

Onderwerp Aanvullend voorbereidingskrediet Definitiefase en krediet Ontwerpfase "Sportweg"	
Nummer	2023/98108
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Pierik, J.A.
Telefoonnummer	06-39290075
Email	jpierik@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Om te komen tot een hogere stedelijke kwaliteit is eind 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de gebiedsontwikkeling Sportweg. Gedurende 2022 is met behulp van het afgegeven voorbereidingskrediet gewerkt aan de voorbereiding en onderzoeken. Het uitvoeren van de verschillende onderzoeken en de discussie rond de scope van het plangebied (variantenstudie) hebben geleid tot een langere doorlooptijd van het project en hogere kosten dan vooraf geraamd.</p> <p>Om de gebiedsontwikkeling Sportweg verder uit te werken (Programma van eisen voor de fysieke leefomgeving en Stedenbouwkundig Plan) is een aanvullend voorbereidingskrediet voor Definitiefase nodig. Tevens is een krediet nodig voor het doorlopen van de Ontwerpfase (onder andere een Stedenbouwkundig Plan). Aan de gemeenteraad wordt verzocht om het gevraagde aanvullende voorbereidingskrediet voor de Definitiefase en het krediet voor de Ontwerpfase beschikbaar te stellen.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en de wijze van agendering in de raad.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Raadsbesluit "Ontwikkelvisie Orionweg en Planetenlaan" (2019/836478); - Raadsbesluit "Startnotitie voor het plangebied Stadionplein", (2021/612678); - Collegebesluit "Voorkeursmodel Orionzone Noord en leidraad gebiedsontwikkeling "Sportweg", (2022/0478963); - Collegebesluit "Intentieovereenkomst Sportweg", (2022/1594191).
Besluit College d.d. 21 maart 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>De gemeenteraad voor te stellen:</p> <p>Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een aanvullend krediet te verlenen van € 366.000,- voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Sportweg (Definitiefase). Het totale voorbereidingskrediet voor de gebiedsontwikkeling "Sportweg" bedraagt daarmee € 724.120,-;

	<p>2. Een krediet te verlenen van € 430.000,- (waarvan € 274.150,- gedekt door bijdragen derden) voor de kosten voor het doorlopen van de Ontwerpfase voor de gebiedsontwikkeling Sportweg;</p> <p>3. Als er uiteindelijk geen grondexploitatie tot stand komt, worden de geactiveerde kosten ten laste van de Reserve grondexploitaties gebracht.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. 2-0-APR 2023 (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p>Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een aanvullend krediet te verlenen van € 366.000,- voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Sportweg (Definitiefase). Het totale voorbereidingskrediet voor de gebiedsontwikkeling "Sportweg" bedraagt daarmee € 724.120,-; 2. Een krediet te verlenen van € 430.000,- (waarvan € 274.150,- gedekt door bijdragen derden) voor de kosten voor het doorlopen van de Ontwerpfase voor de gebiedsontwikkeling Sportweg; 3. Als er uiteindelijk geen grondexploitatie tot stand komt, worden de geactiveerde kosten ten laste van de Reserve grondexploitaties gebracht. <p>de griffier, de voorzitter,</p>

1. Inleiding

In de vergadering van 23 december 2021 heeft uw raad, vooruitlopend op de te openen grondexploitatie, een krediet verleend van € 358.120 voor de kosten van voorbereiding en onderzoek (Definitiefase) voor de gebiedsontwikkeling Stadionplein (tegenwoordig Sportweg geheten). Dit gevraagde voorbereidingskrediet blijkt, mede door het niet voorziene onderzoek naar de primaire demarcatie van het plangebied, niet toereikend te zijn.

Om de voorbereiding nu verder door te kunnen pakken is er een aanvullend voorbereidingskrediet nodig. Met dit aanvullend voorbereidingskrediet is het mogelijk om de Definitiefase af te ronden (met het vaststellen van het Programma van Eisen voor de Fysieke Leefomgeving en de Grondexploitatie). Met krediet voor de Ontwerpfase kan deze fase worden doorlopen (met onder andere het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan en Schetsontwerp openbare ruimte).



2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

Vooruitlopend op de te openen grondexploitatie:

1. Een aanvullend krediet te verlenen van € 366.000,- voor de kosten van voorbereiding en onderzoek voor de gebiedsontwikkeling Sportweg (Definitiefase). Het totale voorbereidingskrediet voor de gebiedsontwikkeling "Sportweg" bedraagt daarmee € 724.120,-;
2. Een krediet te verlenen van € 430.000,- (waarvan € 274.150,- gedekt door bijdragen derden) voor de kosten voor het doorlopen van de Ontwerpfase voor de gebiedsontwikkeling Sportweg;
3. Als er uiteindelijk geen grondexploitatie tot stand komt, worden de geactiveerde kosten ten laste van de Reserve grondexploitaties gebracht

3. Beoogd resultaat

Met dit aanvullende voorbereidingskrediet kan de afronding van de Definitiefase verder opgepakt worden en tevens de Ontwerpfase van de gebiedsontwikkeling Sportweg worden doorlopen.

