnen realiseren is een bestemmingplanprocedure opgestart. Het ontwerp bestemmingplan is bij besluit van 2015/505813 tot 4 maart 2016 ter visie gelegd.

De buitenruimte is samen met bewoners, wijkraad, speeltuinbestuur en belangenorganisaties in een voorlopig ontwerp vormgegeven. Op 7 december 2015 is het voorlopig ontwerp vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode voor bewoners en belanghebbenden was van 11 december 2015 tot 22 januari 2016. De zienswijze van de acht insprekers zijn beoordeeld (bijlage 1) en waar mogelijk verwerkt in het definitief ontwerp (bijlage 2).

2. Besluitpunten college

- 1) Het college stelt de notitie met de beoordeling van de ingediende bezwaren (bijlage 1) vast.
- 2) Het college stelt het Definitief Ontwerp “DSK 3” (bijlage 2) vast.
- 3) Het college besluit de openbare ruimte Anna Kaulbachstraat als onderdeel van de ontwikkeling van DSK 3 als areaaluitbreiding in beheer te nemen en de kosten - overeenkomstig punt 4.6 van de nota - op basis van revisie mee te nemen in de Kadernota 2016 – 2020 ten laste van de algemene middelen
- 4) Het besluit genoemd onder punt 2 wordt inclusief de vastgestelde notitie genoemd onder punt 1 ter informatie aan de betrokkenen gestuurd.
- 5) Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de commissie Beheer

3. Beoogd resultaat

De inrichting van de speeltuin, aanleg van een rijbaan en openbaar groen.

4. Argumenten

4.1 Het voorstel past in vastgestelde stedenbouwkundig kader

Het uitvoeren van deze herontwikkeling gebeurt op basis van het op 6 januari 2011 door de raad vastgestelde stedenbouwkundig kader (kenmerk 2010/215560).

4.2 In het benodigde budget is voorzien

In de grondexploitatie DSK (091) is rekening gehouden met de kosten van deze herontwikkeling. Op basis van een voorlopige kostenraming kan het werk binnen de geraamde kosten worden uitgevoerd.

4.3 Het participatietraject heeft geleid tot een breed draagvlak

Overeenkomstig het vastgestelde participatie en inspraakplan heeft op 28 oktober participatie plaatsgevonden over de inrichting van de openbare ruimte waar tevens een locatie specifiek is aangewezen als ontmoetingsruimte. Aanwezig waren omwonenden, de wijkraad en het speeltuinbestuur. Unaniem was de wens om een soort “Doe tuinen” te realiseren. Het beheer wordt geregeld met het speeltuinbestuur. De bakken zijn mobiel, dus indien op termijn blijkt dat er weinig of geen animo is, kunnen ze worden weggehaald.

De inrichting van de speeltuin is in samenspraak met het speeltuinbestuur en de gebruikers van de speeltuin ontworpen door een externe partij “Speelplan bv”.

Conform het verzoek van de omwonenden is de weg ingericht als éénrichtingsweg met een rijrichting vanaf de Jac. Van Looijstraat.

Ingediende bezwaren

Onder verwijzing naar bijgevoegde notitie waarin de bezwaren zijn beoordeeld blijkt dat van de meeste reacties betrekking hebben op de verkeerssituatie in omringende straten. Om de verkeerssituatie aansluitend op de nieuw aan te leggen rijbaan te verbeteren wordt op basis van aangedragen suggesties een éénrichtingsregime voorgesteld voor het zuidelijk gedeelte van het Van Zeggelenplein. Dit zal in het verkeerbesluit van DSK 3 worden meegenomen.

4.4 In deze fase worden meer dan voldoende parkeerplekken gerealiseerd.

De parkeerdruk in de buurt is hoog. Dit heeft onder meer te maken met het halen en brengen van de kinderen van de Martin Luther Kingschool en de voetbalactiviteiten in het weekend. In deze fase worden door de ontwikkelaar parkeerplekken bij de woningen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden in de openbare ruimte aan weerszijde van de Anna Kaulbachstraat parkeerplekken aangelegd. In deze fase is er zelfs sprake van een surplus aan parkeerplaatsen. Indien nodig kunnen deze meetellen voor de nog te ontwikkelen nieuwbouw in DSK 2 in relatie tot de noodzakelijke parkeernorm.

4.5 De noodzakelijke bomenkap en herplant vinden plaats in nauw overleg met de bomenwacht

In het vastgestelde stedenbouwkundig kader - dat door de gemeenteraad in 2011 is vastgesteld – in een overzicht weergegeven dat ten behoeve van de deze ontwikkeling bomen moeten worden gekapt. Binnen het herontwikkelingsgebied staan op dit moment 74 bomen. Om de totale ontwikkeling van DSK 3 mogelijk te maken heeft een boomonderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat 35 bomen moeten worden gekapt.

De bomenwacht is direct betrokken en is van mening dat bij toekomstige projecten in de definitiefase er meer aandacht moet zijn voor het behouden van bomen. In dit geval hebben zij positief geadviseerd en zelfs aangegeven om 4 extra bomen te kappen (35 + 4). Om het terrein bouwrijp op te leveren ten behoeve van nieuwbouw worden 26 bomen gekapt en voor de inrichting openbare ruimte 13 bomen. Verder wordt in overleg met de bomenwacht na uitvoering van het project éénmalig extra onderhoud gegeven aan de bomen die behouden blijven.

Voor elke te kappen boom geldt een herplantplicht. In goed overleg met de wijkraad en de bomenwacht worden herplantlocaties - bij voorkeur - in de Van Zeggelenbuurt in beeld gebracht.

In de commissie van 14 januari 2016 is aangegeven dat er geen “sprietjes” mogen worden geplant. Dit is geborgd doordat in de grondexploitatie 2016 een bedrag van € 100.000,-- is geraamd voor de herplant (inclusief grondverbetering) van 38 bomen in de Van Zeggelenbuurt. Deze raming past binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.

Een structuurbepalende rij lindes - waarvan een aantal "waardevol" zijn - blijft behouden en er worden 6 nieuwe bomen vanuit het plan geplant.

4.6 Het aanleggen van de openbare ruimte zorgt voor de volgende areaaluitbreiding

Na aanleg van de openbare ruimte overeenkomstig het definitief ontwerp is er sprake van de volgende areaaluitbreiding voor wat betreft het onderhoud:

- Uitbreiding straten en wegen 409 m²
- Uitbreiding groenvoorziening (inclusief rij lindes in de speeltuin) 765 m²
- Straatmeubilair /verwijdering bankjes
- Openbare verlichting / blijft gelijk

De jaarlijkse totale kosten zijn op basis van kerngetallen bepaald op € 1092,00*

- + € 858,00 voor Straten en wegen
- + € 682,00 Groenvoorziening
- - € 448,00 Straatmeubilair

*NB: De vierkante meters kunnen in werkelijkheid op basis van de revisie enigszins afwijken, wat tot een kleine financiële afwijking kan leiden.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 *Proces*

Het proces is strak gepland. De grootste onzeker factor op dit moment is het moment van vaststelling van het bestemmingplan, op grond waarvan de bouwactiviteiten kunnen starten.

6. Uitvoering

De derde fase van DSK is naar verwachting medio 2017 volledig afgerond.

- ⇒ De inrichting van de speeltuin is gepland in het laatste kwartaal 2016
- ⇒ De aanleg van de rijbaan zal rond de jaarwisseling plaatsvinden in ieder geval direct aansluitend op de afronding van de woningbouw
- ⇒ De aanleg van het openbaar groen zal het sluitstuk van de uitvoering zijn.

7. Bijlage

- 1) Notitie met de beoordeling van de ingediende zienswijze
- 2) Tekening: 307ls001/9 februari 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester