Reageren
antwoord@haarlem.nl

Vragen
023 – 511 51 15

Meer informatie
www.haarlem.nl

Haarlem

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk Beleid

Slachthuisterrein

Stedebouwkundige visie, juni 2012

Colofon

Aan deze stededebouwkundige visie hebben meegewerkt:

Cécile Hubers (Gebiedsmanagement)
Herman Wals (Projectmanagement)
Joost van den Tillaart (Stedebouw)
Roald van Splunter (Landschap)

Bronvermelding

Foto voorzijde: www.haarlemsbouwplannen.nl

Inhoudsopgave

Colofon 2

Bronvermelding 2

Inleiding / Voorwoord 3

De locatie 5
Plangebied 5
Ontstaansgeschiedenis Slachthuisterrein en omgeving 5
Ligging in de stad 5
Slachthuisterrein 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

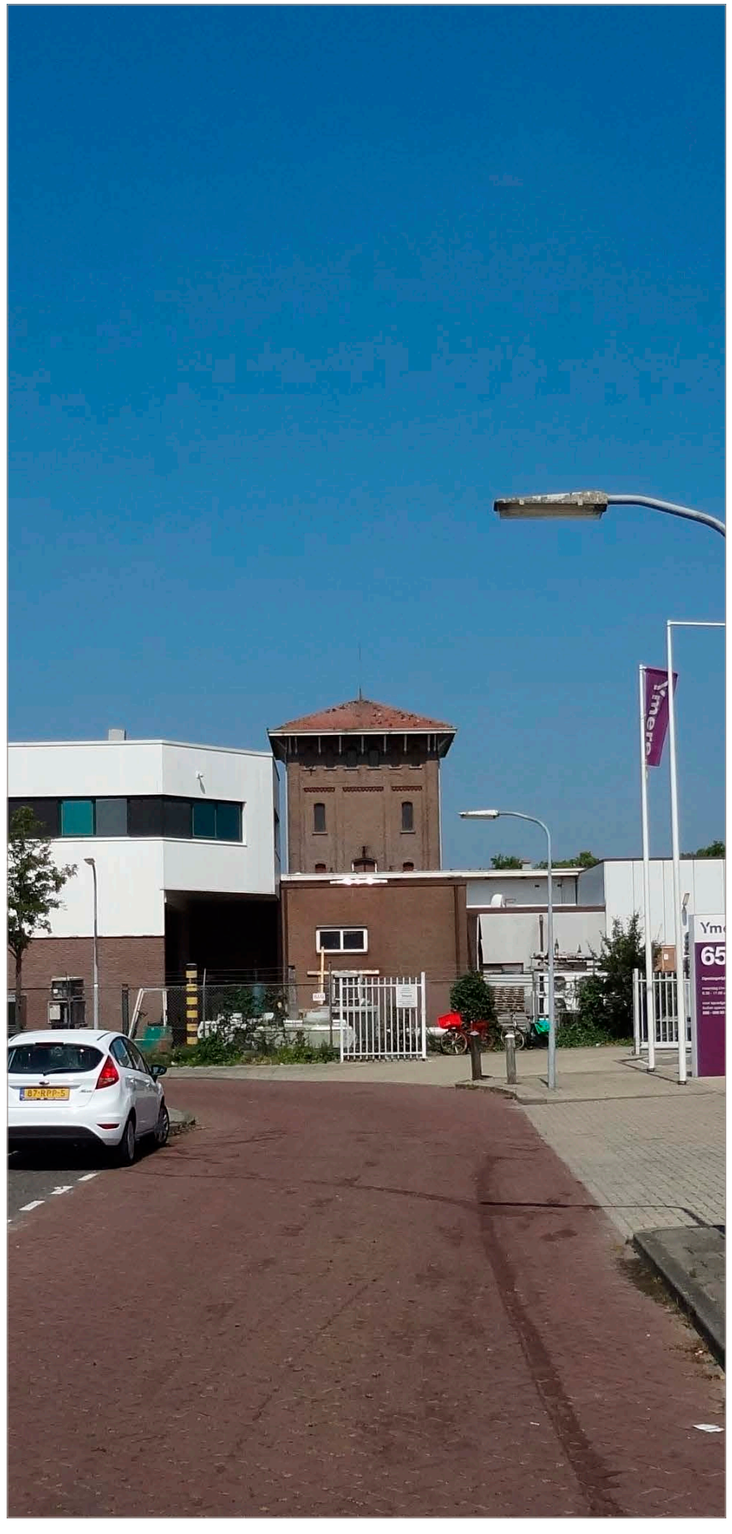
Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit 29

Bijlage 1: verder geoptimaliseerde voorbeeldverkaveling 30

Bijlage 2: Parkeerbalans 31

Bijlage 4: Groenbalans & bomenbalans 32

Bijlage 3: Verhardingsbalans 32



Inleiding

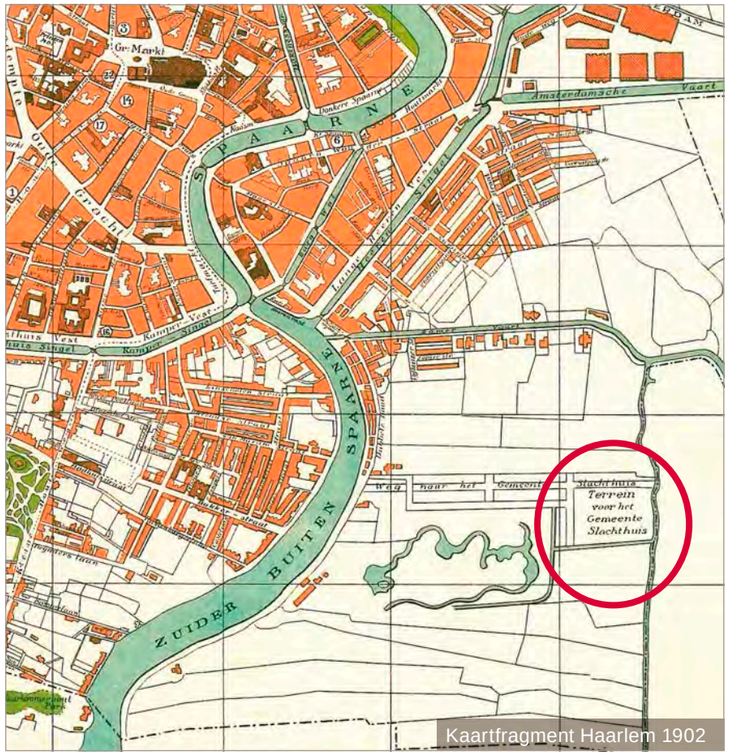
Het Haarlemse slachthuis was begin vorige eeuw het lichtend voorbeeld van moderniteit en hygiënisch slachten. Maar de tijd dat het slachthuis nog die functie had ligt alweer jaren achter ons.

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 ontegenzeglijk potentie: de ligging nabij de entree van Haarlem, de architectonische kwaliteit van het slachthuiscomplex en de landschappelijke structuren van de Gouwwetering en het Reinaldapark.

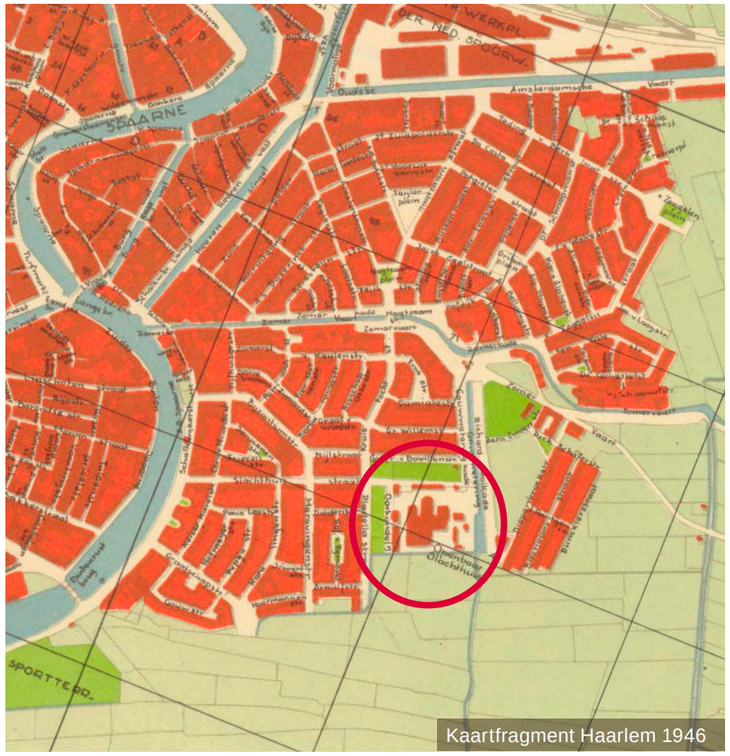
Om verandering te brengen in de huidige situatie stelde de gemeenteraad in 2005 de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* vast. Bureau Khandekar heeft deze gebiedsvisie voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie, waar de raad in maart 2008 mee instemde.

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 *Stedebouwkundige Visie Slachthuisterrein*.

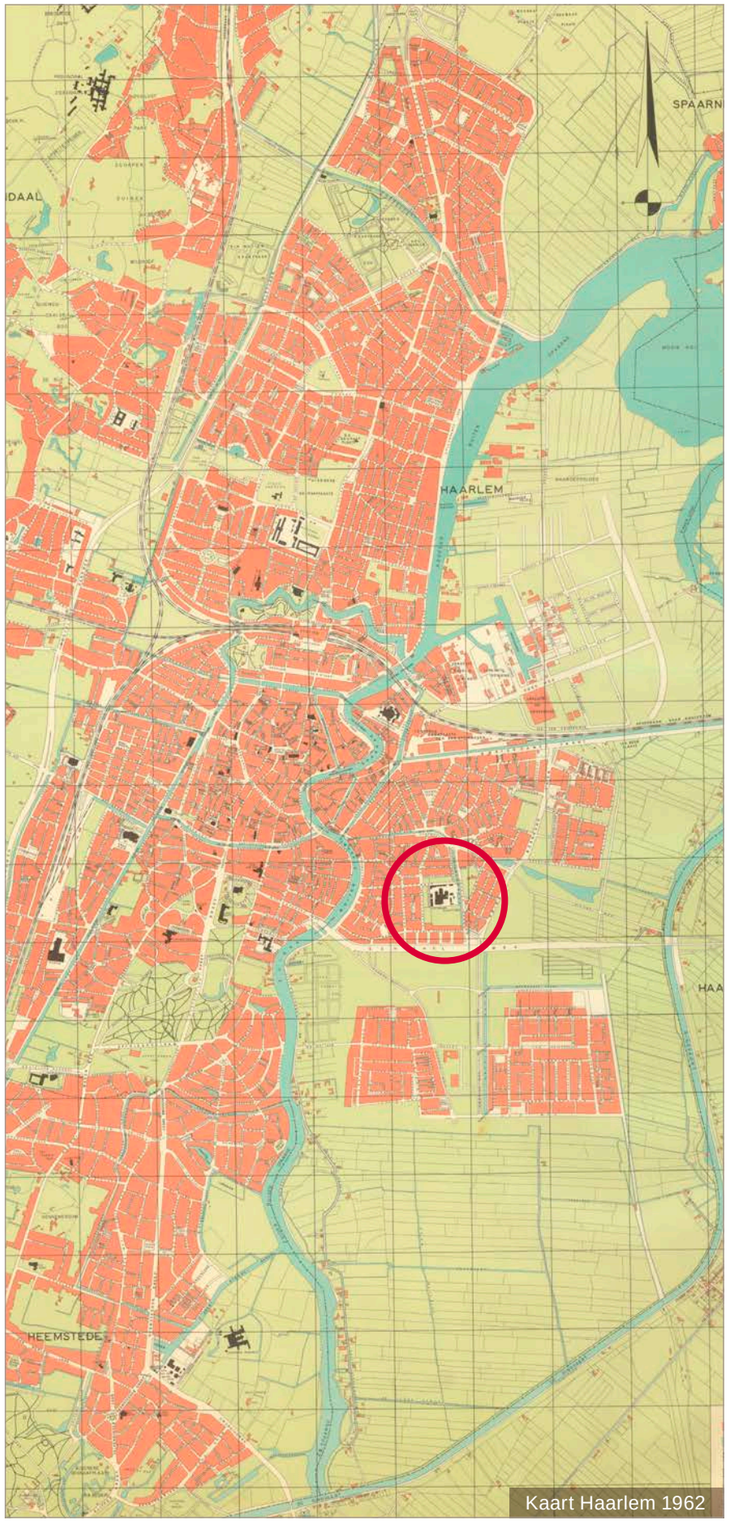
Het doel van deze visie is het scheppen van stedebouwkundige randvoorwaarden voor het project Slachthuisterrein + Oorkondelaan, om zo te komen tot een duurzame herstructurering van deze locatie, waarbij een kwalitatief hoogwaardig gebied wordt gerealiseerd, met behoud en restauratie van de monumentale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



