

Nota van B&W

Portefeuille M. Divendal
Auteur Mevr. A.M. Schneider
Telefoon 5113565
E-mail: a.schneider@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2007/92
Te kopiëren: A+B
B & W-vergadering van 20 febr 2007

Onderwerp

Uitvoeringsoopdracht Kop Scheepmakersdijk fase 2

Bestuurlijke context

In 1999 is gestart met de herbouw van de molen de Adriaan. In 2001 is de molen opgeleverd en sindsdien wordt molen beheerd door de Stichting Molen de Adriaan en Molens Zuid Kennemerland. De rondleiding en de openstelling van de molen wordt verzorgd door de stichting molen de Adriaan. De molen is voor publiek toegankelijk en het is gebleken dat het een publiekstrekker van formaat is. Gemiddeld komen per jaar 6.000 bezoekers naar de molen. In maart 2001 is een krediet aangevraagd voor de bestrating van het terrein rondom molen de Adriaan, Papentorenvest en Scheepmakersdijk (ROS/2001/417) en is tevens een krediet aangevraagd voor de renovatie van een aantal panden aan de kop van de Scheepmakersdijk/ Papentorenvest. De herinrichting van de openbare ruimte zou in 2 fasen uitgevoerd worden. De eerste fase begon na de realisatie van de molen, de tweede fase begint na de oplevering van de gerenoveerde panden. De renovatie van de panden is uitgevoerd als SJK werkervaringsproject, de oplevering is gepland op 1 juli 2007. Deze kredietaanvraag is voor de uitvoering van fase 2. Na de herinrichting van de openbare ruimte worden de gerenoveerde panden verkocht.

Na oplevering van de molen (2001) is de begane grond en eerste etage van de molen voor vijf jaar in gebruik gegeven aan de Stichting Molen de Adriaan. Voorwaarde was de stichting de Molen voor publiek toegankelijk zou maken. De stichting heeft zich aan de afspraak gehouden en het college wil op vergelijkbare wijze het contract met stichting Molen de Adriaan voortzetten.

Na realisatie van de steigers rondom de molen heeft de stichting Kotterzeilen de steigers weer in gebruik genomen en houdt men zich tot op heden bezig met de restauratie van Kotterschepen. Na afronding van de herprofilering van het gebied moet het gebied ook voor watertoeristen toegankelijk worden. Het is daarom van belang om geen permanente ligplaatsen rondom de steiger meer af te geven. Het college wil de overeenkomst met de stichting Kotterzeilen beëindigen.

Deze kredietaanvraag gaat naar de raad. Het toekennen van een krediet is een bevoegdheid van de raad. Het college bespreekt de voorgenomen verkoop van Scheepmakerdijk 2/2a met de commissie SO.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de uitvoeringsoopdracht Kop Scheepmakersdijk fase 2.
2. Het college stelt de raad voor een krediet beschikbaar te stellen. De kosten van dit besluit bedragen € 367.500,- Het besluit wordt gedekt uit het MSV, post onvoorzien en voor € 90.000,- uit de meeropbrengst van de verkoop van de panden aan de Scheepmakersdijk/Papentorenvest.
3. Het college biedt het pand Scheepmakersdijk 2/2a te koop aan tegen marktconformeprijs aan de door de gemeente geselecteerde horecaondernemer.
4. Het college biedt Scheepmakersdijk 5 te koop aan tegen marktconformeprijs aan de persoon met terugkomgarantie op deze woonruimte.
5. Het college besluit de panden Scheepmakersdijk 3 en Papentorenvest 2,4,6 en 8 via openbare inschrijving te verkopen.
6. Het college stelt de raad voor een bedrag van € 90.000,- te reserveren voor subsidie ter compensatie van de huurinkomsten van stichting Molen de Adriaan. De dekking voor dit bedrag komt uit de meeropbrengsten van de verkoop van de bovengenoemde panden. De toekenning van de subsidie is afhankelijk van de financiële situatie van de stichting Molen de Adriaan.
7. Het college is voornemens de gebruiksvergunning met de Stichting Kotterzeilen te beëindigen en geeft het hoofd van de afdeling beleid de opdracht de voorbereidingen hiervoor te treffen.
8. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
9. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
10. Het genomen besluit ten aanzien van Scheepmakersdijk 2/2a wordt ter bespreking aan de raadscommissie ontwikkeling aangeboden.

