

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Herman Wals
Telefoon 5113957 E-mail: walsh@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2011/61258
Te kopiëren: bijlage A
B & W-vergadering van 26 april 2011

Onderwerp

Uitgangspunten ontwikkeling Slachthuisterrein en Oorkondelaan

DOEL: Besluiten

In het raadsstuk wordt ingegaan op twee moties die op 18 februari 2010 zijn aangenomen.

- *Wel mét Daisy Bell*, Kern van de motie is dat Daisy Bell belangrijk is voor de beginnende muzikant en behouden moet blijven voor de stad.
- *Kaarten op tafel*, In deze motie heeft het college opdracht gekregen om in overleg met de eigenaar van de opstallen én met de corporaties een plan voor het Slachthuisterrein te maken, waarbij de vestiging van een buurtsupermarkt betrokken was.

B&W

1. Het college stelt de raad voor om de in bijlage A geformuleerde uitgangspunten voor de ontwikkeling van Slachthuisterrein en Oorkondelaan vast te stellen en opdracht te geven voor het maken van een stedenbouwkundige visie.
2. Het college stelt de raad voor om een grondexploitatie voor het gebied Slachthuisterrein en Oorkondelaan te openen.
3. Het college stelt de raad voor om een voorbereidingskrediet van 330.000 euro beschikbaar te stellen. Deze kosten worden ten laste gebracht van de grondexploitatie Slachthuisterrein en Oorkondelaan.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media ontvangen een persbericht.
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Uitgangspunten ontwikkeling Slachthuissterrein en Oorkondelaan
Reg.nummer: 2011/61258

1. Inleiding

In 2005 stelde de raad de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* vast. In opdracht van de gemeente heeft Bureau Khandekar dit besluit voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie, waar de raad op 27 maart 2008 mee instemde. De voorliggende uitgangspuntennotitie handelt over de stappen die gezet moeten worden om nu ook voor het Slachthuissterrein, inclusief de omgeving van de Oorkondelaan, een dergelijke visie op te stellen. Het besluit uit 2005 vormt daarvoor de basis.

Het gaat hier om een stedenbouwkundig zeer complexe opgave. Het gebied kenmerkt zich door een veelheid aan incidenten: de latere bebouwing op en rond het slachthuis, het ICT-gebouw, het woonwagensemble, het NUON-station. Het stedenbouwkundig ontwerp, dat op basis van de uitgangspunten in bijlage A opgesteld gaat worden, moet de verbinding tussen deze ongelijksoortige en onsamenhangende elementen tot stand brengen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Om de in bijlage A geformuleerde uitgangspunten voor de ontwikkeling van Slachthuissterrein en Oorkondelaan vast te stellen en opdracht te geven voor het maken van een stedenbouwkundige visie.
2. Om een grondexploitatie voor het gebied Slachthuissterrein en Oorkondelaan te openen.
3. Om een voorbereidingskrediet van 330.000 euro beschikbaar te stellen. Deze kosten worden ten laste gebracht van de grondexploitatie Slachthuissterrein en Oorkondelaan.

3. Beoogd resultaat

De doelstelling van het project Slachthuissterrein en Oorkondelaan is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied rondom het slachthuis, met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing. Ook is het de bedoeling om woningbouw toe te voegen. De convenantlocatie Oorkondelaan, het ICT-gebouw, het NUON-station en de noordzijde van de Hannie Schaftstraat maken ook onderdeel uit van het projectgebied.

Na besluitvorming over de uitgangspunten uit bijlage A is het maken van een stedenbouwkundige visie de volgende stap.

4. Argumenten

Beleid

De uit juli 2005 daterende *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* vormt het kader voor de planvorming. Op basis van de gebiedsvisie is, in opdracht van de corporaties en met medewerking van de gemeente, door architectenbureau Rijnboutt een stedenbouwkundig masterplan voor het Slachthuisterrein en de Oorkondelaanzone gemaakt (oktober 2009). Daarnaast ligt er een summier stedenbouwkundig voorstel van architectenbureau Braaksma & Roos, in opdracht van ontwikkelaar Cobraspen opgesteld (februari 2010). Beide plannen zullen betrokken worden bij de visieontwikkeling voor het gebied.

