

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. A.W.P. Jansen
Telefoon 5113661
E-mail: a.jansen@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. SO/PM/2006/616
Te kopiëren: bijlage B t/m H
B & W-vergadering van 22 augustus 2006

Onderwerp

Stadsdeelhart Schalkwijk: Voorlopig Ontwerp

Het college van B&W heeft in april 2006 ingestemd met het '*concept-VO*' (SO/PM/2006/212) en vrijgegeven voor participatie en inspraak. De resultaten van de inspraak treft u aan in bijlage E. Thans heeft de ING- in samenwerking met gemeente en VvE - en met gebruikmaking van de opmerkingen uit de participatie, een '*definitief VO*' opgesteld. Op basis van de participatie is het plan / het schetsontwerp ten opzichte van maart 2006 op onderdelen gewijzigd.

Als gemeenteraad, VvE en INGV hun goedkeuring verlenen aan het onderhavige plan, dan kan geheel volgens het contract van december 2003, de Grond Exploitatie Maatschappij worden opgericht. Het is de bedoeling om de GEM i.o. per 1 oktober 2006 op te richten. De GEM gaat vanaf dan de verdere planontwikkeling ter hand nemen.

Ten behoeve van de besluitvorming is een 'Memorandum Besluitvorming Voorlopig Ontwerp' opgesteld in samenwerking met INGV. Daarin wordt op drie onderdelen van het Voorlopig Ontwerp gesignaleerd dat ofwel geen eenduidige oplossingsrichting is uitgewerkt (parkeren, planning/300 woningen), danwel nog verder moet worden gewerkt aan de uitwerking (kwaliteit openbare ruimte).

Na goedkeuring van het stedenbouwkundig VO kan gestart worden met de bestemmingsplanprocedure en Milieu Effect Rapportage (MER).

Raadsparaagraaf

Kaderstellend. Het betreft hier de vastlegging van een substantiële ruimtelijke en functionele ontwikkeling binnen Haarlem en in het bijzonder Schalkwijk.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp voor het Stadsdeelhart Schalkwijk, alsmede de daarbij behorende financiële en programmatische onderbouwing. De financiële onderbouwing is kostendekkend;
2. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de oprichting van de GEM voor het Stadsdeelhart Schalkwijk en het college daartoe te mandateren, onder verwijzing naar de bijgevoegde concept-oprichtingsakten in bijlage G;;
3. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het opstarten van de - voor de toekomstige realisatie en uitvoering van de plannen voor het Stadsdeelhart benodigde - ruimtelijke procedures in het kader van het bestemmingsplan in het derde kwartaal van 2006;
4. Aan de verdere invulling van de maatschappelijke en culturele functies in het stadsdeelhart Schalkwijk de voorwaarde te verbinden, dat de exploitatie van de zich te vestigen functies blijft binnen de kosten die ook de huidige exploitatie met zich meebrengt;
5. Het besluit heeft financiële consequenties.
6. Persbericht.
7. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

STADSDEELHARTen verder !! 27 maart 2006

Doelstelling

Deze notitie is opgesteld door ING en gemeente voor de stuurgroep Stadsdeelhart van 27 maart 2006 en is bestemd voor de verdere besluitvorming binnen ING, VVE en gemeente. Doel van deze notitie is het vastleggen van het kader waarbinnen alle partijen voldoende perspectief zien om met het project de volgende fase in te gaan.

Kernpunten

De kernpunten voor de besluitvorming betreffen:

- het plan
- het perspectief voor de komende jaren
- de gestelde harde voorwaarden (incl. financiën)

Het plan

Behoudens enkele gewenste inhoudelijke aanpassingen zijn de partijen op hoofdlijnen akkoord met het plan. Uitgangspunt daarbij is dat de door VVE en gemeente genoemde planaanpassingen (bijlage 1, bron: stuurgroep 6 februari 2006) –voor zover nog aan de orde- alsnog worden verwerkt. ING zegt dit toe. Het plan vormt alsdan een goede basis voor het vervolg en is geschikt voor het participatietraject. Belangrijk hierbij is dat ook het gehele plan (concept maart 2006 ‘Kloppend hart van schalkwijk’) gerealiseerd zal worden en dat de kwaliteit gewaarborgd wordt.

Het perspectief

Het perspectief voor de komende jaren kent een harde en een zachte kant.

De zachte kant betreft met name de trage en onvoldoende besluitvorming binnen het project. Teneinde het proces beter en daadkrachtiger binnen de gestelde planning aan te kunnen sturen heeft de regiegroep voorgesteld een externe onafhankelijke procesmanager aan te stellen met voldoende mandaat om deze taak ook daadwerkelijk in te kunnen vullen.

De harde kant van het perspectief betreft het formuleren en accorderen van de procesafspraken voor het vervolg als nadere uitwerking van de bestaande contractafspraken.

In basis gaat het hierbij om de volgende afspraken:

- het gehele plan zal gerealiseerd worden (calamiteiten daargelaten), hiertoe zullen fasegewijs afspraken gemaakt moeten worden zodat voldoende middelen overblijven voor het afronden van het project;
- de planning zal taakstellend blijven voor de verder voortgang;
- bij tegenvallende verwervingen wordt niet zonder meer gekozen voor het weglaten maar dient te worden gezocht naar alternatieve mogelijkheden voor realisering, een verschil van 1 miljoen op het totale verwervingsbudget wordt hierbij dan gezien als een acceptabele overschrijding en wordt door ING als risico geaccepteerd;
- de beoogde kwaliteit in het plan is gebaseerd op de oorspronkelijke aanbieding. De kwaliteit in het huidige plan dient zo spoedig mogelijk getoetst en vastgelegd te worden;
- de onafhankelijk voorzitter dient voldoende mandaat te hebben om in te kunnen grijpen in slepende discussies.
- uitgaande van de invulling van de onafhankelijk voorzitter blijft de GEM constructie uitgangspunt vanuit contractuele afspraken en de gezamenlijke inspanningsverplichting. Binnen de GEM kunnen goede operationele afspraken gemaakt worden met de ontwikkelaar zodat een voor hen optimale ontwikkeling mogelijk blijft.

De harde voorwaarden

Probleemstelling

De gemeente heeft eind 2005 harde voorwaarden gesteld waaraan het plan zou moeten voldoen. ING heeft zich hieraan geconfirmeerd, onder de conditie dat de contractueel overeengekomen inspanningsverplichting om te komen tot budgetneutraliteit van de grondexploitatie, gehandhaafd blijft.

Eén van de harde voorwaarden vanuit de gemeente is een reservering van 4 mln. voor ‘infrastructuur buiten het plangebied’.

Deze financiële reservering is geen onderdeel van de grondexploitatie en wordt ook niet gegarandeerd door de ING. Daarmee zou de grondexploitatie starten met een tekort van 4 miljoen en dat is voor de partijen ongewenst.

Om tot een oplossing voor dit tekort te komen en een open einde te voorkomen wordt de volgende oplossing voorgesteld:

- Binnen de grondexploitatie is thans een budget van 1,5 miljoen gereserveerd voor ‘aanpassingen aan de Briandlaan en Aziëweg’. De gemeente brengt dit budget van 1,5 miljoen voor de werkzaamheden aan de Briandlaan / Aziëweg - in eerste aanleg – in mindering op de reservering van 4 miljoen voor “infra buiten het plangebied“. Van deze 4 miljoen resteert zodoende 2,5 miljoen en dat is dan tevens het tekort op de grondexploitatie.
- Hoe gaan we met dit tekort om?
 - Partijen streven er gezamenlijk naar om in de verdere uitwerking door middel van kostenreductie of opbrengstverbetering het (geraamde) tekort op de grondexploitatie te reduceren. Van een resultaatverbetering wordt eerst het tekort op de grondexploitatie weggewerkt: de eerste € 2,5 mln komt ten gunste van de gemeente voor het budget ‘infra buiten het plangebied’. Verdere resultaatverbetering komt ten gunste van de gemeente voor de resterende 1,5 miljoen binnen het budget “infra buiten het plangebied“. Daarna komt resultaatverbetering ten gunste van kwaliteitsverbetering van het plan.
 - Daarnaast wordt - indien het rendement van ING op de vastgoedexploitatie meer bedraagt dan 9% - 50% van het meerdere met een maximum van € 2,75 miljoen benut ten gunste van de reservering van de 1,5 miljoen voor de gemeente voor het budget ‘infra buiten het plangebied’ alsmede ter afdekking van de gemeentelijke 50% van het eventueel resterende tekort van de grondexploitatie.
ING levert ten behoeve hiervan de stuurgroep een exploitatieopzet aan op basis van 9% rendement.
- Partijen spreken af dat - uitgaande van de gezamenlijke inspanning - een eventueel resterend tekort van maximaal 2,5 miljoen 50/50 gedeeld wordt tussen ING en gemeente, waarbij ING het tekort dekt uit de vastgoedopbrengsten en de gemeente een concessie doet in de harde afspraken.

Overigens blijft de garantie dat een eventueel resterend tekort in de grondexploitatie door de ING wordt afgedekt. Evenmin wordt die garantie door bovenstaande afspraken gelimiteerd. Wel blijft de gezamenlijke inspanningsverplichting voor een budgettair neutrale grondexploitatie.