Uitvoering Kop Scheepmakersdijk fase 2

Beleid, 6 februari 2007

Distributie lijst:

Maarten Divendal	
Bernt Schneiders	
Niek van Zanten	Hoofd Strategie SO
Tonny Lepeltak	Hoofd Beleid SO
Michiel van Baarsen	Hoofd WEM
Annemariecke Schneider	Beleidsmedewerker
Ton van Schie	Strategie
Frank Jansen	Vastgoedontwikkeling
Martin Busker	Restauratiebegeleider /PM
Christiaan Vaartjes	Stedenbouwkundige
Jaap van Heusden	Jurist
Alies Breuer	Planoloog
Saskia Vermeulen	Accountm. BOR
Otto Wieringa	Accountmanager V&T
Bart Merks	Ingenieursbureau
Jan Oosterveen	Milieu
Menno Evers	Stadsdeelcoördinator

Inhoudsopgave

1. Opdracht

<i>1.1 Inleiding</i>	4
<i>1.2 Feiten en cijfers</i>	4
<i>1.3 Plangrens</i>	4
<i>1.4 Probleemanalyse</i>	5
<i>1.5 Beleidsdocumenten</i>	5
<i>1.6 Doelstellingen</i>	6

2. Beheersplan..... 8

<i>2.1 Tijd en planning</i>	8
<i>2.2 Geld</i>	8
<i>2.3 Kwaliteit/informatie</i>	9
<i>2.4 Organisatie</i>	9

- Bijlage I : Kaart van het plangebied, fase 1 & 2
Bijlage II : Kostenraming uitvoering fase 2 (alleen IB kosten)

1.1 Inleiding

Het plangebied bestaat uit de kop van de Scheepmakersdijk, de molen de Adriaan en de kop van de Papentorenvest. Het gebied valt binnen het beschermde stadsgezicht. De locatie is van groot belang voor de cultuur historie van Haarlem. De naam Scheepmakersdijk refereert aan het rijke maritieme verleden van Haarlem. Haarlem heeft vanaf de 13^e eeuw een belangrijke rol gespeeld in de Scheepsbouw en in de 15^e eeuw was deze bedrijfstak de op twee na grootste. Begin 20 ste eeuw is hier nog maar weinig van over maar er zijn nog wel sporen zichtbaar die verwijzen naar het maritieme verleden van de stad. In het plangebied bevinden zich een aantal sporen waaronder twee scheepshellingen. Deze scheepshellingen zijn van cultuurhistorische waarde en moeten mede daarom behouden blijven.

In 1999 is gestart met de herbouw van de molen de Adriaan. Deze molen wordt beheerd door de Stichting Molens Zuid Kennemerland en de rondleidingen worden verzorgd door de stichting molen de Adriaan. De molen is voor publiek toegankelijk en het is gebleken dat het een publiekstrekker van formaat is. Vooral onder toeristen komt de molen steeds meer in trek (gemiddeld bezoeken per jaar 6.000 bezoekers de molen). In maart 2001 is een krediet aangevraagd voor de bestrating van het terrein rondom molen de Adriaan, Papentorenvest en Scheepmakersdijk (ROS/2001/417) en is tevens een krediet aangevraagd voor de renovatie van een aantal panden aan de kop van de Scheepmakersdijk/ Papentorenvest. De herinrichting van de openbare ruimte zou in 2 fasen uitgevoerd worden. De eerste fase begon na de realisatie van de molen, de tweede fase begint na de oplevering van de panden. De renovatie van de panden is uitgevoerd als SJK werkervaringsproject. De oplevering is gepland op 1 juli 2007. Deze uitvoeringsopdracht is voor de uitvoering van fase 2. Na de herinrichting van de openbare ruimte kunnen de gerenoveerde panden verkocht worden. Na oplevering van de molen (2000) is de begane grond en eerste etage van de molen voor vijf jaar in gebruik gegeven aan de Stichting Molen de Adriaan. Voorwaarde was dat er een sluitende exploitatie zou zijn. Deze periode is verstreken. De gemeente moet een nieuw gebruiksovereenkomst voor de molen opstellen.

Na realisatie van de steigers rondom de molen heeft de stichting Kotterzeilen de steigers weer in gebruik genomen en houdt men zich tot op heden bezig met de restauratie van kotterschepen. De bereikbaarheid over water voor bezoekers is daardoor echter slecht. Het college wil de gebruiksovereenkomst met de stichting Kotterzeilen daarom beëindigen.

Om het gebied voor zowel bewoners als bezoekers optimaal te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk een aantal gemeentelijke werkzaamheden op elkaar af te stemmen. Bovendien is voor de uitvoering van de 2^e fase onvoldoende krediet beschikbaar vanwege de vertraagde renovatie en de gestegen prijzen voor uitvoering en moet dus aanvullend krediet worden aangevraagd. De uitvoering bevat de volgende elementen:

- Oplevering gerestaureerde panden Scheepmakersdijk/Papentorenvest
- Taxatie panden Scheepmakersdijk/Papentorenvest
- Verkoop panden Scheepmakersdijk/Papentorenvest
- Uitvoering herinrichting openbare ruimte fase 2 (inclusief vervangen riool, saneren, verlichting etc.)
- Restauratie 2 historische scheepshellingen
- Nieuwe gebruiksovereenkomst Molen de Adriaan
- Herzien gebruiksrechten Stichting Kotterzeilen

In deze uitvoeringsopdracht wordt het krediet voor de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte aangevraagd. Nieuwe elementen in het proces zijn de herziening van de gebruiksovereenkomst van de molen en de beëindiging van het gebruiksrecht van de Stichting Kotterzeilen.