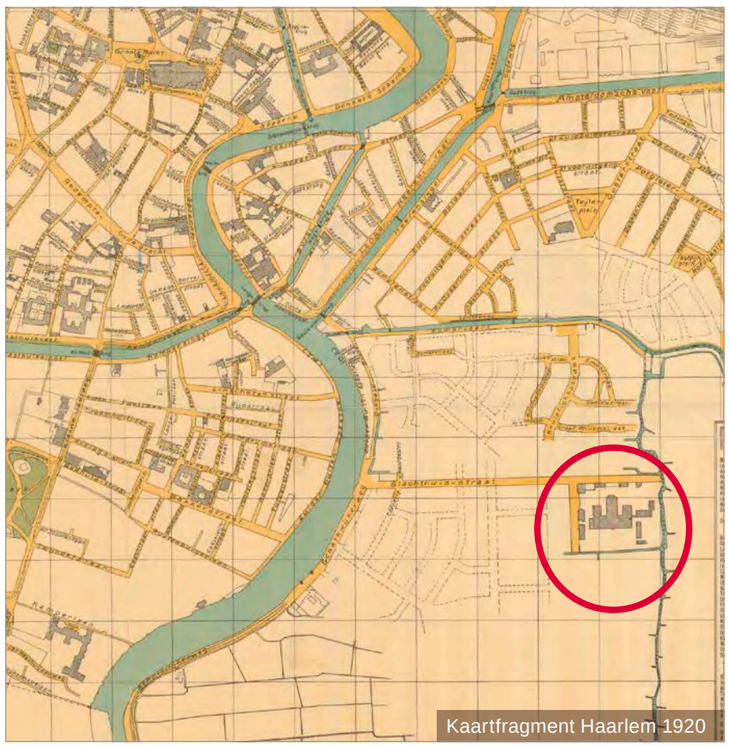
Kaartfragment Haarlem 1902

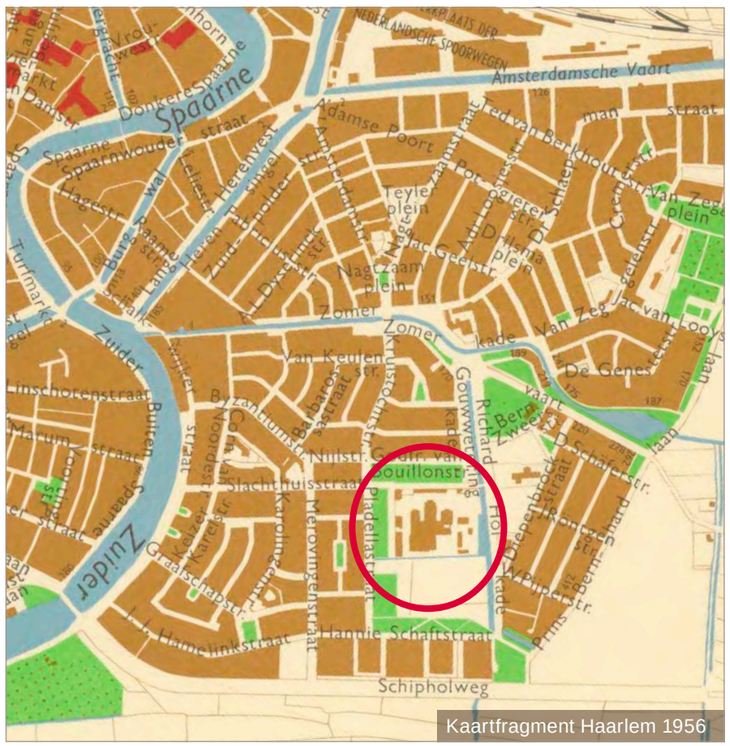


Kaartfragment Haarlem 1946

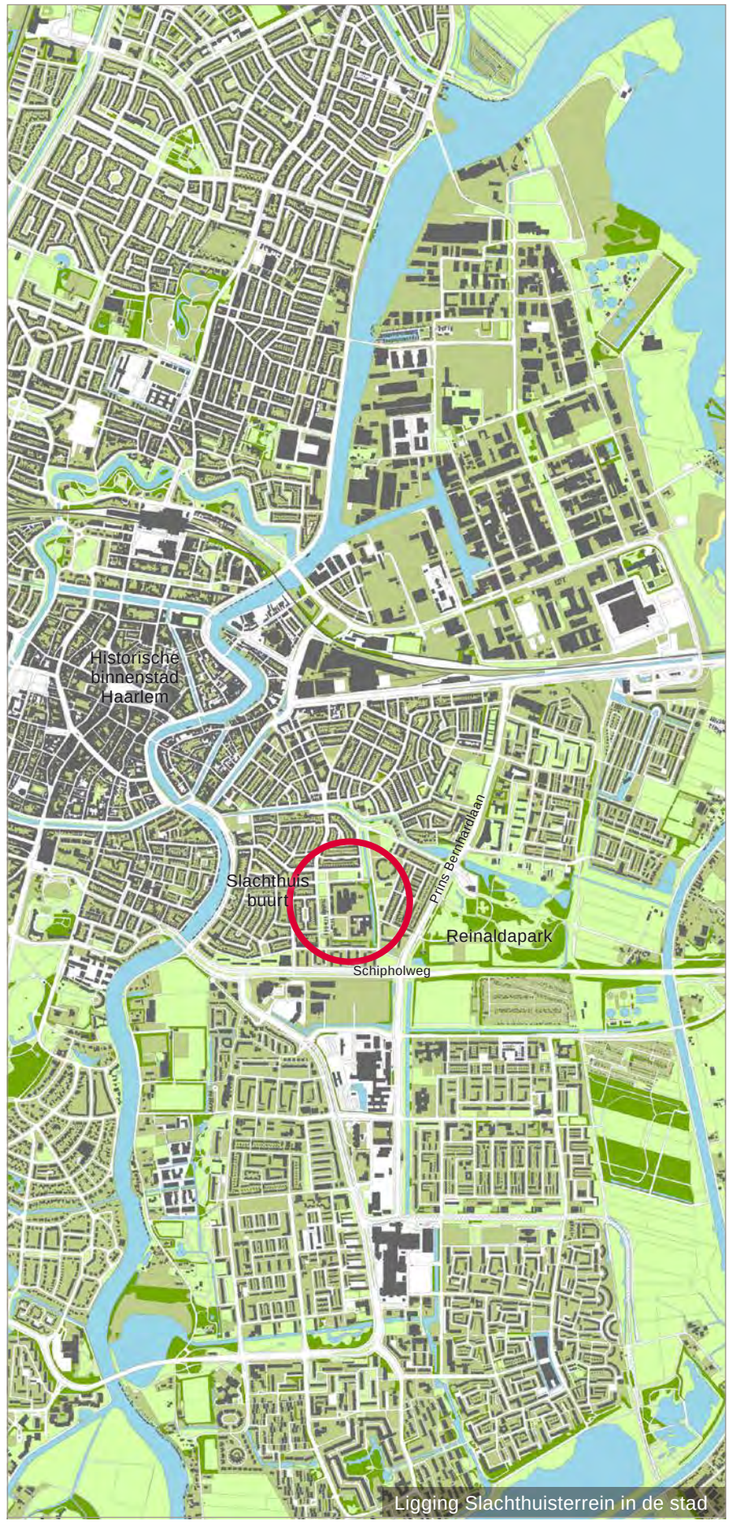


Kaart Haarlem 1962


Kaartfragment Haarlem 1920



Kaartfragment Haarlem 1956



Ligging Slachthuisterrein in de stad

De locatie

Plangebied

Het plangebied Slachthuisterrein 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 Bouillonstraat in het noorden en de Richard Holkade in het oosten.

Ontstaansgeschiedenis Slachthuisterrein 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 stedebouwkundige structuur die voornamelijk uit woningen van één of twee bouwlagen met een kap bestaat, bevindt 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 Slachthuisterrein 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 Slachthuisterrein, gelegen aan de Schipholweg, ontwikkeld. Deze zone kenmerkte 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 stedebouwkundige 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 Slachthuisterrein 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 Slachthuisterrein.

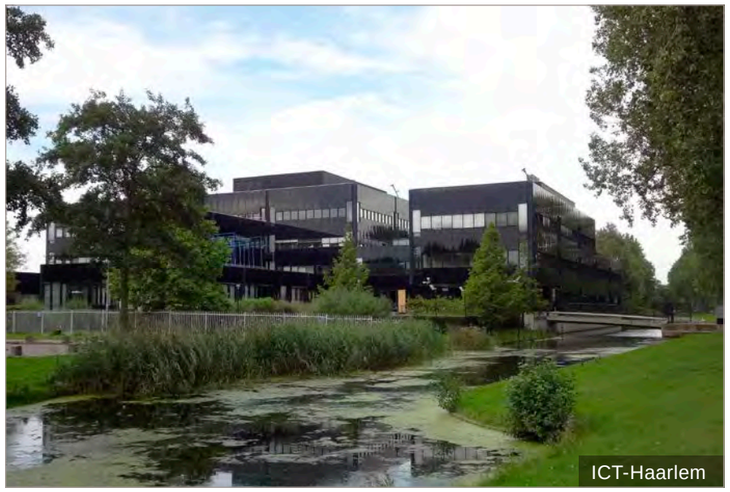
Door de ligging nabij de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan is het gebied goed ontsloten voor het autoverkeer. Met haltes voor bussen in de Slachthuisstraat, Schipholweg en Prins Bernhardlaan ligt het openbaar vervoer op loopafstand. Het gebied is goed verbonden met het zeer fijnmazige Haarlemse fietsnetwerk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

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat alle langzaam verkeersverbindingen, doordat het Slachthuisterrein 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

Gouwwetering

Voormalige kerk aan de Richard Holkade


ICT-Haarlem

Woonwagens

Plangebied

Slachthuisterrein

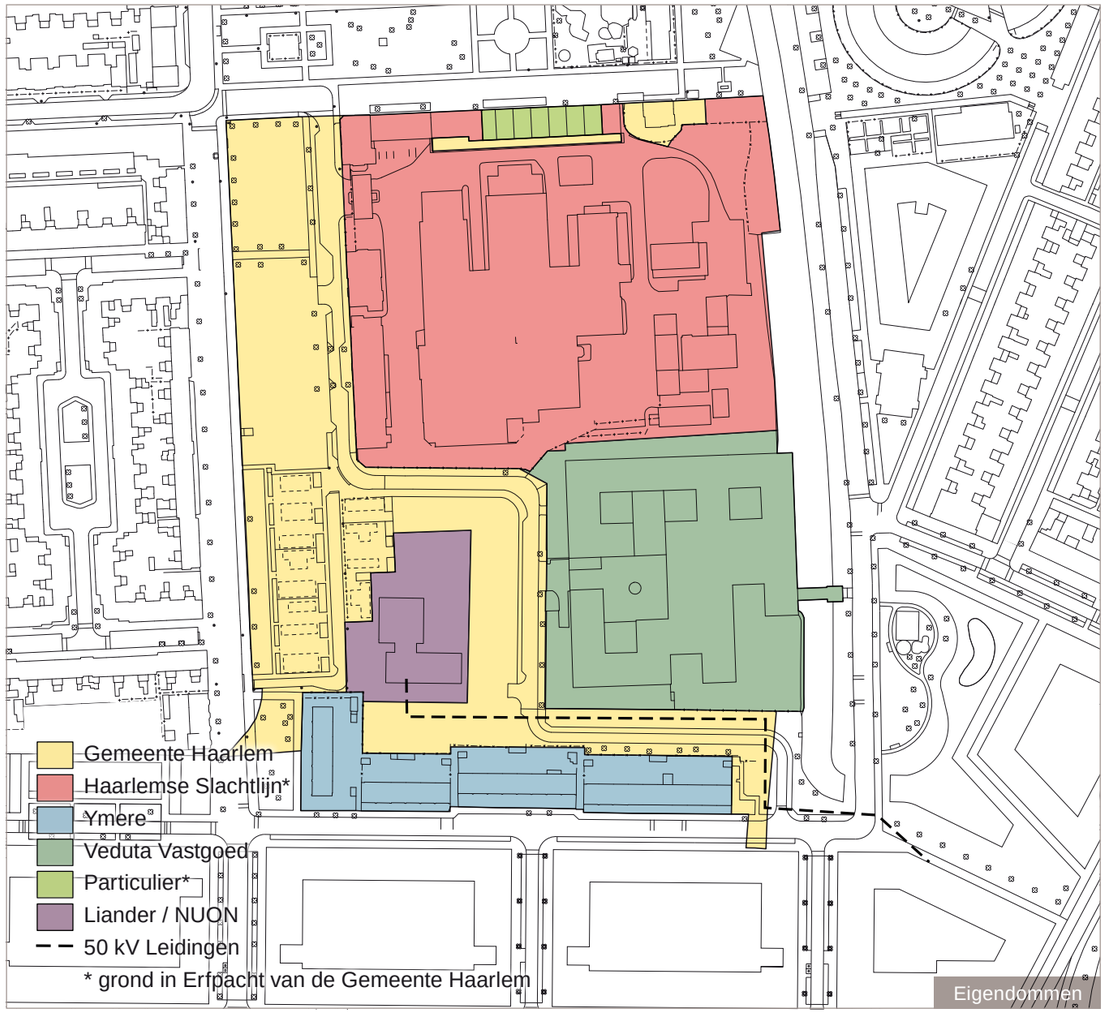
Vergeleken met zijn omgeving heeft het slachthuiscomplex een zeer autonome ontwikkeling gekend. Vanaf het ontstaan bezat het gebied de sfeer van een restzone waar functies konden landen die op geen andere plek in de stad gewenst waren. Op die manier zijn er allerlei functies en gebruikers in het gebied 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

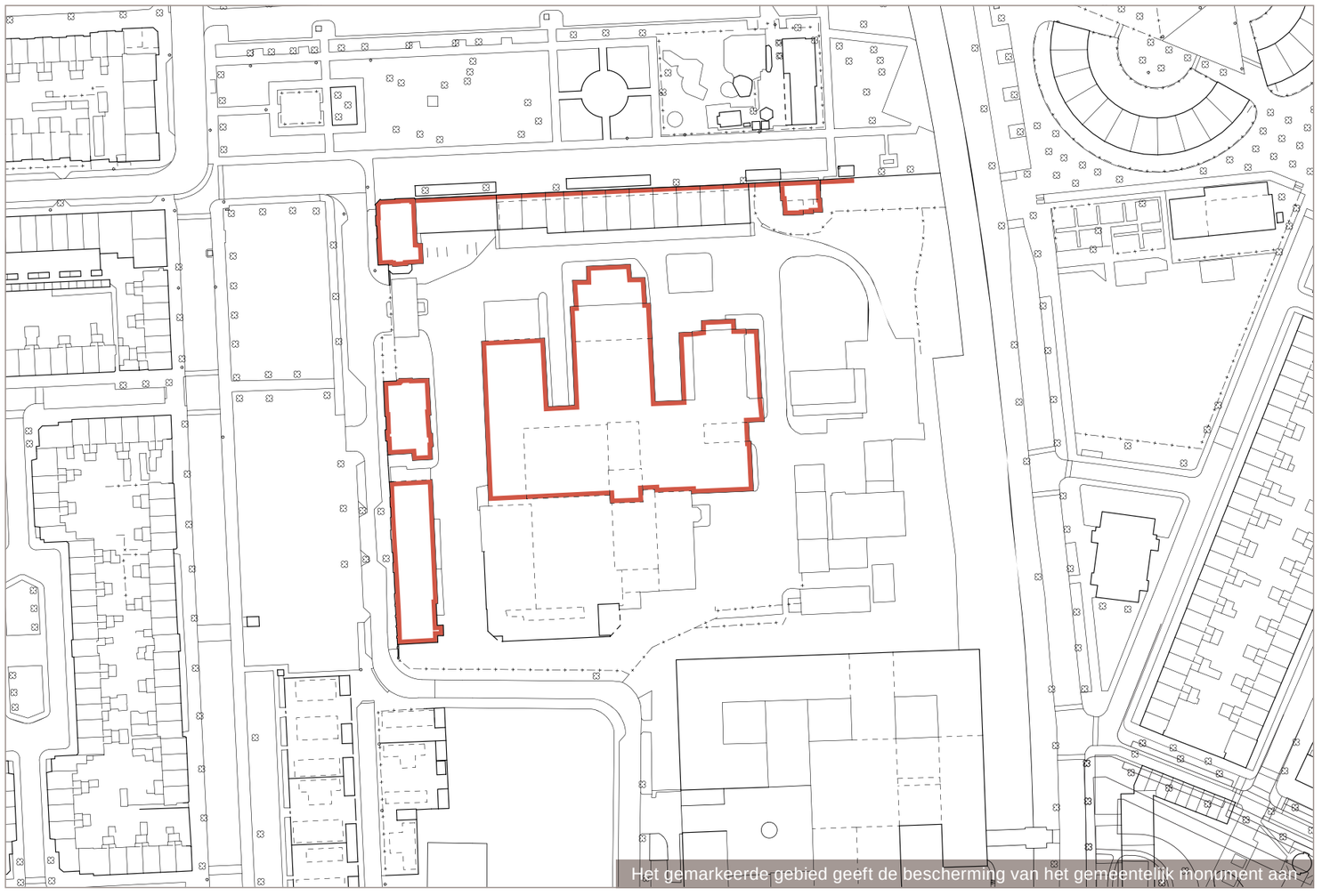
Directeurswoning

Keurmeesterswoning

Hoofdgebouw Slachtthuis met torentje

Monumentale muur aan de noordzijde

Stallen



Het gemarkeerde gebied geeft de bescherming van het gemeentelijk monument aan.

Ingang Slachthuisterrein

Bedrijfsunits

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 stoelen 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 waar langs 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

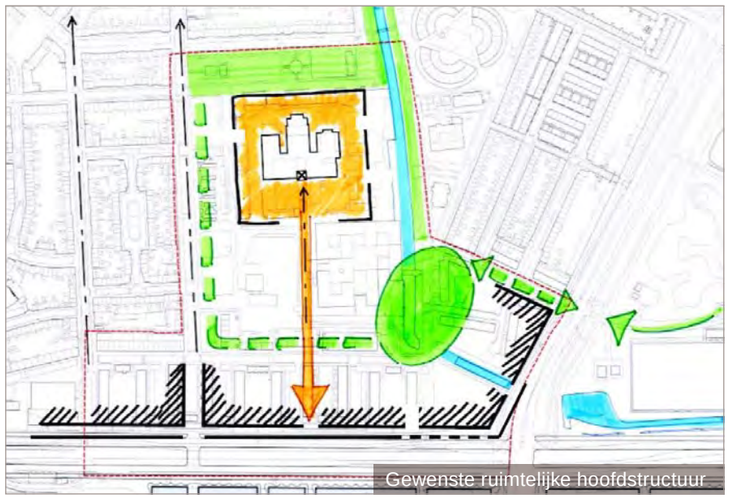
In de zuid-west hoek van het complex liggen de runderstallen. De stallen zijn herkenbaar aan het lichtgeknikte zadeldak met dakkapellen. In de loop der tijd zijn de stallen naar het zuiden uitgebreid. Van alle slachthuisgebouwen zijn de stallen er in bouwkundig opzicht het slechtst aan toe.

