

Nota van B&W

Portefeuille C. van Velzen
Auteur G.E. Bonsen/G.F. Wesseling
Telefoon 5113920/5113911
E-mail: g.bonsen@haarlem.nl / g.wesseling@haarlem.nl
WZ/GMT Reg.nr. 2008/58728
Te kopiëren: A, B, C
B & W-vergadering van 29 april 2008

Onderwerp

Projectplan Oostpoort fase 2; Kantoorontwikkeling tussen station Spaarnwoude en IKEA

Bestuurlijke context

Het project Oostpoort 2 maakt onderdeel uit van het gebied Oostpoort-Oost binnen het programma Spoorzone, rond station Spaarnwoude. Het project Oostpoort 2 betreft de zone tussen station Spaarnwoude en IKEA. In het in 2006 vastgestelde stedenbouwkundig plan Oostpoort is een kantoorontwikkeling voorzien van ca. 90.000 m². In de voorafgaande initiatieffase heeft een verkenning plaats gevonden naar de verschillende mogelijkheden, kansen en wensen met betrekking tot dit project. Dit projectplan is de start om de ontwikkelingen in de markt vanuit de gemeente Haarlem te faciliteren.

Bij het projectplan wordt een grondexploitatie geopend. In het verleden zijn door de gemeenteraad al verschillende uitgangspunten voor deze grondexploitatie vastgesteld. Het gaat daarbij met name om een bijdrage aan een ander project en reeds beschikbaar gestelde kredieten. In totaal ca. € 2,5 miljoen, in het projectplan staat een opsomming van die bijdragen. Op basis van de grondexploitatie wordt tevens een kredietaanvraag gedaan voor de projectkosten voor de komende jaren.

Investerings voor bouw- en woonrijp maken worden gemaakt als er contracten gesloten zijn met ontwikkelende partijen. Na grotendeels afronden van de definitiefase (eind 2008) verwachten wij meer duidelijkheid te hebben over de af te sluiten contracten alvorens over te gaan tot daadwerkelijke uitvoering van het project.

Raadsparagraaf:

De nota gaat naar de raad omdat er een nieuwe grondexploitatie wordt geopend en een krediet wordt verleend bij dit project.

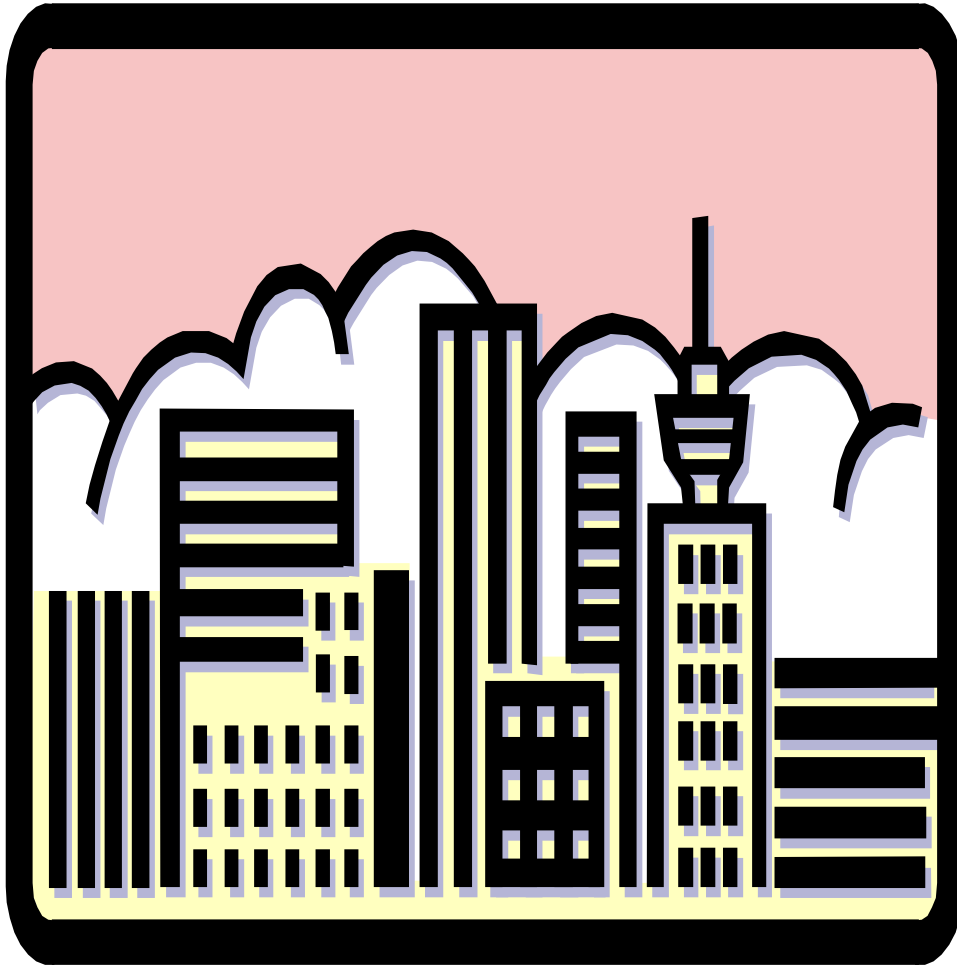
B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het projectplan Oostpoort fase 2
2. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het openen van de grondexploitatie Spoorzone Oostpoort Oost fase 2
3. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het verlenen van een voorbereidingskrediet van € 817.349,- (2008 t/m 2010) te dekken uit de grondexploitatie Oostpoort fase 2, complex.nr. 115
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht
5. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

PROJECTPLAN OOSTPOORT FASE 2

Kantoorontwikkeling tussen station Spaarnwoude en IKEA

2 april '08



PMB Gemeente Haarlem
april 2008

Inleiding

Voor de kantoorontwikkeling in het gebied Oostpoort 2 is momenteel veel interesse uit de markt. De tijd is rijp de vraag uit de markt te gaan faciliteren. Middels dit projectplan wordt de start van dit project formeel vormgegeven.

In het kader van het Masterplan Spoorzone (SO/BD2005/768) heeft een verkenning plaats gevonden naar de verschillende mogelijkheden, kansen en wensen met betrekking tot dit project en is een stedenbouwkundig plan Oostpoort door de raad in 2006 vastgesteld (SO/BD 2005/902).

Dit projectplan vormt een eerste coördinerende aanzet om de in het stedenbouwkundig plan opgenomen ontwikkelingen verder uit te werken in de definitiefase en wel in nauw overleg met de marktpartijen en met name de kantoorgebruikers om deze zo goed mogelijk te kunnen faciliteren.

De eerste gegadigden hebben zich reeds in grote getale aangediend. Streven is de eerste bouwactiviteiten medio 2009 te laten plaatsvinden.

Achtergrond

Het project Oostpoort 2 maakt onderdeel uit van het gebied Oostpoort-oost binnen het programma Spoorzone, het gebied rond station Spaarnwoude. Het project Oostpoort 2 betreft de zone tussen station Spaarnwoude en IKEA. In het in 2006 vastgestelde stedenbouwkundig plan Oostpoort is een kantoorontwikkeling voorzien van ca. 90.000 m². Dit projectplan vormt de start om de ontwikkelingen in de markt vanuit de gemeente Haarlem te faciliteren.

Het gebied bestaat verder uit de projecten Oostpoort 1, 3 en 4.

Binnen het project Oostpoort 1 is een kantorenstrook van 25.000 m² BVO inclusief de openbare ruimte ten zuiden van NS Spaarnwoude gerealiseerd. De kantoren zijn grotendeels verhuurd, één kantoorgebouw (De Artisjok) wordt later ontwikkeld. Oostpoort 1 kan als nagenoeg afgerond beschouwd worden.

Project Oostpoort 3 betreft de ontwikkeling van het nieuwe stadion in combinatie met woon-, kantoor- en hotelfuncties en functies t.b.v. grootschalige detailhandel en maatschappelijk wijkfuncties in de Zuiderpolder. Project Oostpoort 3 is na het raadsbesluit van 5 juli 2007 in de voorbereidingsfase beland.