Voorts moet aansluiting plaatsvinden op de *Visie Slachthuisbuurt-Zuid Haarlem* van bureau Khandekar (maart 2008). Verder is uiteraard het vigerende coalitieakkoord *Het oog op morgen* (april 2010) leidend. De wijkraad heeft een bijdrage aan de planvorming geleverd met de *Ruimtelijke integrale visie Slachthuisbuurt* (Studio Assendorp, juni 2010).

Financiën

Er wordt een grondexploitatie opgesteld voor het Slachthuisterrein. Opbrengsten komen uit de verkoop van gronden voor woningbouw in het gehele plangebied. Van de her te bestemmen monumentale gebouwen op het Slachthuisterrein is geen wezenlijke bijdrage aan de grondexploitatie te verwachten, mits de ontwikkelaar de restauratie voor haar rekening neemt. Voor de bouwgrond aan de Gouwwetering en in de Oorkondelaanzone worden de opbrengsten berekend volgens de *Haarlemse Nota Grondprijzen*.

Een planeconomische verkenning van de herontwikkeling van het Slachthuisterrein (inclusief de aanvullende woningbouwlocaties in de omgeving) geeft zicht op een dekkende grondexploitatie. Dat wil zeggen dat de door de gemeente te maken kosten door de grondexploitatie worden gedekt, zoals (1) het bouwrijp en woonrijp maken en (2) de kosten van planvorming, voorbereiding, toezicht en uitvoering.

Om de kosten van het opstellen en uitwerken van de stedenbouwkundige visie te dekken stelt het college de raad voor om een voorbereidingskrediet van 330.000 euro beschikbaar te stellen. Dat is 23 procent van de in de eerder genoemde planeconomische verkenning geraamde kosten voor planontwikkeling en VTU, te weten 1.447.000 euro.

Met de hieronder opgenomen bedragen worden de producten gerealiseerd die in paragraaf 6 opgesomd staan (stedenbouwkundige visie, ontwerp-bestemmingsplan, opstellen grondexploitatie, opstellen welstandscriteria, ontwerp openbare ruimte):

	euro's
Ruimtelijk Beleid	€ 53.000
planeconoom	€ 24.000
projectmanagement	€ 76.000
Milieu + OGV	€ 28.000
communicatieadvies	€ 17.000
communicatiemiddelen	€ 35.000

	euro's
participatie + inspraak	€ 15.000
extern advies*	€ 82.000
totaal	€ 330.000

(*) Extern advies heeft betrekking op juridische, technische, ontwerp-, monument- en ecologische advisering.

Communicatie

Het afgelopen jaar is met ontwikkelaar Cobraspen, de corporaties en de wijkraad intensief overleg gevoerd over de invulling van het Slachthuisterrein, dit naar aanleiding van de raadsnotie *Kaarten op tafel* (18 februari 2010). Dit heeft ondanks de inspanningen van alle partijen niet tot overeenstemming over de gewenste bestemming geleid. Daarom wordt nu voor het Slachthuisterrein en de Oorkondelaan dezelfde route bewandeld als voor de zuidstrook, met de integrale gebiedsvisie voor het middengebied als onderlegger: stedenbouwkundige visie → bestemmingsplan → realisatie.

De afgelopen jaren hebben de buurtbewoners de nodige informatie over de ontwikkeling van het Slachthuisterrein gekregen, maar die was niet altijd even consistent doordat ze afkomstig was van verschillende partijen met uiteenlopende visies en belangen. Na vaststelling van de uitgangspuntennotitie zal daarom een bijeenkomst met bewoners belegd worden 'om de klokken gelijk te zetten'. In een tweede bijeenkomst zouden dilemma's en scenario's centraal kunnen staan.

