Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk
wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën, dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum	7 maart 2017
Ons kenmerk	2017/
Contactpersoon	A. Smal
Doorkiesnummer	5134
E-mail	asmal@haarlem.nl
Bijlag(n)	2
Onderwerp	Verkoop Drijfriemenfabriek

Geachte leden van de Commissie Ontwikkeling,

De verkoop van de Drijfriemenfabriek staat op 9 maart 2017 op de agenda van de commissie Ontwikkeling. Met deze brief wil ik ingaan op een aantal van de door u gestelde vragen.

Amendement 'Verkoop drijfriemenfabriek los van de Ontwikkelkavel'
In dit amendement wordt het voorstel gedaan om het terrein te splitsen in twee te verkopen percelen.
1. Het perceel tussen de spoorlijn tot en met de huidige opstallen
2. een perceel tussen de huidige opstallen en de oude weg.

Wij hebben de taxateur gevraagd om dit voorstel te beoordelen. De taxateur heeft op basis van de kennis van de locatie een inschatting gemaakt van de gevolgen van splitsen van de locatie. Samengevat komt de taxateur tot de conclusie dat splitsing van de kavel een negatief effect heeft op de verkoop en hoogwaardige ontwikkeling van de totale locatie. Dit komt onder meer doordat de kavel tussen de Oude weg en de huidige opstallen door de omvang van het perceel en aanwezigheid van kabels en leidingen zelfstandig niet goed verkoopbaar is. Het perceel is in het stedenbouwkundig kader bedoeld om eventuele bijgebouwen te realiseren. De aanwezige kabels en leidingen zullen moeten worden overkluisd, verplaatst of verlegd om het perceel volledig te bebouwen.

Gebruik van de locatie
In de commissie vergadering is gesproken over de functie van de locatie. Hierbij heeft een deel van de commissie gevraagd of de functie cultuur op deze locatie behouden kan blijven. Momenteel wordt de locatie voor twee functies gebruikt, cultuur en horeca. Het stadstrand is een horecafunctie die door een groot deel van

de Haarlemmers wordt gebruikt en wordt gewaardeerd. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de verkoopvoorwaarden, wordt de functie horeca niet uitgesloten.
Het oude deel van het monument wordt momenteel gebruikt als oefenruimte voor muzikanten. In de selectiecriteria wordt de functie cultuur voor 30% meegewogen. Hierdoor is het mogelijk om deze functie op deze plaats te behouden. In het slachthuis wordt deze functie ook aangeboden. Het zou eventueel mogelijk zijn om het gebruik als oefenruimte te verplaatsen naar deze locatie.

Verkoop aan de huidige gebruiker
Bij de eerste bespreking van de verkoop van de Drijfriemenfabriek op 28 januari 2016 heeft de commissie ontwikkeling gevraagd om kaders om deze locatie te verkopen. Daarbij is door de commissie gesteld dat na het vaststellen van de kaders, de verkoop openbaar plaats dient te vinden, waarbij iedereen mee kan bieden. Dit is het vertrekpunt geweest om de stedenbouwkundige kaders en de verkoopvoorwaarden voor de drijfriemenfabriek op te stellen.

In de commissie behandeling van 2 februari 2017 is de mogelijkheid geopperd om de drijfriemenfabriek onderhands te verkopen aan de huidige gebruiker. In principe is het uitgangspunt dat de gemeente Haarlem haar niet-strategisch vastgoed openbaar verkoopt. Het is niet onmogelijk om daar vanaf te wijken maar wel ongebruikelijk. Bij een eventuele onderhandse verkoop aan de huidige gebruiker moet rekening gehouden worden met een lagere verkoopopbrengst (in verband met de cultuurfunctie). Daarbij zal bij een onderhandse verkoop aan de koper de eis gesteld worden om het pand (gefaseerd) te renoveren. In het huidige voorstel voor verkoop kan de huidige gebruiker overigens ook een bieding doen.

Groen op de locatie
De staat van de (monumentale) bomen op de locatie is onderzocht. Wij hebben hiervoor gebruik gemaakt van de kaart Beheer Openbare ruimte en wij hebben voor de locatie tussen de opstal en de oude weg een VTA (Virtual Tree Assessment) uitgevoerd. De conclusie is dat, op één niet monumentale boom na, alle bomen in het gebied van goede kwaliteit lijken te zijn.
Overigens is het stedenbouwkundig kader wat met de nota tevens wordt vastgesteld nog geen ontwerp. Dat moet door de nieuwe eigenaar worden opgesteld. Voordat de nieuwe eigenaar een plan ontwikkelt voor deze locatie , zal hij een uitgebreid bomenonderzoek moeten uitvoeren.

