

Raadsstuk

Onderwerp: Slachthuisterrein

Reg.nr.: 2009/133989

Inleiding

In 2005 is door de Raad de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt vastgesteld. Het middengebied omvat onder andere de nieuwe woonwagenlocatie aan de Pladellastraat, de convenantslokatie Oorkondelaan en het Slachthuisterrein. Het Slachthuis(terrein) staat op concept gemeentelijke monumentenlijst.

Het Slachthuisterrein is in erfpacht uitgegeven aan De Haarlemse Slachtlijn BV. De Haarlemse Slachtlijn BV exploiteert sinds jaren geen slachtlijn meer en is gekocht door een particuliere ontwikkelaar.

Cobraspen heeft in het verleden plannen gemaakt voor het Slachthuisterrein. Geen van deze plannen konden de instemming van de gemeente hebben. Het meest recente plan voorzag in de nagenoeg volledige sloop van de bebouwing om plaats te maken voor woningen. Hierdoor zou het (toekomstige) monument en de naamgever van de Slachthuisbuurt verdwijnen.

Om te komen tot een integrale ontwikkeling van het slachthuisterrein is een projectplan opgesteld. Het doel van het project is te komen tot concrete afspraken met partijen om te komen tot een ontwikkeling.

Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor vast te stellen dat het realiseren van de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt, en daarmee specifiek de volkshuisvesting op en rond het Slachthuisterrein een werk van algemeen nut is;

Beoogd resultaat

Het resultaat van het project zal zijn dat er concrete afspraken liggen tussen de gemeente en (markt)partijen om te komen tot de ontwikkeling van het gebied. In opdracht van de corporaties en in samenwerking met de gemeente wordt gewerkt aan een nadere integrale stedenbouwkundige uitwerking van het gebied Slachthuisterrein, woonwagenlocatie, Oorkondelaan en ICT-gebouw.

Voor het Slachthuisterrein betekent dit een herbestemming van de oorspronkelijke monumentale bebouwing aangevuld met woningbouw.

Aangezien het Cobraspen/De Haarlemse Slachtlijn BV tot op heden niet gelukt is een haalbaar en voor de gemeente acceptabel, dat wil zeggen een plan passend binnen de gebiedsvisie te presenteren, wil het college zelf het initiatief gaan nemen om de gebiedsvisie te realiseren. Beëindiging van de erfpacht is daarvoor noodzakelijk.

De Raad heeft de bevoegdheid het erfpachtrecht te beëindigen, indien hij dit wenselijk oordeelt, dat de gemeente over de in erfpacht uitgegeven grond kan beschikken voor een werk dat naar het oordeel van de gemeenteraad van algemeen nut is.

Risico's

Een minnelijke beëindiging van de erfpachtovereenkomst en verwerving van de opstallen van het Slachthuisterrein lijkt niet realistisch. Het ziet er niet naar uit dat de erfpachter zelf een financieel haalbaar en voor de gemeente aanvaardbaar plan zal kunnen realiseren. De uitvoering van de gewenste gebiedsontwikkeling zal op deze wijze dan ook niet gebeuren.

Indien de gemeente het volledige eigendom heeft van het slachthuisterrein met de opstallen, wordt het realiseren van de gebiedsvisie realistischer.

Aan de procedure tot beëindiging zitten risico's. De erfpachter zal zich naar verwachting verweren tegen de beëindigingprocedure en te betalen schadevergoedingen kunnen hoger uitvallen dan verwacht.

Inmiddels is de stadsadvocaat gevraagd de gemeente te ondersteunen bij de procedure.

Als alternatief voor de beëindiging kan ook het middel onteigening ingezet worden. Deze procedure zal langer duren omdat daarvoor eerst een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Om deze optie open te houden wordt middels een voorbereidingsbesluit ook een bestemmingsplanprocedure opgestart.

