



Inleiding

Deze notitie geeft weer welke ruimtelijke randvoorwaarden er gelden voor de Drijfriemenfabriek op het te verkopen kavel en welke ambities de gemeente heeft voor herinrichting van de openbare ruimte rondom de Drijfriemenfabriek.

Ontwikkelingsvisie

De Ontwikkelingsvisie Spaarnesprong (vastgesteld in de gemeenteraad op 15 maart 2018) geeft een visie op de ontwikkeling van de omgeving Papentorenvest – Oudeweg – Oostvest – Harmenjansweg. In de visie wordt over de Drijfriemenfabriek het volgende gezegd (Ontwikkelingsvisie, 2018, p.7):

“Voor het monumentale pand en de omliggende terreinen aan het Spaarne wordt ingezet op continuering van het huidige gebruik als horeca en muziekstudio. Een stedenbouwkundig kader wordt opgesteld waarin de ruimtelijke en planologische randvoorwaarden daarvoor staan. Het kent o.a. de volgende uitgangspunten:

- *Het is een stepping-stone in de vergroting van het centrum en een schakel in de route langs het Spaarne.*
- *Het gebouw is één van de identiteitsdragers van de Spaarnesprong: een ijkpunt op de mental map van bewoners en bezoekers.*
- *De ontwikkeling van het gebouw dient gekoppeld te worden aan een verbetering van de openbare ruimte. Er wordt een nieuwe plek voor de stad gemaakt aan het Spaarne met een route die het verbindt met het Scheepmakerskwartier.*
- *Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Wel is het mogelijk om de bestaande uitbouw te vernieuwen.”*

Verder wordt aangegeven dat de openbare ruimte op de plek van de Drijfriemenfabriek een herontwerp verdient (p.22) en dat de ligging met een toekomstige ontsluiting langs het water verder geoptimaliseerd kan worden. Door de ligging langs de Oudeweg is er sprake van goede zichtbaarheid, die voor toekomstige functies aantrekkelijk kan zijn. Hier blijven daarom in de toekomst gemengde functies mogelijk, waaronder cultuur, horeca, bedrijven e.d. (p.31).

De visie is vastgesteld met twee aangenomen amendementen. Eén daarvan draagt het college op in de visie een vrij liggende fietsverbinding onder de Prinsenbrug en Oudeweg door op te nemen waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de uitbaters van de Drijfriemenfabriek en bewoners het voormalige Drosteterrein.



Gemeentelijke ambities omgeving kavel

De gemeente heeft ambities voor de omgeving van de Drijfriemenfabriek en houdt daarom een aantal gronden in eigendom. De ambities zijn verbeeld op de bijgevoegde tekening, waarvan een uitsnede hier onder is opgenomen.



Afbeelding: ambitie openbare ruimte rondom Drijfriemenfabriek

Openbaar groen (groen ten noord-oosten van de Drijfriemenfabriek)

- behouden monumentale bomen voor zover deze in technische goede staat zijn
- verwijderen onderbeplanting
- zichtbaarheid van gebouw onder de kruin van bomen maximaliseren
- hoogwaardige inrichting conform HIOR
- ruimte voor openbare voetgangers- en fietsverbinding naar oever
- mogelijkheid behouden verbinding de verlengen naar Drosteterrein

Oeververbinding (oranje)

- openbare voetgangersroute tussen Scheepmakerskwartier en Oudeweg van maximaal 4 meter breed langs oever
 - De doorgaande gemetselde kade wordt compleet aangelegd inclusief brede band en deksloof conform materialisatie Kelderwindkade.
 - Kade ligt ter plaatse van de Oerkap lager dan het kavel van de Drijfriemenfabriek
 - Over de breedte van het eigendom kan de sfeer van de Oerkap worden uitgerold door een houten dek over de stenen kade heen te leggen, aansluitend op een terras/ dek op het water. Zie bijgevoegd referentiebeeld voor de materialisering.
- NB Deze afbeelding dient niet om de uitvoering van het terras vast te leggen maar is bedoeld om de sfeer van de materialisering vast te leggen.



Water: terrassen en recreatievaart (blauw)

- terrassen op het water (vlonders of steigers)
- Afmeting: de helft van de beschikbare ruimte met een maximum van 300 m²
- gedeeltelijk gebruikt en beheerd door Drijfriemenfabriek
- gedeeltelijk locatie voor tijdelijk afmeren, behorend bij recreatieve waterroute
- reservering voor oeververbinding met Drosteterrein

Reservering spoorverdubbeling

- aan de kant van het spoor is een strook aangegeven. Deze strook wordt overgedragen aan de koper. In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de strook door koper aan de verkoper leeg en ontruimd om niet wordt terug geleverd zonder recht op schadevergoeding in welke vorm dan ook indien in de toekomst sprake is van een spoorverdubbeling. Deze bepaling wordt via een kettingbeding doorgelegd aan toekomstige kopers.

Gebruiksmogelijkheden gebouw en kavel

Gebruik van de locatie is gericht op de functies van cultuur en horeca: muziekproductie en oefenruimtes, horeca, stadsstrand en op de uitbouw ruimte voor een dakterras/theaterpodium. Het gebouw inclusief toekomstige uitbouw bevat 1160 m² vvo, waarvan maximaal 355 m² vvo is beoogd als horeca (exclusief toiletten) en de overige meters als culturele functie.

Monument

Ten aanzien van de transformatie en restauratie van het bestaande gebouw wordt verwezen naar de uitgangspunten uit het rapport van DOOK (bijlage). Een belangrijke algemene conclusie is dat in elk geval het volledige bouwvolume 'afleesbaar' dient te blijven.

Aanbouw

- voorgevel: max. 10 meter vanaf voorgevel monument
- zijgevel gebouwd in lijn met gevels monument
- max. bouwhoogte: 5 meter



- versterkt de relatie met het Spaarne in vormgeving, gebruik en oriëntatie.
- opzet gebouw dient qua vorm de as-werking van totale complex te behouden
- het bouwdeel dient naar de openbare ruimte een voldoende open karakter hebben en/of een functionele relatie mee aan te gaan
- de verbinding met de oudbouw dient geen afbreuk te doen aan de gevel daarvan en dient reversibel te zijn
- mogelijkheid voor dakterras dat als theaterpodium kan dienen

Bijgebouwen / Fietsenstalling

- efficiënte fietsenstalling aan de spoor zijde zodat het hoofdgebouw vrij blijft van verdere aanbouwen
- max. oppervlak: 100 m²
- max. bouwhoogte: 5 meter