

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. A.W. Kuiper
Telefoon 5113692
E-mail: a.kuiper@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. SO/BD 2006/709
Bijlage A en B kopiëren
B & W-vergadering van 20 februari 2007

Onderwerp

Vaststellen Projectopdracht Slachthuisbuurt-Zuidstrook

Bestuurlijke context

De zuidstrook van de Slachthuisbuurt (ten noorden van de Schipholweg) is in de transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken (raadsbesluit 02/111) door gemeente en corporaties beschouwd als een studiegebied waarvoor binnen twee jaar een gezamenlijke verkenning wordt uitgevoerd. Deze studie heeft plaatsgevonden, doch is nog niet afgerond. Voor het oostelijk deel is door de gemeente de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt opgesteld (raadsbesluit 05/150). Voor de gehele strook langs de Schipholweg is in opdracht van de corporaties door het bureau Khandekar een stedenbouwkundig plan ontwikkeld in twee varianten, de grote en de kleine variant.

De gemeente en corporaties zijn overeengekomen het gebied in twee fasen aan te pakken. Gestart wordt met de uitvoering van het oostelijk deel, ten oosten van de Merovingenstraat. Voor het westelijk deel zal eerst het stedenbouwkundigplan verder worden uitgewerkt, waarna een keuze wordt gemaakt voor de "kleine" of de "grote" variant. Na instemming van gemeente en corporaties met het volledige stedenbouwkundige plan zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten, waarna de daadwerkelijke uitvoering van start kan gaan.

De Schipholweg zal in het project meegenomen worden voorzover daar middelen voor beschikbaar komen. Op dit moment is van het Rijk een bijdrage ontvangen voor aanleg van geluidsarmasfalt op de Schipholweg. Met de wijkraad wordt overlegd over de oversteek over de Schipholweg van 023 naar de Slachthuisbuurt en de overige verkeersaansluitingen vanaf de Schipholweg de buurt in. De gemeente staat een gefaseerde uitvoering voor, gekoppeld aan het beschikbaar komen van de benodigde financiën.

De kosten van de definitiefase zijn geraamd op € 160.000,- en worden voorgefinancierd uit de reserve RWBS (regionaal besluit woninggebonden subsidies) en zullen na het openen van de grondexploitatie Slachthuisbuurt-Zuidstrook ten laste van deze grondexploitatie worden gebracht.

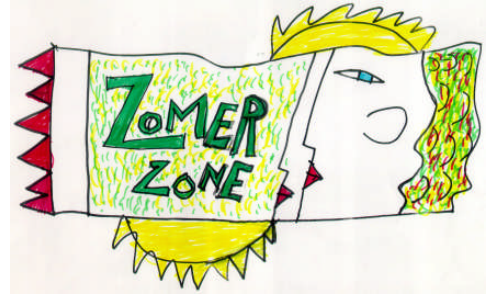
Voor de vernieuwing doet de gemeente een beroep op de corporaties om, in de geest van het regeerakkoord, tot afspraken te komen over de wijkaanpak.

Raadsparagraaf:

De nota wordt aan de raad voorgelegd omdat het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet de bevoegdheid is van de raad.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de projectopdracht Slachthuisbuurt-Zuidstrook.
2. Het college besluit aan de raad voor te stellen om een krediet beschikbaar te stellen voor voorbereidingskosten voor de definitiefase van € 160.000,- exclusief BTW.
3. De kosten worden voorgefinancierd uit reserve RWBS (regionaal besluit woninggebonden subsidies) die in 2010/2012 besteed moeten worden en zullen na het openen van de grondexploitatie Slachthuisbuurt-Zuidstrook ten laste van deze grondexploitatie worden gebracht.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
5. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.



(Concept 07)

Projectopdracht

Zuidstrook – Slachthuisbuurt

**onderdeel van VROM-aanpak
”Wijken voor nieuwe coalities”**



Werkorder:

Kostenplaats:

Gemeente Haarlem

Afdeling projectmanagement

Opgesteld in opdracht van de afdeling Beleid van de gemeente Haarlem

November 2006

Status : Concept
 Controle :
 Distributie lijst :

Mevr. J Nieuwenburg	Wethouder	Bestuurlijk opdrachtgever
Mevr. T Lepeltak	afd. Beleid	Hoofd, Ambtelijk opdrachtgever
De heer H. Wals	SB/BOR	Hoofd Beheer Openbare Ruimte (deelopdrachtgever openbare ruimte)
De heer A. van Ake	afd. Beleid	programmamanager Zomerzone (gedelegeerd opdrachtgever)
De heer B. Vogel	Concern	Controller
De heer H. Rooijers	SO/fin	Controller
Mevr. T. Lepeltak	SO/Beleid	Hoofd afdeling Beleid
De heer L. Hendriksen	SB/Verkeer	Hoofd afdeling Verkeer
De heer L. Hendriksen	SB/Milieu	Hoofd afdeling Milieu
De heer D. Bijlsma	SO/PM	Hoofd afdeling Projectmanagement
De heer J. M Ensink	SO/vastgoed	Interim hoofd afdeling Vastgoed
Mevr S van Egmond	SO/PM	controller afd PM
Vacant	SO/Dir	communicatie
College B&w		ter besluitvorming
Raadsleden Commissie Ontwikkeling		ter advisering
Raad		ter vaststelling

Goedkeuring Projectopdracht		
	Ambtelijk opdrachtgever	Projectmanager
Naam:	A. van Ake	Arnoud Kuiper
Paraaf		
Datum:		

Bijlagen: (later toevoegen)

1. Plankaart
2. Stedenbouwkundig plan Khandekar 2005 (grote en kleine variant (zie pag. 9)
3. Planning
4. Raming projectkosten
5. Raming kosten reconstructie Schipholweg (BBN 3 mei 2006) *Op verzoek ter inzage*
6. Raming kosten civiele werken Zuidstrook (BBN 5 april 2006) *Op verzoek ter inzage*

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Plaatsbepaling.....	3
2. Projectinhoud	4
2.1. Probleemstelling.....	4
2.2. Het resultaat.....	6
2.3. Projectafbakening.....	7
Randvoorwaarden:	7
Financiën	10
Sociale paragraaf	10
De aanpak	10
2.4. Overzicht van inhoudelijke activiteiten.....	11
Initiatieffase.....	12
Definitiefase	12
Ontwerpfase	14
Vorbereidingsfase	14
Realisatiefase.....	15
3. Beheersplan	16
3.1. Tijd	16
3.2. Financiën	16
3.3. Kwaliteit	17
3.3. Informatie	18
3.4. Organisatie van de uitvoering.....	18
.....	

1. Plaatsbepaling

Inleiding

De zuidstrook van de Slachthuisbuurt (ten noorden van de Schipholweg) is in de transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken (raadsbesluit 02/111) door gemeente en corporaties beschouwd als een studiegebied waarvoor binnen twee jaar een gezamenlijke verkenning wordt uitgevoerd. Deze studie heeft plaatsgevonden, doch is nog niet afgerond. Voor het oostelijk deel is door de gemeente de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt opgesteld (raadsbesluit 05/150) (kaart blz. 8). Deze gebiedsvisie is o.a. gebaseerd op het plan van Khandekar. Voor de gehele strook langs de Schipholweg is vervolgens in opdracht van de corporaties door het bureau Khandekar een stedenbouwkundig plan ontwikkeld in twee varianten, de grote en de kleine variant (kaart blz. 9). Deze studie is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Haarlem.

De corporaties willen met de gemeente afspraken maken om het plan Khandekar binnen de kaders van de transformatieovereenkomst tot uitvoering te brengen. Voor het deel waar de gemeente reeds beschikt over een gebiedsvisie kan door de corporaties gestart worden met de ontwerpfase voor de nieuwbouw, voor het resterend deel dient de gemeente eerst haar gebiedsvisie voor het Middengebied Slachthuisbuurt uit te breiden tot het westelijk deel van de zuidstrook. In de notitie spreken we over de plandelen A (Oost), waar de ruimtelijke kaders voldoende zijn vastgelegd en de corporaties kunnen starten met het ontwerpen van het Vastgoed, en B (West), waar de ruimtelijke kaders nog nader gedefinieerd dienen te worden. In die latere definiëring van plandeel B kan de keuze worden bepaald voor de grote of de kleine variant uit de studie van Khandekar. De corporaties hebben géén probleem met een gefaseerde uitvoering. Echter zodra het gehele stedenbouwkundige plan klaar is en door beide partijen geaccordeerd, dient een samenwerkingsovereenkomst te worden gesloten t.a.v. de herontwikkeling voor het gehele plangebied. De daadwerkelijke realisatie (sloop en nieuwbouw van de eerste fase) vindt pas plaats nadat de samenwerkingsovereenkomst is gesloten en goedgekeurd door corporaties en gemeenteraad.

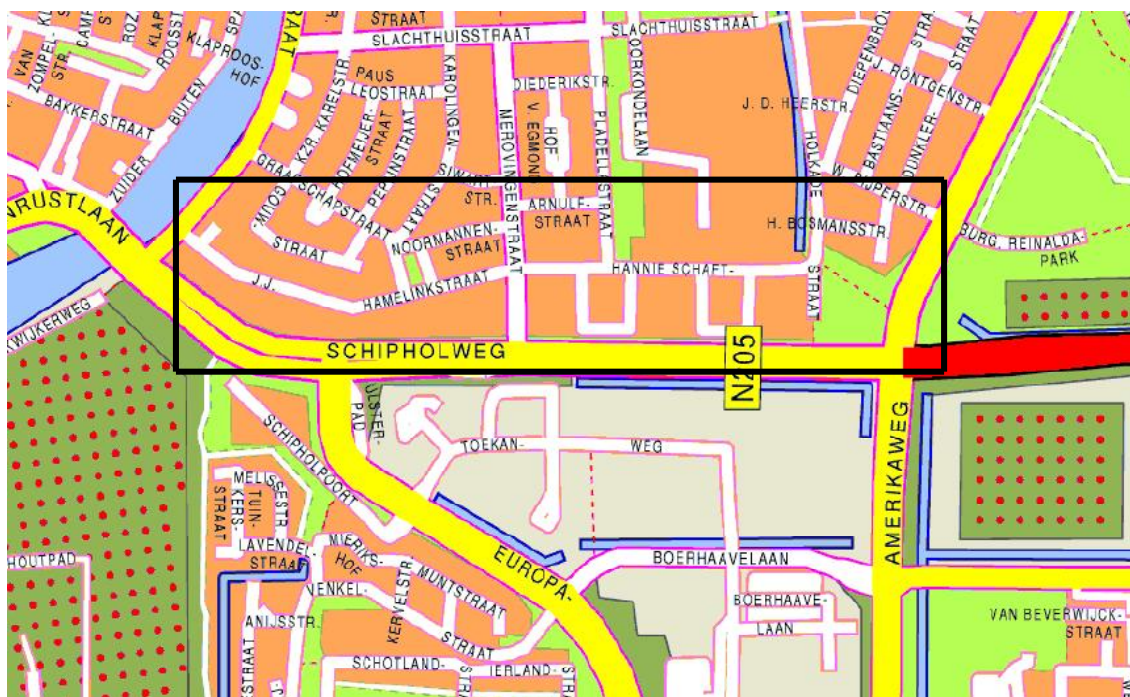
Gezien de samenhang met de Schipholweg wordt ook het voornemen tot reconstructie van deze weg betrokken in deze projectopdracht. Van het rijk is een bijdrage gekregen voor geluidsarmasfalt. In het project kan de uitvoering van de volledige reconstructie van de Schipholweg zodanig gefaseerd dat de voortgang van de zuidstrook hierdoor niet wordt opgehouden.

Voor zover aanpassingen aan de omliggende infrastructuur direct verband houden met de ontwikkelingen van het vastgoed en de openbare ruimte in het gebied, zullen deze worden uitgevoerd ten laste van de grondexploitatie. Hierbij moet gedacht worden aan het ontsluiten van de nieuwe ventweg langs de Schipholweg, het aanpassen van de kruisingen Prins Bernhardlaan/Willem Pijperstraat, het afsluiten van de kruising J.J. Hamelinckstraat-Schalkwijkerstraat in combinatie met een nieuwe ontsluiting ten zuiden van de Graafschapstraat.

Met de wijk zal overlegd worden over de wijkontsluiting op de Schipholweg (Pladellastraat i.p.v. Merovingenstraat) De wijkraad heeft een alternatief voorstel. Deze wijziging wordt op termijn gesteld, totdat de financiering voor de reconstructie van de Schipholweg geregeld is. De stedenbouwkundige situatie wordt zo ingericht dat met de verschillende opties voor de wijkontsluiting rekening wordt gehouden

Zomerzone

Omdat de aanpak past binnen het plan van aanpak voor de Zomerzone (raadsbesluit 03/402) en het Uitvoeringsprogramma voor de Zomerzone (raadsbesluit 05/259) wil de gemeente Haarlem graag haar medewerking aan het plan verlenen. Het gebied is één van de vijf zones uit het OPH (Ontwikkelingsplan Haarlem) waarvan de gemeente eerder in het kader van het Grotestedenbeleid heeft geconcludeerd dat verbeteringen noodzakelijk zijn. In 2003 heeft de afdeling Onderzoek & Statistiek een onderzoek uitgebracht over de Zomerzone. In drie delen is gerapporteerd over de geschiedenis, de cijfers over bevolkingsopbouw, inkomens, gesprekken met bewoners en kenners van de buurt. In vervolg hierop is het Uitvoeringsprogramma Haarlem Oost opgesteld. De vernieuwing van dit gebied maakt daar onderdeel van uit. Het collegeprogramma 2006-2010 stelt dat het project Zomerzone verder ter hand wordt genomen en dat er in 2007 tastbare resultaten zijn.



2. Projectinhoud

2.1 Probleemstelling

Hoewel het hier op het eerste gezicht vooral lijkt te gaan om inspanningen in de gebouwde omgeving, gaat het hier toch primair om de leefbaarheid te verbeteren van de bewoners in dit deel van de Slachthuisbuurt. Dat kan door gelijktijdig te investeren in de kwaliteit van de woningen, de sociale leefomgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede de niet openbare buitenruimte.