Financiën

De kosten van de uitvoering van het projectplan worden geraamd op € 75.000,-. Hiervan is € 15.000,- geraamd voor juridische kosten. De overige kosten zijn ambtelijke uren. Op basis van de risico-inschatting van het erfpachtbeëindigingsproces kunnen de juridische kosten nog oplopen.

De kosten worden, volgens recente besluitvorming, ten laste worden gebracht van de kostenplaats 1801, stelposten en taakstellingen; stelpost activeren initiatief- en definitiefase

In het projectplan is opgenomen dat een grondexploitatie opgesteld en geopend zal worden. De dekking van de schadeloosstelling zal in de grondexploitatie opgenomen worden.

Inmiddels is aan een taxateur opdracht gegeven de schadeloosstelling te taxeren.

Bijlagen

Projectplan Slachthuisterrein e.o., initiatieffase

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

Vast te stellen dat het realiseren van de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt, en daarmee specifiek de volkshuisvesting op en rond het Slachthuisterrein een werk van algemeen nut is.

Gedaan in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,



Projectplan

Slachthuisterrein e.o.
initiatieffase



OP 2 MEI 1907 WERD DIT
OPENBAAR
SLACHTHUIS
DOOR DEN BURGEMEESTER
JH^RMR. J.W.G. BOREEL VAN
HOGELANDEN.
GEOPEND

Projectplan Slachthuisterrein e.o.

Document:
Versie: def concept

Veranderingslogboek

Versie	Datum	Omschrijving verandering
0.1		Eerste concept
0.2	10-7-09	Versie voor besluitvorming
0.3		

Status : def. concept

Distributie lijst :
J. Nieuwenbrug Wethouder (bestuurlijk opdrachtgever)
A. van Ake WZK (ambtelijk opdrachtgever)
K. Meulebelt WZK hoofd afd. Gebiedsmanagement
B. Verhoeven STZ/VG
J.Schurer STZ/VG
B. Groeneveld STB/PMB Hoofd Projectmanagement

Goedkeuring Projectopdracht		
	Projectmanager	Ambtelijk opdrachtgever
Naam:	M. Noordhuis	
Paraaf		
Datum:		

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	3
1.1	<i>Aanleiding</i>	3
1.2	<i>Achtergrond</i>	3
1.3	<i>Doelstelling van de opdracht</i>	5
1.4	<i>Activiteiten</i>	5
1.5	<i>Op te leveren producten</i>	5
1.6	<i>Plangebied</i>	5
2.	Beheersaspecten	6
2.1	<i>Geld</i>	6
2.2	<i>Organisatie</i>	6
2.2.1	Stuurgroep	7
2.2.2	Algemene projectleiding	7
2.2.3	Projectgroep	7
2.3	<i>Tijd</i>	7
2.4	<i>Informatie</i>	7
2.4.1	Stuurinformatie	7
2.4.2	Communicatie	7
2.5	<i>Kwaliteit</i>	8
3.	Opdrachtinrichting en voorwaarden	8
3.1	<i>Opdrachtinrichting</i>	8
3.2	<i>Voorwaarden aan de opdrachtgever</i>	8
3.3	<i>Voorwaarden aan de opdrachtnemer</i>	8
3.4	<i>Voorwaarden de corporaties</i>	8

Bijlagen

Bijlage I: : Kaart met plangrenzen

1 Opdracht

1.1 Aanleiding

In 2007 is de projectopdracht Zuidstrook – Slachthuisbuurt vastgesteld. In 2008 is de stedenbouwkundige visie voor de Zuidstrook vastgesteld en is een samenwerkingsovereenkomst met de drie betrokken woningbouwcorporaties gesloten.

De corporaties zullen de bestaande woningen binnen de Zuidstrook slopen en vervangen door nieuwbouw. De gemeente zal de openbare ruimte opnieuw inrichten.

Binnen het projectgebied Zuidstrook ligt op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Schipholweg het zogenaamde kantoorakavel. Binnen de stedenbouwkundige visie is dit kavel aangewezen als lokatie waar 20.000 m² kantoorruimte kan worden gerealiseerd.

De spoedige kantoorontwikkeling op deze lokatie is enerzijds wenselijk omdat dit mede bijdraagt in de financiering van de openbare ruimte en het bebouwen van dit kavel zal het leefmilieu in de rest van de wijk verbeteren. Daarnaast heeft een spoedige ontwikkeling voordelen in bouwstromen en het beperken van risico's op bezwaren van (nieuwe) omwonenden.

Qua markt is echter dit wellicht niet het beste moment om een kantoorontwikkeling op de markt te zetten.

Het project Slachthuisterrein e.o. valt binnen het programma Zomerzone en is een aanvulling op de reeds bestaande projectopdracht Zuidstrook Slachthuisbuurt.

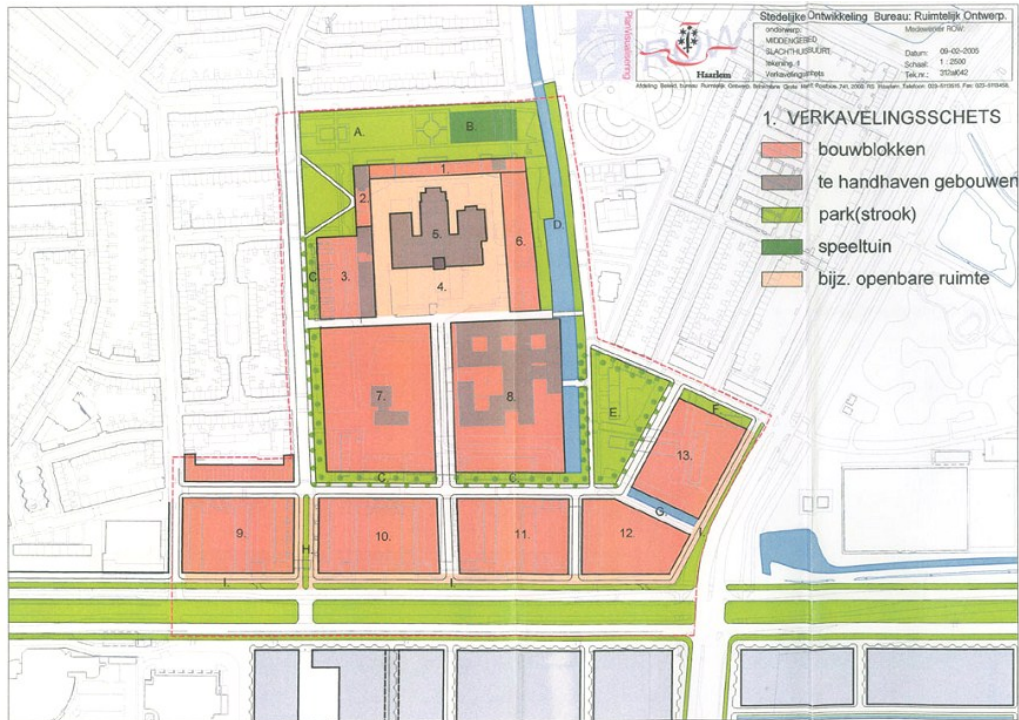
1.2 Achtergrond

Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt

In 2005 is een gebiedsvisie geschreven over het 'middengebied Slachthuisbuurt'. De gebiedsvisie is op 5 juli 2005 door de Raad vastgesteld.

Het Slachthuisterrein, het NUON-terrein en het ICT-gebouw liggen in dit terrein. De visie geeft aan wat de gewenste ontwikkeling is in dit deel van de Slachthuisbuurt. Belangrijke aandachtspunten uit de visie zijn het gewenste efficiëntere ruimtegebruik. Voor het onderhavige plangebied betekent dit een gemengde woon- en werkenfunctie. Het aantal woningen wordt uitgebreid. Op het Slachthuisterrein is specifiek aandacht voor de historische context.

Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisterrein



Stedenbouwkundige visie Zuidstrook Slachthuisbuurt

In samenwerking op met de drie corporaties Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen is door bureau Khandekar de stedenbouwkundige visie Zuidstrook Slachthuisbuurt opgesteld. Deze stedenbouwkundige visie is op 27 maart 2008 door de Raad vastgesteld.

De stedenbouwkundige visie Zuidstrook Slachthuisbuurt is deels een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt. Het eerder genoemde kantorenkavel maakt onderdeel uit de deze stedenbouwkundige visie.

Slachthuisterrein

De grond is eigendom van de gemeente en in erfpacht uitgegeven aan de Haarlemse Slachtlĳn bv. Enkele huurders, waaronder bedrijven, maken gebruik van de gebouwen van het voormalige slachthuis.

De opstallen van het Slachthuis zijn in een slechte, deels vervallen staat.

Er vinden al geruime tijd gesprekken plaats over de bestemming van het Slachthuisterrein met de eigenaar van de opstallen Cobraspen.

De gemeente heeft middels de visie Slachthuisbuurt Middengebied, aangegeven dat woningbouw in combinatie met bedrijven een gewenste ontwikkeling is op het Slachthuisterrein. De ontwikkelaar geeft in gesprekken aan woningbouw op de door de gemeente gewenste wijze financieel niet rond te krijgen.

ICT-gebouw

Het ICT-gebouw voorheen in gebruik geweest door de Rijks Geologische Dienst. Het gebouw is in eigendom bij Veduta Vastgoed BV.

Op dit moment fungeert het gebouw als bedrijfsverzamelgebouw. Het gebouw is niet volledig verhuurd.

Het gebruik van het gebouw veroorzaakt parkeeroverlast in de omgeving ondanks de beschikbaarheid van een ondergrondse parkeergarage.

Oorkondelaan

Naast het 50kV-verdeelstation aan de Oorkondelaan worden nieuwe standplaatsen voor de woonwagens gerealiseerd. Daarnaast heeft de NUON mogelijk plannen met de uitbreiding van het 50kV station. Aan

de oostzijde van het perceel is ruimte voor woningbouw. De Oorkondelaan is één van de zogenaamde convenantslokaties. Voor de convenantslokaties zijn specifiek afspraken gemaakt met de corporaties voor het realiseren van woningen.

1.3 Doelstelling van de opdracht

Doelstelling is het in deze fase tot stand brengen van een overeenkomst tussen de partijen over de verdere ontwikkeling van het Slachthuis en het omliggende terrein, inclusief het terrein rond het 50kV-station. Dit betekent dat er concrete afspraken zijn gemaakt welke partij het Slachthuisterrein gaat ontwikkelen, welke partij de convenantslokatie rond het 50kV-station gaat ontwikkelen en welke partij het kantorenkavel gaat ontwikkelen. .

In feite is de opdracht het uitvoeren van de initiatieffase van het project. Na de initiatieffase kan een vervolgoopdracht worden opgesteld voor het realiseren van het project.

De uiteindelijke einddoelstelling van het project is het realiseren van een hoogwaardig gebied rond het Slachthuis met behoud en restauratie van (delen van) het oorspronkelijke oorspronkelijke bebouwing. Bij de restauratie van het Slachthuis wordt uitgegaan van bedrijfsruimten of woningen. Detailhandel is uitdrukkelijk uitgesloten. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar de visie middengebied Slachthuisbuurt.

1.4 Activiteiten

Hoofdactiviteit is het voeren van gesprekken met de erfpachter van het Slachthuisterrein en met de vertegenwoordiger(s) van de woningbouwcorporaties om te komen tot een overeenstemming. Deze overeenstemmingen zullen vastgelegd worden in diverse op te stellen overeenkomsten.

