

Nota van Uitgangspunten Slachthuisterrein

20 mei 2015



Slachthuisterrein met v.l.n.r. de directeurswoning, de entree, het administratiegebouw, de stallen.

Deze Nota van Uitgangspunten Slachthuisterrein geeft inzicht in de randvoorwaarden die een rol spelen bij de herontwikkeling van het Slachthuisterrein.

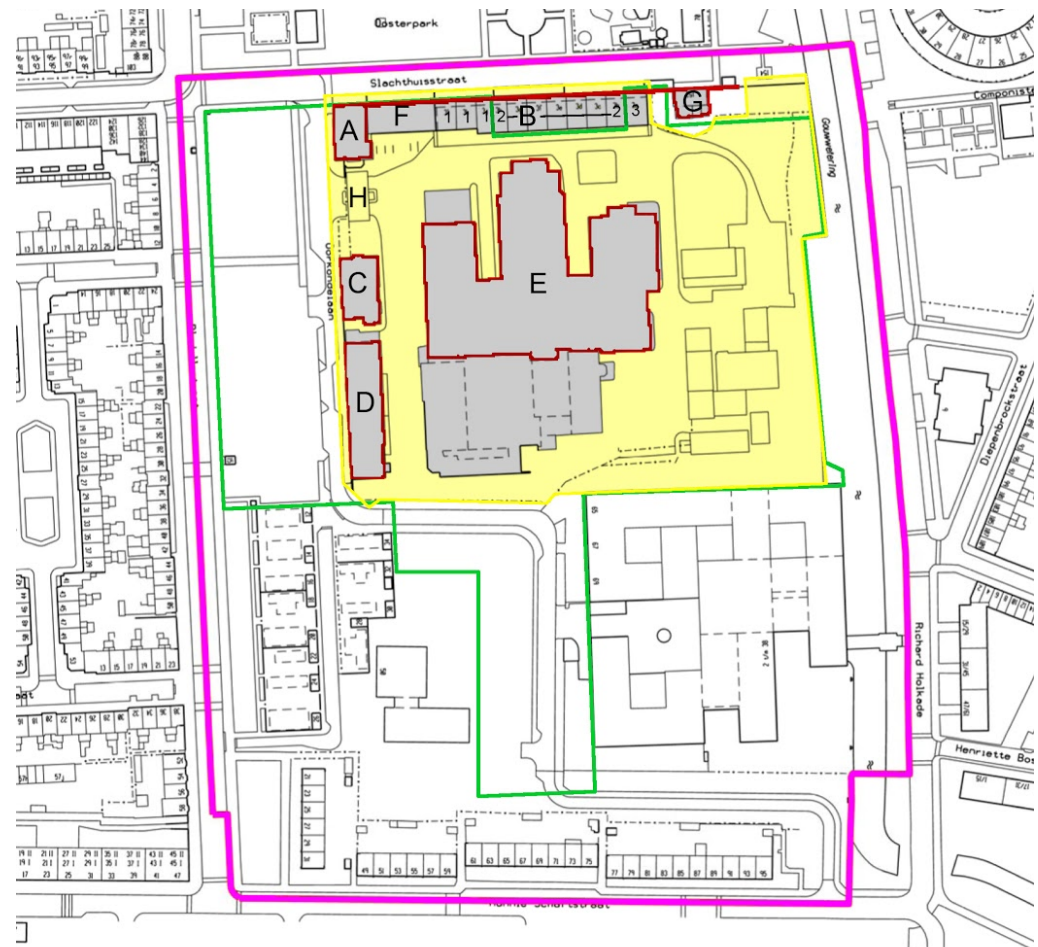
In deze Nota van Uitgangspunten

- 3 Gebouwen en terrein
- 4 Omschrijving gebouwen en terrein
- 8 Eigendom en intentie
- 9 Huidig gebruik
- 10 Renovatieraming
- 11 Bestemmingsplan
- 12 Locatie
- 13 Markt
 - 13 Werken
 - 13 Wonen
- 14 Participatie
- 16 Meer informatie



Foto met drone genomen in westelijke richting, mei 2015

Gebouwen en terrein



- Terreingrenzen
- Gemeentelijk monument
- Grondexploitatie
- Bestemmingsplan (ontwerpfase)

Gebouw en terrein	m ² bvo (opp. bij benadering)
A Directeurswoning	677
B Bedrijfsruimten	400 B2 particulier eigendom
C Administratiegebouw	431
D Stallen	733
E Slachthuushal	7300 monumentale gedeelte 4200 m ²
F Kinderdagverblijf	236
G Villa	113
H Entree	
Totaal bvo gebouwen	9541 (exclusief kinderdagverblijf en villa)

Totaal opp. terrein: 26.275 m² (gele lijn)
 Netto buitenruimte: 17.556 m²

Omschrijving gebouwen en terrein

Het Slachthuisterrein is een redelijk gaaf bewaard gebleven slachthuiscomplex uit de vroege 20ste eeuw. Het is ontworpen door de Haarlemse stadsarchitecten J. Leijh en L.C. Dumont als eerste openbare slachthuis van Haarlem. In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, aangewezen als gemeentelijk monument. Moderne uitbreidingen, aansluitend op oudere bebouwing of vrijstaand, vallen buiten de bescherming.

