

Stadsgesprek toekomst Fietszfabriek

Dit stadsgesprek over leegstand borduurde verder op een eerdere brainstorm over leegstand in januari in Belcanto (voorheen het Belastingparadijs). We kozen nu voor een concrete casus: het gebouwencomplex tussen Oostvest en Spaarne - gemakshalve samengevat onder de noemer van Fietszfabriek.

Het complex, nu eigendom van de gemeente, is een door de eeuwen heen bont aan elkaar gegroeid geheel van gebouwen. Een groot deel is tijdelijk in gebruik. Het geheel oogt verwaarloosd, ook door de rommelige omgeving.

Het 'aangroeimodel' van de gebouwen ontstond al in de zeventiende eeuw toen schipper/brouwer/stadsbestuurder Dickx ging uitbreiden achter zijn woning aan de Houtmarkt aan het Spaarne. De brouwerij hield het uit tot 1916, daarna kwamen een bedrijf met kaasimport en een drukkerij, gevolgd door de Fietszfabriek (genoemd naar de eigenaar Frans Fiets), Patronaat en Mondiaal Centrum. Nu vind je er de Voedselbank en enkele antikraakbewoners, de atelier/expositieruimte 'Horizonverticaal' in het monumentale zeventiende-eeuwse pand aan de Houtmarkt en het Jan en Pietmuseum in de Dijkstraat.

De deelnemers aan het stadsgesprek waren te gast in die laatstgenoemde twee panden. In 'Horizonverticaal' beluisterden ze het verhaal van de kunstenaars die hier met een tijdelijk contract zijn neergestreken. In het Jan en Pietmuseum hoorden ze over de moeizame strijd van de deel-huurders van het gebouw versus de gemeente – mooie voorbeelden in het licht van de constante verplaatsingen van kleine culturele instellingen door de stad. Architect Hans van Eeden belichtte zijn plan voor het gehele gebied, dat hij in 2009 op eigen initiatief maakte.

Ontdekkingstocht

Het stadsgesprek leidde tot een ontdekkingstocht. Letterlijk, want het was een verkenning van het gebouwencomplex (al konden we helaas niet overal naar binnen). Maar ook figuurlijk. Gaandeweg ontstonden gesprekken tussen mensen van verschillende pluimage, niet alleen over de toekomst van dit gebied maar ook over leegstand in het algemeen, tijdelijke invulling, invloed vanuit de wijk, visies op de (economische, culturele) waarde van panden, hergebruik en eigenaarschap.

Er waren een paar gesprekssporen te onderscheiden:

- de (huidige en toekomstige) invulling van dit specifieke terrein;
- het langjarige proces waarin leegstaand vastgoed terecht kan komen;
- de manier waarop publieke en commerciële eigenaren daarmee omgaan.

Opmerkingen over dit complex

Het gebouwencomplex van en rond de voormalige Fietszfabriek staat eigenlijk niet leeg: er zijn immers diverse tijdelijke gebruikers.

We hebben het hier over eigendom van de gemeente met niet alleen een marktwaarde maar ook een maatschappelijke waarde. Zolang er geen definitieve beslissing is over de bestemming en wél

tijdelijk gebruik wordt toegestaan 'in afwachting van verkoop' moet er meer aan onderhoud worden gedaan.

De gebouwen en omgeving zijn verwaarloosd. Deze rotte kies aan de poort van Haarlem is de wijkbewoners een doorn in het oog.

Het braakliggende terreintje zou bijvoorbeeld (tijdelijk) kunnen worden ingericht met groen (park, stadslandbouw) in deze verder toch versteende buurt. Zowel bij de tijdelijke als de toekomstige ontwikkeling moet nadrukkelijk de buurt betrokken worden. Dit is de entree van de stad!

Suggesties

Verkoop het complex niet in zijn geheel, maar in stukjes geknipt en gefaseerd, om ontwikkelingen op gang te helpen en verpaupering tegen te gaan. Laat het zich organisch en flexibel ontwikkelen met gemengde bestemmingen; een combinatie van doelgroepen en functies.

Bezie de ontwikkeling in groter verband (betrek de Koepel, Oerkap, Nieuwe Energie en NS-terrein langs Amsterdamsevaart erbij).

Verbind alle panden met elkaar en renoveer met multifunctionele bestemming.

Maak bij toekomstige ontwikkelingen het gebied autoluw.

Algemene conclusie

Vastgoed moet ook werken! Tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed ontslaat de eigenaar niet van verplichtingen.

Wegingsfactoren

Er is aan het eind van het Stadsgesprek een aantal algemene wegingsfactoren geformuleerd voor beleid voor leegstaand vastgoed. Het zijn suggesties zonder een waardeoordeel of beoordeling op haalbaarheid; sommige kunnen haaks op elkaar staan. Het is aan de beleidsmakers om de keuzes te maken.

- De waarde: Kijk niet alleen naar economische waarde, maar ook naar de maatschappelijke waarde; neem dat mee in de kosten/batenanalyse.
- Tijdelijke invulling: tijdelijke bestemmingen kunnen verdere verloedering tegengaan en een vliegwielfunctie hebben voor de verdere ontwikkeling; gebruik tijdelijkheid in partnerschap met de wijk; sluit niet uit dat een tijdelijke bestemming permanent kan worden (hergebruik); creëer kansen voor pop-up-bestemmingen waar niet veel investeringen voor nodig zijn; geef ruimte aan de creatieve maak-industrie.
- Partnerschap: Slagingskansen worden groter (win/win) als overheid, corporaties, eigenaren en ondernemers, kortom alle betrokkenen, op één lijn zitten op weg naar hetzelfde doel; betrek in ieder geval vooral de wijk bij alle plannen.
- Stedenbouwkundig: kijk bij invulling ook naar het bestaande (historische) stadsbeeld met aandacht voor cultureel erfgoed; gebouwen zijn ook een visitekaartje voor bezoekers van buiten de stad.
- Planologisch: bezie ontwikkelingen in groter verband; laat bestemmingsplannen geen rigide belemmerende hobbels worden.

- Ontwikkeling: laat gebouwen(complexen) zich organisch ontwikkelen door een gefaseerde aanpak; zet grootschaligheid af tegen kleinschaligheid.
- Invulling met woningbouw: mocht er ruimte komen voor woningen in de toekomst, zorg dan voor een menging van sociale/vrije sector; maak flexibele woningen; interesseer corporaties; denk ook aan (collectieve) zelfbouw.
- Tijdsplanning: neem het initiatief en ga niet zitten afwachten tot de markt warmloopt.

Dit stuk gaat naar de gemeente (wethouder vastgoed, afdeling vastgoed, raadsleden) en alle deelnemers. We sturen het ook aan de mensen die verhinderd waren, maar graag op de hoogte willen blijven. En natuurlijk ook aan al diegenen die zich in de loop van de tijd geïnteresseerd toonden in dit onderwerp en hun mailadres aan ons gaven.

Haarlem, 29 juni 2015