Dit vraagt om een zorgvuldig proces richting de bewoners van dit stadsdeel. Dit proces is door de corporaties reeds eind 2004 ingezet. Er zijn tot nu toe twee informatiebijeenkomsten met de betrokkenen (ook winkeliers) gehouden om hen op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Ook de wijkraad wordt hierbij betrokken. De corporaties hebben in 2006 een eerste informatiebrief aan de betrokkenen verstuurd. De tweede brief is in voorbereiding.

Het sociaal plan dat in het kader van de Raamovereenkomst van toepassing is, wordt in verband met het verstrekken van stadsvernieuwingsurgentie reeds gehanteerd. Tenslotte is vermeldenswaardig dat tijdens de informatiebijeenkomsten is gebleken dat de betrokken bewoners de plannen van de corporaties positief beoordelen. Om deze positieve houding te behouden is het zaak geen vertragingen in de planvorming op te lopen, zodat huurders op een redelijke termijn resultaten zien.

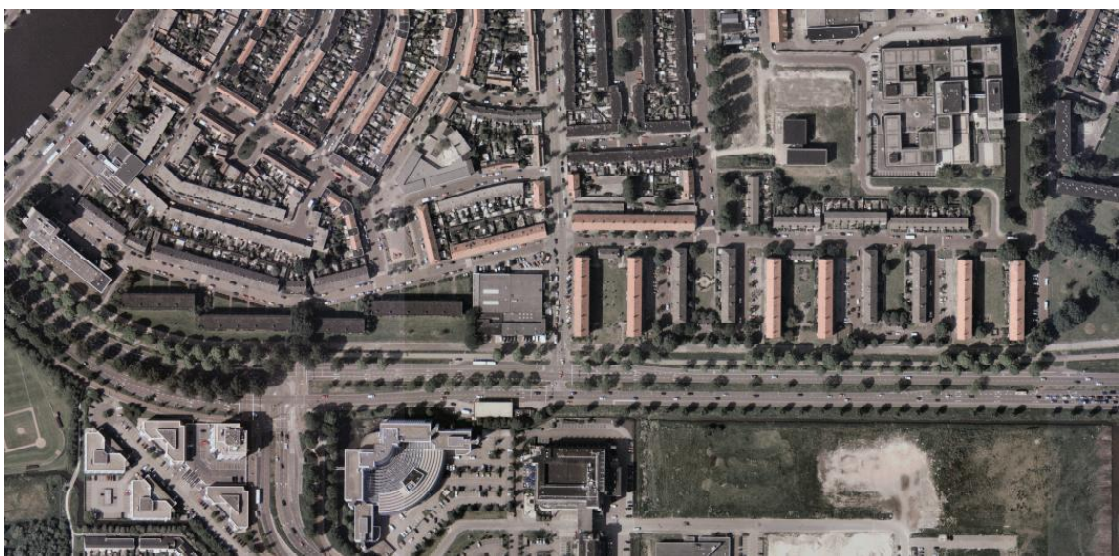
Vanwege het huidig geluidsniveau van de Schipholweg is het noodzakelijk de snelheid ter plaatse te reduceren tot 50 km/u . Omdat het voornemen bestaat de volledige Schipholweg te reconstrueren, is dit gebied toegevoegd aan het project. De omvang van de uitvoering zal afhankelijk zijn van de hiervoor beschikbaar komende middelen. Momenteel zijn (nog) geen middelen in het IP gereserveerd. Zolang er geen middelen beschikbaar zijn zal de bestaande ontsluitingstructuur gehandhaafd blijven.

De herstructurering beoogt tevens het verbeteren van de sociale infrastructuur. Dit kan worden bereikt door in de nieuwbouw ook ruimte te bieden aan niet-woonfuncties, die van betekenis zijn voor de wijk (buurt- en wijkvoorzieningen). De sociale infrastructuur is voorts gebaat bij het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en een grotere differentiatie van woningen. Voor het overige sluit het project aan bij de sociale ambities zoals die gelden voor de Zomerzone als geheel.

Voor de samenwerking tussen de gemeente en corporaties is de nieuwe transformatieovereenkomst richtinggevend. Het betrekken van wijkbewoners in het proces is uitgangspunt, de samenwerking met de bewoners is geregeld in de gemeentelijke richtlijnen voor inspraak en participatie. De afspraken die in de (concept) nieuwe transformatieovereenkomst zijn gemaakt over het sociaal plan zijn ook op dit project van toepassing. Overwogen wordt het ontwerp, de voorbereiding en de uitvoering van de openbare ruimte op te dragen aan de corporaties. Mogelijk dat hiermee efficiencywinst behaald kan worden.

Milo-onderzoek

Voor het gebied is een Milo-pilot uitgevoerd (Milieu en Leefbaarheid) Binnenkort wordt de rapportage verwacht. Het gebied is beoordeeld op de milieubelasting. De aanbevelingen kunnen te zijner tijd in de planvorming betrokken worden.



Luchtfoto projectgebied

2.2 Het resultaat

Het resultaat is een vernieuwde en verbeterde woningvoorraad, een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en de milieukwaliteit, een verbeterde sociale infrastructuur en het toevoegen van commerciële en kantoorruimten aan het gebied.

Indicatief programma vastgoed Corporaties

Binnen het plangebied kan het volgende programma worden gerealiseerd:

- grote variant: circa 763 woningen, 9700 m² commerciële voorzieningen, 4200 m² kantoren en 1451 parkeerplaatsen, waarvan 969 op eigen terrein;
- kleine variant; circa 594 woningen, 8700 m² commerciële voorzieningen, 4200 m² kantoren en 1244 parkeerplaatsen, waarvan 803 op eigen terrein;

Het verschil tussen de grote en kleine variant wordt voornamelijk (los van aansluitende corporatiewoningen) veroorzaakt door het betrekken van de particuliere eigendommen binnen het plangebied: garage Kimman, de supermarkten Aldi en Deka Markt en garage Kwik Fit. Het aantal vierkante meters kantoorruimte is indicatief. Wanneer hiervoor geen markt is, wordt dit omgezet in woonruimte (een deel van de locatie heeft nu ook een woonbestemming).

Uitgangspunt voor de corporaties is dat de kleine variant wordt uitgevoerd en wordt uitgebreid naar de grote variant als blijkt dat de corporaties (dan wel de gemeente) de eigendommen tegen marktconforme bedragen en passend binnen de grondexploitatie kunnen aankopen.

Het programma wordt gefaseerd uitgevoerd. Gestart wordt met het deel ten oosten van de Merovingenstraat (Plandeel A).

Indicatief programma vastgoed kantoren.

In het gebied is op grond van de gemeente Haarlem een kantoorlocatie gedacht van ca 20.000 m². Deze grond zal door de gemeente voor deze bestemming worden verkocht. Deze verkoop maakt onderdeel uit van dit project.

Indicatief programma openbare ruimte

Uitgaande van de grote variant, wordt de kwaliteit van ca 3,7 ha openbaar ruimte in opdracht van de gemeente verbeterd. Vooralsnog wordt ook hier gestart met uitvoering van plandeel A, ten oosten van de Merovingenstraat. In dit deelgebied gaat het om ca 1,8 ha openbare ruimte.

Ook de reconstructie van de Schipholweg is onderdeel van het project. De financiering van dit projectonderdeel is echter nog onzeker. Dat betekent dat de planvorming wordt meegenomen, voor zover daarvoor de benodigde financiële middelen beschikbaar komen. Om te voorkomen dat de projectonderdelen elkaar stagneren zal voor de aanpak van de Schipholweg een faseringsvoorstel worden gedaan. De meest minimale variant is het terugbrengen van de snelheid van 70 naar 50 km/u door plaatsing van borden, in combinatie met geluidsarmasfalt.

