

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Herman Wals/ Joost v.d. Tillaart
Telefoon 0235113957 E-mail: walsh@haarlem.nl
StP/PM reg.nr. 2012/ 76962
Te kopiëren: bijlage A
B & W-vergadering van 3 april 2012

Onderwerp

Stedebouwkundige visie Slachthuisterrein vrijgeven voor inspraak

DOEL: Besluiten

Het college is bevoegd om een stedenbouwkundige visie vrij te geven voor inspraak. Het is gebruikelijk om dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling te sturen.

B&W

1. Het college besluit de stedebouwkundige visie voor het Slachthuisterrein vrij te geven voor inspraak.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Stedebouwkundige visie Slachthuissterrein vrijgeven voor inspraak
Reg. Nummer: 2012/ 76962

1. Inleiding

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. Vervolgens is de planvorming voor het Slachthuissterrein en de Oorkondelaanzone gestart. Op 1 juni 2011 heeft de raad een besluit genomen over de *Uitgangspunten ontwikkeling Slachthuissterrein*. De voor u liggende stedenbouwkundige visie is de ruimtelijke vertaling van deze uitgangspunten.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de stedebouwkundige visie voor het Slachthuissterrein vrij te geven voor inspraak.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

De doelstelling van het project Slachthuissterrein 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 woningbouw aan de noordzijde van de Hannie Schaftstraat maken ook onderdeel uit van het projectgebied.

4. Argumenten

Samenhang

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

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 versie 13-03-2012

Rijnbout 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).

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

Voor het Slachthuisterrein wordt een grondexploitatie opgesteld. 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, ervan uitgaande dat 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 heeft de raad op 1 juni 2011 een voorbereidingskrediet van 330.000 euro beschikbaar gesteld.

Communicatie

Er is een tweetal participatiebijeenkomsten over de stedenbouwkundige visie gehouden: op 12 oktober en op 28 november 2011 (zie bijlage). Naar aanleiding van deze avonden is een elftal reacties binnengekomen (idem). Vervolgens heeft de wijkraad een buurtenquête gehouden en aan wethouder Cassee aangeboden (idem). Van de tien gewenste bestemmingen uit deze enquête passen er tien wel binnen de stedenbouwkundige visie en twee niet. Voor deze twee, detailhandel en een supermarkt, komt ruimte op een steenworp afstand in de zuidstrook. In de uitnodigingsbrief voor de inspraakbijeenkomst zal ingegaan worden op wat de gemeente met de enquêteresultaten doet.

Op 23 september 2011 is een excursie georganiseerd naar twee projecten waar industrieel erfgoed een ander gebruik heeft gekregen: de Caballerofabriek (Den Haag) en de Verkadefabriek (Zaandam). Gemeenteraadsleden, wijkraadsleden, bewonerscommissies, corporaties, Cobraspen en ambtenaren namen aan deze excursie deel.

Op 25 november 2011 werd in architectuurcentrum ABC de tentoonstelling *De Slachthuisbuurt, een karakterschets* geopend. De tentoonstelling liet de ontwikkeling van de buurt zien vanaf de eerste bouwwerkzaamheden tot en met de plannen voor herontwikkeling van de zuidstrook en het Slachthuisterrein.

5. Kanttekeningen

Bestemming slachthuis

De gewenste bestemming voor het slachthuis sluit 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.

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 mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Inmiddels is duidelijk dat de Dekamarkt hier komt. Met het vaststellen van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein is detailhandel op deze locatie expliciet uitgesloten.

Woningbouw

De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de omliggende woonbuurt. In de gebiedsvisie uit 2005 gaat het om 60 woningen in de Oorkondelaanzone plus 80 tot 110 op het Slachthuisterrein. Volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten dienen er 142 woningen in het plangebied gerealiseerd te worden. De stedenbouwkundige visie komt uit op 166 woningen, waarvan 39 appartementen en 127 grondgebonden. De woningsegmentering bestaat uit een menging van sociale huur en koop, plus middeldure huur en koop én vrije sectorkoop.

Parkeren

Volgens de in Haarlem gehanteerde normen zouden er 254 parkeerplaatsen in het plangebied moeten komen. Hiervan zullen er 166 gekoppeld zijn aan een woning en zijn er 99 beschikbaar in de openbare ruimte, waarmee er een positief saldo van elf parkeerplekken ontstaat.

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

Na besluitvorming over de stedenbouwkundige visie is de volgende stap het maken van een bestemmingsplan, het ontwerp van de openbare ruimte en het opstellen van de grondexploitatie.

7. Bijlagen

- overzicht participatie
- ontwerp stedenbouwkundige visie, maart 2012.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage. Overzicht participatie

Bewonersavond Slachthuissterrein (12 oktober 2011)

Nadat voorzitter Hans Hoogvorst de plus minus tachtig aanwezigen welkom had geheten, vertelde wethouder Ewout Cassee wat de bedoeling van deze avond was: ervoor zorgen dat iedereen over dezelfde informatie over de plannen voor het Slachthuissterrein beschikt. Zijn ambitie is het om nog in deze raadsperiode een definitief besluit over de bestemming van het monument te nemen. Een paar weken geleden is ter inspiratie een excursie gehouden naar de Caballerofabriek in Den Haag en de Verkadefabriek in Zaandam. Vooral de Verkadefabriek is een goed voorbeeld van hoe door een interessante combinatie van functies een levendig centrum van de buurt kan ontstaan.

Stedenbouwkundige Joost van den Tillaart gaf een presentatie over het Slachthuissterrein, waarin hij inging op de geschiedenis van het slachthuis en van de buurt, op de plannen die er de afgelopen jaren zijn bedacht voor deze plek én op het besluit dat de gemeenteraad heeft genomen over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied. De presentatie staat ook op deze website. Na de pauze was het woord aan de zaal, waarbij de volgende vragen naar voren werden gebracht:

Supermarkt

Waarom komt er geen supermarkt of andere detailhandel in het slachthuis? PvdA-gemeenteraadslid Jeroen Fritz legde uit dat de raad dat besluit genomen heeft omdat een supermarkt veel verkeer aantrekt en dat wil de raad niet midden in een woonbuurt. Daarbij komt dat er al een supermarkt in de nieuwbouw aan de Merovingenstraat/ Hannie Schaftstraat gepland is.

De volgende vraag uit de zaal was of het dan geen dure supermarkt wordt. Jeroen Fritz gaf aan dat dat nu iets is waar de gemeenteraad geen zeggenschap over heeft. Ellen Boerema van Elan Wonen, de ontwikkelaar van het blok waar de supermarkt in komt, vertelde dat er onderhandelingen plaatsvinden met een supermarktketen en noemde de naam van de Dekamarkt – een goede bekende in de Slachthuisbuurt.

Joost van den Tillaart vulde aan met de functies die de gemeenteraad wel graag in het slachthuiscomplex ziet: voorzieningen op economisch (dienstverlening, horeca, startersruimten, creatieve bedrijven) en sociaal-maatschappelijk gebied (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, kleinschalige sportvoorzieningen, medisch centrum).

Wonen

Er kwamen vragen over het soort woningen die op het Slachthuissterrein komen. Volgens wethouder Cassee is dat nog niet heel precies bekend, maar wordt er in ieder geval gestreefd naar een mix van sociale woningbouw en bouw voor de middengroepen, om zo meer variatie in de buurt te krijgen. Over een pleidooi vanuit de zaal voor ouderenhuisvesting werd gezegd dat dat zeker één van de mogelijkheden kan zijn die een rol gaan spelen bij de uitwerking van de plannen.

Inbreng buurt

Kan de buurt zelf plannen ontwikkelen, werd gevraagd. Wethouder Cassee was duidelijk: we zijn hier vanavond om 'uw bestelling op te nemen', maar we kunnen geen garanties geven dat we alles overnemen. Vervolgens werd uitgebreid ingegaan op de niet aanwezige bewoners. Wethouder Cassee's reactie luidde dat de gemeente 2800 uitnodigingen in de buurt verspreid heeft en dat het vervolgens de eigen verantwoordelijkheid van bewoners is of ze daar wel of niet op in willen gaan. De suggestie van de wijkraad om voor ouderen een bijeenkomst overdag te organiseren werd enthousiast omarmd.

Het vervolg

Aan het eind van de avond schetste projectmanager Herman Wals het vervolg: bewoners kunnen de komende twee weken met suggesties komen. Aan de hand van de uitgangspunten van de gemeenteraad en de binnengekomen ideeën wordt er eind november op een tweede avond een schetsontwerp gepresenteerd. De volgende stap is dat dat omgezet wordt in een voorlopig ontwerp, dat door Burgemeester & Wethouders vrijgegeven wordt voor inspraak. In januari volgend jaar komt er een avond voor de buurt waar de bewoners weer hun zegje kunnen doen. Volgens planning zou de gemeenteraad dan in het voorjaar een besluit kunnen nemen over de stedenbouwkundige visie voor het Slachthuisterrein.

Bewonersreacties na eerste avond

1. Bewoner Pepijnstraat

- Een eenvoudige muziekschool voor kinderen van 4 tot 12 jaar.

2. Bewoner Gouwstraat/ lid wijkraad

- Graag wel enige vorm van detailhandel in de buurt, dat wil zeggen op het Slachthuisterrein.
- Een gevarieerde wijk trekt ondernemers aan die van elkaars nabijheid kunnen profiteren. Dit geeft de bewoners van de wijk de mogelijkheid te profiteren van een ruim aanbod. De energie blijft dan in de wijk.

3. Bewoner Zomerstraat

- Permanente huisvesting voor creatieve industrie in Haarlem (nu zijn er wel veel plekken aangewezen, maar deze zijn allen tijdelijk).
- Soort van bazar, met oude ambachten, multicultureel om meer samenhang te creëren tussen allochtone en autochtone bewoners. Bijvoorbeeld glas in lood, tapijten, mozaiektegels, breiwerk, glasblazerij, koper en dergelijke.
- Ik vind het een kans dat Slachthuisbuurt/ Haarlem zich op unieke wijze kan profileren via een monumentaal pand. Dus a.u.b. geen voorzieningen die elders al bestaan (zoals Jumbo-supermarkten).

4. Bewoner Gouwweteringkade

- Veel groen, aansluiting bij Reinaldapark is wellicht goed.
- Geen grote bedrijven.
- Geen drukke verkeersaders.
- Kan er nu wel een groot plan met bouwen bestaan, nu de woningkoop op zijn gat ligt en heel veel kantoorruimten leeg staan. Ook sluiten veel winkels de deuren.

5. Bewoner Slachthuisstraat

- Heeft interesse om een haptotherapie-praktijk op het Slachthuisterrein te vestigen.
- Idealiter zou het gaan om een individuele behandelruimte van 30-40 m², en aansluitend een (gemeenschappelijke) wachtruimte voor de cliënt, met gebruik van toilet. Ook gebruik van een gemeenschappelijke keuken (met bijvoorbeeld andere (para)medici, of een watervoorziening in de behandelruimte zelf. Dit laatste om simpelweg de cliënt een kopje koffie of thee te kunnen aanbieden.

6. 5^e Kwartier, Hannie Schaftstraat

- Heeft interesse om komende jaren op het Slachthuisterrein te werken. Zoekt een grotere 'werkruimte en uitvalsbasis' voor culturele projecten die we realiseren in Haarlem en Noord- Holland.
- Een 'werkruimte en uitvalsbasis' betekent een keuken, een werkplaats, een muziekstudio, een kantoor en een kleine opslag van audiovisuele apparatuur.
- Daarnaast willen we graag periodiek culturele activiteiten programmeren voor de buurt in samenwerking met andere stedelijke culturele partners. Eerder werkten we al succesvol samen met de Philharmonie en het Mondiaal Centrum. Momenteel ontwikkelen we samen met Muziek Centrum Kennemerland het MuziekLab in Parkwijk.
- We verkennen ook de mogelijkheden voor werkervaringsplekken van opleidingen uit de buurt zoals het Haarlem College. Momenteel werken we al samen met het InHolland.
- We kunnen onszelf voorstellen als tijdelijke gebruiker en pionier in de periode van ontwikkeling, dus nog voordat alle plannen zijn uitgekristaliseerd. In deze periode willen we graag laagdrempelige culturele projecten ontwikkelen. Te denken valt aan try-outs van onze voorstellingen, kleine concerten, tijdelijke tentoonstellingen of bijeenkomsten georganiseerd door partners.

Tweede bewonersavond (28 november 2011)

Voorzitter Hans Hoogvorst heette in de Oosterkerk ongeveer vijftig aanwezigen welkom, waaronder veertig bewoners. De overige aanwezigen werkten bij de gemeente of bij de corporaties. Projectmanager Herman Wals greep terug op de vorige bewonersavond, waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein belicht zijn. Sindsdien zijn er zeven reacties binnengekomen,

waarin de volgende suggesties voor de invulling van het Slachthuisterrein gedaan werden:

- muziekschool
- creatief centrum zoals de Egelantier
- geluidsstudio voor bandjes
- creatieve industrie
- flexplekken voor het nieuwe werken
- géén voorzieningen die elders al bestaan (zoals een Jumbo supermarkt)
- enige vorm van detailhandel
- soort van bazar (oude ambachten, multicultureel)
- filiaal van De Schalm
- kleine, aparte vintage winkeltjes
- hippe kapper
- ‘toch dat hippe design hotel’
- ruimte voor ambachten (meubelmakerij, smederij, textiel)
- autoluw, geen grote bedrijven
- peuterspeelzaal
- grand café
- horeca als leer/werkbedrijf

Stedenbouwkundige Joost van den Tillaart gaf een presentatie van de ideeën die er bij de gemeente leven voor de invulling van het Slachthuisterrein, waarna landschapsarchitect Roald van Splunter een reeks van beelden liet zien als referentie voor het plein aan de voorkant van het slachthuis. De presentatie staat op de website van de gemeente.

Laatste spreker voor de pauze was wethouder Ewout Cassee, die benadrukte dat ideeën vanuit de bewoners zeer welkom zijn, hetgeen goed paste in de oproep van de wijkraadsvoorzitter om vooral te luisteren naar wat de bewoners willen, maar dat de gemeenteraad over een aantal zaken al een besluit genomen heeft. Als voorbeeld noemde hij dat er geen supermarkt in het slachthuis komt, maar wel aan de Merovingenstraat. Ook ging de wethouder in op het bericht in het Haarlems Dagblad, waarin staat dat de gemeente en de erfpachter van het slachthuisterrein met elkaar in gesprek zijn over de verkoop van de monumentale gebouwen aan de gemeente.

Na de pauze gingen de bewoners in groepjes uiteen, waarbij ze suggesties bedachten voor de openbare ruimte, de woningen en de verdere invulling van het gebied.

Openbare ruimte

- multifunctioneel plein (markt, terras, concerten, koninginnedag)
- centraal plein vooral niet te vol
- dorps karakter, ook al wonen we in de stad
- bestrating moet aansluiten bij de industriële sfeer van de gebouwen (en wijk)
- toegankelijk voor rolstoelers, kinderwagens en scootmobiel, geen kinderkopjes en niet te glad
- geen asfalt!

- bomen 'kriskras' als schaduwgevers
- een brink met boompertijen
- véél groen, maar geen gras
- brede groenstrook met gras en bomen
- autoluw, geen doorgaande weg, alleen bestemmingsverkeer
- charme

Wonen

- woningen moeten in verband met sociale controle
- mix huur + koop en duur + goedkoop
- sociale huur 50 procent, middeldure huur 50 procent
- betaalbare huur- en koopwoningen!
- seniorenwoningen, kangoeroewoningen, levensloopbestendig
- beschermd wonen
- mix, ook woningen voor gezinnen
- jongerenhuisvesting
- woningen met atelier of praktijk aan huis
- probeer eigenaren bedrijfsboxen te interesseren met aanbod atelierwoning en/of plint + maisonettes in twee lagen
- grondgebonden met twee, maximaal drie lagen (ook vier is genoemd)
- geen hoogbouw
- hoekappartementen niet hoger dan torentje slachthuis
- de te bouwen woningen moeten niet te veel op het plein staan
- parkeren op eigen terrein
- inpandige garages onder de grond
- hoogwaardige bouw, mooie materialen in stijl van de buurt
- huizen met stenen die lijken op die van het slachthuis

Verdere invulling

- geen verkeersaantrekkende functies!
- grand café
- buurtkroeg
- snackbar
- gezondheidscentrum
- muziekschool
- muziekstudio
- ateliers
- diverse culturele onderkomens
- sport en spel, ruimte voor de jeugd
- postagentschap, pinautomaat
- kleine winkels, bazarachtig, wel rendabel, eventueel projecten als Jansje
- workshopruimten annex winkels
- sportschool
- kinderopvang
- stichting Jeugd & Gezin
- Puik en Schalm

Het vervolg

Aan het eind van de avond schetste Herman Wals het vervolg: bewoners kunnen de komende twee weken met aanvullende suggesties komen. Mede aan de hand van de ingebrachte ideeën wordt in december een voorlopig ontwerp aan het college van Burgemeester & Wethouders voorgelegd, met het verzoek dit plan voor inspraak vrij te geven. In januari volgend jaar komt er dan een inspraakavond voor de buurt waar de bewoners weer hun zegje kunnen doen. Volgens planning zou de gemeenteraad in het voorjaar een besluit kunnen nemen over de stedenbouwkundige visie voor het Slachthuisterrein. Tot slot roept de voorzitter van de wijkraad op om de in de buurt verspreide enquête in te vullen.

Bewonersreacties na tweede avond

7. Bewoner Pepijnstraat

- Flexplekken voor het nieuwe werken.
- Peuterspeelzaal de Egelantier (Haarlem Effect) moet misschien weg uit de Egelantier (i.v.m. verkoop gebouw), misschien zou hier een plek zijn met buitenspeelplaats.
- Of de hele H'art (de Egelantier) er in, een nieuwe ruimte voor creatieve vakken etc. van de Egelantier. Hooguit wat veel fietsen maar die kunnen op het binnenterrein. Ze hebben daar zoveel leuks, ze blijven dan wel in een mooi bijzonder gebouw en vlakbij de binnenstad zoals de vorige locatie, beter dan de Waarderpolder, daar heeft niemand zin in om daar s' avonds te fietsen. Ook voor de muziekschool MKZ is het een goede locatie omdat het geïsoleerd ligt en weinig geluidsoverlast zal geven. De bedrijvigheid zal de Slachthuisbuurt ook ten goede komen voor wat meer veiligheid, sociale controle op de straat. Nu met de bezuinigingen zijn de cursussen duurder wat interessant is v/d economie.
- Een filiaal van de Schalm.

8. Bewoner Pepijnstraat

- Het Meatpacking District is een hippe en moderne wijk in New York City. Het ligt in de Lower West Side van Manhattan (tussen 9th Ave en West Side Highway). Vroeger zaten in deze wijk veel vleesdistributeurs. Nu wordt er nog wel vlees verhandeld, maar lang zo veel niet meer. Het contrast is zeer groot in deze wijk, en dat is waarschijnlijk waarom zoveel mensen het een leuke wijk vinden. Aan de ene kant wordt vlees verhandeld en aan de andere kant zitten hippe en trendy winkeltjes, waar ook veel beroemdheden heen gaan. Het Meatpacking District kwam ook voor in Sex and the City, Samantha Jones woonde hier. Het komt ook vaak voor in The City.
- Wellicht een hip steakhouse waar je ook overdag leuk kan zitten (grand cafe)
- Een geluidsstudio voor muzikanten die van tijd tot tijd try outs geven voor klein publiek.
- Kleine aparte vintage winkeltjes.
- Een hippe kapper.
- Toch dat Hippe design hotel....

9. Bewoner Saracenenstraat

- Een ruimte voor ambachten als meubelmaker(houtbewerking), smederij, textiel (weven, wolspinnerij, antiekrestauratie,, verhandel (speciale verf) etc. Deze bedrijfjes kunnen dan zowel een leer/werkfunctie krijgen als workshops en cursussen voor belangstellenden organiseren. Kortom bijna uitgestorven beroepen (ambachten) een nieuw leven inblazen met een kans op slagen, omdat er van alles geconcentreerd onder één dak is ondergebracht.
- Daarnaast een horecagelegenheid eveneens als leer/werkbedrijf, zodat het er leuk toeven is voor alle Haarlemers. Een trekker voor de Slachthuisbuurt.

10. Bewoner Zomerstraat

- Ruimte voor kunstenaars, creativiteit.
- Meer aandacht voor duurzaamheid (biologische/natuurwinkel). (Zie ook de ontwikkeling van het Peltenburgterrein, type bewoners en de overbrugging naar de stad toe). Aanbod lokale producten.
- Kleinschalige sportschool.
- Horeca met aandacht voor de geschiedenis van het Slachthuissterrein en de wijken (permanente tentoonstelling etc.).

11. Bewoner Slachthuisstraat

- Plotsklaps kwam ik op een regenachtige grauwe dag op het idee voor een binnen'SPEELPALEIS' voor kinderen vanaf een jaar of 2 tot 10 jaar. Met slecht weer is er in de buurt weinig te doen. Ik ben een moeder die veel plakt, knipt en knutselt maar op een regenachtige dag die wij hier in Nederland vaak bezitten is het heerlijk voor de kids hun energie kwijt te raken in een 'Klim en Klauter Paleis'. Er bestaan zeker al van deze binnenspeelplaatsen, ik noem Speelparadijs in Hoofddorp of Chimpie Camp in Aalsmeer. Het zou toch fantastisch zijn om zo iets nieuws ook in de buurt te hebben. Ik denk dat er kinderen genoeg zijn in de buurt, sterker nog in heel Haarlem.

