Haarlem

Gemeente Haarlem

J. van Spijk
wethouder ruimtelijke ordening en financiën

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum	29 juni 2015
Ons kenmerk	2015/252575
Contactpersoon	I. Dijk
Doorkiesnummer	023-511 4034
E-mail	idijk@haarlem.nl
Onderwerp	Voortgang Slachthuisterrein
Bijlage	Verkenning huisvesting Popschool in Slachthuis

Geachte leden van de commissie,

Met deze brief wil ik u graag informeren over de voortgang van het project Slachthuisterrein.

1. Inleiding
In uw vergadering dd. 17 juni 2015 zijn de functiescenario's van het Slachthuisterrein alsmede de Nota van Uitgangspunten besproken. Naar aanleiding hiervan heb ik direct daarna een verkenning laten maken om te onderzoeken of het mogelijk is om de Popschool in het Slachthuis te kunnen realiseren. Deze verkenning ontvangt u als bijlage bij deze brief.

Daarnaast zullen de door u gedane suggesties, inclusief de consultatie van de makelaar, de komende maanden worden uitgewerkt. Ik hecht eraan om de vervolgstappen die nodig zijn voor het verdere verloop van het ontwikkelingsproces met u te delen.

2. Vervolgstappen
Het college heeft besloten om het voorkeursscenario conform het advies van het rapport "Functiescenario's Slachthuisterrein" verder uit te werken, waarbij wordt gemikt op een mix van functies.
Het doel daarvan is om de oude Slachthuisgebouwen en het Slachthuisterrein tot herontwikkeling te brengen, waarbij het geheel een duidelijk profiel krijgt en het een icoon voor de buurt wordt. Daarnaast is een belangrijke voorwaarde dat het een rendabel en economisch duurzaam project wordt.

Bij gebiedsontwikkelingsprojecten gaan vaak jaren van voorbereiding vooraf inclusief de gebiedstransformatie zelf. Het terrein wordt dan gedurende het transformatieproces benut voor allerlei activiteiten. Als voorbeeld hiervoor wordt verwezen naar de projecten de Hallen en de Westergasfabriek in Amsterdam die

een voorbereiding en transformatieproces hebben doorlopen van circa 15 jaar. Dit is niet verwonderlijk gezien de vele onderzoeken, uiteenlopende belangen, en grote risico's die met dergelijke projecten gepaard kunnen gaan. Een belangrijk onderdeel van dit proces is het tijdig betrekken van de juiste partijen op het juiste moment. De gemeente dient derhalve de opgave nauwkeurig te analyseren met behulp van een risico/actorenanalyse. Op basis van de uitkomst kan vervolgens de gewenste ontwikkelingsstrategie en een samenwerkingsmodel worden bepaald. Daarna kan de gemeente de selectie- of aanbestedingsstrategie bepalen en uitzetten.
Het speelveld moet helder zijn voor wat betreft de publiekrechtelijke kaders, politiek draagvlak, maatschappelijk draagvlak en financiële haalbaarheid.

Ik zal de raad bij de bovengenoemde stappen telkens informeren over de voortgang en de uitkomsten van de risicoanalyse, de strategie en het samenwerkingsmodel.

Bij het verder uitwerken van het voorkeursscenario, kan de gemeente als tussenstap en indien gewenst eerst informatie en advies vragen aan de markt om gevoel te krijgen met de marktpotentie en daarmee de haalbaarheid van het plan. Tevens wordt dan bij marktpartijen de interesse voor deelname gepeild. Dit kan door middel van een marktverkenning of een marktconsultatie.

Het Slachthuisterrein betreft een transformatie / binnenstedelijke herstructurering. Zodra de risico's in beeld zijn kan een ontwikkelingsstrategie worden bepaald. De uitwerking daarvan dient plaats te vinden binnen de gestelde ruimtelijke kaders van de Stedenbouwkundige Visie zoals in uw Raad vastgesteld dd. 12 juli 2012, registratienummer 2012/220374.

Op basis hiervan kan de gemeente op zoek gaan naar een geschikte marktpartij. Het ligt voor de hand dat de gemeente omwille van transparantie en bevordering van de marktwerking door middel van een selectie/aanbestedingsprocedure een geschikte partij of een geschikt plan kan kiezen.

