

Onderwerp: Stedenbouwkundig kader verkoop Drijfriemenfabriek
BBV nr: 2016/182755

1. Inleiding

De Drijfriemenfabriek is in 2001 door de gemeente Haarlem aangekocht in het kader van de spoorzone ontwikkeling. Momenteel wordt de locatie om niet gebruikt door de Oerkap die ruimtes beschikbaar stelt aan muzikanten als oefenruimte en het stadsstrand exploiteert. De locatie maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor diverse functies op deze locatie. De ruimtelijke kwaliteit is in het bestemmingsplan niet beschreven. Per brief d.d. 10 december 2015 (BBV 2015/524589) heeft de wethouder de raad geïnformeerd over het voornemen om de Drijfriemenfabriek te verkopen. In de commissie ruimtelijke ontwikkeling van 13 september 2016 zijn de ruimtelijke kaders aan de orde gesteld en heeft er discussie plaatsgevonden over het voortzetten van gebruik van het pand door de Oerkap. De commissie heeft gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken om een cultuurfunctie op deze locatie te handhaven. Aan deze vraag wordt tegemoet gekomen door, in het openbaar verkoopproces, een hoge waardering te geven aan het gunningscriterium cultuur. In deze nota wordt de ruimtelijke studie toegelicht, worden de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van de Drijfriemenfabriek beschreven en ter vaststelling voorgelegd. Daarnaast worden de randvoorwaarden en gunningscriteria bij de openbare verkoopprocedure beschreven en ter bespreking aan de gemeenteraad voorgelegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek vast te stellen
2. Haar zienswijzen ten aanzien van de randvoorwaarden bij de openbare verkoopprocedure kenbaar te maken.
3. Dit besluit heeft geen financiële consequenties

3. Beoogd resultaat

De Drijfriemenfabriek is ooit aangekocht om herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Met de verkoop wordt de aanzet gegeven voor de stedelijke ontwikkeling van de Spaarne oever, vanaf Molen De Adriaan tot aan de spoorbrug, conform de wens om de binnenstad te vergroten met de Spaarne Sprong.

4. Argumenten

- Het voorstel past in het ingezet beleid.

Het plan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat de (her)ontwikkeling van de Drijfriemenfabriek bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving. Met deze herontwikkeling wordt de ontwikkeling langs het Spaarne aan het Scheepmakerskwartier afgemaakt.

- Ruimtelijke kaders zijn voorwaarden stellend voor de herontwikkeling

Met de ruimtelijke kaders stelt de gemeente voorwaarden aan de herontwikkeling van de voormalig Drijfriemenfabriek. Hiermee biedt de Gemeente Haarlem een kader waarbinnen potentiële kopers deze locatie kunnen ontwikkelen. De stedenbouwkundige kaders zijn opgenomen in de bijlage. Op hoofdlijnen gaat het om:

- i. Bestaande gebouw:
Het bestaande gebouw moet zichtbaar blijven. Oud- en nieuwbouw kunnen een relatie met elkaar aangaan die de monumentaliteit van het gebouw respecteert en gelijktijdig symbiotische meerwaarde oplevert.
- ii. Mogelijke locatie voor nieuwbouw
Op de ontwikkellocatie is het toevoegen van bouwvolumes op twee plekken mogelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van monumentale bomen die behouden dienen te blijven, alsmede het gemeentelijke parkeerbeleid.
- iii. Openbare ruimte
 - behouden monumentale bomen en verwijderen ongewenste onderbeplanting, zie hiervoor blz 19 van het stedenbouwkundig kader
 - openbare voetgangers verbinding naar en langs oever (van minimaal 7 m.)
 - hoogwaardige inrichting conform HIOR
 - Nieuwbouw is pas mogelijk als enkele monumentale bomen van slechte Kwaliteit gekapt worden. De ontwikkelende partij zal hiervoor de bomeninventarisatie dienen te actualiseren.

- Planologisch kader is bestemmingsplan Papetorenvest

De locatie Drijfriemenfabriek past binnen het bestemmingsplan Papetorenvest als een uitwerkingsgebied met veel mogelijkheden. De toename van het aantal nieuwe woningen in de omgeving van deze locatie vormt de aanleiding om hier, gezien de aard van het gebouw en de plek, een aantrekkelijk aanvullend programma toe te voegen. Dit zijn kan onder meer bestaande uit publiek aantrekkende, publiek toegankelijke en multifunctionele functies. Te denken valt aan horeca, kleinschalige bedrijvigheid, kunst en cultuurfuncties en groenvoorzieningen. Het wonen wordt gecombineerd met andere functies om de publieke toegankelijkheid te waarborgen.

- Duurzaamheid is belangrijk op deze plek

Haarlem heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Elke nieuwe ontwikkeling zal daaraan moeten bijdragen. Dit gaat soms verder dan minimale eisen in het vigerende bouwbesluit. Aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen zijn o.a.: het treffen van energiebesparende maatregelen, zelf opwekken van energie, zorgen voor extra groen t.b.v. natuurlijke koeling en infiltratie regenwater, bijdragen aan duurzame mobiliteit. In de beoordeling van de plannen, volgend uit de openbare aanbesteding, zal duurzaamheid als gunningscriterium worden opgenomen. De plannen moeten voorzien zijn van een BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) score.

- Groen op de locatie

Op de locatie van de Drijfriemenfabriek zijn de bestaande bomen geïnventariseerd. In de zone direct naast de Oudeweg staat een aantal monumentale bomen (zie hiervoor pagina 19 van het stedenbouwkundig kader). In stedenbouwkundig kader is opgenomen dat de monumentale bomen behouden dienen te blijven, mits deze van slechte kwaliteit zijn. De overige –niet monumentale- bomen op het terrein dienen ook zoveel mogelijk gespaard te blijven. Wanneer deze desondanks toch gekapt dienen te worden, zal hiervoor een kapvergunning aangevraagd moeten worden en geldt een herplantplicht conform het bomenbeleidsplan en bomenverordening

- Het pand en de locatie worden verkocht via een Openbaar verkoopproces met een specifiek programma van eisen

De verkoop van de locatie vindt plaats via een openbare aanbestedingsprocedure. Door het openbare karakter van de procedure worden meerdere partijen in staat gesteld om een bod te doen op de locatie. De verkoopprocedure bestaat uit een twee rondes; een openbare voorselectie, met algemene eisen, en een besloten definitieve selectie. Door het formuleren van (functionele) eisen voor duurzaamheid, cultuur, monumentenzorg en stedenbouwkundige randvoorwaarden en deze als gunningscriteria op te nemen is het mogelijk om te sturen op de toekomstige functie en kwaliteit van de locatie. Naast de kwalitatieve en functionele eisen is het voorstel om in de selectie uit te gaan van een minimale verkoopprijs. Deze is gelijkgesteld aan de boekwaarde van het pand. Met de minimale verkoopprijs wordt een minimale opbrengst voor de gemeente verzekerd. Hierdoor kan het gunningscriterium ‘Financieel’ laag gesteld worden. Voor de ontwikkelende partijen is het daardoor mogelijk om zich te onderscheiden op de overige –meer op kwaliteit gerichte- gunningscriteria.

In de bijlage is een beschrijving opgenomen van het openbare verkoopproces. Op hoofdlijnen wordt het volgende proces doorlopen. Gestart wordt met een voorselectie van partijen. De partijen worden geselecteerd op basis van een aantal algemene uitsluitingsgronden voor deelname en minimale eisen. De voorselectie heeft tot doel om een partij te selecteren die kan aantonen dat zij deze ontwikkeling kunnen dragen.

Na de voorselectie vindt de definitieve selectie plaats. De definitieve selectie heeft tot doel om voor de (her)ontwikkeling van de Drijfriemenfabriek die partij te kiezen die het beste plan/visie gaat realiseren. Gezien de discussie in de commissie ontwikkeling is gekozen om, naast duurzaamheid, ook Cultuur een belangrijke plek te geven in de Drijfriemenfabriek. Dit komt tot uiting in de hoge waardering van het gunningscriterium Cultuur.