A - Directeurswoning



De directeurswoning staat op de kop van de Slachthuisstraat, de straat die het slachthuis verbindt met het Spaarne en waarlangs ooit het vee naar het abattoir werd geleid. Het is een 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.

B - Bedrijfsruimte



De bedrijfsruimten zijn in 1999 gebouwd. Het bouwblok, bekleed met aluminium geveldelen, is twee lagen hoog en is tegen een monumentale muur aangezet. In een van de eenheden zijn de oorspronkelijke ramen in de muur weer teruggebracht door de eigenaar. In totaal zijn er elf eenheden waarvan er zeven in particulier eigendom zijn en vier in eigendom van de gemeente. De huidige gebruikers zijn veelal creatieve ondernemers en staan open voor nieuwe ontwikkelingen op het terrein refererend aan de sfeer op de Westergasfabriek in Amsterdam.

C - Administratiegebouw



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.

D - Stallen



In de zuidwesthoek 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 toe uitgebreid. Daarmee zijn aan de Oorkondelaan de oorspronkelijke dakkapellen verdwenen. Aan de 'binnenstraat' zijn de dakkapellen wel behouden gebleven. Van alle slachthuisgebouwen zijn de stallen er in bouwkundig opzicht het slechtst aan toe. Er is asbest geconstateerd. De werkzaamheden voor asbestverwijdering zijn begin mei 2015 afgerond.

E - Centrale hal



Centraal op het terrein ligt het eigenlijke slachthuis. Het heeft een karakteristieke plattegrond bestaande uit een centraal hoofdvolume met een oost-westgang 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 lengteas 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 – nadat de later aangebouwde delen zijn verwijderd – weer een beeldbepalend gebouw worden.

F - Kinderdagverblijf



Deze aanbouw dateert uit begin jaren 90 en heeft enige jaren als kinderdagverblijf dienst gedaan. Momenteel wordt dit gebouwdeel niet gebruikt. Het plan van de gemeente is om de aanbouw te slopen zodat er een tuin ontstaat voor het directeursgebouw.

G - Villa



In de noordoosthoek van het Slachthuissterrein staat de keurmeesterswoning. Deze woning is tegelijkertijd gebouwd met de directeurswoning en het administratiegebouw. De woning wordt nog steeds bewoond en is geen onderdeel van het plangebied.

H - Entree



Het totale complex werd omgeven door hoge bakstenen muren. De oorspronkelijke monumentale ingangspartij bestond uit een smeedijzeren hekwerk en een decoratief vormgegeven rondboogpoort. Deze tussen de directeurswoning en het kantoor gelegen onderdelen zijn later verdwenen en vervangen door een overkapping. Er is asbest geconstateerd. De overkapping is begin mei 2015 gesloopt. De foto toont de nieuwe situatie zonder overkapping.

Eigendom en intentie

Het terrein en de opstallen binnen de aangegeven terreingrenzen (geel) zijn in eigendom van de gemeente.

De gemeente ziet graag dat het terrein een aantrekkelijk gebied wordt met een veelheid aan activiteiten en interactie, bij voorkeur zodanig dat muziek en creatieve industrie er een duidelijke plek kunnen krijgen. De monumentale gebouwen op het terrein zijn daarbij een van de beeldbepalende factoren. Het is de intentie van de gemeente om het niet zelf te ontwikkelen maar dat aan partijen uit de markt over te laten.

Linkeroever is in januari gestart met onderzoeken of er manieren zijn om het Slachthuisterrein tot een goede herontwikkeling te brengen en er zijn gesprekken gevoerd met diverse partijen. Het enthousiasme om te beginnen en samen te werken is groot, maar er is helaas geen partij bereid gevonden die op voorhand wil investeren in het gebied of in een pand.