3. Financiën
Voor het Slachthuisterrein is met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie een grondexploitatie opgesteld. Opbrengsten komen uit de verkoop van gronden voor woningbouw in het gehele plangebied. Van de her te bestemmen monumentale gebouwen op het Slachthuisterrein is geen wezenlijke bijdrage aan de grondexploitatie te verwachten, ervan uitgaande dat de marktpartij/ontwikkelaar de restauratie voor haar rekening neemt. Voor de bouwgrond aan de Gouwwetering en in de Oorkondelaanzone zijn de opbrengsten berekend volgens de Haarlemse *Nota Grondprijzen*.

Een planeconomische verkenning van de herontwikkeling van het Slachthuisterrein (inclusief de aanvullende woningbouwlocaties in de omgeving) geeft zicht op een dekkende grondexploitatie. Dat wil zeggen dat de door de gemeente te maken kosten door de grondexploitatie worden gedekt, zoals (1) het bouwrijp en woonrijp maken en (2) de kosten van planvorming, voorbereiding, toezicht en uitvoering.

In de grondexploitatie worden echter geen kosten geraamd ten behoeve van het opknappen, verbouwen of restaureren van de oude slachthuisgebouwen. Dit soort

Haarlem

kosten hoort niet thuis in een grondexploitatie. Deze kosten maken onderdeel uit van een opstalexploitatie, behorende bij een marktpartij.

4. Uitvoering
In het kader van het locatieonderzoek voor de Popschool zijn of worden momenteel diverse locaties in Haarlem onderzocht. Gezien de aard van de activiteiten, de daarbij horende gewenste faciliteiten en de financiële beperkingen qua huur is het aantal geschikte en op korte termijn beschikbare panden beperkt.

Het Slachthuis zou een alternatief kunnen zijn, maar heeft als nadeel dat deze niet op korte termijn beschikbaar is. Qua planning dient voor dit traject rekening te worden gehouden met een periode van circa 1,5 tot 2 jaar. Er dient namelijk eerst bouwkundig- en kostenonderzoek gedaan te worden. Vervolgens dient er een besluitvormingsprocedure te worden doorlopen voor het aanvragen van een raadskrediet. Dan zal er een aanbestedingsprocedure moeten worden doorlopen voor het selecteren van de juiste aannemer en een vergunningprocedure (monument) en tenslotte is er dan nog de bouwvoorbereiding en de bouwtijd zelf. Een andere consequentie is dat met deze variant een tussentijdse investering in een ander pand om de Popschool ergens tijdelijk te kunnen huisvesten, om de periode tussen de Egelantier en oplevering in het Slachthuis te kunnen overbruggen, feitelijk extra aanvullende kosten zijn en niet rendabel is.

Naar aanleiding van de bespreking in de commissie ontwikkeling afgelopen woensdag 17 juni en de zoektocht die al geruime tijd loopt met betrekking tot de nieuwe huisvesting van de Popschool ben ik bereid om te onderzoeken of de Popschool (zo mogelijk in combinatie met oefenruimten) in een gedeelte van de grote monumentale hal E kan worden gehuisvest. Als eerste stap hierin heb ik bijgaande verkenning (bijlage) laten opstellen.
Dit past in principe binnen het door het college vastgestelde voorkeursscenario en het aantal benodigde m2 is daar aanwezig. Alleen de volgorde wijzigt. De eerste fase waarbij de drie panden aan de rand van het terrein zouden worden verkocht zou mogelijk parallel kunnen oplopen.

Nader bouwkundig en financieel onderzoek moet uitwijzen of het een reële mogelijkheid is de popschool in hal E te vestigen. Ik wil hierbij benadrukken dat aan deze optie in ieder geval de volgende bezwaren hangen:
1. De gemeente blijft eigenaar van de monumentale hal en wij zullen derhalve de bijbehorende investeringen om het gebouw geschikt te maken voor de Popschool als gemeente zelf moeten betalen.
2. De benodigde te maken kosten zijn sterk afhankelijk van de locatie en het specifieke gebouw (Slachthuis is monument) die voor de Popschool gevonden wordt en is bepalend voor de hoogte van de huursom. De Popschool dient wel een marktconforme huur te betalen.
3. De gemeente zal als gebouweigenaar tevens de onderhouds- en beheerskosten van het pand moeten betalen.
4. De gemeente zal, in afwijking van het voorkeursscenario, als risicodragend opdrachtgever / ontwikkelaar optreden ten aanzien van de verbouwing / renovatie.