De inschrijvingen van de deelnemers in de definitieve selectie zullen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria. Elk gunningscriterium vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Het voorstel is om de gunningscriteria de volgende waardering mee te geven:

- Financieel:	10%
- Duurzaamheid:	30%
- Monumentaal herstel/behoud	15%
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden	15%
- Cultuur	30%

5. Financiële consequenties

Het pand is in 2001 aangekocht. Gedurende de afgelopen 15 jaar heeft het pand rente- en beheerlasten gegenereerd. De lasten komen ten laste van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2. Tegen deze jaarlijkse lasten staan geen inkomsten aangezien het pand en locatie om niet ter beschikking zijn gesteld. Het verkoopproces is mede gestart om deze lasten te beëindigen. Wij hebben een taxatie laten uitvoeren naar de marktwaarde van het pand.

In de uitvraag wordt een minimale verkoopprijs gevraagd. Deze is gelijkgesteld aan de boekwaarde (aanschaf waarde) van het pand, zoals deze nu in de grondexploitatie is opgenomen. Dit betekent dat de rentelasten vanaf 2001 ten laste van de grondexploitatie zullen komen.

6. Risico's en kanttekeningen

De ambities voor de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek zijn hoog. Daarnaast wordt er uitgegaan van een minimale verkoopopbrengst van de locatie. Het risico bestaat dat er geen partij gevonden wordt die kan voldoen aan de ruimtelijke, functionele en financiële kaders en wensen. Dit blijkt tijdens de aanbestedingsprocedure. Wanneer blijkt dat dit risico zich voordoet zal dit worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De ervaring leert dat panden waar een cultuurfunctie in gehuisvest wordt, minder opbrengst genereren.

De gemeente heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren naar de locatie. De conclusie is dat de bodem, volgens de wet bodembescherming, ernstig is verontreinigd. Uit modelberekeningen blijkt dat het gebruik van de locatie met de huidige functie geen actuele risico's oplevert voor de gebruikers. Wanneer de functie gewijzigd wordt naar 'wonen met tuin', dan kunnen actuele humane risico's ontstaan en dient de bodem geschikt te worden gemaakt voor het beoogde gebruik. De kosten hiervoor zijn voor de ontwikkelaar. Dit heeft een negatief effect op de grondprijs.

Ter plaatse van de locatie ligt een groot aantal kabels en leidingen. Het stedenbouwkundig kader biedt de mogelijkheid om extra volumes te realiseren op de locatie (gebieden B en C op pag. 23 uit het kader). De kabels en leidingen liggen onder gebied B. Wanneer een ontwikkelaar ervoor kiest om een volume te realiseren in gebied B dan bestaat de kans dat een aantal kabels en leidingen overkluist moet worden. Dit zal in overleg moeten gaan met de nutsbedrijven. De kosten voor de eventuele overkluizing zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Omdat niet duidelijk is of er een extra volume wordt gerealiseerd, zijn de kosten voor een overkluizing niet in te schatten.

7. Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal de aanbesteding starten in het voorjaar van 2017. De overdracht van de Drijfriemenfabriek is voorzien in de tweede helft van 2017.

De aankondiging van het verkoopproces zal geschieden via TenderNed.

De resultaten van de verkooptender zullen, wanneer deze binnen de gestelde kaders blijven, door het College aan de Commissie worden voorgelegd conform het protocol actieve informatieplicht. Na gunning zal met de geselecteerde partij verder worden gesproken over de uitwerking van het plan. Daartoe zal door de ontwikkelaar een uitgewerkt plan aan de gemeenteraad worden gepresenteerd. Voor dit plan zal de ontwikkelaar in het kader van het uitwerkingsplan een participatietraject starten.

8. Bijlagen

- Stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek, 22 maart 2016
- Beschrijving openbaar verkoopproces

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

9. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek vast te stellen
2. Haar zienswijzen ten aanzien van de randvoorwaarden bij de openbare verkoopprocedure kenbaar te maken.
3. Dit besluit heeft geen financiële consequenties

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter