

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 10 december 2015
Ons kenmerk 2015/524589
Contactpersoon A. Smal
Doorkiesnummer 5134
E-mail asmal@haarlem.nl
Onderwerp Verkoop drijfriemenfabriek

Geachte leden,

De Drijfriemenfabriek is in 2001 door de gemeente Haarlem aangekocht in het kader van de spoorzone ontwikkeling. Momenteel wordt de locatie gebruikt door de Oerkap (stadsstrand) en door Stichting Stad, die ruimtes beschikbaar stelt aan muzikanten als oefenruimte. De locatie maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2. Het verkoopproces willen wij op korte termijn in gang zetten. Met deze brief wil ik u informeren over onze overwegingen aangaande de verkoop van de Drijfriemenfabriek.

Achtergrond

Het pand is vanaf 2001 eigendom van de gemeente Haarlem. In 2009 is getracht het pand te verkopen aan een partij die voornemens was in het pand horeca en een hotel te vestigen. Dit plan is vanwege onvoldoende financiering niet doorgegaan. Het pand is momenteel om niet in gebruik en beheer van de uitbaters van het stadsstrand.

Onderzoeken van DOOK (2010) en Stadsherstel (2011) tonen aan dat het pand en locatie zich uitstekend lenen voor een combinatie van (uiteenlopende) functies. Hierbij kan gedacht worden aan een (cultureel) bedrijfsverzamelgebouw, publieke functies en horeca.

Het pand heeft een monumentale status. Bij de verkoop van het pand zullen eisen meegegeven worden ten aanzien van een mogelijke ver- of aanbouw van het pand. Het streven hierbij is om een plan te ontwikkelen waarbij het behoud van erfgoed en economische ontwikkeling hand in hand gaan.

Planologisch kader

In september 2015 is een inventarisatie uitgevoerd naar de uitwerkingsregels van het Bestemmingsplan Papetorenvest, waar de locatie Drijfriemenfabriek onderdeel van uit maakt.

Hierbij is onderzocht welke mogelijkheden de huidige uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Papetorenvest bieden voor herontwikkeling.



Haarlem

2

Het uitwerkingsgebied is bestemd voor alle gangbare functies voor een binnenstedelijke locatie. Hierin ligt geen beperking voor een mogelijke invulling van de Drijfriemenfabriek. De uitwerkingsbepalingen stellen maxima (en minima) aan de diverse functies. Een deel ervan is al gerealiseerd of gepland in het Scheepmakerskwartier. Middels een inventarisatie van het reeds gerealiseerde en geplande programma van het Scheepmakerskwartier, is een schatting gemaakt van het resterende programma dat gerealiseerd kan worden.

- De totale programmatische ruimte die de uitwerkingsregels geven, en die resteert na realisatie van het Scheepmakerskwartier is ruim voldoende voor zowel de Drijfriemenfabriek als voor kavel 5459.
- De toegestane horeca is passend voor de locatie Drijfriemenfabriek
- De toegestane bedrijvigheid en detailhandel is passend voor de locatie Drijfriemenfabriek
- Bouwhoogte is voldoende. Eventuele uitbreiding zal getoetst moeten worden aan het behoud van de monumentale waarden, waardoor de het culturele erfgoed behouden blijft voor de stad Haarlem
- Woonoppervlak dat gerealiseerd mag worden is voldoende

Financien

Het pand is in 2001 voor een bedrag van € 726.048,- aangekocht. De rentekosten van de afgelopen 14 jaar bedragen € 700.000,-. De jaarlijkse lasten voor de locatie (rente + heffingen) bedragen ongeveer € 56.000,- deze komen ten laste van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2. Tegen deze jaarlijkse lasten staan geen inkomsten. Het verkoopproces is mede gestart om deze lasten tegen te gaan. In de grondexploitatie is een opbrengstprognose voor deze locatie opgenomen. De waarde hiervan is gebaseerd op een taxatie uit februari 2014 (met functie bedrijven en kantoren). Een horecafunctie zal naar verwachting een lager opbrengstresultaat opleveren.

Proces

Het proces dat doorlopen moet worden om te komen tot de verkoop van de Drijfriemen fabriek bestaat uit een aantal stappen. Voordat we overgaan tot daadwerkelijke verkoop zal dit ter informatie worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

- Actualiseren onderzoeken (grotendeels gedaan)
- Opstellen verkoopstrategie ism vastgoed
- Opstellen ruimtelijk kader (gedaan obv beschikbare documenten)
- Start verkoopproces
- Start actualiseren BP ism ontwikkelaar/koper

Voorstel

De huidige bestemming van locatie Drijfriemenfabriek biedt voldoende mogelijkheden voor de beoogde functies. De verkoop van het pand/perceel zou op basis van deze planologische mogelijkheden gestart kunnen worden. Het voorstel is om de verkoop openbaar plaats te laten vinden opdat wij de werkelijke marktwaarde voor de locatie kunnen ontvangen.



Haarlem

3

De voorwaarde aan de verkoop is dat de koper de noodzakelijke planologische procedure (uitwerkingsplan) in samenwerking met de gemeente zal uitwerken. De kosten voor de planologische procedure zullen verhaald worden op de ontwikkelaar (middels I.O. en A.O.)

In de actualisering van het overkoepelende bestemmingsplan voor het Papentorenvest kunnen functies worden verduidelijkt en verfijnd.

Voor de verkoop zal de gemeente Haarlem, als huidige eigenaar, het bodemonderzoek moeten actualiseren en een asbestinventarisatie moeten uitvoeren.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk