

Raadsstuk 52/2008  
B&W datum 19 februari 2008  
Sector/Afd STB/PMB  
Reg.nr(s) 2008/17086

Onderwerp **Zuidstrook Slachthuisbuurt**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

### **Inhoud van het voorstel**

Aan de raad wordt voorgesteld:

- De visie Slachthuisbuurt Zuid van bureau Khandekar vast te stellen;
- Conform artikel 12 van de Beheerverordening de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuid vast te stellen en te openen;
- Een krediet te verlenen voor resterende werkzaamheden in de definitiefase en de start van de ontwerpfase voor de periode 2008 – 2009.

### **Aanleiding + fase van besluitvorming**

De Zuidstrook-Slachthuisbuurt is in de transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken (raadsbesluit 02/111) door gemeente en corporaties beschouwd als een studiegebied. In opdracht van de corporaties is door het bureau Khandekar een stedenbouwkundige visie ontwikkeld in twee varianten, de basis en de kleine variant.

Het afgelopen jaar is daarnaast gerekend aan de kosten van het project om een sluitende grondexploitatie op te kunnen zetten.

Met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie, het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de drie betrokken woningbouwcorporaties en het openen van een grondexploitatie is de definitiefase voor een groot deel afgerond en wordt een start gemaakt met de ontwerpfase van het project.

### **Samenvatting**

In september 2007 heeft het college van B&W besloten de stedenbouwkundige visie te presenteren aan de betrokkenen. De raadscommissie is geïnformeerd over de visie.

De reacties van de betrokkenen zijn verwerkt in de bijgaande 'Nota van Antwoord Visie Slachthuisbuurt Zuidstrook'. Veel reacties gaan over de twee stedenbouwkundige varianten

In de stedenbouwkundige visie zijn twee varianten uitgewerkt. Een belangrijk verschil tussen de 'basis' en de 'kleine' variant is de mogelijke ontwikkeling van het Kimmanterrein en het al dan niet slopen van de woningen aan de Gouwstraat.

Daarnaast zijn er vragen over het groen binnen het projectgebied. Om dit inzichtelijk te maken is een groenplan opgesteld. Het groenplan geeft inzicht in de wijzigingen in het groen ten opzichte van de huidige situatie. Het groenplan geeft aan welke bomen behouden blijven, welke bomen vervangen moeten worden,

welke bomen verdwijnen en waar nieuwe bomen komen. Het groenplan maakt nu onderdeel uit van de visie.

Mede op basis van de inspraakreacties wordt de Raad voorgesteld de kleine variant vast te stellen.

#### **Financiële paragraaf**

In de Transformatieoverkomst Haarlemse woonwijken (2007) zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten van de aanleg van de openbare ruimte in de betrokken woonwijken. Overeengekomen is dat de corporaties 35% betalen en de gemeenten 65%.

De transformatieovereenkomst heeft een looptijd tot 2010. Met de corporaties is overeengekomen dat deze kostenverdeling gedurende de gehele looptijd van dit project zal gelden. In afwijking van de transformatieovereenkomst zullen de corporaties de kosten van het parkeren zoals bedoeld in art. 23 van de transformatieovereenkomst geheel voor eigen rekening nemen.

Voor dit project is een grondexploitatie opgesteld welke thans aan de raad ter goedkeuring wordt voorgelegd.

De kostenramingen zijn opgesteld door een tweetal onafhankelijke externe bureaus en gecontroleerd door het Ingenieursbureau van de gemeente. De geprognosticeerde kosten van de aanleg van de openbare ruimte worden geraamd op 11,3 M€.

Dekking van deze investeringen wordt gevormd door:

- Bijdrage conform de Raamovereenkomst Haarlemse woonwijken, naar rato van het aantal woningen dat door de corporaties wordt vernieuwd ( gezamenlijk 7,8 M€) ( regels 26 en 29 van de Grondexploitatiebegroting)
- Inkomsten door extra uitgifte van commerciële functies ( 8.400 m2) ( Regel 24)
- Bijdrage vanuit het perceel op de hoek Pr. Bernhard laan / Schipholweg, alwaar volgens de vastgestelde visie 20.000 m2 b.v.o. gepland is. Dit perceel maakt geen deel uit van de Zuidstrook – overeenkomst met woningcorporaties, maar draagt wel bij aan de kosten openbare ruimte, op basis van reëel gebruik (Regel 22)

Alle genoemde bedragen zijn excl. BTW

Het gemeentelijk aandeel in de transformatiebijdragen (5,1 M€, zie regel 26) wordt gedekt door de ISV-gelden. Er is in de ISV – 2 tranche reeds een aanzienlijk deel gereserveerd, wat betekent dat voldoende dekking is voor de komende twee jaar.

Voor de periode na 2010 zullen, indien dit er komt, ISV3-gelden worden ingezet.

Indien dit niet of niet geheel mogelijk zal blijken, zal het college van burgemeester en wethouders de Raad een alternatieve financiering voorleggen door herprioritering binnen de gelden bestemd voor ontwikkeling. Dit financieel risico wordt opgenomen in de risicoparagraaf van de Programmabegroting

#### **Participatie / communicatie**

Door de gemeente en de corporaties is een werkgroep communicatie ingesteld.

Deze werkgroep heeft een communicatieplan opgesteld.

De insprekers op de visie zullen, conform de nota van antwoord, worden geïnformeerd.

**Planning**

- In 2008 wordt een ontwerp voor de openbare ruimte gemaakt. Daarnaast zal in de loop van 2008 de eerste bouwaanvraag worden ingediend. Hiervoor zal een art. 19 procedure worden gevolgd. De daadwerkelijke realisatie van de openbare ruimte (prestatieveld 54) vindt na 2009 plaats.

Wij stellen de raad voor:

1. De stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt zuid (bureau Khandekar), en daarin specifiek de ‘kleine variant’, vast te stellen, inclusief bijbehorende nota van antwoord en groenplan;
2. conform artikel 12 van de Beheerverordening de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuid, complex 141, vast te stellen en te openen;
3. Een krediet van € 3.202.162,-- excl. BTW te verlenen voor resterende werkzaamheden in de definitiefase en de start van de ontwerpfase voor de periode 2008 – 2009 en de voorgefinancierde kosten uit 2007.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. de stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt zuid (bureau Khandekar), en daarin specifiek de 'kleine variant', vast te stellen, inclusief bijbehorende nota van antwoord en groenplan;
2. conform artikel 12 van de Beheerverordening de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuid vat te stellen en te openen;
3. een krediet van € 3.202.162,- te verlenen voor resterende werkzaamheden in de definitiefase en de start van de ontwerpfase voor de periode 2008 – 2009 en de voorgefinancierde kosten uit 2007.

Gedaan in de vergadering van .....

De griffier

De voorzitter,