Binnen de Oostpoort valt verder Oostpoort 4, dit betreft het Veerplasgebied. In de evaluatie Spoorzone van oktober 2006 is aangegeven dat de ontwikkelingen in dit gebied gefaseerd zullen plaatsvinden. Dit houdt verband met een discussie tussen Provincie en Ministerie van VROM over de ontwikkelingsmogelijkheden en een nog te voeren discussie in de Raad over woningbouw. De ontwikkeling van indoor- en outdoorrecreatie aan de oostzijde van de Camera Obscuraweg valt binnen Oostpoort 4.

Doel

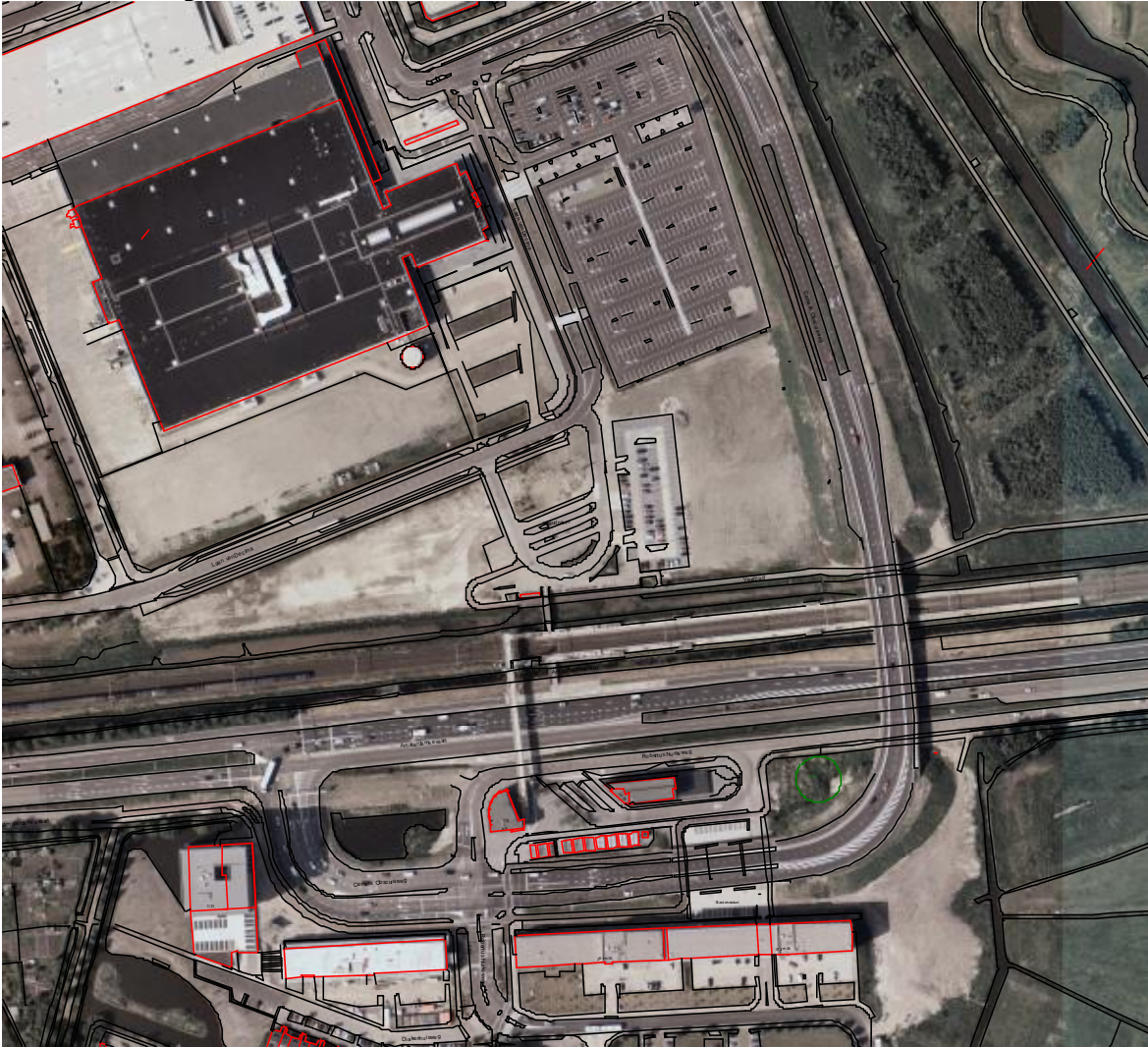
Het gebied is één van de laatste te ontwikkelen grootschalige kantoorgebieden in Haarlem. Het ligt geografisch gezien aan de qua ontsluiting gunstige oostkant van de stad richting Amsterdam en Schiphol (een kwartier rijden via de A5). Gelegen aan de Amsterdamsevaart, aan de te realiseren nieuwe Fly-over en bij het station Spaarnwoude (4x per uur een trein van en naar Amsterdam/Schiphol) is het gebied perfect ontsloten en vormt de entree van de stad Haarlem.

