



Onderwerp Vrijgeven Voorontwerp (VO) openbare ruimte Koningshof	
Nummer	2022/1041361
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bos, C.
Telefoonnummer	023-5113079
Email	cbos@haarlem.nl
Kernboodschap	Op de plek van het voormalige pand Koningstein aan de Zuider Buiten Spaarne 22 in Haarlem, worden 18 luxe woningen gebouwd. Het nieuwbouwproject 'Koningshof' bestaat uit 9 herenhuizen, 5 grachtenpanden en 4 appartementen. De woningen variëren in oppervlakte van ca. 96 m² tot ca. 207 m². In de openbare ruimte komt een plantsoen aan de zijde van de Eendjespoortstraat, en een ontsluiting voor fietsers en voetgangers van de achterliggende woningen en Hannie Schaftschool naar het Spaarne middels de verlengde Koningsteinstraat. Daarnaast herstel van de omringende openbare ruimte waaronder de beplante strook met drie bomen aan de zuidwestzijde van de Koningsteinstraat ('het Rozenprieeltje'). De aanliggende openbare ruimte wordt klimaat adaptief aangelegd en is op basis van het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Koningstein uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp (VO). Met dit besluit wordt het Voorlopig Ontwerp openbare ruimte Koningshof vrijgegeven voor de officiële inspraakprocedure.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	• Startnotitie verkoop en ontwikkeling Koningstein (2018/557543) • Brief stand van zaken verkoop Koningstein (2017/607211) aan de commissie ontwikkeling op 18 december 2017 • Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Rozenprieel en beeldkwaliteitsplan Koningstein (2016/376705) besproken in de gemeenteraad op 28 februari 2017 • Brief Verwerking uitgangspunten bestemmingsplan Koningstein (2015/342423) aan de commissie ontwikkeling op 25 augustus 2015



De herinrichting van de openbare ruimte is gebaseerd op de uitgangspunten van het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan dat in nauwe samenwerking met de wijkraad en de klankbordgroep tot stand is gekomen.

2. Het besluit past in het ingezet beleid

Ruimtelijk en planologisch zijn de volgende (beleid)uitgangspunten van toepassing:

- Bestemmingsplan Rozenprieel
- Beeldkwaliteitsplan Koningstein
- HIOR zuidwest
- Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2018)
- Beleidsregels parkeernormen Gemeente Haarlem
- Bomenverordening Haarlem

De stedenbouwkundige ambities zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan Koningstein uit oktober 2016. Er zal niet worden afgeweken van het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

3. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid.

Het parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein in een hal-verdiepte parkeergarage.

4. Duurzaamheidsparagraaf

De ontwikkeling draagt op kleine schaal bij aan de verduurzaming van de stad. De openbare ruimte draagt bij aan de vergroening aan de stad en wordt klimaat adaptief ingericht.

Hemel-en afvalwater worden van elkaar gescheiden.

5. Financiën

De kosten voor VO/DO en de uitvoering worden betaald uit de GREX Koningstein en passen binnen deze GREX.

6. Groenparagraaf

Uitgangspunt is dat te kappen bomen aan de te bebouwen Spaarnezijde van het perceel worden gecompenseerd in het nieuw aan te leggen plantsoen langs de Eendjespoortstraat. Eerst wordt onderzocht of te verwijderen bomen herplant kunnen worden.

Binnen het plangebied staan vier bomen, waarvan twee iepen (*Ulmus ssp*), één goudes (*Fraxinus excelsior* 'Jaspidea') en één ruwe berk (*Betula pendula*). De bomen staan momenteel, als gevolg van de sloopwerkzaamheden van het voormalige gebouw, in de open grond. Door Boomadvies Nederland B.V. is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd voor deze vier bomen aan de Zuider Buiten Spaarne. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat bij drie bomen (boomnummers 1 t/m 3, zie bijlage) sprake is van een verminderde conditie. Hiervan verkeren boomnummer 1 en 2 in een slechte conditie. Enkel boom 4 heeft een voldoende conditie en vertoont geen gebreken. Door

Boomadvies wordt geadviseerd de bomen 1 t/m3 te kappen en boom 4 te handhaven. Voor de 3 te kappen bomen worden er 12 nieuwe bomen toegevoegd.

7. Participatie en inspraak

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is er een uitgebreid participatietraject geweest waarbij de omwonenden en de wijkraad betrokken waren. Bij de totstandkoming van het voorlopig ontwerp is onder andere verder gesproken met de volgende externe stakeholders; wijkraad, groenplatform, Spaarnelanden, Raad Bouw en verschillende beleidsafdelingen.

Ten behoeve van de bewonersinspraak wordt een bewonersavond georganiseerd. Naast de gebruikelijke methoden; bekendmaking, ter inzage legging, publicatie op projectenpagina, website gemeente Haarlem.

Door de intensieve participatie in het voortraject is afgesproken met de omwonenden dat het gesprek nu gaat over de uitwerking van de plannen op detailniveau (zoals bijvoorbeeld het type beplanting). Uiteraard blijft het recht van indienen zienswijzen bestaan.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen.

6. Uitvoering

Uitgangspunt is dat de gemeente start met de aanleg van de openbare ruimte zodra de woningen gereed zijn en er geen aannemers/materieel van de aannemers meer op de openbare ruimte aanwezig zijn. Koper en gemeente zullen de planning tijdig afstemmen zodat de gemeente, waar mogelijk, eerder kan starten met de aanleg van de openbare ruimte. De gemeente heeft minimaal 6 weken nodig voor de aanleg van de openbare ruimte.

Streef planning en processchema

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces, zie onderstaande afbeelding.



In de ontwerpfase is het Voorlopig Ontwerp opgesteld dat nu ter besluitvorming voorligt. De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Wie	Status
Voorbereidingsfase	Aanbesteding	Ambtelijk	Q1-2023
Realisatiefase	Realisatie	Ambtelijk	Q2-2023 t/m Q4-2023
Realisatiefase	Oplevering	Ambtelijk	Q1-2024
Realisatiefase	Aanleg openbare ruimte	Ambtelijk	Q1-2024



7. Bijlagen

- Schetsontwerp Koningshof
- Koningshof- Haarlem beplantingskeuze, voorstel 1
- Koningshof- Haarlem beplantingskeuze, voorstel 2
- Koningshof Beplantingsplan