Het voornemen bestaat om de toegenomen verharding in het gebied te compenseren door ca 4000 m² extra water te graven in het gebied. Wellicht is de ruimte hiervoor te vinden in het project Reinaldapark. Zoniet, dan zal in het projectgebied ruimte gevonden moeten worden,

of de plicht “afgekocht” worden. De kosten daarvan drukken op het project Zuidstrook Slachthuisbuurt.

Nader onderzoek ontsluiting

Bekend is dat de wijkraad een alternatieve ontsluiting van de wijk heeft voorgesteld, namelijk niet in het verlengde van de Pladellastraat, maar in het verlengde van een nieuwe toegang tot het slachthuis terrein. Het onderzoek wordt meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig kader. De realisatie wordt opgeschort totdat duidelijk is of er financiële middelen beschikbaar komen voor de reconstructie van de Schipholweg.

Tot die tijd zal uitgegaan worden van een ruimtelijke reservering die wijzigingen in de toekomst open laat.

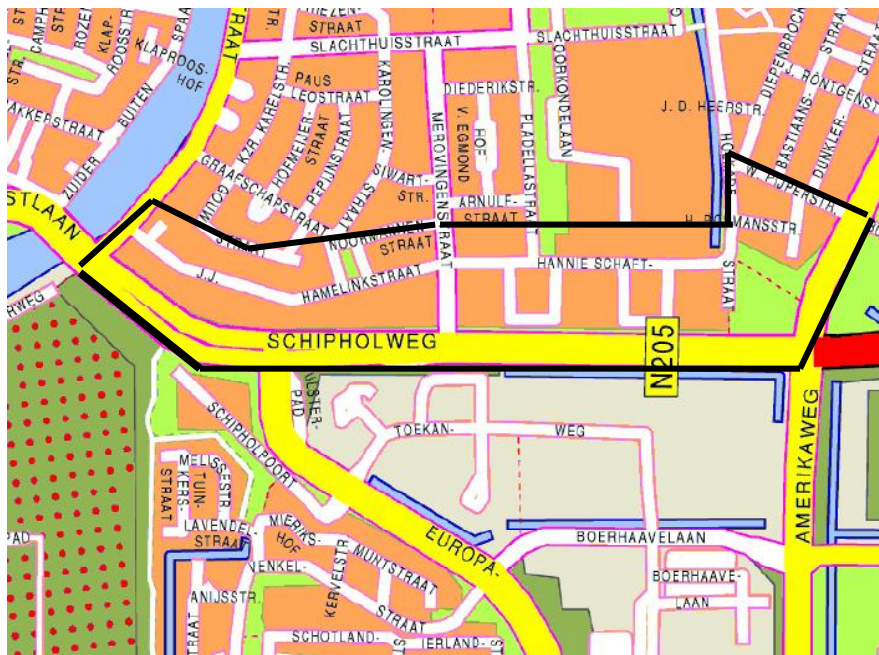
De hierboven geschetste (gefaseerde) invulling past in het structuurplan Haarlem en de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Slachthuisbuurt middengebied.

2.3 Projectafbakening

Het projectgebied wordt globaal begrensd door de volgende wegen:

Zuidzijde Schipholweg, Prins Bernhardlaan, W. Pijperlaan, Richard Holkade, Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat, Noormannenstraat, Gouwstraat en Schalkwijkerstraat.

De reconstructie van de Schipholweg evenals de aanpassingen aan de kruising Prins Bernhardlaan/ WillemPijperstraat vallen binnen het projectgebied.



plangebied

Randvoorwaarden:

Beleidsdocumenten algemeen:

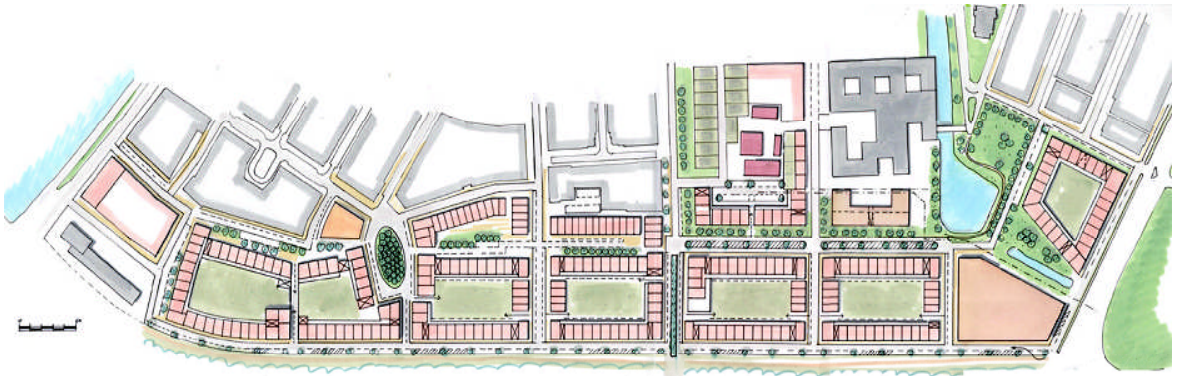
- concept- raamovereenkomst transformatie Haarlemse woonwijken 2006
- Structuurplan Haarlem 2005 (rb 20 april 2005)
- Plan van Aanpak Zomerzone 2005 (rb 03/402)
- Uitvoeringsprogramma Zomerzone (rb. 05/259)
- Detailhandelsnota gemeente Haarlem

Stedenbouwkundig:

- Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2005 (rb 05/150)
- Stedenbouwkundig plan Khandekar, 2004

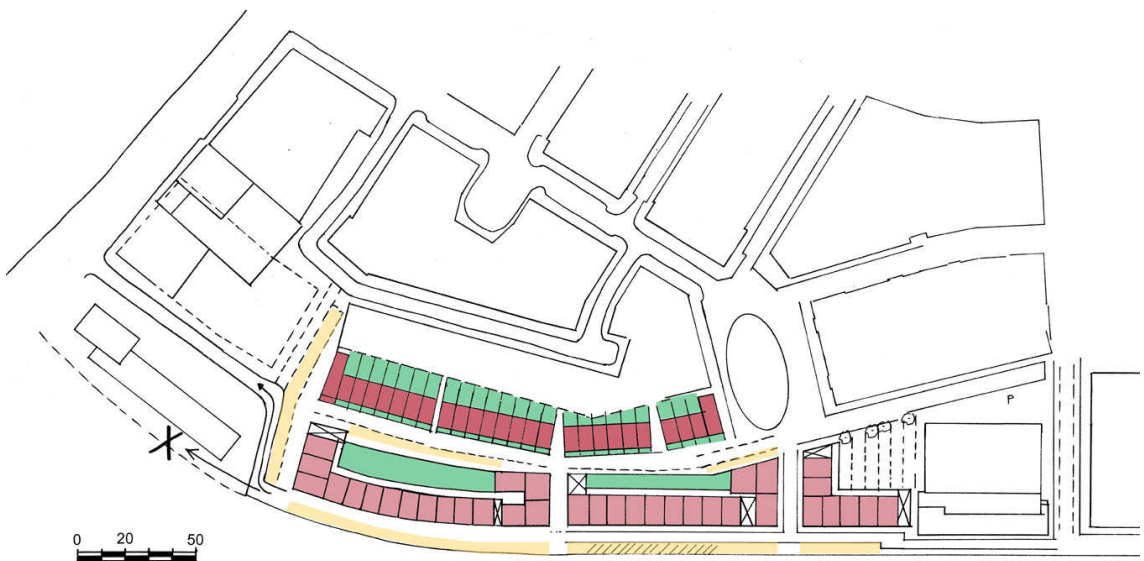
Gebiedsvisie Middengebied Slachthuissterrein





Kaart boven: plan Khandekar, grote variant

Kaart beneden: plan Khandekar, kleine variant voor westelijk deel



Financiën

Kwaliteitsverbetering openbare ruimte.