Zoals aangegeven is het gebied primair aangewezen als kantoreengebied. In totaal gaat het om (minimaal) 90.000 m² kantoorvloeroppervlak. Verder is het de bedoeling het gebied vorm te geven als entree van de stad, met mogelijkheden voor ondersteunende functies, goede parkeervoorzieningen, met een goede aansluiting op het station en de IKEA. Concreet betekent dit:

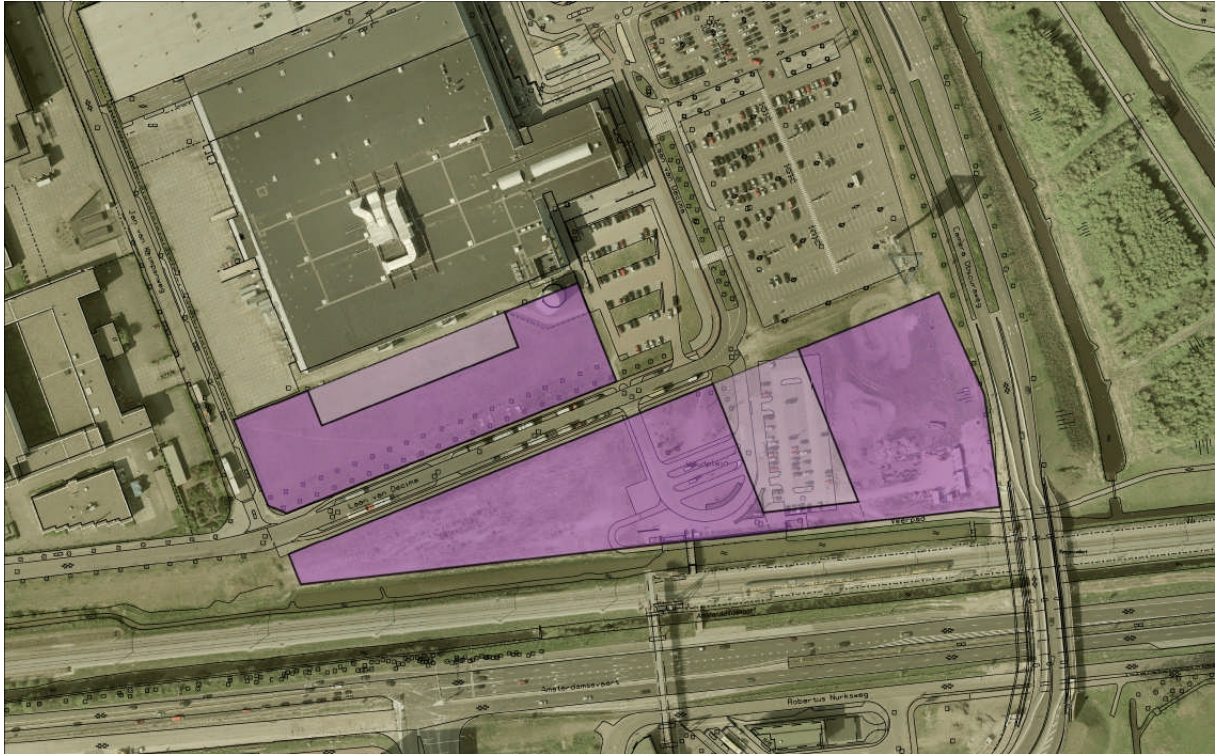
- (minimaal) 90.000 m² kantoorvloeroppervlak
- aaneengesloten bebouwing
- een stationsplein, met in de plint mogelijkheden voor
 - o kiosk
 - o lunchroom
 - o geldautomaat
 - o gemakswinkel
 - o fietsparkeren
- verbetering langzaamverkeersroute van IKEA naar de Zuiderpolder
- parkeren

Plangrenzen

Luchtfoto huidig terrein.



