



| | |
|--|---|
| Onderwerp Ontwikkeling Fietszfabriek | |
| Nummer | 2019/401758 |
| Portefeuillehouder | Roduner, F.J. |
| Programma/beleidsveld | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling |
| Afdeling | PCM |
| Auteur | Dieben, G.C. |
| Telefoonnummer | 023-5113263 |
| Email | wdieben@haarlem.nl |
| Kernvraag aan de commissie | <p>Voor de ontwikkeling van de Fietszfabriek is een SPvE met randvoorwaarden opgesteld. Uit een ruimtelijke studie en financiële doorrekening blijkt dat het financieel niet haalbaar is om een ondergrondse parkeergarage te realiseren. De parkeerplekken komen dan binnen de projectlocatie op maaiveld. Er is ook een voorkeur voor een groene inrichting van het binnenterrein, dat betekent dat het parkeren elders moet worden opgelost. Daarom stellen we een kansrijk alternatief voor, namelijk om op de korte termijn te parkeren aan de Oostersingelgracht en op de middellange termijn in een parkeergarage op het Nedtrain terrein. Dat is een voorstel uit de Informatienota Parkeeroplossingen Spaarnesprong (2019/218967) om het parkeervraagstuk in de zone Spaarnesprong op te lossen. De bouw van de garage kan dan deels worden bekostigd uit de opbrengst van de verkoop van de Fietszfabriek. Daarom vraagt het college aan de commissie Ontwikkeling om zijn voorkeur uit te spreken voor een van de volgende varianten voor de ontwikkeling van de Fietszfabriek:</p> <p>a. Het project Fietszfabriek voort te zetten overeenkomstig de eerder vastgestelde voorwaarden; of</p> <p>b. Het project Fietszfabriek te koppelen aan de bouw van een parkeeroplossing in de omgeving.</p> |
| Behandelveorstel voor de commissie | Het college stuurt de opinienota ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. |
| Relevante eerdere besluiten | <p>- SPvE Fietszfabriek (2016/500469) in de raad d.d. 20 juli 2017.</p> <p>- informatienota Parkeeroplossingen Spaarnesprong (2019/218967) in de commissie Ontwikkeling d.d. 9 mei 2019.</p> <p>-raadsstuk pilot omgevingsplan Spaarnesprong (2019/328184) in het college van B&W d.d. 14 mei 2019.</p> |
| Besluit college d.d. 16 juli 2019 | 1. het college stelt de opinienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester, |

1. Inleiding

Door de ontwikkeling van de Fietszfabriek 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. Voor de ontwikkeling van de Fietszfabriek is een SPvE met randvoorwaarden opgesteld. Er wordt 30% sociale huurwoningen vereist en 40% middeldure woningen. Dat is in lijn met de ambitie van het college om een gedifferentieerd woonprogramma te maken, conform de uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016). Uit een ruimtelijke studie en financiële doorrekening blijkt dat het met dit programma financieel niet haalbaar is om op locatie een ondergrondse parkeergarage te realiseren. De parkeerplekken moeten daarom binnen de projectlocatie op maaiveld aangelegd worden. Er is ook een voorkeur voor een groene inrichting van het binnenterrein, dat betekent dat het parkeren elders moet worden opgelost. Daarom stellen we een kansrijk alternatief voor, namelijk om op de korte termijn te parkeren aan de Oostersingelgracht en op de middellange termijn in een parkeergarage op het Nedtrain terrein. Dat is een voorstel uit de Informatienota Parkeeroplossingen Spaarnesprong (2019/218967) om het parkeervraagstuk in de zone Spaarnesprong op te lossen. Als de raad deze oplossing zinvol vindt, dan kan het project de Fietszfabriek daaraan een financiële bijdrage leveren. Als voor de woningen bij de Fietszfabriek geen parkeerplekken op eigen terrein worden aangelegd, dan kan een deel van de verkoopopbrengst worden ingezet voor een ruimtelijke ontwikkeling van parkeren op afstand en ten goede komen aan de bouw van de parkeergarage. De consequentie is dat er op korte termijn een besluit genomen moet worden over de bouw van de garage en over het vrijgeven van de benodigde budgetten. Dat is een voorwaarde voor de verkoop van de Fietszfabriek. Onlangs werd aan de raad voorgesteld om een pilot te starten voor het omgevingsplan Spaarnesprong en het project Fietszfabriek daarin op te nemen (raadsstuk 2019/328184). Binnen deze pilot moet worden onderzocht hoe de afspraken over het parkeren juridisch vastgelegd moeten worden. Met deze opinienota wordt aan de raad gevraagd haar voorkeur uit te spreken voor de verdere aanpak van het project.

2. Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie zijn voorkeur uit te spreken voor een van de volgende varianten:

- a. Het project Fietszfabriek voort te zetten overeenkomstig de eerder vastgestelde voorwaarden, of
- b. Het project Fietszfabriek te koppelen aan de bouw van een parkeeroplossing in de omgeving en regels op te stellen waarmee deze afspraak juridisch vastgelegd wordt in het omgevingsplan Spaarnesprong.