De concept raamovereenkomst 2006 is uitgangspunt voor de financiering van het verbeteren van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat alle kosten die samenhangen met de openbare ruimte tot een bedrag van € 10.385,- (prijspeil 2002, incl. BTW) per te slopen woning, door gemeente en corporaties samen gefinancierd worden. Gemeente en corporaties zijn overeengekomen dat zij de kosten samen betalen in een verhouding 65-35 %, uitgaande van de b-status, waarvan hier sprake is. Dit bedrag is taakstellend. Binnen dit bedrag is 29% beschikbaar voor VTU-kosten.

De huidige raming (BBN 5 april 2006) gaat uit van ca € 6 miljoen, excl. BTW, prijspeil 2006 en exclusief de aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.

Uitgaande van ca 600 woningen en opbrengsten uit verkoop van grond, kunnen deze kosten in het project gedekt worden.

Het gemeentelijk aandeel in het herinrichten van de openbare ruimte wordt gefinancierd uit de gelden van de fysieke pijler van het Grote Stedenbeleid (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing / brede Doeluitkering Fysiek. Voor de periode na 2010 is de gemeentelijke bijdrage pas zeker nadat met het rijk afspraken zijn gemaakt voor de periode 2010-2014 en Haarlem daar van het rijk gelden voor ontvangt. Tot dat moment geldt de gemeentelijke bijdrage voor die periode als een inspanningsverplichting.

Voor de periode tot 2010 zijn kosten voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in aansluiting op de herstructurering door de corporaties opgenomen in het uitvoeringsprogramma voor prestatie 54 en 55 (kwaliteitsverbetering 30 ha openbare ruimte en kwaliteitsverbetering 30 ha grootschalig groen) van het OPH 2006-2010. Deze kosten worden gedekt vanuit de gelden van de Brede Doel Uitkering Fysiek die aan deze prestaties zijn gekoppeld. Omdat de rijks gelden zijn gekoppeld aan vóór 2010 te realiseren prestatieafspraken is het realiseren van de verbeterde openbare ruimte vóór 2010 een voorwaarde voor deze bijdrage. Zoals het zich nu laat aanzien, is het voor dit project niet mogelijk om vóór 2010 de verbeterde openbare ruimte te realiseren. Met het rijk dienen nadere afspraken te worden gemaakt als er wel woningbouwprojecten in aanbouw zijn cq. zijn opgeleverd, maar nog niet de verbeterde openbare ruimte is opgeleverd.

Opstellen ruimtelijke kaders

De kosten die niet tot de inrichting van de openbare ruimte gerekend worden dienen uit andere bronnen via de grondexploitatie gefinancierd te worden. Deze grondexploitatie wordt naast de bovengenoemde ISV/BDU-gelden en de corporatiebijdrage voor de openbare ruimte, gevoed met bijdragen van de corporaties voor extra functies (woningen, kantoren en voorzieningen) en opbrengsten uit verkoop van het hoekkavel Prins Bernhardlaan/Schipholweg.

Schipholweg

De reconstructie van de Schipholweg is globaal geraamd op ca € 5 miljoen (BBN 3 mei 2006). Deze kosten kunnen niet gefinancierd worden uit de vastgoedontwikkeling dan wel de vastgestelde bijdrage voor de openbare ruimte. Hiervoor zullen aanvullende middelen beschikbaar moeten komen.

Het lijkt mogelijk, indien de bestaande indeling wordt gehandhaafd, dat de kosten beperkt kunnen worden tot het terugbrengen van de snelheid naar 50 km/u. De kosten hiervan zijn

overzienbaar. Door het aanbrengen van geluidsarmasfalt vermindert de geluidsbelasting op de gevels.

Sociale paragraaf

Hoewel het hier op het eerste gezicht vooral lijkt te gaan om inspanningen in de gebouwde omgeving, gaat het hier toch primair om de leefbaarheid te verbeteren van de bewoners in dit deel van de Slachthuisbuurt. Dat kan door gelijktijdig te investeren in de kwaliteit van de woningen, de sociale leefomgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede de niet openbare buitenruimte.

Dit vraagt om een zorgvuldig proces richting de bewoners van dit stadsdeel. Dit proces is door de corporaties reeds eind 2004 ingezet. Er zijn tot nu toe twee informatiebijeenkomsten met de betrokkenen (ook winkeliers) gehouden om hen op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Ook de wijkraad wordt hierbij betrokken. De corporaties hebben in 2006 een eerste informatiebrief aan de betrokkenen verstuurd. De tweede brief is in voorbereiding. Het sociaal plan dat in het kader van de Raamovereenkomst van toepassing is, wordt (zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven) in verband met het verstrekken van stadsvernieuwingsurgentie reeds gehanteerd.

Tenslotte is vermeldenswaardig dat tijdens de informatiebijeenkomsten is gebleken dat de betrokken bewoners de plannen van de corporaties positief beoordelen. Om deze positieve houding te behouden is het zaak geen vertragingen in de planvorming op te lopen, zodat huurders op een redelijke termijn resultaten zien.

De aanpak

Zoals hierboven al eerder is opgemerkt, is het plangebied op te delen in een deelgebied waarvoor de ruimtelijke kaders reeds vastliggen in de gebiedsvisie Slachthuisbuurt Middengebied, en een deel waar de uitwerking van het structuurplan en de besluitvorming hierover nog moet plaatsvinden. In deze projectopdracht worden de deelgebieden aangeduid met deelgebied A, waarvoor de kaders voldoende zijn vastgelegd, en deelgebied B, waar de kaders nog verder dienen te worden geformuleerd.

Het plan van Khandekar geeft een totaalvisie op het gebied, die aan de oostzijde vrijwel volledig voegt in de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt. Voor het westelijk deel bestaat de studie uit twee varianten waartussen nog gekozen moet worden.

Het project zal, rekeninghoudend met deze twee verschillende niveaus van uitwerking, bestaan uit twee deelprojecten. In het oostelijk deel (deel A) kan door de corporaties gestart worden met de ontwerpfase. In het westelijk deel (deel B) wordt eerst het stedenbouwkundig kader van Khandekar verder uitgewerkt en in besluitvorming gebracht.

In het project kan een nieuwe vorm van samenwerking met de corporaties worden geïntroduceerd. Overwogen wordt om de herinrichting van de openbare ruimte uit te besteden aan de ontwikkelende corporaties, uiteraard binnen de door de gemeente te stellen ruimtelijke en financiële kaders. Deze nieuwe werkwijze wordt nader uitgewerkt en eerst vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de drie corporaties en vervolgens in projectovereenkomsten met de afzonderlijke corporaties.

2.4 Overzicht van inhoudelijke activiteiten in de verschillende fasen

Initiatieffase

De initiatieffase wordt met het vaststellen van deze projectopdracht afgesloten. Met de projectopdracht neemt de gemeente het besluit de herstructurering van de zuidzijde Slachthuisbuurt voor te bereiden, in die zin dat de uitvoering in deel A kan starten overeenkomstig de door de raad vastgestelde gebiedsvisie middengebied en in deel B eerst nadat besluitvorming over de planvorming daar heeft plaatsgevonden.

Producten:

- projectopdracht herstructurering Zuidzijde Slachthuisbuurt
- beschikbaar stellen voorbereidingskrediet definitiefase

Definitiefase

In de definitiefase worden de kaders voor de uitwerking voorbereid en vastgesteld. In de definitiefase zullen de volgende producten worden gemaakt, met inachtneming van de hierboven genoemde fasering.

Producten:

Deelgebied A:

Een programma van eisen voor de openbare ruimte:

- Een visie op de inrichting van de openbare ruimte (principes/profielen)
- Een toetsings- en acceptatieplan
- Een protocol van overdracht
- Indicatie voor een beheerplan van de openbare ruimte

Een projectovereenkomst met de betrokken corporaties:

- Afspraken over te behalen resultaat vóór 2010
- Afspraken over de financiële kaders
- Afspraken over de projectafbakening

Deelgebied B:

Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen/gebiedsvisie:

- Bestaande situatie, beschrijving en kaartmateriaal
- Uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten zoals verwoord onder punt 2.3.
- Implementatie resultaten nadere facetstudies (zie hieronder)
- Een stedenbouwkundige plankaart voor het plan, eventueel met varianten.
- Verkaveling en grondgebruik per vlek als basis voor financiële paragraaf
- Een uitgewerkt programma, ook uitgesplitst per pijler. (sociaal, economie, ruimtelijk)
- Inzicht in bereikbaarheid, verkeer- en parkeeroplossingen, toegepaste parkeernorm en mobiliteitsbalans
- Een toets van de planontwikkeling aan de nota Praktijkrichtlijn Duurzame stedenbouw en uitgangspunten sociale veiligheid.

Een programma van eisen voor de openbare ruimte voor deelgebied B:

- Een visie op de inrichting van de openbare ruimte (principes/profielen)
- Een toetsing- en acceptatieplan

- Een protocol van overdracht
- Indicatie voor een beheerplan van de openbare ruimte

Een voorstel voor een verwervingsplan, voor zover gronden verworven dienen te worden.

Een projectovereenkomst met de betrokken corporaties voor deel gebied B:

- Afspraken over te behalen resultaat na 2010
- Afspraken over de financiële kaders
- Afspraken over de projectafbakening

Algemeen, zowel voor A als B:

Belangrijk is dat voortvarend gewerkt wordt aan een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied. Dat plan zal de juridische onderlegger vormen voor het de bouwaanvragen in plandeel B. In plandeel A zal de gebiedsvisie in combinatie met art 19WRO daarvoor kunnen dienen.

Voor het gehele gebied zal het plan Khandekar worden afgemaakt, op basis waarvan partijen een samenwerkingsovereenkomst zullen aangaan.

Diverse facetstudies:

- Digitaal inmeten bestaande situatie
- Opstellen stedenbouwkundig matenplan
- Historisch verkennend milieuonderzoek naar bodemkwaliteit
- Onderzoek toe te passen asfaltsoort, i.r.t. gewenste reductie geluidhinder
- Inventarisatie archeologische waarden
- Inventarisatie eventuele bommen uit W.O.II
- Een ecologische quick-scan/natuurtoets
- Hydraulisch onderzoek (riolering)
- Grondmechanisch onderzoek
- Vloerpeilhoogte bepaling
- Inventarisatie bovengrondse en ondergrondse infra
- DPO advies
- Watertoets
- Bomeninventarisatie
- Ecoscan en indien nodig een natuurtoets
- Globale milieutoets. Exacte ligging milieuzones en milieutechnische gevolgen (geluid, veiligheid en lucht)
- Opstellen milieuprogramma in samenhang met de MILO pilot Zomerzone
- Een grondbalans
- Een beeldkwaliteitplan/Welstandscriteria

Een financiële paragraaf, omvattend, een grondexploitatie, waarin verwerkt zijn:

- raming kosten civiele werken (openbare ruimte en uit te geven gronden)
- raming kosten tijdelijk beheer
- raming opbrengsten uit verkoop grond
- raming bijdrage corporaties
- raming bijdragen gemeente
- raming bijdragen uit subsidies
- raming voorbereidingskosten gemeente

Een verkoopvoorstel voor de kantoorlocatie op gemeentegrond

Opstarten (wijziging) bestemmingsplan Slachthuisbuurt

Projectleiding

- aansturing project
- gedetailleerde planning met zo mogelijk faseringsvoorstellen
- verslag van maatschappelijk overleg (participatie) en inspraak, conclusies m.b.t. maatschappelijk draagvlak
- risicoanalyse

Beslisdocument, waarin een:

- voorstel voor te nemen besluiten
 - voorstel voor de volgende fase (krediet/communicatie/planning)
-

Ontwerpfase

In de ontwerpfase worden binnen de kaders zoals die geformuleerd zijn in de definitiefase, de ontwerpen voor het vastgoed en de openbare ruimte gemaakt. Voor zover nodig wordt een voorstel gedaan voor uit te geven c.q. te ruilen gronden. De ontwerpfase voor de deelgebieden A en B zal in de tijd niet gelijk lopen.

Producten:

1. Gronduitgiftevoorstel
 2. Vastgoed derden:
 - selectie architect
 - schetsontwerp
 - voorlopig ontwerp
 - definitief ontwerp
 3. Openbare ruimte:
 - voorlopig ontwerp
 - verkeersplan
 - riolerings-/kabels en leidingenplan
 - waterhuishoudingsplan
 - maaiveld ontwerp
 - raming kosten civiele werken
 4. Vergunningenplan
 5. Projectleiding gemeente.
 - bijgesteld communicatieplan (participatie en inspraak)
 - planning/faseringsplan
 - risico-inventarisatie
 6. Beslisdocument
 - voorstel voor te nemen besluiten
 - voorstel voor de volgende fase (krediet/communicatie/planning)
-

Vorbereidingsfase:

De voorbereidingsfase voor de deelgebieden A en B zullen in de tijd niet gelijk lopen.

Producten:

1. Vergunningen
 - sloop
 - kapvergunningen
 - bouwvergunningen
 - aanpassing waterhuishouding /lozen afvalwater (W.V.O.- vergunning) (pm)
 - ontheffingen hogere waarde (WGH)
 2. Bestekken
 3. Eventueel saneringsplan (PM)
 4. Vooropnames belendingen/panden bij sloop en graafwerkzaamheden (PM)
 5. Aanbesteding werken openbare ruimte
 6. Projectleiding gemeente
 - bijgesteld communicatieplan (participatie en inspraak)
 - risico-inventarisatie
 - planning
 7. Beslisdocument:
 - voorstel voor te nemen besluiten
 - voorstel voor de realisatiefase (krediet/communicatie/planning)
-

Realisatiefase

De realisatiefase voor de deelgebieden A en B zullen in de tijd niet gelijk lopen.

