

Onderwerp	
Vaststellen Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o.	
Nummer	2021/ 67790
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	06 13 14 39 40
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 25 juni 2020 heeft de raad de starnotitie 'doorstart herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8' vastgesteld. Het project behelst de sloop van de bestaande 148 sociale woningen en de realisatie van 297 woningen (sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen), incl. de herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten. De gemeente heeft in samenspraak met Elan Wonen en raakvlakprojecten Schipholweg 1 en 5 het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt. Het college heeft op 17 november 2020 het Voorlopig Ontwerp vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De inspraakreacties zijn beantwoord en indien opportuun verwerkt in het Definitief Ontwerp. Het vaststellen van het Definitief Ontwerp is een collegebevoegdheid en wordt ter kennisname aan de commissie ontwikkeling aangeboden.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt het Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. ter kennisname aan de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Startnotitie doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 (2020/447258), d.d. 25 juni 2020 (raad) - Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook (2010/47490), d.d. 1 juni 2011 (raad). - Vrijgave voor inspraak Voorlopig Ontwerp 'openbare ruimte Slachthuisbuurt blok 6 t/m 8 e.o.' (2020/1091051), d.d. 17 november 2020 (college).
Besluit College d.d. 9 februari 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. vast te stellen (Bijlage A t/m C). 2. De Inspraaknotitie Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. vast te stellen (bijlage D). 3. De extra beheerlasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. (totaal jaarlijks € 6.500), te dekken uit de stelpost groei en dit te verwerken in de kadernota na de realisatie van het project. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 25 juni 2020 heeft de raad de starnotitie 'doorstart herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8' vastgesteld. Het project behelst de sloop van de bestaande 148 sociale woningen en de realisatie van 297 woningen (sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen), incl. de herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten. De gemeente heeft in samenspraak met Elan Wonen en raakvlakprojecten Schipholweg 1 en 5 het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt. Het college heeft op 17 november 2020 het Voorlopig Ontwerp vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De inspraakreacties zijn beantwoord en indien opportuun verwerkt in het Definitief Ontwerp. Het vaststellen van het Definitief Ontwerp is een collegebevoegdheid en wordt ter kennisname aan de commissie ontwikkeling aangeboden.

2. Besluitpunten college

1. Het Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. vast te stellen **(Bijlage A t/m C)**.
2. De Inspraaknotitie Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. vast te stellen **(bijlage D)**.
3. De extra beheerlasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. (totaal jaarlijks € 6.500), te dekken uit de stelpost groei en dit te verwerken in de kadernota na de realisatie van het project.

3. Beoogd resultaat

Een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, dat aansluit op het reeds gerealiseerde deel van de Slachthuisbuurt Zuidstrook ten oosten van de Merovingenstraat (blok 1 t/m 5), dat rekening houdt met het gewijzigde stedenbouwkundige plan van Elan Wonen, de komst van Albert Heijn én gedragen wordt door (toekomstige)bewoners en belanghebbenden.