Bovenstaande verkavelingen geven een beeld van hoe het plan er straks uit kan komen te zien. In beide wordt een steeg door het gebied aangelegd van Spaarne naar Oostvest, wordt de voorgevel van het witte, voormalige drukkerij gebouw behouden en worden parkeerplekken aangelegd aan de Oostvest. In scenario b zijn de parkeerplekken vervangen door groen, zijn er meer dure woningen en is er iets meer ruimte voor bebouwing.



Fietsenfabriek en terrein van Nedtrain aan de Gedempte Oostersingelgracht

3. Overeenkomsten

Bewoners van de Fietsnfbriek krijgen geen parkeervergunning voor de wijk

Het betreft hier gereguleerd gebied. Een parkeervergunning voor de nieuwe bewoners is echter niet nodig omdat in beide varianten voldoende parkeerplekken worden aangelegd. Voor variant a komen de parkeerplekken binnen de projectlocatie op maaiveld. Dat is stedenbouwkundig goed in te passen. Bij variant b zetten de bewoners hun auto in de garage bij Nedtrain. In variant b is het voor de twee woningen aan de Houtmarkt 7 wel mogelijk om een parkeervergunning aan te vragen, omdat voor dit adres de loopafstand naar het Nedtrain terrein meer dan 400 meter is. Ondergronds parkeren is voor beide varianten financieel niet haalbaar. Mogelijk krijgen de bewoners bij variant b tijdelijk een vergunning om hun auto te parkeren op de extra gecreëerde parkeerplekken aan de Gedempte Oostersingelgracht. Dat is nodig totdat de parkeergarage bij Nedtrain klaar is.

De huidige gebruikers leveren volgens afspraak de ruimtes per 1 oktober 2019 leeg op

Vanaf dat moment staan de gebouwen leeg. Vanwege de technische staat van de installaties is het niet verantwoord de gebouwen nog langer in gebruik te geven. Om verder verval en vandalisme te voorkomen worden de loodsjes (Jan en Piet museum) daarna zo snel mogelijk gesloopt. Het witte gebouw (Voedselbank) wordt deels gesloopt. Aan de raad zal worden gevraagd voor de sloop een krediet vrij te geven. Uit onderzoek blijkt dat de voorgevel historische waarde heeft, die blijft daarom behouden. Houtmarkt 7 is een rijksmonument en blijft behouden.

4. Verschillen

De omgeving wil graag minder auto's op straat in de wijk

Dat pleit ervoor om de auto's in een garage op het Nedtrain terrein te zetten. Dat het terrein van de Fietsnfbriek dan groener kan worden ingericht, sluit aan bij de vastgestelde visie Spaarnesprong. Er is echter ook een risico. Als de bewoners het te ver vinden om te lopen naar Nedtrain dan zoeken zij mogelijk een parkeerplek in de omringende wijken waar geen parkeervergunning nodig is (zoals bijvoorbeeld de Amsterdamse buurt). Als binnen de projectlocatie geparkeerd wordt (variant a) dan is dat risico er niet.

Variant b heeft een duurder programma om effect ruimtelijke ontwikkeling deels te compenseren

In variant a (30-40-30) valt minimaal 30% van de woningen in de sociale huurcategorie, minimaal 40% valt in de middel dure categorie en de rest is vrij. In variant b (40-0-60) is 60% van de woningen vrij (duur en middelduur) en valt minimaal 40% in de sociale huurcategorie. Dat levert een beter financieel resultaat op ten behoeve van de bouw van de parkeergarage en extra openbaar groen. Daar staat tegenover dat het ontbreken van een parkeerplaats dichtbij de waarde van het dure segment negatief beïnvloed. De groenere ruimtelijke kwaliteit in variant b heeft een positief effect op de waarde.

In beide varianten vragen we een Haarlemse corporatie om de sociale huurwoningen af te nemen.

De grondwaarde is afhankelijk van het te realiseren programma



Bij een gelijke verdeling tussen dure en goedkope woningen, is de grondwaarde in beide varianten ongeveer gelijk. In variant b kan mogelijk iets meer volume gerealiseerd worden of meer tuingrond uitgegeven worden omdat er geen parkeerplekken komen. De wens is echter om in plaats van parkeerplekken vooral meer (openbaar toegankelijk) groen aan te leggen waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte rondom de woningen beter wordt. Dat de parkeerplekken op enige afstand van de projectlocatie komen heeft een drukkend effect op de grondwaarde voor met name de duurdere woningen. Dit effect is op dit moment nog niet te bepalen.

Financiële verschillen variant a en b

In variant a wordt de meeropbrengst gestort in de reserve Vastgoed. In variant b wordt de verkoopopbrengst deels ingezet voor een ruimtelijke ontwikkeling van parkeren op afstand en meer groen. Dat past binnen het vigerend beleid omtrent aanwending van de reserve Vastgoed. Bij variant b wordt naar inschatting € 1.000.000 gestort in een reserve parkeeroplossing Spaarnesprong. Het aantal benodigde parkeerplekken wordt berekend overeenkomstig de vastgestelde parkeernormen. Een deel van de parkeerplekken kan worden aangelegd in de openbare ruimte aan de Oostvest.

