



elan wonen
geeft je de ruimte

Kopie brief

Gemeente Haarlem
T.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum : 22 maart 2010
Contactpersoon : Ernst Damen
Doorkiesnummer : (023) 515 98 64
Ons kenmerk : ED/cba/107567
Onderwerp : Slachthuisterrein

Geacht College,

Op 18 februari 2010 heeft uw college in de raad agendapunt 20: "Slachthuisterrein beëindiging erfpacht" geagendeerd. Tijdens de behandeling van dit agendapunt is unaniem een motie aangenomen waarin het college verzocht wordt; *"met de corporatie(s) gelijktijdig te overleggen over een alternatief plan, eveneens zoveel als mogelijk gebaseerd op de door de gemeente reeds geformuleerde uitgangspunten"*. Tijdens en voorafgaand aan de raadsvergadering is er onduidelijkheid ontstaan over de rol en positie m.b.t. dit onderwerp, van drie Haarlemse corporaties; Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere, die actief zijn in de Slachthuisbuurt. Per brief heeft Elan Wonen op 18 februari 2010, mede namens de twee andere corporaties, de gemeenteraad geïnformeerd over de gang van zaken.

Naar aanleiding van de beraadslagingen vinden wij het van belang het college op de hoogte te brengen van de wijze waarop de drie corporaties aankijken tegen de ontwikkeling van het Slachthuisterrein en de vragen vanuit de raad. Daarnaast zijn wij door diverse betrokkenen benaderd om toelichting te geven op ons plan en de activiteiten die wij in dat kader hebben verricht. Wij zullen deze betrokkenen, zoals de gemeenteraad, de wijkraad en de huidige pachter, graag informeren over onze visie op het Slachthuisterrein. Alvorens dit te doen willen wij u graag, middels deze brief, hiervan op de hoogte stellen.

De aanleiding van de betrokkenheid van de corporaties bij het Slachthuisterrein ligt in het feit dat Cobraspen de locatie aan de corporaties heeft aangeboden. De wijze waarop de corporaties vervolgens gehandeld hebben, is adequaat verwoord in de hierboven gememoreerde brief van 18 februari jl. Deze brief is als bijlage bij deze brief gevoegd. Tevens is bij deze brief de rapportage van architectenbureau Rijnboutt gevoegd. De rapportage gaat in op het door de corporaties opgestelde plan en de daarbij gehanteerde werkwijze. In dit verhaal wordt ook uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente, ambtelijk, bij de totstandkoming van het plan betrokken is geweest. Gezien enkele vragen hierover in de raad, willen wij dit in deze brief verder verduidelijken.

Postadres:	Tel.: (023) 515 98 59	KvK Haarlem: 34009775
Postbus 1646 2003 BR Haarlem	Fax: (023) 532 31 24	Postbank: 563131
Bezoekadres:	E-mail: mail@elanwonen.nl	BNG: 28.50.56.980 (huurbetalingen)
Meesterlottelaan 301 Haarlem	Web: www.elanwonen.nl	BNG: 28.50.56.972 (overige betalingen)

Het werkproces heeft als volgt plaatsgevonden. De corporaties en architectenbureau Rijnboutt hebben vier maal een presentatie voorbereid voor een brede kring ambtelijke vertegenwoordigers. Over deze presentatie is uitgebreid gediscussieerd met de genodigde ambtenaren. De uitkomst van deze discussies waren voor ons input om een volgende stap in de ontwikkelingsvisie te kunnen zetten. Op deze wijze hebben wij de gemeente op vier momenten geconsulteerd over het plan.

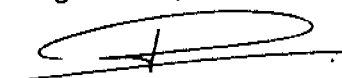
Het plan Rijnboutt gaat uit van een integrale ontwikkeling van het slachthuis, de convenantlocatie Oorkondelaan en de Hannie Schaftstraat. Uitgangspunt in het plan is steeds geweest, dat het historische slachthuis gehandhaafd zal blijven. Om zo'n grootschalige renovatie mogelijk te maken, is gezocht naar een economische drager die het mogelijk maakt dat het slachthuis ook na renovatie in stand gehouden kan worden. In het plan is ervoor gekozen om kleinschalige bedrijfsunits voor startende bedrijfjes in de zakelijke dienstverlening in het slachthuis te vestigen. Om het gebied verder aantrekkelijk te maken is er ook aan gedacht om ruimte te reserveren voor een grand café. Andere, maatschappelijke of culturele functies zijn inpasbaar in dit concept. Om het slachthuis heen zijn, op enkele uitzonderingen na, eengezinswoningen geprojecteerd. De woningen sluiten qua prijsniveau aan op de huidige woningen in de Slachthuisbuurt, waarbij in ieder geval 30% van de woningen in de sociale sector zal worden gerealiseerd. De te creëren woonbuurt is groen omzoomd en makkelijk toegankelijk voor langzaam verkeer uit de rest van de Slachthuisbuurt. Gegeven het gewenste beschutte woonkarakter hebben de corporaties er voor gekozen om geen functies met grote verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte, zoals een supermarkt, in het plangebied op te nemen. In het totaal worden in dit plan om en nabij 185 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan ongeveer 80 op het slachthuis terrein zelf. Financiële verkenning resulteert in onze verwachting dat de totale ontwikkeling financieel mogelijk moet zijn binnen de kaders (Nota grondprijzen), die de gemeente daarvoor stelt.