5. Kanttekeningen

Buurtsuper

De raad heeft op 18 februari 2010 de motie *Kaarten op tafel* aangenomen, waarin het college opdracht kreeg om in overleg met de eigenaar van de opstallen én met de corporaties een plan voor het Slachthuisterrein te maken, waarbij de vestiging van een buurtsupermarkt betrokken was. Na intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg bleek het tot in laatste instantie niet mogelijk om tot overeenstemming te komen. Door het vaststellen van het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook op 20 januari 2011 heeft de raad het vestigen van een supermarkt in de plint van blok V aan de Schipholweg – Merovingenstraat door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Bestemming slachthuis

Met de corporaties, Cobraspen en de wijkraad heeft overleg plaatsgevonden over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Slachthuisterrein en Oorkondelaanzone. Daaruit is de bestemming van het slachthuis als grootste verschil van mening naar voren gekomen. De wijkraad en Cobraspen wensen een supermarkt in het slachthuis. De wijkraad omdat een supermarkt aan de Schipholweg voor een deel van de bewoners van de Slachthuisbuurt te ver weg zou liggen. Cobraspen omdat de opbrengsten van een supermarkt, dan wel andere detailhandel, nodig zijn om de restauratie te kunnen betalen. De corporaties keren zich daarentegen tegen een

supermarkt in het slachthuis, omdat in het bestemmingsplan voor de zuidstrook een supermarkt in de plint aan de Schipholweg – Merovingenstraat op is genomen.

Naar ons oordeel is het niet wenselijk om detailhandel in het slachthuis te vestigen. De uitgangspunten voor het Slachthuisterrein sluiten voor wat betreft de bestemming van het slachthuis aan bij de gebiedsvisie: voorzieningen op economisch (dienstverlening, horeca, startersruimten, creatieve bedrijven) en sociaal-maatschappelijk gebied (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, kleinschalige sportvoorzieningen, medisch centrum). Deze voorzieningen passen goed bij het karakter van de woningbouw en van het plein om het slachthuis heen, dat een aantrekkelijke verblijfsruimte moet gaan bieden – open, autoluw en kwalitatief hoogwaardig ingericht.

Los van deze overwegingen heeft een supermarkt een verkeersaantrekkende werking, die wij midden in deze woonbuurt onwenselijk vinden. Met het oog op bereikbaarheid, leefbaarheid, doorstroming en verkeersveiligheid kan een supermarkt het best dicht bij een weg met een stroomfunctie liggen. Een supermarkt brengt immers meer verkeersoverlast met zich mee dan de hierboven genoemde voorzieningen: klanten die met de auto komen, bevoorradingsverkeer, parkeerdruk. Daarnaast kan er overlast ontstaan in de vorm van zwerfvuil, rondslingerende winkelwagens, geluidhinder en dergelijke. Bovendien bestaat een supermarkt voor een groot deel uit achterkanten, wat doorgaans zorgt voor een slechte overgang met de openbare ruimte. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit die deze centrale plek in de Slachthuisbuurt verdient.

Woningbouw Gouwwetering

Projectontwikkelaar Cobraspen heeft te kennen gegeven voor de bebouwing aan de Gouwwetering de voorkeur te geven aan de bouw van vier stadsvilla's van zeven lagen. Naar onze mening dient de nieuwe bebouwing aan te sluiten op de omliggende woonbuurt. Bovendien komt in onze visie een intiem en besloten plein rond het slachthuis tot stand. De omliggende bebouwing dient daarop afgestemd te zijn. Dat verhoudt zich niet tot de bouw van een aantal stadsvilla's.

Parkeren

Cobraspen wil dat het parkeren op het maaiveld rond het slachthuis plaatsvindt. Dat druist in tegen het gemeentelijk beleid, dat uitgaat van parkeren in gebouwde voorzieningen. Bovendien doet het op grote schaal parkeren op het maaiveld afbreuk op het beeld dat wij voor ogen hebben van een open, autoluw en kwalitatief hoogwaardig ingericht plein rond het slachthuis.

Opbrengsten

Naar de mening van Cobraspen dient het eigendom van de grond onder de opstallen én van de bouwgrond aan de Gouwwetering voor het bedrag van één euro aan de ontwikkelaar overgedragen te worden. De gemeente zou dan voor eigen rekening de openbare ruimte op deze locatie aan moeten leggen. Het college heeft een ander standpunt: de opbrengsten van het uit te geven bouwkaft moeten volgens de nota Grondprijzen berekend worden, zodat de kosten van het bouw- en woonrijp maken, van het inrichten van de openbare ruimte en van voorbereiding, toezicht & uitvoering gedekt worden.

Daisy Bell

De raad heeft op 18 februari 2010 de motie *Wel mét Daisy Bell* aangenomen, die uitspreekt dat:

- ongeacht de uitkomst van de discussie over de toekomst van het Slachthuisterrein, Daisy Bell behouden dient te blijven voor de (beginnende) bands en muzikanten in Haarlem;
- gegarandeerd dient te worden, dat deze professionele oefenruimtevoorziening bij voorkeur op de huidige locatie, zoniet elders in de stad, gecontinueerd kan worden, zonder extra kosten voor de exploitant/ ondernemer;
- gemeente en eventuele (toekomstige) partners in de (her)ontwikkeling van het slachthuis, deze harde voorwaarde dienen te respecteren, waarbij de gemeente toeziet op naleving van deze harde voorwaarde.

Tussen Daisy Bell en Cobraspen is een huurgeschil ontstaan, dat door de rechter in het voordeel van de verhuurder is beslecht. Er vindt momenteel ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats met Daisy Bell over de hierdoor ontstane situatie.

Projectrisico's

- De in een dip verkerende bouwmarkt, die belemmerend kan werken op de interesse van projectontwikkelaars.
- Uiteenlopende en mogelijk conflicterende belangen van de partijen die op dit moment een positie hebben in het gebied.
- De slechte bouwkundige staat van diverse monumentale gebouwen en de kosten die ermee gemoeid zijn om ze weer in goede staat te brengen.
- De in matige staat verkerende fundering van nabij gelegen wooncomplexen aan de westkant van het projectgebied.

6. Uitvoering

In de ontwerpfase worden de volgende stappen gezet:

- Het maken van een stedenbouwkundige visie (gemeente).
- Het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan (gemeente).
- Het opstellen van de grondexploitatie (gemeente).
- Het opstellen van welstandscriteria (gemeente).
- Het ontwerp van de openbare ruimte (gemeente).
- Een restauratieplan voor de monumentale gebouwen (ontwikkelaar).
- Het ontwerp van de woningen (ontwikkelaar)

7. Bijlagen

Bij het raadsstuk wordt als bijlage A de notitie *Uitgangspunten ontwikkeling Slachthuisterrein en Oorkondelaan* meegestuurd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Om de in bijlage A geformuleerde uitgangspunten voor de ontwikkeling van Slachthuissterrein en Oorkondelaan vast te stellen en opdracht te geven voor het maken van een stedenbouwkundige visie.
2. Om een grondexploitatie voor het gebied Slachthuissterrein en Oorkondelaan te openen.
3. Om een voorbereidingskrediet van 330.000 euro beschikbaar te stellen. Deze kosten worden ten laste gebracht van de grondexploitatie Slachthuissterrein en Oorkondelaan.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Uitgangspunten ontwikkeling Slachthuissterrein + Oorkondelaan

Aanleiding

In 2005 stelde de raad de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* vast. Bureau Khandekar heeft dit besluit voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie, waar de raad op 27 maart 2008 mee instemde. De voor u liggende uitgangspuntennotitie handelt over de stappen die gezet moeten worden om nu ook voor het Slachthuissterrein, inclusief de omgeving van de Oorkondelaan, een dergelijke visie op te stellen.

Het gaat hier om een stedenbouwkundig zeer complexe opgave. Het gebied kenmerkt zich door een veelheid aan incidenten: de latere bebouwing op en rond het slachthuis, het ICT-gebouw, het woonwagensemble, het NUON-station. Het stedenbouwkundig ontwerp moet de verbinding tussen deze ongelijksoortige en onsamenvangende elementen tot stand brengen.



De doelstelling van het project Slachthuisterrein + Oorkondelaan is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied rondom het slachthuis, met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing. Ook is het de bedoeling om woningbouw toe te voegen. De convenantlocatie Oorkondelaan, het ICT-gebouw, het NUON-station en de noordzijde van de Hannie Schafstraat maken ook onderdeel uit van het projectgebied.