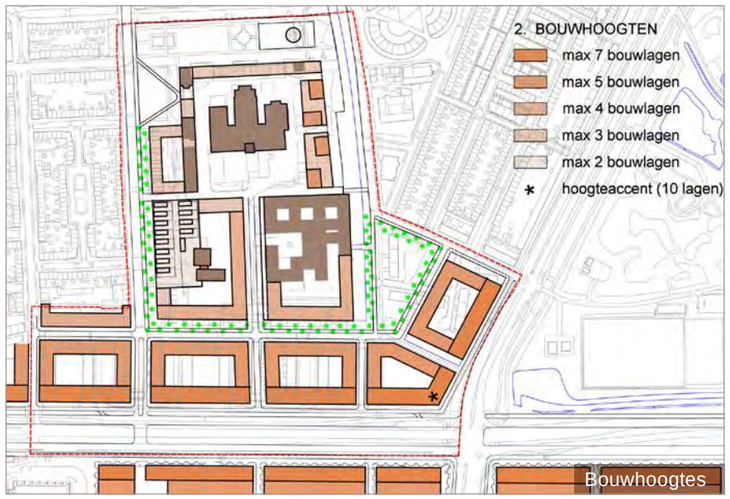
keurmeesterswoning

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

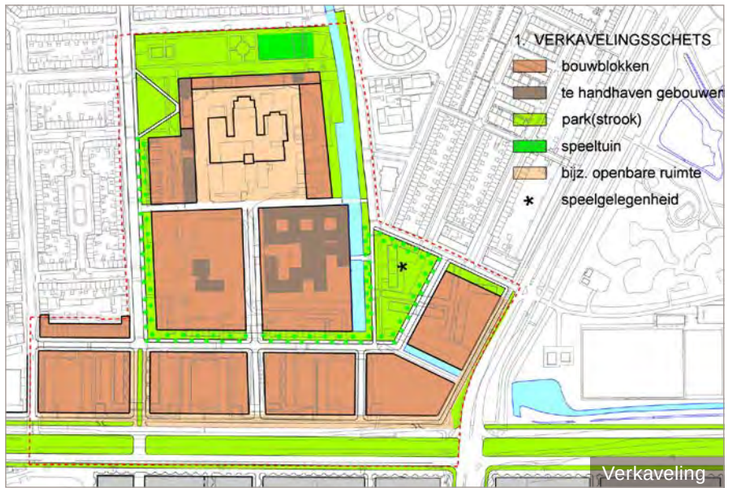
slachthuis

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 meteen de aandacht. Het torentje is een herkenbaar focuspunt in de omgeving geworden. In de loop der tijd is het hoofdgebouw veelvuldig uitgebreid en 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.

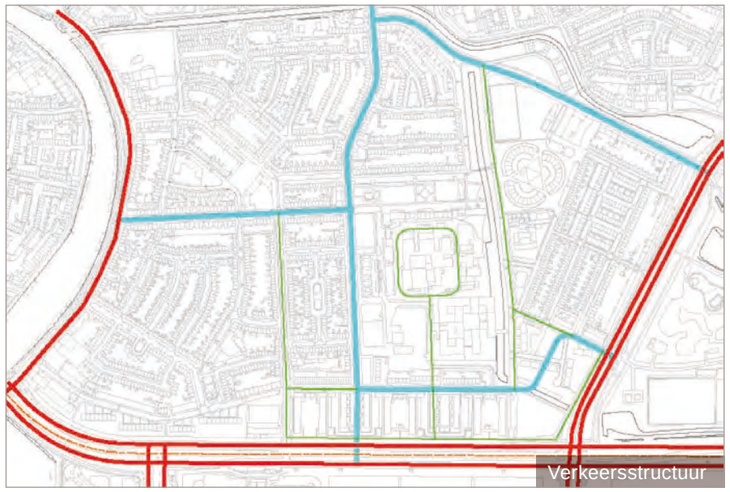

Gewenste ruimtelijke hoofdstructuur

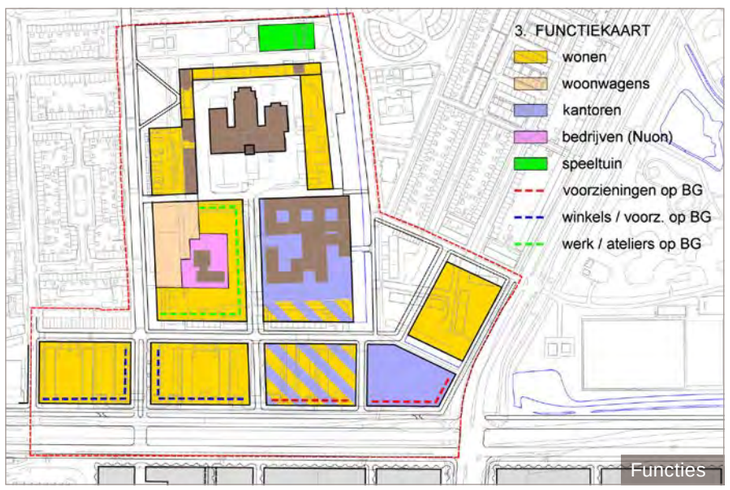


Bouwhoogtes



Verkaveling


Verkeersstructuur



Functies

Perspectief

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 Slachthuisterrein. De laatste twee hebben betrekking op deze stedebouwkundige visie.

Het gebied Oorkondelaan wordt beschreven als een overgangszone tussen enerzijds de intensief bebouwde Schipholwegzone en anderzijds het Slachthuisterrein 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.

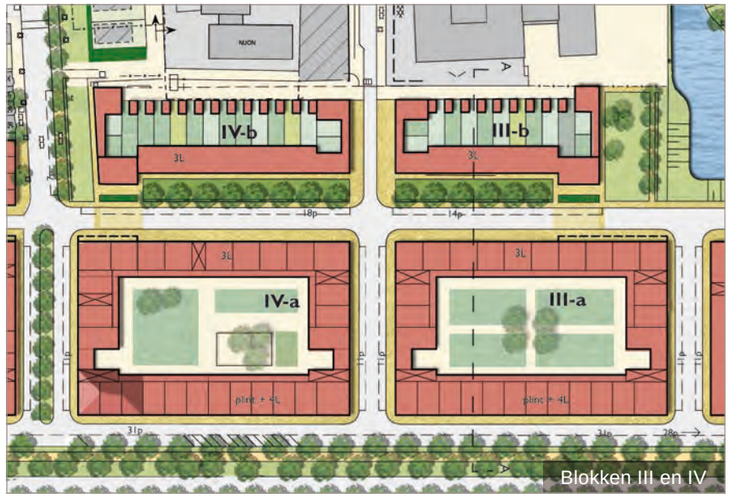
Uitgangspunt voor het Slachthuisterrein is behoud van de oorspronkelijke gebouwen en herbestemming tot wonen van het terrein uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuisterrein wordt omgevormd tot een binnenhof rond het historische slachthuis en wordt voor de auto 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 Slachthuisterrein enkele passende niet-woonfuncties komen op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijfsvormen). Een supermarkt is onwenselijk op deze locatie en onverenigbaar met de gewenste woonbestemming. Ook detailhandel (food en non-food) is uitgesloten.

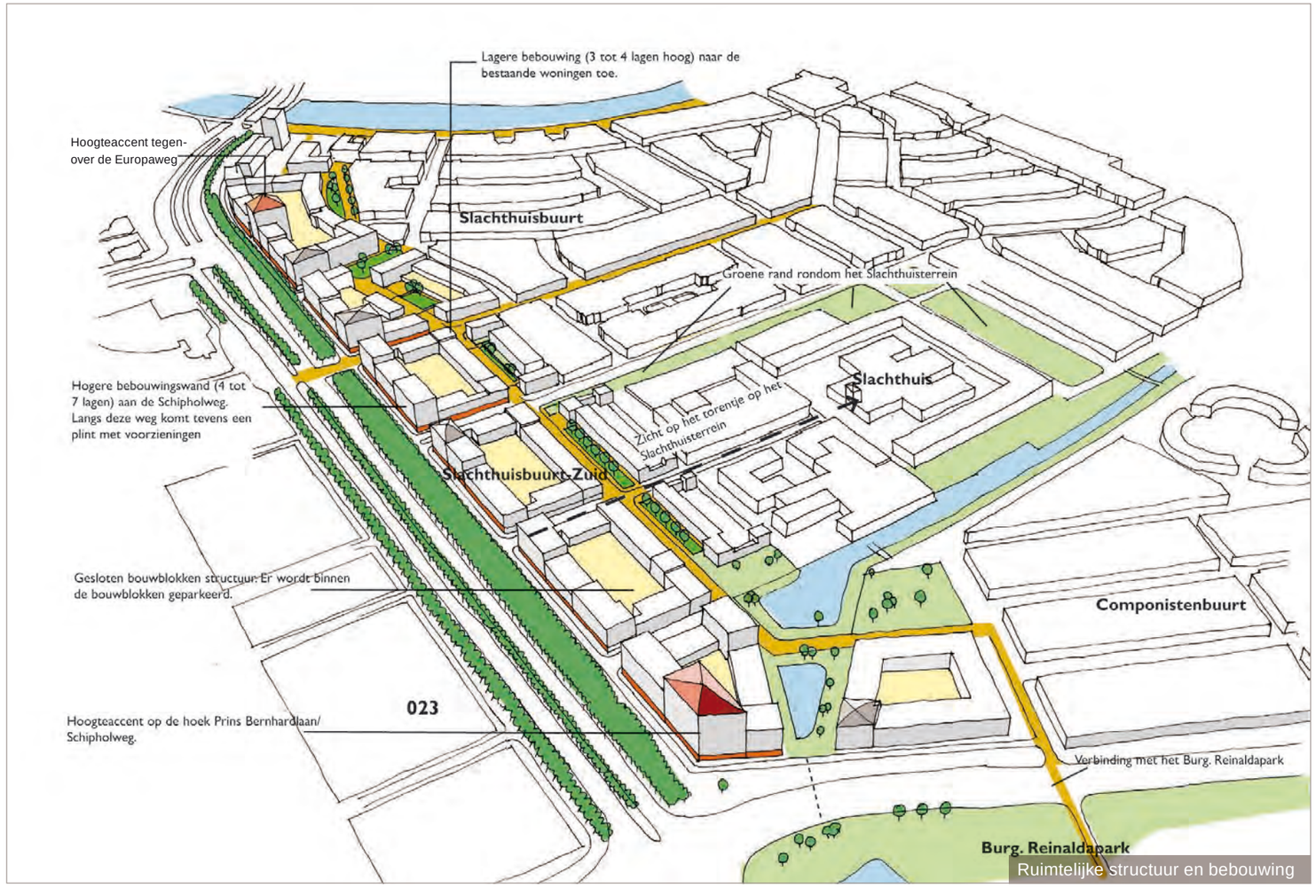
De Gouwwetering krijgt een recreatief karakter met openbare ruimte langs het water. Ook langs de Hannie Schaftstraat en Pladellastraat komen brede, groene wandelzones.

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 en IV



Ruimtelijke structuur en bebouwing

Visie Slachthuisbuurt-Zuid

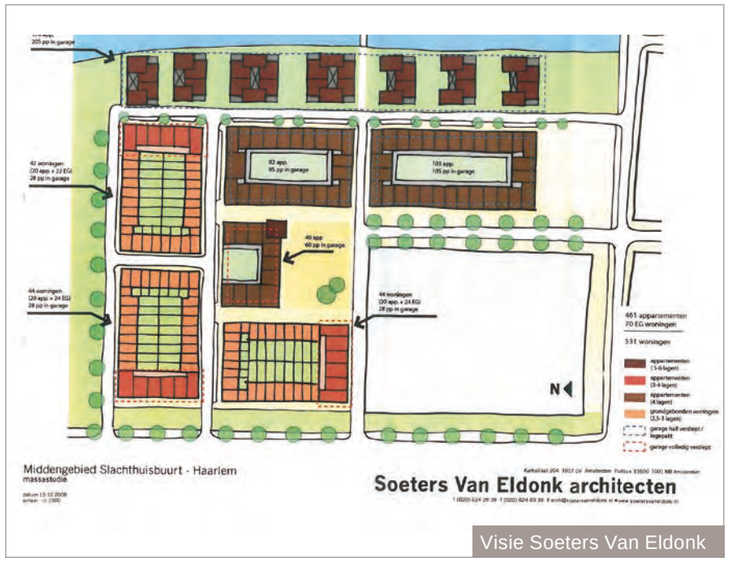
In 2008 heeft de gemeenteraad de Stedebouwkundige Visie Slachthuisbuurt-Zuid vastgesteld. Deze visie, opgesteld door bureau Khandekar, is een verdere uitwerking van het zuidelijke deel, de Schipholwegzone, van de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt.

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.

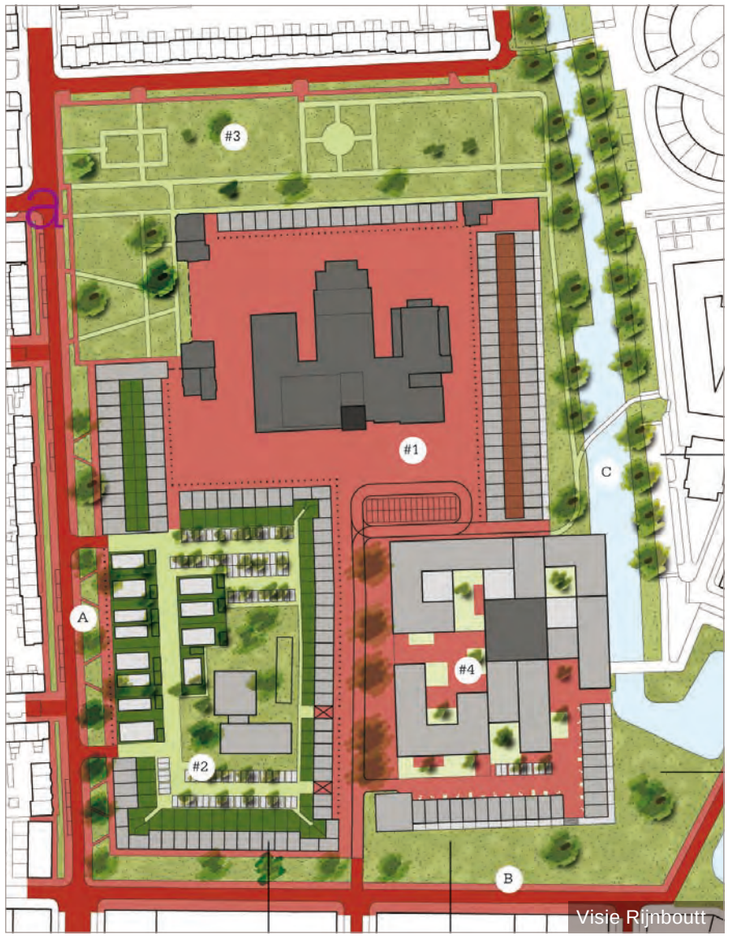
De blokken hebben aan de Schipholweg een hoge wand van circa zeven lagen met op strategische punten een hoogteaccent. De bouwhoogte neemt in de richting van de Slachthuisbuurt af naar drie lagen.

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 Slachthuisterrein 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 Slachthuisterrein.



Visie Soeters Van Eldonk



Visie Rijnboutt

Overige plannen

Voorafgaand aan deze stedebouwkundige 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 stedebouwkundige visie zijn gebruikt.

Soeters Van Eldonk (2008)

In opdracht van Cobraspen heeft het architectenbureau Soeters Van Eldonk een ontwerp gemaakt voor het Slachthuisterrein 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 uitzonderingvan het torentje. Hiervoor in de plaats kwamen ruim 530 woningen,waarvan het overgrote deel uit appartementen bestond.

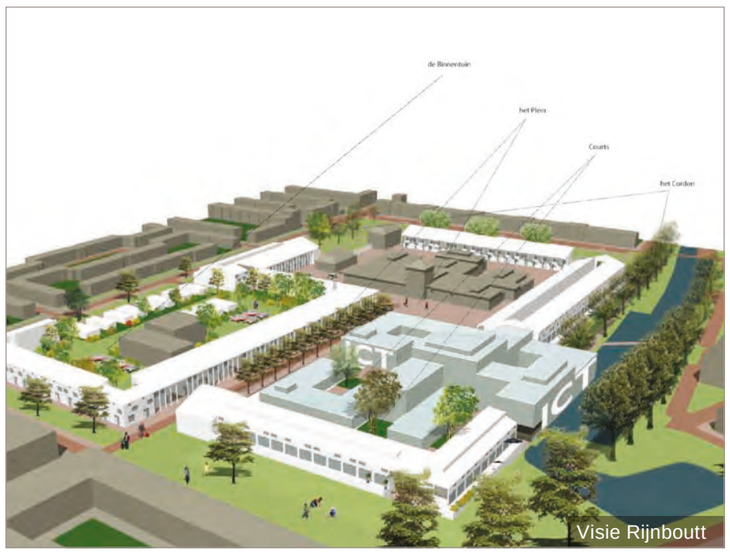
Door de sloop van het slachthuiscomplex stuitte het plan op verzet. Bovendien bleek het plan ondanks het hoge aantal woningen financieel niet haalbaar.