Haarlem

Ik hecht eraan u te melden dat voor deze investering en aanvullende kosten geen middelen door de Raad zijn toegewezen en er derhalve geen budget beschikbaar is binnen het Investeringsplan. De kosten van het realiseren van de Popschool in het Slachthuis zijn in deze fase nog niet goed in te schatten. Hiervoor dient nader bouwkundig onderzoek te worden gepleegd.

Zoals ook vermeld in het collegebesluit 'Slachthuisterrein functiescenario's, reg. nummer 2015/199254 is er met een groot aantal partijen gesproken. Op voorhand bleek geen enkele partij bereid te zijn om te investeren in één van de panden en/of het gebied. Het heeft evenwel de voorkeur van het college om de ontwikkeling van het Slachthuis door een marktpartij te laten uitvoeren.

Nadat de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd kom ik bij u terug met het resultaat. Maar ik wil u alvast meegeven dat voor een dergelijke verbouwing/renovatie een fors eenmalig bedrag moet worden gereserveerd, waar op dit moment geen rekening mee is gehouden in de gemeente begroting.

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk

Onderzoek Huisvesting Popschool Haarlem in Slachthuis

opgesteld door: Bas Teunissen & Ivar Dijk
gemeente Haarlem
26 juni 2015

Opdrachtomschrijving

Het - binnen de rode contour- onderzoeken van de meest geschikte locatie voor een nieuw te realiseren popschool en repetitieruimten. Dit onderzoek dient te zijn afgestemd op het programma van wensen als opgesteld door popcentrum Haarlem (Hart en Patronaat) dd. 24 november 2014

afb. luchtfoto slachthuis 2015 genomen met een drone. De rode contour geeft de locatie van het onderzoek weer.

Vloeroppervlak

De drie onderzochte gebouwdelen (hallen) binnen de rode contour hebben allen een zeer open karakter, zijn vrij indeelbaar, zijn redelijk eenvoudig te voorzien van veel daglicht, bieden voldoende vluchtmogelijkheden, aparte entrees en hebben een robuust en stoer karakter.
De twee buitenste historische hallen voldoen met een oppervlakte van elk 500 m2 niet aan de wensen van de popschool.
De middelste hal, als hieronder weergegeven, heeft echter een bruto vloeroppervlak van 1190 m2.
Tevens bestaat de mogelijkheid een uitbreiding op de verdieping te realiseren van 250 m2 .
De focus zal om deze reden op dit deel van het gebouw liggen. Bijkomend voordeel is dat het linker en rechter gebouwdeel volledig beschikbaar blijven voor exploitatie door toekomstig andere geïnteresseerde gebruikers.

