

B & W-nota

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur G.A.J. de Poorter (formeel)
Telefoon 5113694
E-mail: g.d.poorter@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2006/838
Te kopiëren: A t/m D
B & W-vergadering van 19 december 2006

Onderwerp

Kredietaanvraag vervolgonwerp- en voorbereidingsfase winkelcentrum Marsmanplein

Bestuurlijke context

Het winkelcentrum Marsmanplein is een van de deelprojecten in het kader van de herstructurering van Delftwijk. De ambities voor geheel Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020, die in oktober 2004 door de raad is vastgesteld. In 2004 is door de raad de grondexploitatie Delftwijk 2020 vastgesteld. Omwille van de beheersbaarheid is voor elke projectmanager van een deelproject een deexploitatie opgezet waarbinnen de projectgerelateerde kosten en opbrengsten zijn ondergebracht. Binnen de deexploitatie Marsmanplein is eerder door de raad een kredietaanvraag voor de definitiefase en de ontwerpfase van het winkelcentrum vastgesteld. De onderhavige kredietaanvraag voor de vervolgonwerp- en voorbereidingsfase Marsmanplein past binnen de grondexploitatie Delftwijk 2020.

Raadsparagraaf: Het verlenen van een krediet is de bevoegdheid van de raad.

B&W-besluit:

1. Het college stelt voor aan de raad om in te stemmen met een kredietaanvraag van 237.000,- euro (ex BTW) voor de vervolgonwerp- en voorbereidingsfase van het winkelcentrum Marsmanplein en besluit deze ten laste te brengen van de grondexploitatie Delftwijk 2020.
2. De kredietaanvraag wordt ter advies aangeboden aan de raadscommissie SO en wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
3. Communicatieparagraaf: De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Kredietaanvraag

Deze kredietaanvraag heeft betrekking op de vervolgonwerp- en voorbereidingsfase van het winkelcentrum Marsmanplein. De ontwerpfase is vooral besteed aan onderzoek en overleg over de definitieve vestigingsplaats van de supermarkt. Om principe-overeenstemming te bereiken tussen de marktpartij, de corporatie en de gemeente zijn varianten onderzocht. Op dit moment wordt een laatste variant op haalbaarheid getoetst. Zodra het onderzoek hierover wordt afgerond (naar verwachting december 2006) zal er een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en marktpartij gesloten worden. Tevens sluit de marktpartij en de corporatie een overeenkomst. Daarna zal deze variant worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

In de vervolgonwerpfase zal door de geselecteerde marktpartij de meeste werkzaamheden worden uitgevoerd. De inbreng van de gemeente concentreert zich op de procesbegeleiding (coördinatie gemeentelijke disciplines) en het aanleveren van een programma van eisen van het door de marktpartij te realiseren winkelplein. Met de marktpartij zullen vergaderingen worden belegd voor projectgroep en klankbordgroep. In de klankbordgroep zijn o.a. de omwonenden en de winkeliersvereniging Marsmanplein vertegenwoordigd. Het is belangrijk om deze groep ook bij de uitwerking van het ontwerp te betrekken.

Daarnaast zal de verwerving van de percelen die nog in particuliere handen zijn worden afgerond. Uitgangspunt is minnelijke verwerving maar als zekerstelling van het gemeentelijk belang wordt ook het onteigeningsinstrument ingezet. De afgelopen maanden is reeds overeenstemming bereikt met de 2 particuliere eigenaren van de kiosk. Deze overeenkomsten (inclusief kredietaanvraag m.b.t. aankoopkosten) met deze eigenaren zullen separaat aan u voorgelegd worden.

Om de leefbaarheid van het Marsmanplein tot de start uitvoering te waarborgen, houden we rekening met (kleine) ingrepen in de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan het snel repareren van straatmeubilair, trottoirs en verlichting.

Als de ontwerpfase is afgerond, kan gestart worden met de voorbereidingsfase. Tijdens deze fase wordt het bouwplan voor het winkelcentrum definitief uitgewerkt zodat het bouwvergunningstraject kan worden opgestart. Voor de bouw van het winkelcentrum zal gebruik moeten worden gemaakt van een vrijstellingsprocedure.