1.3 Plangrens

Tot het plangebied behoort de kop van de Scheepmakersdijk inclusief de kade vanaf nr. 4, de molen, het gebied rondom de molen inclusief de steigers, de Papentorenvest. Zie bijlage I.

1.4 Probleemanalyse

- In de jaren negentig heeft de gemeente Haarlem besloten om molen de Adriaan te herbouwen. Deze bouw stond niet op zichzelf. Door op deze locatie een markant bouwwerk als een stadsmolen te realiseren moest ook de omgeving op deze nieuwe ontwikkeling worden aangepast. Naast het vernieuwen van de openbare ruimte moest het gebied ook toegankelijker worden gemaakt voor bezoekers en moesten een aantal vervallen panden worden gerestaureerd. Voor de uitvoering van de 2^e fase van de inrichting van de openbare ruimte is onvoldoende krediet beschikbaar i.v.m. de gestegen prijzen voor uitvoering en tegenvallende uitvoeringskosten voor fase 1.
- De gemeente heeft in 2001 besloten een aantal panden aan de Papentorenvest en de Scheepmakersdijk te restaureren. Het restauratiekrediet is voorgefinancierd uit MSV midden. Nu de renovatie bijna afgerond is kan de gemeente zich voor gaan bereiden op de verkoop. De taxatie en verkoop van de panden moet afgestemd worden op de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte om een maximale opbrengt van de panden te kunnen genereren. De bestemming van de panden is vastgelegd in het bestemmingsplan Papentorenvest.
- De gemeente Haarlem hecht er aan haar historisch erfgoed daar waar mogelijk te behouden. De twee scheepshellingen in het plangebied zijn markante objecten die naar het gebruik van de dijk in het verleden verwijzen. Daarom wil de gemeente deze twee objecten restaureren zodat deze ook voor de toekomst behouden blijven.
- In het bestemmingsplan Papentorenvest is de functie van horeca voor Scheepmakersdijk 2 en de begane grond en eerste etage van de molen toegevoegd. De zwaarte van de horecafunctie is afgestemd op de woningen aan de Scheepmakersdijk. De zwaarste categorie horeca is niet toegestaan.
- Op dit moment wordt de steiger rondom de molen beheerd door de stichting Kotterzeilen en kunnen passanten niet afmeren. De bereikbaarheid over water is daardoor niet optimaal.
- Inmiddels is de molen een aantal jaar in gebruik bij de stichting molen de Adriaan. De gebruiksovereenkomst is toe aan een herziening.

Op een relatief klein gebied is de gemeente in vele rollen actief. Afstemming van de ontwikkeling leidt tot een beter resultaat. Daarnaast ontbreekt er voldoende krediet voor de uitvoering van de tweede fase van de openbare ruimte. Deze uitvoeringsopdracht stemt de verschillende werkzaamheden op elkaar af en voorziet in het benodigde krediet voor de herinrichting van de openbare ruimte.

1.5 Beleidsdocumenten/ambities

In het Spaarneplan zijn ontwikkelingsrichtingen voor het gebied geformuleerd.

Het Spaarneplan (b&w akkoord op 21 maart 2000)

De volgende tekst is in het Spaarneplan opgenomen over de Scheepmakersdijk:

“De Scheepmakersdijk vormt met zijn kleinschalige woonbebouwing en huiselijke sfeer een uitzondering langs het Spaarne; vooral de situering van achtertuinen langs het Spaarne is een bijzonder gegeven dat verwijst naar de voormalige scheepshellingen. De achtertuinen aan het Spaarne behoren een groen beeld te hebben. Behoud van de bestaande sfeer met een versterkte toeristische attractiviteit is hier het uitgangspunt. Een “landmark” met een horecafunctie op de kop van de Scheepmakersdijk geeft aanleiding voor bezoekers om ook dit gedeelte van het Spaarne te ontdekken. Activiteiten op de scheepswerf bieden een extra dimensie en een levendigheid.”

De gerealiseerde, lopende en komende projecten (molen, restauratie panden, restauratie scheepshelling, herinrichting openbare ruimte, nieuwe contracten voor gebruik molen en

steigers rondom molen) zijn volledig in overeenstemming met de ambities die geformuleerd zijn in het Spaarneplan.

Kop van de Scheepmakersdijk en molen de Adriaan; Overdrachts document (b&w akkoord maart 2003)

Dit overdrachtsdocument bevat een samenvatting van de lopende acties op de Scheepmakersdijk. In dit document wordt duidelijk op welke wijze gewerkt wordt aan de realisering van “de levendige toeristische attractie” van de Scheepmakersdijk. De conclusie van de notitie was: 1) de openbare ruimte moet ook geschikt gemaakt worden voor bezoekers (plaatsen bankjes e.d.), 2) er moeten voorzieningen voor de (kleine) watersport gerealiseerd worden, 3) na afloop van de gebruiksovereenkomst van de molen met Stichting de Adriaan moet nagedacht worden over de exploitatie van de molen de Adriaan, 4) Vanaf 2005 moet er detailhandel mogelijk zijn in de bedrijfsruimten van de panden, 5) Scheepmakersdijk 2 wordt bestemd als theehuis.