Huidig gebruik

Het terrein is grotendeels in gebruik, met name voor opslag. Door de huidige staat van de gebouwen en de lopende huurcontracten zijn de mogelijkheden om op korte termijn te starten met een tijdelijk programma beperkt. Voordeel van verhuur is dat er een oogje in het zeil wordt gehouden. In onderstaand overzicht zijn de verschillende gebruikers per gebouwdeel, contractduur en opbrengst weergegeven.

Huidig gebruik gebouwen	status	tot/opzeg
A Directeurswoning		
A1 begane grond	gebruiksovereenkomst speelgoedbank per 17-04-2014	onbepaald/1 maand
A2 1e verd.	particuliere huurder	onbepaald/1 maand
A3 zolder	huurovereenkomst per 01-04-1998, particuliere huurder	onbepaald, huurtermijn 1 jaar, opzegtermijn onbekend
B Bedrijfsruimte		
Unit 1	beschikbaar	
Unit 2	particulier eigendom	
Unit 3	huurovereenkomst Burgigroep bv. per 01-04-2014	01-01-2019 + 1 jaar (optie)/6 maanden
C Administratiegebouw	huurovereenkomst HOS per 01-01-2014	01-01-2016 + 1 jaar (optie)/6 maanden
D Stallen	huurovereenkomst HOS per 01-01-2014	01-01-2016 + 1 jaar (optie)/6 maanden
E Centrale hal		
(Monumentale gedeelte + aanbouw)	huurovereenkomst HOS per 01-01-2014	01-01-2016 + 1 jaar (optie)/6 maanden
Buitenruimte		
Buitenruimte verhuurd	huurovereenkomst HOS per 01-01-2014	01-01-2016 + 1 jaar (optie)/6 maanden
Parkeerplaatsen	huurovereenkomst Veduta per 01-01-2014	01-01-2015 + 1 jaar (optie)/6 maanden

Renovatie-raming

Het terrein en de monumentale gebouwen zijn ernstig verwaarloosd en moeten voor gebruik gerenoveerd worden. Een bouwkundig bureau heeft geïnventariseerd wat nodig is om de gebouwen weer veilig en wind- en waterdicht te maken en tot kantoor en bedrijfs/opslagniveau op te knappen. Deze renovatie-raming geeft een voorlopige inschatting van de kosten van ca. 3 miljoen euro. In onderstaand overzicht zijn deze kosten weergegeven per bouwdeel. Voor de slachthuushal wordt onderscheid gemaakt tussen het monumentale gedeelte en de later aangebouwde delen.

In de raming zijn een aantal mogelijke kosten niet meegenomen zoals onderzoek van grond en terrein, asbestverwijdering, verbetering van de riolering, keuring van de elektrische installaties en onderzoek naar en verbetering van de brandveiligheid. Werkzaamheden voor asbestverwijdering bij de stallen en de entreeoverkapping starten binnenkort. (Deze kosten zijn niet opgenomen in de raming.)

	Renovatie-raming	Bvo m ²	Niveau kantoor/bedrijf	Alleen veilig maken
A	Directeurswoning	677	€ 500.000	
B	Bedrijfsruimten	400	n.v.t.	
C	Administratiegebouw	431	€ 300.000	
D	Stallen	733	€ 300.000	
E	Centrale hal monumentaal	4200	€ 1.300.000	€ 200.000
E	Centrale hal nieuwbouw	3100	€ 600.000	€ 300.000
F	Kinderdagverblijf		n.v.t.	
G	Villa		n.v.t.	
H	Entreeoverkapping		recent verwijderd	

De kosten voor renovatie en het technisch veilig maken van de gebouwen zijn geraamd door adviesbureau Kontek.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in ontwerpfase en nog niet vastgesteld. Daarmee zijn de mogelijke functies voor het terrein nog flexibel, alleen grootschalige retail is uitgesloten. Kleinschalige bedrijvigheid die past binnen de ontwikkelrichting en die de activiteiten op het terrein versterken behoort wel tot de mogelijkheden.

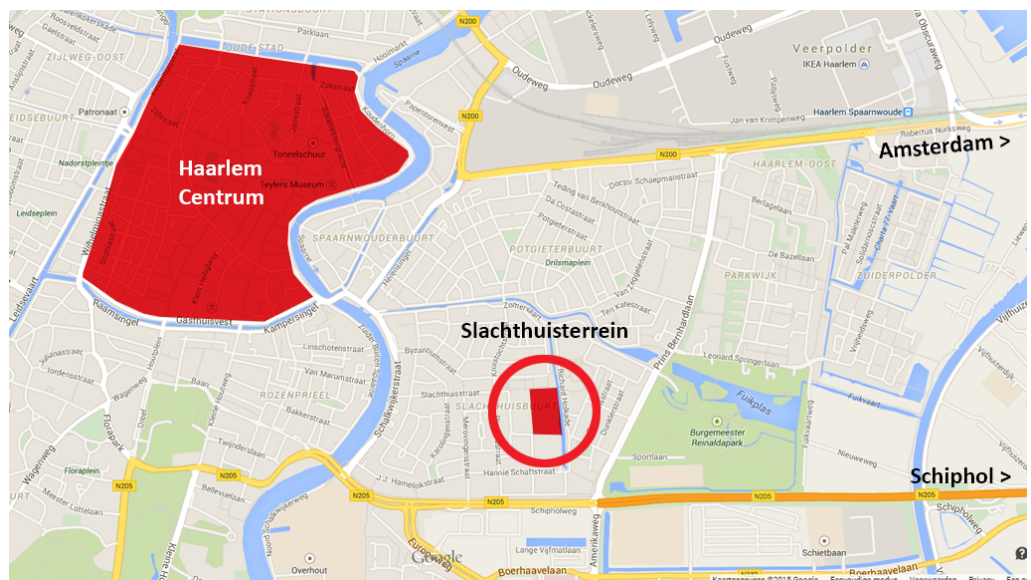
Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de vastgestelde gebiedsvisie Slachthuissterrein van juni 2012 waarin de stedenbouwkundige kaders worden beschreven. De voorgestelde bestemmingen voor de gebouwdelen met monumentale status bestaan voornamelijk uit gemengde functies waarbij voor de slachthuiskerk geldt dat alleen het monumentale deel behouden blijft en wonen is uitgesloten. Het gaat hierbij om een status van gemeentelijk monument voor de volgende gebouwen: de directeurswoning, het administratiegebouw, de stallen en een deel van de slachthuiskerk. Nieuwbouwwoningen (grondgebonden en niet-grondgebonden) zijn voorgesteld in bouwvolumes met goothoogten van 9 m of 12 m.



Foto met drone genomen in oostelijke richting, mei 2015

Locatie

Het Slachthuisterrein ligt centraal in Haarlem, net ten zuidoosten van het stadscentrum. Het terrein wordt begrensd door de Slachthuisstraat, de Oorkondelaan en de Gouwwetering. De ligging is gunstig ten opzichte van openbaar vervoer en de verbindingswegen met Amsterdam en Schiphol. Daarnaast is het gelegen in de nabijheid van belangrijke recreatieve groene gebieden zoals het Spaarne, de Zomervaart, de Gouwwetering, het Reinaldapark en het buitengebied aan de oostrand van Haarlem.



Slachthuisbuurt

Het Slachthuisterrein is gelegen in de gelijknamige Slachthuisbuurt. Het is een oude arbeidersbuurt met een kleinschalig karakter, in latere perioden vaak uitgebreid met kleine nieuwbouwprojecten en vernieuwd door sloop en (ver)nieuwbouw. De Slachthuisbuurt bestaat uit krap 3000 woningen, waarvan 85 procent in bezit is van de corporaties. Het aandeel eengezinswoningen bedraagt 60 procent. De wijk wordt begrensd door de Zomervaart, Prins Bernhardlaan, Schipholweg en de Spaarneoever langs de Schalkwijkerstraat.

Markt

Vanuit de markt is er belangstelling om op het Slachthuisterrein te werken of te wonen of mogelijk een combinatie daarvan. Uit gesprekken met geïnteresseerden kwam naar voren wat de gangbare huurprijzen zijn van werkplekken of studio's in creatieve bedrijfsverzamelgebouwen in Haarlem. Voor het wonen is gekeken naar prijzen van koop- en kluswoningen in de buurt in relatie tot prijzen in de regio en het landelijk gemiddelde.

Werken

Uit de belangstelling voor het Slachthuisterrein blijkt dat er behoefte is aan werkplekken en productieruimtes vanuit de creatieve industrie en muziekindustrie. Het complex spreekt tot de verbeelding voor horecaondernemers. In veel herbestemmingsprojecten is horeca een succesvolle aanjager om een gebied weer te doen herleven. Vaak worden daar aparte prijsafspraken over gemaakt. In onderstaand overzicht zijn de bandbreedtes van huurprijzen opgenomen voor de huidige situatie in Haarlem evenals enkele kengetallen van het landelijk gemiddelde.

De prijzen voor creatieve werkplekken en muziekstudio's in Haarlem liggen tussen de 50 en 100 euro per m² bvo per jaar exclusief service kosten. Deze prijzen zijn gebaseerd op gesprekken met geïnteresseerden en ervaring in de markt.