Daarnaast zal een nadere studie worden uitgevoerd naar de mogelijke bouwmassa's binnen het projectgebied. Delen van het bestaande bebouwing op het Slachthuisterrein zullen worden gesloopt. Het oorspronkelijke gebouw uit begin twintigste eeuw zal zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.

De kosten en de baten van het project zullen inzichtelijk gemaakt moeten worden. Van het geheel zal een separate grondexploitatie worden gemaakt of de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuidstrook zal uitgebreid worden met het Slachthuisterrein.

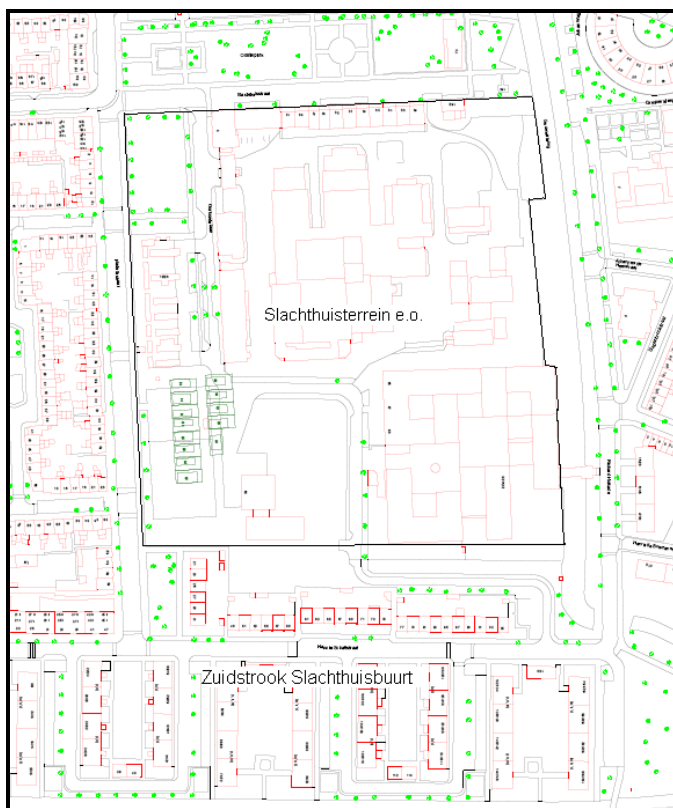
Voor het gehele proces zal een globale planning worden opgezet.

1.5 Op te leveren producten

- Beslisdocument met betrekking tot de ontwikkelmogelijkheden van het Slachthuisterrein en de omgeving
- Overeenkomst met de ontwikkelende partijen
- Nader uitgewerkte massastudie voor het Slachthuisterrein en de convenantslokatie Oorkondelaan
- Sluitende grondexploitatie
- Projectplan voor de vervolgfases.

1.6 Plangebied

Het plangebied is een uitbreiding op het project Zuidstrook. Dit vormt dan ook de zuidelijke grens van het plangebied. Het plangebied van de Zuidstrook Slachthuisbuurt wordt uitgebreid met het gebied tussen de Pladellastraat en de Richard Holkade tot aan de Slachthuisstraat, de zuidkant van het Oostpark



Het ICT-gebouw, de (nieuwe) woonwagenlokatie en het transformatorgebouw, met bijbehorende uitbreidingsoptie vallen buiten het project. Wel zullen gesprekken noodzakelijk zijn met NUON om de uitbreiding van de NUON af te stemmen met de ontwikkelingen rond het Slachthuisterrein en aan de Oorkondelaan in het bijzonder.

2 Beheersaspecten

1.7 Geld

De kosten voor het project worden geraamd op € 75.000,-. Deze kostenraming is als volgt opgebouwd: Er wordt rekening gehouden met € 15.000,- aan externe kosten waaronder juridische advisering. De overige € 60.000,- zijn noodzakelijke voor ambtelijke ondersteuning. De ambtelijke kosten worden in hoofdzaak gemaakt door de afdelingen projectmanagement, vastgoed en stedenbouw en ontwerp. De kosten worden, volgens recente besluitvorming, ten laste worden gebracht van de kostenplaats 1801, stelposten en taakstellingen; Stelpost activeren initiatief- en definitiefase. Een nadere specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 1.