Invulling overige harde voorwaarden door ING

1. de gehele verkeersstructuur rondom SDH binnen grondexploitatie oplossen
hieraan wordt voldaan
2. herontwikkeling Redevco, winkelstrip Europaweg, Deka
hieraan wordt voldaan, met dien verstande dat de Deka-locatie zelfstandig zal meelopen in de planontwikkeling en kosten-neutraal wordt ontwikkeld.
3. verhoging programma
hieraan is voldaan
4. parkeerplaatsen 2600 waarvan 1050 ondergronds
ING zal conform de parkeerbalans voldoende parkeerplaatsen realiseren waarbij zij vast wenst te houden aan de uitgangspunten van de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst. Momenteel worden in totaal circa 2600 parkeerplaatsen voorzien, waarvan circa 1000 ondergrondse plaatsen,
5. planning
hier wordt in hoofdlijnen aan voldaan: het winkelhart is in 2010 gereed, in 2009 zijn minimaal 300 woningen gerealiseerd, oprichting GEM per 1 april is niet meer mogelijk. Met de (financiële) consequenties van de vertragingen wordt door de partijen in alle redelijkheid omgegaan.
6. grondexploitatie
De grondexploitatie bij het voorliggende plan is budgetneutraal. Voor harde voorwaarde van de gemeente van 4 miljoen is een voorstel gedaan.
7. organisatie
door inschakelen van onafhankelijke procesmanager en met bovengenoemde perspectief afspraken wordt hieraan voldaan

Verklaring invulling budget Europaweg

Op basis van de contractafspraken was een budget uit de grondexploitatie gereserveerd voor de verdieping van de Europaweg. Door nieuwe zienswijzen ten aanzien van het plan c.q. het niet verdiepen van de Europaweg is dit budget noodzakelijkerwijs ingezet voor andere doeleinden binnen het project of direct daaraan gelieerd.

In de huidige opzet wordt de volgende invulling hieraan gegeven:

- 3,0 miljoen euro herprofilering Europaweg inclusief rotondes;
- 1,5 miljoen herprofilering Briandlaan en Aziëweg;
- 3 miljoen euro lagere opbrengsten verlaging van het programma van 230.000 naar 220.000 m²;
- 2,5 miljoen euro reservering budget “infra buiten plangebied”;
- 1,5 miljoen voor reservering planoptimalisatie;
- 1 miljoen extra bijdrage VTU;
- 4,5 miljoen inrichting en kwaliteitsverbetering openbaar gebied;

Bijlage 1.

A. Eerste reactie VvE

SDH Schalkwijk

Omdat er maar zo weinig tijd overblijft om een zo goed mogelijk VO te presenteren, geef ik onderstaand enkele opmerkingen op het op 24 januari 2006 gepresenteerde ontwerp van Jo Coenen.

- Zuidzijde Costa del Sol zou ik een woningplint van maken; alleen winkels aan/rondom entrees
- De winkelpassage Oost-west daarboven moet iets breder worden
- De doorsteek/entree t/o politiebureau zou ik laten vervallen (één entree richting Marktpllein is voldoende)
- De bevoorradingsooplossing aan de Europawegzijde is te smal (zowel entree als gang)
- In de plint Europaweg geen winkels, maar dienstverlening, kantoor e.d.
- Vier entrees richting Europaweg is teveel en onnodig (òf aan de Zuidzijde, òf aan de Noordzijde m.i. één dichtzetten)
- In het "Redevco-blok" moet absoluut een trekker komen
- De strook tussen de bestaande parkeergarage en de Dekamarkt zou ik overbouwen (zodat je ook meer mogelijkheden hebt met het optoppen van de Dekamarkt)
- In de tekeningen is het "optoppen" van de Dekamarkt niet voorzien
- De brug en uitrijdruimte bij de bestaande parkeergarage lijkt me erg smal; de middelste brug lijkt me in principe overbodig; de Zuidelijke brug zal een "volwaardige brug" moeten worden i.v.m. uitrijden politie e.d
- Aan de Oostzijde zou ik iets minder "water" maken, en echte grondgebonden woningen, met ook iets meer ruimte aan de voorkant
- De parkeeroplossing aan de Europaweg-zijde is op niveau 3 wel erg smal en gekunsteld
- Opvallend is dat er in de gehele planvorming en parkeerbalans geen enkele parkeerplaats voor VNU is voorzien; daar komen we natuurlijk niet mee weg.

Henk Phiferons
25.01.2006

B. Eerste reactie gemeente

Overzicht eerste reactie op het schetsontwerp Stadsdeelhart dd

Infrastructuur

- profiel Europaweg
aandachtspunten aansluitingen ventweg niet op rotonde
bij WC fietsers op ventweg
3 volledige bomenrijen
parkeerterreintje acceptabel functie "shop & stop" beheersen met slagboom
- entree parkeergarage Briandlaan vraagt veel meer verkeersruimte
suggestie bestaande brug handhaven

3 nieuwe bruggen of 2 oude ??

- stedenbouwkundig voorkeur voor nieuwe brug in hart van plein

noord-zuidverbinding

- belangrijke openbare route, niet overkappen

oost-westverbinding (tpv Hema)

- voorkeur voor recht blijft niet blokkeren, overdekt akkoord

oost-westverbinding (zuid)

- afhankelijk van positie brug open of dicht
- te veel dure verwervingen
- passage acceptabel slechts 1 ingang

noordplein

- invulling thans niet voorzien wel noodzakelijk
- deka-locatie wordt niet ontwikkeld, is wel gewenst
- aan Europaweg wel verwervingen geen opbrengsten

winkel-invulling

- winkels in 8- circuit
- dubbelzijdig winkels in winkelstraat noord
- trekker op noordoosthoek
- geen winkels aan oostzijde plein, reserveren voor overige functies
- 24 uur winkels aan parkeerterrein Europaweg
- dagmarkt aan zuidzijde markt
- trekkerbeeld, XL media, super??

Vrijetijd functies

- stadsdeelhartfunctie is stiefkindje ten opzichte van winkelfunctie
- concentreren rondom plein
- horeca aan oostzijde plein
- leisurefunctie sporthal, multifunctioneel sportcentrum weinig uitstraling

woongebied

- zuidzijde woonmilieu creëren (geen cultuur/winkels)
- meer grondgebonden woningen
- 3^e maaiveld bestaande winkelcentrum hoe oplossen

groen

- compensatie park volstrekt onvoldoende

kwaliteitsniveau

- referentie ceramique
- fietsstalling

Stadsdeelhart Schalkwijk Memorandum Besluitvorming Voorlopig Ontwerp

31 juli 2006

De contractuele basis voor het ontwikkelingsproces van het Stadsdeelhart is:

- de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, dd. 18 december 2003
- de notitie “ Stadsdeelharten verder”, dd. 27 maart 2006.

In maart 2006 is in de stuurgroep op voordracht van de regiegroep overeengekomen dat het toen voorliggende concept een goede basis vormt voor verdere uitwerking tot een VO Stedenbouw. Daarbij zijn wel een aantal punten aangemerkt die bij de verdere uitwerking aangepast / verbeterd dienen te worden. Het bestuur van de VVE alsmede de algemene ledenvergadering hebben ingestemd met het concept VO Stedenbouw.

De uitwerking die het concept VO Stedenbouw tot op heden heeft gekregen, heeft nog niet tot een resultaat geleid waarin alle knelpunten / verbeterpunten zijn opgelost / verwerkt. Om toch tot besluitvorming te kunnen komen kan het huidige concept VO Stedenbouw dienen, mits aanvullende afspraken hierbij worden meegenomen.

Het door partijen goed te keuren VO inclusief aanvullende afspraken is vervolgens na goedkeuring door partijen en samen met de eerder genoemde contractstukken de basis voor de GEM. De betreffende stukken worden opgenomen in het bedrijfsplan van de GEM.

De aanvullende afspraken betreffen een drietal primaire zaken en enkele secundaire elementen die als taakstellende opdracht voor de GEM door alle partijen geaccepteerd worden.

Als primaire voorbehouden worden vastgesteld:

(1) Parkeren:

Partijen houden bij het concept VO vast aan de contractoplossing.

De contractoplossing gaat uit van 1500 openbare parkeerplaatsen voor gemeente/VVE en 1200 exclusieve parkeerplaatsen voor rekening van ING gebaseerd op een parkeerbalans en op een programma van 230.000 m².bvo. VVE/gemeente kopen hierbij 700 parkeerplaatsen ondergronds, 200 boven bestaande parkeergarage en een upgrading van de bestaande parkeergarage van 600 parkeerplaatsen tegen een vast bedrag van 20.550.000 € prijspeil 2003.

In de voorwaarden van maart 2006 is uitgegaan van 2600 parkeerplaatsen op basis van een programma van 220.000 m², met een verdeling van 1500 versus 1100 pp op basis van dezelfde normering uit de parkeerbalans .

In het contract is overeengekomen dat partijen zich inspannen om te zoeken naar gunstiger parkeeroplossingen voor de ING onder voorwaarde dat de condities voor VVE/Gemeente relatief niet slechter worden.

(2) Planning en woningen:

In het Ontwikkelings- en Realisatie-contract is een harde opleveringsdatum vastgesteld van 2010. In de voorwaarden van maart 2006 is een harde eindoplevering vastgesteld voor het grootste deel

van het winkelcentrum van eind 2011, en voor het geheel eind 2013, onder de voorwaarde dat ING voor eind 2009 300 woningen oplevert. Deze voorwaarde blijft intact. De komende maanden wordt onderzocht hoe dit verder ingevuld gaat worden. De gemeente is bereid vanuit haar publieke taak zich in te spannen mee te werken aan een optimale proceduregang teneinde de betreffende planning te halen.