Bewonersenquête (januari 2012)

Vragenlijst, Ideeën voor het Slachtuisterrein 2011	Ja	Nee	Geen mening	Totaal:	Voorkeur Ranglijst
10. Post servicepunt	443	30	32	505	1
07. Pinautomaat	412	54	39	505	2
02. Supermarkt (middelgroot) Lidl, Dirk, Jumbo, Aldi, Deka, Albert Heijn, C1000	393	85	27	505	3
01. Kleine winkels; groenteboer, slager, bakker, drogisterij enz.	376	61	68	505	4
08. Apotheek / fysiotherapie / gezondheidscentrum	360	70	75	505	5
09. Snackbar	262	164	79	505	6
06. Kinderdagverblijf / naschoolse opvang	233	124	148	505	7
05. Sportschool / fitness	234	166	105	505	8
12. Woningbouw	220	169	116	505	9
04. Leerwerkbedrijf bijv. een slagervakschool	199	144	162	505	10
11. Grandcafé, Horeca	186	216	103	505	11
03. Ruimte voor kunstenaars, ateliers	160	192	153	505	12
Voorkeuren Supermarkt					
Lidl	16				
Dirk	17				
Jumbo	34				
Aldi	15				
Deka	6				
Albert Heijn	8				
C1000	9				
Bewoners Slachthuisbuurt	2728				
Ingeleverde Formulieren:	505				
	2223				
					18,51 % van de bewoners heeft een mening



Reageren
antwoord@haarlem.nl

Vragen
023 - 511 51 15

Meer informatie
www.haarlem.nl

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk Beleid

Slachthuissterrein

Ontwerp Stedebouwkundige visie, maart 2012



Colofon

Aan deze stedebouwkundige visie hebben meegewerkt:

Cécile Hubers (Gebiedsmanagement)

Herman Wals (Projectmanagement)

Joost van den Tillaart (Stedebouw)

Roald van Splunter (Landschap)

Inhoudsopgave

Colofon	2	Bijlage 1: verder geoptimaliseerde voorbeeldverkaveling	30
Bronvermelding	2	Bijlage 2: Parkeerbalans	31
Inleiding / Voorwoord	3	Bijlage 4: Groenbalans & bomenbalans	32
De locatie	5	Bijlage 3: Verhardingsbalans	32
Plangebied	5		
Ontstaansgeschiedenis Slachthuissterrein en omgeving	5		
Ligging in de stad	5		
Slachthuissterrein	7		
Het monument	9		
Historie en stijl	9		
Beschrijving van de gebouwen	9		
Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt	10		
Visie Slachthuisbuurt-Zuid	11		
Overige plannen	12		
Conclusies inventarisatie	14		
Kenmerken (kwaliteiten)	14		
Knelpunten	14		
Concept	15		
Het plan	17		
Opzet van het plan	17		
Verkeersstructuur	18		
Structuur openbare ruimte	20		
Waterstructuur	24		
Functies	25		
Woonsferen	26		
Fasering	27		
Stedebouwkundige randvoorwaarden	28		
Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit	29		

Bronvermelding

Foto voorzijde: www.haarlemsbouwplannen.nl



Inleiding

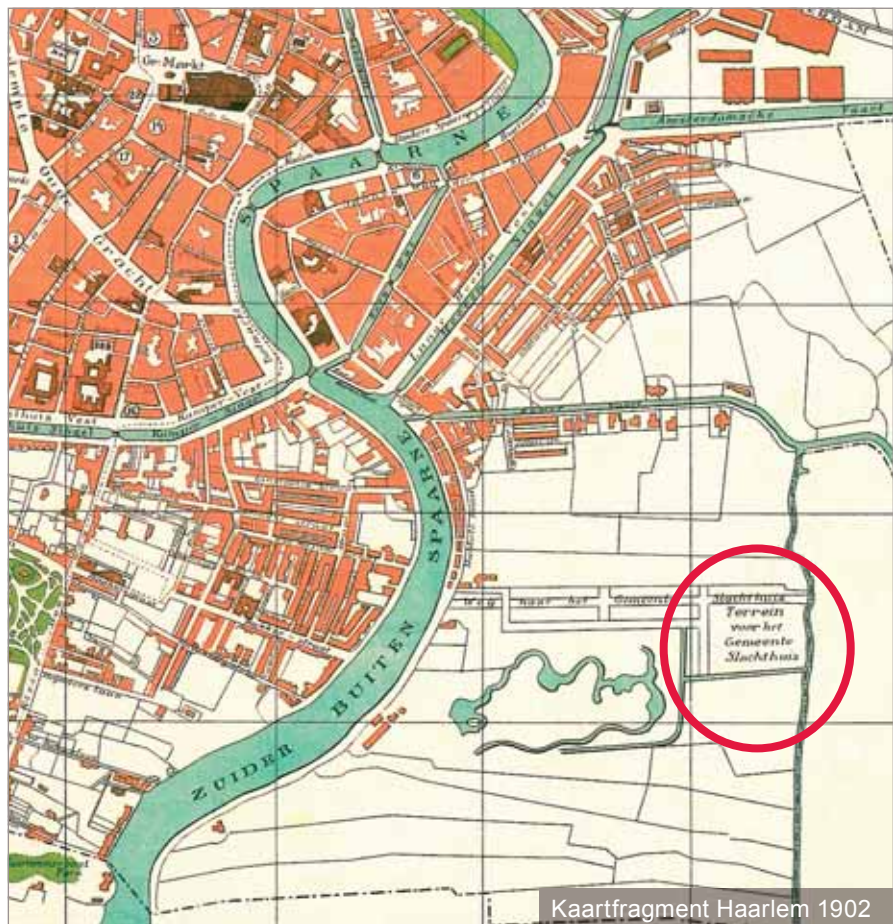
Het Haarlemse slachthuis was begin vorige eeuw het lichtend voorbeeld van moderniteit en hygiënisch slachten. Maar de tijd dat het slachthuis nog die functie had ligt alweer jaren achter ons.

Het Slachthuisterrein ligt er momenteel bij als een onaantrekkelijk niemandsland, opgebouwd uit incidenten. Ondanks de weinig positieve aanblik van vandaag de dag heeft het gebied ontegenzeggelijk potentie: de ligging nabij de entree van Haarlem, de architectonische kwaliteit van het slachthuiscomplex en de landschappelijke structuren van de Gouwwetering en het Reinaldapark.

Om verandering te brengen in de huidige situatie stelde de gemeenteraad in 2005 de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* vast. Bureau Khandekar heeft deze gebiedsvisie voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie, waar de raad in maart 2008 mee instemde.

Voor het Slachthuisterrein, inclusief de omgeving van de Oorkondelaan, moet ook een dergelijke visie opgesteld worden. Daarvoor zijn in juni 2011 de uitgangspunten vastgesteld. Het resultaat daarvan ligt nu voor u in de vorm van de *Stedenbouwkundige Visie Slachthuisterrein*.

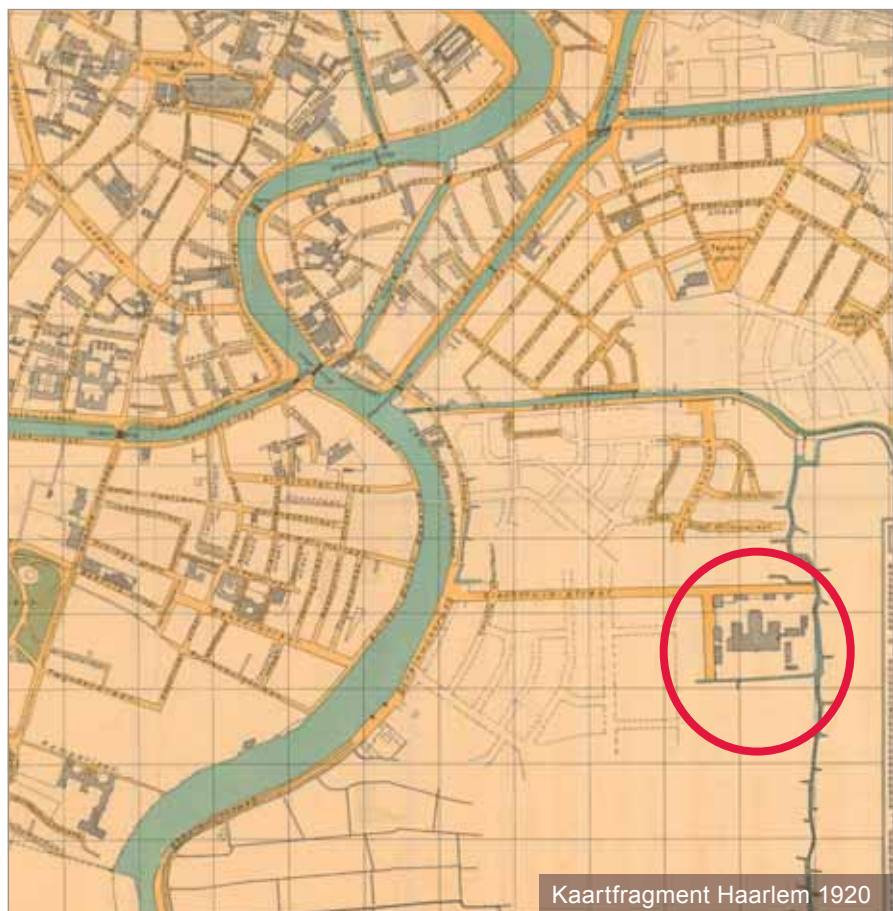
Het doel van deze visie is het scheppen van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het project Slachthuisterrein + Oorkondelaan, om zo te komen tot een duurzame herstructurering van deze locatie, waarbij een kwalitatief hoogwaardig gebied wordt gerealiseerd, met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing en een optimale combinatie van people, planet en profit.



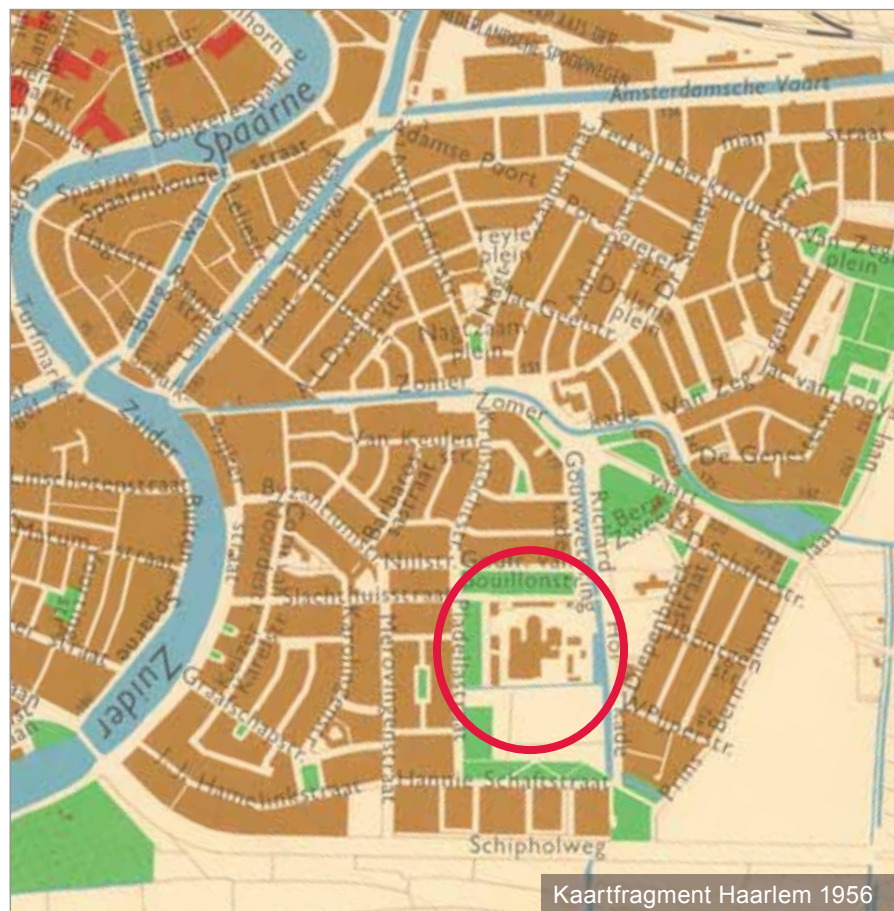
Kaartfragment Haarlem 1902



Kaartfragment Haarlem 1946



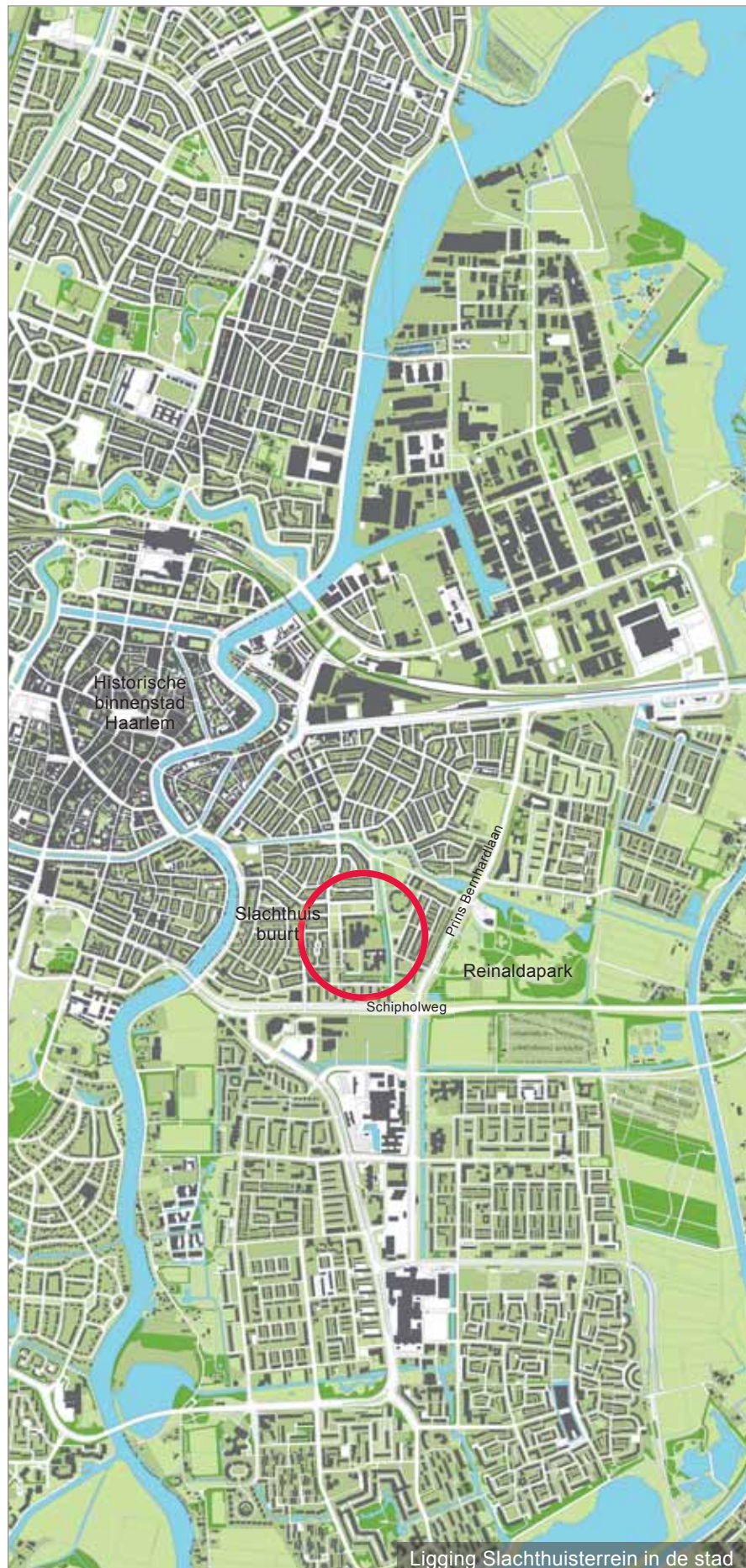
Kaartfragment Haarlem 1920



Kaartfragment Haarlem 1956



Kaart Haarlem 1962



Ligging Slachthuissterrein in de stad

De locatie

Plangebied

Het plangebied Slachthuissterrein is gelegen in Haarlem-Oost, in de nabijheid van de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan en het Reinaldapark. Het plangebied wordt ingesloten door de Hannie Schaftstraat in het zuiden, de Pladellastraat in het oosten, de Godfried van Boullionstraat in het noorden en de Richard Holkade in het oosten.

Ontstaansgeschiedenis Slachthuissterrein en omgeving

In de loop van de 19e eeuw werden er plannen gemaakt voor het centraliseren van de slachtactiviteiten in Haarlem, vanuit het oogpunt van hygiëne en kwaliteit van het vlees. Tot die tijd gebeurde dit in zo'n 150 particuliere slachterijen, verdeeld over de stad, wat de controle lastig maakte.

Dit leidde tot de bouw van het Gemeentelijk Slachthuis in de periode 1906-1907. Het gebouw verrees als een eenzaam gebouw in de Romolenpolder, ver buiten de stad. Het complex werd, voor aan- en afvoer, door middel van de Slachthuisstraat verbonden met het Spaarne.

De Slachthuisbuurt, die haar naam ontleent aan dit complex, ontstond vanaf 1917, in het kader van de stadsuitbreidingen. Binnen de stedenbouwkundige structuur die voornamelijk uit woningen van één of twee bouwlagen met een kap bestaat, bevinden zich een aantal bijzondere plekken zoals de hofjes aan de Schalkwijkerstraat en de Graafschapstraat en het Hofje van Egmond.

Ten oosten van het slachthuiscomplex ligt de Componistenbuurt die dateert uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. De Componistenbuurt is veel rationeler en soberder van opbouw dan de Slachthuisbuurt en heeft een enigszins geïsoleerde ligging ten opzichte van de andere woonbuurten. Tussen de Componistenbuurt en het Slachthuissterrein ligt een zone met bijzonder functies en bebouwing zoals de voormalige Zuid-Oosterkerk uit 1935 en het door Liesbeth van der Pol ontworpen woonbuurtje "de Kogellager" uit 1997.

In de jaren '50 werd de strook ten zuiden van het Slachthuissterrein, gelegen aan de Schipholweg, ontwikkeld. Deze zone kenmerkt zich door de open bebouwingsstructuur, bestaande uit portiekflats van drie en vier lagen. Voor deze zone is een plan in uitvoering om middels sloop en nieuwbouw tot verbetering van de woningen en de stedenbouwkundige structuur te komen. De Schipholweg zal zich meer als entree van Haarlem manifesteren. De visie voor de Slachthuisbuurt Zuid wordt later in deze visie nog uitvoeriger belicht.

Ligging in de stad

Het Slachthuissterrein ligt centraal in Haarlem Oost en heeft een gunstige ligging ten opzichten van het historisch stadscentrum. Daarnaast is het gelegen in de nabijheid van grote groen-blauwe structuren met een belangrijke recreatieve functie zoals het Spaarne, de Zomervaart, de Gouwwetering, het in renovatie zijnde Reinaldapark en het buitengebied aan de oostrand van Haarlem.

De toegankelijkheid van deze gebieden is niet optimaal, zo functioneert de Prins Bernhardlaan als een barrière die de relatie tussen de Slachthuisbuurt en het Reinaldapark verstoort. Op kleinere schaal ontbreken eveneens recreatieve verbindingen, zoals tussen de groene parkstrook rond het slachthuis en het Henriëtte Bosmansplantsoen en de Gouwwetering aan de oostzijde van het Slachthuissterrein.

Door de ligging nabij de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan is het gebied goed ontsloten voor het autoverkeer. Met haltes voor bussen in de Slachthuisstraat, Schipholweg en Prins Bernhardlaan ligt het openbaar vervoer op loopafstand. Het gebied is goed verbonden met het zeer fijnmazige Haarlemse fietsnetwerk en is daardoor goed bereikbaar met de fiets.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat alle langzaam verkeersverbindingen, doordat het Slachthuissterrein een afgesloten enclave in de stad vormt, langs het gebied gaan in plaats van er doorheen.

Met name voor fietsers en voetgangers biedt het toegankelijker maken van het gebied kansen om nieuwe routes te creëren.



Bestaande park aan noordzijde Slachthuisterrein



Gouwewetering



Voormalige kerk aan de Richard Holkade



ICT-Haarlem



Woonwagens



Godfried van Boullionstraat

Padelstraat

Richard Holkade

Hannie Schaftstraat

Plangebied

Slachthuisterrein

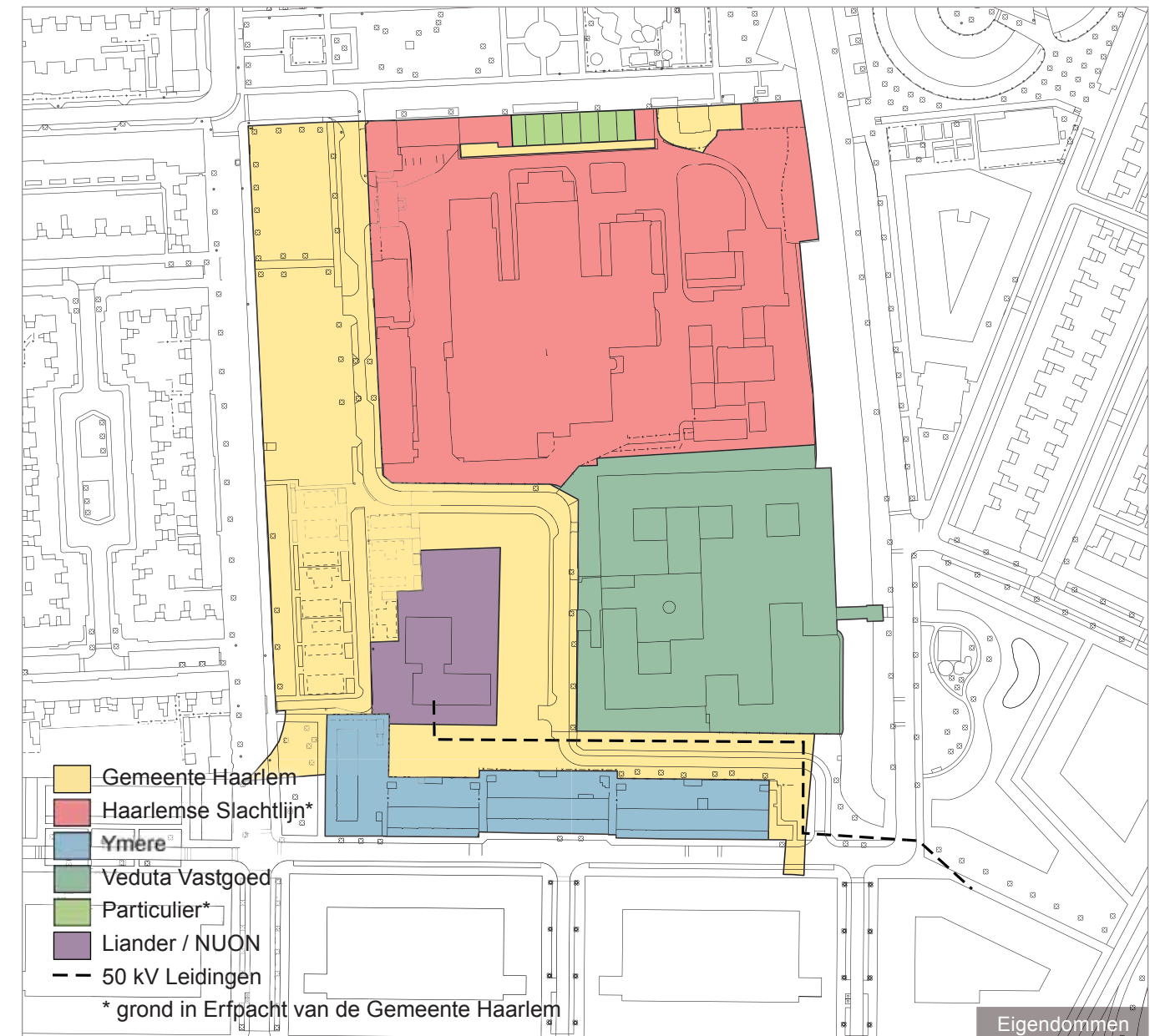
Vergeleken met zijn omgeving heeft het slachthuiscomplex een zeer autonome ontwikkeling gekend. Vanaf het ontstaan bezat het gebied de sfeer van een restzone waar functies konden landen die op geen andere plek in de stad gewenst waren. Op die manier zijn er allerlei functies en gebruikers in het gebied gekomen die zich als incidenten tot elkaar en tot hun omgeving verhouden. Hierdoor is de oorspronkelijke eenheid van het gebied verloren gegaan.