4. Argumenten

4.1 Eerder toegekende voorbereidingskrediet voor Definitiefase niet toereikend

Het in december 2021 toegekende voorbereidingskrediet van € 358.120 voor de kosten van voorbereiding en onderzoek (Definitiefase) voor de gebiedsontwikkeling Sportweg is, mede door het niet voorziene onderzoek naar de primaire demarcatie van het plangebied, niet toereikend gebleken. Om de voorbereiding verder door te kunnen pakken is er een aanvullend voorbereidingskrediet nodig.

4.2 Verder invulling geven aan de eerder vastgelegde ambities

Het primaire doel is een goede stedenbouwkundige invulling van de gebiedsontwikkeling Sportweg. Hierbij zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten:

- een veilige, gezonde leefomgeving met wonen, winkels, zorg en voorzieningen
- een zorgvuldige aansluiting van de nieuwe bebouwing op de bestaande omgeving en
- een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

4.3 Het betrekken van marktpartijen bij zowel Definitiefase als Ontwerpfase

Bij het realiseren van de ambities van de gebiedsontwikkeling Sportweg is naast de gemeente Haarlem (vanuit haar publiekrechtelijke rol en grootste grondeigenaar in het gebied), een aantal partijen betrokken, te weten:

- de zorgorganisatie Sint Jacob (nieuwe locatie voor zorg in ruil voor de te slopen locatie Nieuw Delftweide in Haarlem);
- Dreef Beheer (eigenaar van de DEKA supermarkt aan de Planetenlaan) die grond wenst te ruilen voor een nieuwe supermarkt en mogelijk markt woningen en
- woningbouwcorporatie Pré Wonen die de sociale woningen wenst te realiseren.

4.4 Bijdrage in plankosten en inhuur externe deskundigheid Ontwerpfase

In onderstaande budgetraming is een financiële bijdrage van de in 4.3 genoemde partijen opgenomen.

(Aanvullend) voorbereidingskrediet		
Plankosten Definitiefase	€ 305.335,00	
Plankosten Ontwerpfase	€ 126.900,00	100% ten laste van initiatiefnemers
Externe kosten /producten Ontwerpfase	€ 264.500,00	50% ten laste van initiatiefnemers
Onvoorzien 10%	€ 69.674,00	
Totaal	€ 766.409,00	

Met deze partijen is eind januari 2023 een Intentieovereenkomst gesloten en zal in Q2 2023 een Voorschotovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst wordt het verhalen van de gemeentelijke plankosten en de afspraken over de verdeling van de kosten van de in gezamenlijkheid in te schakelen derden/externen in het traject tot en met vaststelling van het PvEL en SP vastgelegd en heeft de gemeente Haarlem daarmee het risico van kostenverhaal van deze gebiedsontwikkeling gedekt.

Van het gevraagde aanvullende voorbereidingskrediet wordt € 274.150,- (zijnde 100% van de plankosten en 50% van de kosten externen uit de Ontwerpfase) gedekt door een bijdrage van de marktpartijen.

De ophoging van het budget leidt tot het kunnen afronden van de Definitiefase. In de Definitiefase worden de ruimtelijke, verkeerskundige en financiële aspecten onderzocht. De uitkomst(en) van dit onderzoek worden besproken met de stakeholders/omgeving.

Aangevuld met de overige gemeentelijke beleidskaders en de wet- en regelgeving wordt hiermee het Programma van eisen voor de fysieke leefomgeving (PvEL) opgesteld. Met de vaststelling van het PvEL door gemeenteraad wordt de Definitiefase afgerond.

Tevens is, in afstemming met Dreef Beheer BV, Stichting Sint Jacob, Stichting Pré Wonen, gekeken naar de mogelijkheid om het (ontwikkel)proces te versnellen. Dit in lijn met de eind januari 2023 met deze partijen gesloten Intentieovereenkomst. Afgesproken is om parallel aan het opstellen van het PvEL, ook al te starten met de Ontwerpfase, met onder andere het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan (SP) en het Schetsontwerp voor de openbare ruimte voor de gebiedsontwikkeling Sportweg.

De gemeente en partijen zien een meerwaarde (efficiency- en tijdvoordeel) in het parallel laten lopen van het opstellen van het PvEL en het SP. Beide producten vormen samen het kader waaraan de verschillende deelontwikkelingen binnen het plangebied van de Sportweg moeten voldoen.



De budgetraming ambtelijke inzet (plankosten) en kosten externe adviseurs vormt zodoende het kader voor de inzet in zowel de Definitiefase als de Ontwerpfase. Deze kosten zullen worden ingebracht in de te openen grondexploitatie, die ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd.