In de commissie vergadering van 2 maart 2017 heeft u gevraagd om met een beantwoording te komen op de notitie van de Haarlemse Bomenwacht. Deze is opgenomen in de bijlagen.

Aanpassen wegingsfactoren selectiecriteria
Tijdens de commissiebehandeling is de vraag gesteld waarom de stedenbouwkundige randvoorwaarden als gunningscriterium zijn opgenomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn, zoals de naam al aangeeft een randvoorwaarde en geen gunningscriterium.
Het voorstel is om de gunningscriteria de volgende waardering mee te geven:

- Financieel 15%

Haarlem

- Duurzaamheid 30%
- Monumentaal herstel/behoud 25%
- Cultuur 30%

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk

Gemeente Haarlem, Gebiedsontwikkeling en beheer
Oost

Haarlem

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum	6 maart 2017
Ons kenmerk	
Contactpersoon	A. Smal
Doorkiesnummer	5134
E-mail	asmal@haarlem.nl
Bijlag(n)	
Onderwerp	reactie op vragen Haarlemse Bomenwacht inz Drijfriemenfabriek

Geachte leden van de Commissie Ontwikkeling,

De Haarlemse Bomenwacht heeft op 26 februari 2017 een notitie gestuurd aan de Commissie Ontwikkeling over de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Drijfriemenfabriek. Deze notitie bevat een aantal stellingen en een aantal vragen. De commissie ontwikkeling heeft om een reactie op de notitie gevraagd. In voorliggende notitie wordt hieraan gevolg gegeven.

1. **Er is geen bomenonderzoek gedaan;**

De Bomenwacht stelt in de notitie dat er geen bomenonderzoek is gedaan. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig kader is gebruik gemaakt van de kaart "beheer Openbare Ruimte". In deze kaart is de staat van de monumentale bomen in kaart gebracht. Ook is aanvullend een VTA (Virtual Tree Assessment) uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de monumentale bomen in goede conditie verkeren.
Op de locatie tussen de drijfriemenfabriek en de oude weg staan 3 niet monumentale bomen. Één van deze bomen verkeert in slechte staat (levensverwachting minder dan 3 jaar) de twee andere bomen verkeren in goede conditie (levensverwachting meer dan 15 jaar)

Noot: de monumentale bomen op deze locatie zijn Iepen die niet resistent zijn voor de Iepenziekte.

Het VTA is een visueel onderzoek. Dat is voor een stedenbouwkundig kader, wat nadrukkelijk geen vastgesteld ontwerp is, voldoende. Een toekomstige

ontwikkelaar zal voordat hij er een ontwerpgemaakt wordt een compleet bomenonderzoek moeten uitvoeren.

2. Doel van de locatie

2.1 *Deze locatie ligt ten noorden van de spoorbrug, ingeklemd tussen spoor en drukke oude weg. De locatie heeft vrijwel geen mogelijkheden om een fiets/voet aansluiting te krijgen met de Droste boulevard en het verlengde van de Kelderwindkade ten zuiden van het spoor*; in het stedenbouwkundigkader is op p 19 de ambitie opgenomen om een langzaamverkeersroute langs het spaarne te realiseren. Daarom is de strook langs het spaarne in het stedenbouwkundigkader benoemd als openbare ruimte/oeververbinding

2.2 *Voorstel past in het ingezette beleid. Dit is alleen planologisch beleid. Is dit beleid getoetst aan het beleid om Haarlem groener te maken (colalitieprogramma), duurzamer te maken en minder CO2 uitstoot, fijnstof en geluidreductie langs drukke wegen? Hoe kan gemotiveerd worden dat de bomen gekapt moeten worden als ze gezond zijn;* Het stedenbouwkundig kader biedt de uitgangspunten waarbinnen een ontwikkeling kan plaatsvinden. De locatie B (tegen het bestaande gebouw aan) biedt de mogelijkheid om extra bouwvolume aan de locatie toe te voegen. Dit is geen verplichting. De ontwikkelende partij zal, als blijkt dat er bomen gekapt moeten worden, een motivatie moeten indienen.

2.3 *er is geen ruimte tussen oude weg en het gebouw als de bomen blijven staan*; Het gaat hier over de vlakken B en D (p 23). Vlak D is de locatie waar de monumentale bomen staan. Dit vlak is in het stedenbouwkundigkader benoemd als Openbare ruimte. De monumentale bomen moeten behouden blijven. Hier is in principe ook geen nieuwbouw mogelijk, behalve als blijkt dat er monumentale bomen zijn die in dusdanig slechte staat verkeren dat deze gekapt moeten worden. Uit de onderzoeken blijkt dat dit niet het geval is.
Vlak B biedt de mogelijkheid om extra bouwvolume toe te voegen. De ontwikkelaar kan hier gebruik van maken. Het is geen verplichting. Een ontwikkelaar zou ook een gedeelte van dit gebied kunnen ontwikkelen. In gebied staan 3 bomen, waarvan boom nr 33992 op de grens staat van vlak B en F. Boom nr 33993 is van zeer slechte kwaliteit, het is aannemelijk dat deze boom, ongeacht een eventuele ontwikkeling gekapt dient te worden.

3. Kaders

geen vragen gesteld

4. Aandachtspunten voor bomen in de hoofdstructuur

4.1 *Kwaliteitsbomeninventarisatie opstellen*; op basis van de gegevens van de onderhoudspartner en uitgevoerde VTA blijkt dat bijna alle bomen (op één) na in goede staat verkeren

4.2 *Kappen van monumentale bomen kan alleen bij zwaarwegende economische redenen. Dat is een politieke beslissing. Uitgangspunt is alleen kappen indien ze van slechte kwaliteit zijn, dit kan het geval zijn*; Dit is ook het uitgangspunt in het stedenbouwkundigkader. De monumentale bomen staan niet in een bouwvlak.

4.3 *voor bomen > 20 een kapvergunning aanvragen*; dit is ook van toepassing op de locatie Drijfriemenfabriek

4.4 *Er is een herplantplicht conform het bomenbeleidsplan en bomenverordening. Waar wordt dat uitgevoerd*; dat is aan de toekomstige ontwikkelaar, en alleen van toepassing als er bomen gekapt moeten worden

4.5 *Het totale oppervlakte groen moet gelijk blijven eea conform duurzaamheidsprogramma (hoofdstuk 3.6). Als compenseren niet kan, dan is dat een politieke beslissing. Compensatie kan ook op andere locatie in de buurt;* dat moet blijken uit het ontwerp van de toekomstig ontwikkelaar.

4.6 *niet bouwen onder kruinprojectie van een boom*; Dat moet blijken uit het ontwerp van de toekomstig ontwikkelaar

4.7 Ecologie:

1. *Quickscan ecologie moet gedaan worden. Het spoor wordt vaak als ecologische route gebruikt. Dat heeft mogelijk gevolgen voor waar je wel of niet kunt bouwen*
2. *Evt. moet een Flora en Fauna wet ontheffing traject doorlopen worden*
3. *Ontwerp moet voldoen aan beleidsregels natuurinclusief bouwen (vleermuisruimte, vogelkasten etc.) Dat is een vastgestelde beleidsregel*

De genoemde onderzoeken moeten inderdaad worden uitgevoerd. Het is aan de toekomstig ontwikkelaar om deze uit te voeren.

4.8 *Relatie met Motie 63*: er moet eerst een bomenkwaliteitsonderzoek gedaan worden met GPS inmeting alvorens er een ontwerp gemaakt wordt; Het stedenbouwkundig kader is geen ontwerp. Het biedt de randvoorwaarden waarbinnen een ontwerp gemaakt kan worden. Op de genoemde bouwvlakken B en C is het toegestaan om een bouwvolume toe te voegen. Als de toekomstige ontwikkelaar hier gebruik van wil maken, dan dient hij een boomkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Op basis van de reeds aanwezige gegevens over de aanwezige bomen, kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit van de bomen op de locatie goed is, met uitzondering van één boom.

5. Overige informatie

Haarlem

5.1 *goede motivering van de Kap*; als het kappen van niet monumentale bomen nodig blijkt, dan dient hiervoor een kapvergunning te worden aangevraagd.

5.2 *Hoofdbomenstructuur behouden*; in de strook langs de oude weg (vlak D) is geen bebouwing toegestaan

5.3 *Kijkgroen en bomen langs de oude weg, blijft dat behouden?*; in de strook langs de oude weg (vlak D) is geen bebouwing toegestaan

5.4 *Ondergrondse leidingen, is hier rekening mee gehouden*; deze zijn bekend en geïnventariseerd (P29 van het kader) uitgangspunt hierbij is dat het aan de ontwikkelaar is om deze kabels en leidingen te verleggen, als dit nodig blijkt.

2

Bedrijfslocatie•nl
Bedrijfsmakelaars - Taxateurs
NVM BUSINESS

Gemeente Haarlem
Afdeling Vastgoed
T.a.v. de heer A. Smal
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 16 februari 2017

Betreft: **Adviesbrief inzake Harmenjansweg 95 te Haarlem, locatie "Drijfriemfabriek"**

Geachte heer Smal,

Naar aanleiding van uw verzoek doen wij u bij deze de adviesbrief toekomen. U vroeg ons te adviseren over een mogelijke verkoop in delen van bovengenoemd object.

Situatie
Opdrachtgever is voornemens de voornoemde locatie te verkopen middels openbare verkoop. De locatie betreft de voormalige Drijfriemfabriek, tijdelijke opstallen ten behoeve van stadsstrand 'De Oerkap' alsmede de omliggende grond met diverse bouwvlakken en voorziene bestemmingen.