Alvorens de bouw kan starten, dient het terrein door de gemeente bouwrijp te worden gemaakt. Het gaat dan met name om de uitvoering van civieltechnische werkzaamheden. Binnen deze kredietaanvraag wordt rekening gehouden met de voorbereidingskosten. Voor de uitvoeringskosten zal te zijner tijd krediet worden aangevraagd.

Samenvattend zullen de volgende producten worden opgeleverd:

- Procesbegeleiding ten behoeve van het definitief ontwerp door de marktpartij;
- Programma van Eisen winkelplein;
- Afronding verwervingsprocedure (inclusief een eventuele onteigeningsprocedure).
- Kleine ingrepen in de openbare ruimte om de leefbaarheid te waarborgen;
- Bestek civiele werkzaamheden (riolering en bestrating);

Personeelskosten gemeente Vervolgontwerp- en voorbereidingsfase (exclusief btw)			
Activiteit	Sector en afdeling	Inzet 2007/2008(in uren)	Kosten
Projectmanagement, te weten:	SO/PM		
projectmanager		800	72.000
Projectsecretaris		200	15.000
Planner		100	7.900
Totaal PM		1.100	
Stedenbouwkundige	SO/BL	200	15.000
Beleid	SO/BL	100	7.500
Verkeer en Vervoer	SB/VV	150	11.250
Planeconomie	SO/VG	150	11.250
Jurist	SO/VG	150	11.250
Communicatie	SO/COM	50	3.750
Art. 19-produre	SO/VT	Pm	Pm
Maatschappelijke voorzieningen	MO/diverse afdelingen	100	7.500
Maken van bestek, tekeningen, ramingen tbv civieltechnische werkzaamheden	SB/Bor en IB	375	33.750
Kosten uitvoeren bodemsanering	Afdeling Milieu	Pm	PM
Kosten uitvoeren kleine ingrepen in de openbare ruimte			20.000
Totaal			216.150.--

Externe kosten Vervolgontwerp- en voorbereidingsfase (exclusief BTW)			
Activiteit	Wie	2007/2008 (in uren)	Kosten
Voorzitten klankbordgroep	Bureau Bodewes	16	1.681
Advisering over voorlopig en definitief ontwerp	DHV	16	2.100
Advisering over branchering			
Verleggen kabels en leidingen	n.n.b.		17.000
Totaal exclusief BTW			20.781,--

Totaaloverzicht	
Vervolgontwerpfase kosten	
Totale kosten intern	216.150
Totale kosten extern	20.781 (3.948 BTW)
Totaal	236.931, afgerond 237.000 (ex. BTW)

Risico-analyse

Hiervoor wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

Bijlagen bij deze nota

1. Kredietaanvraag
2. Raadsvoorstel

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO/PM
Registratienummer 2006/838

Onderwerp: Kredietaanvraag vervolgonwerp- en voorbereidingsfase winkelcentrum Marsmanplein

1. Inhoud van het voorstel

Deze kredietaanvraag heeft betrekking op de vervolgonwerp- en voorbereidingsfase van het winkelcentrum Marsmanplein. Het winkelcentrum Marsmanplein is een van de deelprojecten in het kader van de herstructurering van Delftwijk. De ambities voor geheel Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020, die in oktober 2004 door de raad is vastgesteld.

