



Onderwerp Voorlopig Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt blok 6 t/m 8 e.o. vrijgeven voor inspraak	
Nummer	2020/1091051
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 startnotitie '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), inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten. In de afgelopen maanden heeft de gemeente daarom in samenspraak met Elan Wonen en raakvlakprojecten Schipholweg 1 en 5 het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt het Voorlopig Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. conform afspraak 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).
Besluit College d.d. 17 november 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Voorlopig Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. vrijgeven voor inspraak (Bijlage A t/m D). 2. De extra beheerlasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 en omgeving (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), inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten. In de afgelopen maanden heeft de gemeente daarom in samenspraak met Elan Wonen en raakvlakprojecten Schipholweg 1 en 5 het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt.

2. Besluitpunten college

1. Voorlopig Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 vrijgeven voor inspraak **(Bijlage A t/m D)**
2. De extra beheerlasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 en omgeving (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), rekening houdt met gewijzigde context en gedragen wordt door (toekomstige)bewoners en belanghebbenden.

4. Argumenten

1. Het besluit past binnen vastgestelde plannen

Het Voorlopig Ontwerp is een verfijning en actualisatie van het in 2011 door de raad vastgestelde Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook. Rekening houdend met de recente ontwikkelingen in dit deel van de zuidstrook is op onderdelen in het ontwerp maatwerk toegepast, zonder daarbij afbreuk te doen aan de in 2011 vastgestelde inrichtingsprincipes:

- Verkeerskundig onderzoek wijst uit dat door de komst van Albert Heijn (Schipholweg 5) er aanpassingen nodig zijn in de Merovingenstraat. In samenspraak met Albert Heijn Vos zijn deze aanpassingen verwerkt in het Voorlopig Ontwerp.
- Het uitgangspunt was dat het plangebied verkeerskundig werd ontsloten via een ventweg op de Merovingenstraat. Verkeerskundig onderzoek toont aan dat dit tot verkeersonveilige situaties leidt, mede in combinatie met de vestiging van een supermarkt. Geadviseerd is de ventweg doodlopend uit te voeren met een mogelijkheid tot keren. Dit advies is in samenspraak met Elan Wonen en Albert Heijn Vos verwerkt in het Voorlopig Ontwerp. Het verkeerskundig ontwerp heeft instemming van de Verkeerspolitie.
- Het principeprofiel 'gevel, trottoir, rijweg, parkeren en openbaar groen' zoals uitgevoerd conform het Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook ten oosten van de Merovingenstraat (blok 1 t/m 5) is in dit ontwerp 'omgeklapt'. Doordat in het gewijzigde stedenbouwkundig plan de J.J. Hamelinkstraat komt te vervallen, moet het nieuwe gescheiden rioolstelsel een plek krijgen in de toekomstige ventweg. Door de drukte aan kabels en leidingen in de ondergrond, is het onmogelijk om binnen het profiel uit het Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook bomen en diep wortelend openbaar groen te realiseren. Door in het



profiel de rijweg, parkeren en de openbare groenstrook 'om te klappen' kan dit wel. Bijkomende voordeel is dat het openbaar groen nu dichtbij de woningen komt en ook daadwerkelijk beleefd (niet verstopt achter geparkeerde auto's) en gebruikt (speelvoorzieningen, natuurspelen) kan worden. Er wordt daarmee opvolging geven aan de oproep om – ondanks dat hier sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan – de openbare ruimte een groene uitstraling te geven en prettige plek te realiseren. Door stakeholders is hier zeer positief op gereageerd. Platform Groen schrijft in haar advies: 'Het (concept) VO openbare ruimte biedt substantiële verbeteringen (meer groen en meer bomen) ten opzichte van het oude plan'.

2. Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)

Het Voorlopig Ontwerp voldoet 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. In dit Voorlopig Ontwerp wordt voldaan aan de bomenbalans van zowel Elan Wonen (herplant plichtig 19 stuks) als Albert Heijn Vos (herplant plichtig 7 stuks). Binnen de plangrens bevinden zich geen bomen ouder dan 50 jaar. Het Voorlopig 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 Voorlopig 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.

Er heeft tevens een integrale afweging plaatsgevonden voor het plaatsen van objecten in de openbare ruimte, zowel bovengronds als ondergronds; bomen, ondergrondse containers, kabels en leidingen, openbare verlichting, breedte van voetpaden en verlaagde stoepen in relatie tot (rolstoel)toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers en nood- en hulpdiensten en het benodigde aantallen parkeerplaatsen conform de beleidsnormen.

4. Het voorlopig ontwerp openbare ruimte is met stakeholders besproken

Het Voorlopig Ontwerp is vooruitlopend op de ter inzage legging afgestemd en besproken met diverse stakeholders, waaronder Wijkraad Slachthuisbuurt, Platform Groen, Bewonersplatform Schipholweg, Albert Heijn Vos en HBB/Elan Wonen.

Vertegenwoordigers van de Wijkraad Slachthuisbuurt, Bewonersplatform Schipholweg en Platform Groen zijn het er over eens dat het gewijzigde plan meer groen heeft dan het schetsontwerp. In de 'Hamelinksteeg' worden geveltuinen en plantenbakken gecreëerd. Hier was eerst geen groen voorzien. De doorgang van de J.J. Hamelinkstraat naar de Schipholweg aan de westzijde van het plangebied krijgt een veel groenere uitstraling met een groot perk voor bomen, struiken en een wadi voor de waterberging. En de 'ventweg' langs de Schipholweg krijgt meer groenvoorzieningen aan de gevelzijde door alle parkeervakken aan de Schipholweg-zijde te plannen. Op verzoek van het Platform Groen is tevens een voorstel uitgewerkt voor natuur-inclusieve kansen voor het vastgoed en de inrichting van de privé binnenterrein die verder met Elan Wonen worden uitgewerkt.

Platform Groen beschouwt – ondanks de substantiële verbeteringen – dit plan zoals het niet moet. In plaats van meer groen gaat dit plan dat past binnen het vigerende bestemmingsplan, ten koste van bestaand groen in een buurt die al erg versteend is. Platform Groen vraagt bij toekomstige planvorming en gronduitgifte aandacht voor voldoende ruimte voor openbare groen, het klimaatbesteding inrichten van de openbare ruimte en het geven van meerwaarde aan substantieel groen en bomen en een groene leef- en speelomgeving.

5. Het ontwerp past binnen de gestelde financiële kaders.

De totale investeringskosten voor de inrichting openbare ruimte zijn op basis van het Voorlopig Ontwerp geraamd op circa €2.85 mln. (excl. BTW). De investeringskosten zijn daarbij toe te delen aan twee ontwikkelingen, te weten Slachthuisbuurt blok 6 t/m 8 van Elan Wonen (circa €2.60 mln excl. BTW) en Schipholweg 5 van Albert Heijn Vos (circa €0.25 mln). 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 medio februari 2021 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 verlening van de omgevingsvergunning(en) – wordt toegewerkt naar een overeenkomst. Voor de fase van de technische uitwerking van het Definitief Ontwerp en het opstellen van contractstukken, wordt indien nodig een nieuwe voorschotovereenkomst opgesteld om de kosten voor de ambtelijke inzet te dekken, zodat de gemeente geen financieel risico loopt zo lang de overeenkomst nog niet ondertekend is.
- Voor de dekking van de investeringskosten Schipholweg 5 is met Albert Heijn Vos een anterieure overeenkomst gesloten.

De lasten voor de areaaluitbreiding openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 en omgeving (totaal jaarlijks circa €6.500) worden gefaseerd bij de kadernota's van 2022, 2023 en 2024 toegevoegd aan het beheerbudget.



6. Uitvoering

Na dit collegebesluit wordt het VO zes weken ter visie gelegd in het kader van inspraakperiode. Men wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie te geven. Normaliter zou de gemeente een informatiebijeenkomst organiseren. In verband met de coronacrisis is in samenspraak met Elan Wonen besloten om een uitgebreide informatiebrief te verspreiden onder de bewoners. De ingediende inspraakreacties worden beantwoord en indien mogelijk en gewenst verwerkt in het ontwerp. De volgende stap is dat het aangepaste ontwerp als Definitief Ontwerp met de inspraaknotitie ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

Parallel wordt door Elan Wonen de aanvraag omgevingsvergunning voorbereid en uiterlijk voor eind van dit jaar ingediend. De gemeente start met de technische uitwerking van het Definitief Ontwerp en de contractstukken (voorbereidingsfase).



7. Bijlagen

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

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

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

Bijlage D_Advies Platform Groen VO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o.