Het doel van de definitiefase is:

- Het vaststellen van de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het Slachthuisterrein en de Oorkondelaanzone.
- Het opstellen van een programma van eisen voor de openbare ruimte.

Na besluitvorming over de uitgangspunten is de volgende stap het maken van een stedenbouwkundige visie (zie verder de planning).

In de voorliggende notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op de uitgangspunten voor dit project, de planning, communicatie, organisatie, kosten en risico's.

Uitgangspunten

Politiek-bestuurlijk

De uit juli 2005 daterende *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* vormt het kader voor de planvorming. Dit document zegt over de omgeving van de Oorkondelaan:

Het gebied Oorkondelaan is een overgangszone tussen enerzijds de intensief bebouwde Schipholwegzone en anderzijds het Slachthuisterrein en de Slachthuisbuurt. De zone krijgt een gemengd karakter met diverse functies en wandelstroken voor de buurt. De opgave ligt voor een belangrijk deel in de inpassing van het kantoorgebouw ICT-Haarlem en het NUON 50 kV station en een nieuwe locatie voor standplaatsen van woonwagens. De stedenbouwkundige 'dragers' in het gebied zijn noordzuid structuren: de Pladellastraat, nieuwe (verlengde) Oorkondelaan en de Gouwwetering. De bebouwing aan weerszijden van de Pladellastraat behoudt (krijgt) als karakter wonen en krijgt een functie als hoofdroute voor langzaam verkeer en als wijkontsluiting voor auto's. De bebouwing langs de nieuwe (verlengde) Oorkondelaan (gedeelte tussen Slachthuisterrein en Schipholweg) krijgt een gemengd en wat hoger gebouwd karakter met woon-werkwoningen. De Gouwwetering heeft een recreatief karakter met openbare ruimte en een buurtpark met speelvoorzieningen voor oudere jeugd. Ook langs de Hannie Schafstraat en Pladellastraat komen brede, groene wandelzones. De nieuwe woningen in dit gebied worden ook gemengd goedkope huur, middeldure huur en middeldure koop.

En over het Slachthuisterrein:

Uitgangspunt voor het Slachthuisterrein is behoud en herbestemming tot wonen van het terrein en van (delen van) de bestaande oorspronkelijke Slachthuisgebouwen uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuisterrein krijgt een omvorming tot een binnenhof rond het historische Slachthuis en wordt voor de auto ontsloten via de nieuwe Oorkondelaan in zuidelijke richting. Aan de zijde van de Gouwwetering en op termijn aan de zijde van het buurtpark is gestapelde woningbouw wenselijk. Ter plaatse van de huidige woonwagenlocatie komen grondgebonden woningen, zo mogelijk vormgegeven als eenheid met de voormalige stallen en het voormalig kantoor.

Behalve wonen kunnen op het slachthuisterrein enkele passende niet-woonfuncties komen, op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijfsvormen). Een supermarkt is onwenselijk op deze locatie en onverenigbaar (hoge milieucategorie) met de gewenste woonbestemming. Ook detailhandel (food en non-food) is uitgesloten en alleen mogelijk in zone I [zuidstrook]. De uitdaging voor de ontwikkeling van het Slachthuiscomplex is gelegen in de bestaande architectuur in een nieuwe structuur te integreren.

Op basis van de gebiedsvisie is, in opdracht van de corporaties en met medewerking van de gemeente, door architectenbureau Rijnboutt een stedenbouwkundig masterplan voor het Slachthuisterrein en de Oorkondelaanzone gemaakt (oktober 2009). Daarnaast ligt er een summier stedenbouwkundig voorstel van architectenbureau Braaksma & Roos, in opdracht van ontwikkelaar Cobraspen opgesteld (februari 2010). Beide plannen zullen betrokken worden bij de visieontwikkeling voor het gebied.

Voorts moet aansluiting plaatsvinden op de *Visie Slachthuisbuurt-Zuid Haarlem* van bureau Khandekar (maart 2008). Verder is uiteraard het vigerende coalitieakkoord *Het oog op morgen* (april 2010) leidend. De wijkraad heeft een bijdrage aan de planvorming geleverd met de *Ruimtelijke integrale visie Slachthuisbuurt* (Studio Assendorp, juni 2010).

