

Onderwerp Vaststellen SPvE ten behoeve van verkoop en ontwikkeling Fietszfabriek	
Nummer	2016/500469
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	GOB
Auteur	W. Dieben
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	Het gebouwencomplex de Fietszfabriek is eigendom van de gemeente Haarlem en staat op de verkooplijst. Het complex is voorbestemd om herontwikkeld te worden. Conform de planning in de raadsjaaragenda wordt met deze nota het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld door de raad. Het doel van het vaststellen van het SPvE is om marktpartijen meer zekerheid te bieden over hun investering in het complex en de gemeente meer zekerheid over de kwaliteit van de ontwikkeling. De gemeenteraad is bevoegd het SPvE vast te stellen.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 30 mei 2017	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem besluit: 1. Het SPvE 'de Fietszfabriek' Haarlem vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Het gebouwencomplex de Fietszfabriek is eigendom van de gemeente Haarlem en staat op de verkooplijst. Het complex wordt herontwikkeld. Er is een Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) gemaakt. Dat is als bijlage 1 bij dit raadsstuk gevoegd. Conform de planning in de raadsjaaragenda wordt met deze nota het SPvE vastgesteld.

Het gaat om percelen aan de Dijkstraat, de Oostvest en de Houtmarkt. Totaal 4.123 m² en bebouwd met:

- een beschermd rijksmonument: voormalige bierbrouwerij ‘Het Scheepje’ aan de Houtmarkt 7;
- een bedrijfsgebouw (voormalige drukkerij) en een voormalige woning aan de Oostvest 54 en 56;
- een onbebouwd (parkeer)terrein aan de Oostvest en de Dijkstraat.



2. Voorstel aan de raad

- Het college stelt de raad voor het SPvE ‘de Fietszfabriek’ Haarlem vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Door de ontwikkeling wil de gemeente het complex, de bijbehorende buitenruimte en de openbare ruimte aan de Oostvest weer in goede staat terug laten brengen. Dit voegt kwaliteit toe aan het centrum van Haarlem en past bij de overige ontwikkelingen in de wijk. Ook komt de gemeente tegemoet aan de behoefte aan aantrekkelijke woningen in het midden- en duurdere segment in dit deel van de stad. Met de verkoop beoogt de gemeente enerzijds een goede (marktconforme) prijs te realiseren en anderzijds een geschikte marktpartij te selecteren die investeert in de ontwikkeling.

In het SPvE staan de kwaliteitseisen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Door het SPvE vast te stellen is er meer financiële zekerheid voor de marktpartij en meer zekerheid over de kwaliteit van de ontwikkeling voor de gemeente. Het SPvE is besproken met de ARK en de suggesties van de ARK zijn verwerkt.

4. Argumenten

Door het vaststellen van het SPvE wordt de kwaliteit van de ontwikkeling verbeterd

Volgens het bestemmingsplan (Papentorenvest 2008) mag op de plek van de oude drukkerij tot 7 meter hoog gebouwd worden terwijl de drukkerij 10 meter hoog is. In het SPvE is 10 meter wel toegestaan. Zo wordt geregeld dat we de drukkerij kunnen behouden als industrieel erfgoed voor Haarlem. Dat draagt bij aan de sfeer en diversiteit in de omgeving.

Het bestemmingsplan staat geen wonen toe in de plint (begane grond) aan de Oostvest. Volgens het SPvE mag dat wel. Zo stimuleren we dat een levendige plint ontstaat met gemengd wonen, werken en dienstverlening.

Het SPvE staat aan de Oostvest een goothoogte toe van 10 en gedeeltelijk 13 meter met daar bovenop een schuine kap. In het bestemmingsplan was dat maximaal 9 meter. Door hoger te bouwen aan de Oostvest ontstaat een robuuster bouwvolume dat beter past bij het brede profiel van de straat. Ook wordt, doordat hoger gebouwd wordt, de bebouwingsdichtheid kleiner (want het totale bouwvolume blijft gelijk). Dit betekent dat er in de steeg en het binnenterrein meer ruimte overblijft voor groen.

Er komen voornamelijk middeldure woningen

Er wordt maximaal 8.400 m² BVO gebouwd. Er komen voornamelijk woningen en op de begane grond deels bedrijfsruimte en parkeren. Minimaal 70% van de woningen moet worden gerealiseerd in het middeldure segment. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de woningvoorraad van de stad en sluit aan bij de vastgestelde Woonvisie Haarlem 2017-2020.

De monumentale waarde blijft behouden voor het gebied

De voormalige brouwerij 'Het Scheepje' aan de Houtmarkt 7 is een beschermd rijksmonument. De onderdelen met monumentale waarde worden behouden en gerestaureerd. De voormalige drukkerij dateert uit 1928 en maakt deel uit van het industrieel erfgoed van Haarlem. Het pand leent zich uitstekend voor hergebruik. Het SPvE maakt dat mogelijk.