Kaartje van het nieuwe gebied, zonder laan van Decima.



Programma

Zoals bij het kopje 'doel' al aangegeven is is het gebied primair bestemd tot kantorengedebied. De overige functies in het gebied zijn aanvullend aan die functie (b.v. parkeren) of dienen ter ondersteuning (kiosk/lunchroom e.d.). Die laatste categorie zal daarbij geconcentreerd worden rond het te realiseren stationsplein.

Een aparte functie is die van hotel. Hoewel deze niet in het programma van het stedenbouwkundig plan Oostpoort is opgenomen is dit op basis van het in 2007 gehouden regionale hotelbehoefte onderzoek en de ambitie van de gemeente tot meer verblijfsaccommodatie een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Bovendien is er vraag vanuit de markt; er hebben zich in de verkenningsfase reeds meerdere hoteliers als kandidaat voor deze ontwikkeling gemeld. Deze functie is een goede aanvulling voor het gebied, een hotelfunctie draagt immers bij aan de levendigheid van het gebied zowel tijdens als ook na kantoor tijd. Het voorstel is daarom om in een gedeelte van het kantoor/bedrijfsprogramma ruimte te maken voor hotelontwikkeling.

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van 90.000 m² kantoorontwikkeling. Ten aanzien van het programma gaan we uit van minimaal 90.000 m² en als het binnen de randvoorwaarden mogelijk is kan dit worden uitgebreid. Een eventuele uitbreiding zal t.z.t. middels een nieuwe ronde van besluitvorming worden vastgesteld.

De uitbreidingsbehoefte van de regionale kantorenmarkt ligt op basis van de laatste prognoses van Plabeka (SO/BD 2007-02) rond de 12.500 m² per jaar. Dit aantal kan nog vergroot worden omdat er ook sprake is van vervangingsbehoefte van kantoorgebruikers uit Haarlem of daarbuiten.

Gezien de te volgen procedures zullen de eerste kantoren op zijn vroegst eind 2009 kunnen worden gebouwd. De grote tijdsspanne van ca. 10 jaar heeft een aantal gevolgen. De druk om voor 2020 het project te hebben afgerond is groot omdat op basis van de prognoses van Plabeka dan een omslagpunt in de kantoor uitbreidingsvraag wordt verwacht. Voor de inrichting van het gebied en de manier waarop met deze inrichting moet worden omgegaan heeft in de tijd van ca. 10 jaar het gevolg dat:

- De eisen en beoordelingscriteria voldoende flexibiliteit moeten bieden om de veranderende vraag vanuit de markt voor de komende jaren goed te kunnen bedienen.
- De verschillende marktpartijen de mogelijkheid moeten hebben een eigen identiteit te krijgen, terwijl het gebied ook een bepaalde eenheid uitstraalt.

Documenten

In het kader van de Spoorzone en andere ontwikkelingen in het gebied of in de nabijheid daarvan zijn/worden een aantal beleidskaders vastgesteld waarbinnen de verdere ontwikkeling van Oostpoort 2 dient te worden uitgewerkt.

Het betreft de volgende zaken:

- Streekplan provincie N-H
- Locatiebeleid provincie N-H
- Structuurplan Haarlem
- Bestemmingsplan Waarderpolder (nieuw bestemmingsplan in voorbereiding)
- Masterplan Spoorzone (raadsbesluit)
- Stedenbouwkundig plan Oostpoort Haarlem, oktober 2005 (raadsbesluit)
- Kantoor- en bedrijfsbehoefteprogramma Platformbedrijven en kantoren (Plabeka) Metropoolregio Amsterdam 2007 (collegebesluit)
- Hotelbehoefteonderzoek regio Zuid Kennemerland 2007
- PVE Openbare ruimte (algemeen OGV)
- Contract IKEA

Wettelijk kader

Bestemmingsplan

Voor de Waarderpolder geldt een bestemmingsplan uit 1993/1994. Momenteel is er een nieuw bestemmingsplan in de maak. Aan het gebied Oostpoort 2 is in 1993/1994 door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Hier geldt dus nog het daarvoor vigerende plan.