Helaas is door bezuiniging, vertraging in het bestemmingsplan Papentorenvest, vertraging in de restauratie van de panden aan de Scheepmakersdijk en Papentorenvest het nog niet tot uitvoering van de bovengenoemde conclusies gekomen. Een deel ervan is nog steeds actueel. In deze uitvoeringsopdracht worden bovengenoemde acties meegenomen. Inmiddels is er een kleine kanosteiger in het Spaarne ter hoogte van Scheepmakersdijk 4 geplaatst. In het bestemmingsplan Papentorenvest is het niet mogelijk gemaakt om detailhandel uit te voeren in de bovengenoemde panden. Detailhandel op deze plek past niet in het vigerende detailhandelsbeleid. Wel zijn er twee horeca bestemmingen in het gebied toegevoegd.

1.6 Doelstellingen

Op basis van de genoemde ambities zijn de volgende concrete doelstellingen geformuleerd:

1. Oplevering/taxatie/verkoop gerestaureerde panden Scheepmakersdijk/Papentorenvest

De geplande opleverdatum van de gerestaureerde panden: Scheepmakersdijk 1,2,2a,3 en 5 en Papentorenvest 2-8 is 1 juli 2007. Pas na de oplevering van deze panden kan de uitvoering van de 2^e fase van de herinrichting van de openbare ruimte beginnen. De gerestaureerde panden Scheepmakersdijk/Papentorenvest zijn geen strategisch bezit en zullen derhalve bij openbare inschrijving verkocht worden. Het krediet van de renovatie is voorgefinancierd uit de verkoopopbrengsten van de panden. Voor de verkoop van de panden is een taxatie noodzakelijk.

Beschrijving van de panden en bestaande toezegging/afspraken:

- Scheepmakersdijk 1: Vervalt, wordt gevoegd bij Papentorenvest 2. Bestemming Gemengde doeleinden, wordt verkocht als woning.
- Scheepmakersdijk 2: Woning. Bestemming gemengde doeleinden met op de begane grond mogelijkheid voor horeca. Deze woning is gekoppeld aan 2a.
- Scheepmakersdijk 2a¹: Loods met bestemming gemengde doeleinden en op b.g.g. mogelijkheid voor horeca. Scheepmakersdijk 2/2a worden samen verkocht aan één horeca-ondernemer. In een eerder stadium heeft de gemeente een horeca-ondernemer geselecteerd met als doel het pand te verhuren. Gezien het feit dat dit pand geen strategisch bezit is wil het college het pand nu verkopen. Door de eerdere selectieprocedure en contacten met de beoogde huurder wordt dit pand als eerste tegen marktprijs aan deze partij aangeboden. Het pand wordt door een onafhankelijk taxateur getaxeerd. Mocht er geen overeenstemming komen dan start de gemeente als nog een open inschrijvingsprocedure. Bij de verkoop worden de mogelijkheden voor een terras aan de koper kenbaar gemaakt.

¹ De horeca is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Papentorenvest. Dit plan is nog niet onherroepelijk. De verwachting is dat in januari 2008 de eigenaar van het pand Scheepmakersdijk 2/2a gebruik kan maken van de bestemming horeca.

- Scheepmakersdijk 4: In bezit van gemeente, in gebruik van Lieven de Key school. Pand is geschikt voor huisvesting maatschappelijke doeleinden. Strategisch bezit, geen verkoop. Het huurcontract van Lieven de Key wordt opnieuw bekeken.
- Scheepmakersdijk 3 : Bestemming: Gemengde doeleinden: Wordt verkocht.
- Scheepmakersdijk 5: Ruime 5 kamerwoning. Wordt verkocht als woning. De laatste bewoner van dit pand heeft het recht om na de renovatie terug te keren. Verkoopmogelijkheden worden onderzocht.
- Papentorenvest 4: Atelierruimte. Bestemming gemengde doeleinden: wordt verkocht.
- Papentorenvest 6: berging t.b.v. panden: wordt verkocht.
- Papentorenvest 8: berging t.b.v. panden: wordt verkocht.

II. Uitvoering fase 2 herinrichting openbare ruimte Scheepmakersdijk en Papentorenvest, verlichting en riool

Openbare ruimte/Stedebouwkundig plan

Zie bijgevoegde tekening. In 2000 was voor het plangebied reeds een stedebouwkundig plan opgesteld en door de raad goedgekeurd. Er zijn enkele wijzigingen aangebracht zoals: nadere detaillering profilering van de bestrating, toevoeging van twee bankjes en een afvalbak, vervangen stelkomplaten door klinkerbestrating en het toevoegen van bolders om zo de afmeerfaciliteiten te vergroten.