De openbare ruimte wordt meegenomen in de ontwikkeling

De kwaliteit van dit deel van de Oostvest laat te wensen over. Aansluitend aan de ontwikkeling wordt ook de openbare ruimte opgeknapt. De ontwikkelaar draagt bij in de kosten. Ook wordt door de ontwikkelaar een openbare voetgangerssteeg aangelegd. De steeg is bedoeld als korte doorsteek tussen Houtmarkt en Oostvest en als ontsluiting van de adressen op het binnenterrein.

Duurzame kwaliteit is omschreven in het SPvE

Het plan moet bijdragen aan de doelstelling Haarlem CO₂ neutraal in 2030 en aan de ontwikkeling van de circulaire stad. Dit wordt een belangrijk gunningscriterium bij de verkoop.

Een taxatie dient ter indicatie voor de minimum opbrengst.

Er wordt rekening gehouden met eventuele kosten voor bodemsanering, kosten voor de

restaurantie en kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Het verkoopresultaat komt ten goede aan de bestemmingsreserve Vastgoed.

5. Risico's en kanttekeningen

Er is (nog) geen nieuwe plek voor de voedselbank en andere gebruikers

Om leegstand en verpaupering te voorkomen zijn de gebouwen tijdelijk in gebruik als huisvesting voor de voedselbank, een aantal ateliers, een klein museum en anti-kraak woningen. De gemeente vraagt geen huur voor het tijdelijk gebruik, er is geen verplichting tot herhuisvesting en de opzegtermijn is 1 maand. Omdat de gemeente hecht aan de aanwezigheid van de voedselbank binnen haar grenzen, zal de voedselbank ondersteuning worden geboden bij het zoeken naar een nieuwe locatie.

De bodem is (nog) niet geschikt voor wonen

Op het perceel zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Die tonen aan dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit de bodemonderzoeken zijn opgenomen in het SPvE. De wijze van saneren is afhankelijk van het ontwerp en laten we over aan de ontwikkelaar. Bij de verkoop worden alle bekende gegevens over de bodem (rapportages etc.) aan de gegadigden beschikbaar gesteld.

Er geldt een herplantplicht

Het terrein is bijna volledig verhard. In het SPvE staat daarom dat er groen moet worden toegevoegd. Dat kan openbaar groen zijn maar ook privé-tuinen, een collectief hofje en/of begroeide gevels en daken. Op het terrein naast de drukkerij staan enkele bomen in de verharding, deels zichtbaar vanaf de openbare weg. Voorafgaande aan de verkoop wordt onderzocht of enkele van deze bomen verplaatsbaar zijn. De bomen staan in het vlak waar gebouwd mag worden. Voor bomen die aan het einde van hun levensduur zijn of hinderlijk in de weg staan kan de ontwikkelaar een kapvergunning aanvragen. In het SPvE is de verplichting voor de herplant van minimaal 2 bomen op het binnenterrein opgenomen. Overige bomen worden gecompenseerd in de directe omgeving.

De parkeerterreinen aan de Dijkstraat en Oostvest zullen worden bebouwd

Aan de Dijkstraat en Oostvest wordt gebouwd in de rooilijn. Daarvoor moeten de parkeerterreinen, op grond van de Wegenwet, aan de openbaarheid worden onttrokken. Daarvoor wordt apart door de raad een besluit genomen.

Voor het vaststellen van het SPvE wordt geen inspraakprocedure doorlopen

Het SPvE is toegelicht op een vergadering van de wijkraad. De wijkraad en omwonenden zijn positief over de herontwikkeling van het complex. Enkele bewoners uit de wijk hebben meegedacht over criteria die meegenomen worden bij de aanbesteding. De omwonenden vragen aandacht voor een goede verkeerskundige oplossing voor het verkeer van en naar de Fietsznfabriek en voor een goede inrichting van de openbare ruimte. De hogere bouwhoogte (aan de Oostvest) stuit mogelijk op verzet. Dit zijn allemaal zaken die in de ontwerpfase uitgewerkt worden. De inspraakprocedure wordt daarom doorlopen op basis van een ontwerp voor een bouwplan en niet op basis van het SPvE dat nu voorligt. Op het moment dat voor de

herontwikkeling de noodzakelijke vergunningen worden aangevraagd en verleend, gelden daarvoor de wettelijke bezwaarmogelijkheden. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan geldt een inspraakprocedure.

6. Uitvoering

Globale planning

<i>2^e en 3^e kwartaal 2017</i>	<i>Opstellen verkoopdocumenten</i>
<i>4^e kwartaal 2017</i>	<i>Vaststellen verkoopdocumenten door de raad</i>
<i>4^e kwartaal 2017</i>	<i>Start verkoop- / aanbestedingsprocedure</i>

Na besluitvorming over deze nota wordt de verkoop voorbereid. Daarvoor worden een selectieleidraad en gunningsleidraad opgesteld. Deze documenten worden, vóór aanvang van de verkoop, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De aanbestedingsprocedure start daarna, volgens planning aan het einde van 2017.

7. Bijlagen

1. SPvE 'de Fietsznfabriek' Haarlem, juni 2017