Onderdeel van het project is een sluitende grondexploitatie op te zetten, zodat de kosten voor de volgende projectfases uit de grondexploitatie gedekt kunnen worden.

Het risico bestaat dat de juridische kosten veel hoger zullen uitkomen als gevolg van de procedures die gevolgd moeten worden voor het beëindigen van de erfpachtovereenkomst Slachthuisterrein (zie ook risicoparagraaf).

De kosten voor de eventuele verwerving van het Slachthuis zitten niet in deze raming en opdracht.

1.8 Organisatie

Gezien de fysieke en inhoudelijke relaties met het project Zuidstrook Slachthuisbuurt wordt het project organisatorisch gekoppeld aan het project Zuidstrook. Concreet betekent dit in ieder geval dat beide projecten door dezelfde stuurgroep en projectgroep worden uitgevoerd.

1.8.1 Stuurgroep

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het project wordt ondergebracht bij de stuurgroep Slachthuisbuurt Zuidstrook. In deze stuurgroep zit de Wethouder Ruimtelijke ontwikkeling en de directeuren van de drie betrokken woningbouwcorporaties, Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen. Daarnaast zitten de programmawethouder Zomerzone, de programmamanager Zomerzone als ambtelijk opdrachtgever en de gemeentelijke projectmanager in de stuurgroep.

1.8.2 Algemene projectleiding

Het project Zuidstrook Slachthuisbuurt wordt aangestuurd door de algemene projectleiding (APL). In het APL hebben de projectmanagers van de drie woningbouwcorporaties en de gemeentelijke projectmanager zitting.

Door de corporaties gezamenlijk is een projectmanager aangesteld voor de ontwikkeling Slachthuisterrein e.o. Deze projectmanager heeft regelmatig overleg met de gemeentelijk projectmanager.

1.8.3 Projectgroep

Het project Slachthuisterrein wordt, zoals gezegd, organisatorisch ondergebracht bij het project Zuidstrook Slachthuisbuurt.

Voor zover nodig in deze fase van het project wordt gebruikt gemaakt van de projectgroep.

In de ambtelijke projectgroep hebben zijn de afdelingen Vastgoed, Milieu, Ingenieursbureau, Stedenbouw en ontwerp, Openbare ruimte Groen en Verkeer en Communicatie vertegenwoordigd.

Gezien de bijzondere positie van het Slachthuis zal tevens gebruik gemaakt worden van de expertise van de architectuurhistoricus in de gemeente.

1.9 Tijd

De workshopsessies om te komen tot een nieuwe stedenbouwkundige invulling van het slachthuisterrein zijn reeds in februari 2009 gestart. De resultaten van de workshopsessies worden in september 2009 verwacht.

De procedure voor de beeindiging van de erfpachtovereenkomst zal, na besluitvorming in de Raad, minimaal zeven maanden in beslag nemen. Het is redelijk hiervoor een termijn van een jaar in acht te nemen. Al dan niet voorziene juridische complicaties kunnen uiteraard voor de nodige vertraging zorgen. Op basis van de workshops kan een nadere financiële onderbouwing van het project gemaakt worden en kunnen overeenkomsten met de diverse partijen opgesteld worden. De inschatting is dat hiermee circa een jaar gemoeid zal zijn.

1.10 Informatie

1.10.1 Stuurinformatie

De projectmanager heeft regelmatig overleg met de ambtelijk opdrachtgever, de programmamanager Zomerzone. De programmamanager en de projectmanager rapporteren aan de stuurgroep over de voortgang van het project.

