

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. M. Noordhuis
Telefoon 5113687
E-mail: mnoordhuis@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2007 - 197470
Te kopiëren: A, B
B & W-vergadering van 30 oktober

Onderwerp

Krediet voorbereidingsfase Delftwijk - winkelcentrum Marsmanplein

Bestuurlijke context

De uitvoering van het project Delftwijk is in volle gang. De herontwikkeling van het winkelcentrum Marsmanplein is een van de deelprojecten binnen Delftwijk

Voor u ligt de kredietaanvraag voor de periode 2008-2009.

Er wordt krediet aangevraagd voor het vervolg van de ontwerpfase en de start van de voorbereidings-/realisatiefase, zijnde: kosten bouwrijp maken en VTU-kosten bouwrijp maken.

In de achterliggende nota is een korte weergave gegeven van de activiteiten in deze periode en worden de kosten gespecificeerd.

Raadsparagraaf:

De nota wordt aan de raad voorgelegd omdat het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet de bevoegdheid van de raad is.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor akkoord te gaan met het ter beschikking stellen van een krediet van € 1.038.974,- excl. btw. Het krediet is bestemd voor het vervolg van de ontwerpfase en de start van de voorbereidings-/realisatiefase van het winkelcentrum Marsmanplein 2008-2009;
2. De financiering van het krediet komt ten laste van de grondexploitatie winkelcentrum Marsmanplein, complexnummer 133;
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020 die in oktober 2004 door de raad is vastgesteld. De herontwikkeling van het winkelcentrum Marsmanplein maakt deel uit van de herstructureringsplannen voor deze wijk.

Het huidige winkelcentrum maakt een verouderde en verwaarloosde indruk. Om deze reden zijn er plannen voor een herontwikkeling gemaakt en is er een prijsvraag uitgeschreven. Leyten en partners Vastgoedontwikkeling uit Rotterdam heeft de prijsvraag gewonnen en zij maakt het ontwerp voor het vastgoed (en neemt dit ook in beheer) en de buitenruimte. De gemeente verzorgt het bouw- en woonrijp maken. Het streven is een winkelplein te creëren dat kan dienen als ontmoetingsplaats en tevens een aantal maatschappelijke functies huisvest. Bovendien wordt er een ondergrondse parkeergelegenheid aangelegd en worden er ca. 30 tot 40 appartementen gebouwd.

De grondexploitatie Delftwijk is opgebouwd uit deelexploitaties. Uit de deelexploitatie winkelcentrum Marsmanplein worden de kosten voor het vervolg van de ontwerpfasen en de start van de voorbereidings-/realisatiefase betaald. De opbrengsten bestaan uit een grondopbrengst die betaald wordt door Leyten. De voorbereidings- en realisatiekosten voor de nieuwbouw (= het vastgoed) zijn tevens voor rekening van Leyten, evenals een groot gedeelte van de kosten het woonrijp maken van het gebied. Het totaal van de deelexploitatie winkelcentrum Marsmanplein is negatief, maar dit tekort wordt gedekt uit de grondexploitatie Delftwijk 2020.

De activiteiten voor deze periode zijn begroot in het MPG 2006, jaarschijven 2008 en 2009 op basis van kostenramingen van het Ingenieursbureau Haarlem. Genoemde investering bedraagt € 1.038.974,- excl. btw en is voorzien en gedekt door de grondexploitatie winkelcentrum Marsmanplein, complexnummer 133.

Kredietaanvraag

Reeds verstrekte kredietaanvragen

Initiatieffase	€ 128.524,-	RB 22/2005
Ontwerpfase	€ 111.244,-	RB 256/2005
Ontwerpfase &		
Voorbereidingsfase	€ 237.000,-	RB 838/2006

Het thans aan te vragen krediet

De gedeeltelijke raming van de kosten voor het aanpassen van het openbaar gebied (= afronding ontwerp- en start voorbereidingsfase) bedraagt: € 1.038.974,- excl. btw Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Kosten bouwrijp maken	: € 850.571,-
VTU-kosten bouwrijp maken	: € 188.403,-

Het krediet voor de kosten woonrijp maken (= onderdeel realisatiefase) wordt in 2009/2010 aangevraagd.

Het krediet komt ten laste van de deelexploitatie winkelcentrum Marsmanplein.

In de bijlage treft u nadere informatie.