(3) Kwaliteit openbare ruimte

Bij het concept VO Stedenbouw ontbreekt een VO voor de openbare ruimte. Wel zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd. Deze uitgangspunten vinden hun oorsprong in de kwaliteitsomschrijving uit het projectboek Stadsdeelhart van 11 juni 2002. Voor het voorliggende concept VO is de openbare ruimte van Ceramique in Maastricht als referentie gebruikt. De betreffende contractuele afspraken blijven, voor zover relevant, intact.

Taakstellende aanvullende secundaire elementen

- Ter voorkoming van langdurige bezwaarprocedures moet aan de zuidzijde mogelijk een andere oplossing gevonden worden voor de schaa sprong van de laagbouw wijk naar de hoogbouw in het centrum. Een en ander dient uiteraard wel te passen binnen de uitgangspunten die ten aanzien van de grondexploitatie zijn overeengekomen.
- De inrichting van de openbare ruimte dient over voldoende kwaliteit te beschikken om het verwijderen van het groen aan de zuidzijde van het plangebied te compenseren.
- Het parkeerterrein aan de Europaweg moet dusdanig ingekleed worden dat enerzijds zicht op de gevel en anderzijds camouflage van het “blik” gerealiseerd wordt, bijvoorbeeld door een verdiepte ligging.
- Aan de oostzijde van het plein moet een substantiële horeca-invulling komen met terrasfuncties aangevuld met entree voor cultuur/maatschappelijke/leisurefuncties.
- Voor een optimale spreiding van de frequente bezoekers moet minimaal een trekker aan de zuidzijde gesitueerd worden.
- Er dienen voldoende fietsenstallingen voorzien te worden op daarvoor geschikte plekken.
- De inrichting aan de Aziëweg als entree naar het winkelcentrum moet passen binnen de integrale kwaliteitseisen voor het gehele stadsdeelhart.

Algemeen

Op basis van de behandeling in het college en de gemeenteraad kunnen nog meer aanvullende eisen worden geformuleerd, met dien verstande, dat zij ten alle tijden dienen te passen binnen de randvoorwaarden, zoals vastgelegd binnen de Ontwikkelings- en Realisatie overeenkomst en de notitie dd 27 maart 2006. Deze aanvullende eisen zullen alsdan meegenomen worden als taakstellend voor de GEM.

STADSDEELHART SCHALKWIJK

Het VO stadsdeelhart in relatie tot de uitgangspunten Schalkwijk 2000+

1. De context

Ter uitwerking van Schalkwijk 2000+ is de gemeente Haarlem op 15 december 2003 een realisatieovereenkomst voor het Stadsdeelhart aangegaan met ontwikkelaar ING en de Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk. Doel is de herontwikkeling van het Stadsdeelhart. De Publiek Private Samenwerking (PPS) moet de gemeente een kwalitatief hoogwaardig en nieuw Stadsdeelhart opleveren alsmede een bijdrage van € 10 miljoen aan het programma Schalkwijk 2000+. Na een lange periode van uitwerking en onderhandeling wordt nu een concept VO (Voorlopig Ontwerp) gepresenteerd, dat in april 2006 aan B&W zal worden voorgelegd. Daarom is het zinvol in het kort dit VO te toetsen aan het oorspronkelijk beleidskader.

Deze notitie beperkt zich tot de inhoudelijke toets van het VO ten opzichte van het oorspronkelijke beleidskader. In de besluitvorming over het concept VO spelen daarnaast nog andere criteria een rol. Het volledig beeld wordt na behandeling in de stuurgroep SDH voorgelegd aan B&W.

Beleidsmedewerkers van verschillende sectoren zijn gedurende het gehele ontwerpproces nauw betrokken geweest bij de uitwerking tot het VO en zullen ook in verdere fasen betrokken blijven.

2. De oorspronkelijke opgave

Het huidige winkelcentrum Schalkwijk is een introvert winkelcentrum met een groot parkeerterrein en een goede bereikbaarheid voor auto's. De verbindingen voor het langzaam verkeer zijn onvoldoende aanwezig en van matige kwaliteit. Doel van de herstructurering is om het winkelcentrum op te waarderen tot een multifunctioneel en levendig stadsdeelcentrum met stedelijke kwaliteit door herontwikkeling en toevoeging van extra functies (wonen, winkels, kantoren en maatschappelijke voorzieningen). Door het toevoegen van woningen wordt het draagvlak van de voorzieningen vergroot. Een betere ontsluiting voor het langzaam verkeer moet de toegankelijkheid voor Schalkwijkers vergroten.

3. Het doorlopen proces

De opgave wordt nader beschreven in de projectopdracht Stadsdeelhart Schalkwijk (RB 108/2001) en vastgelegd in het Functioneel Programma van Eisen. Hierin zijn de sociale, fysieke en economische pijler nader uitgewerkt. Basis voor de ruimtelijke kwaliteit is de ontwerpfilosofie van 3 functionele maaivelden (verkeersmaaiveld, stadsmaaiveld, woonmaaiveld) en een stedelijk besloten sfeer. Deze uitgangspunten zijn eind 2001 door Fons Verheijen vertaald in een stedenbouwkundig schetsontwerp. Gezamenlijk vormen deze documenten de basis voor de aanbesteding van het Stadsdeelhart. Op 13 maart 2002 stemt de raad in met het planadvies Stadsdeelhart Schalkwijk (RB 61/2002), wat de weg vrijmaakt voor de Europese Aanbestedingsprocedure. Na goedkeuring door de raad (RB 190/2003) tekenen ING Vastgoed Ontwikkeling, de Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk en de gemeente Haarlem op 15 december 2003 de realisatieovereenkomst.

In die overeenkomst wordt het gestelde beleidskader voor het stadsdeelhart Schalkwijk vertaald in meer concrete cijfers. Jo Coenen wordt vervolgens gevraagd de vertaalslag te maken naar een Stedenbouwkundig VO.

4. Vergelijking oorspronkelijk beleidskader en concept VO:

- **Opwaarderen van het winkelcentrum tot een multifunctioneel stadsdeelhart door het toevoegen van woningen, kantoren, horeca, een centrumplein, extra winkels en maatschappelijke en culturele functies.**

In de overeenkomst wordt een maximaal programma van 230.000 m² en een minimum programma van 100.000 m² onderscheiden, waarbij de inzet is om het maximum programma te realiseren.

<i>functies</i>	<i>Max programma bvo</i>	<i>Min programma bvo</i>	<i>Huidig concept VO</i>
	230.000 m ²	100.000 m ²	220.000 m ²
<i>Woningen</i>	96.000 m ²	45.000 m ²	110.000 m ²
<i>Maatschappelijk functies</i>	10.000 m ²	2.000 m ²	8.000 m ²
<i>Leisure</i>	11.000 m ²	5.000 m ²	9.000 m ²
<i>Winkels</i>	16.000 m ²	6.000 m ²	16.000 m ²
<i>Kantoren</i>	24.000 m ²	12.000 m ²	8.000 m ²
<i>parkeren</i>	73.000 m ²	30.000 m ²	69.800 m ²

In het huidige VO wordt vrijwel volledig invulling gegeven aan de gevraagde m². Wel is er een verschuiving te zien van minder kantoren naar meer woningen. Dit wordt in belangrijke mate ingegeven door de huidige kantorenmarkt. Onderzoek toont aan dat voor er voor kantoren in het Stadsdeelhart weinig afzetmarkt is. Punt van zorg is de afname van de diversiteit als het gaat om de verdeling detailhandel, kantoren en maatschappelijke functies. Het succes van het SDH wordt daarmee meer afhankelijk van het winkelprogramma dan was voorgesteld. Extra inspanning is vereist om de m² die bestemd zijn voor maatschappelijke functies en leisure hoogwaardig in te vullen.

- **Toevoeging van woningen. Deze woningen moeten een bijdrage leveren aan de gewenste woningdifferentiatie in Schalkwijk en het draagvlak van de voorzieningen versterken.**
Oorspronkelijk programma 100.000 m², onderverdeeld in vrije sector appartementen, stadsvilla's, grondgebonden woningen en een beperkt aantal sociale sector appartementen. Het huidig programma voldoet qua m² ruimschoots. De afgesproken 35 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het programma draagt in belangrijke mate bij aan het toevoegen van woningen voor doelgroepen die in Schalkwijk ondervertegenwoordigd zijn. Een deel van het programma zal worden uitgevoerd als middeldure huur. Op het realiseren van voldoende grondgebonden woningen moet in de DO fase nog scherp worden gestuurd.
- **Verlegging van de hoofdontsluiting voor de auto naar de westzijde. Door verdieping van de Europaweg wordt de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer vergroot.**
Het huidige VO gaat uit van ontsluiting van het Stadsdeelhart vanaf zowel de Europaweg als de Briandlaan, enigszins vergelijkbaar met de huidige situatie. Studies naar de mogelijkheid om het Stadsdeelhart alleen vanaf de Europaweg te ontsluiten leverden niet een bevredigend logistiek model op. De oorspronkelijke gedachte van ontsluiting aan de Westzijde kwam voort uit het nagestreefde verkeersmodel voor Schalkwijk waarin de Amerikaweg als ontsluitingsweg volledig zou verdwijnen en de Europaweg de hoofdontsluiting voor Schalkwijk zou worden. Door de raad is dit model in 1999 als niet haalbaar ter zijde geschoven. Het effect van het handhaven van de Amerikaweg in zijn huidige vorm heeft consequenties voor het middengebied van Schalkwijk. Aansluiting van dit gebied op Boerhaavewijk is daarmee moeilijker geworden. De effecten van deze wijziging worden meegenomen in de uitwerking van de gebiedsvisie Schalkwijk Midden, waarvan het eerste concept in mei 2006 gereed zal zijn. Daarnaast zal in tegenstelling tot het oorspronkelijk uitgangspunt, de verkeersintensiteit op de Aziëweg en de Briandlaan niet afnemen. De verbetering van de langzaam verkeer verbindingen vanuit Meerwijk en Boerhaavewijk met het Stadsdeelhart moeten op ander wijze worden gerealiseerd. Het verbeteren van de koppeling tussen Zuidtangenthalte en winkelcentrum enerzijds en Zuidtangenthalte en onderliggend openbaar vervoer anderzijds ondervindt daar hinder van.