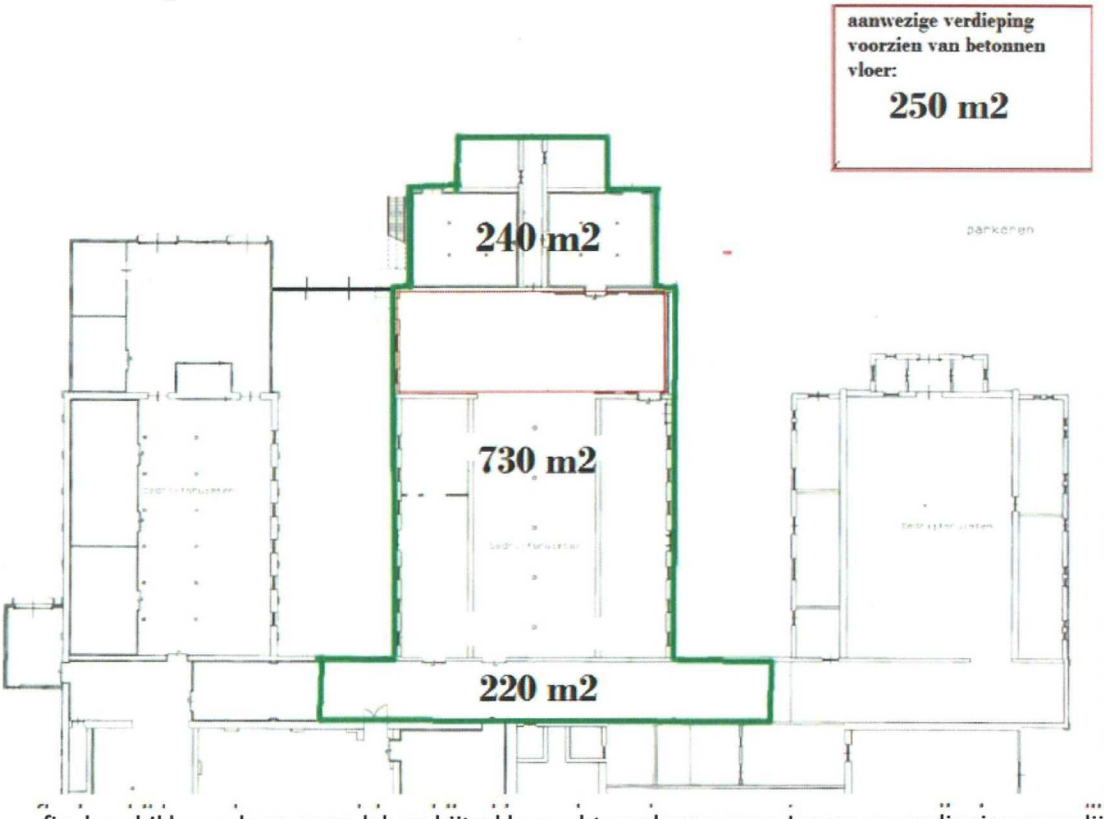


fig. beschikbaar vloeroppervlak na bijtrekken achtergelegen gang. Innemen verdieping mogelijk

afb. uitstraling middelste hal buitenzijde.

Sloop/Nieuwbouw

Gebouwdeel 1 en 2 zijn momenteel verbonden middels een niet-monumentale aan- en tussenbouw (arcering foto). Om de gevels het monumentale karakter terug te geven en te voorzien van voldoende daglichttoetreding , dient hier te worden gesloopt.

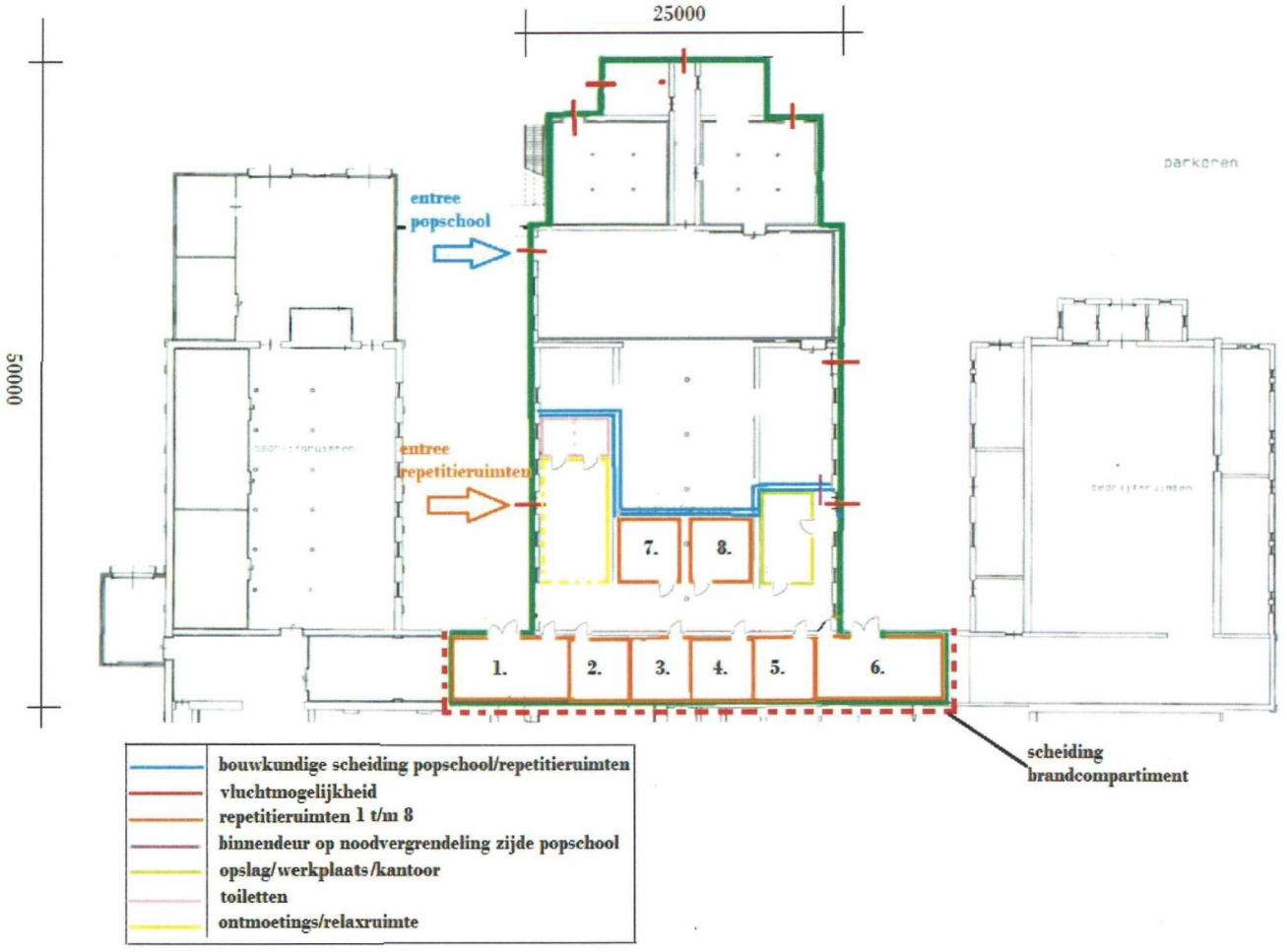
afb. de westgevel is door een moderne aanbouw niet langer zichtbaar.