Verlichting en riool

De riolering is in de jaren 70 vernieuwd en hoeft niet vernieuwd te worden.

De verlichting is wel aan vernieuwing toe. Tijdens de herprofilering fase 1 (gebied rondom de molen) is nieuwe verlichting aangebracht direct rondom de molen. Deze (moderne) verlichting past niet meer in de indeling die volgens het handboek straatmeubilair gehanteerd wordt. In deze uitvoeringsopdracht is daarom gekozen voor een totale vernieuwing van de openbare verlichting in het gebied volgens de systematiek van het handboek. In deze historische omgeving worden de “gaslantaarns” gebruikt.

Restauratie Scheepshellingen

In het openbaar gebied bevinden zich twee historische scheepshellingen van cultuur-historische waarde. Omdat deze hellingen eigendom zijn van de gemeente Haarlem en zich bevinden in het openbaar gebied zal de restauratie met de herinrichting van de openbare ruimte meegenomen worden.

III. Wijziging/vernieuwing gebruiksovereenkomst Molen de Adriaan en de Kotterzeilen voor het gebruik van de steiger rondom de molen.

Gebruiksovereenkomst Molen de Adriaan

Na de opening van de molen is de begane grond en de eerste etage van de molen de Adriaan voor vijf jaar om niet in gebruik gegeven aan de stichting Molen de Adriaan. Deze stichting verzorgt de openstelling van de molen, leidt het bezoek rond en verzorgt de trouwlocatie (op de eerste verdieping). Jaarlijks komen ongeveer 6.000 bezoekers op de molen af. De stichting Molen de Adriaan bestaat uit vrijwilligers. Het gebruik van de molen is geregeld in een gebruiksovereenkomst met stichting Molen de Adriaan (SO/ROS/2002/515) en het college.

Doelstelling van het college is om de molen voor publiek toegankelijk te houden. Het onderhoud van de molen is echter ook noodzakelijk en is tot op heden niet in de gemeentebegroting geregeld. Normaal wordt het onderhoud betaald uit de huurinkomsten. Tot op heden was dit voor de molen niet mogelijk omdat er geen huurinkomsten waren. Om het onderhoud te kunnen uitvoeren moet voortaan voor de beganegrond en de 1^e etage wel

huur betaald worden. Gelet op de belangrijke taak die de Stichting molen de Adriaan voor de gemeente uitvoert wil het college voor een periode van 5 jaar de huur compenseren d.m.v. een subsidie. Het maximale subsidiebedrag staat gelijk aan het bedrag van de huur voor 5 jaar van de molen. Bij de subsidietoekenning wordt rekening gehouden met de financiële situatie van de stichting. De stichting is verantwoordelijk voor de exploitatie van de ruimte. In een nieuwe gebruiksovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt met partijen. De maximale subsidie van € 90.000,- wordt gedekt uit de meeropbrengst van de panden Papentorenvest/Scheepmakersdijk.

Wijziging gebruiksovereenkomst stichting Kotterzeilen.

In de contracten CH 93/2049 en GB 94/2459 van de gemeente Haarlem met de stichting Kotterzeilen is het gebruik aan de steiger bij de molen de Adriaan vastgelegd. In het kort komt het er op neer dat de stichting de steigers om niet in gebruik heeft ten behoeve van de restauratie van de kotters. De wijze waarop dit plaatsvindt staat vermeld in de contracten met de gemeente. Deze contracten zijn voor onbepaalde tijd. De ligplaatsen van de kotters bevinden zich aan de Spaarne zijde. Aan deze zijde is daardoor geen ruimte voor gewone pleziervaart. In de insteekhaven is beperkte ruimte, de steiger ter plaatse is aan de hoge kant. In eerdere beleidsdocumenten is aangegeven dat de bereikbaarheid van de molen ook over water verbeterd moet worden. De beëindiging van de gebruiksovereenkomst met de stichting Kotterzeilen is daarom uitgangspunt voor het college. Uitkomst moet zijn dat de steiger voor de molen door passanten gebruikt kan worden en dat er geen permanente ligplaatsen meer aan deze steiger uitgegeven worden.

2 Beheerplan

2.1 Tijd en planning

Deze uitvoeringsopdracht is een opdracht tot afstemming en verzorgt de financiële dekking voor de uitvoering van de onderdelen van het plan. De gewijzigde gebruiksovereenkomst voor de Molen de Adriaan en de Stichting Kotterzeilen worden apart door het college vastgesteld. Ook de verkoop van de panden gaat volgens het voorgeschreven proces. De uitvoering van deze opdracht start na het besluit van b&w en raad. De uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte is afhankelijk van de oplevering van de gerenoveerde panden. Vertraging in de oplevering veroorzaakt vertraging in de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte.