Aan de Pladellastraat ligt sinds de jaren 80 een woonwagenpark, dat plaats biedt aan 12 woonwagens. Het is enkele jaren geleden, conform de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt*, iets in zuidelijke richting verplaatst. De ontsluiting hiervan vindt plaats via een binnenstraat parallel aan de Pladellastraat.

Ten zuiden van het slachthuis, aan de Gouwwetering, werd in de jaren tachtig het gebouw van de Rijksgeologische Dienst gebouwd, dat tegenwoordig als het ICT-gebouw bekend staat. Het gebouw wordt gekenmerkt door een moduleachtige opbouw en het beschikt over een halfverdiepte parkeergarage. Het gebouw is middels een brug over de Gouwwetering te bereiken en de parkeergarage is ontsloten vanaf de Oorkondelaan. Delen van het gebouw hebben hier ook een entree.

In de zuid-westhoek van het plangebied, midden op een braakliggend terrein, bevindt zich het transformatorhuis van Liander. Het transformatorhuis stelt voor zover bekend geen verdere eisen aan de externe veiligheid met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Wel ligt er ten zuiden van het transformatorhuis een leidingentracé waar rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast vinden er gesprekken plaats tussen Liander en de gemeente om de capaciteit van het station uit te breiden.

Op het Slachthuisterrein zelf zijn er, zonder al te veel ontzag voor het historische gebouw, in de loop der jaren nieuwe delen aan het slachthuis toegevoegd. Daarnaast is in de jaren 90 tegen de noordelijke ommuring van het terrein een rij bedrijfunits in twee lagen gebouwd. Door de ad hoc plaatsing van de gebouwen in het gebied komen ze erg fragmentarisch en rommelig over, wat zorgt voor een negatieve uitstraling.



Liander Trafogebouw



"De kogellager"



Hofje van Egmond



Directeurswoning



Keurmeesterswoning



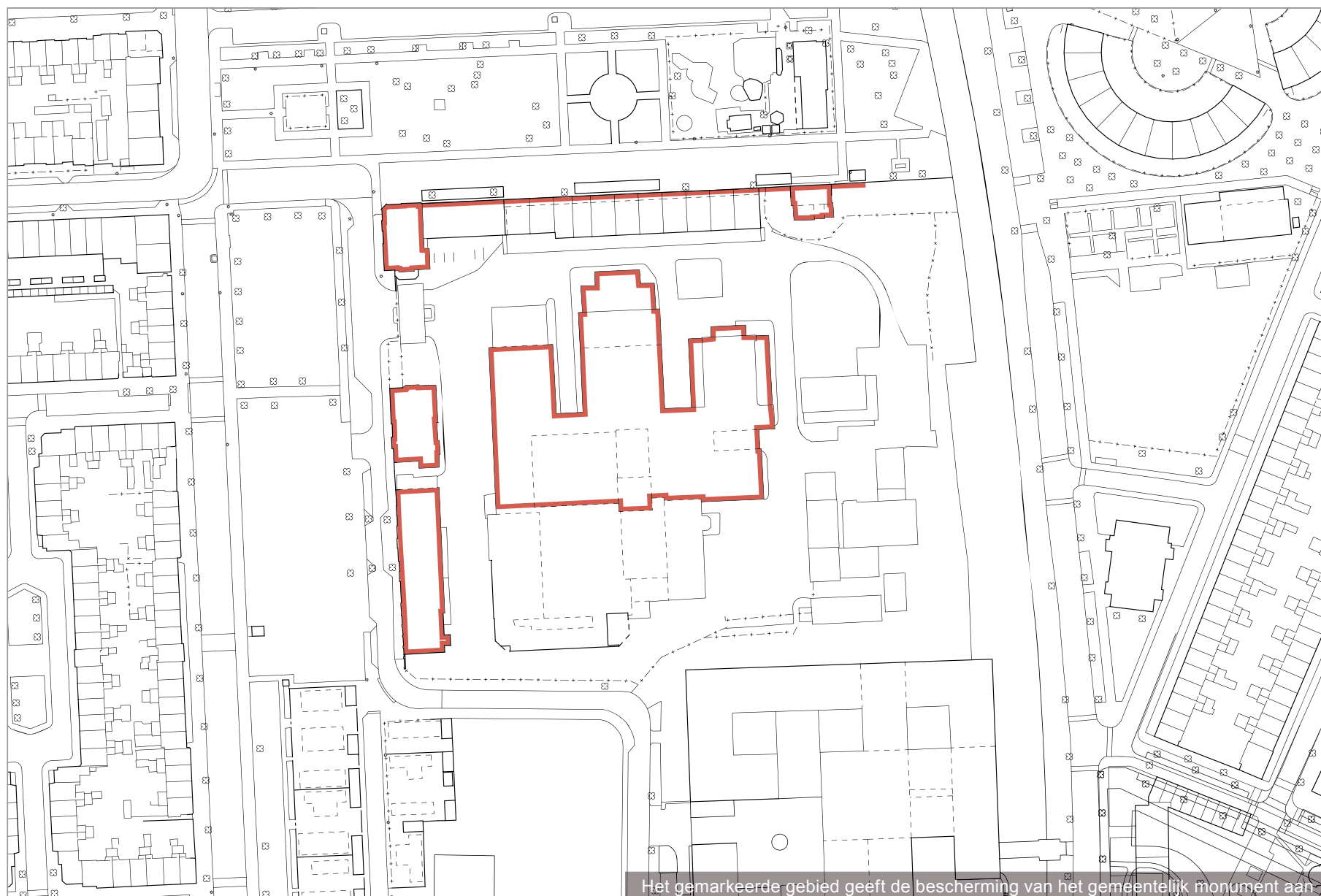
Hoofdgebouw Slachthuis met torentje



Monumentale muur aan de noordzijde



Stallen



Het gemarkeerde gebied geeft de bescherming van het gemeentelijk monument aan



Ingang Slachthuissterrein



Bedrijfsboxen



Kantoor

Het monument

Het slachthuiscomplex heeft belangrijke architectuurhistorische waarde als een redelijk gaaf bewaard gebleven slachthuiscomplex uit de vroege 20ste eeuw. Ontworpen door de Haarlemse stadsarchitecten J. Leijh en L.C. Dumont als eerste openbare slachthuis van Haarlem heeft het ook cultuurhistorische waarde omdat het de modernisering van de slachtpraktijk laat zien. Tenslotte heeft het ook stedenbouwkundige waarde als focuspoint in de later gebouwde Slachthuisbuurt.

In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, vanwege deze belangrijke cultuurhistorische waarde, aangewezen als gemeentelijk monument. Moderne uitbreidingen, aansluitend op oudere bebouwing of vrijstaand, vallen buiten de bescherming.

Historie en stijl

Het slachthuiscomplex werd op 2 mei 1907 geopend. Vanaf dat moment kon het vee op een centrale plek worden geslacht en kon het vlees tegelijk worden gekeurd, hetgeen een grote vooruitgang betekende.

Het ontwerp is getekend door stadsarchitect L.C. Dumont. De gebouwen werden uitgevoerd in een overwegend historiserende stijl, die onder meer blijkt uit de toepassing van speklagen en gevelopeningen met segmentbogen. Het slachthuis zelf, centraal op het terrein, alsook de nabijgelegen bouwdelen voor het verwerken van vlees, sluiten in hun vormgeving aan bij de bedrijfsarchitectuur van omstreeks 1900, hetgeen onder meer blijkt uit de toepassing van bakstenen geveldammen, dito siermetselwerklijsten, en veelruits ijzeren ramen.

Onderdelen zoals de directeurswoning, keurmeesterswoning en het kantoor hebben behalve de historiserende details ook enkele rustieke elementen die stelen op de Chaletstijl, zoals brede dakoverstekken met sierspanten en afgewolfde dakschilden.

Het terrein werd oorspronkelijk behalve door de diverse gebouwen ook bepaald door enige voor het slachtvee bestemde grasvelden. Op het voorste deel van het terrein waren de runderstallen gesitueerd. Het totale complex werd omgeven door hoge bakstenen muren. Daarnaast was er sprake van een monumentale ingangspartij, bestaande uit een door smeedijzeren hekwerken omgeven en decoratief vormgegeven rondboogpoort. Deze tussen de directeurswoning en het kantoor gelegen onderdelen zijn later verdwenen en vervangen door de huidige moderne entree.

Beschrijving van de gebouwen

Directeurswoning

De directeurswoning staat op de kop van de Slachthuisstraat, de straat die het slachthuis verbindt met het Spaarne en waarlangs ooit het vee naar het abattoir werd geleid. Het is één van de gebouwen die op het terrein het meest intact zijn gebleven. Gesitueerd op de noordwesthoek van het complex straalt het nog steeds voornaamheid uit.

kantoor

Ten zuiden van de hoofdentree en ten westen van het hoofdgebouw is het kantoor gelegen. Hoewel minder prominent dan de directeurswoning, is het een fraai gebouw met rijk metselwerk en bijzondere details. Ook het interieur van het kantoorgebouw is nog vrijwel intact.

runderstallen

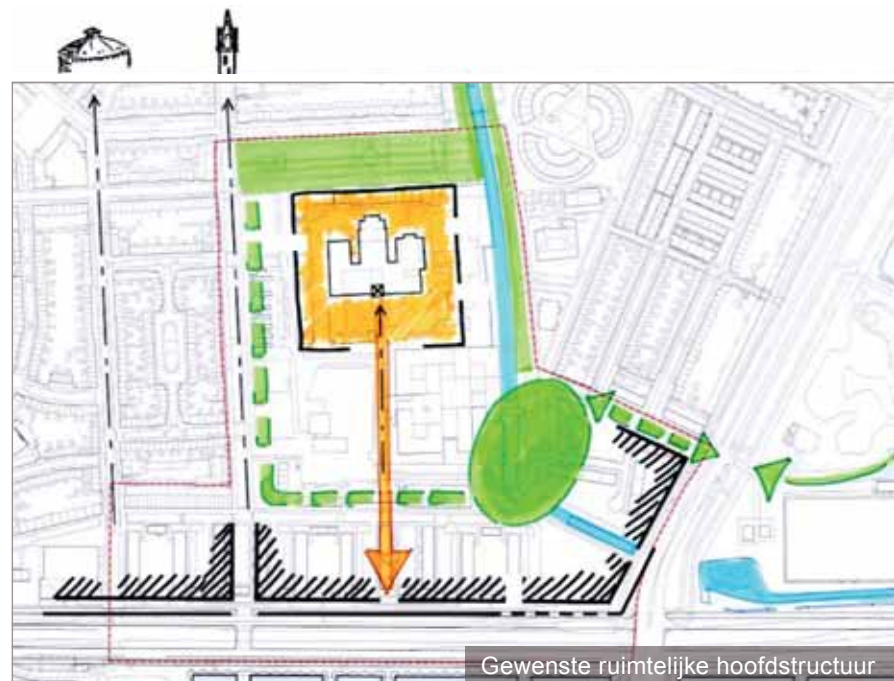
In de zuid-west hoek van het complex liggen de runderstallen. De stallen zijn herkenbaar aan het lichtgeknikte zadeldak met dakkapellen. In de loop der tijd zijn de stallen naar het zuiden uitgebreid. Van alle slachthuisgebouwen zijn de stallen er in bouwkundig opzicht het slechtst aan toe.

keurmeesterswoning

In de noord-oosthoek van het slachthuissterrein staat de keurmeesterswoning. De woning wordt nog steeds bewoond.

slachthuis

Centraal op het terrein ligt het eigenlijke slachthuis. Het heeft een karakteristieke plattegrond bestaande uit een centraal hoofdvolume met een oost-west gang die toegang biedt aan de verschillende subvolumes van het gebouw. Deze onderdelen variëren in hoogte. Destijds waren alle gebouwen afgedekt door bijzondere afgeplatte zadeldaken met in de lengte-as mooi vormgegeven lichtstraten. Aan de zuidgevel van het hoofdgebouw trekt het torentje met puntdak meteende aandacht. Het torentje is een herkenbaar focuspunt in de omgeving geworden. In de loop der tijd is het hoofdgebouw veelvuldig uitgebreiden gemoderniseerd. Daarbij is veel verloren gegaan. Desalniettemin staat de hoofdstructuur nog steeds overeind en kan het na het ontdoen van de latere aanbouwen weer een krachtig volume worden.



Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt

In 2005 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt vastgesteld. In deze gebiedsvisie worden uitspraken gedaan over de (globale) verkaveling, de functies in het gebied, de bouwhoogtes en de verkeersstructuur.

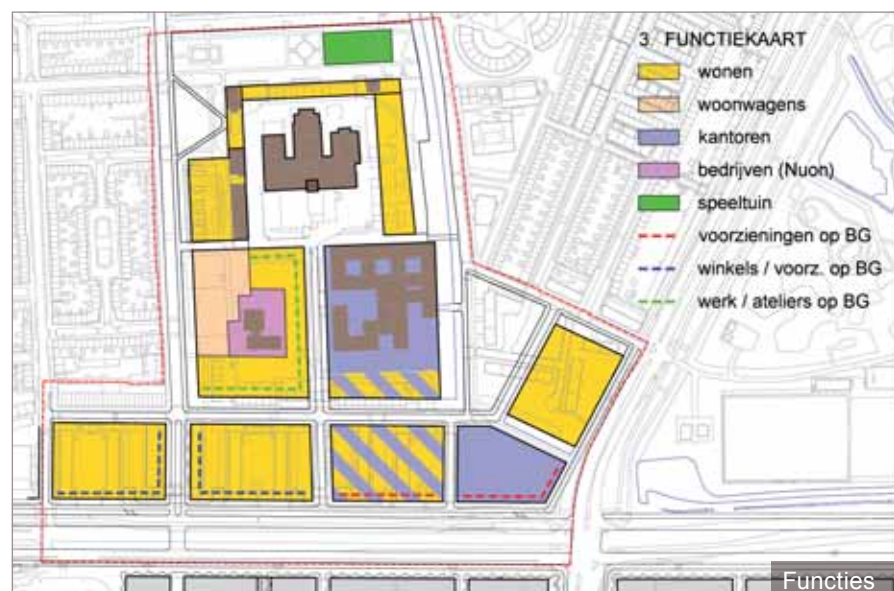
De gebiedsvisie definieert zones: de Schipholwegzone, de zone rond de Oorkondelaan en het Slachthuissterrein. De laatste twee hebben betrekking op deze stedenbouwkundige visie.

Het gebied Oorkondelaan wordt beschreven als een overgangszone tussen enerzijds de intensief bebouwde Schipholwegzone en anderzijds het Slachthuissterrein en de Slachthuisbuurt. De opgave ligt voor een belangrijk deel in de inpassing van het ICT-gebouw, het Liander 50 kV-station en een nieuwe locatie voor woonwagens.



De stedenbouwkundige structuur in het gebied is met name noord-zuid gericht. Basis hiervoor vormen de zichtlijnen op markante gebouwen in de omgeving en op de toren van het slachthuis zelf.

Uitgangspunt voor het Slachthuissterrein is behoud van de oorspronkelijke gebouwen en herbestemming tot wonen van het terrein uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuissterrein wordt omgevormd tot een binnenhof rond het historische slachthuis en wordt voor de auto in zuidelijke richting ontsloten via de verlegde Oorkondelaan en verbonden met een nieuwe ventweg langs de Schipholweg. Hierdoor wordt een directe zichtrelatie vanaf de Schipholweg met het slachthuis gecreëerd, wat de iconische waarde en identiteitsdragende functie van het slachthuis benadrukt.



Ter plaatse van de voormalige woonwagenlocatie komen grondgebonden woningen. Behalve wonen kunnen op het Slachthuissterrein enkele passende niet-woonfuncties komen op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijfvormen). Een supermarkt is onwenselijk op deze locatie en onverenigbaar met de gewenste woonbestemming. Ook detailhandel (food en non-food) is uitgesloten.

De Gouwweering krijgt een recreatief karakter met openbare ruimte langs het water. Ook langs de Hannie Schafstraat en Pladellastraat komen brede, groene wandelzones.

NB In afwijking van de gebiedsvisie is besloten om niet de Pladellastraat als hoofdontsluiting van de Slachthuisbuurt te laten fungeren maar dit verkeer, net als in de huidige situatie, via de Merovingenstraat te laten rijden.



Maquettefoto



Blokken III

Visie Slachthuisbuurt-Zuid

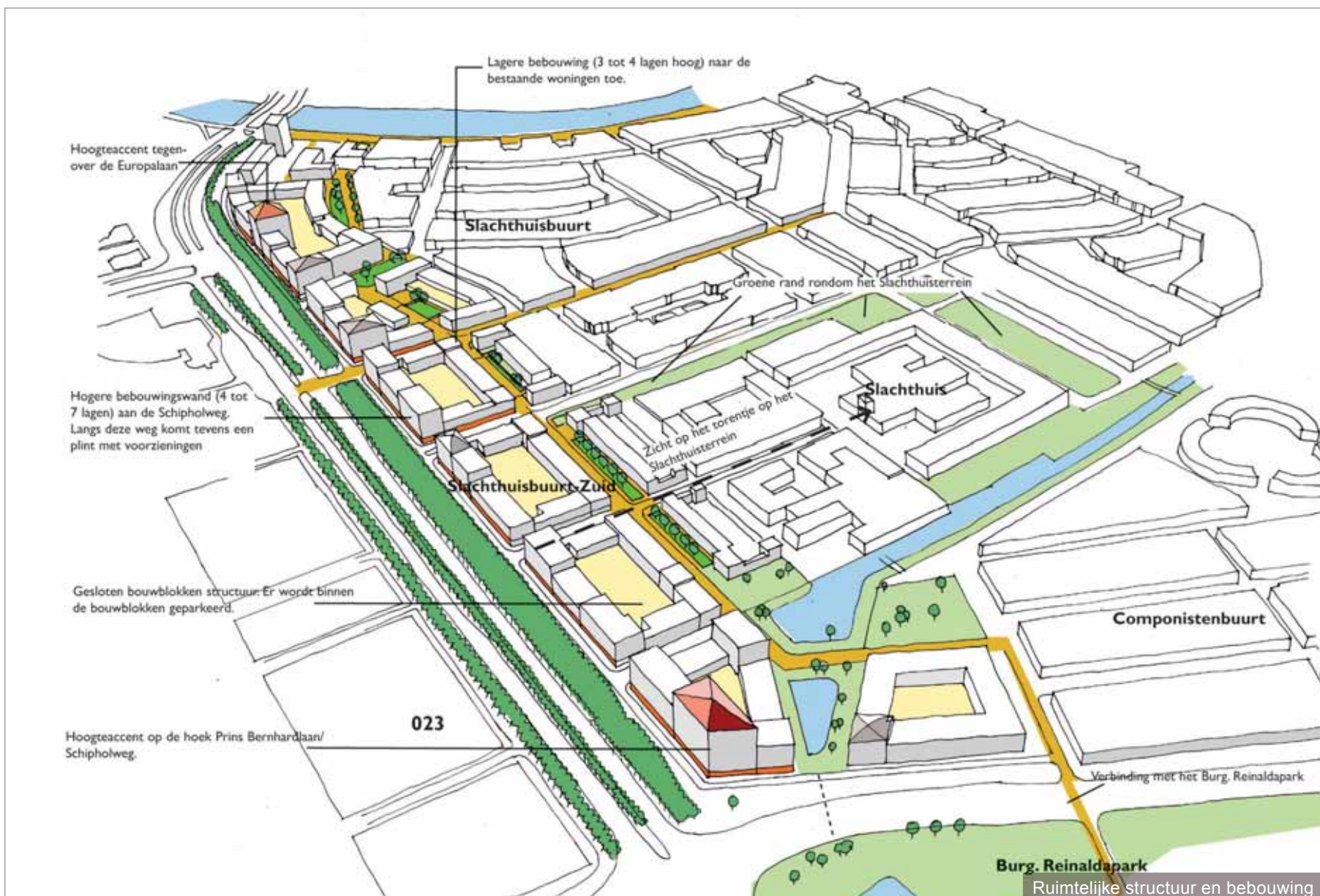
In 2008 heeft de gemeenteraad de Stedebouwkundige Visie Slachthuisbuurt-Zuid vastgesteld. Deze visie, opgesteld door bureau Khandekar, is een verdere uitwerking van het zuidelijke deel, de Schipholwegzone, van de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt.

Het plan introduceert een reeds van hoven die de verbinding moeten vormen tussen de grootstedelijke blokken aan de Schipholweg en de lagere bebouwing van de Slachthuisbuurt. Het plan bestaat voornamelijk uit woningen, maar in de plint aan de Schipholweg en gedeeltelijk in de straatjes tussen de blokken komen commerciële voorzieningen. Op de hoek van de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan is een kantorenblok voorzien.

De blokken hebben aan de Schipholweg een hoge wand van circa zeven lagen met op strategische punten een hoogteaccent. De bouwhoogte neemt in de richting van de Slachthuisbuurt af naar drie lagen.

Voor de ontsluiting van het gebied en van de functies in de plint aan de Schipholweg is een parallelweg geïntroduceerd. Het parkeren gebeurt grotendeels in gebouwde vorm in de blokken.

NB Het plangebied van de Stedebouwkundige Visie Slachthuisbuurt overlapt voor de noordelijke blokken aan de Hannie Schaftstraat ten oosten van de Pladellastraat gedeeltelijk de visie voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt. De in de visie van Khandekar voorgestelde bebouwing wordt meegenomen in de overwegingen voor het Slachthuisbuurtterrein.



Ruimtelijke structuur en bebouwing



Visie Soeters Van Eldonk

Overige plannen

Voorafgaand aan deze stedenbouwkundige visie zijn er al meerdere studies verricht en visies gemaakt. Deze visies zijn niet vastgesteld, maar bevatten interessante aspecten die als input bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie zijn gebruikt.