Centrale gang

Achter het gebouwdeel ligt een centrale gang van ruim 5 meter breed. Via deze gang zijn alle gebouwdelen bereikbaar. De functie van deze gang is echter verloren gegaan en de gang zou om deze reden opgesplitst kunnen worden. Het is tevens een goede manier om de popschool te compartimenteren en compleet te scheiden van het overige slachthuis.
In deze gang kunnen een zestal repetitieruimten worden gehuisvest welke alle toegankelijk zijn via de centrale ingang van de repetitieruimten. De twee grootste ruimten van 50m2 hebben daarnaast een laad- en losvoorziening direct aan de buitengevel. De vluchtwegen binnen het gebouw komen door deze verandering niet in gevaar, omdat er nog ruim voldoende vluchtwegen blijven bestaan.

Visueel

Om een eerste indruk te krijgen van de mogelijkheden van dit gebouw, is op onderstaande tekening het programma van wensen gevolgd ten aanzien van de repetitieruimten en bijhorende functies. De repetitieruimten 1 t/m 6 van 25 -50 m2 zijn voor het overgrote deel in de achterliggende gang geprojecteerd. Dit vanwege de geschikte dimensies en een verminderde daglichttoetreding.



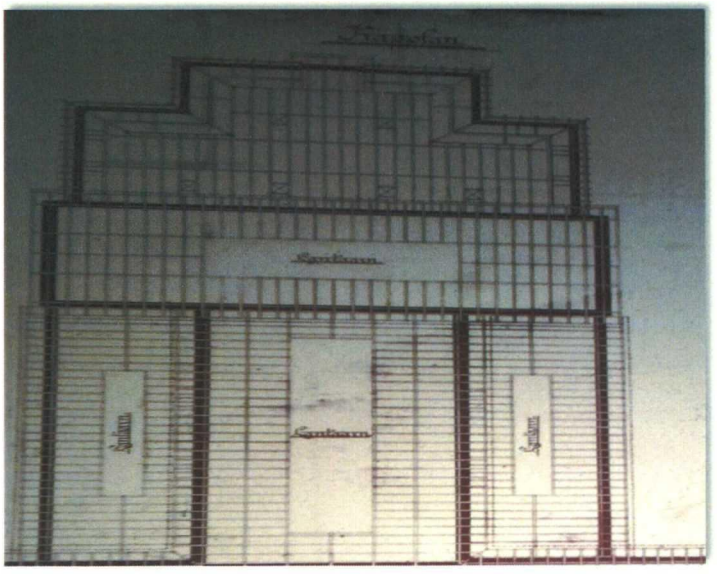
Daglichttoetreding

Het Bouwbesluit stelt dat voldoende daglichtopeningen equivalent aan 5% van het beschikbaar vloeroppervlak van de onderwijsfunctie aanwezig moet zijn.