1.10.2 Communicatie

Voorlopig wordt er niet (extern) gecommuniceerd over deze projectfase. Zolang er gesprekken gaande zijn over grondeigendom en -verkoop is dit niet wenselijk. Zodra er concrete afspraken gemaakt zijn met de diverse betrokken partijen kunnen de buurt, de stad en de politiek geïnformeerd worden, zowel over de voorgenomen en/of gemaakte afspraken alsmede over het stedenbouwkundige plan.

1.11 Kwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt in de herontwikkeling van het Slachthuisterrein is voor zover mogelijk het behoud van oorspronkelijke Slachthuis. De sfeer van het complex en de architectuur van het oorspronkelijke bebouwing bieden een kwaliteit die de gemeente graag wil behouden of versterken. De Slachthuis staat op de concept-gemeentelijke monumentenlijst.

Op dit moment is nog niet bekend in hoeverre oorspronkelijke delen van het Slachthuis bewaard zijn gebleven en, indien dit het geval is, of het financieel en bouwtechnisch mogelijk is dit te restaureren. Daarnaast is de gebiedvisie Middengebied Slachthuisbuurt is belangrijk uitgangspunt.

1.12 Risico's

Het uitvoeren van een risicoinventarisatie maakt onderdeel uit van het project.

Het ligt niet in de lijn van de verwachting dat een minnelijke verwerving van het Slachthuisterrein mogelijk is. Met name de procedure om te komen tot beëindiging van de erfpachtovereenkomst zal naar verwachting een risicovol proces zijn. Voor zover nu bekend is er weinig jurisprudentie met betrekking tot beëindigen van het erfpacht op grond van het algemeen nut. Ook mag verwacht worden dat de erfpachter zich zal verweren tegen deze (pseudo-)onteigening.

3 Opdrachtinrichting en voorwaarden

1.13 Opdrachtinrichting

Het project haakt aan bij het bestaande project Zuidstrook Slachthuisbuurt. Dit projectteam bestaat uit:

- Projectmanager
- projectsecretaris
- planeconoom
- stedenbouwkundige
- ontwerper openbare ruimte
- projectleider ingenieursbureau
- accountmanager OGV
- communicatieadviseur

Specifiek voor het project Slachthuisterrein e.o. zijn aanvullend de inzet van een jurist en een cultuurhistoricus noodzakelijk.

1.14 Voorwaarden aan de opdrachtgever

De opdrachtgever neemt deel aan Stuurgroepvergaderingen. Hij is verder beschikbaar voor periodiek werkoverleg met de projectmanager. Tevens is hij gemachtigd om besluiten te nemen die consequenties kunnen hebben voor de beheersinstrumenten: tijd, geld, kwaliteit, organisatie en informatie. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het projectresultaat.

1.15 Voorwaarden aan de opdrachtnemer

De opdrachtnemer leidt het project. Hij is tevens verantwoordelijk om het projectresultaat te bereiken binnen de kaders van de beheersinstrumenten: tijd, geld, kwaliteit, organisatie en informatie.

De opdrachtnemer is verder verantwoordelijk voor rapportering over de voortgang aan de opdrachtgevers.

1.16 Voorwaarden de corporaties

De woningbouwcorporaties zijn een belangrijke partner in het project. De corporaties hebben een gezamenlijke een projectleider aangewezen voor dit project. De projectleider van de corporaties moet voldoende mandaat hebben om namens de corporaties te kunnen spreken en te kunnen handelen. Onderling zullen de corporaties afspraken moeten maken over de verdeling van het te bouwen volume.

Bijlage I: : Kostenraming initiatieffase

Bijlage II : Mijlpalenplanning

Kostenraming initiatieffase

externe kosten € 15.000,00

ambtelijke uren

projectmanager € 20.000,00

projectsecretaris € 7.220,00

planner € 1.694,60

risicoanalist € 1.694,60

stedenbouw en ontwerp € 12.144,00

afd. vastgoed € 10.300,00

overig € 5.000,00

afronding € 1.947,80

totaal € **75.000,00**