Soeters Van Eldonk (2008)

In opdracht van Cobraspen heeft het architectenbureau Soeters Van Eldonk een ontwerp gemaakt voor het Slachthuissterrein en de huidige locatie van het ICT-gebouw. Het plan gaat uit van de sloop van het ICT-gebouw alsmede van alle opstallen van het slachthuis, met uitzondering van het torentje. Hiervoor in de plaats kwamen ruim 530 woningen, waarvan het overgrote deel uit appartementen bestond.

Door de sloop van het slachthuiscomplex stuitte het plan op verzet. Bovendien bleek het plan ondanks het hoge aantal woningen financieel niet haalbaar.

Rijnbouts (2009)

In opdracht van de corporaties heeft architectenbureau Rijnbouts op basis van de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* een stedenbouwkundige ontwerp gemaakt voor het Slachthuissterrein en de Oorkondelaanzone. Deze visie gaat uit van een integrale ontwikkeling

van dit gebied, waarbij alle objecten gevangen worden door een nieuw type bebouwing voor eenheid zorgt. Deze schil van bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. Het slachthuis krijgt een nieuwe functie met horeca, kleine bedrijfjes en maatschappelijke voorzieningen.

Braaksma & Roos (2010)

In opdracht van de corporaties heeft architectenbureau Rijnbouts op basis van de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor het Slachthuissterrein en de Oorkondelaanzone. Deze visie gaat uit van een integrale ontwikkeling van dit gebied, waarbij alle objecten gevangen worden door een nieuw type bebouwing dat voor eenheid zorgt. Deze schil van bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. Het slachthuis krijgt een nieuwe functie met horeca, kleine bedrijfjes en maatschappelijke voorzieningen.



Visie Rijnbouts



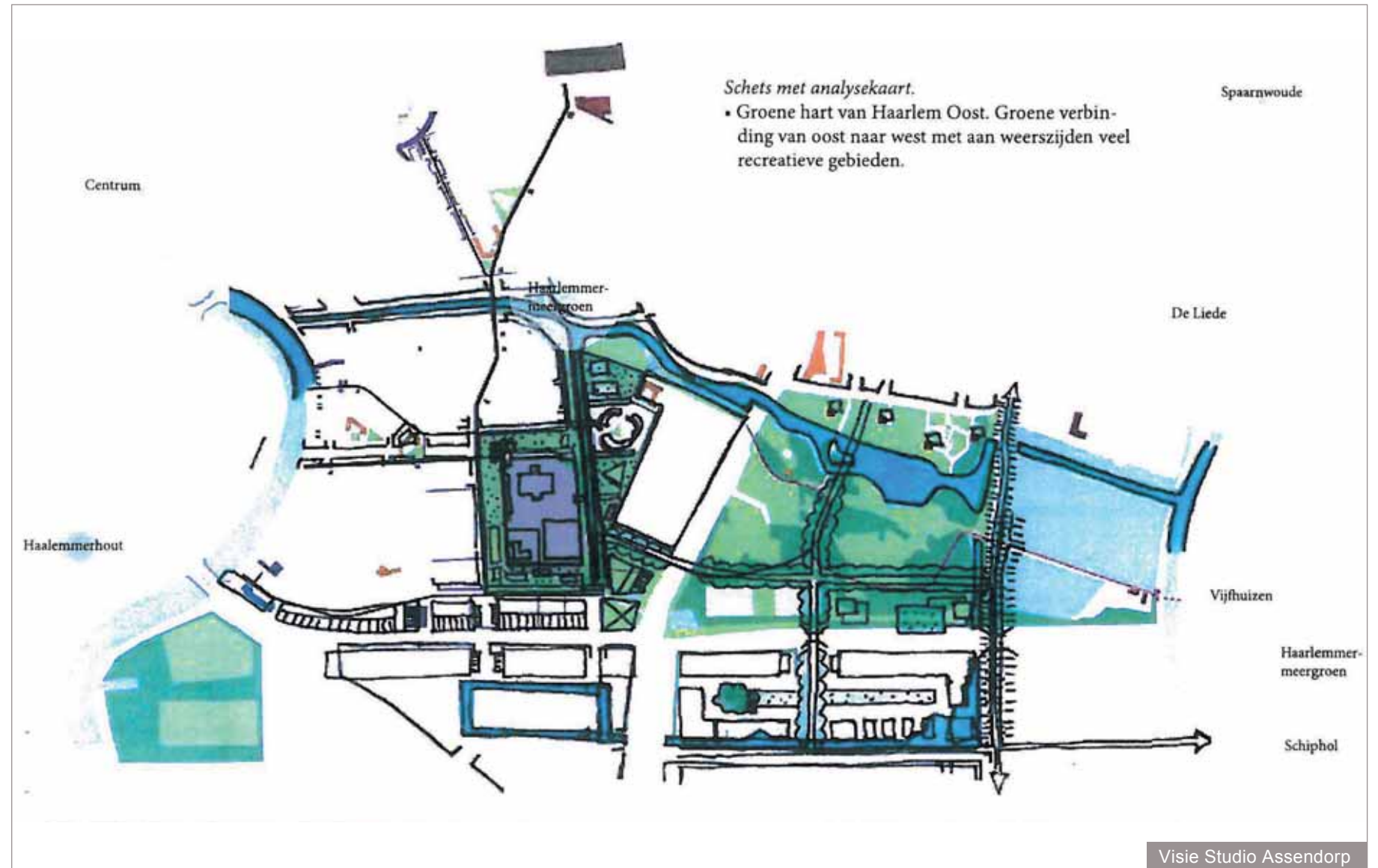
Visie Rijnbouts



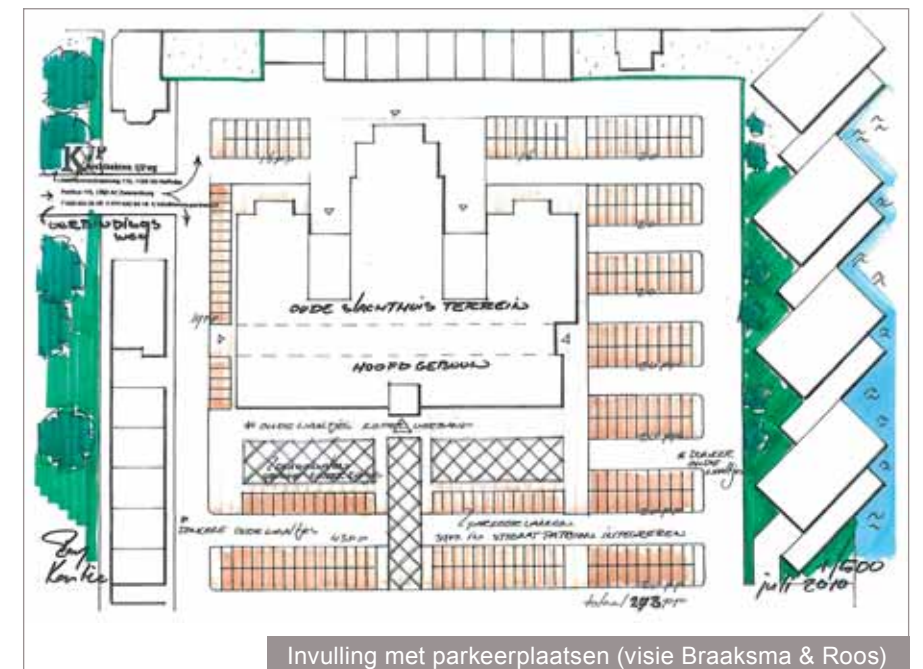
Visie Braaksma & Roos

Studio Assendorp (2010)

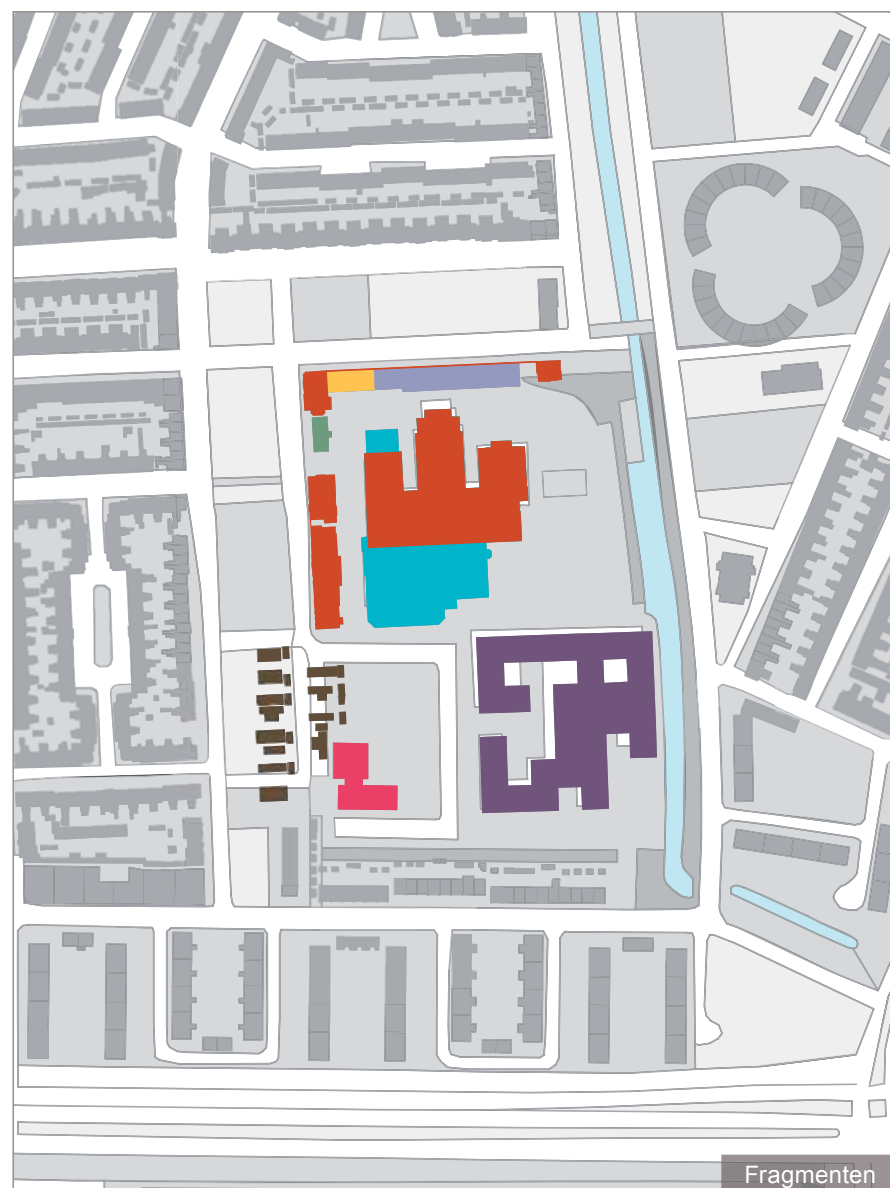
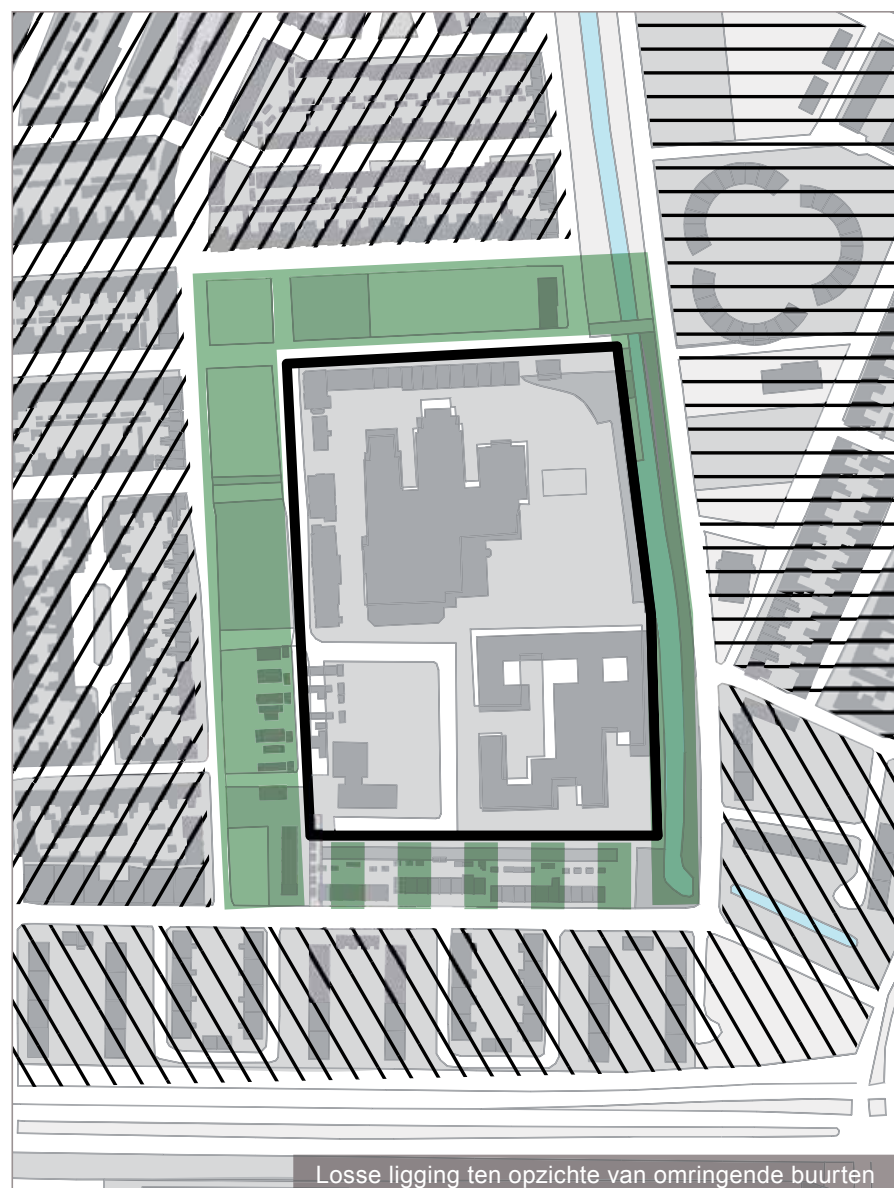
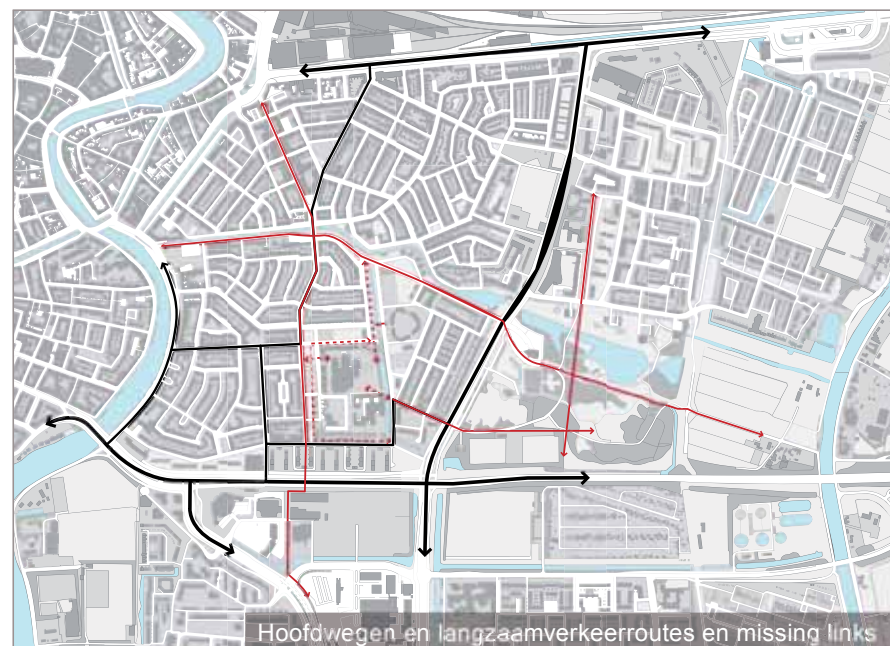
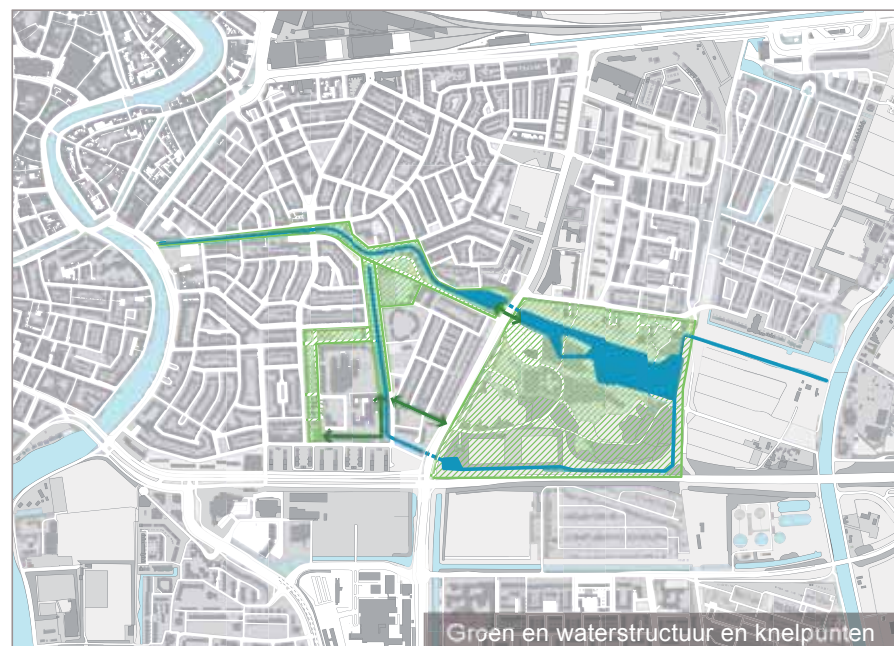
Studio Assendorp heeft in opdracht van de wijkraad Slachthuisbuurt een *Ruimtelijk integrale visie Slachthuisbuurt* opgesteld. In deze studie wordt er meer dan in de andere twee visies gekeken naar de verbindingen van de buurt met de omgeving en met de rest van de stad. Hierbij worden verscheidene belangrijke ruimtelijke structuren gedefinieerd die zich naast het verkeerskundige netwerk richten op het groen-blauwe netwerk dat ruimschoots in de omgeving aanwezig is.



Beeld in ere herstelde slachthuis (visie Braaksm & Roos)



Invulling met parkeerplaatsen (visie Braaksm & Roos)



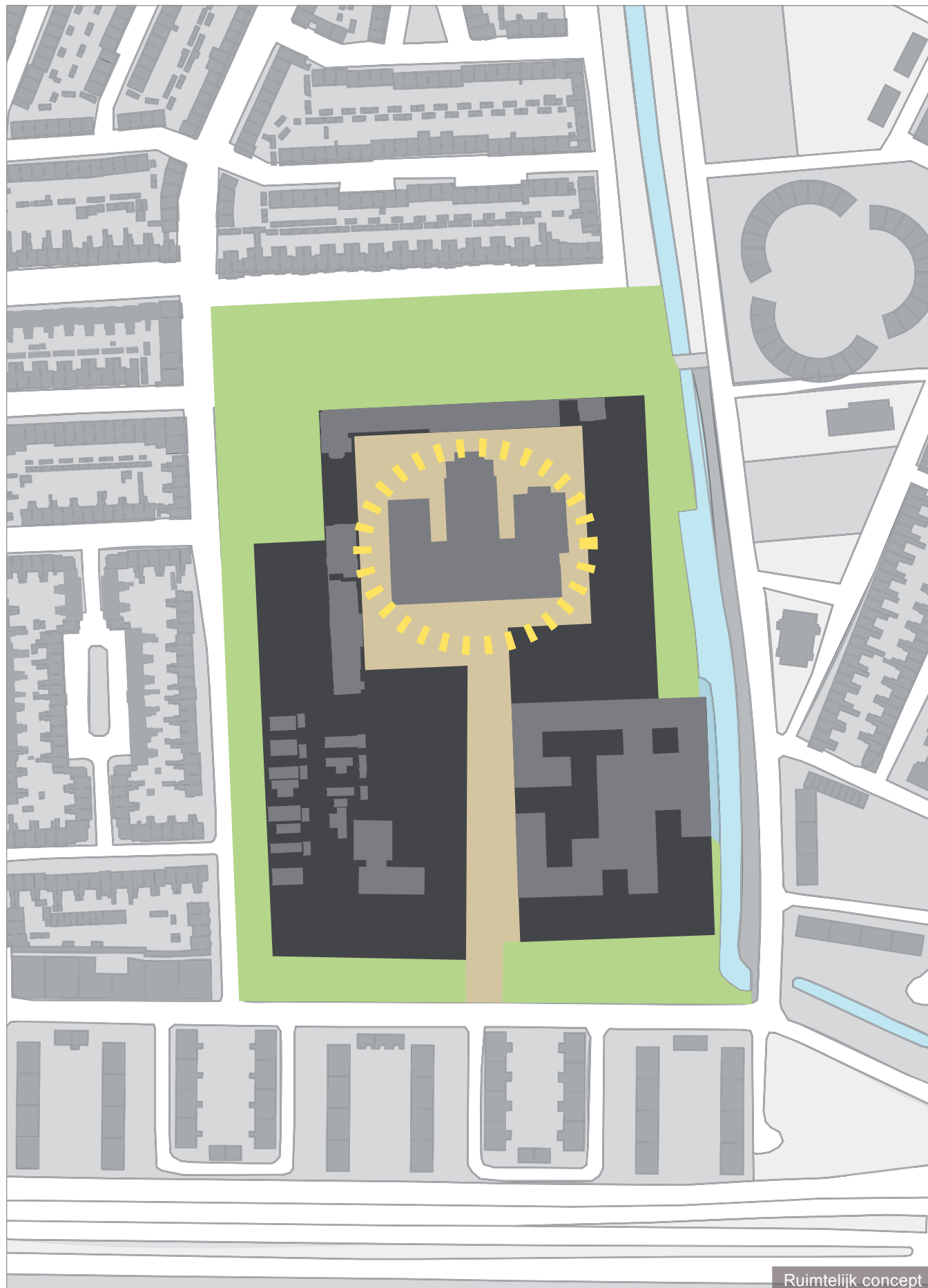
Conclusies inventarisatie

Kenmerken (kwaliteiten)

- Het Slachthuissterrein heeft gebouwen met een monumentale gebouwen / industrieel erfgoed
- Het Slachthuissterrein was de eerste ontwikkeling in dit deel van Haarlem, daarna is rest van Haarlem Oost er omheen gegroeid.
- Het Slachthuissterrein is altijd los blijven liggen van de omliggende buurten wat gekenmerkt wordt door de groene omranding.
- Gunstig gelegen t.o.v. het historische stadscentrum
- idem nabij grotere recreatieve gebieden (groen en water), Spaarne, Zomervaart, in renovatie zijnde Reinaldapark en t.o.v. het buitengebied/Liedepark
- Het gebied is, door de nabijheid van belangrijke toegangswegen en langzaam verkeersroutes, goed ontsloten.
- Goede ligging voor looproutes en directe nabijheid voorzieningen, groengebieden, sportgebieden
- Voor nieuwe planvorming geldt: alle toegevoegde functie blijft

Knelpunten

- De monumentale bebouwing is aangetast en heeft een slechte staat van onderhoud.
- Het Slachthuissterrein heeft lang gefungeerd als vergaarplek voor elders ongewenste functies. Veel van deze nieuwe functies zullen behouden moeten blijven en onderdeel zijn van de planvorming.
- Het losse karakter waarin deze nieuwe functies aan het gebied zijn toegevoegd geven het gebied een fragmentarisch en daarmee verrommeld en opgedeeld beeld
- Door de afwijkende functie en ontstaansgeschiedenis heeft het gebied een afgesloten en sterk in zichzelf gekeerd karakter.
- Doordat het een fysiek afgesloten gebied is lopen routes voor langzaam verkeer nu vooral langs het Slachthuissterrein in plaats van dat het onderdeel is van de route.
- Groen is aanwezig maar de relaties met groen in de buurt is onvoldoende duidelijk.
- Bij zowel de groene als de verkeersverbindingen vanuit de wijk naar het Reinaldapark vormt de oversteek van de Prins Bernhardlaan een knelpunt.