Planning	Tijdstip
B&w akkoord	Februari 2007
Raad akkoord	Maart 2007
1. Panden Scheepmakersdijk/Papentorenvest	
- Oplevering	Juli 2007
- Taxatie	Maart 2007
- Start verkoop	November 2007
2. Uitvoering herinrichting openbare ruimte	
- bestek	Maart 2007
- restauratieplan	Maart 2007
- aanbesteding	Maart 2007
- Start uitvoering	September 2007
- Einde uitvoering	December 2007
3. Nieuwe gebruiksovereenkomst stichting Molen de Adriaan	
- Overleg stichting	Maart 2007
- Vertalen ambities gemeente	Maart 2007
- Opstellen gebruiksovereenkomst	April/mei 2007
4. Beëindiging gebruiksovereenkomst Stichting Kotterzeilen	
- Overleg i.v.m. beëindiging	Maart 2007

gebruiksovereenkomst	
Feestelijke opening heringericht gebied algemeen	1 april 2008

Na deze uitvoeringsopdracht zullen een aantal documenten door B&W goedgekeurd worden:

- Verkoopcontracten panden Scheepmakersdijk/Papentorenvest (indien niet gemadateerd)
- Nieuwe gebruiksovereenkomst Stichting Molen de Adriaan
- Uitkomsten gesprek met Stichting Kotterzeilen
- Areaaluitbreiding openbare ruimte en gevolgen voor onderhoudsbudget

Er wordt contact gezocht met belanghebbenden. De belanghebbenden zijn bewoners van het plangebied, de stichting Kotterzeilen, de stichting Molen de Adriaan, de bewoner met terugkomgarantie en de koper van Scheepmakersdijk 2/2a.

2.2 Geld

Herinrichting openbare ruimte fase 2

Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte, fase 2 is een kostenraming gemaakt. Deze raming bevat zowel de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte als de plaatsing van de nieuwe verlichting en de restauratie van de scheepshellingen. Er zijn echter nog een aantal stelposten benoemd.

Het college vraagt voor het inrichten van de openbare ruimte, het vernieuwen van de verlichting en de proceskosten van de uitvoering een extra krediet aan van € 267.500,- dekken uit de post onvoorzien MSV. Deze post is speciaal ingericht voor tekorten van MSV projecten die ontstaan door vertraging in de uitvoering, tegenvallers bij sanering etc.

Verkoop panden Scheepmakersdijk/Papentorenvest.

Bij de kredietaanvraag die voor de renovatie van de panden is vastgesteld, is gesteld dat 1.900.000,- gulden (€ 859.728, 51) van de verkoopopbrengsten voor renovatie gebruikt wordt. Dit bedrag is voorgefinancierd uit het stadsvernieuwing/Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (kaart A-11).

Openstelling Molen de Adriaan voor vijf jaar

Kosten voor onderhoud en beheer van de molen de Adriaan voor vijf jaar bedragen €90.000,-. Doelstelling is om een kostendekkende huur te vragen voor panden met soortgelijk gebruik. Voor de subsidie van de huur is derhalve een bedrag van € 90.000,- noodzakelijk. Dit bedrag wordt gedekt uit de meeropbrengsten van de verkoop van de panden. Bij de toekenning van de subsidie aan de molen de Adriaan wordt rekening gehouden met de financiële positie van de stichting.

2.3 Kwaliteit/informatie

Hierbij gaat het zowel om de inhoud als om het proces. Om de proceskwaliteit te bewaken zal coördinatie plaatsvinden vanuit SO/beleid. Het SB/Ingenieursbureau is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de uitvoering.

De betrokken partijen zijn al op verschillende momenten door de gemeente voorgelicht over de plannen. Nu de restauratie van de panden nadert en fase twee van het project uitgevoerd kan worden is het tijd opnieuw contact te zoeken met de bewoners van de Scheepmakersdijk en de Papentorenvest. Voor het beëindigen en wijzigen van de gebruiksovereenkomsten wordt contact gezocht met de stichtingen.

2.4 Organisatie

De coördinatie van de uitvoering van Scheepmakersdijk fase 2 vindt plaats vanuit de afdeling beleid, bureau WEM is de trekker. Maarten Divendal is bestuurlijk opdrachtgever. De uitvoering wordt gedaan door vastgoed en het ingenieursbureau. De kosten voor de coördinatie komen ten laste van de algemene dienst, daar is bij de begroting 2007 rekening mee gehouden.

Bijlage I: Kaart van het plangebied

Bijlage II: Kostenopgave uitvoering Fase 2

Kredietaanvraag uitvoering Scheepmakersdijk fase 2

De kosten voor de uitvoering van: "kop Scheepmakersdijk fase 2" zijn geraamd op een bedrag van €367.500,- inclusief BTW. In deze raming zijn te de kosten opgenomen voor herziening plan, verkoop panden, uitvoering herinrichting openbare ruimte, subsidie aan de Molen de Adriaan, planbegeleiding en procesbegeleiding.