In het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder zal dit gebied worden opgenomen als een gemengde bestemming waarbij ook de wat lichtere categorieën bedrijven toegestaan worden. Tevens worden hotelfuncties mogelijk gemaakt. In de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan worden de bouwhoogtes, volumes etc. opgenomen evenals de wijze waarop parkeren moet worden geregeld. Omdat de feitelijke bebouwings-/ bestemmingsgrenzen nog niet bekend zijn zal het gebied naar verwachting als één bouwvlak worden opgenomen waarbinnen naast de toegestane functies ook verkeersdoeleinden, water, groen etc. moeten worden geregeld.

Grondverkoop procedure

Bij grondverkoop is de gemeente formeel vrij om te onderhandelen met private partijen. Het gemeentelijk beleid schrijft een openbare procedure voor waarbij marktpartijen op basis van door de gemeente opgestelde criteria een bod kunnen uitbrengen. Deze openbare procedure kan in de vorm van een aanbestedingsprocedure plaats vinden maar hoeft niet. In het geval van de Oostpoort is op dit moment nog geen sprake van krapte. Alle geïnteresseerden, mits voldoen aan de criteria van de gemeente Haarlem, kunnen worden bediend. Een aanbesteding is dan ook niet noodzakelijk, verkoop van gronden zullen bij dit project via de normale privaatrechtelijke procedure plaatsvinden.

Voor de aanbesteding van werken (in dit geval bijvoorbeeld de aanleg van het nieuwe stationsplein) is de te volgen procedure afhankelijk van de hoogte van het aan te besteden bedrag. Bij aanbesteding van werken tot ca. € 5,2 miljoen is de gemeente vrij om met private partijen te onderhandelen, maar dienen de regels van de BAO te worden nageleefd. De BAO schrijft voor dat de overheid "niet discriminerend" mag handelen en alle partijen die een werk zouden kunnen uitvoeren een eerlijke kans

moet geven. In de praktijk komt dat neer op een openbare procedure om iedere geïnteresseerde marktpartij een kans te kunnen geven om in te schrijven. Ook het gemeentelijk aanbestedingsbeleid schrijft een openbare procedure voor.

Werken boven de € 5,2 miljoen moeten altijd europees worden aanbesteed. Ook bij een grondverkoop waarbij de gemeente een werk terugneemt (verdisconteerd in het groundbod) moeten de aanbestedingregels worden gevolgd.

Stedenbouwkundig kader

Het knooppunt Oostpoort vormt voor Haarlem een van de belangrijkste entrees van de stad. Met het station NS Spaarnwoude, de IKEA en de projecten Stadion en Fly-over heeft Haarlem belangrijke stappen genomen om te komen tot een hoogwaardig knooppunt. De ontwikkeling van ten minste 90.000 m2 kantoren (en mogelijk een hotel) zal de kroon op de intensiveringslag vormen en Haarlem binnen de noordvleugel stevig op de kaart zetten. Daarnaast zal de toevoeging van verscheidende functies en bebouwing zowel fysiek ruimtelijk als functioneel voor meer samenhang in dit deel van de Waarderpolder zorgen. De uitstraling van het gebied kan zo mogelijk versterkt en verbeterd worden. Daarnaast vormt het ruimtegebruik en de sociale veiligheid een aandachtspunt binnen dit gebied en het station.

Als uitwerking van het Masterplan Spoorzone is het stedenbouwkundig plan Oostpoort Haarlem opgesteld en vastgesteld. Als vervolg hierop zal een stedenbouwkundig Programma van Eisen geschreven worden. Tezamen met een Beeldkwaliteitplan en nieuwe Welstandcriteria zal dat SPvE de basis vormen voor het op te stellen bestemmingsplan en de inrichting van het gebied. Naar aanleiding van gesprekken met mogelijke ontwikkelaars in het gebied en verder onderzoek, zou het SPvE op onderdelen kunnen afwijken van het eerder vastgestelde beleid. Uiteraard zal dit alleen gebeuren in geval van een verbetering van de uitvoerbaarheid en gewenste ruimtelijke kwaliteit en na vaststelling door de gemeenteraad. Eerder opgestelde en vastgestelde uitgangspunten en afwegingen voor de inrichting zullen ten alle tijden leidraad zijn bij de verdere uitwerking.