Ruimtelijk concept

Concept

Historisch gezien neemt het slachthuis, mede door de losse ligging, een bijzondere positie in de stad In, waarbinnen het zich als eenheid manifesteerde. Dit concept heeft als doel deze verloren positie te herstellen en het gebied aan de stad terug te geven.

Openen van het gebied

Het Slachthuissterrein is altijd een door hekken afgesloten gebied geweest. Door het te openen naar zijn omgeving wordt het teruggegeven aan de stad. Het gebied wordt onderdeel van routes door de stad en transformeert van blinde vlek naar een kwalitatieve aanvulling voor de stad.

Herstel monumentale bebouwing

De op het terrein aanwezige monumentale opstallen vormen een directe link met de historie en de betekenis van het terrein. Deze opstallen worden in ere hersteld om als basis te dienen voor de verdere planvorming. Het hoofdgebouw krijgt een prominente plek in het geheel en wordt als beëindiging van verschillende zichtlijnen het ruimtelijke en programmatische focuspunt van het gebied.

Losse ligging

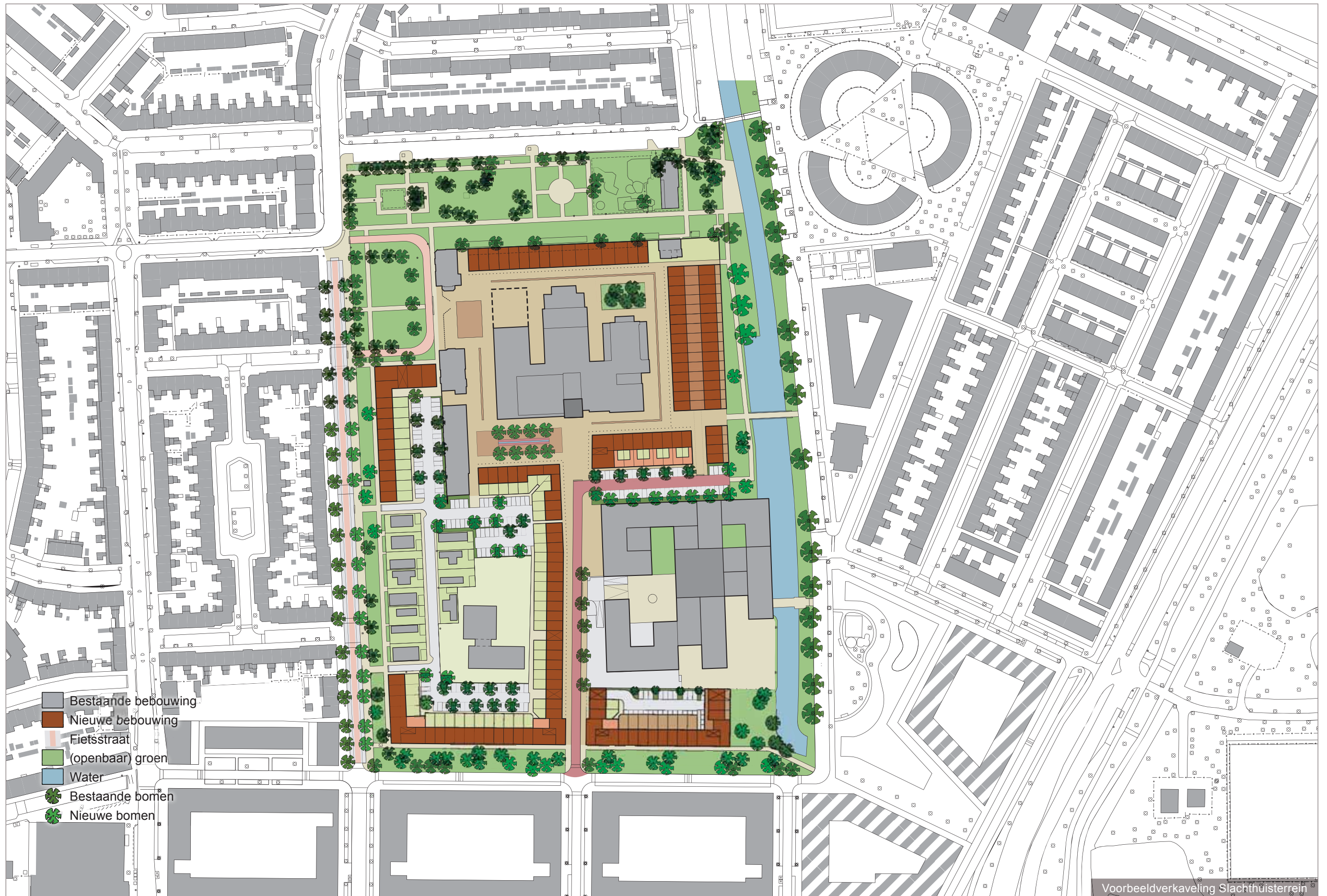
Door zijn bijzondere ontstaansgeschiedenis is het Slachthuissterrein altijd los blijven liggen van zijn omgeving. Dit cultuurhistorische aspect wordt benadrukt door het toevoegen van nieuwe bebouwing die een heldere buitencontour definieert, welke een ruime afstand houdt tot de omliggende buurt. Door deze losse ligging wordt de eigenheid van het gebied behouden. Dit versterkt de mogelijkheid om hier een unieke (woon)plek in Haarlem met een eigen identiteit te realiseren.

Omsluitende bebouwing - eenheid

In de loop van de tijd is de oorspronkelijke ruimtelijke eenheid van het slachthuiscomplex sterk vertroebeld. Door middel van nieuwe bebouwing wordt getracht deze eenheid weer terug te brengen. In de nieuwe bebouwing worden alle losse fragmenten (monumentale opstallen, ICT-Haarlem, woonwagenlocatie, Liandergebouw) opgenomen zodat ze onderdeel worden van één bebouwingsstructuur die zich als eenheid in zijn omgeving manifesteert. Door middel van voorkanten aan zowel de binnenkant als de buitenkant geeft deze bebouwingstructuur het complex ook een gezicht naar de omgeving.

Afmaken van het groene kader

De groene rand, die zijn oorsprong vindt als hygiënische buffer rond het industriële slachthuis (stank- en geluidsoverlast) wordt gesloten aan de zuidzijde. Deze groene zone draagt door zijn maat bij aan het los leggen van het Slachthuissterrein ten opzichte van de omringende wijk. De groene schil rond het Slachthuissterrein biedt de gelegenheid voor een recreatieve route "rondje Slachthuissterrein" die aan kan sluiten bij de groen- en waterstructuur uit de omgeving. Deze groene ruimte kan als voorportaal dienen voor het Reinaldapark om zo dit stadspark beter bij de buurt te betrekken.



Het plan

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige opzet en de lagen waaruit het stedenbouwkundig plan is opgebouwd.

Opzet van het plan

Het Slachthuisterrein is een bijzonder element in de stedelijke structuur van Haarlem. De aanwezige landschappelijke structuren en monumentale bebouwing vormen de basis van het plan. Het Slachthuisterrein wordt een plek met een sterke historische identiteit, met een menging van functies en een gevarieerd aanbod aan woonsferen.

Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor het Slachthuisterrein is de groene zoom rond het gebied. Deze groene zone herinnert aan de oorspronkelijke functie van het terrein als slachthuis. Met de functieverandering van het Slachthuisterrein, van een bedrijventerrein naar een gevarieerde woonbuurt, verandert ook de functie van de groene zoom. Van een bufferzone in verband met stank- en geluidshinder krijgt het veel meer een gebruiksfunctie als parkzone om te wandelen en te verpozen. Door het behouden van deze groene zoom blijft de speciale positie van het Slachthuisterrein in het stedelijke weefsel voelbaar. Met dit stedenbouwkundig plan worden nieuwe functies en ruimtes in het gebied geïntroduceerd, met als voornaamste element het nieuwe plein. Het plein ligt centraal op het Slachthuisterrein en vormt de belangrijkste beeldbepalende openbare ruimte.

Relatie met de buurt

Om de relatie met de omliggende buurten te verbeteren is het belangrijk om het gebied te openen naar zijn omgeving. Hierbij is het belangrijk dat er routes ontstaan naar en via het Slachthuisterrein. Centraal in het gebied, op de plek waar veel nieuwe routes samenkomen, ligt het plein. Het plein kan zich hierdoor ontpoppen tot centrale ontmoetingsruimte in de buurt en de wijk.

Het slachthuis

Het slachthuis is het visitekaartje van het Slachthuisterrein en geeft identiteit en karakter aan het gebied. Het is van groot belang voor het slagen van het plan en de leefbaarheid van de buurt dat er een goede nieuwe functie in komt, waar zowel de nieuwe als bestaande bewoners de meerwaarde van ervaren.

Woningen

Met de introductie van woning op het Slachthuisterrein wordt het gebied echt teruggegeven aan de stad. Het terrein krijgt ook leven buiten de werktijden om. Door de menging van functies neemt de sociale controle in het gebied toe. De landschappelijke kenmerken van het gebied bieden de mogelijkheid om te komen tot bijzondere woonmilieus. In het gebied komt een mix woningen met het accent op grondgebonden types. De woningsegmentering bestaat uit een menging van sociale huur en koop plus middeldure huur en koop.

NB: de indeling van de ruimte in de Voorbeeldverkaveling Slachthuisterrein is indicatief, ter ondersteuning is als bijlage 1 een tweede voorbeeldverkaveling bijgevoegd. De precieze positionering van o.a. de bomen en de inrichting van de openbare ruimte wordt in de uitwerkingsfase bepaald.

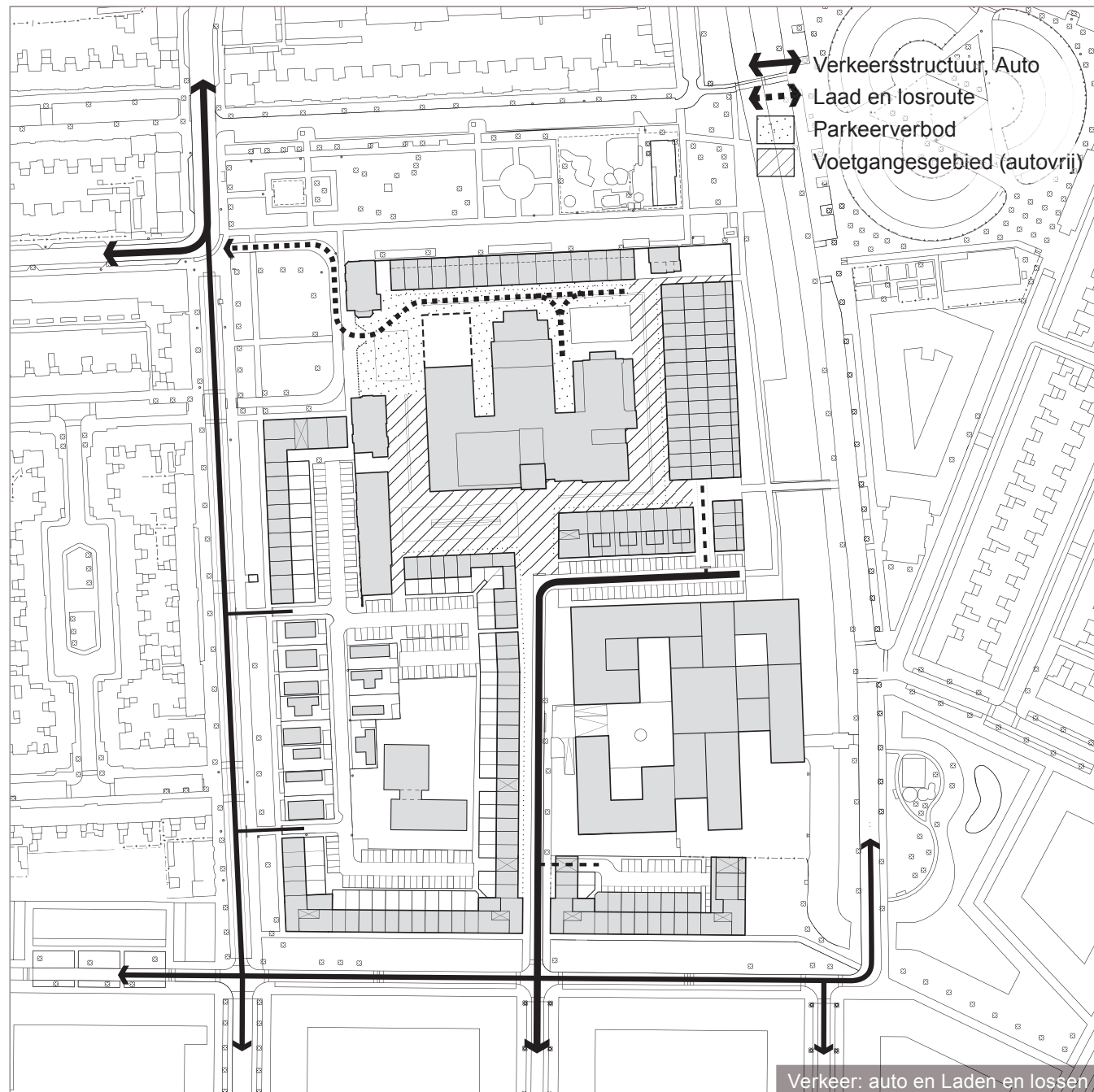
Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen losstaand onderdeel in dit plan maar is ingeweven in de stedenbouwkundige visie. Dit neemt niet weg dat er met name in de verdere uitwerking van de plannen nog veel duurzaamheidsaspecten (kansen) zijn die de aandacht behoeven. Zo zal er voor het in ontwikkeling brengen van het gebied een energievisie gemaakt moeten worden om de kansen voor het besparen en eventueel zelfs opwekken van energie te onderzoeken. Daarnaast is er bij het ontwerpen van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte veel winst te behalen. Hierbij kan bij het ontwerpen van de gebouwen onder andere gedacht worden aan:

- streven naar een energieprestatie die 20% lager ligt dan het bouwbesluit,
- daken van woningen maximaal inzetten voor energieopwekking (zonnepanelen en zonneboilers of energiedaken),
- gebouwen aansluiten op een lokaal aan te leggen warmte-koudenet met WKO (of warmte uit asfalt),
- monumentale bebouwing duurzaam renoveren.

Verkeersstructuur

Een van de uitgangspunten voor het Slachthuissterrein is om het te ontwikkelen als een autoluw gebied. Conform het verkeersmodel uit de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* zal de toegang tot het Slachthuissterrein voor auto's alleen plaatsvinden via de Verlengde Oorkondelaan en niet meer door de buurt. De Oorkondelaan krijgt deels een nieuw tracé en verandert in een doodlopend straatje dat vanuit het zuiden het gebied in prikt. Deze nieuwe toegangsweg haakt aan op de parallelweg langs de Schipholweg en ontsluit tevens de parkeergarage onder het ICT gebouw. Voor de openbare ruimte rondom het slachthuis geldt een parkeerverbod. Dit gebied is een autovrij voetgangersgebied met uitzondering van de strook ten noorden van het slachthuis waar laad en losverkeer is toegestaan.

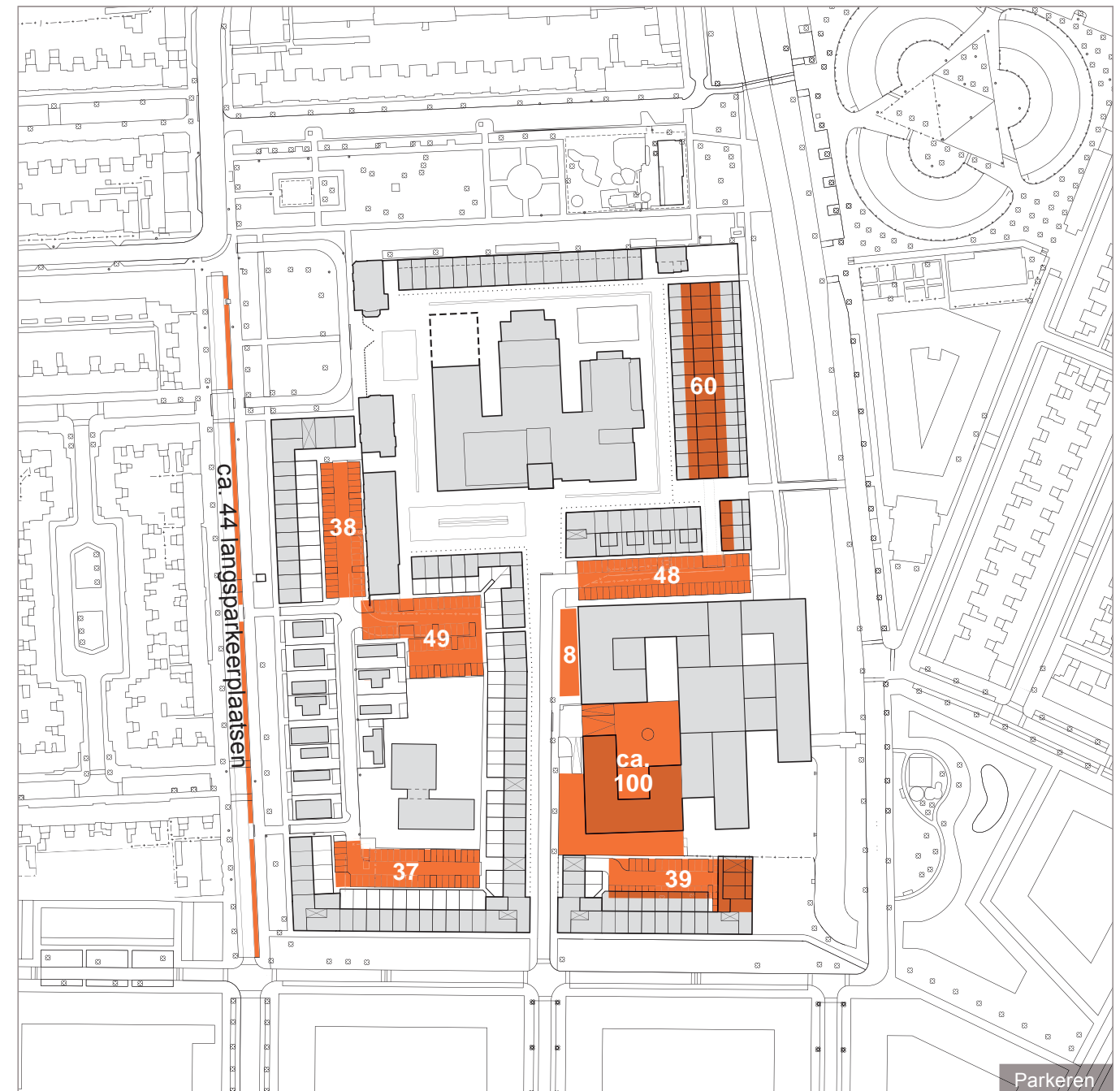


parkeren

Parkeren van auto's gebeurt uit het zicht, danwel in of onder de woning danwel op eigen binnenterreinen. Enkel direct ten noorden van het ICT-Haarlem gebouw zijn circa 48 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien, bereikbaar vanaf de nieuwe Oorkondelaan. Fietsparkeerplaatsen en plekken voor deelauto's dienen als aandachtspunt in het ontwerp van de openbare ruimte te worden meegenomen.

laden en lossen

Voor het functioneren van de bestaande en toekomstige bedrijven en voorzieningen in en rond het slachthuis het van belang dat deze op een goede manier bevoorrad kunnen worden. Hiervoor in een informele laad- en losroute langs de noordzijde van het slachthuis voorzien. Hierdoor wordt de belangrijkste openbare ruimte in het gebied, het centrale plein, ontzien. Er zou gesteeft moeten worden naar bevoorrading middels elektrische auto's zoals bekend is van "horeca vers" in de binnenstad.



Langzaam verkeer

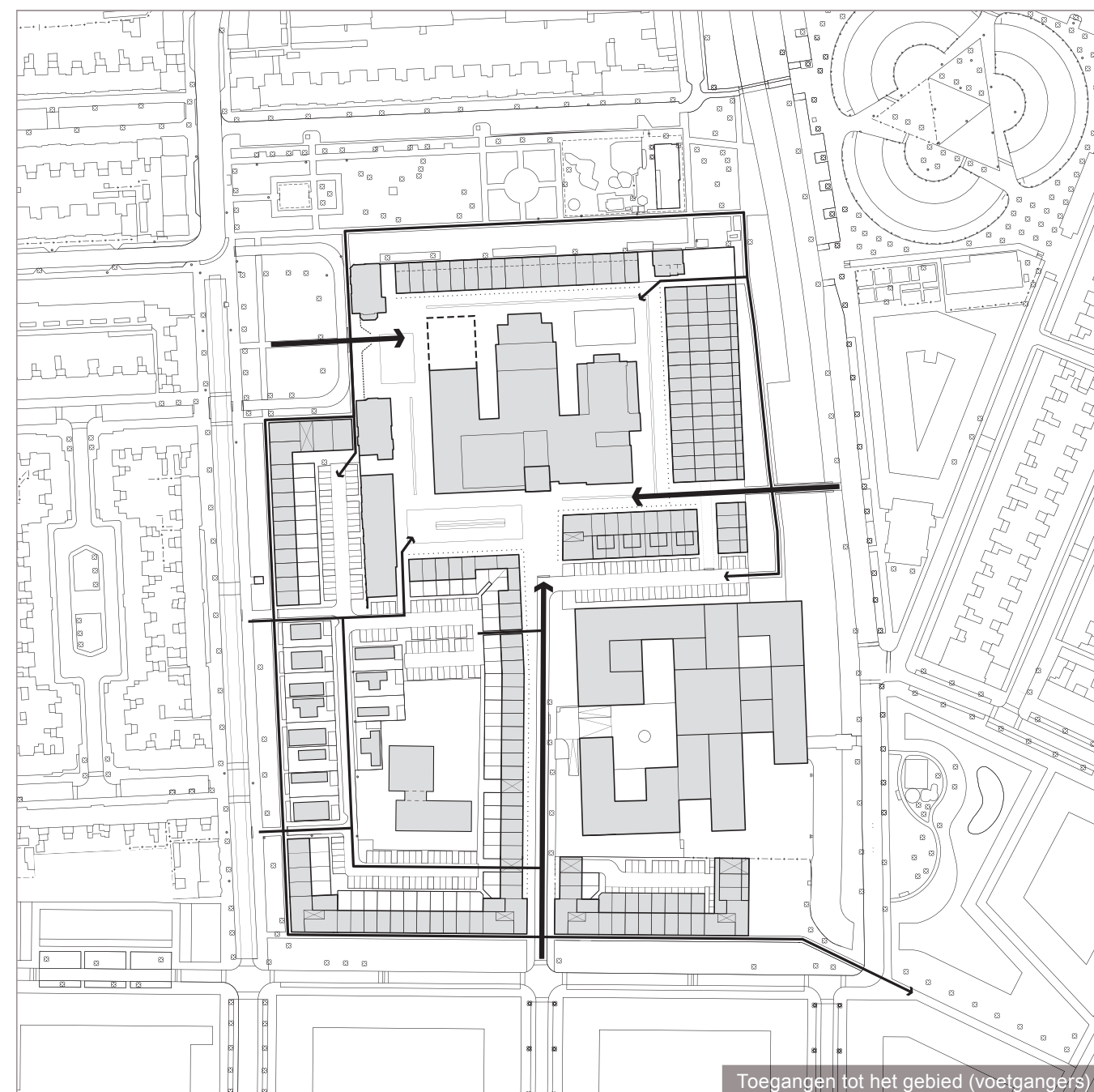
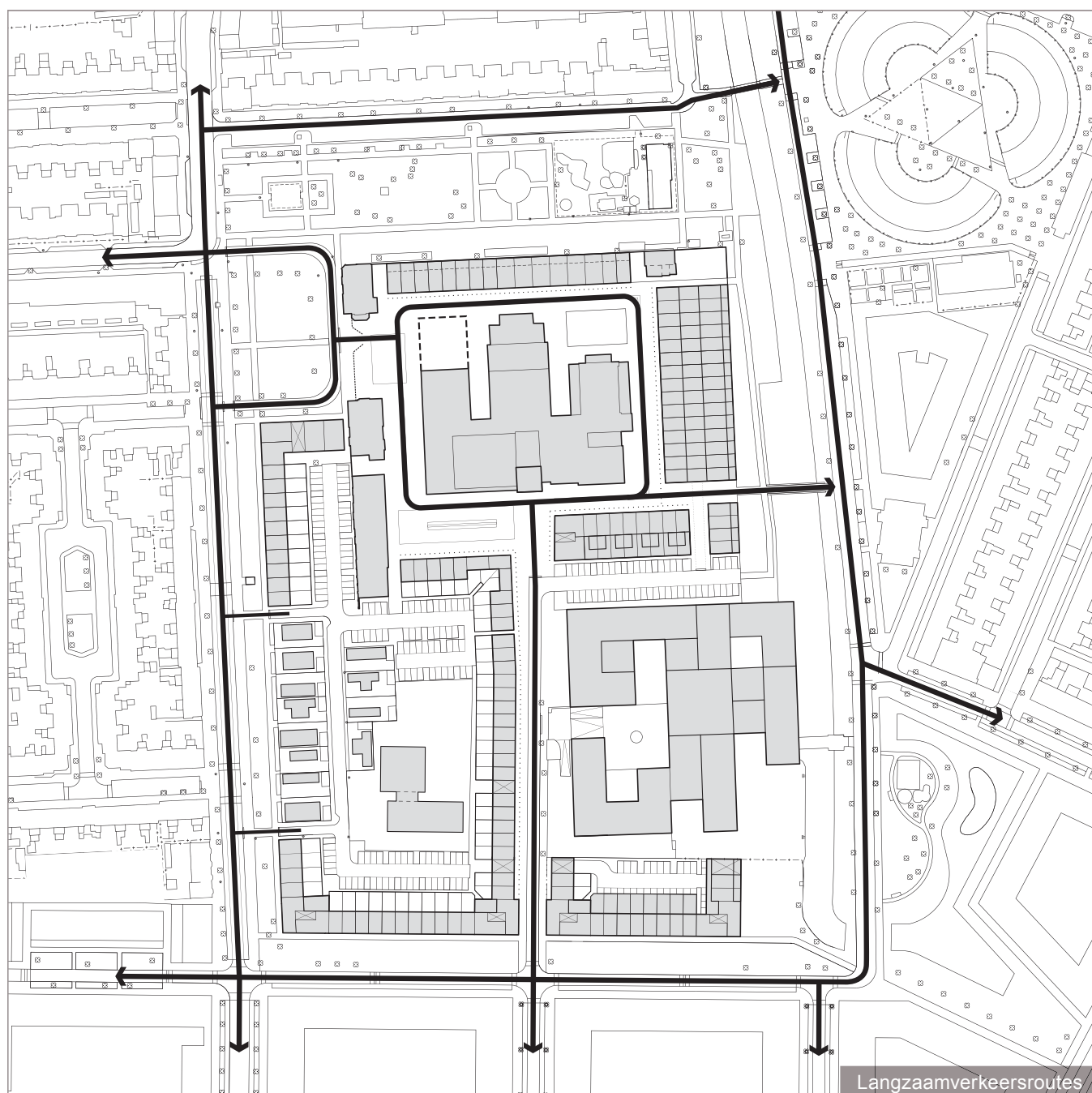
Het Slachthuisterrein is door het autoluwe karakter voornamelijk het domein voor de voetganger en fietser. Een fijnmazig netwerk van nieuwe langzaam-verkeersroutes verbinden het Slachthuisterrein met de buurt en openen het gebied naar de omgeving.

Een langzaam-verkeersbrug over de Gouwwetering opent het gebied naar de oostzijde en legt een verbinding met de kerk aan de Richard Holkade, het Reinaldapark en het buitengebied.

De Pladellastraat is onderdeel van een belangrijke fietsverbinding tussen Schalkwijk, de Amsterdamsebuurt en de Binnenstad. Om de fietser op deze route goed te accommoderen wordt de Pladellastraat ter hoogte van het Slachthuisterrein ingericht als fietsstraat.

De voormalige hoofdingang van het Slachthuisterrein in het verlengde van de Slachthuisstraat wordt afgesloten voor auto's, maar blijft een belangrijke entree voor langzaam verkeer.

Tussen de Gouwwetering en de nieuwe bebouwing komt een openbaar wandelpad. Dit wandelpad maakt het mogelijk om een "rondje Slachthuisterrein" te maken. Hierdoor wordt de recreatieve waarde van de groene zone rond het slachthuis sterk verhoogd.

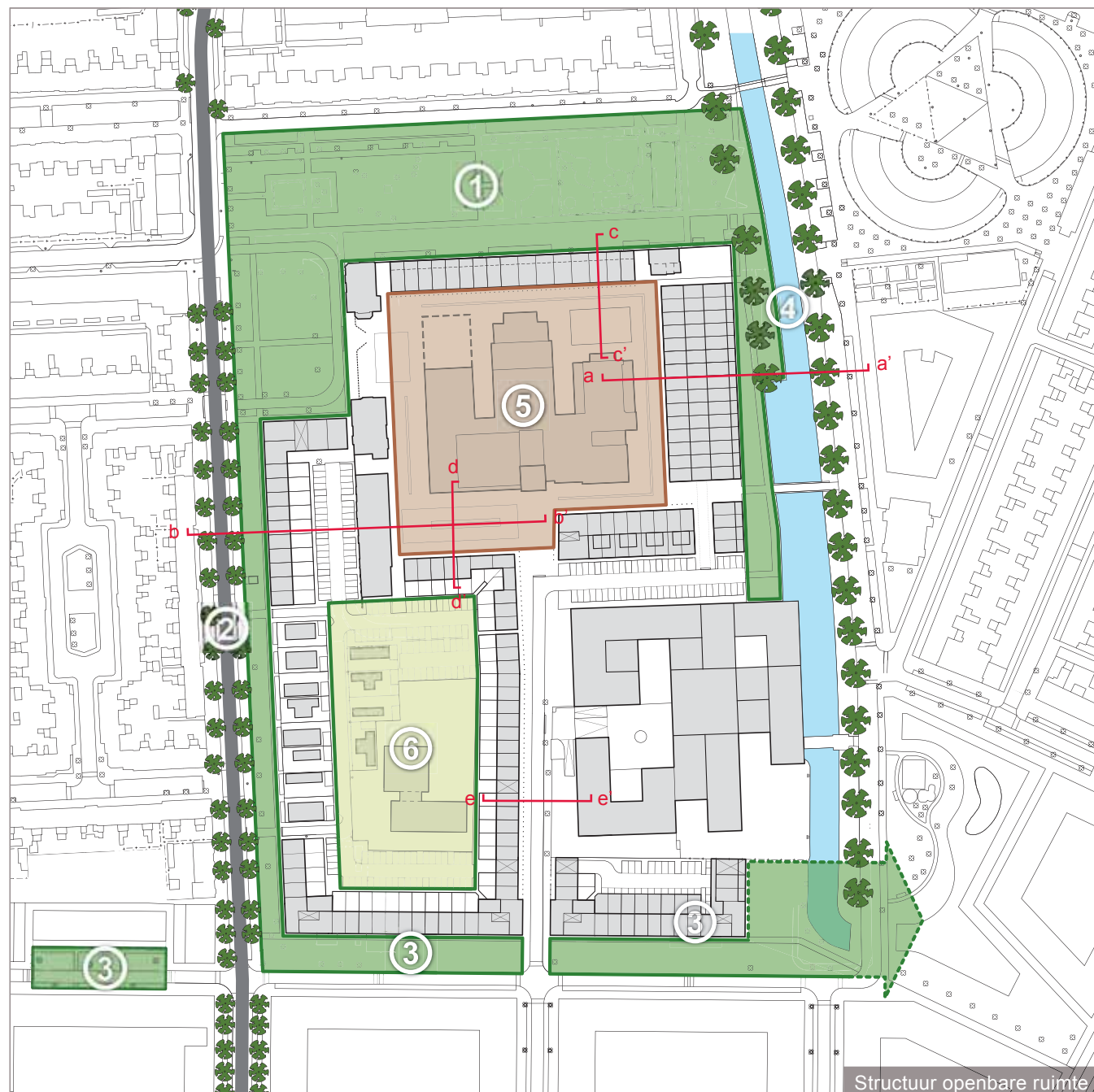


Structuur openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte bepaalt voor een belangrijk deel de kwaliteit en herkenbaarheid van het Slachthuisterrein. De groene zoom om het terrein heeft een duidelijke rol in de historische identiteit van deze plek in de stad.

De omvorming van dit van origine bedrijventerrein naar een gemengde woonbuurt betekent dat het bestaande groen een nieuwe betekenis krijgt. De groene zoom om het slachthuis transformeert van een hygiënische bufferzone tussen het slachthuis en de omliggende buurt naar een zone die het slachthuis juist met de wijk verbindt. Het wordt een nieuw groengebied in de wijk waar het prettig is om aan te wonen en om in te recreëren.

Door de herstructurering van het Slachthuisterrein ontstaat een verzameling interessante openbare ruimten die kansen biedt voor het creëren van een uniek woon- en werkmilieu op deze locatie.



Buiten en Binnen

De visie voor de openbare ruimte bouwt voort op de bestaande kwaliteiten van het gebied. Historisch gezien was er altijd sprake van een buitenrand en een binnenwereld. Deze werden van elkaar gescheiden door een muur die het Slachthuisterrein omsloot.

Door de toevoeging van nieuwe bebouwing willen we deze tegenstelling tussen buiten en binnen opnieuw herkenbaar en voelbaar maken. De groene buitenrand zal met parkinrichting een zachte uitstraling krijgen.

De binnenwereld grijpt echter terug op de werksfeer en het industriële karakter van het oude slachthuis en zal daarmee een meer verharde uitstraling krijgen.

De tegenstelling tussen 'buiten en binnen' en daarmee tussen 'zacht en hard' zorgt voor een spannend contrast, welke als kwaliteit geldt voor de openbare ruimte.

Binnen: het Slachthuisterrein (5)

Door de toevoeging van nieuwe bebouwing ontstaat er een nieuwe openbare ruimte rond het te restaureren slachthuis. Deze binnenruimte bestaat uit smalle autovrije straatruimtes en een drietal grotere pleinruimtes. Het streven is om de huidige enigszins rauwe no-nonsense 'werksfeer' te handhaven, om zo de historische identiteit van het Slachthuisterrein te benadrukken. Deze ruimten worden daarom zo rustig mogelijk ingericht (leeg, eenduidig, goed beheerbaar, goed schoon te houden, terughoudend met materialen), waarbij het slachthuis op één vloer van hetzelfde materiaal komt te staan en zo als bijzonder object wordt benadrukt. Qua materialisering is gekozen om voor zowel de straten als de pleinruimtes zoveel mogelijk van de bestaande materialen (betonklinkers) in het gebied her te gebruiken.

De pleinruimtes zijn de bijzondere ruimten binnen het Slachthuisterrein. Ze bestaan uit een groenplein aan de noordoostzijde van het slachthuis en uit twee entreepleinen. Hiervan ligt de ene ter plaatse van de oude hoofdingang nabij de Slachthuisstraat en de andere aan de zuidzijde van het slachthuis. De laatstgenoemde heeft de mogelijkheid zich te ontpoppen tot het centrale plein voor de buurt. De pleinen zijn plekken waar een zeer gevarieerd, flexibel en seizoensgebonden programma mogelijk is. Om deze bijzondere functie te benadrukken worden de pleinen ingericht met een lichte verbijzondering in het verhardingsvlak in de vorm van een 'matje'. Deze matjes krijgen een afwijkend materiaal in de vorm van hergebruikte gebakken klinkers in halfsteensverband.



'Zachte' buitenrand



'Harde' binnenwereld

Opgaande beplanting binnen het terrein zal op de pleinen geconcentreerd worden. Waar mogelijk worden bestaande (monumentale) bomen gehandhaafd. Te kappen bomen worden zo mogelijk ruim gecompenseerd binnen in het terrein maar kwaliteit (bijzondere solitaire, goed geplaatst) boven kwantiteit.

Buiten: Groene zoom

De buitenrand bestaat uit het groengebied rond het Slachthuissterrein. Aan de noord- en westzijde van het Slachthuissterrein bestaat deze groene zoom al, aan de zuid- en oostzijde wordt deze structuur versterkt en aangeheeld. Deze groene zoom bestaat uit vier zijden met vier verschillende karakters. Ondanks dat het een doorlopend groen gebied wordt dient de eigenheid van de onderdelen, die vaak onderdeel uitmaken van een groter geheel, bewaard en zo mogelijk versterkt te worden binnen de mogelijkheden van dit project.

Noordzijde (1): Deze zijde wordt gevormd door het Oosterpark. Dit is park vormt in zichzelf een geheel en zal in deze vorm gehandhaafd worden.

Westzijde (2): De aan de westzijde gelegen Pladellastraat vormt een onderdeel van een doorgaand verkeersprofiel (welke ingericht zal worden als fietsstraat) met aan de zijde van het Slachthuis een variërende overmaat in het profiel. Deze doorgaande structuur zal benadrukt worden door het planten van bomen die deze weg begeleiden. De groenzone tussen de weg en de nieuwe bebouwing zal ingericht worden als grasvlak met bomen.

Zuidzijde (3): De parkstrook aan deze zijde vormt een onderdeel van doorgaande structuur van de Zuidstrook Slachthuisbuurt. De Hannie Schaftstraat is hierin opgezet als reeks van openbare ruimtes gekoppeld aan deze structuurlijn. Samenhang van de groene ruimten langs deze structuurlijn wordt bereikt door het aanbrengen reliëf, het beplantingspatroon en boomsoortkeuze van meerstammige bomen (conform DO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook). De parkstrook zoekt qua inrichting aansluiting bij parkachtige omgeving hoek Prins Bernhardlaan - Schipholweg en vormt hiermee het voorportaal voor het Reinaldapark waarmee het op structuurniveau in verbinding staat.

Oostzijde (4): Deze zijde is onderdeel van de Gouwweteringstructuur. Het oeverprofiel, bestaande uit gras en grote bomen wordt vanuit het noorden zoveel mogelijk doorgezet en openbaar toegankelijk gemaakt. Dit wordt benadrukt door een nieuw pad te verbinden met de langzaamverkeersverbinding door het Slachthuissterrein en te koppelen aan een nieuwe brug over de Gouwwetering.

Het Slachthuissterrein en de groene zoom takken door middel van doorgaande langzaamverkeersverbindingen aan op routes uit de omgeving. De groene zoom vormt hierdoor de ontbrekende schakel om te komen tot een recreatieve rondgang rond het Slachthuis en naar de grote groengebieden in de buurt.

De binnentuin (6)

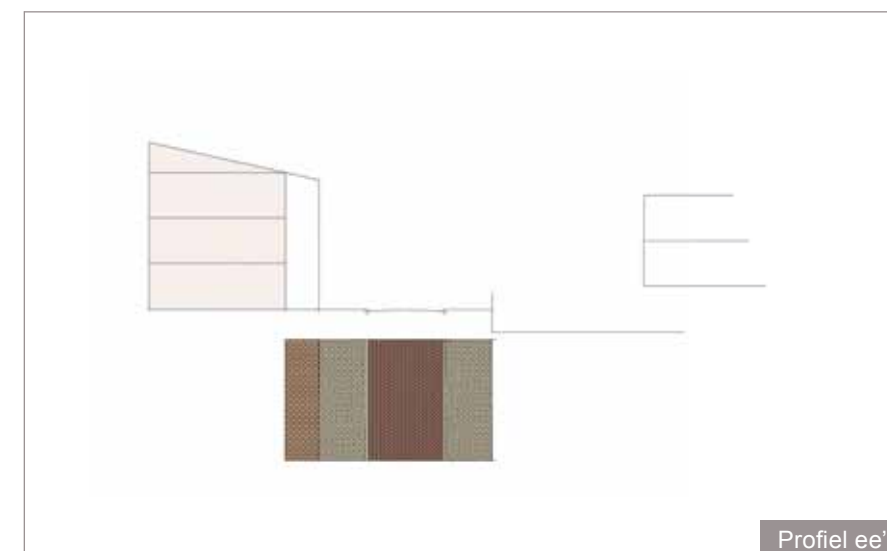
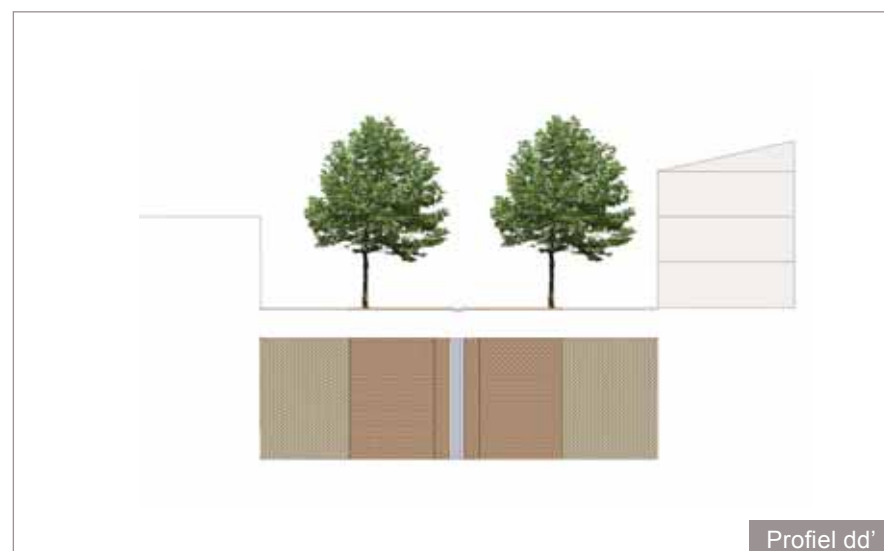
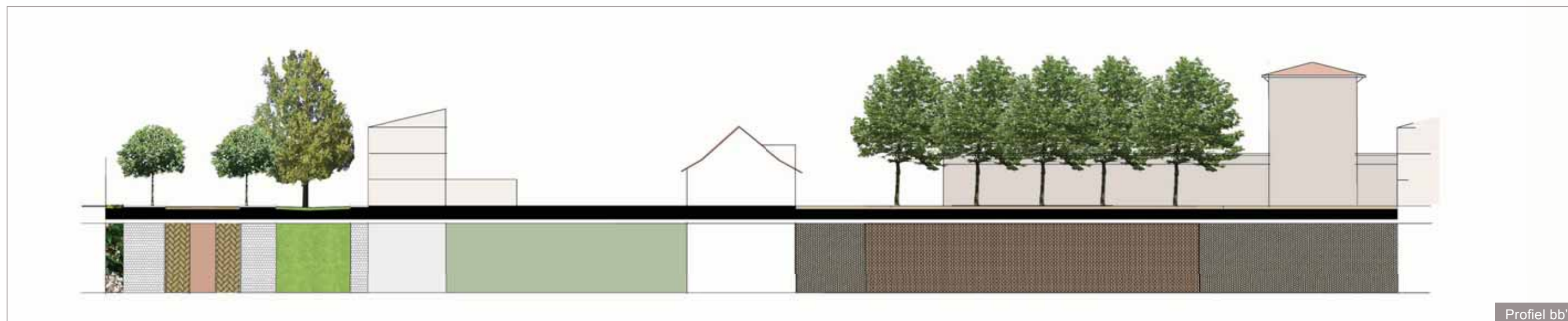
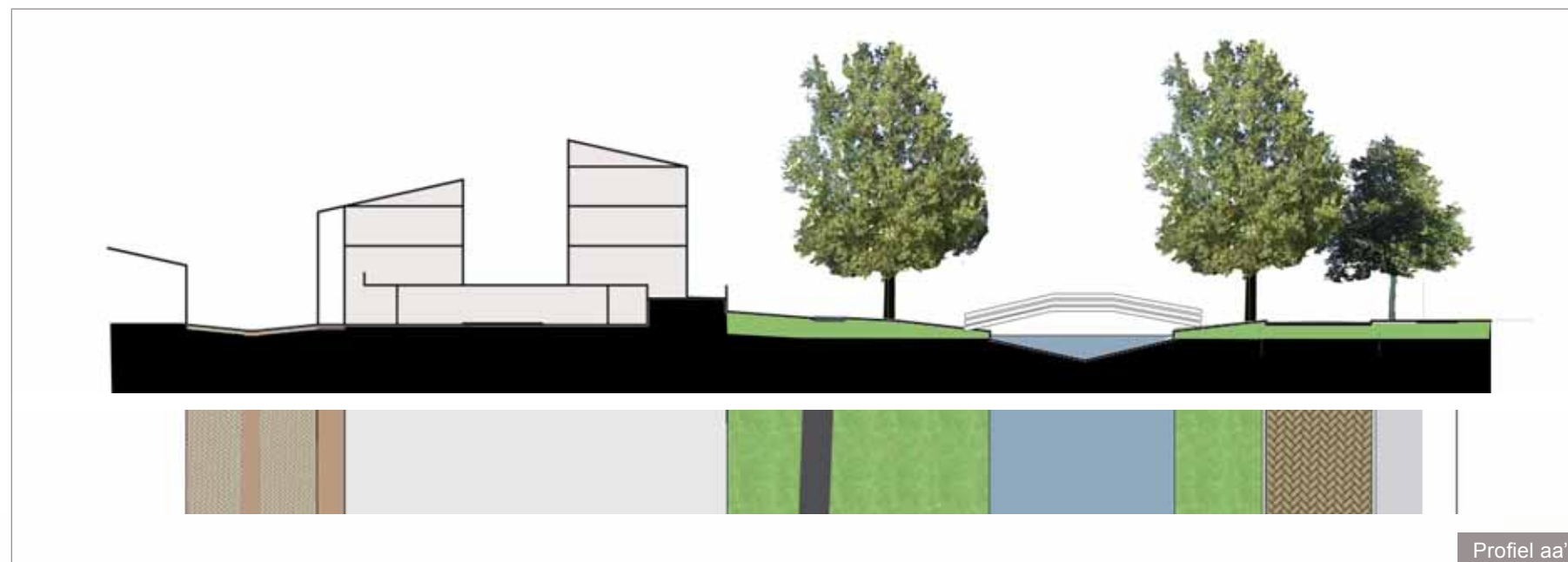
Een andere belangrijke ruimte in het gebied is 'de binnentuin' weliswaar niet strikt openbaar maar semi-openbaar en in beheer bij een vereniging van eigenaren. De sfeer hier is informeel: in de binnentuin liggen de achtertuinen van woningen, het transformatorgebouw van Liander, de woonwagens en enkele parkeerveldjes. Hagen, bomen op de parkeerveldjes, lage begroeide muurtjes domineren het beeld.