Het door Cobraspen gemaakte plan, opgenomen in haar bidbook en aangeboden aan de corporaties, gaat uit van een ontwikkeling van 531 woningen op uitsluitend het slachthuis terrein. Het grote verschil in aantallen, plus het feit dat het slachthuis in het ons toegestuurd plan met uitzondering van het torentje volledig gesloopt zou worden, heeft ons toen doen besluiten geen gesprekken met Cobraspen te voeren over aankoop.

In de motie wordt het college gevraagd met ons in overleg te treden over een alternatief plan. Tevens wordt u verzocht met de huidige eigenaar in overleg te treden over zijn plan. Op dit moment achten wij ons geen partij in deze vraagstelling, afgezien van het feit dat wij graag onze visie toelichten. Immers de gemeente is geen volledig eigenaar van de grond en opstallen en is derhalve (nog) niet in de positie een selectie te kunnen maken tussen twee plannen. Daarvoor dient zij eerst eigenaar van grond en opstallen te zijn. Wij geven er de voorkeur aan dat de gemeente eerst probeert, in de geest van de motie, overeenstemming te bereiken met de huidige eigenaar, dan wel als zij dat anders wenst, het eigendom van de locatie volledig te verkrijgen.

Ons grootste doel ten aanzien van het slachthuis en omgeving is, dat de huidige ongewenste en verloederende situatie zo spoedig mogelijk wordt opgelost. De kwaliteit van de Slachthuisbuurt als geheel staat hierbij centraal. Een belangrijke stap in de goede richting zetten wij door de komende jaren vele tientallen miljoenen in de Slachthuisbuurt-Zuid te investeren. Snelle besluitvorming over de toekomst van het slachthuis is essentieel om de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van de wijk voort te zetten en af te maken. Onze ambitie ten aanzien van de kwalitatieve invulling van het gebied, hebben wij op overtuigende wijze neergelegd in het plan van architectenbureau Rijnboutt.

Hoogachtend,



Pré Wonen,

Ymere,

Elan Wonen

Een kopie van deze brief is tevens verzonden naar:

- De gemeenteraad
- Cobraspen
- De Wijkraad

Bijlagen: - Brief d.d. 18 februari 2010
 - Rapportage van architectenbureau Rijnboutt

Gemeenteraad Haarlem
p/a Griffie gemeenteraad

Datum : 18 februari 2010
Contactpersoon : E.C.Damen
Doorkiesnummer : 0235159814
Ons kenmerk : ED/107548
Onderwerp : Informatievoorziening nav berichtgeving slachthuisterrein

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de afgelopen dagen zijn er in het Haarlams Dagblad diverse artikelen verschenen over het slachthuisterrein in de Slachthuisbuurt. In deze artikelen worden de lokale corporaties een aantal keren aangehaald en ikzelf wordt meermaals geciteerd als woordvoerder namens de drie corporaties. Ik heb in de berichtgeving gemerkt dat er een beeld wordt geschetst van de situatie rondom het Slachthuisterrein dat verwarring en geheimzinnigheid oproept en het leek mij goed om middels dit schrijven rechtstreeks aan u inzicht te geven in het proces van het afgelopen jaar om daarmee alle verwarring weg te nemen over de positie van de corporaties.

Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere hebben geen enkele rol in het proces van erfpachtopzegging waarmee de gemeente op dit moment bezig is. Wij zijn er niet bij betrokken en hebben slechts kennisgenomen van hetgeen de gemeente voornemens is via de media.

De verwarring over onze betrokkenheid lijkt te zijn ontstaan door het plan dat de corporaties het afgelopen jaar hebben laten maken voor het terrein. Ik licht u hier graag toe waarom wij dat plan hebben laten maken en wat daar de uitkomsten van zijn geweest.