4. Argumenten

1. *Het besluit maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk aan de hand van inspraak en het ontwerptraject.* Het Voorlopig Ontwerp heeft 6 weken ter visie gelegen in het kader van de inspraakperiode. Normaliter zou de gemeente een informatiebijeenkomst organiseren. In verband met de coronacrisis is in samenspraak met Elan Wonen een uitgebreide informatiebrief verspreid onder de bewoners en belanghebbenden. De inspraakreacties die hierop zijn binnengekomen (vijf) zijn besproken met de indieners en verwerkt in het huidige ontwerp of zijn beargumenteerd weerlegd in de inspraaknota. Ten opzichte van het Voorlopig Ontwerp zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het college heeft op 12 november 2020 een Definitief Ontwerp vastgesteld voor de kruising Europaweg-Schipholweg. Daarin verdwijnt de huidige westelijke oversteek van de Schipholweg. In het Voorlopig Ontwerp was nog rekening gehouden met die oversteek. In het Definitief Ontwerp is de westelijke oversteek verwijderd ten gunste van een groenvak.
- Aan de noordwestzijde van blok 8 is in het Definitief Ontwerp is ruimte vrijgespeeld en ingericht dat ook hier voldoende ruimte is voor het aanbieden van rolcontainers. In samenspraak met Spaarnelanden zijn hier tevens ondergrondse containers voorzien.
- In het Voorlopig Ontwerp ontbraken op sommige plekken zitelementen en prullenbakken. Tevens ontbrak nog de te verplaatsen KPN-kast. Deze zijn in het Definitief Ontwerp toegevoegd.
- In samenspraak met zijn enkele optimalisaties doorgevoerd i.v.m. afvalinzamelingsplan. Dit heeft met name betrekking op de samenstelling (GFT ontbrak) en kleine verschuivingen ten opzichte van het uitzicht van woningen.



2. Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)

Het Definitief Ontwerp voldoet – ook na aanpassing – aan het HIOR.

3. Structuurvisie openbare ruimte (SOR)

Voor dit plangebied is een bomenbalans opgesteld. Conform de bomenbalans en kapvergunning (inclusief de bomencompensatie voor de ontwikkeling van Albert Heijn Vos) vindt dan ook herplant plaats. Het Definitief Ontwerp voldoet aan de bomenbalans van zowel Elan Wonen (herplant plichtig 19 stuks) als Albert Heijn Vos (herplant plichtig 7 stuks). Het Definitief Ontwerp gaat uit van 44 nieuwe bomen. Dit aantal is exclusief kleinere bomen en struiken die worden geplaatst. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de herplantplicht.

Door het gewijzigde bouwvolume ligt er een watercompensatieopgave voor dit gebied. In de startnotitie is omschreven dat dit niet (volledig) binnen het plangebied is te realiseren. In het Definitief Ontwerp is – binnen de mogelijkheden van de ondergrondse infrastructuur en beleidskaders zoals het HIOR en het parkeerbeleid – een maximale inspanning geleverd om een bijdrage te leveren aan de groene en ecologische ambities van de wijk. Dit heeft geresulteerd in circa 1.000m² meer groen binnen het plangebied dan het schetsontwerp. Dit maakt het mogelijk om met de inrichting de ecologische waarde binnen het gebied te vergroten. Zo worden er wadi's toegepast om het waterbergend vermogen te vergroten en tevens om bloemrijk gras, vaste planten en bomen hierin te laten groeien. De in de startnotitie genoemde 1.000m² watercompensatie kan daardoor neerwaarts worden bijgesteld naar circa 850m². Elan Wonen moet in samenspraak met de gemeente en Rijnland de resterende watercompensatieopgave organiseren. Dit is integraal onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.

4. Het ontwerp past binnen de gestelde financiële kaders.

De totale investeringskosten voor de inrichting openbare ruimte (inclusief Schipholweg 5) zijn op basis van het Voorlopig Ontwerp geraamd op circa €2.85 mln. (excl. BTW). De dekking voor de investeringskosten is als volgt geborgd.

- Ten behoeve van het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte bij ISV projecten is voor de Slachthuisbuurt een Bestemmingsreserve leefomgeving ingesteld. Met de vaststelling van de startnotitie door de raad is een taakstellend budget van €0.5 mln. gereserveerd om een deel van de kosten te financieren. Deze kredietaanvraag wordt via de jaarlijkse P&C cyclus, in de 1^e bestuur rapportage aan de raad voorgelegd.
- Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten. Wel mogen in een overeenkomst afspraken worden gemaakt over een kostenvergoeding. De resterende kosten van circa €2.1 mln. komen voor rekening van Elan Wonen. In de komende maanden – doch uiterlijk voor verlenen omgevingsvergunning(en) – wordt toegewerkt naar een anterieure en koopovereenkomst. Voor de fase van de technische uitwerking van het Definitief Ontwerp en contractstukken wordt een nieuwe voorschotovereenkomst opgesteld om de kosten voor de ambtelijke inzet te dekken, zodat de gemeente geen financieel risico loopt zo lang de overeenkomsten nog niet ondertekend zijn.
- Voor de dekking van de investeringskosten Schipholweg 5 wordt met Albert Heijn Vos een anterieure overeenkomst gesloten.

De extra beheerlasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. (totaal jaarlijks € 6.500), worden uit de stelpost groei gedekt en verwerkt in de kadernota na de realisatie van het project.

De wijzigingen die ten opzichte van het Voorlopig Ontwerp zijn doorgevoerd passen binnen de totale investeringskostenraming en geraamde beheerbudget.

5. Risico's & kanttekeningen

- Voor zowel de ontwikkeling van Elan Wonen als Albert Heijn Vos zijn de omgevingsvergunningen nog niet onherroepelijk. Omdat de J.J. Hamelinkstraat binnen het plan van Elan Wonen een langzaam verkeersstraat wordt, is er ook nog een verkeersbesluit (onttrekkingsbesluit) nodig. Dit besluit wordt in procedure gebracht nadat de omgevingsvergunning(en) onherroepelijk zijn.
- Direct naast het bouwplan van Elan Wonen wordt een nieuwe Albert Heijn gerealiseerd. In het Definitief Ontwerp openbare ruimte is deze ontwikkeling (zowel qua ontwerp als ondergrondse infrastructuur) geïntegreerd. Voor wat betreft de uitvoering is het van belang beide projecten zo goed als mogelijk op elkaar aan te sluiten. Het risico bestaat dat de uitvoering van beide projecten (gedeeltelijk) met elkaar overlappen, waardoor de voortgang belemmerd zou kunnen worden. Hiervoor worden in de vervolgfase (voorbereidingsfase) maatregelen getroffen door gezamenlijk te werken aan een integrale projectplanning, risicodossier, faserings- en uitvoeringsplan (inclusief BLVC-plan).

6. Vervolgproces & planning

De insprekers ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. Dit besluit wordt ook ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling gestuurd. Met het vaststellen van het Definitief Ontwerp wordt de ontwerpfase afgerond.

De gemeente start met de technische uitwerking van het Definitief Ontwerp en benodigde contractstukken (voorbereidingsfase). Elan Wonen heeft op 1 december 2020 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. In samenspraak met de gemeente is besloten voor het gehele plan een uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning aan te vragen. De aanvraag is in behandeling bij de gemeente en wordt op termijn gepubliceerd. Voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk.

Medio mei zijn de woningen vrij van bewoning en wordt gestart met de asbestsanering gevolgd door de sloop. Na de zomer 2021 kan naar verwachting worden gestart met de bouwwerkzaamheden.





Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	Doorstartnotitie	Raad	Gereed
Ontwerpfase	Voorlopig Ontwerp ter inzage Definitief Ontwerp vaststellen	B&W B&W	Gereed
Vorbereidingsfase	Kredietaanvraag ISV Bestemmingsreserve (via 1 ^e bestuur rap.) Anterieure Overeenkomst + Koopovereenkomst Aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning (VVGB) Verkeersbesluit (Onttrekkingsbesluit J.J. Hamelinkstraat) Bestek & contractstukken + aanbesteden	Raad B&W / Raad ¹ Raad Raad	Q1 2021 Q1/Q2 2021 Q1/Q2 2021 Q2 2021 Q3 2021
Realisatiefase	Start uitvoering OR		N.t.b.

7. Bijlagen

Bijlage A_DO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o.

Bijlage B_Ontwerptoelichting DO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o.

Bijlage C_Visualisaties DO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o.

Bijlage D_Inspraaknotitie Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o.

¹ Afhankelijk van de hoogte van het bedrag.