4.5 Participatie

Eerder is met de omgeving geparticipeerd en daar is de “Ontwikkelvisie Orionweg - Planetenlaan” uitgekomen. Uit de opkomst tijdens de bijeenkomsten en de input die toen is opgehaald blijkt een grote betrokkenheid van belanghebbenden.

Daarom is het van belang om ook bij de volgende fases belanghebbenden goed te betrekken bij en geïnformeerd houden over het proces. Het ontwikkelen van de gebiedsontwikkeling Sportweg heeft namelijk een grote impact op de omgeving.

In relatie tot de op te stellen producten en de planning is een Participatie- en Inspraakplan (PIP) opgesteld. De participatie en communicatie zal worden ingericht conform het opgestelde PIP.

4.6 Het verbeteren van de leefbaarheid

Het gebied kent momenteel in toenemende mate problemen met leefbaarheid. Dit leidt in de omgeving tot klachten. Op dit moment wordt gewerkt aan oplossingen op zowel het gebied van controle/toezicht als onderhoud. Dit vraagt inzet van middelen. De gedachte bij de herontwikkeling van het gebied is dat deze de problemen qua leefbaarheid een halt zal toeroepen.

4.7 De gemeenteraad heeft het budgetrecht

De gemeenteraad heeft het budgetrecht en dient deze wijziging ten opzichte van de primaire begroting 2023 vast te stellen.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Zonder aanvullend budget kunnen geen werkzaamheden worden uitgevoerd en opdrachten verstrekt

Zonder aanvullend is het niet langer mogelijk te werken aan de gebiedsontwikkeling Sportweg. Het aanvullend krediet voor Definitiefase en het krediet voor de Ontwerpfase is nodig om de kosten te kunnen dekken die gemaakt worden om te komen tot een breed gedragen visie voor de gebiedsontwikkeling Sportweg, de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot onder andere een PvEL en SP, inclusief de daarvoor noodzakelijke onderzoeken.

5.2 Ontoereikende dekking voor een financieel tekort op de exploitatie

Het programma uit een eerdere globale stedenbouwkundige verkenning laat een niet sluitende businesscase zien. De resultaten van de verdere uitwerking in de Definitiefase (PvEL) en de Ontwerpfase (SP) zullen moeten leiden tot een optimalisatie van de exploitatie c.q. sluitende businesscase (grondexploitatie). Daarnaast is er de mogelijkheid tot dekking voor enkele specifieke posten (met name met betrekking tot parkeren) vanuit het IP en het budget Ongedeelde Stad .

Er bestaat echter een kans, dat met het hanteren van de uitgangspunten vanuit diverse beleidskaders (met name beleid inzake woningbouwprogramma en parkeerbeleid/ -normen) de haalbaarheid in financiële zin voor de ontwikkeling ontoereikend blijft na het doorlopen van de Definitie- en Ontwerpfase. Het monitoren van ontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt is van belang.

Maar vooral eventuele beleidswijzigingen inzake parkeren en parkeernormen zullen van invloed zijn voor het nader op te stellen mobiliteitsplan. Dit heeft een direct effect op de resultaten van de grondexploitatie.

Het openen van de grondexploitatie wordt na oplevering van het PvEL ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Uitgangspunt is dat er een sluitend grondexploitatieresultaat wordt gerealiseerd. Het totale geactiveerde voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie.

Vervolgens vindt verrekening van deze kosten plaats met de marktpartijen. Mocht er geen grondexploitatie geopend worden, dan komen het voorbereidingskrediet voor de Definitiefase en het krediet voor de Ontwerpfase (een verlies) ten laste van de Reserve grondexploitatie.

6. Uitvoering

Bij complexe projecten, zoals de gebiedsontwikkeling Sportweg, wordt gewerkt aan de hand van het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP). In het HRPP wordt voor een zestal fases een leidraad gegeven over hoe een complex ruimtelijk project te organiseren en wie welke taken en verantwoordelijkheden heeft.



Het proces om te komen tot het(parallel) invulling geven aan de Definitiefase en de Ontwerpfase heeft tot een bijstelling van de planning geleid. Vaststelling van het PvEL Sportweg en besluitvorming over het vaststellen van een grondexploitatie is voorzien in Q1 van 2024. Het streven is om rond dat moment ook te beschikken over een SP dat gereed is voor besluitvorming. Tevens is dan ook duidelijk of en op welke wijze een verdere samenwerking met Dreef Beheer BV, Stichting Sint Jacob en Stichting Pré Wonen mogelijk is. De planning van het proces is in onderstaand schema weergegeven.

	Fase	Datum
1	Start proces opstellen PvEL en SP	Q2 2023
2	Ontwerp PvEL en concept SP gereed	Q4 2023
3	Besluitvorming B&W	Q1 2024
4	Participatie	Q1 2024
5	Besluitvorming gemeenteraad	Q2 2024