Versnipperde uitgifte is noodzakelijk bij deze projectuitvoering maar ook een risico voor de geplande intensivering en kan de gewenste beeldkwaliteit mogelijk beïnvloeden. Een strakke stedenbouwkundige en planeconomische regie is een belangrijke voorwaarde bij de uitgifte, met de stadsbouwmeester in een rol van supervisor bij de uitwerking van de plannen.

Extra aandacht zal er zijn voor het nieuw te vormen stationsplein. Het streven is middels een stationsgebouw en een vriendelijk verblijfsklimaat op het daarvoor liggende plein zowel de NS-reiziger, de P&R-gebruiker als de klant van IKEA een prettige omgeving te bieden. Sociale veiligheid en een goede bereikbaarheid voor invaliden is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Resultaten

Stand van zaken

Momenteel bevindt het project zich in de initiatiefase. Na vaststelling van dit projectplan is de initiatiefase afgerond. Daarmee bevindt het project zich in de definitiefase.

Overzicht per projectfase

Het onderstaande schema geeft op hoofdlijnen weer welke activiteiten in welke fase worden uitgevoerd. In de bijgevoegde planning (*bijlage*), wordt duidelijk welke partij verantwoordelijk is voor welke activiteit.

Initiatiefase

Projectopdracht, projectplan en kredietaanvraag; Instemmen met kantoorontwikkeling Oostpoort 2
Behandeling in B&W;

- Behandeling in commissie Ontwikkeling;
- Behandeling in Raad;

Definitiefase

Ruimtelijke ordening

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden/SPvE opstellen/uitwerken
- Beeldkwaliteitplan / Welstandscriteria opstellen
- Externe veiligheid
- Adviseur/supervisor selecteren en eventueel inhuren
- Bestemmingsplan uitgangspunten verder uitzoeken

Vastgoed

- Werving en selectie van Marktpartijen voorbereiden en uitvoeren
- Afsluiten van deelnameovereenkomsten/intentie overeenkomst/optie
- Verkavelingplan maken
- Wijze van koop en levering grond
- Vaststellen coördinaten nieuwbouw;
- Fasering ontwikkeling grond. Continue monitoren
- Contract verkoop grond maken

Openbare Ruimte Groen en Verkeer

- PVE buitenruimte opstellen en toetsen
- Langzaam verkeersroute meenemen in planvorming
- Aanpasbaarheid station NS Spaarnwoude bespreken met NS
- Onderdoorgang naar Veerplas en een nieuwe langzaamverkeersroute verbinding over spoor richting Zuiderpolder en station nader onderzoeken
- Capaciteit P&R uitbreiding onderzoeken en hierbij Ikea betrekken.
- Bereikbaarheid station, ook voor minder validen, aanleg fietsparkeervoorzieningen, bewegwijzering, halteplaats voor bussen onderzoeken- overleg met NS, Prorail en Provincie binnen het project in samenwerking met OGV
- Vaststellen van een passende parkeernorm door gemeente OGV in goed overleg met provincie
- Onderzoeken welk gedeelte binnen het gebied een openbaar dan wel een niet openbaar karakter krijgt.
- Natuurtoets

Milieu

- Historisch verkennend milieuonderzoek;
- Milieuonderzoek
- Bodemonderzoek
- PVE duurzaam bouwen opstellen

Projectmanagement

- Fasering uitvoering aan de hand van contract IKEA bespreken met IKEA.
- Inventarisatie bovengrondse, ondergrondse infra, clickmelding
- Subsidies
- Totaal planning maken
- Risicomanagement in deze fase uitvoeren, krachtenveldanalyse
- Opstellen van een communicatie en marketingplan

Ontwerpfase

Ontwikkende Partij

Maken VO Vastgoed(schetsontwerp) door ontwikkelaar;
Uitwerken schetsontwerp VO tot DO;
Indienen bouwaanvraag