De voormalige vensteropeningen in de gevels zijn veelal dichtgezet met plaatmateriaal of gemetselde bakstenen. Deze zijn echter op een relatief eenvoudige manier in hun oorspronkelijke staat te herstellen. De westgevel van het gebouw is, door een aanbouw uit meer recente tijden, binnen het gebouw komen te liggen Deze gevel heeft een zelfde uitstraling. Naar alle waarschijnlijkheid zijn ook hier vele gevelopeningen bewaard gebleven.
Met het terugbrengen van raampartijen in deze gevelopeningen zal ruimschoots aan de vereiste daglichttoetreding worden voldaan.

Wanneer door de later te realiseren 'doos in doos' constructies blijkt dat de beschikbare daglichttoetreding te sterk wordt gereduceerd, dan kunnen de voormalige lichtstraten (lantaarns) in het dak eveneens worden teruggebracht.

afb: de vele -deels- dichtgezette gevelopeningen aan de noord- en zuidgevel.



afb. oorspronkelijk was het dak voorzien van lichtstraten, 'lantaarns' genaamd.

Bestemmingsplan

Er is ter plaatse van het slachthuis momenteel geen vigerend bestemmingsplan aanwezig. Er wordt daarom teruggevallen op de Haarlemse bouwverordening. Deze stelt vooral stedelijke randvoorwaarden en geen beperkingen aan het gebruik.

Noot: Er is een ontwerpbestemmingsplan bekend onder nummer NL.IMRO.0392.BP3080003-0002. Deze is sinds 2013 'bevroren' en heeft geen juridische status.

Omgevingsvergunning

De verbouwing zal een doorbraak in een aantal interne draagmuren met zich meebrengen. Het feit dat het gebouw een monument is, maakt deze werkzaamheden vergunningplichtig. Het maken van een brandcompartiment is eveneens vergunningplichtig. Er dient een melding brandveilig gebruik te worden gedaan.

Huidige indeling

In het gebouw zijn koelcellen geplaatst. Deze zijn ongeschikt om aan het programma van wensen van de popschool te voldoen en dienen compleet te worden verwijderd.

Vluchtwegen

Er zijn momenteel meerdere enkelvoudige en dubbele deuren in de gevels aanwezig. De maximale vluchtweglengte komt nergens in gevaar en er kan nagenoeg overal in twee richtingen worden gevlucht.

Compartimentering

Volgens het geldende bouwbesluit is een maximale compartimentsgrootte van 2000 m2 toegestaan. Hierbij is uitgegaan van de zwaarste functie eis binnen het gebouw.

Overige werkzaamheden

- De hal dient casco te worden gemaakt en alle basisvoorzieningen zullen moeten worden aangebracht.
- De gang dient te worden gecompartimenteerd en de nooddeuren in de gevel te worden voorzien van het juiste hang- en sluitwerk.
- Het niveau van isoleren op akoestisch gebied wordt grotendeels ondervangen door de lokalen in het gebouw, deze zijn op zichzelf ruim voldoende geïsoleerd.
- De grote vraag naar elektra eist een volledig gemoderniseerde installatie.
- Delen van de moderne aanbouw dienen te worden gesloopt .
- De gevelopeningen dienen allen te worden opengewerkt en te worden voorzien van glas.

Conclusie

De popschool inclusief oefenruimten lijkt uit een eerste analyse qua m2 oppervlak en functie ingepast te kunnen worden in het middelste bouwdeel van de Slachthuishal. Een nader bouwkundig

onderzoek en een verdere verdieping op ontwerpniveau is nodig om overige werkzaamheden in een scherper kader te kunnen plaatsen en een bijhorende kostenraming te kunnen opstellen.