Producten:

1. Overdracht (openbare) gronden.
2. Het realiseren van de uitvoering
 - sloop bestaande bebouwing
 - sanering (pm)
 - bouwrijp maken
 - woonrijp maken
 - interim-beheersplan bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid incl. communicatieparagraaf
 - een proces verbaal van overdracht aan de beheerder van de openbare ruimte voor aangelegd openbaar gebied
3. Afsluiten grondexploitatie
4. Projectleiding gemeente
 - communicatieplan (participatie en inspraak)
 - risico-inventarisatie
 - financiële planafsluitingsrapportage

5. Beslisdocument:
- besluitvorming realisatiefase/afsluiten project
-

Evaluatiefase

In de evaluatiefase zal ten behoeve van de opdrachtgever een evaluatie van de procedure worden opgesteld.

Product:

Evaluatie

3. Beheersplan

3.1 Tijd

Startdatum van het project.

Met het vaststellen van onderhavige projectopdracht door de gemeenteraad is het project gestart.

Einddatum van het project

Het project is gereed na afronden van de evaluatie, omstreeks 2017

Einddatum definitie en ontwerpfase

De einddatum van de definitiefase is gepland voorjaar 2008

Beheersactiviteit m.b.t. de tijdsplanning

De projectmanager is verantwoordelijk voor het bewaken van de voortgang van de planning. Na afloop van het kwartaal zal hij zijn opdrachtgever informeren.

Urgentie

Het is om verschillende redenen wenselijk om het project op korte termijn op te starten. De eerste sloopbesluiten dateren reeds van 2003. Daarnaast heeft de coalitie in haar coalitieakkoord de wens uitgesproken tot resultaten te komen. Tot slot heeft Haarlem met het rijk afspraken gemaakt over verbetering van de woningvoorraad en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte vóór 2010.

3.2 Financiën

Algemeen

Het complex is nog niet opgenomen in een gemeentelijke grondexploitatie. Hiertoe zal een voorstel worden gedaan aan het eind van de definitiefase. Voor de gemeentelijke werkzaamheden in de definitiefase wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De kosten die zijn gemoeid met de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte (plandeel A zullen ten laste komen van het daarvoor bestemde budget, de kosten voor de noodzakelijke uitwerking van de ruimtelijke kaders voor plandeel B komen ten laste van andere gelden in de grondexploitatie.

In de raamovereenkomst is een percentage voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) opgenomen van maximaal 29% binnen de transformatiebijdrage (+/- Euro 10.385,- per te slopen woning inclusief BTW, prijspeil 2002). Dit budget wordt door de gemeente taakstellend gehanteerd voor ontwerp, voorbereiding & realisatie van de openbare ruimte. Uitgaande van ca 600 woningen kan rekening gehouden worden met een budget van € 6.231.000,- incl. BW ofwel € 5.236.000,- exclusief (prijspeil 2002), Het maximum budget voor VTU daarbinnen bedraagt dan circa 1.177.000,-

Andere inkomsten zijn bijdragen van de corporaties aan de grondexploitatie voor intensivering van bebouwing, overeenkomstig de bij concept bijgestelde raamovereenkomst. Dit bedrag is afhankelijk van het uiteindelijk te kiezen programma en kan variëren tussen de € 1,5 en € 4,5 milj.

Tot slot wordt een opbrengst verwacht voor verkoop van gemeentegrond ten behoeve van 20.000 m2 kantoorbebouwing op de hoek Prins Bernhardlaan/Schipholweg.

De kosten in de definitiefase zijn voor de gemeente begroot op ca € 160.000,- (Een specificatie van deze kosten is als bijlage 5 bijgevoegd)

Deze kosten kunnen worden voorgefinancierd uit reserve RWBS (regionaal besluit woninggebonden subsidies) die in 2010/2012 besteed moeten worden. Het gaat hier om de reserve die in 2010/2012 besteed moet worden. Na het openen van de grondexploitatie Zuidstrook – Slachthuisbuurt (gepland eind 2007) zullen de kosten ten laste van deze grondexploitatie worden gebracht.

In te zetten capaciteit

Naar verwachting zijn er voor de in de definitiefase geraamde werkzaamheden ca 1150 uren gemoeid.

Budgetbewakingsysteem

De projectmanager is verantwoordelijk voor het beheer van het budget. Hij zal per kwartaal daarvan verslag doen aan zijn opdrachtgevers en budgetverstrekkers

3.3 Kwaliteit

Kwaliteitseisen

De kwaliteitseisen voor dit project zijn begrepen in de opdracht en randvoorwaarden zoals geformuleerd in hoofdstuk 2.2 en 2.3. De kwaliteitseisen voor de te verbeteren openbare ruimte in plandeel A worden geformuleerd in het door de gemeente in de definitiefase op te stellen Programma van Eisen voor de openbare ruimte.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden zijn verwoord onder hoofdstuk 2.3 projectafbakening.

Beheersactiviteiten m.b.t. de kwaliteit

De projectmanager is verantwoordelijk voor het beheer van de kwaliteit van het proces; de vakafdelingen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun vakinhoudelijke inbreng.

3.3 Informatie

Beslisdocumenten

Elke fase zal worden afgesloten met een beslisdocument. Daarmee wordt de fase afgesloten en wordt de raad toestemming gevraagd om met de volgende fase te starten. Het eerstvolgende beslisdocument is gepland in het voorjaar 2008.

Communicatieactiviteiten

De werkgroep communicatie stelt in opdracht van de projectgroep een communicatieplan op. De drie corporaties en de gemeente zijn in deze werkgroep vertegenwoordigd. In het plan wordt de communicatieaanpak naar de verschillende doelgroepen beschreven en worden de onderlinge taken en verantwoordelijkheden duidelijk (m.a.w. de organisatie van de communicatie).

Beheersactiviteiten m.b.t. informatie

De projectmanager is verantwoordelijk voor de informatiestromen.

3.4 Organisatie van de uitvoering

Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever is het college van B&W van Haarlem.

Eerstverantwoordelijk wethouder is J. Nieuwenburg.

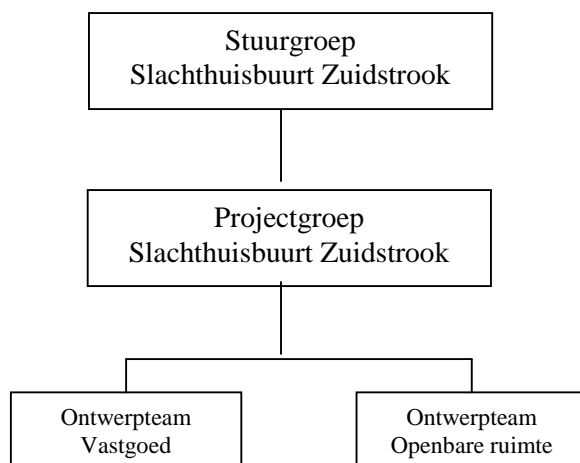
Ambtelijk opdrachtgever is mevr. Lepeltak, Hoofd afdeling Beleid, die het project gedelegeerd heeft aan de heer A. van Ake, programmamanager Zomerzone.