Rijnboutt (2009)

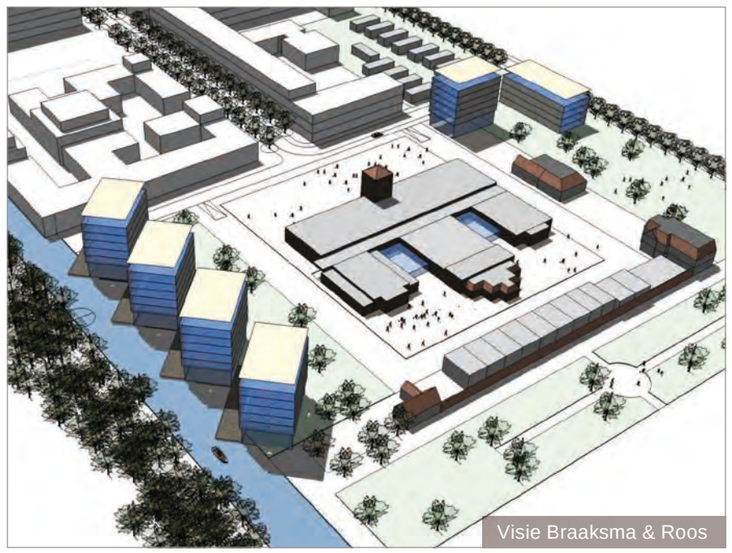
In opdracht van de corporaties heeft architectenbureau Rijnboutt op basis van de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* een stedebouwkundige ontwerp gemaakt voor het Slachthuisterrein en de Oorkondelaanzone. Deze visie gaat uit van een integrale ontwikkeling van dit gebied, waarbij alle objecten 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.

Braaksma & Roos (2010)

In opdracht van ontwikkelaar Cobraspen heeft het architectenbureau Braaksma en Roos een visie ontwikkeld die zich toe spitste op het Slachthuisterrein (de Oorkondelaanzone werd buiten beschouwing gelaten). De visie is hoofdzakelijk opgebouwd uit het realiseren van woningen rond het slachthuis in de vorm van appartementenblokken. Dit op het slachthuisterrein een fi nanciële injectie te geven om de herontwikkeling mogelijk te maken.
Het slachthuis zou worden gerestaureerd en ruimte gaan bieden aan een supermarkt. Het beeld van het in ere herstelde slachthuis ziet er zeer aantrekkelijk uit en toont de potentie van dit gebouw. Echter door de strijdigheid met de uitganspunten van de gebiedsvisie middengebied Slachthuisterrein, de enorme verkeersaantrekkende werking van een supermarkt alsmede een grote vraag naar parkeerplaatsen die het hele terrein rond het slachthuis in een groot parkeerterrein zou omtoveren is geen medewerking verleend aan dit plan.

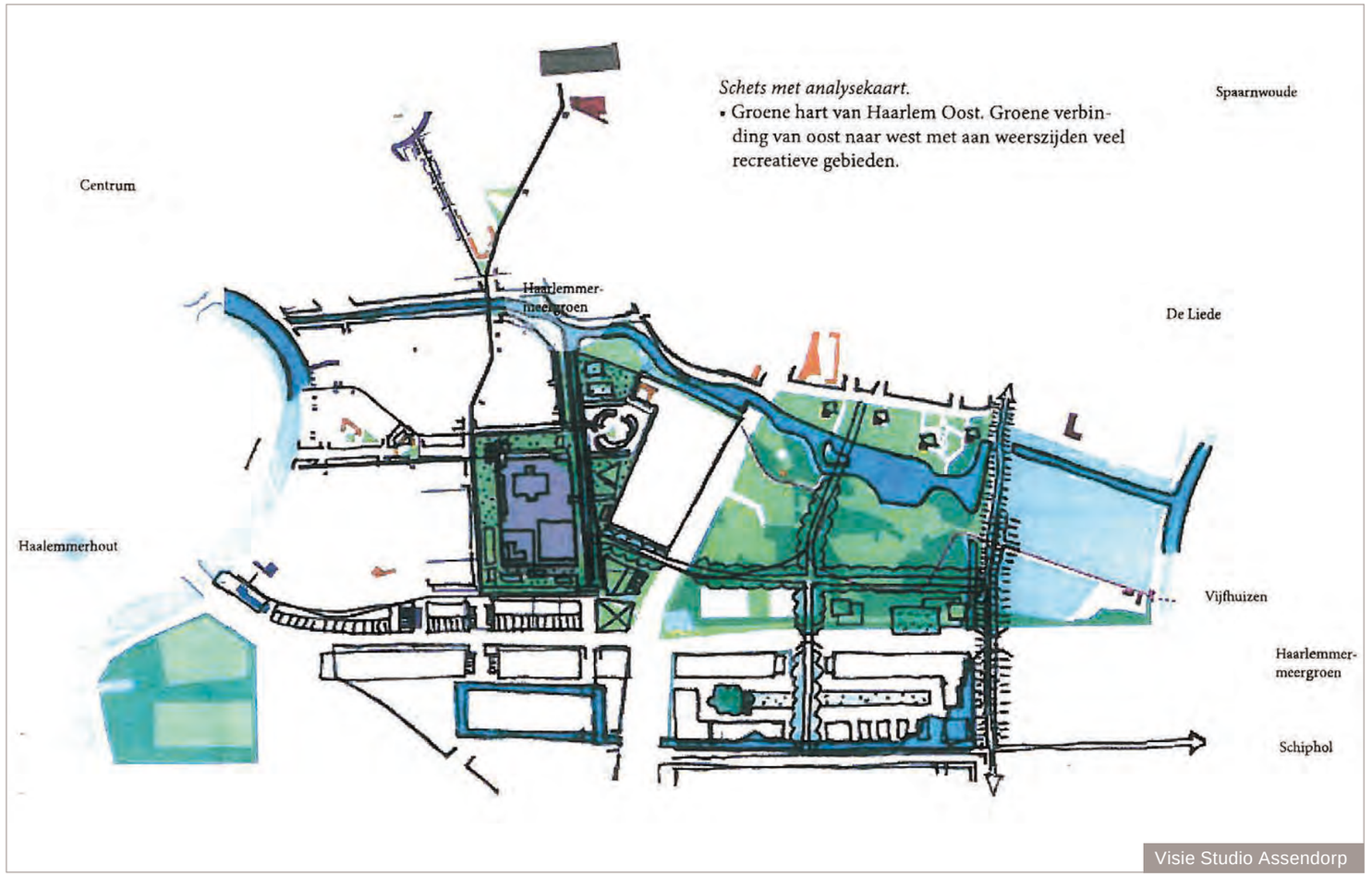


Visie Rijnboutt


Visie Braaksma & Roos

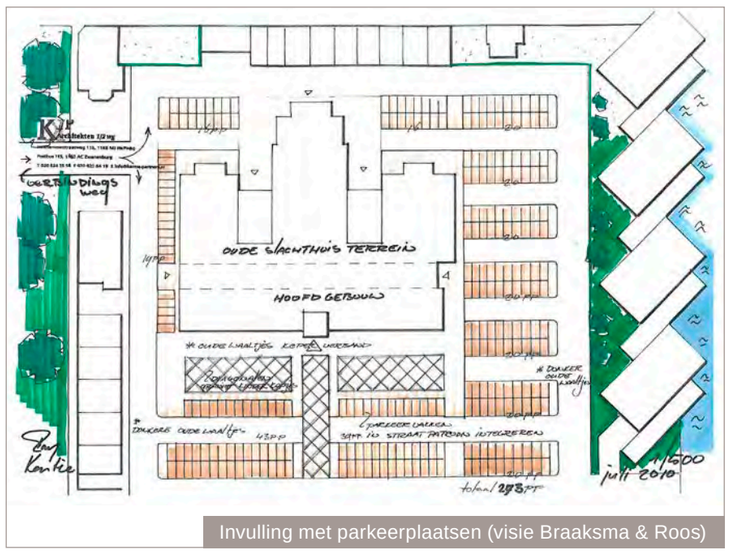
Studio Assendorp (2010)

Studio Assendorp heeft in opdracht van de wijkraad Slachthuisbuurt een *Ruimtelijk integrale visie Slachthuisbuur*t 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.

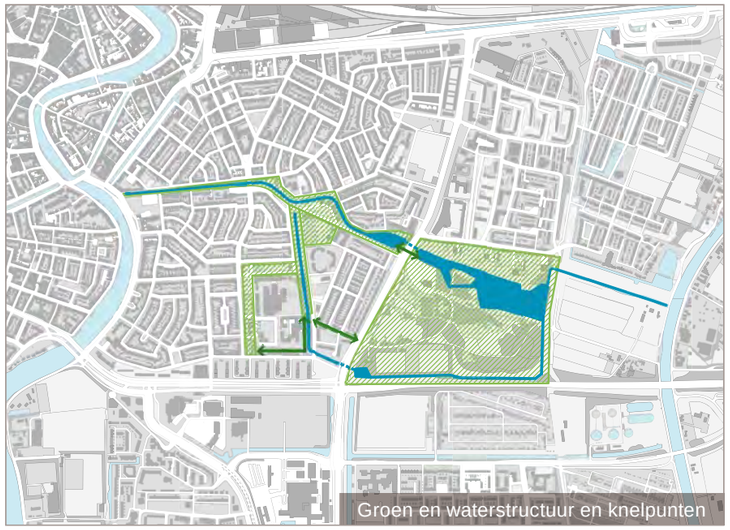


Visie Studio Assendorp

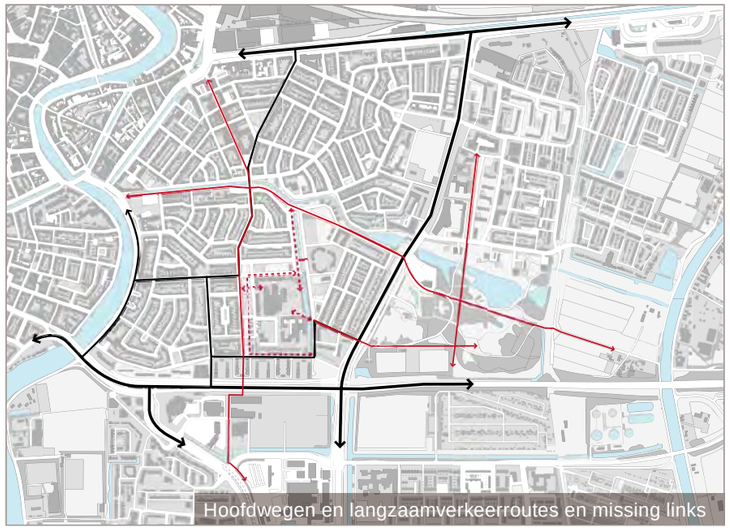
Beeld in ere herstelde slachthuis (visie Braaksma & Roos)



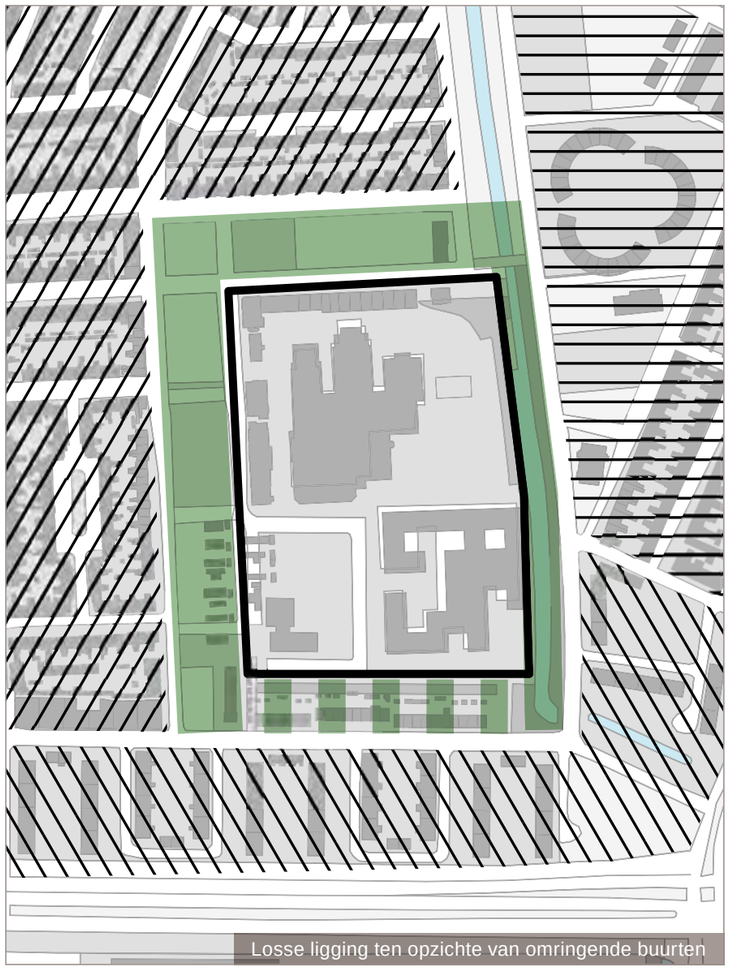
Invulling met parkeerplaatsen (visie Braaksma & Roos)