Bijlage A : begroting jaarschijven

Bijlage A

MPG 2006, winkelcentrum Marsmanplein, complexnummer 133

		2008	2009	Totaal
Bouwrijp maken		326.356	524.215	850.571
VTU, Planontwikkeling		98.403	90.000	188.403
Totaal		424.759	614.215	1.038.974

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

Onderwerp: Krediet voorbereidingsfase Delftwijk - winkelcentrum Marsmanplein

1. Inhoud van het voorstel

Deze kredietaanvraag betreft de herontwikkeling van het winkelcentrum Marsmanplein, één van de deelprojecten van Delftwijk 2020.

In 2008 zal de ontwerpfase worden afgerond. Er wordt thans krediet aangevraagd voor het vervolg van de ontwerpfase en de start van de voorbereidings-/realisatiefase, zijnde: kosten bouwrijp maken en VTU-kosten bouwrijp maken.

2. Aanleiding + fase van besluitvorming

Het project Marsmanplein bevindt zich nog in de ontwerpfase. Er wordt gewerkt aan het voorlopig ontwerp van het vastgoed en de buitenruimte.

In 2008 wordt gestart met de voorbereidings-/realisatiefase (= bouwrijp maken en VTU-kosten). De vergunningen worden aangevraagd en de bestekken worden voorbereid. In 2008 zal ook deels gestart worden met de uitvoering.

Vooruitlopend op de bouw van de winkels en de parkeergarage zal in 2008 het riool omgelegd worden. In 2009 zal het terrein verder bouwrijp gemaakt worden.

In 2008 - 2009 zullen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Procesbegeleiding
- Afronding voorlopig en definitief ontwerp Vastgoed en openbare ruimte
- Voorbereiding sloopwerkzaamheden
- Bestek en start uitvoering civiele werkzaamheden (riolering en bestrating);
- Sloop postkantoor en bouwrijp maken bouwterrein.

3. Financiële paragraaf

Reeds verstrekte kredietaanvragen

Initiatieffase	€ 128.524,-	RB 22/2005
Ontwerpfase	€ 111.244,-	RB 256/2005
Ontwerpfase & Vorbereidingsfase	€ 237.000,-	RB 06/2007

Thans aan te vragen

De gedeeltelijke raming van de kosten voor het aanpassen van het openbaar gebied bedraagt: € 1.038.974,- excl. btw. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Kosten bouwrijp maken : € 850.571,-
VTU-kosten bouwrijp maken : € 188.403,-

(Het betreft hier ramingen , nog te volgen door besteksbegroting en aanbesteding)

Het krediet voor de kosten woonrijp maken wordt in 2009/2010 aangevraagd.

Het krediet komt ten laste van de deexploitatie winkelcentrum Marsmanplein, (complexnummer 133), met een geraamd tekort volgens het MPG ad € 2.478.000, gedekt binnen de totaalexplotatie van Delftwijk.

In de bijlage treft u nadere informatie.
Bijlage A : begroting jaarschijven

4. Participatie / communicatie

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

5. Planning

Met de verwerving van het postkantoor is een belangrijke bottleneck in de planning weggenomen. De verhuizing van de Hartenkampgroep is nu bepalend in de planning. Indien de nieuwbouw van de Hartenkampgroep geen vertraging oploopt, dan zou in het najaar van 2009 met de bouw van het nieuwe winkelcentrum gestart kunnen worden. In 2011 kan het winkelcentrum dan opgeleverd worden.

Het definitieve ontwerp zal medio 2008 gereed zijn. Daarna kan de bouwvergunning worden aangevraagd en start de artikel 19 procedure. Beroep- en bezwaarprocedures kunnen uiteraard voor vertraging zorgen.

Wij stellen de raad voor:

1. Akkoord te gaan met het ter beschikking stellen van een krediet van € 1.038.974,- exclusief btw. Het krediet is bestemd voor het vervolg van de ontwerpfase en de start van de voorbereidings-/realisatiefase van het winkelcentrum Marsmanplein 2008 - 2009.
2. De financiering van het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Marsmanplein/winkelcentrum, complexnummer 133, onderdeel van Delftwijk

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Akkoord te gaan met het ter beschikking stellen van een krediet van € 1.038.974,- exclusief btw. Het krediet is bestemd voor het vervolg van de ontwerpfase en de start van de voorbereidings-/realisatiefase van het winkelcentrum Marsmanplein 2008 - 2009.
2. De financiering van het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Marsmanplein/winkelcentrum, complexnummer 133.

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

De griffier

De voorzitter