In het oorspronkelijke ontwerp werd gekozen voor een verdiepte aanleg van de Europaweg vanuit de gedachte dat daarmee op 3 niveaus een aantrekkelijk en levendig maaiveld zou ontstaan. Het plan ING dat als basis diende voor de realisatieovereenkomst voorziet in een tunnelbak, hetgeen ruimtelijk een andere uitwerking heeft dan een verdiepte aanleg van de Europaweg. Nadere studie van de tunnelbak oplossing en voortschrijdend inzicht bij ontwerpers en stedenbouwkundigen leiden in 2005 tot het advies om het VO uit te werken zonder tunnelbak en de inrichting van de Europaweg een stedelijk karakter mee te geven en dit ter besluitvorming aan B&W voor te leggen.

Om aan de uitgangspunten die ten grondslag lagen aan het idee om de Europaweg verdiept aan te leggen, tegemoet te komen is aanpassing van het profiel van de Europaweg noodzakelijk. Om de doorstroming enerzijds en de bereikbaarheid anderzijds te garanderen is in het huidige VO het realiseren van een tweetal rotondes op de Europaweg opgenomen. Belangrijk bijkomend en noodzakelijk effect is dat ter hoogte van het Stadsdeelhart daarmee een goed oversteekbare situatie zal ontstaan, hetgeen een belangrijk uitgangspunt was van Schalkwijk 2000+. De supervisiegroep Schalkwijk, die een toetsende rol heeft als het gaat om het realiseren van de doelen uit het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ concludeert dat het huidige VO beter voldoet aan de uitgangspunten dan het oorspronkelijke plan van ING.

Een ander belangrijk uitgangspunt is de bereikbaarheid en de doorsteekbaarheid van het Stadsdeelhart voor voetgangers en fietsers. Het huidige VO voorziet in zowel een Noord Zuid als een Oost West verbinding, al hoewel deze laatste vanwege de te hoge kosten voor verwerving een knik vertoont. Het is mogelijk om op de fiets het stad plein te bereiken. Geconcludeerd kan worden dat aan de eisen wordt voldaan.

- **Ondergronds parkeren, waardoor intensivering van ruimtegebruik mogelijk wordt. Bereikbaarheid dient goed te blijven.**

Dit maakt onderdeel uit van de plannen.

Langs de Europaweg wordt in beperkte mate bovengronds parkeren toegestaan. Hier zullen met name "stop en shop" functies worden gerealiseerd. Aan een esthetisch verantwoorde invulling voor deze vorm van kort parkeren wordt in de uiteindelijke planpresentatie van het VO nader aandacht besteed.

- **Kleinschalige bedrijvigheid w.o. woonwerk woningen.**

In de uitwerking van het VO tot DO wordt hier invulling aan gegeven.

- **HOV halte den Noorden van SDH**

Is gerealiseerd. Het Evert Haverkortplein dient met grote zorg te worden heringericht.

5. Financiële randvoorwaarden in kader Schalkwijk 2000+

Cruciaal voor het toekomstig Stadsdeelhart is de toevoeging van nieuwe functies. Om eventuele knelpunten ten aanzien van de vestiging of verplaatsing van maatschappelijke functies te ondervangen is een budget van 4,6 M€ gereserveerd. Dit budget is in de onderhandeling overeind gebleven.

ING Vastgoed betaalt een bedrag van 10 M€ als bijdrage aan de exploitatie van de totaal exploitatie Schalkwijk 2000+. Deze bijdrage is zeker gesteld.

6. Conclusie

In het proces van uitwerking van het beleidskader tot een VO is de ambitie vertaald naar een haalbaar plan. Op een aantal punten heeft dit geleid tot andere ontwerp oplossingen dan in eerste instantie was voorzien. Daarbij zijn echter de uitgangspunten uit het uitvoeringsprogramma Schalkwijk niet ter zijde geschoven. Extra aandacht dient uit te gaan naar de invulling van de maatschappelijke functies en de diversiteit van het woningaanbod.

STADSDEELHART SCHALKWIJK

Analyse en beoordeling concept-VO maart 2006

1. Besluitvorming

De projectopdracht Stadsdeelhart Schalkwijk (RB 108/2001) resulteerde in een functioneel programma van eisen, waarin de sociale, fysieke en economische pijler nader zijn uitgewerkt. Basis voor de ruimtelijke kwaliteit is de ontwerpfilosofie van drie functionele maaivelden (verkeersmaaiveld, stadsmaaiveld, woonmaaiveld) en een hoog stedelijke, besloten sfeer. Deze uitgangspunten zijn eind 2001 door Fons Verheijen vertaald in een stedenbouwkundig schetsontwerp.

Gezamenlijk vormen deze documenten de basis voor de aanbesteding van het Stadsdeelhart. Op 13 maart 2002 stemt de raad in met het planadvies Stadsdeelhart Schalkwijk (RB 61/2002), wat de weg vrijmaakt voor de Europese Aanbestedingsprocedure. Na goedkeuring door de raad (RB 190/2003) tekenen ING Vastgoed Ontwikkeling, de Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk en de gemeente Haarlem op 15 december 2003 de realisatieovereenkomst.

De kern van de overeenkomst is dat de drie partijen (gemeente, Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum -VvE- en INGV) een samenwerkingsverband aangaan totdat er overeenstemming is over het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO) en dat na goedkeuring van het VO zo spoedig als mogelijk een Grondexploitatie Maatschappij (GEM) wordt opgericht die de realisatie verzorgt. Jo Coenen is gevraagd een Stedenbouwkundig VO op te stellen.

2. Inhoudelijk: doelstellingen en ambities

Behoudens enkele gewenste inhoudelijke aanpassingen zijn de partijen op hoofdlijnen akkoord met het plan. ING zegt verwerking van de voorgestelde planaanpassingen toe. Het plan vormt alsdan een goede basis voor het vervolg en is geschikt voor participatie.

Stadsdeelhart Schalkwijk maakt onderdeel uit van het programma Schalkwijk 2000+. Vanuit dat programma heeft een beoordeling plaatsgevonden van het huidige concept-stedenbouwkundig VO in relatie tot de oorspronkelijke doelstellingen en ambities. De volledige beoordeling is als bijlage bij de B&W-nota gevoegd. De conclusie luidt:

“In het proces van uitwerking van het beleidskader tot een VO is de ambitie vertaald naar een haalbaar plan. Op een aantal punten heeft dit geleid tot andere ontwerp oplossingen dan in eerste instantie was voorzien. Daarbij zijn echter de uitgangspunten uit het uitvoeringsprogramma Schalkwijk niet ter zijde geschoven. Extra aandacht dient uit te gaan naar de invulling van de maatschappelijke functies en de diversiteit van het woningaanbod.”

In het huidige plan wordt een fors volume aan vierkante meters toegevoegd, namelijk 220.000 m². In verhouding tot het oorspronkelijk voorgestane functionele programma worden – grofweg - meer woningen gebouwd en minder kantoren.

3. Planning

De oorspronkelijke inzet was om de besluitvorming rond het stedenbouwkundig VO uiterlijk eind 2004 te hebben afgerond, zodat in 2006 de bouwwerkzaamheden een aanvang zouden kunnen nemen. Dat is niet gehaald. De vertraging heeft te maken met de moeite die het kost om tot een voor elke partij haalbaar plan te komen.

In de komende periode wordt het huidige concept-plan besproken met betrokkenen en belanghebbenden. Dat moet resulteren in een definitief stedenbouwkundig VO, dat voor besluitvorming wordt voorgelegd aan commissie en raad (rond de zomer). Als gemeenteraad en andere partners in het samenwerkingsverband goedkeuring verlenen aan dat VO, dan kan de GEM worden opgericht en de realisatie voorbereid. Dat resulteert volgens planning in een start van de bouwwerkzaamheden in het eerste kwartaal van 2008.

Het werk is in een aantal fasen opgedeeld (zie ook boekwerkje concept-VO):

Fase 1:	1 ^e helft 2008 – 2 ^e helft 2010
Fase 2:	2 ^e helft 2010 – 1 ^e helft 2013
Hoofdinfrastructuur:	2 ^e helft 2013

4. Financieel

Het is een complexe opgave om een financieel haalbaar plan te ontwikkelen waarin de ambities en doelstellingen van elk der partijen werden gehonoreerd. Uiteindelijk is dat gelukt, met dien verstande dat het geld uiteindelijk nog wel moet worden verdiend. Voor het plan is een grondexploitatie opgesteld. Daarin zijn kosten en opbrengsten in balans.