Het afgelopen jaar is met Cobraspen, de corporaties en de wijkraad intensief overleg gevoerd over de invulling van het Slachthuisterrein, dit naar aanleiding van de raadsnotie *Kaarten op tafel* (18 februari 2010). Het bleek tot in laatste instantie niet mogelijk om tot overeenstemming te komen over de gewenste bestemming. Daarom wordt nu voor het Slachthuisterrein en de Oorkondelaan dezelfde route bewandeld als voor de zuidstrook, met de integrale gebiedsvisie voor het middengebied als onderlegger: stedenbouwkundige visie → bestemmingsplan → realisatie.

Ruimtelijk-functioneel

Algemeen

- De Oorkondelaanzone vormt de overgang tussen de intensief bebouwde Schipholwegzone en de laagbouw op het Slachthuisterrein en in de Slachthuisbuurt.
- De ruimtelijke opgave bestaat uit de inpassing van het ICT-gebouw en het NUON-station.
- Het Slachthuisterrein is het vitale centrum van de buurt, met een gebruik dat voor bewoners attractiviteit en levendigheid toevoegt.
- Het Slachthuissterrein zelf heeft de uitstraling van een intiem en besloten hof.

Monumentale gebouwen

- Behoud en restauratie van de monumentale gebouwen (slachthuis, directeurswoning, kantoor, stallen).
- Sloop van later toegevoegde bebouwing.

Woningen

- Langs de Gouwwetering woningen die qua typologie aansluiten op de omliggende woonbuurt.

- En die een ruimtelijke eenheid vormen met de overige woonbebouwing (convenantlocatie Oorkondelaan, voormalig woonwagenterrein, noordkant Hannie Schaftstraat), zodat hier één stedenbouwkundig ensemble ontstaat.
- Appartementen dan wel kantoren of maatschappelijke voorzieningen in directeurswoning en voormalig kantoor.
- Volgens de gebiedsvisie komen er indicatief circa 60 woonwerk-woningen in de Oorkondelaanzone en 80 tot 110 woningen op het Slachthuisterrein.
- De woningsegmentering bestaat uit een menging van sociale huur en koop plus middeldure huur en koop.

- Nader overleg moet plaatsvinden met Ymere of de dertig laagbouwwoningen aan de noordkant van de Hannie Schaftstraat behouden blijven óf vervangen worden door even zoveel stadswoningen óf door 68 appartementen (blokken III-b en IV-b uit het plan Khandekar).
- Eenzelfde soort afweging dient gemaakt te worden voor de bedrijfsboxen aan de noordkant van het Slachthuisterrein, die volgens de gebiedsvisie plaats zouden moeten maken voor woningen (met als argument het versterken van de woonfunctie en één ontwerp voor de woningen rond het slachthuis).

Voorzieningen

- Op het Slachthuisterrein moeten de voorzieningen passen bij het karakter van de woningbouw.
- Dat betekent voorzieningen op economisch (dienstverlening, horeca, startersruimten, creatieve bedrijven) en sociaal-maatschappelijk gebied (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, kleinschalige sportvoorzieningen, medisch centrum).
- De gebiedsvisie sluit detailhandel op het Slachthuisterrein uit.
- Een zuidelijke uitbreiding van het ICT-gebouw kan onderzocht worden.

Openbare ruimte

- Open, autoluw en kwalitatief hoogwaardig ingericht plein om het slachthuis heen, dat een aantrekkelijke verblijfsruimte biedt.
- Tussen de Gouwwetering en de bebouwing komt een openbare, groene, rustige oever met een langzaam verkeerverbinding.
- Het stedenbouwkundig ensemble Slachthuisterrein wordt aan alle vier de zijden aan de groene rand gekoppeld, die uit vier sterk verschillende groenelementen bestaat (Godfried van Bouillonstraat, Pladellastraat, Hannie Schaftstraat en Gouwwetering).
- Het areaal aan groen neemt toe.
- Een eventuele toename van verharding dient gecompenseerd te worden door nieuw open water. Dat water moet in verbinding komen te staan met de Gouwwetering.

Verkeer

- Hoofdontsluiting via de Merovingenstraat, secundaire ontsluitingen via Pladellastraat en Oorkondelaan.
- De mogelijkheid moet onderzocht worden voor een hoofdontsluiting voor fietsverkeer richting Schalkwijk, met een doorsteek over de Schipholweg.

- Een oost-west verbinding voor het langzaam verkeer richting Reinaldapark, met een bruggetje over de Gouwwetering.
- Parkeren uit het zicht – onder de grond, in de bebouwing of een kwalitatief gelijkwaardige oplossing.
- Als indicatie: de parkeernorm is 1,2 – 1,5 parkeerplaats per woning (afhankelijk van de categorie) en 1,0 parkeerplaats per 100 m² kantoorbebouwing (met baliefunctie 2,0).
- Aan de hand van het definitieve programma kan een parkeerbalans opgesteld worden.
- Fietsparkeren dient een plek te krijgen, zowel op particulier terrein als in de openbare ruimte.
- Bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid die bij het karakter van een woonbuurt passen.

Milieu

- Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,6.

Veiligheid

- Toepassing Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Financieel

- Er wordt een grondexploitatie opgesteld voor het Slachthuisterrein en de Oorkondelaanzone.
- De grond onder de monumentale opstallen wordt verkocht aan de ontwikkelende partij.
- De bouwgrond aan de Gouwwetering idem dito.
- Daarbij worden de opbrengsten berekend volgens de Haarlemse *nota Grondprijzen*.
- De door de gemeente te maken kosten worden door de grondexploitatie gedekt, te weten (1) het bouwrijp/ woonrijp maken en inrichten van de openbare ruimte, (2) de kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering.
- Een positief saldo van de grex blijft indien mogelijk beschikbaar binnen het exploitatiegebied Zomerzone.
- Bij keuze voor onderhandse gronduitgifte moet dit juridisch getoetst worden aan Europese regelgeving.

Planning

Na besluitvorming over deze startnotitie worden in de ontwerpfase de stedenbouwkundige visie, het ontwerp voor de openbare ruimte en het ontwerp-bestemmingsplan voorbereid.

fase	activiteiten	klaar
1. Initiatief	<ul style="list-style-type: none"> • duidelijkheid verkrijgen over bestemming slachthuis. 	✓
2. Definitie	<ul style="list-style-type: none"> • opstellen van notitie met uitgangspunten (gemeente) • programma van eisen voor de openbare ruimte (gemeente) 	april 2011
3. Ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> • maken van stedenbouwkundige visie (gemeente) • opstellen ontwerp-bestemmingsplan (gemeente) • opstellen grondexploitatie (gemeente) • opstellen welstandscriteria (gemeente) 	oktober 2011 – oktober

	<ul style="list-style-type: none"> • ontwerp van openbare ruimte (gemeente) • restauratieplan voor monumentale gebouwen (ontwikkelaar) • ontwerp van woningen (ontwikkelaar) 	2012
4. Voorbereiding	<ul style="list-style-type: none"> • grondverkoop dan wel uitgifte in erfpacht (gemeente) • benodigde vergunningen verkrijgen (ontwikkelaar) • sloop niet-monumentale delen Slachthuiscomplex (ontwikkelaar) • technische voorbereiding openbare ruimte (gemeente) 	oktober 2013
5. Realisatie	<ul style="list-style-type: none"> • restauratie monumentale gebouwen (ontwikkelaar) • nieuwbouw woningen (ontwikkelaar) • aanleg van openbare ruimte en verkeersontsluiting (gemeente) 	maart 2015

Communicatie

Met de omgeving

Voor de projectcommunicatie kan gebruikt gemaakt worden van de kanalen die al voor de zuidstrook ontwikkeld zijn:

- De website www.slachthuisbuurt-haarlem.nl.
- De digitale wijkkrant Haarlem-Oost (www.wijkkrant-haarlem-oost.nl)
- De Slachthuisbuurtpagina in de (papieren) wijkkrant Haarlem-Oost.
- Het informatiecentrum in de Hamelink.
- De projectenpagina op de gemeentelijke website.

Participatie en inspraak

Zowel door de wethouder als door de projectmanager vindt al regelmatig overleg met de wijkraad Slachthuisbuurt plaats. Dit goede contact wordt verder uitgebouwd. Daarnaast zal regulier overleg plaatsvinden met de partijen die posities in het gebied bezitten, te weten erfpachter Veduta BV, vertegenwoordigd door ontwikkelaar Cobraspen, en de drie corporaties: Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere. Met hen is het afgelopen jaar ook al frequent overleg over de bestemming van het Slachthuisterrein gevoerd.

De afgelopen jaren hebben de buurtbewoners de nodige informatie over de ontwikkeling van het Slachthuisterrein gekregen, maar die was niet altijd even consistent doordat ze afkomstig was van verschillende partijen met uiteenlopende belangen. Na vaststelling van de uitgangspuntennotitie zal daarom een bijeenkomst met bewoners belegd worden 'om de klokken gelijk te zetten'. In een tweede bijeenkomst zouden dilemma's en scenario's centraal kunnen staan. Verder gaan formele momenten voor participatie en inspraak vooraf aan de vaststelling van:

- De stedenbouwkundige visie.
- Het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte.
- Het ontwerp-bestemmingsplan.

Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever voor het project Slachthuisterrein is Ewout Cassee, ambtelijk opdrachtgever Cécile Hubers van de afdeling Gebiedsmanagement. Het projectmanagement berust in handen van Herman Wals.

Omdat er voor de aangrenzende zuidstrook van de Slachthuisbuurt een projectorganisatie operationeel is, en deze zich al frequent over het Slachthuisterrein gebogen heeft, wordt hierbij aangesloten. In deze ambtelijke projectgroep zijn de afdelingen Communicatie, Milieu, OGV, Ruimtelijk Beleid, Vastgoed en Projectmanagement vertegenwoordigd. De afdeling Economie & Cultuur fungeert als agendalid. Ook voor het overleg met de corporaties kan gebruik gemaakt worden van de bestaande kanalen:

- De stuurgroep Haarlem-Oost, waarin de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, de programmawethouder Haarlem-Oost en de directeuren van de drie betrokken corporaties (Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen) zitting hebben. Daarnaast nemen de programmamanager Haarlem-Oost en de gemeentelijke projectmanager voor de Slachthuisbuurt deel aan de stuurgroep.
- De Algemene Projectleiding voor de zuidstrook (APL), met als samenstelling: de projectmanagers van de drie woningbouwcorporaties en de gemeentelijke projectmanager.

De projectmanager van de gemeente is aanspreekpunt voor Veduta BV/ Cobraspen, waarmee feitelijk de huidige situatie bestendigd wordt. Daarnaast zal waar nodig op bestuurlijk niveau met Veduta BV/ Cobraspen overleg plaatsvinden.

Kosten

De voorbereidingskosten worden vooralsnog geraamd op 330.000 euro. Het gaat om uitgaven voor de ambtelijke organisatie, participatie en inspraak, communicatie en extern advies. Deze kosten worden gedekt uit de herontwikkingswaarde en komen ten laste van de te openen grondexploitatie Slachthuisterrein en Oorkondelaan. Een planeconomische verkenning van de herontwikkeling van het Slachthuisterrein (inclusief de aanvullende woningbouwlocaties in de omgeving) geeft zicht op een dekkende grondexploitatie.

Risico's

De belangrijkste projectrisico's die in dit stadium te voorzien zijn:

- De in een dip verkerende bouwmarkt, die belemmerend kan werken op de interesse van projectontwikkelaars.
- Uiteenlopende en mogelijk conflicterende belangen van de partijen die op dit moment een positie hebben in het gebied.
- De slechte bouwkundige staat van diverse monumentale gebouwen en de kosten die ermee gemoeid zijn om ze weer in goede staat te brengen.
- De in matige staat verkerende fundering van nabij gelegen wooncomplexen aan de westkant van het projectgebied.