Personeelskosten gemeente			
Activiteit	Sector en afdeling	2006-2007	Kosten
Opdrachtnemer	SO/BD/WEM	150	0
Stedenbouwkundige/tekenaar	SO/BD/ROW	20	1.500
Planeconomie	SO/VG	20	1.500
Communicatie	SO/COM	20	1.500
Vastgoedbeheer jurist	SO/VG	50	3.500
Vastgoedbeheer gebruiksovereenkomst molen	SO/VG	50	3.500
Vastgoedontwikkeling	SO/VG	300	30.000
Makelaar en planeconoom			
Inrichting openbare ruimte en (tijdelijk) beheer	SB/BOR	50	3.750
Beeindiging overeenkomst stichting Kotterzeilen	PM	PM	PM
Totaal (exclusief BTW)		760	45.000

Uitvoeringskosten:

Activiteit	Kosten
Herinrichting openbare ruimte	210.000,-
Max. huurcompensatie Molen de Adriaan voor 5 jaar.	90.000,-
Feestelijke opening gebied/communicatie buurt	5.000,-
Totaal (exclusief BTW)	305.000,-

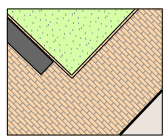
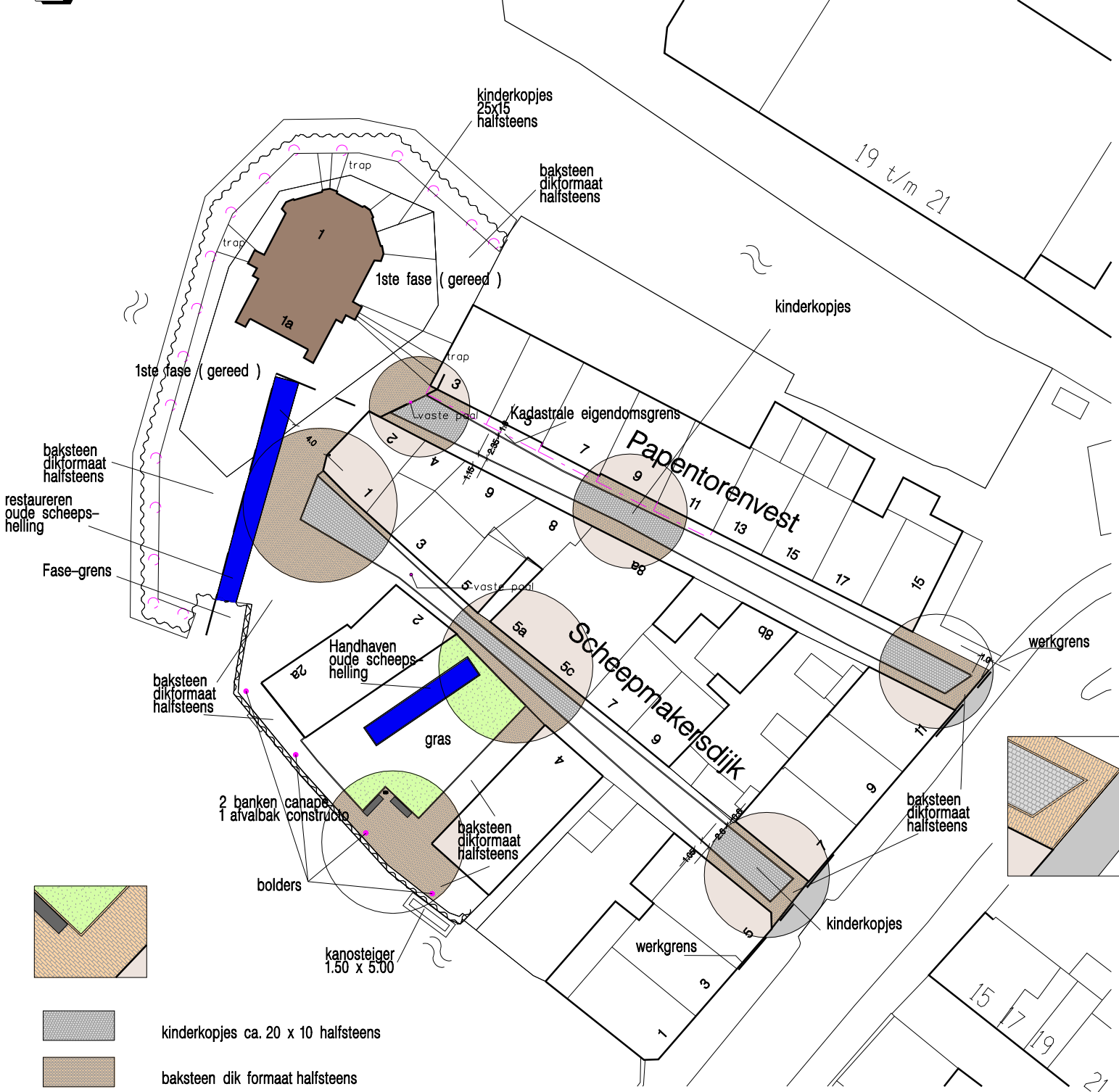
Totaal: 45.000,- + 305.000,- = € 350.000,-

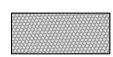


5 % van het totaal wordt geraamd voor de post onvoorzien € 17.500,-

Totaal generaal: € 367.500,-

- € 267.500,- uit MSV-post onvoorzien
€ 90.000,- uit meeropbrengst verkoop panden.