Wonen

Vanuit de buurt is er behoefte aan een grotere diversiteit aan woningtypes in de Slachthuisbuurt. Op dit moment bestaat 85 procent van het aantal woningen in de buurt uit sociale huurwoningen. Er is belangstelling voor koopwoningen in het middensegment of creatieve combinaties van wonen en werken of collectieve woonvormen. Ook is er interesse voor zelfbouwkavels of kluswoningen. Wel moet worden opgemerkt dat als de ontwikkelrichting van het Slachthuisterrein zich focust op muziek dit lastiger combineert met een hoge woondichtheid, alhoewel een combinatie met creatieve of nieuwe woonvormen wel denkbaar is.

Gemiddelde prijzen koop	Slachthuisbuurt	Haarlem	Gemiddeld NL
WOZ-woning	€ 149.000*	€ 223.000*	€ 232.000*
Koopwoning/m ²			€ 2.200**

Bronnen

* Funda, CBS, 2012

** Huizenzoeker.nl, maart 2015

Participatie

Er is onderzoek gedaan naar de bereidheid onder potentiële toekomstige gebruikers om samen te werken en te investeren in hun werk- of woonomgeving. Er is onderscheid gemaakt in partijen die in staat of geïnteresseerd zijn (mede) te investeren in (casco)renovatie en partijen die beperkte financiële slagkracht hebben, maar die wel kunnen bijdragen in de inrichting op basis van cascorenovatie. De belangstellenden zijn weergegeven in onderstaande tabel. De wijkraad Slachthuisbuurt heeft aangegeven dat er behoefte is aan verbetering van de sociale cohesie in de wijk en ziet graag dat het Slachthuisterrein een laagdrempelige sociale ontmoetingsplaats wordt met bijvoorbeeld een plek voor ouderen.

Geïnteresseerde gebruikers KOOP/PARTICIPATIE	m ²	Financiële capaciteit	Staat van oplevering	Of huur/ m ² /jaar
High-end international muziekstudio's	800-1000	ja, koop	huidig of casco +	
Muziekstudio	130-250	ja, koop	casco of nieuwbouw	90-130
Exploitatie oefenruimtes en muziekstudio's	6000	ja, deels	casco	80
Exploitatie oefenruimtes (alleen Patronaat)	300	nee	casco	
Popschool (alleen Hart)	650	deels	casco	55*
Exploitatie oefenruimtes + Popschool + conservatorium (Patronaat + Hart + Inholland)	1500	deels (Hart en Inholland)	casco	45-50
Game development/horeca/ creatieve industrie	1000-2000	ja, koop	casco+	
Creatief bedrijfsverzamelgebouw		misschien m.b.v. bank	casco	
Wonen en werken collectief-particulier opdrachtgeverschap	500-1000	ja, koop	casco of nieuwbouw	

*huidige huur Egelantier € 46.000/jaar

Geïnteresseerde gebruikers HUUR	m ²	Financiële capaciteit inrichting	Staat van oplevering	Of huur/ m ² /jaar
Muziekstudio en oefenruimte (2 verschillende partijen)	45	ja	casco	120-160
Horeca (1 partij)	50-60	ja	casco	120-160
Kantoor/bedrijfsruimte creatieve industrie (1 partij)	100	ja	casco	120-160
Muziekstudio en oefenruimte (4 verschillende partijen)	200-350	ja	casco	80-120
Horeca (3 verschillende partijen)	400	ja deels	casco	80-120
Sociaal maatschappelijk/sport/cultureel (3 verschillende partijen)	800	niet zeker	casco	80-120
Repetitieruimte orkest	300	nee, afh. fondsen	n.t.b.	45-80
Horeca (5 verschillende partijen)	2150	ja	casco	45-80
Kantoor/bedrijfsruimte creatieve industrie (12 verschillende partijen)	2200	ja	casco	45-80
Indoor skatebaan	800-1000	nee	casco en zelf klussen	gas-wat er-licht (gwl)
Sociaal maatschappelijk/sport/cultureel (6 verschillende partijen)	1200	sommigen wel, sommigen niet		45-80

Vrijwel alle belangstellenden verwachten een casco gerenoveerde ruimte waarin zij zelf hun specifieke voorzieningen aanbrengen. Samenwerkingen worden gezien in het delen van ruimtes en voorzieningen (bv. overdag lesruimtes voor muziekschool, 's avonds oefenruimte voor bandjes).

Meer informatie

Voor meer informatie over mogelijkheden en ontwikkeling van het Slachthuisterrein kunt u contact opnemen met Meta van Drunen.

E-mail: meta@linkeroever.nl of telefoon: 06 11 91 06 98