De ING betaalt zoals afgesproken in twee fasen (50% bij oprichting GEM en 50% naar rato uitgifte gronden, vanaf 50.000 m²) in totaal 10 miljoen euro (geïndexeerd vanaf 1-1-2003) aan de gemeente Haarlem ten behoeve van de grondexploitatie Schalkwijk 2000+. Daarnaast worden aan de gemeente – als de GEM is opgericht – een substantieel deel van de historische plankosten vergoed (400.000 euro), alsmede de gemeentelijke plankosten vanaf 15 oktober 2004 (circa 500.000 euro).

Er wordt bovendien uit de opbrengst binnen de grondexploitatie een reservering gepleegd van circa 4,6 miljoen euro voor het stimuleren van de vestiging danwel verplaatsing van maatschappelijke functies in het stadsdeelhart. Hiermee wordt beoogd een extra impuls te kunnen geven aan de functiemix, waar het gaat om de maatschappelijke functies, die immers mede bepalend zijn voor de ‘ontmoetingsplaats-functie’ die het stadsdeelhart moet krijgen.

De hoogte van de reservering is contractueel vastgelegd en is gerelateerd aan de totale omvang van het te realiseren programma. De huidige reservering van 4,6 miljoen euro is gebaseerd op de geplande omvang van het programma in het stadsdeelhart van 220.000 vierkante meter. De partijen beslissen in gezamenlijkheid over de inzet van de reservering.

Met het plan krijgt Schalkwijk / de gemeente een kwalitatief hoogwaardig nieuw stadsdeelcentrum als ontmoetingsplaats voor heel Schalkwijk. Alle kosten voor het realiseren van de openbare ruimte binnen het gebied komen voort uit het plan, net als de kosten voor aanpassingen aan de verkeerstructuur binnen het plangebied (inclusief nieuwe bruggen, rotondes etc.).

Buiten het plangebied kunnen aanpassingen aan de infrastructuur gewenst zijn. Thans is een reservering gemaakt ten behoeve van de gemeente van minimaal 1,25 miljoen en maximaal 4 miljoen euro. De exacte hoogte van de reservering is mede afhankelijk van de ontwikkeling van kosten en opbrengsten binnen het project. Het te zijner tijd beschikbare budget is taakstellend.

5. Risico's

Door ondertekening van de Ontwikkelings- en realisatie-overeenkomst in 2003 is een gezamenlijke verantwoordelijkheid ontstaan om een stedenbouwkundig voorontwerp (VO) te produceren. Partijen moeten ieder voor zich instemmen met het plan.

Contractueel is vastgelegd dat partijen, indien niet accoord met het VO, afscheid van elkaar kunnen nemen. Thans wordt de kans dat die situatie zich voordoet als gering ingeschat.

Op basis van de Europese aanbesteding zal in dat geval met de tweede kandidaat getracht moeten worden zoveel mogelijk de oorspronkelijke uitgangspunten in te vullen. Er kan vooralsnog niet aangegeven worden of deze nieuwe deal financieel beter of slechter uitvalt dan met ING. De basis van de 10 miljoen opbrengst en de bijdrage aan het potje maatschappelijk zal evenwel als strikte voorwaarde gelden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met minimaal een extra jaar vertraging, hetgeen consequenties kan hebben voor de bijdrage aan Schalkwijk 2000+, vertraging bij andere projecten en een mogelijk effect op het stagneren van de woningbouwproductie.

Ingeval van breuk zullen op basis van de realisatieovereenkomst de eigen kosten door elke partij zelf gedragen moeten worden en zal een discussie ontstaan over de externe opdrachten. Voor de gemeente is sprake van ca. 400.000 € historische planontwikkelingskosten en ca. € 500.000 gemaakte kosten in de contractperiode. De externe kosten bedragen ook ca. 500.000 €. In overleg met een nieuwe ontwikkelaar zal bezien moeten worden welke kosten verantwoord kunnen worden binnen het nieuwe plan. Vooralsnog wordt dus rekening gehouden met een negatief scenario van 1 – 1,5 miljoen € + daarbij de kosten voor de vertraging.

Financieel

ING garandeert dekking van eventuele tekorten in de GEM. De financiële risico's van de gemeente (en Vereniging van Eigenaren) zijn zodoende in de GEM afgedekt. Het uitgangspunt blijft uiteraard naar een budgetneutrale grondexploitatie.

Er is afgesproken dat bij tegenvallende verwervingen niet zonder meer wordt gekozen voor het weglaten, maar dat dient te worden gezocht naar alternatieve mogelijkheden voor realisering. Een verschil van 1 miljoen op het totale verwervingsbudget wordt hierbij dan gezien als een acceptabele overschrijding en wordt door ING als risico geaccepteerd;

Planning en realisatie

Belangrijk is dat het gehele plan (concept maart 2006 'Kloppend hart van schalkwijk') gerealiseerd zal worden en dat de kwaliteit gewaarborgd wordt. Hierover zullen bij de vaststelling van het definitieve VO nadere en gedetailleerde afspraken moeten worden gemaakt.

In de afgelopen periode is substantieel meer tijd en geld besteed aan de planontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in een aanzienlijk bedrag VTU (voorbereiding en toezicht uitvoering).

Verwacht mag worden dat, als er eenmaal overeenstemming is over het stedenbouwkundig VO, een groot deel van de discussie is gevoerd. Toch is in de afgelopen tijd telkenmale gebleken dat de opgave dusdanig complex is en de belangen groot, dat oplossingen vaak moeizaam tot stand komen. Daarmee zou het gereserveerde VTU-budget snel kunnen 'verdampen' en de planning verder uitlopen.

In dit kader moeten harde afspraken worden gemaakt over het realiseren van de planning (zoals in het contract) en afspraken gemaakt op welke wijze in dat geval de voorbereidingskosten die de gemeente zal moeten maken, worden vergoed.

E

Inspraakreacties

Concept VO Stadsdeelhart Schalkwijk

Vraagstelling

In de periode 5 april t/m 29 mei heeft - na een brede informatieronde in Schalkwijk – een grote groep betrokkenen en belanghebbenden gereageerd op het ‘concept-Voorlopig Ontwerp Stadsdeelhart Schalkwijk’. Veel reacties zijn gegeven naar aanleiding van de informatieavond eind april 2006, waarbij de bezoekers een reactieformulier konden inleveren waarop een aantal vragen werden gesteld:

- Wat vindt u in het algemeen van de ideeën?
- Wat vindt u van de ideeën ten aanzien van de openbare ruimte, het winkelen, de verbinding met de omgeving, Europaweg.

Het betreft een diversiteit aan meningen, opvattingen en suggesties, deels onderbouwd en uitgewerkt, deels zonder nadere toelichting als ‘goed’ of ‘slecht’.

Zonder de intentie te hebben volledig te zijn, zijn de reacties hierbij (sterk samengevat) weergegeven in het bijgaande overzicht.

Hoofdpijnen van de reacties

De algemene lijn in de reacties op de presentaties en bijeenkomsten was: positief. Men is blij dat er in het centrum van Schalkwijk iets gebeurt en het plan dat nu gemaakt is krijgt daarbij waardering.

Er zijn ook aantal onderwerpen die vaker genoemd worden en waar op hoofdpijnen een kritische toon wordt beluisterd:

Bebouwingsdichtheid. De hoge intensiteit aan bebouwing krijgt ook positieve reacties, maar veel van de reacties spreken hun zorg uit over de dichtheid / grootschaligheid. Daarnaast wordt gesproken over eentonigheid van de gebouwen en gebrek aan fantasie.

Groen / parkje. De reacties hebben betrekking op het gebrek of volgens sommigen ‘nagenoeg ontbreken’ van groen. Het bebouwen van het plantsoen aan het Roosje Vospad levert bezwaren op, vooral door de bewoners van de Christine Koetsstraat en de school.

Infrastructuur. Uit de reacties blijkt onzekerheid over de oplossing van 2 x 1 rijbaan, zoals die nu gekozen is voor de Europaweg: is dat wel voldoende capaciteit?

Ook tijdens de informatieavond wordt gewezen op het gevaar van fietsen (en brommers) binnen het stadsdeelhart. Dat kan tot conflicten leiden en er worden door de fietsersbond een groot aantal aanpassingsvoorstellen gedaan.

Parkeren. Men vreest – ook op basis van de huidige ervaringen sinds het invoeren van betaald parkeren – voor een overloop van auto’s naar de omliggende wijken.

Leeftijdspecifieke voorzieningen. Er wordt gevraagd of er wel voldoende voorzieningen voor jongeren/tieners en ouderen aanwezig zullen zijn. De sporthal wordt als uitermate belangrijke functie gezien en gewaardeerd en gevreesd wordt voor het verdwijnen.

Risico-inventarisatie Stadsdeelhart Schalkwijk

Sector: Stedelijk Ontwikkeling
Afdeling: Projectmanagement Haarlem
Datum: 2006
Plaats: Haarlem

Inleiding

Risicoanalyse vindt plaats in verband met besluitvorming in B&W over het stedenbouwkundig VO voor het Stadsdeelhart Schalkwijk, alsmede de financiële onderbouwing, de oprichting van een GEM en het starten van een VO bestemmingsplan.

Gezien de tijdsspanne is een volledige risicoanalyse een onmogelijke opgave. In overleg met de projectmanagers is derhalve gekozen voor een risico-inventarisatie met aansluitend per risico een beheersmethode. Dit verslag zal als zodanig naar B&W worden gezonden.

De risico-inventarisatie wordt opgedeeld in twee onderdelen, te weten

1. GEM binnen project; wat zijn de risico's, hoe deze op te vangen
2. Bestuurlijk; de verschillende belangen van Gemeente Haarlem, ING en VVE

Deelnemers risicoanalyse

Aanwezig:	Namens:
Dorine Cleton:	extern adviseur procedures, ruimtelijke ordening, milieu
Jac Vries	ING Real Estate Development, projectontwikkelaar
Arie v.d. Watering	ING Real Estate Development, projectmanager
Feike v.d. Bosch	Gemeente Haarlem, Projectmanagement, facilitator
Hanneke Beelen	Gemeente Haarlem, Projectmanagement, planner/analiste
Sanny Landwier	Gemeente Haarlem, Projectmanagement, projectsecretaris
Siwart Kolthek	onafhankelijk voorzitter regiegroep
Ben Mertens	Gemeente Haarlem, Projectmanagement, projectmanager
Jemme Schurer	Gemeente Haarlem, Vastgoed, planeconoom

In oktober 2006 zal op basis van de besluitvorming en de structuur en overeenkomsten van de GEM het vervolg van de risicoanalyse plaatsvinden op basis van de dan bekende informatie. Voor de besluitvorming is het op dit moment van belang dat er duidelijke procesafspraken gemaakt worden op basis van de contractafspraken met name met betrekking tot woningproductie, parkeeroplossing en kwaliteitsborging.

GEM (slagingskans)

Financiële economisch:

Risico 1; Verwerving

Incident: verwerving valt fors tegen, deel van het plan kan niet worden gerealiseerd.

Oorzaak: Er is een verwervingsstrategie ontwikkeld, die uitgaat van “nieuw voor oud”, waarvan de werking nog bewezen moet worden. Er zijn aanwijzingen dat verwervingen moeilijker worden voornamelijk door positieverschuivingen. Buiten het winkelcentrum geldt WVG, binnen het centrum is dat niet aan de orde. Een minnelijke schikking zal niet altijd gaan lukken binnende beschikbare tijd, waardoor er een onteigeningsprocedure gevolgd zal moeten worden..

Gevolg: Er moet onteigend worden, grote vertraging.

Beheersmaatregelen:

- Het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk in procedure brengen.
- Samenwerking c.q. deelprojecten onder regie van derden laten vallen. Deze maatregel heeft niet de voorkeur, omdat regie en fasering moeilijker wordt.
- In bestemmingsplan nadrukkelijk een onteigeningsartikel opnemen.
- De nieuwe grondexploitatiewet, die gaat echter pas per 1 januari 2008 in.
- Planaanpassing

Risico 2; Woningen

Incident: realisatie 300 woningen wordt niet gehaald.

Oorzaak: de realisatie van de woningen start als 60% verkocht is. De verkoop is onzeker, afhankelijk van de conjunctuur met name als het gaat om appartementen.

Gevolg: Indien de beoogde 300 woningen 31 december 2009 niet gehaald worden, dan is Gemeente Haarlem gehouden om subsidie terug te betalen

Beheersmaatregelen:

- Appartementen vervangen door grondgebonden woningen, waardoor de verkoop meer zeker is gesteld. Nadeel daarvan is wel dat er maar 100 i.p.v. 300 woningen gerealiseerd kunnen worden. Elders in plan overige woningen realiseren.
- Van nu af aan lobbyen naar VROM om onder de eindtermijn uit te komen.

Risico 3; art. 19 W.R.O.

Incident: er moet een art. 19 lid 1 (of lid 2) gevoerd worden.

Oorzaak: onduidelijkheid over of nog geen toestemming van de provincie.

Gevolg: langere procedure.

Beheersmaatregelen:

- Vooroverleg en lobby met provincie

Risico 4; MER

Incident: MER loopt uit qua tijd.

Oorzaak: onderzoeken niet compleet.

Gevolg: door de koppeling tussen de ter inzage legging van de MER en het VOBP loopt het bestemmingsplan vertraging op, waardoor de onteigening later kan starten (die is nl. gekoppeld aan het bestemmingsplan). Indien de MER ook gekoppeld is aan de art. 19 loopt ook deze vertraging op, wat vertraging tot gevolg heeft voor de start bouw.

Beheersmaatregel:

- Onderzoeken (luchtkwaliteit) naar voren halen (zoveel mogelijk onderzoeken van tevoren inventariseren en laten uitvoeren)
- de bouw te faseren, waardoor aan bijvoorbeeld de zuidelijke kant met woningbouw gestart wordt zonder MER. Deze bouw wordt dan niet opgehouden door de bouw van de woningen op de parkeergarage, waar meer eisen aan worden gesteld in verband met MER.

Risico 5; kostenoverschrijding

Incident: kostenposten te laag ingeschat; er wordt een overschrijding van 10-20% voorzien. Er moet kwaliteit ingeleverd worden.

Oorzaak: raming is te laag

Beheersmaatregelen:

- budgetgericht ontwerpen
- fasegewijs budgetteren
- scherp aanbesteden
- naar bestuurders aangeven dat inleveren kwaliteit enige oplossing is.

Organisatorisch:

Risico 6; GEM

Incident: Discrepantie gemeente versus GEM

Bij de GEM is gemeente aandeelhouder. Het gevolg is dat op het moment dat binnen GEM een besluit genomen wordt, dit voor alle partijen bindend is en het bestuur niet op zijn besluit terug kan komen.

Oorzaak: de rollen zijn niet duidelijk en er is een conflict doordat het bestuur niet meer achter het genomen besluit staat.

Gevolg: vertraging project

Beheersmaatregelen:

- de organisatie van de GEM duidelijk vastleggen
- bestuur goed informeren over de consequentie van de GEM
- de organisatorische aanpak binnen de gemeente moet veranderen, taken en verantwoordelijkheden moeten bepaald worden
- belangen van alle drie de partijen moeten scherp gesteld worden
- In GEM mediation clause opnemen: aangeven als men niet binnen twee keer tot besluitvorming kan komen, er een mediator zal worden ingeschakeld om onnodige vertraging te voorkomen
- Positie VvE binnen GEM waarborgen en hun rol expliciet benoemen.
- Motto is "Randvoorwaarden vaststellen vooraf in plaats van beheersen achteraf"

Ruimtelijk fysiek:

Risico 7; Programma

Incident: bijstelling ambitieniveau, bezwaren vanuit de commerciële functies; CityManagement, KvK e.d. kunnen dwars gaan liggen en zich organiseren.

Oorzaak: concurrentie

Gevolg: vertraging

Beheersmaatregelen:

- Communicatie met enerzijds omgeving en anderzijds instanties

BESTUURLIJK

Besluitvorming:

Risico 8; parkeren

Incident: grotere parkeerdruk in de aangrenzende wijken

Oorzaak: invoering hoger tarief parkeren, te weinig parkeerplaatsen

Beheersmaatregelen:

- afgeven van vignetten in de wijk
- communicatie naar de bewoners
- meer parkeerplaatsen voorzien

Maatschappelijk:

Risico 9; draagvlak

Incident: verdwijnen groen

Oorzaak: weerstand omwonenden

Gevolg: vertraging

Beheersmaatregelen:

- een compensatie regelen
- een klankbordgroep in het leven roepen en informatie-avonden en workshops houden. Communiceren met bezwaarmakers. Momenteel worden al afspraken gemaakt.

Incident: bezwaren op vergunningen

Oorzaak: weerstand vanuit het winkelbestand

Gevolg: vertraging

Beheersmaatregelen:

- een klankbordgroep in het leven roepen en informatie-avonden en workshops houden. Communiceren met bezwaarmakers.

Tijdbeheersingprocedures:

Faserings-effecten: enige advies hiervoor is: alles pro-actief doen i.p.v. andersom. Alle instanties van tevoren benaderen en informeel werken, dus bv. zaken alvast digitaal sturen en niet wachten op benodigde handtekeningen op bestuurlijk niveau. Vergt geheel andere aanpak. Een beheersprobleem b.v. is de brandweer. Met deze instantie moet duidelijke afspraak worden gemaakt van tevoren.

Belangrijk voor veel onderdelen in dit project is dat het bestemmingsplan zo snel mogelijk opgestart wordt.

Verder is van belang bij het indienen van de bouwvergunning deze voor het moment van indienen te laten checken. Daardoor kan de bouwplantoetsing verkort worden en is als het goed is de hersteltermijn niet nodig.

Tijdverlies betekent toenemende kosten (met name AK en rente) wat gecompenseerd moet worden met besparingen. Besparingen hebben tot gevolg kwaliteitsverlies.

G:\stadsdeelhart\risicoanalyse\100706 risicoanalyse

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO / PM
Registratienummer 2006 / 616

Onderwerp: Stadsdeelhart Schalkwijk: Voorlopig Ontwerp

1 Inhoud van het voorstel

Door ING Vastgoedontwikkeling (INGV) is in nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem en de ‘Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum’ (VvE) een stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp ontwikkeld voor Schalkwijk-centrum. Thans wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het Voorlopig Ontwerp, dat de basis zal vormen voor het Definitief Ontwerp, dat in de komende periode moet worden ontwikkeld.