Uitvoering herinrichting kop Scheepmakersdijk (fase 2)



-  kinderkopjes ca. 20 x 10 halfsteens
-  baksteen dik formaat halfsteens
-  gras



ROW
Ruimtelijk Ontwerp

Stedelijke Ontwikkeling Bureau: Ruimtelijk Ontwerp.

onderwerp: Herinrichting
 Omgeving Molen de Adriaan
 Medewerker ROW: E.J. van Wijk
 Datum: 17-01-2007
 Schaal: 1:200
 Tek.nr.: 109a004

Afdeling Beeld, Bureau Ruimtelijk Ontwerp, Brinkman, Groen Meer, Postbus 741, 2003 RH Haarlem, Telefoon: 023-8118918, Fax: 023-8119488

Raadsvoorstel:
B&W datum
sector/afdeling
registratienummer

Onderwerp: : Kredietaanvraag uitvoering kop Scheepmakersdijk fase 2

In 1999 is gestart met de herbouw van de molen de Adriaan. In 2001 is de molen opgeleverd en sindsdien wordt molen beheerd door de Stichting Molen de Adriaan en Molens Zuid Kennemerland. De rondleiding en de openstelling van de wordt verzorgd door de stichting molen de Adriaan. De molen is voor publiek toegankelijk en het is gebleken dat het een publiekstrekker van formaat is. Gemiddeld komen per jaar 6.000 bezoekers naar de molen. In maart 2001 is een krediet aangevraagd voor de bestrating van het terrein rondom molen de Adriaan, Papentorenvest en Scheepmakersdijk (ROS/2001/417) en is tevens een krediet aangevraagd voor de renovatie van een aantal panden aan de kop van de Scheepmakersdijk/Papentorenvest. De herinrichting van de openbare ruimte zou in 2 fasen uitgevoerd worden. De eerste fase begon na de realisatie van de molen, de tweede fase begint na de oplevering van de gerenoveerde panden. De renovatie van de panden is uitgevoerd als SJK werkervaringsproject, de oplevering is gepland op 1 juli 2007. Deze kredietaanvraag is voor de uitvoering van fase 2. Na de herinrichting van de openbare ruimte worden de gerenoveerde panden verkocht.

Na oplevering van de molen (2001) is de begane grond en eerste etage van de molen voor vijf jaar in gebruik gegeven aan de Stichting Molen de Adriaan. Voorwaarde was de stichting de Molen voor publiek toegankelijk zou maken. De stichting heeft zich aan de afspraak gehouden en het college wil op vergelijkbare wijze het contract met stichting Molen de Adriaan voortzetten. Omdat voor het onderhoud wel huurinkomsten gewenst zijn compenseert de gemeente deze huur zodat de lasten voor het onderhoud niet worden afgewenteld op het vastgoedbeheer van de gemeente. De dekking voor deze compensatie komt uit de meeropbrengst van de verkoop van de gerenoveerde panden van deze uitvoeringsopdracht. Bij de definitieve vaststelling van de subsidie wordt de reservepositie van de stichting Molen de Adriaan meegenomen.

Na realisatie van de steigers rondom de molen heeft de stichting Kotterzeilen de steigers weer in gebruik genomen en houdt men zich tot op heden bezig met de restauratie van Kotterschepen. Na afronding van de herprofilering van het gebied moet het gebied ook voor watertoeristen toegankelijk worden. Het is daarom van belang om geen permanente ligplaatsen rondom de steiger meer af te geven. Het college wil de overeenkomst met de stichting Kotterzeilen beëindigen.

Stellen de raad voor:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 367.500,- Akkoord te gaan met de kredietaanvraag voor de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte en de kosten te dekken uit het MSV, post onvoorzien.
2. Een bedrag van € 90.000,- uit de meeropbrengst van de panden te gebruiken voor een subsidie voor de stichting molen de Adriaan ter compensatie van de huur van 5 jaar van de molen. De toekenning is afhankelijk van de financiële situatie van de stichting Molen de Adriaan.

De secretaris
Drs. W.J. Sleddering

de burgemeester
mr. B.B. Schneiders

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 367.500,- en akkoord te gaan met de kredietaanvraag voor de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte en de kosten te dekken uit het MSV, post onvoorzien.
2. Een bedrag van € 90.000,- uit de meeropbrengst van de panden te gebruiken voor een subsidie voor de stichting molen de Adriaan ter compensatie van de huur van 5 jaar van de molen. De toekenning is afhankelijk van de financiële situatie van de stichting Molen de Adriaan.

Gedaan in de vergadering.....

De Griffier
B. Nijman

De Voorzitter
mr. B.B. Schneiders