

Adviesnota B&W Herontwikkeling locatie Scheepswerf Draaisma

Datum	7 oktober 2022	Behandelend ambtenaar	J. van Dijk
Afdeling	Omgeving	Manager	M. van Deutekom
Onderwerp	Herontwikkeling locatie Scheepswerf Draaisma Franeker		
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Advies/Ontwerpbesluit:

1. Voor de stedenbouwkundige invulling van de locatie Draaisma te Franeker de gemeenteraad voor te stellen om in te stemmen met scenario 2, te weten: het behoud van de oude smidse door het pand als gemeente Waadhoeke aan te kopen. Vervolgens zal een nieuwe bestemming/invulling voor het pand moet worden gezocht. De overige panden behorende tot de locatie Scheepswerf Draaisma zullen worden gesloopt, waarna een nader uit te werken stedenbouwkundige invulling van het terrein volgt zonder de locatie van de oude smidse.

Inleiding

Op 28 mei 2020 is de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk vastgesteld door de raad. In deze woonvisie is de locatie Vliet/Tuinen expliciet benoemd als transformatielocatie naar wonen. De locatie Scheepswerf Draaisma maakt onderdeel uit van de locatie Vliet/Tuinen. Zie bijgevoegde kaart (Bijlage 1). In deze structuurvisie is tevens aangegeven dat het belangrijk is meer aandacht te schenken aan panden en objecten die geen Rijksmonumenten zijn, maar wel bepaalde karakteristieke en beeldbepalende waarden hebben.

Historie

De locatie van de voormalige Scheepswerf Draaisma bevindt zich aan het Vliet te Franeker. Generaties lang heeft de familie Draaisma hier gewoond en gewerkt. In de jaren 90 is het bedrijf verhuisd naar het bedrijventerrein te Franeker. De werkzaamheden aan het Vliet werden beperkt tot kleinschalige reparaties en opslag van schepen. In 2016 is door Stichting Draaisma's Werf Welgelegen verkend of het mogelijk zou zijn om weer werkzaamheden zoals restauratie van de schepen terug te brengen naar deze plek. Gezien geluidsaspecten bleek dit niet mogelijk.

Karakteristieke panden

De locatie aan het Vliet is gelegen binnen het bestemmingsplan Franeker Zuid dat op 17 mei 2018 is vastgesteld. Ter uitvoering van structuurvisie Stad Franeker 2015-2025 en voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, is een inventarisatie uitgevoerd om de karakteristieke panden en objecten in Franeker in beeld te brengen. De geïnventariseerde panden en objecten hebben op een aantal vaststaande criteria een score toegekend gekregen, variërend van 10 tot en met 24 punten. De raadscommissie van voormalig Franekeradeel heeft de intentie uitgesproken om panden en objecten met een score van 19 punten of meer de status "karakteristiek" toe te kennen. Dat heeft er uiteindelijk toe geleid dat binnen het bestemmingsplan Franeker Zuid slechts 4 panden zijn aangemerkt als karakteristiek en daarmee van een aanvullende beschermde regeling zijn voorzien. Het pand van de oude smidse, waaraan destijds een score van 15 punten is toegekend, maakt daar geen onderdeel van uit.

Herontwikkeling

Vanaf maart 2018 is de gemeente in gesprek met de toenmalige eigenaar van de locatie Scheepswerf Draaisma over een herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. Naar mate de tijd vorderde heeft de toenmalige eigenaar haar locatie in 2021 verkocht aan een ontwikkelaar, SD-projecten. Deze ontwikkelaar heeft de herontwikkeling verder opgepakt en is bezig om te komen tot een goede stedenbouwkundige invulling van dit terrein met woningbouw. De ontwikkelaar heeft het idee om verschillende woningtypes; appartementen en gezinswoningen te gaan realiseren. Tevens is door de ontwikkelaar contact gelegd met een zorginstelling om zorgwoningen te realiseren op de plek van de oude smidse. Het plan is om deze ontwikkeling een sfeer van de oude scheepswerf mee te geven; woningen met een knipoog naar pakhuisarchitectuur en loodswoningen.

Oude smidse

De verkoop van de locatie Scheepswerf Draaisma aan SD-projecten is aanleiding geweest voor de Vrienden van de Stad Franeker en later ook Bond Heemschut, De Noorderschippers, buurtvereniging

Het Vliet, om middels diverse brieven en publicaties aandacht te vragen voor behoud van het pand van de oude smidse.

Vervolgens is SD-projecten samen met de gemeente in overleg getreden met al deze partijen om te onderzoeken waar mogelijke oplossingsrichtingen liggen. Daarbij heeft de ontwikkelaar aangegeven dat het pand vooralsnog niet zal worden gesloopt.

Dit heeft geleid tot een aantal mogelijke oplossingsrichtingen c.q. richtinggevende scenario's voor de herontwikkeling van het gebied. Deze scenario's zijn ook toegelicht aan de diverse partijen waar gesprekken mee zijn gevoerd. In de basis gaat het om twee scenario's. Deze worden hieronder toegelicht.

Scenario 1

Op de transformatielocatie (locatie Scheepswerf Draaisma) wordt door ontwikkelaar SD projecten alles gesloopt (het blauw omlijnde deel op de kaart bijlage 1). De locatie zal met woningbouw worden ontwikkeld. In de nieuwe bebouwing komt een architectonische 'knipoog' naar de historie van de plek.

Scenario 2

Het behouden van het pand van de oude smidse door het pand als gemeente Waadhoeke aan te kopen. Het deel waar het om gaat is blauw weergegeven op de bijgevoegde kaart (zie bijlage 1). Het pand zal vervolgens gerenoveerd moeten worden. En zal er een nieuwe toekomstbestendige bestemming worden gevonden voor het historische pand.

De overig panden behorende tot de locatie Scheepswerf Draaisma zullen worden gesloopt, waarna een nader uit te werken stedenbouwkundige invulling van het terrein volgt zonder dat de oude smidse onderdeel uitmaakt van deze herontwikkeling.

Volkshuisvesting

Met de herontwikkeling van deze locatie zijn verschillende belangen gemoeid. In de eerste plaats het volkshuisvestelijke belang, ofwel de realisatie van woningen, zoals door uw raad met de aanwijzing van het gebied als transformatielocatie naar wonen wordt beoogd. Daarnaast spelen verschillende andere omgevingsaspecten een meer of minder belangrijke rol bij de herontwikkeling van de locatie.

Voor het cultuurhistorisch belang, in het bijzonder dat van de oude smidse, wordt door verschillende partijen de aandacht gevraagd.

Om verder te kunnen met de planvorming voor de locatie Scheepswerf Draaisma als onderdeel van de transformatielocatie Vliet/Tuinen is het nodig dat een keuze wordt gemaakt uit één van de twee benoemde richtinggevende scenario's. Met een richtinggevende keuze kan de ontwikkelaar een nader stedenbouwkundige invulling uitwerken, die vervolgens op de gebruikelijke wijze zal worden voorgelegd aan betrokken partijen onder andere middels een inloopmiddag/-avond. Dit leidt vervolgens tot de gewenste stedenbouwkundige invulling van de locatie Scheepswerf Draaisma, die via uw college aan de raad zal worden voorgelegd.

Beoogd (meetbaar) effect

Herontwikkeling van de locatie van de Scheepswerf Draaisma naar woningbouw met behoud van de oude smidse.

Motivering

Uw college heeft tot dusver geacteerd binnen de door de raad vastgestelde kaders maar ook gemerkt dat hierover de nodige discussie is ontstaan. Als gemeente hebben wij thans geen erfgoed- of monumentenbeleid waarna we kunnen verwijzen. De vraag alleen op basis van volkshuisvesting beoordelen is voor deze locatie niet voldoende. Het is aan de raad om uw college de juiste kaders mee te geven. In dit geval is dat voor deze locatie vertaald in een tweetal scenario's zoals hiervoor beschreven en waaruit een keuze dient te worden gemaakt.

Sloop van de oude smidse leidt tot een onomkeerbare situatie. Uw college wordt dan ook geadviseerd om de raad voor te stellen om in te stemmen met scenario 2, te weten het behoud van de oude smidse, middels aankoop door de gemeente. Met dit scenario wordt tijd en ruimte geboden om tot een ontwikkeling van het gebied te komen met kans op behoud van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden, zonder dat daarbij extra vertraging ontstaat voor ontwikkeling van het resterende gebied voor woningbouw.

Het behoud van de oude smidse met de juiste invulling kan op termijn van meerwaarde zijn voor Waadhoeke, Franeker en de herontwikkeling van de locatie in het bijzonder. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat voor scenario 2 thans geen middelen beschikbaar zijn. Hiervoor zal te zijner tijd door uw college een kredietaanvraag aan de raad moeten worden gedaan.

De argumenten per scenario worden hieronder uiteengezet.

Scenario 1 Ontwikkelen van de totale locatie

1.1 Ontwikkelen van het gehele gebied sluit aan bij het vastgestelde beleid

De locatie Scheepswerf Draaisma is in de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk expliciet aangewezen als transformatielocatie naar wonen. Dit is eveneens aangegeven in de Structuurvisie van de Stad Franeker. De ontwikkelaar heeft het idee om verschillende woningtypes; appartementen en gezinswoningen te gaan realiseren. Tevens is door de ontwikkelaar contact gelegd met een zorginstelling om zorgwoningen te realiseren op de plek van de oude smidse. Het plan is deze nieuwbouwplannen een sfeer van de oude scheepswerf mee te geven. Woningen met een knipoog naar pakhuisarchitectuur en loodswoningen.

1.2 Het pand kent geen monumentale status of bescherming.

In het geldende bestemmingsplan heeft dit pand / de locatie geen bescherming gekregen. Ook is er geen sprake van een Rijksmonument.

De oude smidse is zowel in 2016 als in 2022 beoordeeld door Steunpunt Monumentenzorg. Op basis van het puntensysteem heeft het pand niet voldoende gescoord om als karakteristiek in het bestemmingplan te worden opgenomen. Vandaar dat, indien er een sloopaanvraag wordt ingediend, dit door de gemeente niet kan worden tegengehouden.

Scenario 2 behouden van de oude smidse

2.1 Het betreft een locatie met een rijke geschiedenis

Het Vliet in Franeker kent een lange geschiedenis (zie bijlage 2). De werf van de familie Draaisma is hier meer dan 150 jaar geleden gestart. Er zijn hier jarenlang schepen gebouwd op traditionele wijze. De scheepswerf is echter al jaren niet meer actief in gebruik. Meerdere pogingen om de historie te bewaren

zijn om verschillende redenen gestrand. Het zal dan ook een uitdaging vormen om hier een passende invulling en partij voor te vinden.

2.2 Het betreft de laatste historische werf uit Franeker

Eind 16e eeuw vonden de eerste scheepsbouwactiviteiten plaats aan het Vliet, met name gericht op de lokale en regionale markt. In de eeuwen daarna worden in en rond Franeker nieuwe scheepswerven gevestigd, onder andere aan het Vliet, aan de stadsgrachten en de vaarten naar het noorden van Franeker en ook op Zevenhuizen.

2.3 Door verschillende stichtingen en partijen wordt aandacht gevraagd voor het behoud van de oude smidse.

Voor het cultuurhistorisch belang, in het bijzonder dat van de oude smidse, wordt door verschillende partijen uit Franeker en daarbuiten de aandacht gevraagd.

Kanttekeningen per scenario

Scenario 1 Ontwikkelen van de totale locatie

1.1. De uitkomst van de planologische procedure is onzeker.

Het ontwikkelen van de totale locatie heeft tot dusver tot weerstand bij een aantal partijen geleid. Hoewel er inmiddels goed contact is en er met alle partijen is gesproken zal het verloren gaan van de oude smidse voor het nodige sentiment/teleurstelling zorgen.

Scenario 2 Behouden van de oude smidse

2.1 Ondanks de rijke geschiedenis van de locatie scheepswerf Draaisma heeft geen enkele (markt)partij het terrein willen aankopen ten behoeve van de historie.

De voormalige eigenaar van de locatie Scheepswerf Draaisma heeft de locatie te koop aangeboden. Echter geen enkele (markt)partij is hierop ingegaan. Ook niet partijen die zich bezighouden met het bewaren van “cultureel erfgoed”. Als het aankomt op aankoop, renovatie en het vinden van een goede bestemming/invulling van het pand de oude smidse wordt door deze partijen gekeken naar de gemeente.

2.2 Is er een toekomstbestendige invulling voor de locatie?

Het is echter nu nog de vraag of het apart aankopen, renoveren en vinden van een nieuwe bestemming/invulling van het pand de oude smidse wel kan leiden tot een financieel haalbare en toekomstbestendige invulling. Gedurende de onderzoeksperiode van 2 jaar kan daarover uitsluitel worden gegeven.

Analyse

De ontwikkelaar heeft met alle partijen die zich zorgen maken over de locatie Scheepswerf Draaisma gesproken. De gemeente was vertegenwoordigd bij deze gesprekken. Tevens is er op advies van de Vrienden van de Stad Franeker een overleg met Boei (Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed BV) geweest om informatie in te winnen betreffende de mogelijkheden voor het zoeken naar een nieuwe invulling voor de oude smidse.

Boei geeft aan dat het herbestemmen van de oude smidse een lastig verhaal kan worden. Het opknappen en restaureren van het pand vraagt veel en om er een toekomstig bestendige invulling voor te vinden die passend is op de plek en in het gebouw is een hele uitdaging.

Samenleving

Diverse partijen hebben hun zorgen geuit richting de gemeente en de ontwikkelaar betreffende de toekomst van de oude smidse. De Vrienden van de Stad Franeker, de Noorderschippers en de buurtvereniging Vliet wensen dat het werfgebouw blijft bestaan en een nieuwe invulling krijgt. Ze hechten waarde aan de historie en het verhaal van de plek. De plek in Franeker waar vele schepen zijn gemaakt. De enige nog bestaande werf in Franeker. Er is echter tot dusver geen enkele partij die heeft aangegeven de locatie in eigendom te willen nemen en een eventuele nieuwe functie te exploiteren.

Ontwikkelingen en trends

De woningmarkt is nu gunstig, dus er liggen nu kansen voor een herontwikkeling van dit deel van Vliet/Tuinen. Tegelijkertijd hechten we belang aan ons cultureel erfgoed en is de gemeente van plan om monumentenbeleid te maken.

Alternatieven

Een ander scenario zou kunnen zijn om het pand van de oude smidse te behouden, renoveren en als woonpand te integreren in de stedenbouwkundige invulling. Hiervan heeft de ontwikkelaar gezegd dat dit geen optie voor hem is (zowel financieel als bouwtechnisch in het kader van onder andere daglichttoetreding en alle andere hedendaagse eisen). De ontwikkelaar is voornemens om op de plek van de oude smidse zorgwoningen te realiseren. De bouwvoorschriften die aan dit soort woningen worden gesteld zijn van dien aard, dat het huidige pand van de oude smidse hieraan niet kan voldoen.

Vervolg

Nadat de raad een besluit heeft genomen, kan de ontwikkelaar verder met de nadere uitwerking van de herontwikkeling van de locatie Scheepswerf Draaisma.

Vervolgens zal op de gebruikelijke wijze de nader uitgewerkte stedenbouwkundige invulling worden voorgelegd aan betrokken partijen onder andere middels een inloopmiddag/-avond. Dit leidt vervolgens tot de gewenste stedenbouwkundige invulling van de locatie Scheepswerf Draaisma, die via uw college aan de raad zal worden voorgelegd.

Inwonersparticipatie

De bewoners van Vliet/Tuinen zullen op de gebruikelijke wijze betrokken worden bij de stedenbouwkundige invulling van de locatie Scheepswerf Draaisma. Hiertoe zal een inloopmiddag/-avond georganiseerd worden.

Relatie met het programma Dienstverlening

Niet van toepassing.

Relatie met het programma Ontwikkelperspectief

Deze ontwikkeling is passend binnen het ontwikkelperspectief Fijn leven - vitale en veerkrachtige dorpen en wijken!

Communicatie

De communicatie voor dit proces verloopt op de gebruikelijke wijze. Daarnaast zijn alle partijen die een brief hebben gestuurd over de locatie Scheepswerf Draaisma door de ontwikkelaar uitgenodigd voor een gesprek, waarbij de gemeente ook aanwezig was. Deze partijen zijn op de hoogte van de richtinggevende scenario's die nu voorliggen.

Nadat de raad een besluit heeft genomen kan een persbericht ook passend zijn.

Financiën

De ontwikkelaar heeft de gehele locatie verworven voor € 907.000,- met de potentie om de gehele locatie te ontwikkelen voor woningbouw. Dit in de lijn van het gemeentelijk beleid.

Voor scenario 2 zal met de ontwikkelaar overeenstemming moeten worden bereikt over de te betalen prijs, waarbij de bandbreedte tussen de € 300.000 en € 500.000 ligt.

Medewerking aan zijn plannen (beoogde 24 zorgwoningen op de plek van de oude smidse) brengt een getaxeerde waarde van € 960.000,- met zich mee voor de locatie van de oude smidse. Vanzelfsprekend moeten hiervoor ook de nodige ontwikkelkosten worden gemaakt en het bestemmingsplan (straks wijziging omgevingsplan) worden aangepast. Er zijn geen marktpartijen (waaronder ook stichtingen en verenigingen) in beeld die hebben aangegeven het pand te willen verweven of exploiteren. Het is dus aan de gemeente om overeenstemming te bereiken met de ontwikkelaar.

Juridisch kader

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1: Kaart locatie Draaisma Franeker;

Bijlage 2: Cultuurhistorische waardering werfgebouw Draaisma;

Bijlage 3: Concept Raadsvoorstel Herontwikkeling locatie Scheepswerf Draaisma Franeker.