De planontwikkeling van het Definitief Ontwerp geschiedt in een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM), zoals overeengekomen in de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst tussen gemeente, VvE en INGV uit december 2003. Zoals contractueel is vastgelegd bestaat het VO uit onder andere: een stedenbouwkundig plan (in de vorm van een boekwerk incl. beschrijving en functies), een financiële onderbouwing (grondexploitatie, inclusief verwervingsplan), een projectplanning en een communicatieplan.

Een boekwerk met het stedenbouwkundig plan en toelichtende tekst en achtergrondinformatie treft u aan in bijlage A. De overige bescheiden liggen – met uitzondering van de financiële onderbouwing - ter inzage bij de griffie.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

Het Stadsdeelhart Schalkwijk is een van de projecten binnen het op uitvoering gerichte programma Schalkwijk 2000+. De gemeenteraad heeft na een Europese aanbesteding in oktober 2003 ingestemd met de keuze van INGV als partij voor de herontwikkeling van Schalkwijk-centrum. Ook stemde de raad in met de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, waarin de inhoudelijke doelstellingen voor de herontwikkeling zijn vastgelegd alsmede de afspraken over de samenwerking tussen partijen.

De oorspronkelijke inzet was om de besluitvorming rond het stedenbouwkundig VO uiterlijk eind 2004 te hebben afgerond, zodat in 2006 de bouwwerkzaamheden een aanvang zouden kunnen nemen. Dat is niet gehaald. De vertraging heeft te maken met de moeite die het heeft gekost om tot een voor elke partij haalbaar plan te komen.

Voor het laatst in februari jl. is een voorbereidingskrediet aangevraagd voor de planontwikkeling VO en is de stand van zaken rond het project toegelicht (raadstuk 48/2006).

De kern van de overeenkomst is dat de drie partijen (gemeente, VvE en INGV) een samenwerkingsverband aangaan totdat er overeenstemming is over het

stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO). Vanaf de goedkeuring van het VO wordt een GEM opgericht die de verdere planontwikkeling verzorgd. Het college van B&W heeft in april 2006 ingestemd met het **'concept-VO'** (SO/PM/2006/212) en dit vrijgegeven voor participatie. Dit gebeurde:

- Op basis van de eerder door partijen ondertekende ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Stadsdeelhart Schalkwijk van 18-12-2003. Deze overeenkomst ligt ter inzage bij de griffie;
- Na met INGV en VvE - in de stuurgroep Stadsdeelhart van 27 maart 2006 - aanvullende afspraken te hebben gemaakt over het plan en een aantal voorwaarden die het college beslist in het plan terug wilde zien (bijlage B, notitie 'Stadsdeelhart ...en verder !!');
- Na ambtelijke toetsing vanuit het programma Schalkwijk 2000+. Die toetsing is opgenomen in bijlage C. Deze nota is eerder als bijlage bij B&W nota SO/PM/2006/212 gevoegd en is verder niet aangepast of geactualiseerd;
- Na ambtelijke toetsing op de oorspronkelijke inhoudelijke en financiële doelstellingen. Die toetsing is opgenomen in bijlage D. Deze nota is eerder als bijlage bij B&W nota SO/PM/2006/212 gevoegd en is verder niet aangepast of geactualiseerd.

De resultaten van de inspraak treft u aan in bijlage E. Thans heeft de ING- in samenwerking met gemeente en VvE – en met gebruikmaking van de opmerkingen uit de participatie, een **definitief**-VO opgesteld .Op basis van de participatie is het ontwerp ten opzichte van maart 2006 op onderdelen gewijzigd.

De VvE is in de Algemene Leden Vergadering van 26 april 2006 accoord gegaan met het Voorlopig Ontwerp. Als ook de gemeenteraad en INGV hun goedkeuring verlenen aan het onderhavige plan, dan kan vervolgens:

- de GEM worden opgericht. Het is de bedoeling om na goedkeuring zo spoedig mogelijk vanuit de GEM te werken, van waaruit de verdere planontwikkeling ter hand wordt genomen, zijnde de nadere uitwerking van het VO in een Definitief Ontwerp;
- gestart worden met de bestemmingsplanprocedure en een Milieu Effect Rapportage (MER).

3 Samenvatting

De brede doelstelling is om van het huidige winkelcentrum in Schalkwijk een "kloppend stadsdeelhart" te maken, dat een ontmoetingsplaatsfunctie vervult voor alle Schalkwijkers. Het beoogde programma van in totaal 220.000 m² (inclusief parkeren), ziet er als volgt uit:

Winkels	16.000 m ² BVO
Kantoren	8.000 m ² BVO
Leisure	9.000 m ² BVO
Sociaal maatschappelijke functies	8.000 m ² BVO
Wonen	110.000 m ² BVO
Parkeren (incl bestaande garage)	ca. 2550 parkeerplaatsen

Na realisatie van het plan ontstaat:

- een naar planinhoud, vormgeving en openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig en grotendeels nieuw Stadsdeelhart Schalkwijk, dat mede door de aanwezigheid van maatschappelijke- en vrijetijds-functies moet gaan functioneren als ontmoetingsplaats (ondersteund door de aanwezigheid van een plein);
- Een voor auto-, langzaam verkeer en openbaar vervoer goed bereikbaar centrum met een aangepaste en geactualiseerde verkeersstructuur rondom het centrum, een helder stratenpatroon binnen het stadsdeelhart en een evenwichtige verdeling van het parkeren binnen het centrum;
- Toevoeging van circa 850 woningen aan de woningvoorraad. Contractueel is vastgelegd dat 35 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De keuze voor het woningprogramma is mede ingegeven door de samenstelling van de totale woningvoorraad in Schalkwijk in relatie tot het ambitieniveau (stedelijk / intensief, duurzaam etc.). Hoewel de definitieve invulling van het woningprogramma zal afhangen van de woningbehoefte, wordt er thans vanuit gegaan dat ruim 70% van de woningen in de koopsector wordt gerealiseerd en in totaal circa 10-15% goedkope woningen (onder de 195.000 euro);
- Een deels ondergrondse oplossing van het parkeren (circa 1050 parkeerplaatsen);

Wijzigingen

Ten opzichte van de afspraken uit de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst uit december 2003 zijn de volgende wijzigingen relevant:

- de Europaweg wordt niet verdiept aangelegd, er is gekozen voor andere manieren om de oversteekbaarheid van de Europaweg te verbeteren;
- de stedenbouwkundige ontwerpfilosofie van de drie maaivelden is gedeeltelijk losgelaten. Er wordt ondergronds (-1) en op +1-niveau gebouwd, maar in tegenstelling tot de oorspronkelijke plannen worden geen additionele functies toegevoegd op +1-niveau. Op +1-niveau wordt vanuit de kwaliteit van het woonmilieu wel aandacht besteed aan de aankleding;
- Het uiteindelijk voorgestelde functionele programma is tot stand gekomen op basis van nadere marktverkenning. De grootste aanpassing is die in het kantorenprogramma (reductie van 24.000 m² naar 8.000 m²), ten gunste van het woningprogramma. Voor wat betreft de detailhandel wordt 16.000 m² toegevoegd, gering meer dan de ruimte die volgens de detailhandelsnota is toegestaan (15.000 m²) Dit is gebeurd op basis van een door een extern bureau ontwikkeld commercieel concept. Het gaat om uitbreiding van bestaande winkels en toevoeging van nieuwe winkels met nadruk op grootschalige winkelformules (geen bouwmarkten of woonzaken);
- De omvang van de maatschappelijke en culturele functies is inmiddels gereduceerd van 11.000 meter tot 8.000 meter. Op dit moment is 3.500 m² aan maatschappelijke functies ingevuld, maar vooralsnog bestaat slechts zicht op financiële onderbouwing voor de invulling van 2.000 m² (zie hierna);
- Oorspronkelijk werd in het Programma van Eisen uitgegaan van de vestiging van een servicebioscoop met 550-600 stoelen als trekker voor de 'leisure'-functie. Dat werd destijds al aangemerkt als een ondergrens voor een trekkersfunctie. Exploitatietechnisch blijkt dat een bioscoop van 750 stoelen gewenst is;

- De kosten en baten zijn op onderdelen bijgesteld, maar resulteert uiteindelijk in een financieel haalbaar plan;
- De bouwwerkzaamheden lopen uit van aanvankelijk 2010 tot – volgens de huidige planning - de tweede helft van 2014. Momenteel worden de mogelijkheden bezien om de werkzaamheden eerder te kunnen afronden.

De verdere uitwerking van het Definitief Ontwerp zal waarschijnlijk aanpassingen opleveren. Dat kan, naar inschatting van alle drie de partijen, binnen de kaders die in het VO zijn vastgesteld.

Vervolgproces: samenwerking in een GEM

Voor de wijze waarop het vervolgproces (bijvoorbeeld op onderdelen als de verdeling van taken en verantwoordelijkheden) wordt georganiseerd zijn de afspraken in de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst van 18 december 2003 bepalend. Op basis van het contract is een projectplan opgesteld.

Enkele onderdelen:

- De GEM wordt opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap (CV) met een besloten vennootschap (BV) als beherend vennoot;
- De BV krijgt een tweehoofdige statutaire directie bestaande uit een vertegenwoordiger van de gemeente en een van INGV;
- De gemeente participeert in de GEM met een belang van 52%, INGV met een belang van 38% en de CVE met 10%. Deze verdeling geldt ook voor de beherend vennoot;
- Het vennotenoverleg (wat op dit moment nog stuurgroep is) beslist bij unanimitéit over alle belangrijke besluiten met betrekking tot het project (denk aan planning, financieën, overeenkomsten etc.);
- ING garandeert een sluitende grondexploitatie voor de GEM. In dat opzicht zijn de financiële risico's van de gemeente en Vereniging van Eigenaren afgedekt.