Taxatie
In 2016 is door ons kantoor een taxatie uitgevoerd met als waardepeildatum 7 juli 2016, u genoegzaam bekend. In deze taxatie zijn scenario's uitgerekend die leidden tot de getaxeerde marktwaarden. Daarbij is steeds uitgegaan van verkoop van het geheel.

Vraagstelling
Van u ontvingen wij het document "Amendement Verkoop de Drijfriemenfabriek los van de ontwikkelkavel". U vroeg mij aan te geven of verkoop in delen, zoals in het amendement beschreven, invloed heeft op de te realiseren opbrengsten.

Advies
Het te verkopen object met bijbehorende percelen is een complex object qua ligging, bouwkundige staat en monumentale status (Gemeente Monument). Sterk punt van de locatie zijn de ligging aan het water en aan de rand van het Scheepmakerskwartier, de zichtbaarheid en de bereikbaarheid.

Oudeweg 8E
2031 CC Haarlem
tel. 023 - 525 1 525
fax 023 - 527 32 13
info@bedrijfslocatie.nl
www.bedrijfslocatie.nl
Rabobank 32.44.99.809
KvK 34104465
B.T.W. nl 812.15.945.b01

Bedrijfslocatie.nl is een activiteit van Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars B.V. Op alle werkzaamheden zijn de NVM voorwaarden voor professionele opdrachtgevers 2006 van toepassing.
A.J. van der Schaaf & G.E. van der Schaaf - Bedrijfsmakelaars en Taxateurs - Lid NVM Business

vastgoedcert gecertificeerd

Zwakke punten van het object zijn de ingeklemde ligging tussen spoorlijn en Oudeweg, de monumentale status van de Drijfriemfabriek, uitwerking van de bouwvlakken en bijbehorende bestemmingen en de beperkte parkeermogelijkheden. In onze optiek is de kans groot dat, indien de Drijfriemfabriek separaat verkocht wordt, het resterende noord-oostelijke kavel minder eenvoudig verkocht zal kunnen worden. Ontwikkeling van dit deel is beperkt door de grotendeels voorziene bestemming 'openbaar groen' en de zeer beperkte mogelijkheden om parkeerruimte te realiseren. Vooral het zuid-westelijk deel waarop de Drijfriemfabriek en 'de Oerkap' zijn gevestigd biedt de meeste kansen vanwege de bestemming, de zuidelijke oriëntatie en de mogelijkheid tot het gebruik als terras. Vanwege de complexiteit is dit object vooral geschikt om te verkopen aan één partij die deze locatie op een kwalitatieve wijze kan herontwikkelen. Indien het zuid-westelijke deel reeds zal zijn verkocht dan zal het noord-oostelijke deel waarschijnlijk moeilijker te verkopen zijn. Verwachting is ook dat een kleiner aantal partijen zich zal melden om hier een ontwikkeling mogelijk te maken. Verkoop van het zuid-westelijke deel zal ook grote invloed hebben op de mogelijkheden voor parkeren ten aanzien van met name het noord-oostelijke deel. Tevens geldt dat indien het zuid-westelijke deel zal worden verkocht aan de huidige gebruikers er geen optimale aanwending zal plaatsvinden passend bij deze locatie (commerciële functies en wonen). Verwachting is dat bij gelijkblijvend gebruik dan ook een lagere waarde realiseerbaar is. Tevens zal dit gebruik leiden tot een lagere opbrengst van het noord-oostelijke deel. Naast bovengenoemde opmerkingen zijn er nog diverse factoren te bedenken welke een negatieve werking kunnen hebben op de totstandkoming van een succesvolle en hoogwaardige ontwikkeling van deze locatie.

Cijfermatige onderbouwing

Hoewel nog geen opdracht is gegeven voor een cijfermatige onderbouwing van bovenstaande is de verwachting dat berekening van de separate verkoopwaarden van bovengenoemde locatie zullen leiden tot een lagere totaalopbrengst. Indien nodig kan opdracht worden verstrekt een cijfermatige onderbouwing aan te leveren.

Het bovenstaande in acht nemende adviseren wij opdrachtgever om niet te kiezen voor separate verkoop.

Voor vragen of opmerkingen, neemt u gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Bedrijfslocatie.NL Bedrijfsmakelaars – Taxateurs
G.E. van der Schaaf RMT RT

Oudeweg 8E
2031 CC Haarlem
tel. 023 - 525 1 525
fax 023 - 527 32 13
info@bedrijfslocatie.nl
www.bedrijfslocatie.nl
Rabobank 32.44.99.809
KvK 341 04 465
B.T.W. nl 8112.15.945.b01