Inpressie centrale plein aan zuidzijde Slachthuis

Profielen

Voor een aantal plekken zijn principeprofielen gemaakt waaruit naar voren komt welke de vorm en materialisatie van de openbare ruimte op die plek is voorzien.

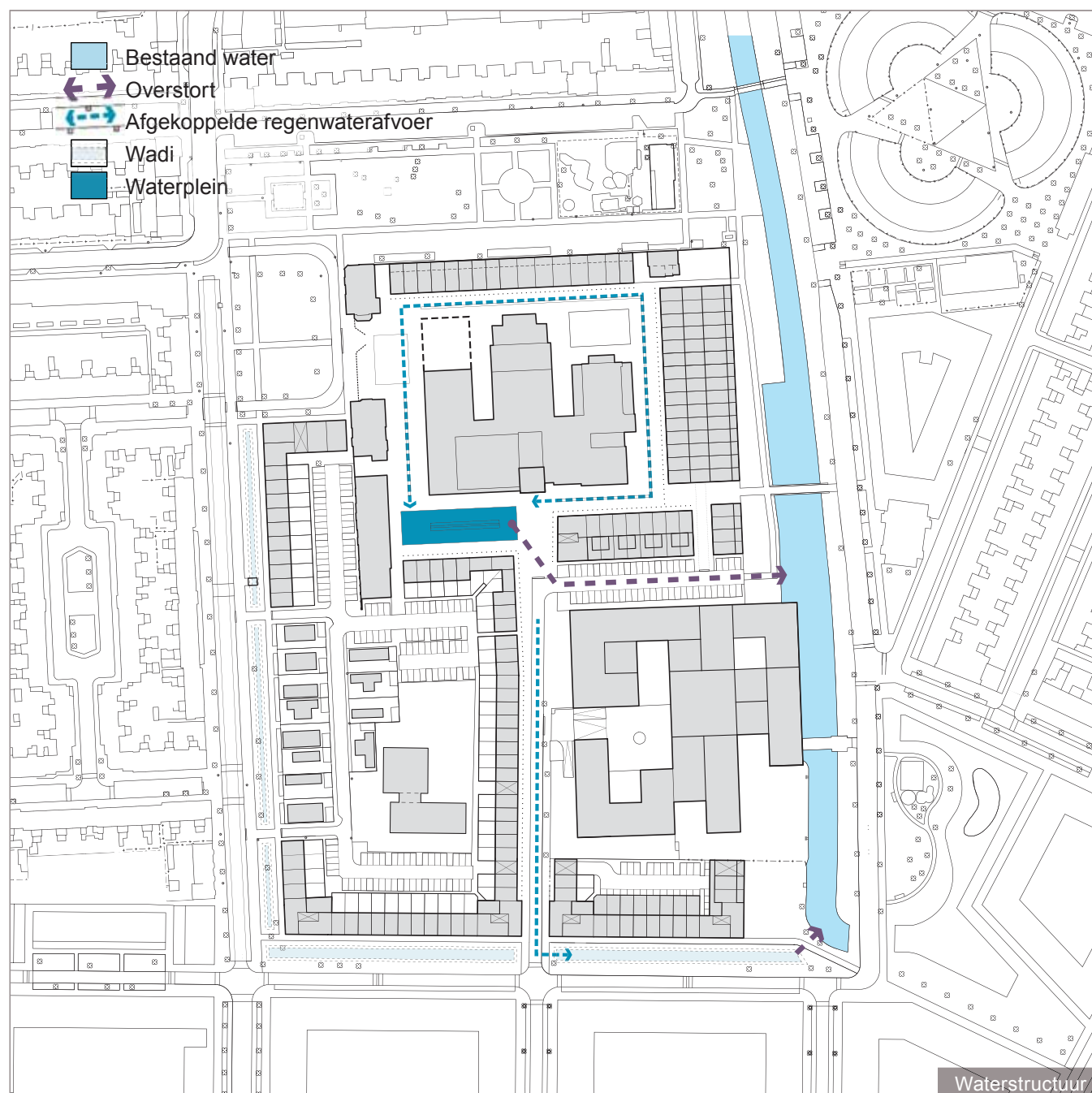




Waterstructuur

Om in te spelen op klimaatveranderingen, waarbij het steeds vaker en heviger gaat regenen alsmede om bergingscapaciteit te creëren en extra verharding te compenseren, verdient de wateropgave speciale aandacht. Uitgangspunt hierbij is een duurzaam watersysteem waarbij het schone regenwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt opgevangen en vastgehouden in de openbare ruimte waarna het via een gescheiden systeem wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het watersysteem van het Slachthuisterrein is opgebouwd uit een aantal elementen, zoals het ondergronds watersysteem, molgoten, het waterplein, wadi's en de Gouwwetering. De belangrijkste functies van het systeem zijn: water bergen, vertraagd afvoeren en zichtbaar maken.



Deze manier van water afvoeren kent een aantal voordelen ten opzichte van het traditionele gemengde rioolstelsel. Bij een gemengd riool kan het voorkomen dat tijdens hevige regenval het riool het water niet kan verwerken. Dit water stort dan over op het oppervlaktewater waardoor dit vervuild raakt met rioolwater.

Bovendien zijn voor een gescheiden stelsel kleinere rioolbuizen nodig die een lagere investering vragen. Dit bespaarde geld kan geïnvesteerd worden in de inrichting van de openbare ruimte.

Waterplein

Het hemelwater dat binnen het Slachthuisterrein op de verharding valt wordt middels molgoten afgevoerd richting een "waterplein". Het centrale plein krijgt hiermee naast een verblijfs- en ontmoetingsfunctie ook een functie in het watersysteem. Om piekbuien op te vangen wordt deze plek in de openbare ruimte zo ingericht dat zij gecontroleerd kan overstromen. Na een hevige regenbui wisselt het waterplein van gedaante en gebruik en wordt het een bassin om regenwater te verzamelen en tijdelijk vast te houden. Vanuit dit bassin kan het water op een later tijdstip (ondergronds) worden afgevoerd naar de Gouwwetering. Het waterplein staat voor circa 95% tot 98% van de tijd droog en is dan in gebruik als openbare ruimte. Bij het ontwerp van een waterplein moet daarom vooral veel aandacht besteed worden aan het gebruik en de verblijfswaarde in droge toestand.

Wadi's

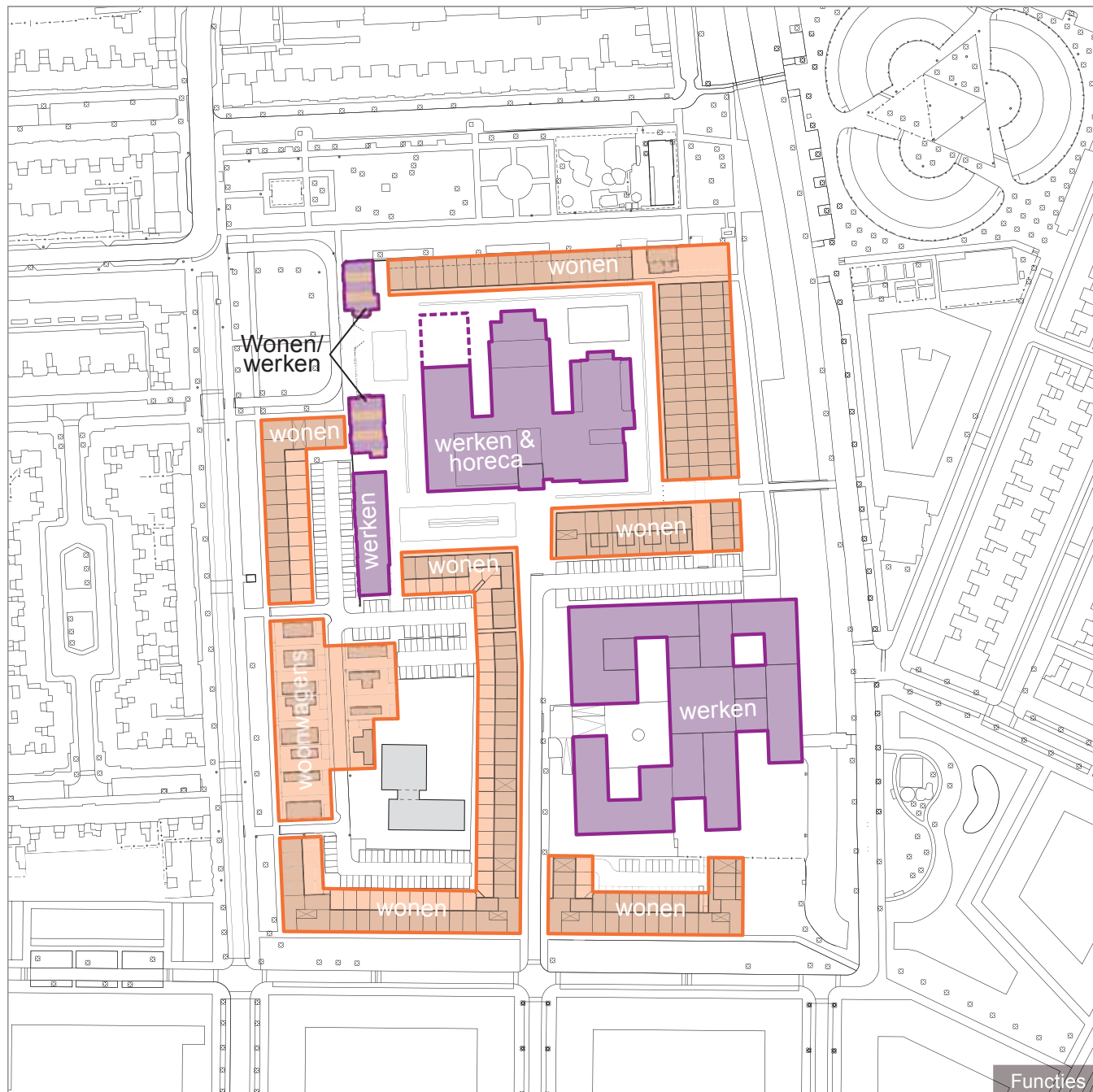
Voor de buitenrand van het Slachthuisterrein wordt onderzocht of hier een wadisysteem kan worden aangelegd. Door het maaiveld van de grasvelden licht te verlagen ontstaat er een natuurlijk reservoir dat na droogval een vanzelfsprekend onderdeel is van de omgeving. Wadi's veranderen met de seizoenen mee. Wanneer er water in staat is het aantrekkelijk kijkgroen. Als de wadi's droog staan, wat gedurende de grootste tijd van het jaar het geval zal zijn, zijn het grasvelden waarop gespeeld kan worden.



Funcities

Het Slachthuissterrein transformeert van een werkgebied naar een gebied met een dominante woonfunctie. Dit betekent niet dat de werkfunctie helemaal van het terrein zal verdwijnen, integendeel. Het gebied krijgt een gemengd programma waarin de herbestemming van de monumentale gebouwen een belangrijke rol speelt. Bovendien bestaat voor de woningen de mogelijkheid tot het uitvoeren van een aan huis gebonden beroep.

Op het Slachthuissterrein moeten voorzieningen komen die passen bij het mild-stedelijke karakter van dit nieuwe buurtje. Dit betekent voorzieningen op economisch (dienstverlening, horeca, startersruimten, creatieve bedrijven) en sociaal-maatschappelijk gebied (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, kleinschalige sportvoorzieningen, medisch centrum). Detailhandel op het Slachthuissterrein is uitgesloten.



Tijdens de participatie zijn door buurtbewoners vele functies genoemd die goed zouden kunnen passen op het Slachthuissterrein, zoals: een muziekschool, oude ambachten, huisvesting voor creatieve industrie, medische praktijkruimte, muziekstudio, peuterspeelzaal, filiaal van de Schalm etc.

Monumentale gebouwen

De monumentale gebouwen herbergen een belangrijk deel van de voorzieningen op het Slachthuissterrein. Voor de voormalige directeurswoning en het kantoor wordt gedacht aan kantoren, maatschappelijke voorzieningen en/of appartementen. Bij de voormalige stallen wordt vooral gedacht aan werkfuncties. In het hoofdgebouw van het slachthuis bestaat, naast werkfuncties, ook behoefte aan een horecafunctie aan de zijde van het centrale plein, met de mogelijkheid van een terras.

Bij het herbestemmen van het slachthuis bestaat tevens de mogelijkheid om het gebouw in de noordwest hoek, mits ruimtelijk-kwalitatief hoogwaardig, uit te breiden.

De nieuwe langzaam-verkeersbrug over de Gouwwetering zorgt ervoor dat er een kruisbestuiving kan ontstaan tussen de functies op het Slachthuissterrein en de met een werkfunctie herbestemde kerk aan de Richard Holkade.

Bedrijfsboxen

Voor de bedrijfsboxen aan de noordrand van het slachthuissterrein geldt de uitdrukkelijke wens om hier tot een kwaliteitsverbetering te komen door deze plaats te laten maken voor woningen. Door het transformeren van deze bedrijfsboxen kan de woonfunctie van het plan versterkt worden en biedt het kansen om deze zone meer een eenheid te laten zijn met de overige nieuwe bebouwing rond het slachthuis.

Voor de bedrijfsboxen bestaan grofweg drie mogelijkheden:

1. de gemeente verwerft de boxen en op die plek worden huizen gebouwd;
2. de boxeigenaren/huurders verkassen naar het slachthuis of een van de andere monumentale gebouwen en op de plaats van de boxen worden huizen gebouwd;
3. de boxen behouden hun huidige plek en functie waarbij de beeldkwaliteit en de samenhang met de overige bebouwing op het Slachthuissterrein een aandachtspunt zijn.

ICT-Haarlem

Het ICT-gebouw blijft in deze visie in zijn huidige vorm gehandhaafd. Een functiewijziging op termijn wordt echter niet uitgesloten.

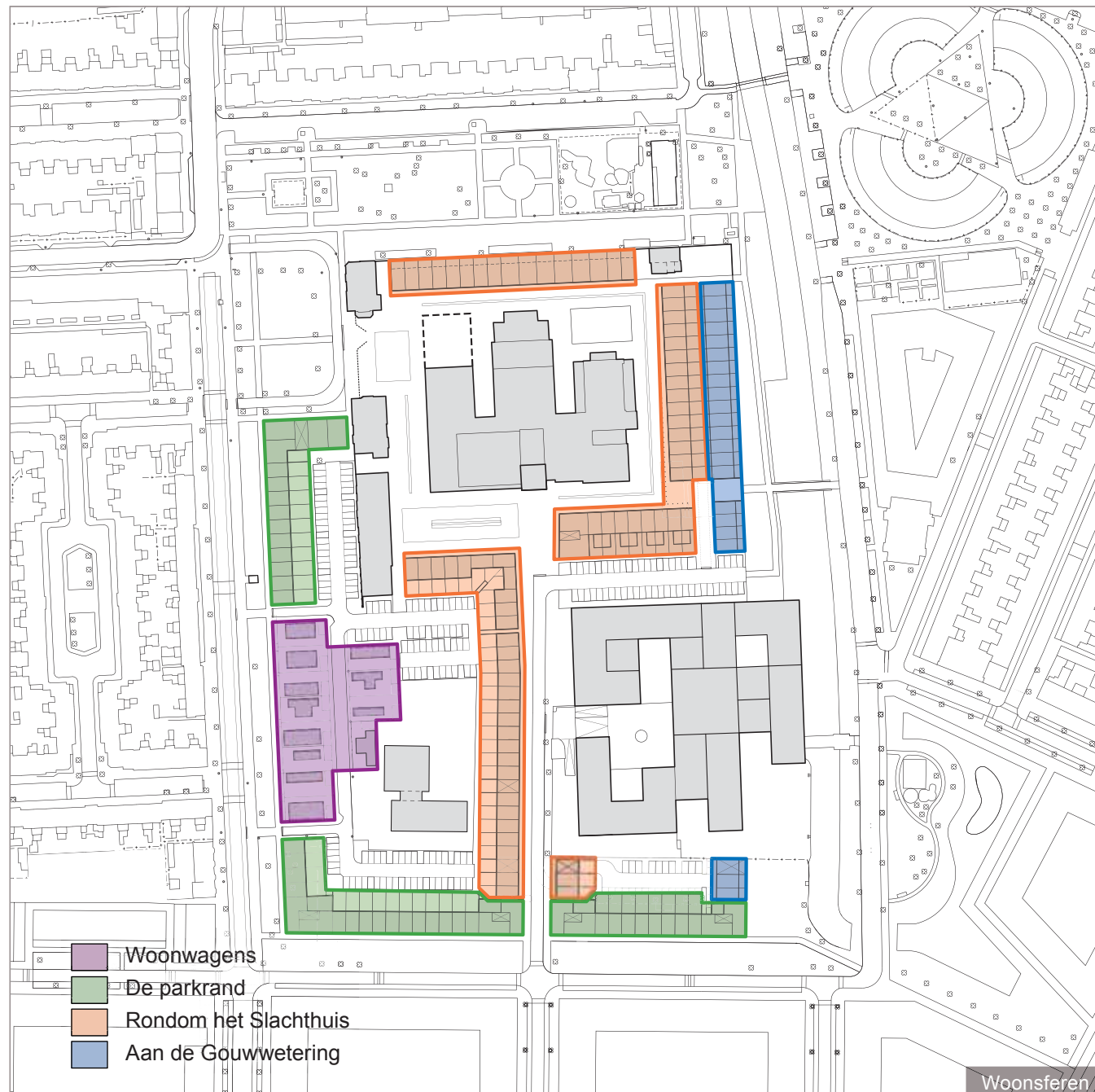
Voor het gebied ten zuiden van het ICT-gebouw bestaan verschillende mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn mede afhankelijk van de toekomstige functie van het ICT-gebouw op de lange termijn, deze is op dit moment ongewis.

De komende jaren zullen hier sowieso nog de woningen van Ymere staan. Voor de tijd daarna zal in een later stadium de mogelijkheid onderzocht moeten worden of het ICT-gebouw in zuidelijke richting uit kan breiden. (Zie voor enkele voorbeelden hiervan ook het hoofdstuk fasering.)

Woonsferen

Door de herontwikkeling van het Slachthuissterrein krijgt het gebied een duidelijke binnen- en buitenkant. Dit vertaalt zich in verschillende woonsferen in het gebied. Hierdoor ontstaan naast het bestaande woonwagenvak drie nieuwe woonsferen: de parkrand, rondom het Slachthuis en aan de Gouwwetering.

De woningen aan de parkrand vormen de voorkant van het Slachthuissterrein naar de Slachthuisbuurt. Ze grenzen direct aan de parkzone die het Slachthuissterrein omsluit. De bebouwing bestaat uit een aaneengesloten wand met grondgebonden woningen en kleine appartementenblokken van maximaal drie lagen.



De woningen aan de Gouwwetering complementeren de woonbebouwing aan de parkzone rond het Slachthuissterrein, al gaan deze woningen een totaal andere relatie aan met de omgeving. Deze woningen hebben hun voordeur niet aan de zijde van het park, maar ze worden vanaf een binnenstraat ontsloten. Dit heeft als voordeel dat deze woningen over een buitenruimte beschikken die een halve verdieping hoger ligt dan het maaiveld en die uitkijkt over de Gouwwetering.

De woningen rondom het slachthuis geven samen met de monumentale gebouwen vorm aan de binnenzijde van het Slachthuissterrein. Deze woningen hebben hun voordeur direct aan de stenige pleinruimten en straatjes rond het slachthuis. Om tot een soepele overgang van openbaar naar privé te komen is er een margezone van twee meter tussen de voorgevel en de openbare ruimte. Deze ruimte kan ingevuld worden met een privé stoepje met planten en een bankje, maar dit is ook de zone waarin op de verdieping een balkon of een overstek kan komen.

Eenduidigheid in dit woonmilieu is van belang om tot de gewenste eenheid voor het hele Slachthuissterrein te komen.

Woningaantallen

In de huidige situatie bevinden zich naast 12 woonwagens 30 woningen (van Ymere) in het plangebied. Het aantal woningen dat op basis van de voorbeeldverkeveling in het plan zit is 166, dit zijn 26 woningen meer dan het minimumaantal van 140 dat volgens de uitgangspunten in het gebied moet zitten. Dit aantal is verdeeld in 39 appartementen en 127 grondgebonden woningen, al dan niet met tuin. De woningsegmentering bestaat uit een menging van sociale huur en koop plus middeldure huur en koop en vrije sectorkoop. Er is voor het Slachthuissterrein voornamelijk ingezet op grondgebonden woningen omdat er in de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt al veel appartementen zullen verrijzen.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

De tijd zal uitwijzen op welke wijze de woningen uiteindelijk tot stand komen en welke partijen daarin een rol spelen. Het Slachthuissterrein biedt naast de traditionele ontwikkelingstrajecten ook zeker de kans om het gebied tot ontwikkeling te laten komen door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. CPO is een doeltreffend middel om mensen hun eigen woonomgeving te laten vormgeven, wat leidt tot een grotere diversiteit in woonmilieus en typologieën. Daarnaast draagt het bij aan een grote sociale betrokkenheid bij buurt en wijk.

Fasering

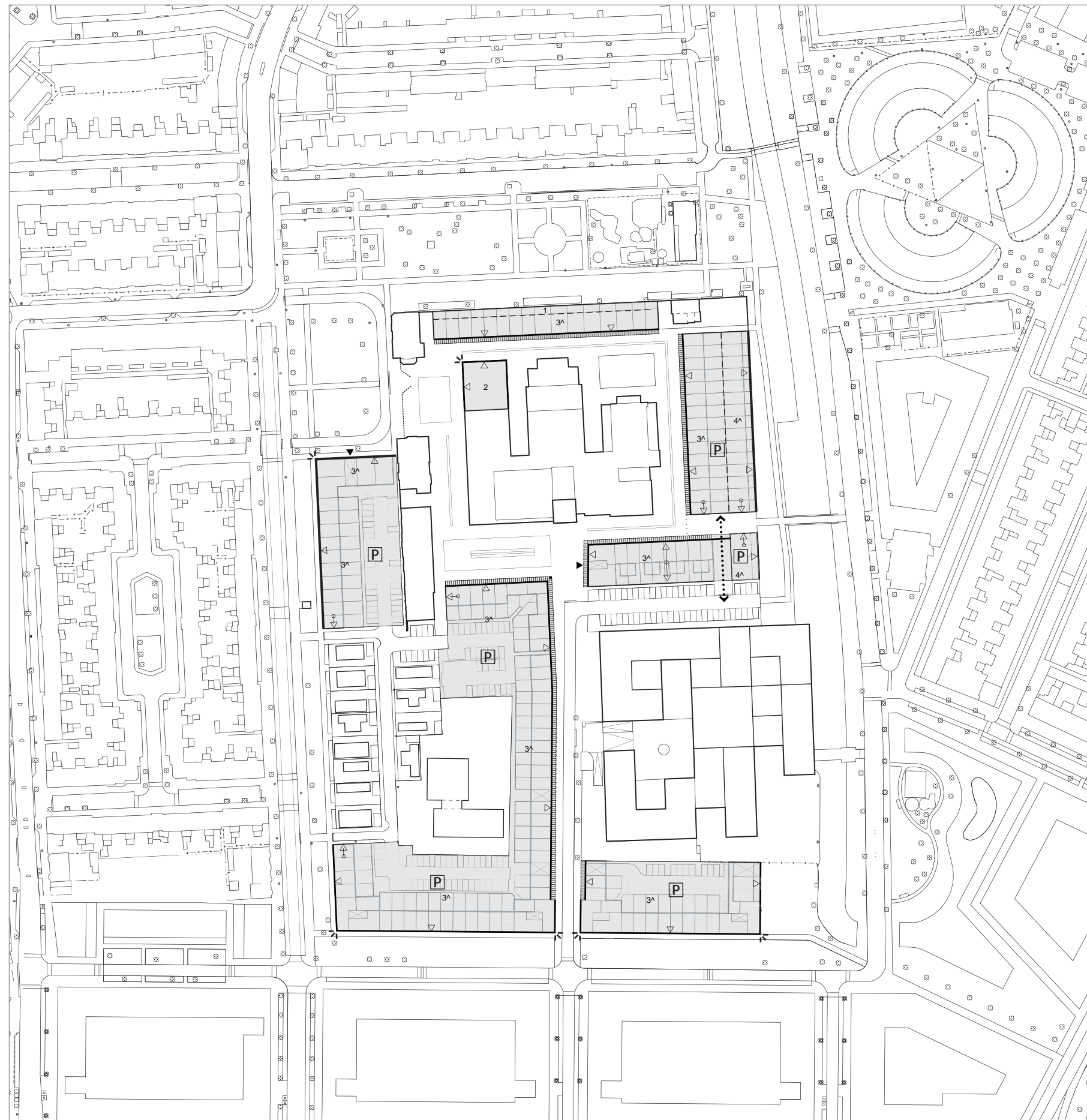
Gezien de complexe eigendomssituatie in het plangebied en de verschillen die dat oplevert in het tempo van de gewenste herstructurering van het Slachthuissterrein is een grove fasering voorgesteld.

Zo heeft Ymere aangegeven de woningen aan de zuidzijde van het plangebied de komende tien jaar in de huidige vorm door te exploiteren. Het gegeven dat dit gedeelte van het gebied later in ontwikkeling komt hoeft geen gevolgen te hebben voor de rest van het slachthuissterrein. De fase totdat deze woningen wel onderdeel uit gaan maken van de herstructurering wordt aangeduid met 'fase 1'.

Het mag duidelijk zijn dat de voorbeeldverkaveling zoals deze eerder in dit document is weergegeven uitgaat van een latere fase (fase 2) waarin de bestaande woningen van Ymere plaats hebben gemaakt voor nieuwe woningen welke een eenheid vormen met de rest van de bebouwing die het Slachthuissterrein omsluit. Het

is niet gezegd dat 'fase 2' zoals verbeeld in de voorbeeldverkaveling het enige eindbeeld zal zijn voor het Slachthuissterrein. Weliswaar wordt hier uitgegaan van woningbouw, de corporatie is immers eigenaar van de grond, maar er zijn ook andere uitwerkingen denkbaar (zie de voorbeelde 2a en 2b), die inspelen op een veranderend gebruik van het ICT-gebouw of een extra behoefte aan groen.





Stedebouwkundige randvoorwaarden

De kaart met de stedebouwkundige randvoorwaarden is een belangrijk middel voor het voeren van regie over uitgiftegrenzen, rooilijnen, bouwhoogtes etc. De randvoorwaardenkaart geeft de kaders waaraan de stedebouwkundige en architectonische uitwerking minimaal heeft te voldoen en laat hierbij veel ruimte voor de verdere invulling. De randvoorwaardenkaart heeft, samen met de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, als doel de kwaliteit en de eenheid van het Slachthuissterrein te garanderen.

De volgende aspecten van het stedebouwkundige visie zijn in de randvoorwaarden vastgelegd (tevens legenda):

- uitgeefbaar gebied
- rooilijn (aaneengesloten gevel en gebouwde hoeken)
- margestrook (vaste afstand tussen kavelgrens en rooilijn)
- toegang tot de appartementen
- oriëntatie (van de woning)
- woning met dubbel oriëntatie
- woning met overhoekse oriëntatie
- markante hoek
- 3^ 3 bouwlagen met kap
- 4^ 4 bouwlagen met kap
- 1 1 bouwlaag met plat dak
- 2 2 bouwlagen met plat dak
- hoogtescheiding
- parkeren op eigen kavel uit het zicht
- parkeren op eigen kavel uit het zicht, bebouwd
- doorgang

Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit voor het Slachthuisterrein zijn erop gericht om bij te dragen aan de eenheid van het complex. Om deze eenheid te krijgen wordt een beperkt aantal elementen ingezet, de rest is vrij vorm te geven.

Gevelopbouw en plastic

De gebouwen staan in de rooilijn.

De gevelindeling is vrij.

De plastic is beperkt; geen verspringingen door erkers of aangehangen balkons (met uitzondering van de plekken waar zich kolommen en margestroken bevinden).

Grote terrassen buiten de gevel zijn toegestaan langs de Gouwwetering.

Kolommen

Kolommen worden ingezet rond het plein en definiëren op deze manier de woonsfeer “rondom het slachthuis”. Het zorgvuldig vormgeven van de overgang tussen privéruimte en openbare ruimte is zeker bij intensief gebruikte openbare ruimten als het centrale plein van groot belang voor de woonkwaliteit. Door de kolommen op enige afstand voor de rooilijn van de woning te plaatsen ontstaat er een margezone die zorgt voor privacy. Deze ruimte kan in gebruik worden genomen door de bewoners voor het plaatsen van bijvoorbeeld bankjes en planten, wat voor levendigheid en variatie langs de gevel zorgt. In deze zone tussen de gevel en de kolommen zijn balkons toegestaan. Dit is met name wenselijk voor de nieuwe bebouwing aan de noordrand van het Slachthuisterrein aangezien daar geen andere privé buitenruimte voorkomt.

De referentiebeelden van de Grote Hof in Nootdorp en Le Medi in Rotterdam laten de ruimtelijk werking van een dergelijke kolommenrij goed zien.

Plint

De nieuwe bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie met levendige plinten op de begane grond en entrees aan alle zijden. Gebouwen gaan de hoek om, geen grote gesloten gevelvlakken. Werkfuncties op de begane grond dienen een uitstraling naar de openbare ruimte te hebben.

Daken

Alle gebouwen krijgen een kap in de vorm van een lessenaarsdak, altijd met de lage zijde naar de openbare ruimte gekeerd. De dakhelling is overal gelijk en heeft een hoek van ca. 20 graden met het horizontale vlak. Deze dakhelling refereert aan de flauwe dakhellingen zoals die historisch gezien op het slachthuis aanwezig waren. Daarnaast kent deze dakvorm een tweetal praktische bijkomstigheden. Allereerst zorgt de vorm van het dak ervoor dat regenwater afstroomt in de richting van de openbare ruimte waar het, afgekoppeld en over het maaiveld afgevoerd, een onderdeel vormt van het watersysteem. Daarnaast zijn grote dakvlakken met een flauwe hellingshoek ideaal voor het plaatsen van zonnecellen.

Dakkapellen of loggias zijn toegestaan maar dienen sterk ondergeschikt te zijn aan het dakvlak.

Materiaalgebruik

Om te zorgen voor eenheid wordt er voor één baksteensoort gekozen in een kleurstelling die refereert aan het slachthuis (wat ook als wens uit de participatie naar voren kwam), één dakpan en één soort kolom. De materialisatie en het kleurenpalet van ramen en deuren dient voor alle nieuwe bebouwing op elkaar afgestemd te worden.



De Grote Hof



Le Medi

Bijlage 1: verder geoptimaliseerde voorbeeldverkaveling

Middels deze tweede (verder geoptimaliseerde) voorbeeldverkaveling wordt een inzicht geboden in de mogelijkheden die deze stedenbouwkundige visie biedt. In deze tweede voorbeeldverkaveling is plaats voor meer woningen maar dat heeft directe gevolgen voor de parkeeroplossing. Het parkeren is in dit voorbeeld grotendeels opgelost onder de bebouwing (op maaiveld). Dit heeft er onder andere toe geleid dat in dit model veel minder woningen met een tuin in de volle grond zitten. Deze hebben plaats gemaakt voor een meer stedelijk type grondgebonden woningen waarbij de grondgebonden woningen hun buitenruimte hebben op een ruim dek.



Bijlage 2: Parkeerbalans

Voor het gebied is een parkeerbalans opgesteld. Hieruit komt naar voren dat door de menging van functies de piek van de parkeerbelasting in de avonden valt. Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen in het gebied is voldoende om deze piek op te vangen. Er is zelfs een overmaat van 11 parkeerplaatsen. Naast deze overmaat is er ook nog eventuele buffercapaciteit te vinden in de directe omgeving, deze parkeerplaatsen zijn niet meegenomen in de berekening.

Door eventueel een parkeerplaats te koppelen aan de woning, is het bij deze verkaveling altijd mogelijk om een parkeerplaats in de buurt van de woning te hebben.



	norm	aantal eenheden	theoretisch aantal	werkdag ochtend	werkdag middag	avond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
wonen	1,4 per woning	166	232	166	139	232	198	139	139	162
werken	0,8 per 100m ² bvo	5700m ²	46	46	46	2	5	5	0	0
cultuur (horeca)	4 per 100m ² bvo	500m ²	20	2	8	20	14	10	18	17
totaal			298	164	193	254	217	154	157	179
						166	gekoppeld aan woning			
						88	openbare opgave			
						99	beschikbaar in o.r.			
						+11	SALDO			

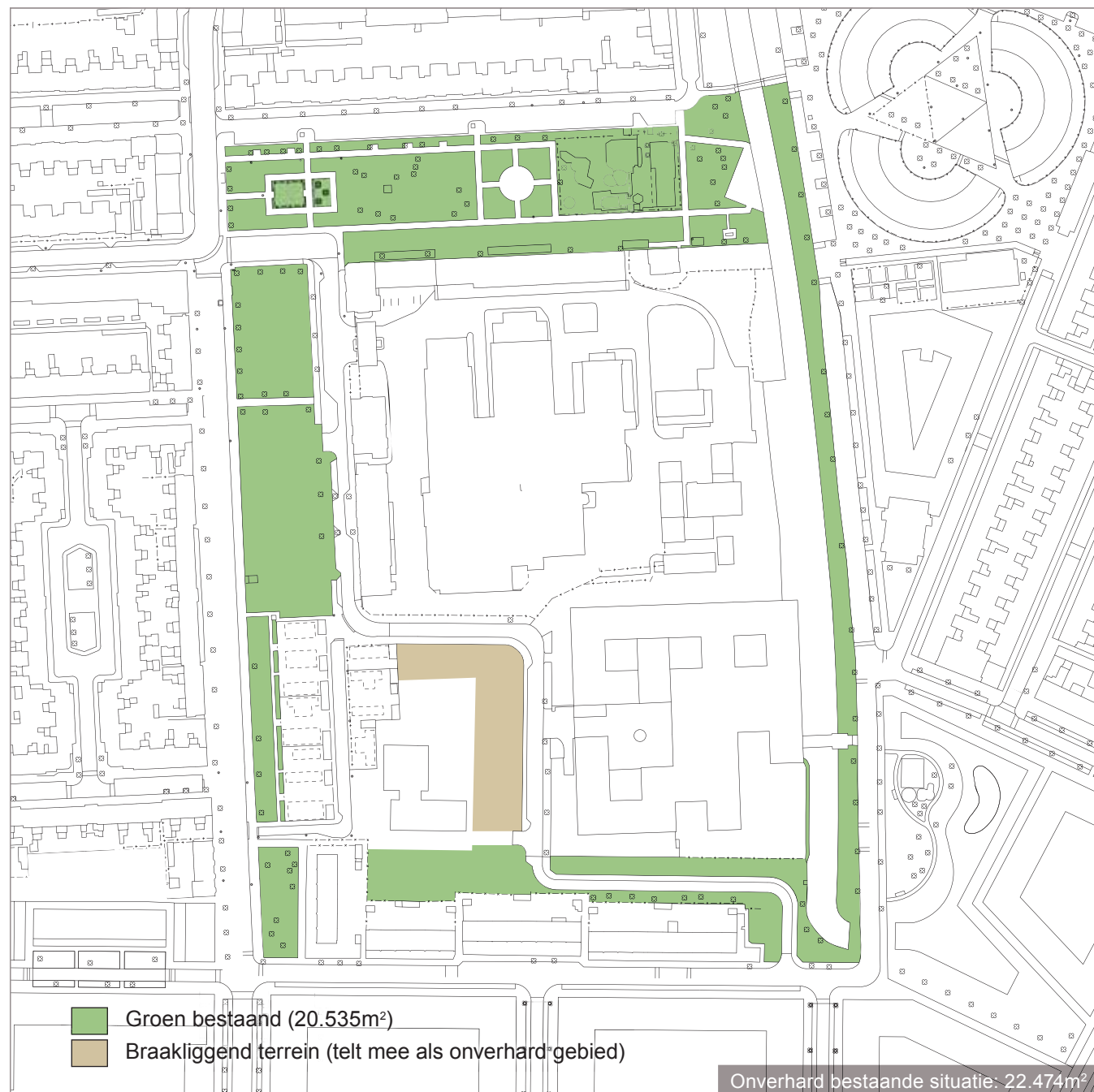
maatgevend moment

Berekening parkeerbalans

Bijlage 4: Groenbalans & bomenbalans

De aanwezigheid van groen en bomen levert een meerwaarde voor de woonbeleving in de stad en is daarmee, mits goed vormgegeven en onderhouden, een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit. Het oppervlak aan groen is in dit plan, ondanks dat er meer bebouwing in het gebied is gekomen, toegenomen van 20.735m² in de huidige situatie tot 21.082m² in de voorgestelde situatie.

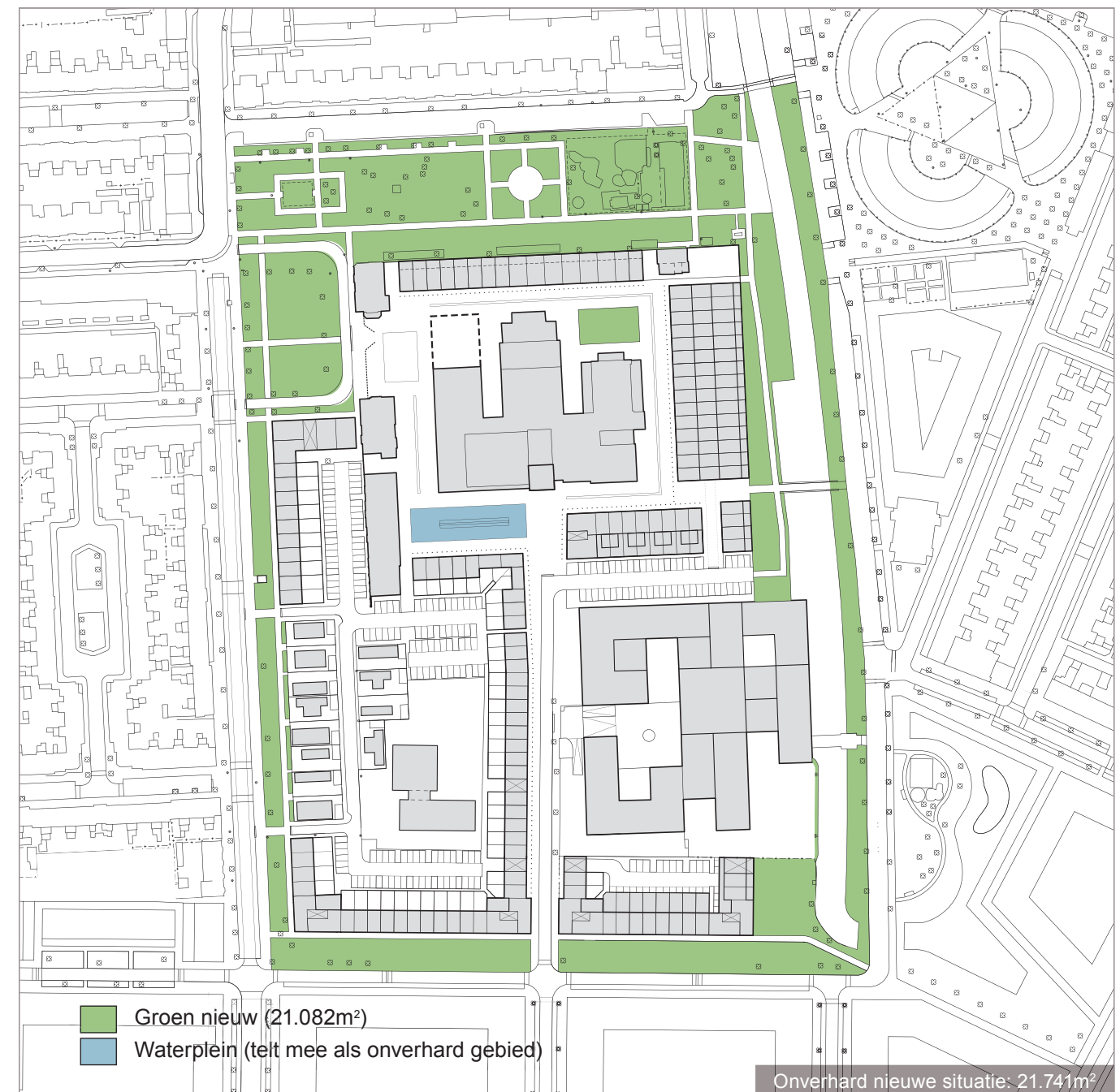
Om de ontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken moeten een behoorlijk aantal bomen worden gekapt. Enerzijds is dit om ruimte te maken voor bebouwing, anderzijds om (bijvoorbeeld in het geval van de hoofdbomenstructuur aan de westzijde van de Gouwwetering) groenstructuren voort te zetten. In het totale plan worden ca. 39 bomen gekapt en worden er ca. 68 teruggeplant.



Bijlage 3: Verhardingsbalans

Om natte voeten te voorkomen houdt het waterschap toezicht op een eventuele toename van verharding in de stad als gevolg van ontwikkelingen. Dit om een goede afwatering van de stedelijke gebieden te garanderen. In het geval dat er extra verharding in het plangebied komt, moet dit bij voorkeur gecompenseerd worden door het maken van meer open wateroppervlak. Indien dit niet mogelijk is binnen het plangebied dient te worden uitgeweken naar andere locaties of middels ander maatregelen (bijv. groene daken of wadi's) de wateropvang en afvoer geregeld te worden.

In dit voorstel neemt het onverharde oppervlak af van 22.474m² naar 21.741m². In de visie zijn aanvullende maatregelen genomen die de waterbergende capaciteit van het gebied bevorderen (zie hiervoor ook het kopje Waterstructuur bij de Planbeschrijving). In het op een later moment te maken ontwerp voor de openbare ruimte dient onderzocht te worden of deze maatregelen afdoende zijn of dat er nog extra maatregelen nodig zijn.



Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
30 maart 2012