Binnen het project is het hoofd van de afdeling BOR, tevens budgethouder van het BDU-budget dat gekoppeld is aan prestaties 54 en 55 van het OPH 2006-2010, deelopdrachtgever voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

De uitvoering/projectleiding is opgedragen aan de heer A.W. Kuiper, projectmanager PM.

De organisatie van het project wordt als volgt vorm gegeven:

Bij de aansturing van een gebiedsontwikkeling komen we twee hoofdcomponenten tegen: het Vastgoed en de Openbare ruimte.



1. De projectgroep stuurt de gebiedsontwikkeling aan (incl. procedures, financiën grondoverdracht, bouwrijp maken, participatie, planning etc.) en zorgt voor afstemming van de vastgoedontwikkeling op de inrichting van de openbare ruimte.
2. Het ontwerpteam **Vastgoed** stuurt het ontwerp & realisatie van het vastgoed (en wat daar aan vast zit qua vergunningen etc.) Het primaat hierover ligt bij de ontwikkelende partij;
3. Het ontwerpteam **Openbare ruimte** stuurt op basis van het gemeentelijk Programma van Eisen het ontwerp, de voorbereiding en de realisatie van de openbare ruimte aan (en wat daar aan vast zit qua vergunningen, etc.) Het primaat hiervoor ligt bij de gemeente, maar wordt uitbesteed aan de corporaties.

(De projectmanager van-)de gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor:

Het beschikbaar stellen van de gemeentelijke kaders waarbinnen het vastgoed en de openbare ruimte kan worden ontwikkeld.

Aansturing van het proces binnen de gemeente Haarlem, bewaking van de budgetten, procedures en vergunningen die daarmee verband houden; planning en voortgangsbewaking van alle toetsing- en vergunningsprocedures die de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid dient uit te voeren in het kader van de realisatie van het project.

En verder voor bovenplanse ingrepen, werkzaamheden aan de openbare ruimte en infrastructuur die buiten de plangrens vallen, doch voor de realisatie van het project noodzakelijk zijn;

(De projectmanager van) de corporaties is verantwoordelijk voor:

Vorbereiding, ontwerp en realisatie van het corporatie-vastgoed en de openbare ruimte in het project conform afspraken, zoals die nader zullen worden vastgelegd in de projectovereenkomsten Slachthuisbuurt zuidstrook.

Stuurgroep

Voor een dergelijk belangrijk, omvangrijk en langdurig project is een stuurgroep gewenst, waarin o.a. de wethouder en de directeurs van de corporaties zijn vertegenwoordigd.

Beheersactiviteiten m.b.t. de organisatie

De beheersactiviteiten m.b.t. de organisatie vallen onder de verantwoordelijkheid van de projectmanager. Deze draagt zorg voor integrale voorbereiding van de besluitvorming.

Projectkosten definitiefase Zuidstrook Slachthuisbuurt**Bijlage 5**

Aansturing gemeente (projectleiding, planning, communicatie, financiën, procedures etc)	€ 38.965
Overeenkomsten opstellen	€ 2.380
Verkoopvoorstel kantoren locatie opstellen	€ 2.550
SPVE/inrichtingsplan/Khandekar	€ 19.330
Beeldkwaliteitplan	€ 15.250
PVE openbare ruimte/inrichtingschets	€ 10.150
Participatie en inspraak en bewonersondersteuning	€ 22.990
Diverse onderzoeken (kabels&leidingen, hydraulisch onderzoek, watertoets, bomen invent, dpo, milieu, kostenramingen etc)	€ 33.705
onvoorzien	€ 14.532
totaal	€ 159.852

bedragen ex btw

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO/PM
Registratienummer SO/PM2006/709

Onderwerp: Kredietaanvraag definitiefase vernieuwing Zuidstrook-Slachthuisbuurt
--

Inhoud van het voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld krediet te verlenen voor voorbereidingswerkzaamheden in de definitiefase voor de vernieuwing van de Zuidstrook-Slachthuisbuurt.

1 Aanleiding + fase van besluitvorming

- De Zuidstrook-Slachthuisbuurt is in de transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken (raadsbesluit 02/111) door gemeente en corporaties beschouwd als een studiegebied waarvoor binnen twee jaar een gezamenlijke verkenning wordt uitgevoerd. Deze studie heeft plaatsgevonden, doch is nog niet afgerond. Voor het oostelijk deel is door de gemeente de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt opgesteld (raadsbesluit 05/150). Voor de gehele strook langs de Schipholweg is in opdracht van de corporaties door het bureau Khandekar een stedenbouwkundig plan ontwikkeld in twee varianten, de grote en de kleine variant.
- De gemeente en corporaties zijn overeengekomen het gebied in twee fasen aan te pakken. Gestart wordt met de uitvoering van het oostelijk deel, ten oosten van de Merovingenstraat, waarvoor door uw raad een gebiedsvisie is vastgesteld. Voor het westelijk deel zal eerst het stedenbouwkundigplan verder worden uitgewerkt, waarna een keuze wordt gemaakt voor de “kleine” of de “grote” variant. Na instemming van gemeente en corporaties met het volledige stedenbouwkundige plan zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten, waarna de daadwerkelijke uitvoering van start kan gaan.

2 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- De aanpak van de Zuidstrook maakt onderdeel uit van het programma voor de Zomerzone. In de wijk wordt volop gewerkt aan het verbeteren van de fysieke en sociale structuren om de leefbaarheid in de wijken te versterken. In de Zuidstrook worden de komende jaren verouderde woningen vervangen, waarbij de openbare ruimte gelijktijdig wordt heringericht.

3 Financiële paragraaf

- Het krediet wordt voorgefinancierd uit de reserve RWBS (regionaal besluit woninggebonden subsidies) die in 2010-2012 besteed moeten worden en na het openen van de grondexploitatie Zuidstrook-Slachthuisbuurt, ten laste

van deze grondexploitatie gebracht.

4 Participatie / communicatie

- De gemeente Haarlem zet zich samen met de woningbouwcorporaties, wijkorganisatie en bewoners in voor een aantrekkelijke en leefbare wijk. Gedurende het project wordt op verschillende manieren ruimte geboden om te participeren dan wel in te spreken. Voor de communicatiemiddelen zal gebruik worden gemaakt van een eigen nieuwsbrief en de communiteit in het kader van het programma Zomerzone.

5 Planning

- Het project loopt tot 2012.

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. Een krediet beschikbaar te stellen voor de voorbereiding (definitiefase) van de vernieuwing van de Zuidstrook-Slachthuisbuurt van € 160.000,- exclusief BTW welke wordt voorgefinancierd uit de reserve RWBS (regionaal besluit woninggebonden subsidies) en na het openen van de grondexploitatie Zuidstrook-Slachthuisbuurt, ten laste van deze grondexploitatie gebracht.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen voor de voorbereiding (definitiefase) van de vernieuwing van de Zuidstrook-Slachthuisbuurt van € 160.000,- exclusief BTW welke wordt voorgefinancierd uit de reserve RWBS (regionaal besluit woninggebonden subsidies) en na het openen van de grondexploitatie Zuidstrook-Slachthuisbuurt, ten laste van deze grondexploitatie gebracht.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter