

Onderwerp	
Startnotitie doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8	
Nummer	2020/447258
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	023-5114304
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	In 2007 is de Visie Slachthuisbuurt Zuidstrook bouwblokken 1 t/m 10 vastgesteld. Nadat het project J.J. Hamelinkstraat (blok 6 t/m 8) enige tijd is getemporiseerd, heeft Elan Wonen eind 2017 de planvorming opnieuw opgestart. Na diverse planbesprekingen in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is door de commissie geconcludeerd dat het Stedenbouwkundig Ontwerp op structuurniveau onvoldoende kwaliteit biedt. Elan is gevraagd de opgave en het plan opnieuw te bezien. Naar aanleiding van dit advies heeft Elan eind 2018 een nieuw plan gepresenteerd dat lichtelijk afwijkt van het bestemmingsplan. Eind 2019 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd op het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan. Omdat dit plan lichtelijk afwijkt van de vastgestelde kaders heeft dit consequenties voor de gemeente. Die worden in de startnotitie toegelicht. Het project bevindt zich in een vergevorderd stadium van het Haarlems Ruimtelijk planproces. Met deze 'doorstartnotitie' wordt de definitiefase afgesloten en gestart met het afronden van de ontwerpfase en alle daartoe benodigde werkzaamheden.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.
Besluit College d.d. 4 mei 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De Startnotitie 'doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8' vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
--	--

1. Inleiding

Project Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 kent een lange voorgeschiedenis. De Visie Slachthuisbuurt Zuidstrook bouwblokken 1 t/m 10 is in 2007 vastgesteld. Op 23 april 2008 is de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid getekend tussen de gemeente en corporaties Elan, Ymere en Pré Wonen voor de herontwikkeling van Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het bestemmingplan Slachthuisbuurt Zuidstrook is op 27 maart 2013, na een Raad van State procedure, onherroepelijk geworden. Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeente een definitie ontwerp Openbare Ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook opgesteld dat op 1 juni 2011 door de raad is vastgesteld.

Op 19 januari 2017 is een nadere overeenkomst tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid getekend. Hierin is overeengekomen dat de herstructurering van de deelgebieden H. Schaftstraat (bouwblok 3B en 4B) en de J.J. Hamelinkstraat (bouwblokken 6 t/m 8) op de lange baan geschoven wordt en niet langer onderdeel zijn van enige verplichting tussen partijen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid.

Elan Wonen heeft eind 2017 de planvorming voor de J.J. Hamelinkstraat opnieuw opgestart. Naast de sloop-nieuwbouw, moet ook de openbare ruimte opnieuw ingericht worden. Na diverse planbesprekingen in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is door de commissie geconcludeerd dat het Stedenbouwkundig Ontwerp op structuurniveau onvoldoende kwaliteit biedt. Elan is gevraagd de opgave en het plan opnieuw te bezien. Naar aanleiding van dit advies heeft Elan eind 2018 een nieuw plan gepresenteerd dat grotendeels – op een aantal grondgebonden woningen op de J.J. Hamelinkstraat na – past binnen de kaders. De gemeente Haarlem en Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben positief gereageerd op dit gewijzigde plan. Dit plan is vervolgens als basis gebruikt voor de verdere planuitwerking door Elan Wonen. Eind december 2019 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd op het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan.

Omdat dit plan lichtelijk afwijkt van het vigerende bestemmingsplan heeft dit plan consequenties voor de gemeente. Die worden in de startnotitie toegelicht. Het project bevindt zich inmiddels in een vergevorderd stadium van het Haarlems Ruimtelijk planproces. Met deze 'doorstartnotitie' wordt de definitiefase afgesloten en gestart met het afronden van de ontwerpfase en alle daartoe benodigde werkzaamheden.



2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Startnotitie 'doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8' vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De sloop van de bestaande 148 sociale woningen, realisatie van 297 woningen en herinrichting van de openbare ruimte, waarbij verbinding tot stand is gebracht met de nieuwbouw Slachthuisbuurt Zuidstrook langs de Schipholweg.

4. Argumenten

4.1 Het besluit past in het ingezet beleid en 'Groei van Haarlem'

Het plan levert een bijdrage aan een nieuwe stedelijke impuls van de Entree van Haarlem en evenwichtige groei van de stad. Voor corporaties geldt bij sloop-nieuwbouwprojecten dat minimaal het aantal te slopen sociale huurwoningen terug gebouwd wordt. Daarnaast mag verdicht worden met andere woningcategorieën. Dit plan past binnen de kaders en regels opgenomen in de Nota kaders en instrumenten. De 148 bestaande sociale huurwoningen worden gesloopt en vervangen door 297 woningen, waarvan 198 sociale huurwoningen onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens, 42 vrije sector huurappartementen, 31 vrije sector huur woonwerk-woningen en 26 vrije sector grondgebonden koopwoningen. Dit plan draagt substantieel bij aan enerzijds de versnelling van de woningbouwopgave van Haarlem en de Ongedeelde stad en anderzijds aan een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving van de Slachthuisbuurt.

Er is een positief advies Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 17 december 2019 heeft de ARK positief geadviseerd over het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan.

Het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan is positief ontvangen door de buurt

In de afgelopen jaren heeft Elan Wonen stakeholders actief geïnformeerd over de plannen. Op 26 februari jl. is door Elan Wonen een inloopavond georganiseerd voor bewoners en stakeholders waar het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan is gepresenteerd. Het plan is positief ontvangen. Met de wijkraad is afgesproken hen nadrukkelijk te betrekken bij het vervolgproces.

5. Risico's en kanttekeningen

Beroep en bezwaar afwijken bestemmingsplan

Het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan wijkt gedeeltelijk af van het bestemmingsplan. Voor de 26 vrije sector grondgebonden koopwoningen op de J.J. Hamelinkstraat moet er een uitgebreide omgevingsvergunning worden aangevraagd en is er een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Het ontwerpbesluit staat open voor beroep en bezwaar.

Watercompensatie binnenplannen beperkt mogelijk

Door het gewijzigde bouwvolume ligt er een watercompensatie opgave van circa 1.000 m². Binnen het plangebied lijkt hier vooralsnog beperkt mogelijkheid toe. In samenspraak met Elan Wonen en het Hoogheemraadschap van Rijnland moet worden gezocht naar oplossingen binnen of buiten plangebied of een combinatie daarvan.

Vervolgonderzoek nodig

Elan Wonen heeft ten behoeve de juridisch-planologische procedures diverse onderzoeken uitgevoerd. Hiervan is een analyse gedaan. Enkele belangrijke onderzoeken als watercompensatie, verkeerscirculatie het parkeeronderzoek/balans vragen om nader onderzoek. Dit wordt meegenomen bij het opstellen van het definitief ontwerp Stedenbouwkundig Plan en het voorlopig ontwerp Openbare Ruimte. De onderzoeksuitkomsten kunnen de haalbaarheid beïnvloeden.

Definitieve financiële afspraken met Elan Wonen over kostenvergoeding openbaar gebied na VO/DO-fase

Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten. Elan Wonen mag wel in een anterieure overeenkomst afspraken maken over een kostenvergoeding. De kosten voor de inrichting openbare ruimte worden geraamd op circa €2.750.000,-- (schetsontwerp niveau, incl. risico-opslagen en excl. btw). Ten behoeve van het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte bij ISV projecten is voor de Slachthuisbuurt een Bestemmingsreserve leefomgeving ingesteld. Dit budget (circa 500.000,--) is gereserveerd als taakstellend budget om een deel van de aanleg en vernieuwingskosten van het openbaar binnen het plangebied blok 6 t/m 8 te financieren. Het resterende deel (€ 2.250.000,--) wordt gefinancierd door Elan Wonen. Er is daarmee naar verwachting voldoende budget om de inrichting openbare ruimte te bekostigen.

Het is echter nu nog te vroeg om definitieve financiële afspraken met Elan Wonen te maken en een kredietaanvraag te doen. Hiervoor dient eerst het voorlopig en definitief ontwerp Openbare Ruimte te worden uitgewerkt. Een kredietaanvraag wordt in een later stadium ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De gemeente en Elan Wonen sluiten daarom voor de komende fase een nieuwe voorschotovereenkomst om de kosten voor de ambtelijke inzet te dekken, zodat de gemeente geen financieel risico loopt.

De aanleg van de speelplaats aan het Graafschapplein komt buiten de scope van dit project te liggen

Met de ondertekening van de nadere overeenkomst op de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid is ook de in het definitief ontwerp Openbare Ruimte Slachthuisbuurt bedachte speelhof aan het Graafschapplein buiten de projectscope komen te vallen. Hierdoor moet er een oplossing gezocht worden buiten het project, bijvoorbeeld door het plein toe te voegen aan de (her)ontwikkeling Hamelinkschool. Voor de inrichting zijn bij de nadere overeenkomst op de SOK geen financiële middelen gereserveerd. De grondexploitatie Slachthuisbuurt blok 1 t/m 5 is in 2015 afgesloten en als Investeringsproject herinrichting openbare ruimte doorgezet. Voorstel is om de kosten middels anterieure overeenkomsten te verhalen op de aanpalende projecten. Hierover is nog geen overeenstemming met de betreffende projecten. In de loop van dit jaar wordt tevens duidelijk of er investeringsbudget overblijft uit herinrichting openbare ruimte van plandeel 1 t/m 5 dat eventueel kan worden gereserveerd voor de herinrichting Graafschapplein.

6. Uitvoering

Het project kent een lange voorgeschiedenis. In onderstaande tabel is die voorgeschiedenis kort uit één gezet. Het project bevindt zich inmiddels in een vergevorderd stadium van het Haarlem Ruimtelijk Planproces. Met deze 'doorstartnotitie' wordt de definitiefase afgesloten en gestart met het afronden van de ontwerpfase en alle daartoe benodigde werkzaamheden.



Fase	Product	Bevoegd	Planning
Voorgeschiedenis	Visie Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 1 t/m 10 Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook DO OR Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 1 t/m 10 Onherroepelijk Bestemmingsplan Nadere overeenkomst samenwerking Slachthuisbuurt Zuidstrook	Raad B&W Raad Raad B&W	Aug. 2007 Apr. 2008 Juni 2011 Mrt. 2013 Jan. 2017
Initiatieffase	Herstart planvorming J.J. Hamelinkstraat	Staf RO	Mrt. 2018
Definitiefase	Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan.	B&W	Apr. 2020
Ontwerpfase	Inrichtingsplan openbare ruimte (VO/DO) Aankoop- en anterieure/verkoopovereenkomst	B&W	Q2-Q4 2020
Vorbereidingsfase	Verklaring van geen bedenkingen ontwerpbesluit Kredietaanvraag Bestemmingsreserve leefomgeving	Raad	Q4 2020
Realisatiefase	Start uitvoering		2021

8. Bijlagen

1. Startnotitie doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8.