Afgesproken is om de GEM per 1 oktober 2006 te laten functioneren. Daarmee wordt vooruitgelopen op de daadwerkelijke oprichting, die iets meer tijd vergt omdat daarvoor bijvoorbeeld ook concept-overeenkomsten verder moeten worden uitgewerkt en op basis daarvan toestemming van de provincie nodig is. De concept-overeenkomsten zijn opgenomen in bijlage G.

Beeldkwaliteit

Voor het opstellen van een beeld-kwaliteitsplan en de invulling van de architectonische kwaliteiten in het plan, volgt na goedkeuring van het VO een architectenselectie, waarbij Jo Coenen (de huidige ontwerper van het stedenbouwkundig plan) de supervisie zal behouden.

Maatschappelijke functies en sport

Om te realiseren dat het stadsdeelhart een ontmoetingsplaatsfunctie gaat vervullen, zal een brede functiemix tot stand moeten worden gebracht. Oorspronkelijk werd gedacht aan 11.000 m² aan maatschappelijke en culturele voorzieningen. Marktverkenning leert dat de vraag naar ruimte door dit soort functies beperkter is dan oorspronkelijk gedacht. Om die reden is het programma voor deze functies verlaagd naar 8.000 m².

Tot op heden is van de geplande 8.000 vierkante meter aan maatschappelijke functies slechts 2.000 vierkante meter (1.500 meter bibliotheek en 500 meter

loketten) financieel dekkend ingevuld. De financiële dekking gebeurt met een bijdrage uit het budget voor maatschappelijke functies (zie bij financiën). Er ligt een voorstel voor 1.500 meter overige functies (Muzenhuis), maar daarvoor is nog geen dekking.

Gemeente en ING hebben beide een inspanningsverplichting om te zoeken naar invulling van de resterende 4.500 meter. Het risico is dat van de beoogde functiemix die mede zorg moet dragen voor de brede invulling en ontmoetingsplaatsfunctie, niet veel terecht komt.

In datzelfde kader wordt gewezen op de functie van de sporthal. Het is de bedoeling om deze op de huidige plaats af te breken en elders binnen het Stadsdeelhart nieuw te realiseren, in combinatie met een commerciële exploitatie van het sportcentrum.

Als voorwaarde wordt gesteld dat de invulling van de maatschappelijke functies gebeurt binnen de kosten die ook de huidige exploitatie met zich meebrengt. Als voorbeeld: voor de Spaarnehall geldt dan dat, na afbraak van de huidige sporthal, de breedtesport-functie elders in het stadsdeelhart wordt ingevuld binnen de huidige exploitatiekosten, zijnde 250.000 euro op jaarbasis.

Parkeren

Als uitgangspunt worden de afspraken als gemaakt in de realisatieovereenkomst van december 2003 gehanteerd. Daarin wordt uitgegaan van een gezamenlijke parkeerexploitatie door gemeente / VVE, die gezamenlijk 1500 parkeerplaatsen van de INGV kopen tegen een – in het contract vastgestelde - prijs. Tijdens de planontwikkeling bleek dat de kostprijs van de 200 parkeerplaatsen die door het ‘optoppen’ zouden worden gerealiseerd, beduidend hoger zijn dan de in het contract was overeengekomen. INGV wil de hogere kostprijs doorberekenen aan de gemeente. Hierover is dus nog geen overeenstemming tussen ING en gemeente.

Op basis van het actuele programma en de parkeerbalans is een behoefte berekend van 2550 parkeerplaatsen (in plaats van de contractueel vastgelegde 2700 plaatsen). In het voorlopig ontwerp is in deze behoefte aan parkeerplaatsen voorzien.

Op basis van de contractoplossing en de parkeerbalans is de capaciteit aan openbare parkeerplaatsen voor de koopavond en zaterdag onvoldoende. Voorgesteld is dat gemeente/VvE hiervoor 300 plaatsen extra aankopen, met als consequentie dat de rentabiliteit van de parkeerexploitatie negatief beïnvloed wordt. In het vervolgtraject zullen mogelijkheden van gezamenlijk gebruik nog nader worden onderzocht.

Resumerend zijn de discussiepunten die resteren:

- de kostprijs van 300 extra plaatsen gemeente/VvE
- de prijs van 200 parkeerplaatsen op de bestaande garage, af te nemen door gemeente/VvE

4 Financiële paragraaf

De gemeente creert met het plan inkomsten, die bestemd zijn voor de grondexploitatie van Schalkwijk 2000+:

- Een bijdrage van 10 miljoen euro door de ING aan de gemeente, waarvan 5 miljoen bij goedkeuring VO en de overige 5 miljoen in het ritme van de realisatie van bouwvolume;
- vergoeding van een substantieel deel van de gemeentelijke historische plankosten (van vóór december 2003), vergoeding van alle plankosten vanaf december 2003 en een budget voor de toekomstige plankosten;
- een budget voor maatschappelijke functies. de omvang van het budget is afhankelijk van het aantal gerealiseerde vierkante meters. het budget dient ter ondersteuning van de financieel zwakkere functies in het project. de drie partijen beslissen gezamenlijk over de besteding.
- Het aanleggen of vernieuwen van de openbare ruimte en de infrastructuur binnen het plan en direct aangrenzend aan het plan.

Risico's (zie ook de afzonderlijke risico-indicatie in de bijlage)

- In de GEM zijn de financiële risico's van de gemeente (en Vereniging van Eigenaren) afgedekt omdat INGV een sluitende grondexploitatie garandeert. In de praktijk betekent dit een benadering vanuit 'budgetten': binnen de GREX zijn de verschillende posten voorzien van een taakstellend budget (zie bijlage F). Gegeven het gespannen evenwicht tussen kosten en opbrengsten in het onderhavige plan – zullen aanvullende en dus extra wensen van de gemeente geld kosten. Tegenvallers zullen binnen de bestaande begroting moeten worden opgelost;
- Het budget voor toekomstige plankosten, directievoering en toezicht is – zeker gezien naar de geplande looptijd van planontwikkeling en de uitvoering beperkt. De gemeente zal in opdracht van de GEM werken aan 'producten', die nader omschreven worden in een zogenaamd bedrijfsplan voor de GEM. De GEM zal de werkzaamheden / activiteiten van de gemeente kritisch blijven bezien. Het risico bestaat dat toekomstige werkzaamheden – zoals bijvoorbeeld rond het gemeentelijk accountmanagement – niet volledig worden gedekt door de GEM.
- Afspraken woningproductie met het rijk. De gemeente heeft in dat kader met de INGV afgesproken dat – als harde voorwaarde - vóór eind 2009 minimaal de eerste 300 woningen zouden zijn opgeleverd. Volgens de planning wordt dat echter een lastige opgave.

5. Participatie / communicatie

In de afgelopen periode is het plan besproken met betrokkenen en belanghebbenden (o.a. winkeliers van het winkelcentrum, belanghebbende bedrijven, de inwoners van Schalkwijk en wijkraden). De reacties zijn bijeengezet in bijlage B. De reacties hebben op onderdelen geresulteerd in wijzigingen in het plan, danwel zullen bij de verdere uitwerking in een Definitief Ontwerp (DO) een rol spelen.

Als het VO wordt goedgekeurd wordt een klankbordgroep opgericht, waarin een groot aantal maatschappelijke organisaties een plaats krijgen: politie, brandweer, VAC, Radius, corporaties, wijkraden etc.

Een extern bureau heeft de opdracht gekregen de communicatie te verzorgen.

6. Planning

Dit voorstel zal om advies worden voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling in de vergadering van 7 september en voor raadsbehandeling op 21 september.

Na goedkeuring van het VO is volgens planning het DO geschikt voor besluitvorming in het voorjaar van 2007. Bestemmingsplan en MER zijn gereed medio 2007. De eerste bouwactiviteiten zijn te verwachten in het tweede kwartaal van 2008. De bouwwerkzaamheden gaan in totaal bijna 7 jaar duren. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. De fasering is gericht op het laten doorfunctioneren van het bestaande winkelcentrum. Een globaal overzicht van de planning is bijgevoegd in bijlage E.

Wij stellen de raad voor:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp voor het Stadsdeelhart Schalkwijk, alsmede de daarbij behorende financiële en programmatische onderbouwing. De financiële onderbouwing is kostendekkend;
2. In te stemmen met de oprichting van een Grond Exploitatie Maatschappij voor het Stadsdeelhart Schalkwijk en het college daartoe te mandateren, onder verwijzing naar de bijgevoegde concept-oprichtingsakten in bijlage G;
3. Te starten met het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan voor het stadsdeelhart Schalkwijk in het derde kwartaal van 2006.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp voor het Stadsdeelhart Schalkwijk, alsmede de daarbij behorende financiële en programmatische onderbouwing. De financiële onderbouwing is kostendekkend;
2. Over te gaan tot de oprichting van een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij voor het Stadsdeelhart Schalkwijk en het college daartoe te mandateren, onder verwijzing naar de bijgevoegde concept-oprichtingsakten in bijlage G;
3. Te starten met het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan voor het stadsdeelhart Schalkwijk in het derde kwartaal van 2006.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter