



Onderwerp Vaststellen definitief ontwerp Inrichtingsplan Poort van Boerhaave Damiate	
Nummer	2022/364660
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bukman, S
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	Ontwikkelaar Bemog bouwt 150 woningen, een kleine horecagelegenheid, een ondergrondse parkeergarage en een duurzame buitenruimte voor het project Poort van Boerhaave Damiate. Het Definitieve Ontwerp (DO) voor de buitenruimte is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente. De basis onder het plan zijn de in 2016 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en de afspraken in de realisatieovereenkomst met Bemog. Het DO is gereed voor vaststelling.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing.
Relevante eerdere besluiten	- Raadsbesluit stedenbouwkundige randvoorwaarden en grondexploitatie Poort van Boerhaave Damiate (2016/330454) in de gemeenteraadsvergadering van 17 november 2017 - Collegebesluit aanbesteding Poort van Boerhaave Damiate (2017/182010) in de gemeenteraadsvergadering van 1 juni 2017. - Vaststelling bestemmingsplan Poort van Boerhaave Damiate, 17 september 2020 (2020/523381)
Besluit College d.d. 15 maart 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Poort van Boerhaave Damiate vast te stellen. 2. De jaarlijkse additionele kosten voor dagelijks onderhoud en groot onderhoud met betrekking tot de areaaluitbreiding mee te nemen in de Kadernota 2024 (e.v.) en die ten laste te brengen van de algemene middelen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op de hoek van de Amerikaweg en de Floris van Adrichemlaan in Boerhaavewijk, waar voorheen het Damiatecollege (een voormalige LTS) stond, komt nieuwbouw. Ontwikkelaar Bemog, die in 2018 winnaar was van een niet-openbare aanbestedingsprocedure van dit gemeentelijke kavel, bouwt hier 150 grondgebonden woningen en appartementen, een kleine horecagelegenheid en een ondergrondse parkeergarage. Het bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken is vastgesteld, er is een omgevingsvergunning verleent en de bouw is in volle gang. Oplevering van de woningen wordt verwacht medio 2023.

Voorafgaand aan het vaststellen van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden (2016) is een informatieavond gehouden voor buurtbewoners en wijkraad. En zijn de Stedenbouwkundige randvoorwaarden ter inzage gelegd ten behoeve van inspraak. Er zijn geen inspraakreacties op binnengekomen, en ook het bestemmingsplan (2020) is zonder zienswijzen vastgesteld.

Na de bouw legt Bemog de openbare ruimte aan: een nieuwe straat, veel groen, een voetgangersbrug, een duiker en een waterpartij. Deze functies zorgen samen voor een aantrekkelijke, nieuwe entree van de wijk. De afspraken over het ontwerp van de openbare ruimte liggen vast in de op 9 maart 2018 getekende realisatieovereenkomst, met als belangrijkste bijlagen de verkoopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. Op basis van die afspraken is het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan Damiate (Bijlage 1) in goede samenwerking tussen gemeente en Bemog tot stand gekomen, en thans gereed voor vaststelling.

2. Besluitpunten college

1. het Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Poort van Boerhaave Damiate vast te stellen.
2. de jaarlijkse additionele kosten voor dagelijks onderhoud en groot onderhoud met betrekking tot de areaaluitbreiding mee te nemen in de Kadernota 2024 (e.v.) en die ten laste te brengen van de algemene middelen.

3. Beoogd resultaat

De aanleg van een nieuw openbaar gebied in en rond het plangebied Poort van Boerhaave waarmee een aantrekkelijke entree wordt gerealiseerd voor de wijk. Met de aanleg van de waterpartij aan de zuidzijde van het plangebied komt tevens het eerste deel van het in de gebiedsvisie Boerhaavewijk (2012) gepresenteerde water in de Floris van Adrichemlaan tot uitvoering. Dit is niet alleen een stedenbouwkundige gemeentelijke wens, maar ook noodzakelijk voor de afvoeren en afkoppelen van regenwater in de wijk en voor het creëren van een nieuw waternetwerk in Schalkwijk (concept visie Dwars door Schalkwijk).



4. Argumenten

1. Het definitief ontwerp sluit aan bij het gemeentelijk beleid

Het definitief ontwerp is in overeenstemming met de afspraken zoals deze zijn gemaakt ten tijde van het sluiten van de overeenkomsten om te komen tot grondverkoop, woningbouw en het aanleggen van de openbare ruimte.

2. Het stedenbouwkundig plan / definitief ontwerp voldoet aan de vastgestelde kaders

Het definitief ontwerp sluit aan bij eerder afgesproken kaders.

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave (2016)
- Gebiedsvisie Boerhaavewijk (2012)
- Bestemmingsplan Poort van Boerhaave-Damiate (2020)

3. De te realiseren buitenruimte krijgt een duurzame inrichting

In de buitenruimte, zowel het openbare als het niet-openbare deel, komen veel groene en blauwe functies. Aan de zijde van de Amerikavaart (westzijde) komen natuurvriendelijke oevers met zorg gekozen beplanting die past bij de hier aanwezige ecologische zone. Aan de zuidzijde komt een waterpartij met kademuren en veel grote bomen die hittestress moeten voorkomen. Regenwater wordt opgevangen in binnentuinen via een krattensysteem en wadi's in de openbare ruimte alvorens het water terecht komt in de nieuwe gracht langs de Floris van Adrichemlaan en de Amerikavaart. Eén en ander is in lijn met hetgeen ontwikkelaar Bemog aanbood in haar aanbidding bij de aanbesteding.

4. Nieuwe straten, wegen en bruggen hebben een naam

De straatnamencommissie bedacht namen voor nieuwe onderdelen van de openbare ruimte. Het college stemde hier d.d. 17 september 2018 mee in. De nieuwe namen zijn: Anthony Roodvoetstraat, Willem van Ospark, Emil Henneveldpad, Rosalind Franklinpad, Rosalind Franklinbrug, Floris van Adrichemkade en Floris van Adrichemgracht. De namen sluiten aan bij de namen in de omgeving. De straatnaamborden worden conform de richtlijnen uit het Handboek Straatnaamborden aangebracht.

5. Het ontwerp kan financieel uitgevoerd worden

In de afgesloten realisatieovereenkomst tussen Bemog en gemeente is een vast bedrag afgesproken voor de verkoop van de grond én de aanleg van de openbare ruimte. De dekking voor de openbare ruimte vindt plaats vanuit de grondexploitatie Poort van Boerhaave. Het water en de kade aan de zuidkant en de middenstroken tussen de bouwblokken komen na aanleg in eigendom en beheer terug naar de gemeente.

6. Het ontwerp leidt tot areaaluitbreiding

Het ontwerp leidt tot een uitbreiding van het areaal openbare ruimte en wijkt op onderdelen af van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Dat betekent een toename van de beheerkosten.

Voor een bijdrage in de beheerslasten zijn geen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar, daar is destijds bij het uitzetten van tender niet in voorzien. De extra kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden geraamd op:

Dagelijks onderhoud: €8.857,- per jaar

Groot onderhoud: €5.379,- per jaar

Vervangingsonderhoud: €50.862,- per jaar (grootste bijdrage hierin komt van de kademuur en het riool)

De kostentoeename wordt opgevangen binnen de bestaande onderhoudsbegroting en wordt meegenomen in de besluitvorming bij de Kadernota 2023 en verder. De kosten worden ten laste gebracht van de algemene middelen. Aan de andere kant zijn er ook extra opbrengsten want 150 nieuwe woningen brengen extra inkomsten met zich mee vanuit WOZ en het gemeentefonds.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Voor de aanleg van de waterpartij tussen Louis Pasteurstraat en Roordastraat moet een hoofdtransportwaterleiding van PWN verlegd worden

Op de plek van de waterpartij aan de zuidzijde loopt een hoofdtransportwaterleiding van PWN. Deze is vanaf de Amerikaweg tot de Louis Pasteurstraat reeds verlegd waardoor de bouw van start kon gaan en de gracht gerealiseerd kan worden. Aan de oostzijde van de Louis Pasteurstraat is voorzien dat de gracht en de kademuur worden doorgezet, dat water moet vanwege de watercompensatie eis direct na voltooiing van de bouw worden gerealiseerd.

Het verleggen van die leiding wordt in gang gezet voor in ieder het deel tussen de Louis Pasteurstraat en de Roordastraat. Bezien wordt of in het kader kostenefficiëntie een groter deel van het toekomstige tracé vanuit de concept Visie Dwars door Schalkwijk aangelegd kan worden.

2. Geplande brug in Louis Pasteurstraat gaat niet door

Uit de concept Visie Dwars door Schalkwijk komt de wens een brug aan te leggen in de Louis Pasteurstraat, in de tender voor dit project is die brug als eis opgenomen. Bij nadere beschouwing is gebleken dat deze brug niet gerealiseerd kan worden. Dat wordt veroorzaakt door eisen van doorvaarbaarheid waardoor de brug te hoog wordt om te aan te kunnen sluiten op de Floris van Adrichemlaan. In plaats daarvan komt er een duiker en betonnen wanden waardoor er een damconstructie ontstaat die de uitstraling krijgt van een brug. Daarmee wordt zo goed mogelijk tegemoet gekomen aan de Concept Visie Dwars door Schalkwijk.

3. Het Definitief Ontwerp wijkt op een aantal punten af van het HIOR

- In de trottoirs worden in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan gebakken klinkers toegepast in plaats van grijze betontegels.
- Bij de halfverhardingspaden worden geen opsluitingen toegepast, hierdoor ontstaat een wat meer natuurlijke overgang tussen het groen en het pad.



- De kademuren zoals voorgeschreven in het stedenbouwkundig plan zijn duur in onderhoud, maar ook noodzakelijk vanwege de benodigde ruimte voor kabels en leidingen aan beide kanten van de waterpartij.

6. Uitvoering

Na het gereedkomen van de bouw van de woningen wordt de aanleg van de openbare ruimte ter hand genomen. In het vierde kwartaal van 2023 is de verwachting dat het klaar is.

7. Proces en Planning

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van het inrichtingsplan start de realisatiefase. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	•	•	afgerond
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	•	•	afgerond
Ontwerpfase	• Inrichtingsplan openbare ruimte	• B&W	Q1 2022
Voorbereidingsfase	•	•	afgerond
Realisatiefase	• Uitvoering	•	Q3/4 2023

8. Bijlagen

1. Definitief Ontwerp Inrichtingsplan Damiate