

Raadsstuk 160/2007  
B&W datum 19 juni 2007  
Sector/Afd SO/pm  
Reg.nr(s) 07/112577

Onderwerp **Projectplan en kredietaanvraag Waarderpolder Noordkop**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

### **Inhoud van het voorstel**

In het kader van het programma herstructurering Waarderpolder is een projectplan gemaakt voor de Noordkop van de Waarderpolder. Het projectgebied Noordkop wordt begrensd door de A. Hofmanweg, Prins Staalbedrijven, het Noorder Buiten Spaarne en recreatiegebied Schoteroog. Het project Noordkop omvat het opleveren van bouwrijpe bedrijfskavels en een woonrijpe buitenruimte. Hiermee wordt een invulling gegeven aan de intensivering van het bedrijventerrein Waarderpolder en kan nieuwe werkgelegenheid worden gecreëerd.

### **Aanleiding + fase van besluitvorming**

Het projectplan is opgesteld in het kader van het programma Herstructurering Waarderpolder. Het vaststellen van het projectplan is het begin van de definitiefase. Echter een deel van het project (deelproject 1, inclusief het Puinbrekerterrein) zal reeds op korte termijn in uitvoering kunnen gaan. Dit is wenselijk omdat een deel van de bedrijven aan de A. Hofmanweg aangegeven hebben te willen uitbreiden en tevens kan hiermee de ontsluiting van de Noordkop worden geregeld tijdens de aanleg van de Schoterbrug. In het huidige bestemmingsplan is deze ontsluiting reeds als mogelijkheid opgenomen.

In het MPG is voor 2010 de sanering van het zgn. Puinbrekerterrein aan de A. Hofmanweg voorzien. Deze sanering zal naar voren gehaald worden om de uitgifte van de kavels te versnellen en de eventuele ontsluiting van de jachthaven bij Schoteroog tijdig te kunnen realiseren.

### **Samenvatting**

Het overall projectresultaat is de inrichting van de Noordkop van de Waarderpolder met bouwrijpe bedrijfskavels en een ingerichte buitenruimte.

Het gebied is ontsloten, de aansluiting met de projecten Schoterbrug en het recreatiegebied Schoteroog is gerealiseerd.

De reeds binnen het projectgebied gevestigde bedrijven worden aangesloten op de nieuwe infrastructuur. Voor de binnen het projectgebied gevestigde verenigingen worden passende oplossingen gevonden.

Binnen het projectgebied ligt een deel van de centrale watergang door de Waarderpolder. In de definitiefase zal duidelijk moeten worden in welke vorm de aanleg en financiering binnen de Noordkop mogelijk is, teneinde afdoende waterbergingscapaciteit te realiseren ten opzichte van de verharding.

Voor het projectgebied is reeds een concept stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld. Onderdeel van het project is het definitief maken van het SPvE, inclusief de welstandscriteria.

Resultaat van het project is dat er wordt voorzien in kavels voor bedrijven.

Belangrijke aspecten hierbij zijn bereikbaarheid, intensief ruimtegebruik, intensieve werkgelegenheid en landschappelijke inpassing.

Als gevolg van de inrichting van de Noordkop als bedrijfsterrein is het wenselijk dat de Jachtvereniging De Watervrienden en de scoutingverenigingen verplaatst worden. Met de betreffende verenigingen is inmiddels een overleg gestart. Een risico is dat de verplaatsingen niet of niet op tijd te realiseren zijn.

Enkele bedrijven binnen het projectgebied hebben reeds aangegeven behoefte aan uitbreiding te hebben. Gezien deze vraag is niet tijdige uitgifte een overzienbaar risico.

#### **Financiële paragraaf**

De financiële kaders van dit project worden gevormd door de grondexploitatie Waarderpolder. De deelexploitatie Waarderpolder Noord-oost is een onderdeel van de grondexploitatie Waarderpolder.

In de ontwikkeling Noordkop zijn de grootste investeringen het bouwrijp maken, woonrijp maken en bodemsanering. De hele ontwikkeling wordt in fasen uitgevoerd. Vlak nadat het MPG 2006 definitief was opgesteld bleek dat de fasering iets anders werd. Belangrijkste consequentie is dat de bodemsanering van het zgn. "puinbrekerterrein" eerder kan worden uitgevoerd (en dus ook eerder kan worden verkocht), maar dat tegelijkertijd het bouw-en woonrijp maken van het meest noordelijke deel pas later kan worden uitgevoerd.

In de deelexploitatie Waarderpolder Noord-oost is een voorzienbaar tekort opgenomen van € 3,9 mln. Als gevolg van de verschuiving in de fasering van de uitvoering daalt dit voorzienbaar tekort naar € 3,8 mln. In het meerjarenperspectief Grondexploitaties Vastgoed 2006 is voor het totale programma Waarderpolder aan het eind van de exploitatie een voordelig resultaat voorzien van € 10 mln. Hiermee wordt het voorzienbaar tekort gedekt.

De gewijzigde deelexploitatie is voor u ter inzage gelegd

Voor de periode 2007, 2008 en 2009 is een bedrag geraamd van € 2,21 mln.

In deze periode zal fase 1 worden gerealiseerd (deelgebied zuid-oost). Tegelijkertijd zal voor fase 2 (deelgebied noord-oost) de definitie en ontwerpfase worden uitgevoerd.

De kosten van de sanering van het Puinbrekerterrein worden geraamd op € 3,83 mln.

Het totale benodigde krediet voor deze fase komt daarmee op € 6,03 mln, te dekken uit de grondexploitatie Waarderpolder.

Na twee jaar zal op basis van de voortgang van het project een actualisatie worden opgesteld om de krediettermijn (3 jaar) te verlengen of het krediet te herzien.

**Participatie / communicatie**

Tijdens het proces worden de relevante doelgroepen over het project geïnformeerd. Belangrijkste doelgroepen zijn de gebruikers van het bedrijventerrein, de ondernemers in de Waarderpolder en de nieuw te vestigen bedrijven en de subsidieverstrekkers provincie Noord-Holland en het ministerie van Economische Zaken.

Verantwoording vindt in de Regiegroep Waarderpolder plaats

- Opstellen SPvE: juni –sep 2007
- Afronding fase 1: maart 2009
- Afronding fase 2: maart 2010

Wij stellen de raad voor:

1. in te stemmen met het totale projectplan Noordkop Waarderpolder;
2. een krediet van € 6.034.528,- te verstrekken voor de voorbereiding en deels uitvoering (fase 1, inclusief puinbrekerterrein) van het project;
3. het gevraagde krediet te dekken uit de grondexploitatie Waarderpolder

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. B.B. Schneiders

**160/2007**

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. in te stemmen met totale projectplan Waarderpolder Noordkop;
2. een voorbereidingskrediet en uitvoeringskrediet (fase 1, inclusief Puinbrekerterrein) à € 6.034.528,-(excl. BTW) te verlenen;
3. het gevraagde krediet te dekken uit de grondexploitatie Waarderpolder.

Gedaan in de vergadering van .....

De griffier

De voorzitter,