Deze kredietaanvraag heeft betrekking op de vervolgonwerp- en voorbereidingsfase van het winkelcentrum Marsmanplein. De ontwerpfase is vooral besteed aan onderzoek en overleg over de definitieve vestigingsplaats van de supermarkt. Om principe-overeenstemming te bereiken tussen de marktpartij, de corporatie en de gemeente zijn varianten onderzocht. Op dit moment wordt een laatste variant op haalbaarheid getoetst. Zodra het onderzoek hierover wordt afgerond (naar verwachting december 2006) zal een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en marktpartij gesloten worden. Tevens sluiten de marktpartij en de corporatie een overeenkomst. Daarna zal deze variant worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

In de vervolgonwerpfase zal door de geselecteerde marktpartij de meeste werkzaamheden worden uitgevoerd. De inbreng van de gemeente concentreert zich op de procesbegeleiding (coördinatie gemeentelijke disciplines) en het aanleveren van een programma van eisen van het door de marktpartij te realiseren winkelplein. Met de marktpartij zullen vergaderingen worden belegd voor projectgroep en klankbordgroep. In de klankbordgroep zijn o.a. de omwonenden en de winkeliersvereniging Marsmanplein vertegenwoordigd. Het is belangrijk om deze groep ook bij de uitwerking van het ontwerp te betrekken.

Daarnaast zal de verwerving van de percelen die nog in particuliere handen zijn worden afgerond. Uitgangspunt is minnelijke verwerving maar als zekerstelling van het gemeentelijk belang wordt ook het onteigeningsinstrument ingezet.

2. Financiële paragraaf

In 2004 is door de raad de grondexploitatie Delftwijk 2020 vastgesteld. Omwille van de beheersbaarheid is voor elke projectmanager van een deelproject een deexploitatie opgezet waarbinnen de projectgerelateerde kosten en opbrengsten zijn ondergebracht. Binnen de deexploitatie Marsmanplein is eerder door de raad een kredietaanvraag voor de definitiefase en de ontwerpfase van het winkelcentrum vastgesteld. De onderhavige kredietaanvraag voor de vervolgonwerp- en voorbereidingsfase Marsmanplein past binnen de grondexploitatie Delftwijk 2020.

3. Aanleiding + fase van besluitvorming

Deze kredietaanvraag heeft betrekking op de vervolgonwerp- en de voorbereidingsfase. Aan het eind van deze fase zullen de volgende producten zijn opgeleverd:

- Procesbegeleiding ten behoeve van het definitief ontwerp door de marktpartij;
- Programma van Eisen winkelplein;
- Afronding verwervingsprocedure (inclusief een eventuele onteigeningsprocedure).
- Kleine ingrepen in de openbare ruimte om de leefbaarheid te waarborgen;
- Bestek civiele werkzaamheden (riolering en bestrating);

4. Participatie / communicatie

Het voorlopig en definitief ontwerp van het winkelcentrum zal met de klankbordgroep winkelcentrum Marsmanplein worden besproken. De klankbordgroep wordt gevormd door leden van de winkeliersvereniging Marsmanplein en omwonenden. Daarnaast zullen de goedgekeurde ontwerpen in het informatiecentrum Delftwijk voor omwonenden ter inzage liggen. En zal er tijdens Delftwijk Forumbijeenkomsten aandacht aan worden besteed.

5. Planning

De planning van het winkelcentrum Marsmanplein is met name afhankelijk van het beschikbaar komen van particuliere gronden. Indien niet tot minnelijke overeenstemming kan worden gekomen hierover, zal het onteigeningsinstrument worden ingezet.

De huidige planning gaat uit van een start bouw van het winkelcentrum in het voorjaar van 2010. Dan zal gestart worden met de bouw van de parkeergarage. Vervolgens zal in het voorjaar van 2011 worden gestart met de bovenbouw van het winkelcentrum. De oplevering van het winkelcentrum staat gepland voor voorjaar 2012.

Wij stellen de raad voor:

In te stemmen met een kredietaanvraag van 237.000,-- euro exclusief BTW (45.030 euro BTW) voor de vervolgonwerp- en voorbereidingsfase van het winkelcentrum Marsmanplein en deze ten laste te brengen van de grondexploitatie Delftwijk 2020.

De secretaris,

De burgemeester,

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

In te stemmen met een kredietaanvraag van 237.000,-- euro exclusief BTW (45.030 euro BTW) voor de vervolgonwerp- en voorbereidingsfase van het winkelcentrum Marsmanplein en deze ten laste te brengen van de grondexploitatie Delftwijk 2020.

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

De griffier

De voorzitter