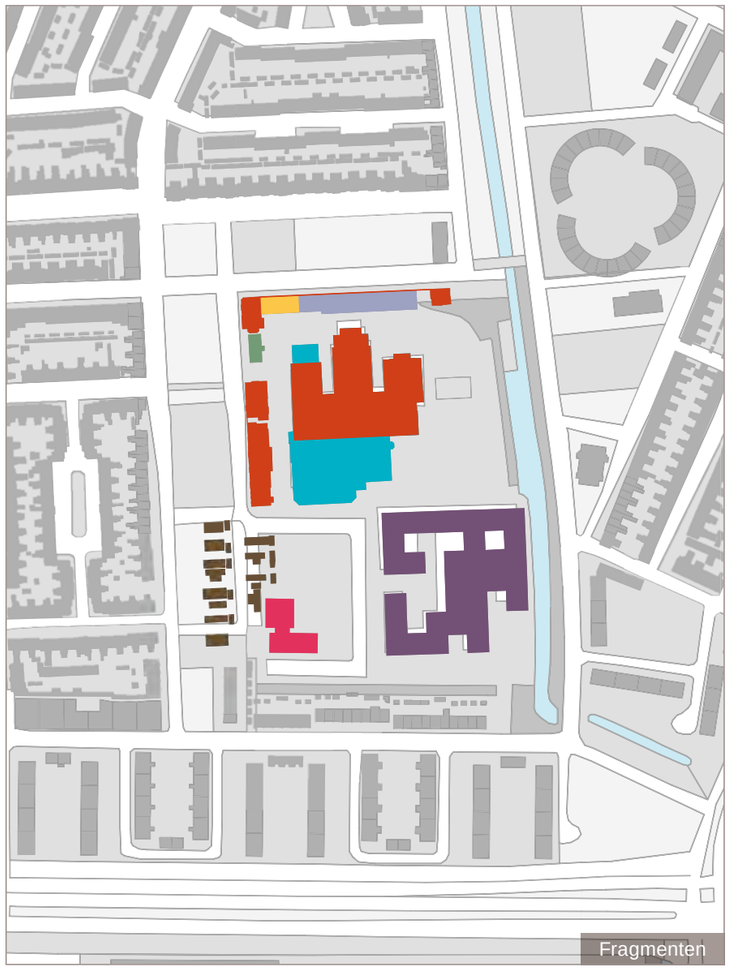
Groen en waterstructuur en knelpunten



Hoofdwegen en langzaamverkeerroutes en missing links



Losse ligging ten opzichte van omringende buurten



Fragmenten

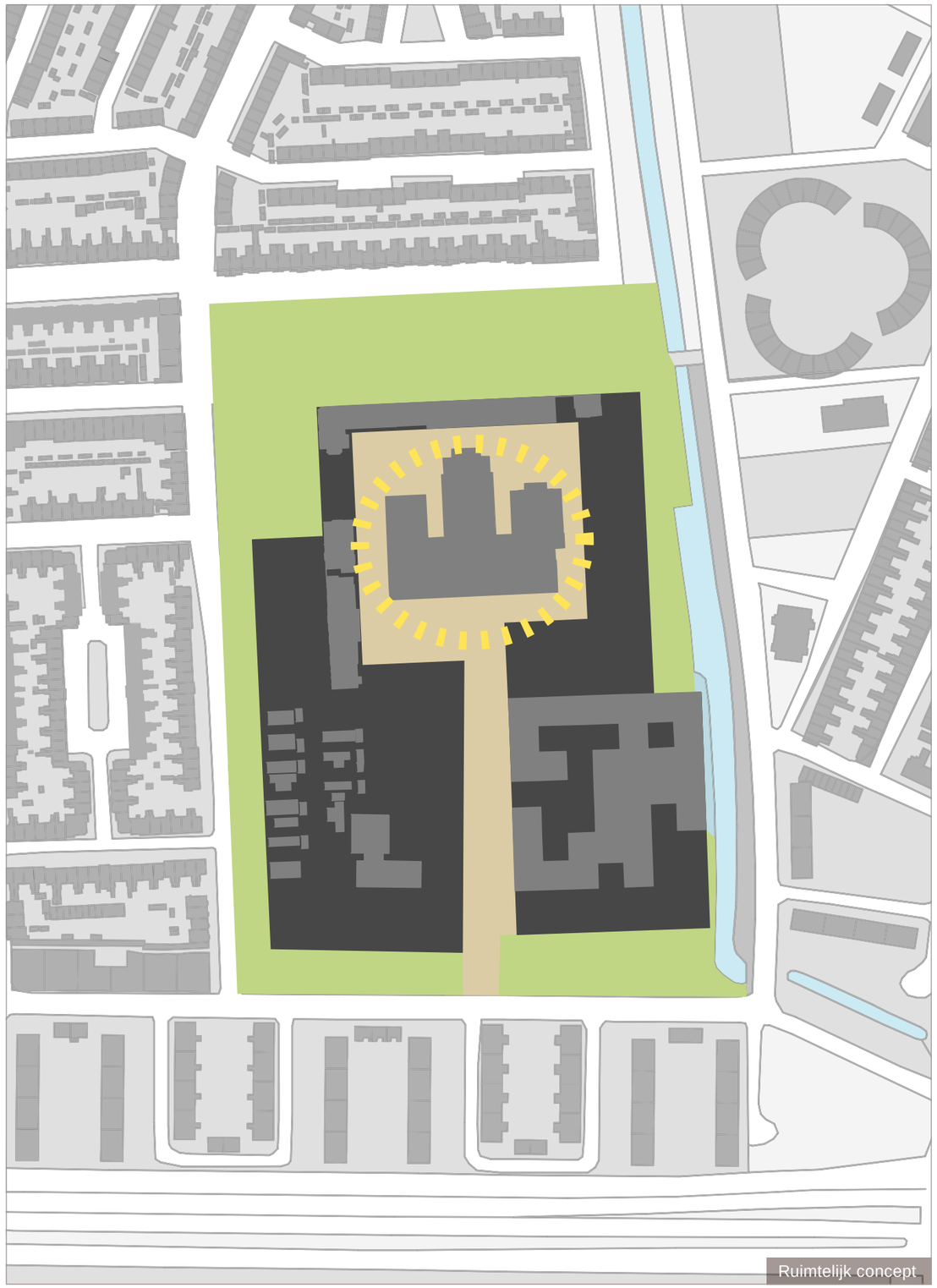
Conclusies inventarisatie

Kenmerken (kwaliteiten)

- Het Slachthuisterrein heeft gebouwen met een monumentale waarde als industrieel erfgoed
- Het Slachthuisterrein was de eerste ontwikkeling in dit deel van Haarlem, daarna is rest van Haarlem Oost er omheen gegroeid.
- Het Slachthuisterrein 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 ten opzichte van looproutes en directe nabijheid van voorzieningen, groengebieden en sportgebieden.
- Voor nieuwe planvorming geldt: alle toegevoegde functies blijven.

Knelpunten

- De monumentale bebouwing is aangetast en heeft een slechte staat van onderhoud.
- Het Slachthuisterrein 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 Slachthuisterrein 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 Slachthuisterrein 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

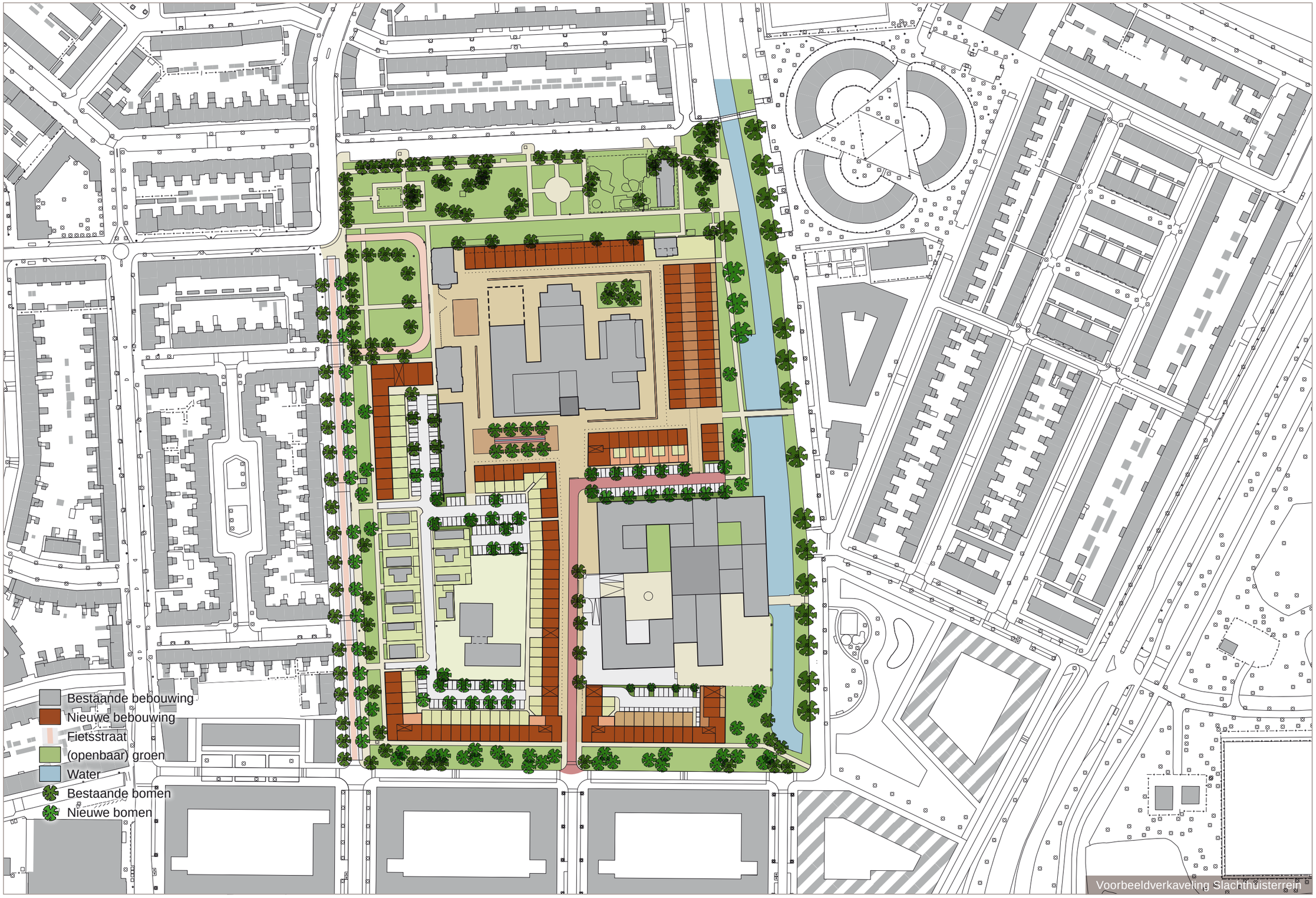
Door zijn bijzondere ontstaansgeschiedenis is het Slachthuisterrein altijd los blijven liggen van zijn omgeving. Dit cultuurhistorische aspect wordt benadrukt door het toevoegen van nieuwe bebouwing die een heldere buitencontour definieert, welke een ruime afstand houdt tot de omliggende buurt. Door 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 Slachthuisterrein ten opzichte van de omringende wijk. De groene schil rond het Slachthuisterrein biedt de gelegenheid voor een recreatieve route “rondje Slachthuisterrein” 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.



Voorbeeldverkaveling Slachthuisterrein

Het plan

Dit hoofdstuk beschrijft de stedebouwkundige opzet en de lagen waaruit het stedebouwkundig 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 stedebouwkundig 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 woningen 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 van 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 onderstreping 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 stedebouwkundige visie. Dit neemt niet weg dat er met name in de verdere uitwering 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

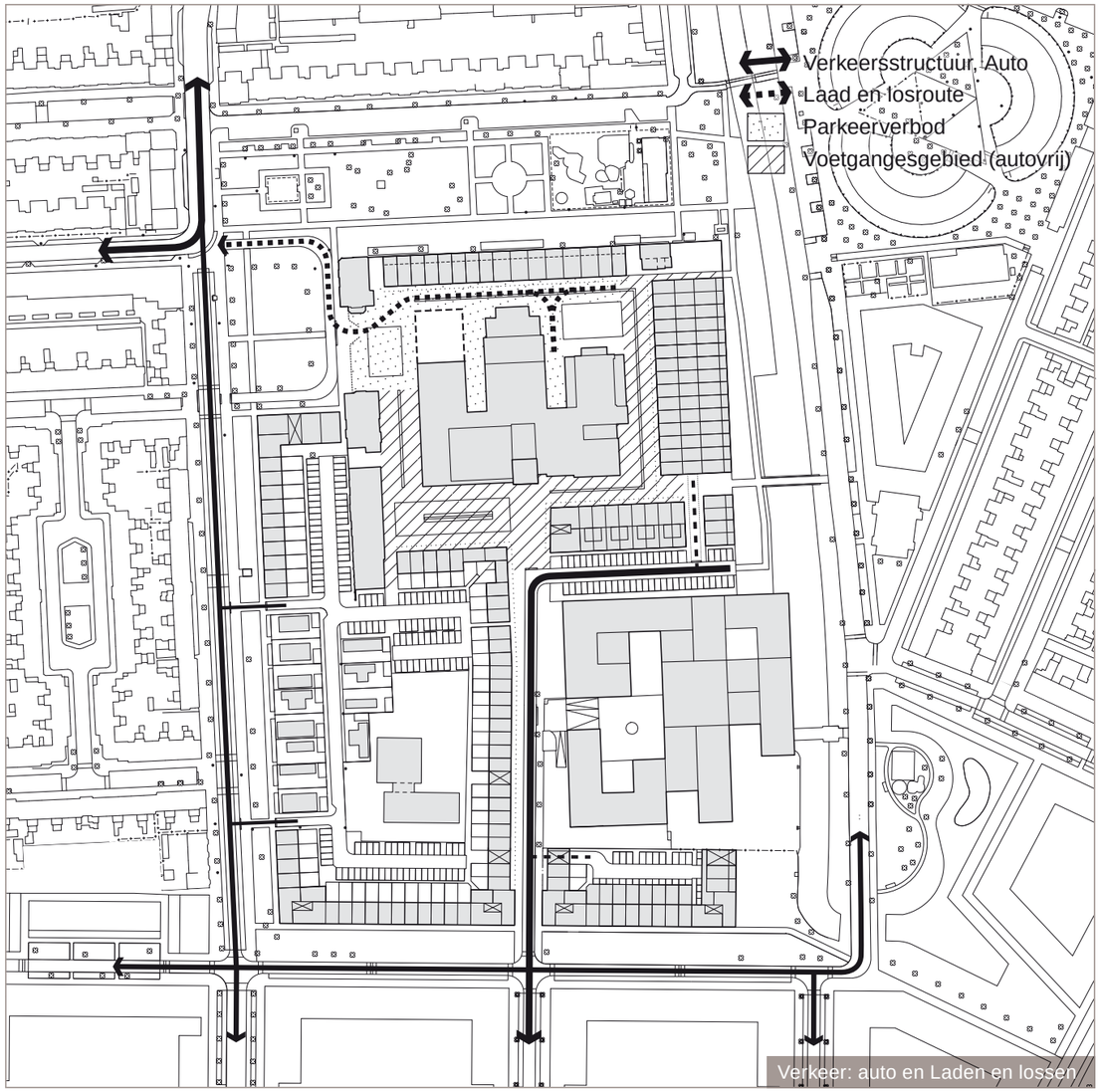
Een van de uitgangspunten voor het Slachthuisterrein is om het te ontwikkelen als een autoluw gebied. Conform het verkeersmodel uit de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* zal de toegang tot het Slachthuisterrein voor auto's alleen plaatsvinden via de Verlengde Oorkondelaan en niet meer door de 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

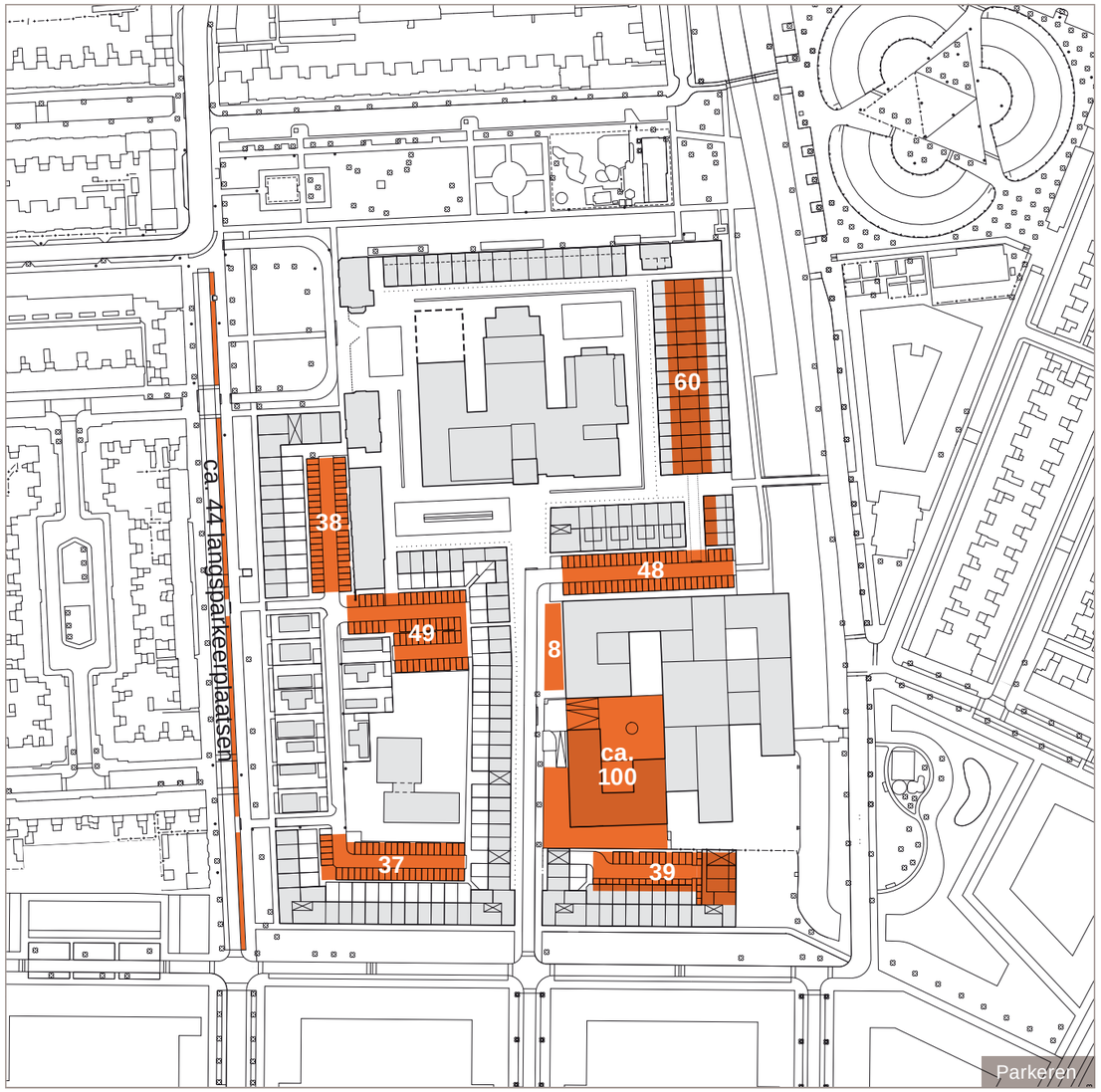
Parkeren van auto's gebeurt uit het zicht, dan wel in of onder de woning dan wel op eigen binnenterreinen. Enkel direct ten noorden van het ICT-Haarlem gebouw zijn circa 48 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien, bereikbaar vanaf de nieuwe Oorkondelaan. Fietsparkeerplaatsen en plekken voor deelauto's 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 voorzieningenen in en rond het slachthuis is het van belang dat deze op een goede manier bevoorraad kunnen worden. Hiervoor is 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 gestreefd moeten worden naar bevoorrading middels electrische auto's zoals bekend is van "horeca vers" in de binnenstad.



Verkeer: auto en Laden en lossen



Parkeren

Langzaam verkeer

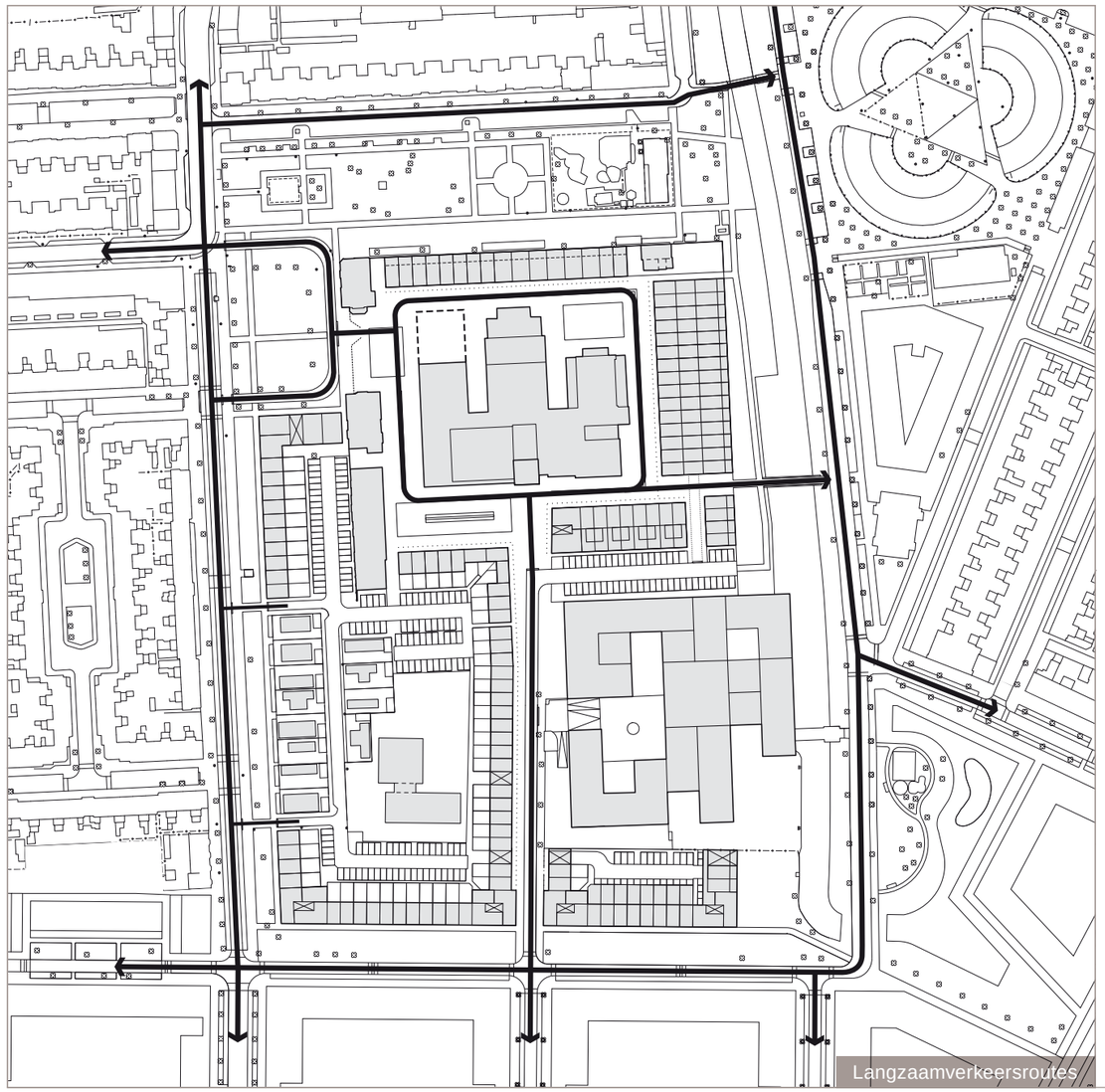
Het Slachthuisterrein is door het autoluwe karakter voornamelijk het domein voor de voetganger en fietser. Een fijnmazig netwerk van nieuwe langzaam-verkeersroutes verbinden het Slachthuisterrein met de buurt en openen het gebied naar de omgeving.

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.

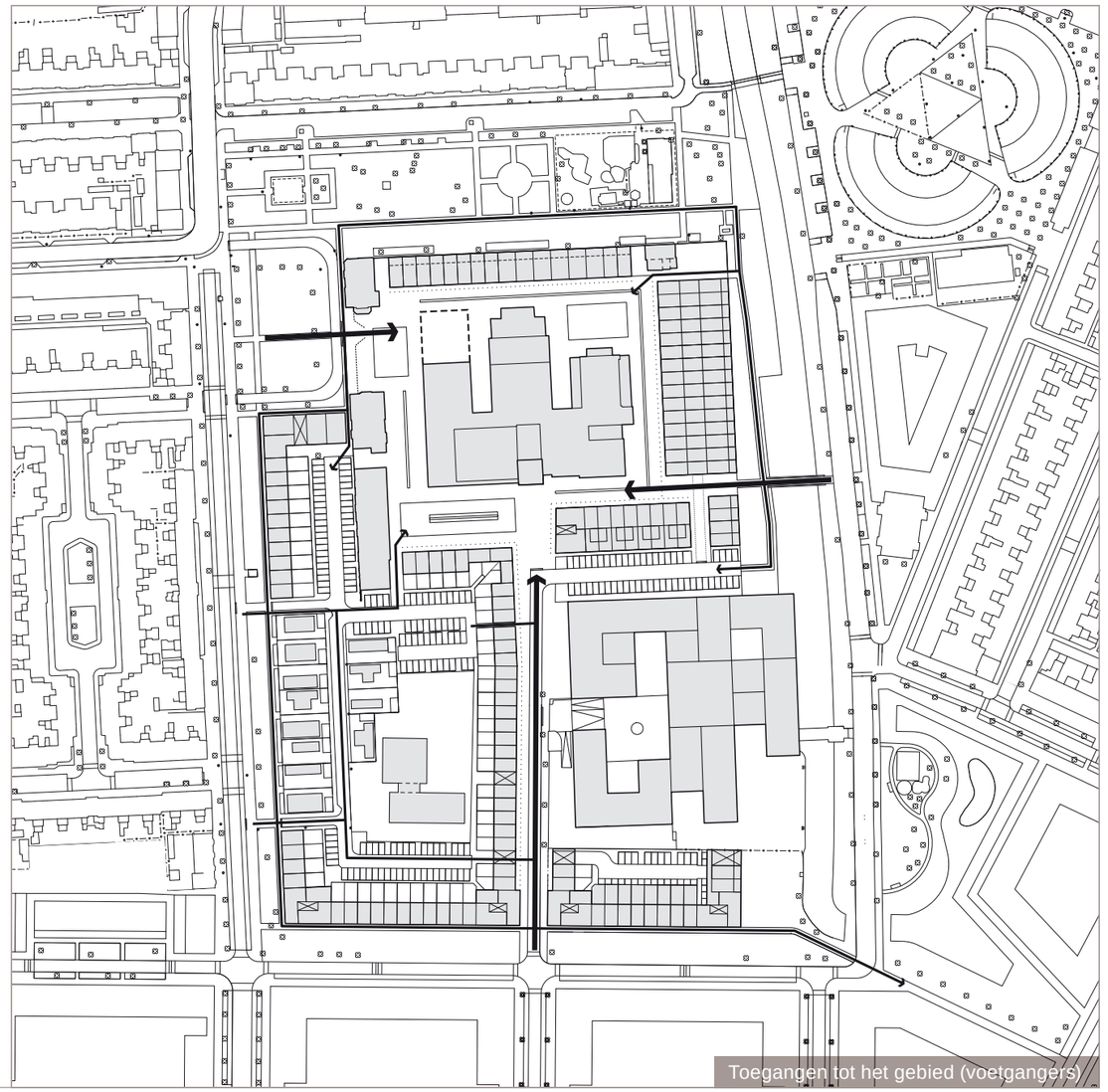
De Pladellastraat is onderdeel van een belangrijke fietsverbinding tussen Schalkwijk, de Amsterdamsebuurt en de Binnenstad. Om de fietser op deze route goed te accommoderen wordt de Pladellastraat ter hoogte van het Slachthuisterrein ingericht als fietsstraat.

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.



Langzaamverkeersroutes

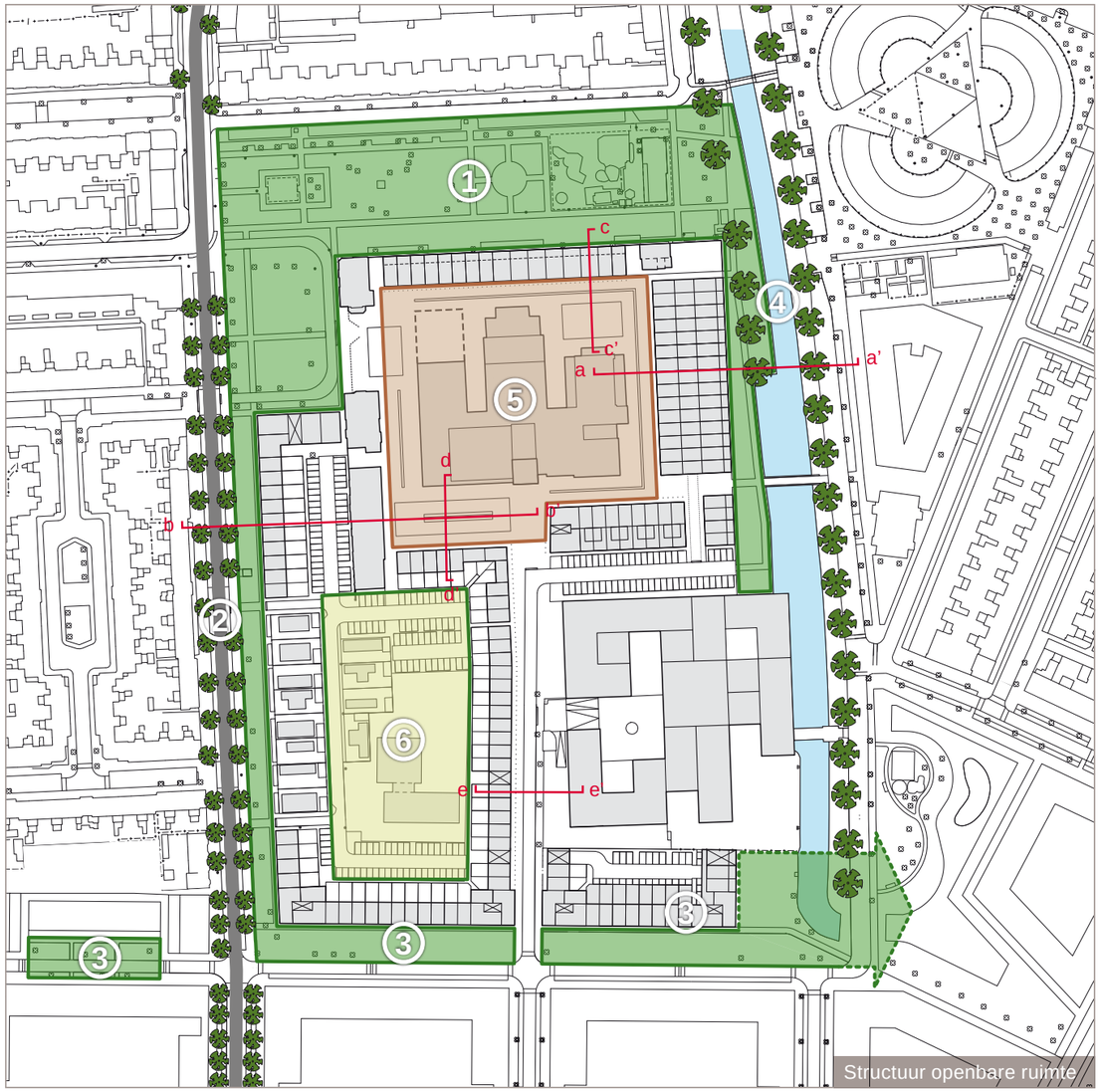


Toegangen tot het gebied (voetgangers)

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.



Structuur openbare ruimte

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 solitairen, goed geplaatst) boven kwantiteit.

Buiten: Groene zoom

De buitenrand bestaat uit het groengebied rond het Slachthuisterrein. Aan de noord- en westzijde van het Slachthuisterrein 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.

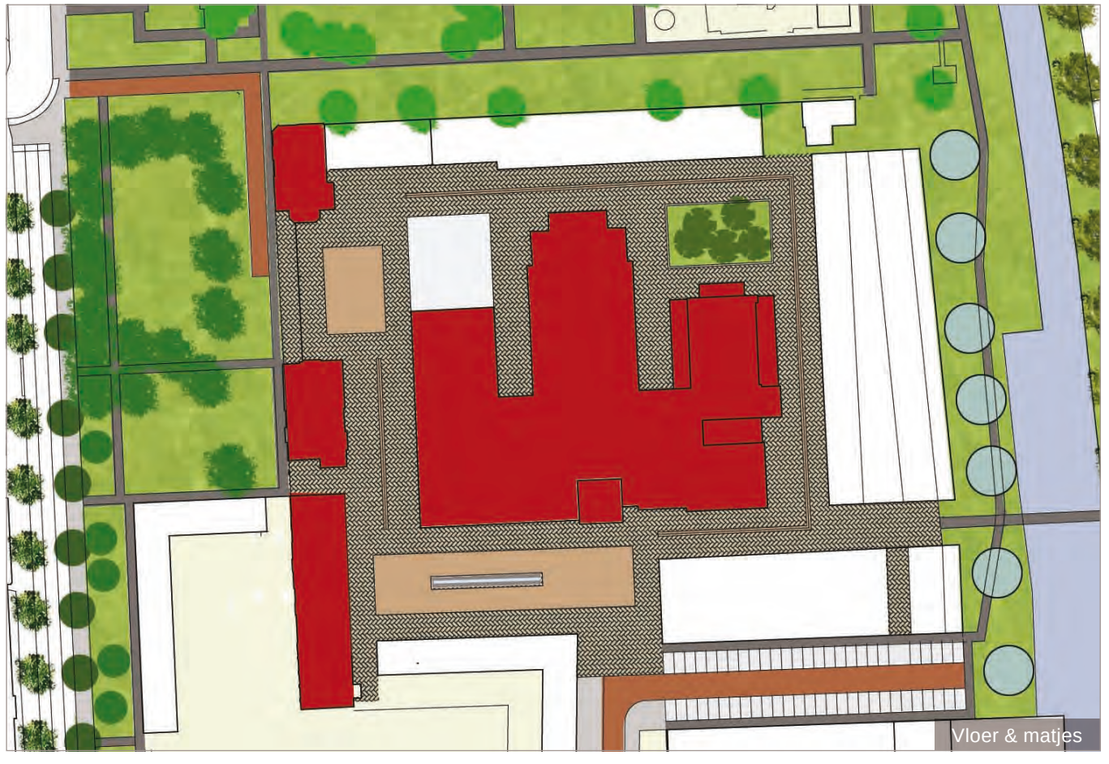
Zuidzijde (3): De parkstrook aan deze zijde vormt een onderdeel van doorgaande structuur van de Zuidstrook Slachthuisbuurt. De Hannie Schaftstraat is hierin opgezet als reeks van openbare ruimtes gekoppeld aan deze structuurlijn. Samenhang van de groene ruimten langs deze structuurlijn wordt bereikt door het aanbrengen van reliëf, het beplantingspatroon en boomsoortkeuze van meerstammige bomen (conform DO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook). De parkstrook zoekt qua inrichting aansluiting bij de 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 Slachthuisterrein en te koppelen aan een nieuwe brug over de Gouwwetering.

Het Slachthuisterrein 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)

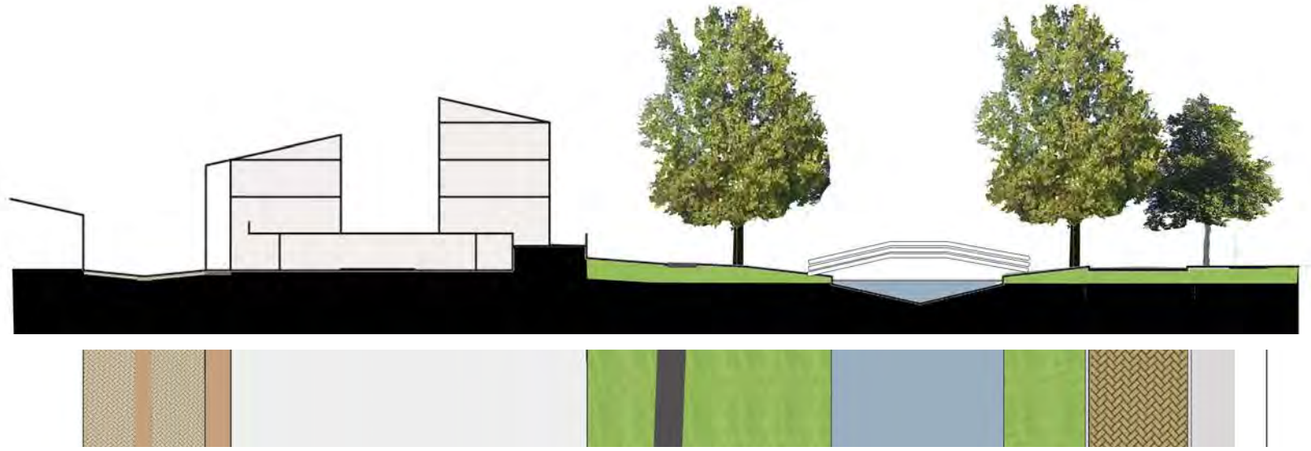
Een andere belangrijke ruimte in het gebied is ‘de binnentuin’ weliswaar niet strikt openbaar maar semi-openbaar en in beheer bij een vereniging van eigenaren. De sfeer hier is informeel: in de binnentuin liggen de achtertuinen van woningen, het transformatorgebouw van Liander, de woonwagens en enkele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



Vloer & matjes

Profielen

Voor een aantal plekken zijn principeprofielen gemaakt waaruit naar voren komt hoe de openbare ruimte eruit komt te zien en welke materialen zullen worden gebruikt.

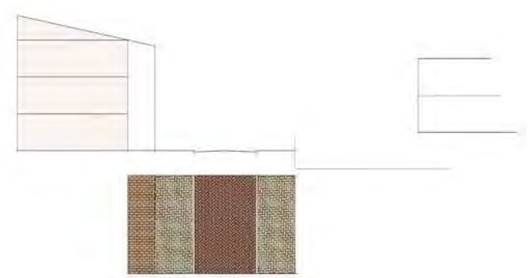


Profiel aa’

Profiel bb’

Profiel cc’

Profiel dd’



Profiel ee’

DRU terrein, Ulft

Java-eiland, Amsterdam

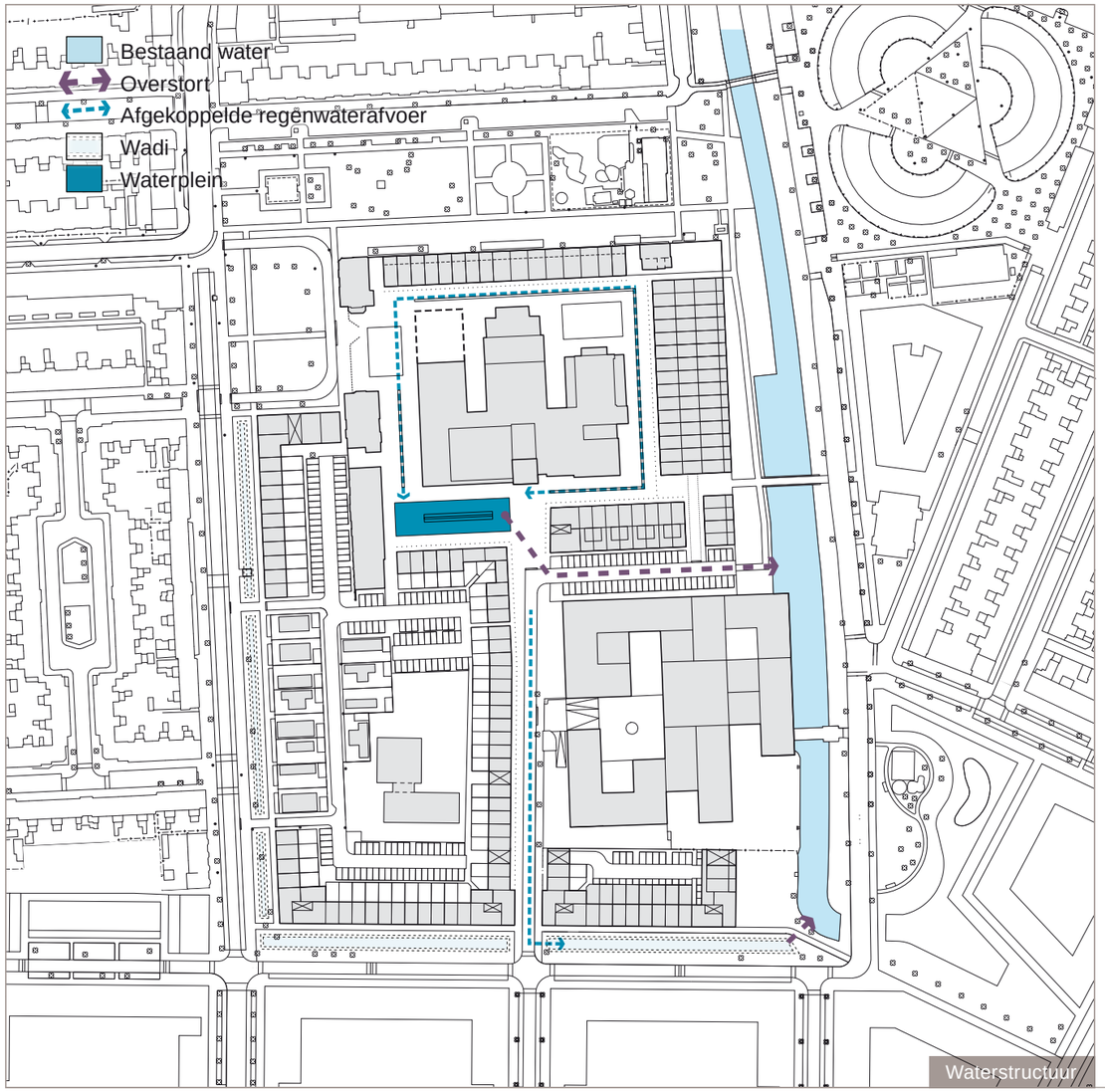
DRU terrein, Ulft

Westergasfabriek, Amsterdam

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.



Waterstructuur

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.

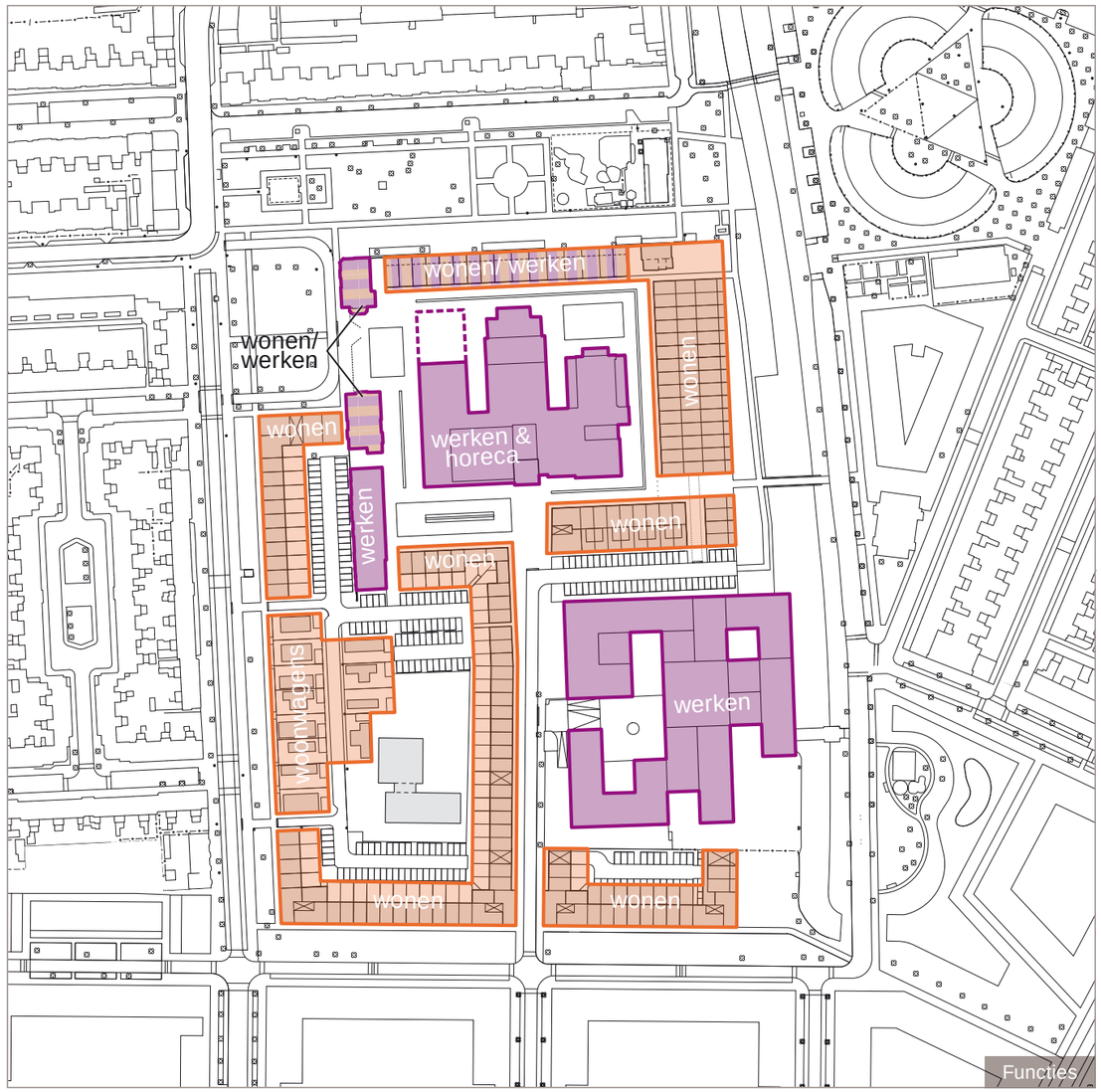
Wadi

Waterplein

Functies

Het Slachthuisterrein 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 Slachthuisterrein 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 Slachthuisterrein is uitgesloten.



Tijdens de participatie zijn door buurtbewoners vele functies genoemd die goed zouden kunnen passen op het Slachthuisterrein, 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 Slachthuisterrein. 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 Slachthuisterrein en de met een werkfunctie herbestemde kerk aan de Richard Holkade.

Bedrijfsunits

Voor de bedrijfsunits aan de noordrand van het slachthuisterrein geldt de uitdrukkelijke wens om hier tot een kwaliteitsverbetering te komen door deze plaats te laten maken voor woningen. Door het transformeren van deze bedrijfsunits 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 bedrijfsunits bestaan grofweg drie mogelijkheden:

1. de gemeente verwerft de units en op die plek worden huizen gebouwd;
2. de uniteigenaren/huurders verhuizen hun bedrijf naar het slachthuis of een van de andere monumentale gebouwen en op de plaats van de units worden huizen gebouwd;
3. de units behouden hun huidige plek en functie waarbij de beeldkwaliteit en de samenhang met de overige bebouwing op het Slachthuisterrein 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.

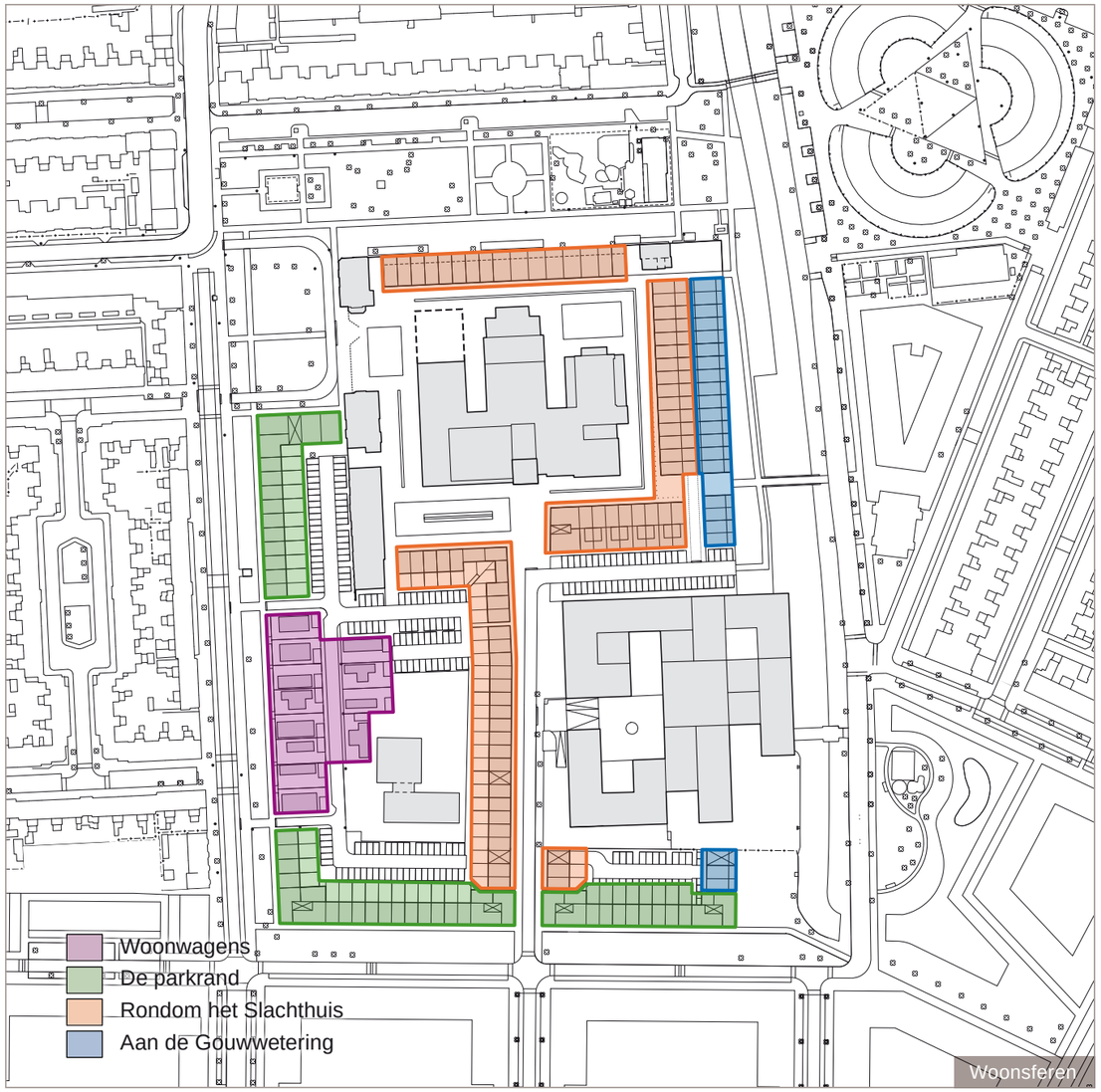
Voor het gebied ten zuiden van het ICT-gebouw bestaan verschillende mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn mede afhankelijk van de toekomstig functie van het ICT-gebouw op de lange termijn, deze is op dit moment ongewis.

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

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



Woonsferen

De woningen aan de Gouwwetering complementeren de woonbebouwing aan de parkzone rond het Slachthuisterrein, 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 Slachthuisterrein. 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 Slachthuisterrein te komen.

Woningaantallen

In de huidige situatie bevinden zicht naast 12 woonwagens 30 woningen (van Ymere) in het plangebied.Het aantal woningen dat op basis van de voorbeeldverkaveling 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 Slachthuisterrein 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 Slachthuisterrein 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.

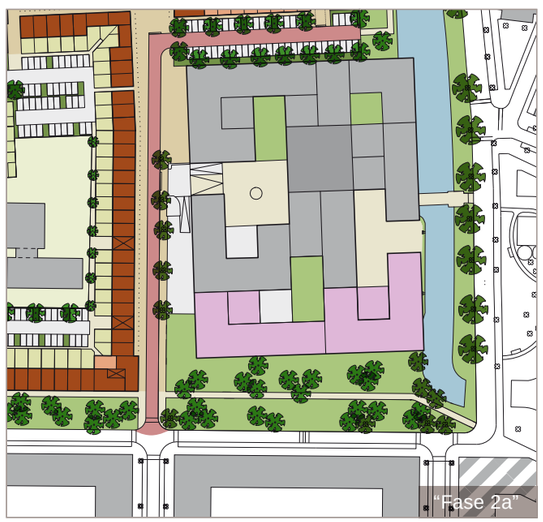
Fasering

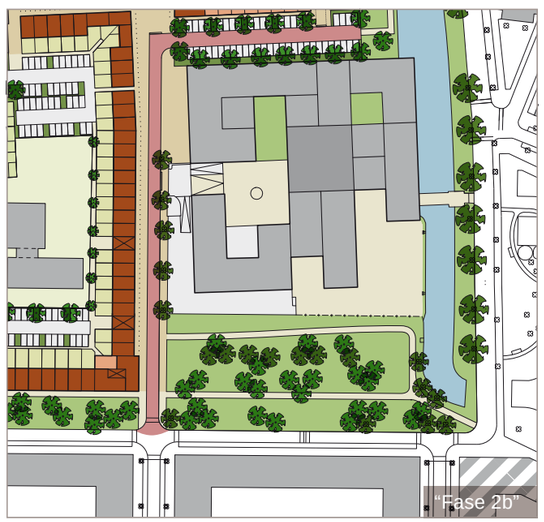
Gezien de complexe eigendomssituatie in het plangebied en de verschillen die dat oplevert in het tempo van de gewenste herstructurering van het Slachthuisterrein is een grove fasering voorgesteld.

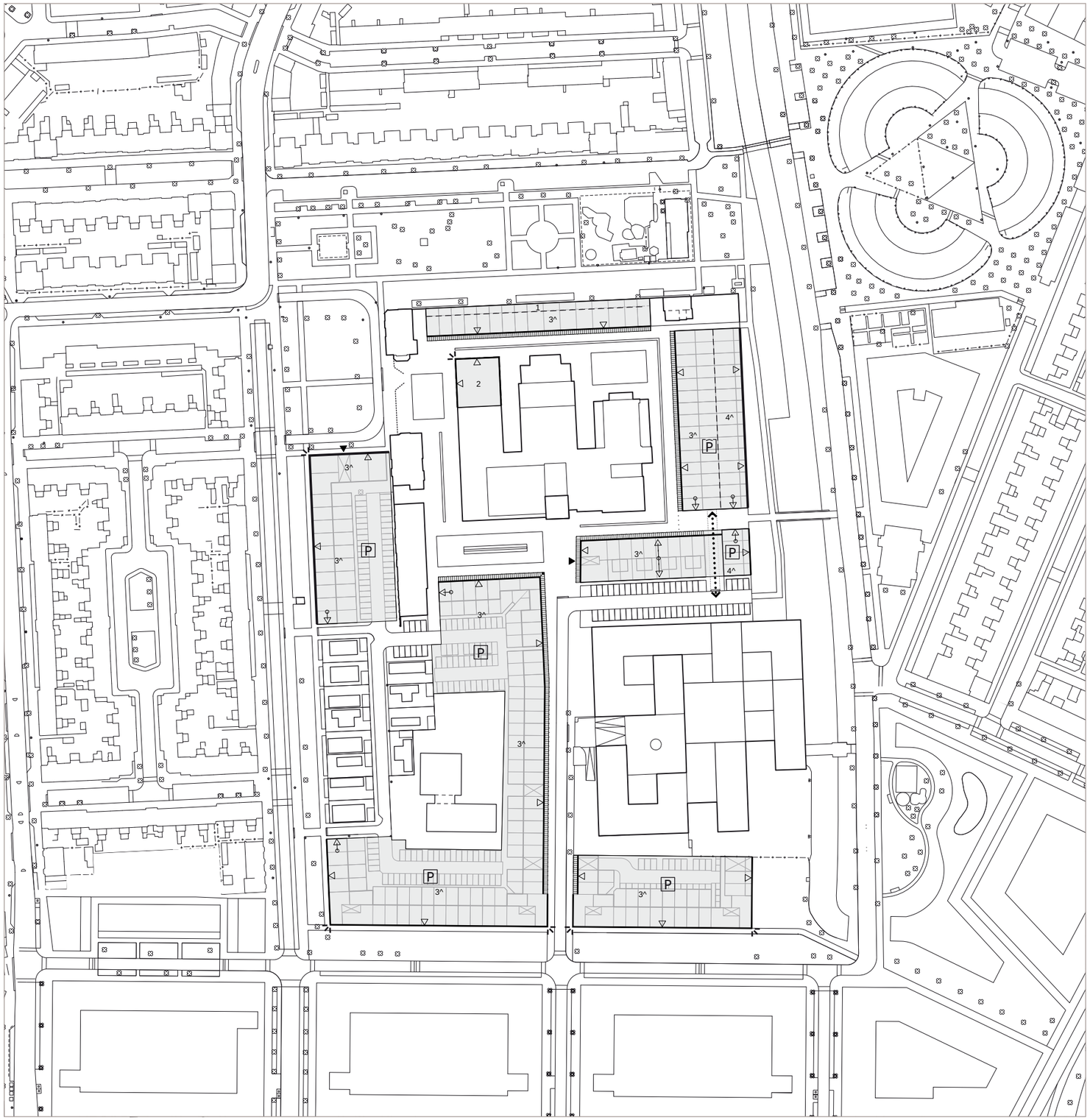
Zo heeft Ymere aangegeven de woningen aan de zuidzijde van het plangebied de komende tien jaar in de huidige vorm door te exploiteren. Het gegeven dat dit gedeelte van het gebied later in ontwikkeling komt hoeft geen gevolgen te hebben voor de rest van het slachthuisterrein. De fase totdat deze woningen 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 Slachthuisterrein omsluit.Het is niet gezegd dat ‘fase 2’ zoals verbeeld in de voorbeeldvekaveling het enige eindbeeld zal zijn voor het Slachthuisterrein. 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.

“Fase 1”


“Fase 2a”


“Fase 2b”



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 Slachthuisterrein 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
- P parkeren op eigen kavel uit het zicht
- P 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 plastiek

De gebouwen staan in de rooilijn.
De gevelindeling is vrij.
De plastiek 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 een alzijdige 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 dienen 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 stedebouwkundge 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.

Voorbeeldverkaveling 2

Begane grond en parkeeroplossing voorbeeldverkaveling 2

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 avonduren 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.

Verdeling parkeerbalans

	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

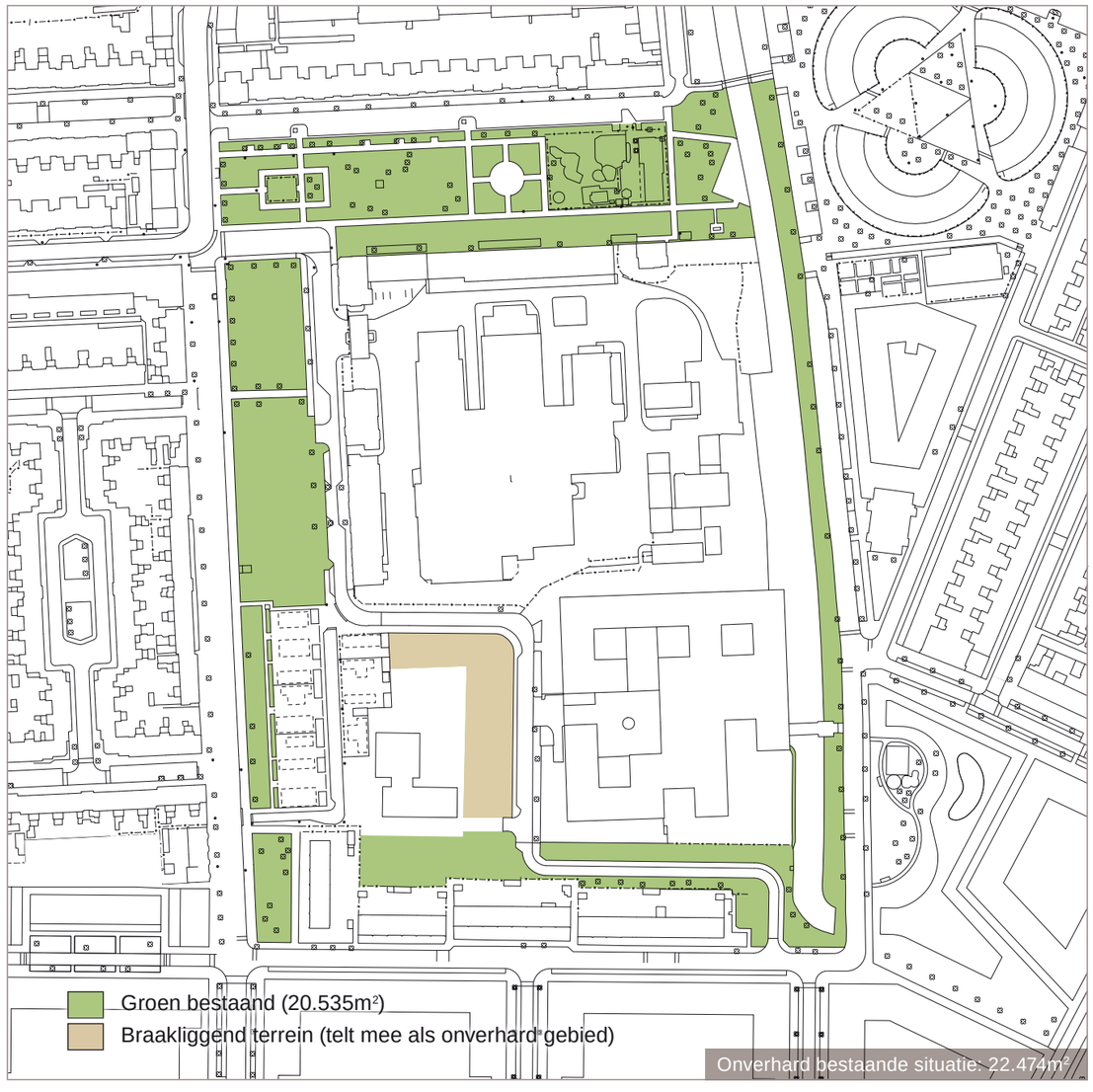
Bijlage 4: Groenbalans & bomenbalans

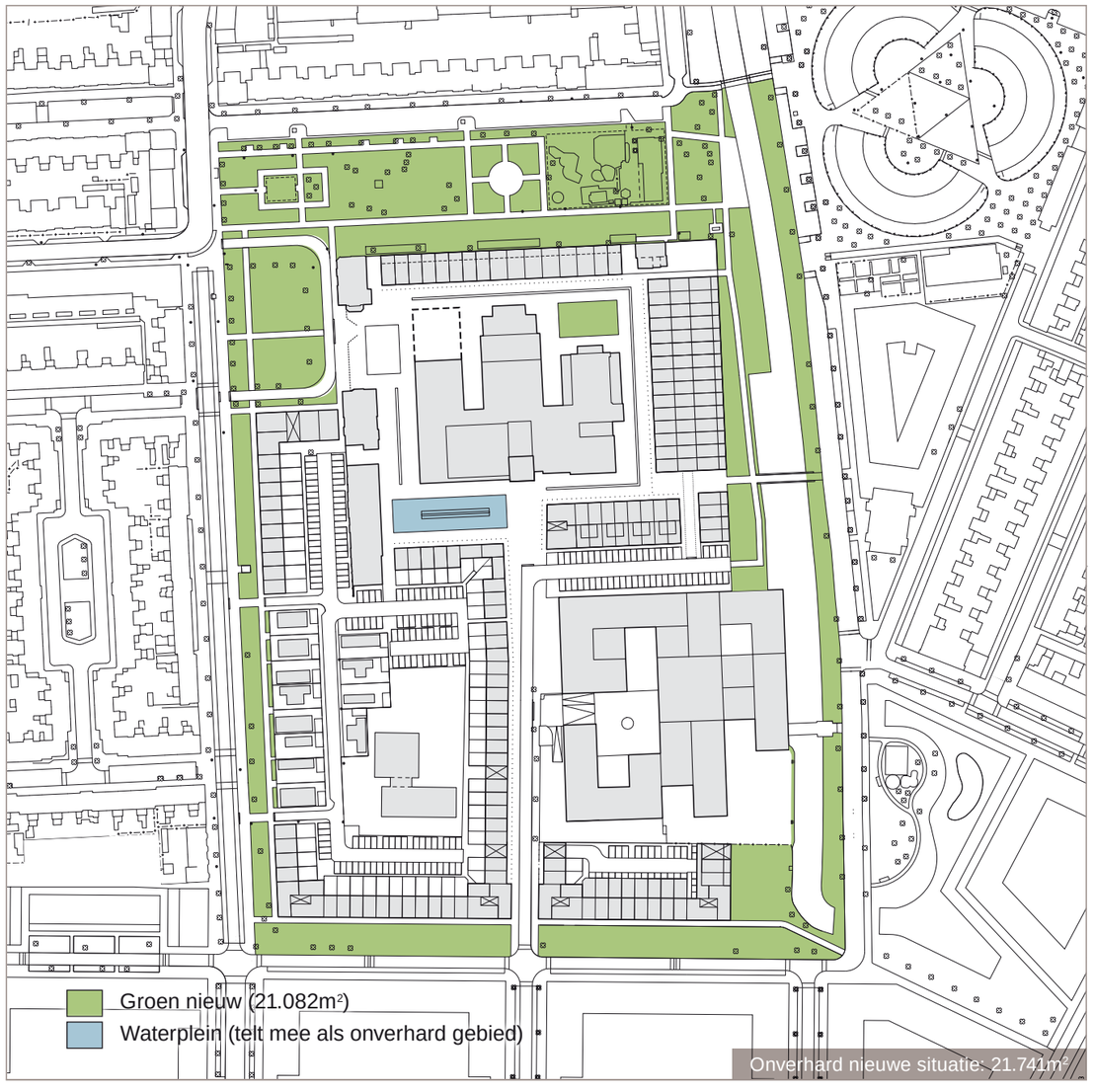
De aanwezigheid van groen en bomen levert een meerwaarde voor de woonbeleving in de stad en is daarmee, mits goed vormgegeven en onderhouden, een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit.
Het oppervlak aan groen is in dit plan, ondanks dat er meer bebouwing in het gebied is gekomen, toegenomen van 20.735m^2 in de huidige situatie tot 21.082m^2 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 andere maatregelen (bijv. groene daken of wadi's) de wateropvang en afvoer geregeld te worden.
In dit voorstel neemt het onverharde oppervlak af van 22.474m^2 naar 21.741m^2. In de visie zijn aanvullende maatregelen genomen die de waterbergende capaciteit van het gebied bevorderen (zie hiervoor ook het kopje Waterstuctuur 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:
15 juni 2012