Het proces om te komen tot een plan voor het slachthuisterrein is gestart nadat dhr. Prins het slachthuisterrein in het afgelopen jaar te koop heeft gezet en ook aangeboden heeft aan de corporaties. Gezien het belang dat wij hechten aan de kwaliteit van de Slachthuisbuurt als geheel en een goede aansluiting van het slachthuisterrein aan de ontwikkelingen in de zuidstrook, hebben wij heel serieus willen onderzoeken of het verwerven van het slachthuisterrein door de gezamenlijke corporaties haalbaar zou zijn. Ten behoeve van dit onderzoek heeft dhr. Prins ons een uitgebreid dossier over de huidige situatie en activiteiten op het terrein en een globaal plan met honderden woningen in hoge dichtheid doen toekomen.

Op dat moment hebben wij besloten om Bureau Rijnboutt uit Amsterdam te vragen om samen met ons de mogelijkheden van het slachthuisterrein te onderzoeken. Daartoe hebben wij het terrein samen met dhr. Prins bezocht en heeft Rijnboutt onderzoek gedaan naar de geschiedenis van het slachthuis. Op basis van deze uitkomsten en enig marktonderzoek is er gewerkt aan een stedenbouwkundig plan.

Het plan van Rijnboutt is in het derde kwartaal van 2009 gereed gekomen. Ik licht hier graag een aantal belangrijke aspecten van het plan toe.

Allereerst hebben we er voor gekozen om de bestaande panden van het slachthuis zoveel mogelijk te handhaven en een nieuwe functie te geven in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw en een horecavoorziening. De cultuurhistorische waarde van de

panden is groot en het slopen van de panden ontnemt de Slachthuisbuurt een deel van haar geschiedenis.

Het opnemen van een supermarkt is nooit overwogen omdat in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en corporaties voor de zuid-strook reeds is vastgelegd dat er daar een supermarkt voor de buurt zal worden gerealiseerd. Inmiddels is Elan Wonen begonnen met de ontwikkeling van het bouwblok aan de Merovingenstraat waarin ruimte voor een supermarkt is opgenomen.

Rondom de oude panden van het slachthuis is een woningbouwprogramma ontworpen met alleen grondgebonden woningen en parkeervoorzieningen. De keuze voor grondgebonden woningen is voortgekomen uit het feit dat in de komende jaren in de Slachthuisbuurt en omgeving al heel veel appartementen worden gebouwd en dat het ook stedenbouwkundig niet wenselijk is om hoge gebouwen rondom het beeldbepalende oude slachthuis te realiseren.

Over dit plan is ook ambtelijk contact geweest met de gemeente Haarlem, hetgeen wij in dergelijke gevallen altijd gewend zijn te doen. De corporaties, net als andere ontwikkelaars, onderzoeken regelmatig de mogelijkheden van verschillende ontwikkellocaties en daarover is dan vrijwel altijd ook contact met de gemeente.

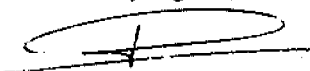
Het plan van Rijnboutt betreft een globaal plan op basis waarvan wij hebben kunnen rekenen en hebben kunnen onderzoeken of de aankoop van het terrein van dhr. Prins realistisch is. De conclusie hierover is voor de corporaties glashelder geweest: de uitgangspunten van dhr. Prins en die van de corporaties liggen helaas zover uit elkaar dat wij nader overleg met dhr. Prins niet zinvol achten. Het verschil in waarde ligt vele miljoenen uit elkaar en is daarmee onoverbrugbaar, en daarnaast hanteren we hele verschillende uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De corporaties hebben begin dit jaar dan ook besloten om het dossier te sluiten en verder geen geld en energie te steken in de verwerving van het terrein.

Het plan van Rijnboutt is voor ons op dit moment een gesloten dossier, exact zoals het Haarlems Dagblad dat in eerste instantie heeft verwoord. De suggestie die in een tweede artikel is geschetst alsof er afspraken zouden zijn tussen gemeente en corporaties is eenvoudigweg niet correct.

Tenslotte wil ik u graag meegeven dat de corporaties al jarenlang bezorgd zijn over de gang van zaken rondom het slachthuisterrein. Wij investeren in de komende jaren in de zuidstrook vele miljoenen in de kwaliteitsverbetering van de Slachthuisbuurt en wij zien uiteraard graag een goede oplossing voor de voortslepende situatie op het slachthuisterrein. De slachthuisbuurt zal de komende jaren ingrijpend verbeteren en dan is het onwenselijk dat de sterk verschaalde situatie op het slachthuisterrein ongewijzigd blijft. Wij hebben geen inzicht in de stappen die de gemeente op dit moment onderneemt, maar wij juichen elk initiatief dat een doorbraak kan betekenen in dit slepende conflict toe.

Ik hoop hiermee elke verwarring rondom de positie van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere te hebben opgehelderd, mocht dat niet zo zijn, dan ben ik graag bereid om eventuele vragen ook telefonisch te beantwoorden. U kunt mij bereiken op 0612920669.

Met vriendelijke groet,



Ernst Damen
Projectontwikkelaar