De kosten van de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein (variant a) zijn lager dan de kosten voor parkeren in variant b. Bij variant b zijn de kosten van de tijdelijke parkeervoorziening Oostvest plus de kosten van een gebouwde parkeervoorziening bij NedTrain voor de middellange termijn, gezamenlijk geschat op €25.000,00 per parkeerplek. In de kosten voor een eventueel toekomstige ondergrondse parkeervoorziening (Papentorenvest) wordt niet bijgedragen.

Keuze voor scenario b vereist strakke sturing op de realisatie van de parkeeroplossing

Een definitieve keuze voor het parkeren in de Spaarnesprong volgt vermoedelijk volgend jaar. Pas nadat er financieel en juridisch zicht is op een parkeeroplossing en nadat het omgevingsplan is opgesteld, kan de Fietszfabriek worden verkocht. Een bouwplan waarvan nog onbekend is waar je mag parkeren verkoopt immers niet. Als gekozen wordt voor variant a dan kan de verkoopprocedure eerder worden gestart.

| Verschillen | Variant a | Variant b |
|--------------------|--|---|
| <i>Parkeren</i> | Op maaiveld binnen de projectlocatie. Er kunnen geen parkeervergunningen worden aangevraagd. | Op afstand (parkeergarage bij Nedtrain). Alleen de twee woningen aan de Houtmarkt kunnen een parkeervergunning aanvragen. |
| <i>Programma</i> | Minimaal 30% sociale huur, minimaal 40% middelduur, de rest is vrij. | Minimaal 40% sociale huur, de rest is vrij. |
| <i>Grondwaarde</i> | Er wordt gestreefd naar een verkoopopbrengst die minimaal gelijk is aan de (plan)kosten en boekwaarde samen. | Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke grondopbrengst (maar wel rekening houdend met 40% sociale huur). |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| <i>Draagvlak buurt</i> | De buurt wil graag dat er snel gebouwd wordt en dat er geen parkeeroverlast ontstaat. Het draagvlak voor ontwikkeling van het terrein is hoog maar het parkeren op maaiveld is minder gewenst. | Er is een voorkeur voor een groene inrichting op maaiveld. Als niet snel een besluit wordt genomen over de parkeeroplossing in de zone Spaarnesprong, is dat een risico voor het draagvlak in de buurt. |
| <i>Ruimtelijke kwaliteit</i> | De ruimtelijke kwaliteit is in beide varianten prima maar wel is er in deze variant meer verharding voor de deur op de projectlocatie. | In deze variant is er meer groen voor de deur op de projectlocatie. |
| <i>Planning</i> | Bij keuze voor scenario a, is de voortgang niet afhankelijk van de parkeeroplossing Spaarnesprong En wordt de voorbereiding voor de verkoop weer opgepakt. | Bij een keuze voor deze variant kunnen de verkoopstukken voor de Fietsznfabriek worden afgerond nadat een besluit over de parkeeroplossing is genomen. |
| <i>Risico's</i> | Er zijn geen risico's. | Besluitvorming over de parkeeroplossing is een risico. Als de besluitvorming vertraagd, dan moet alsnog variant a in overweging worden genomen. |

Tabel 2; overzicht van belangrijkste verschillen tussen de varianten a en b

5. Vervolg

Nadat de raad haar voorkeur heeft uitgesproken wordt de wijkraad hierover geïnformeerd. Het college handelt overeenkomstig de voorkeur van de raad. Het vervolg van het project is afhankelijk van de keuze.

Bij keuze voor scenario a, is de voortgang onafhankelijk van de parkeeroplossing Spaarnesprong

De voorbereiding voor de verkoop kunnen weer opgepakt worden. De verkoopstukken worden afgerond en een externe partij zal het complex taxeren. Daarna worden de verkoopvoorwaarden en het minimaal te verlangen grondbod ter goedkeuring aangeboden aan de raad. Daarna start de verkoopprocedure. Met de woningcorporaties volgt nog een gesprek over de uitname van woningen.

Bij keuze voor scenario b, moeten budgetten voor de parkeeroplossing snel beschikbaar komen

De verkoopstukken kunnen pas worden afgerond nadat er zekerheid is over de bouw van een openbare parkeergarage. Een externe partij zal het complex taxeren, rekening houdend met het parkeren op afstand. Mocht de bouw van de parkeergarage lang op zich laten wachten, dan kan worden overwogen om de Fietsznfabriek in delen te verkopen. Op een deel van het terrein kan eerst worden geparkeerd en later, als de parkeergarage er is, kan mogelijk groen of woningen worden



toegevoegd. Een andere mogelijkheid is dat bewoners voor de eerste periode afzien van een parkeerplek.

6. Bijlagen

Er is geen bijlage