Projectmanagement

Het ontwerp buitenmilieu wordt gemaakt door disciplines binnen de gemeente in overleg met de architect en zijn opdrachtgevers;
VO openbare ruimte + besluitvorming + toetsing;
DO openbare ruimte + besluitvorming + toetsing;
Vooroverleggen IB en Welstand;
Risicomanagement in deze fase uitvoeren

Vorbereidingsfase en uitvoeringsfase

Ontwikkende partij

Bouwaanvraag
Bouwen

Vastgoed

Gronduitgifte procedure:
Opstellen gronduitgiftevoorstel;
Behandeling B&W;
Behandeling vakcommissie;
Raadsbehandeling grond uitgiftevoorstel;
Vorbereiding stukken gronduitgifte bij notaris;

Afdeling Vergunningen

Art. 19 procedures opstarten;

Ingenieursbureau

Eventuele sanering;
Bouwrijp maken;
Woonrijp maken;

Projectmanagement
Nazorgfase.
Beheer gebied/Park management

De ontwerpfase, voorbereidingsfase en uitvoeringsfase zullen bij het ontwikkelen van een nieuw gedeelte van het gebied steeds weer worden doorlopen.

Beheersaspecten

Tijd

Voor de planning zijn een aantal zaken van belang. Tot het nieuwe bestemmingsplan voor de Waarderpolder van kracht is moet een artikel 19 procedure worden gevoerd. Nadat het nieuwe bestemmingsplan Waarderpolder van kracht is (naar verwachting 2^e helft 2009) kunnen de bouwvergunningen middels een gebonden beschikking worden verleend. Dit betekent een forse tijds winst. Daarnaast is in het contract met IKEA een bepaling over de termijnen van ontwikkeling (van delen) van het gebied opgenomen. Een en ander hangt samen met de realisatie van de fly-over voor 1 januari 2012.

Ook is het voor het project van belang afstemming te houden met de planning van de werkzaamheden van de Fly-over. Deze werkzaamheden (kunnen) een grote invloed hebben op de bereikbaarheid van het gebied. Een goede afstemming is noodzakelijk.

Streven is in het laatste kwartaal van 2009 een eerste paal te slaan.

Geld

Bij de start van het project zal de grondexploitatie Oostpoort fase 2 worden geopend. Deze vormt de basis voor de kredietaanvragen en de monitoring van de financiën.

Zoals eerder aangehaald vormt dit projectplan de start van het project. Daarbij hoort het openen van de grondexploitatie Oostpoort fase 2 en het aanvragen van een krediet. De grondexploitatie Oostpoort fase 2 sluit met een positief saldo van ruim 8 miljoen euro contante waarde. Belangrijk is om te melden dat in de grondexploitatie een forse bijdrage aan een ander project is opgenomen. Dit heeft een grote invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Het gaat om:

- bijdrage Fly-over van € 1.900.000,- Financieel deelprogramma Waarderpolder IP. 67.40

Daarnaast is al een aantal kredieten verleend met als dekking de te openen grondexploitatie Oostpoort fase 2, het gaat daarbij om:

- krediet programmamanagement Spoorzone van € 400.000,- (RB 156/2005)
- krediet voorbereiding Gonnetstraat van € 200.000,- (RB 156/2005)

In totaal betekent dit een belasting van de grondexploitatie Oostpoort fase 2 van € 2,5 miljoen.

Ondanks deze belasting geeft de grondexploitatie zoals gemeld een verwacht positief resultaat van ca. 9 miljoen euro. Een positief resultaat dat sterk afhankelijk is van de opbrengsten van de verkoop van de 90.000 m² kantooroppervlak. Deze opbrengst is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen. Die ontwikkelingen zullen met name invloed hebben op het uitgifte tempo. In de grondexploitatie wordt op dit moment uitgegaan van een gelijkmatig uitgiftepatroon voor de komende 10 jaar. In de loop van het proces zal de ervaring met uitgifte het mogelijk maken een genuanceerder beeld van de uitgifte te geven. De grondexploitatie zal daaraan worden aangepast.

Voor de gemeentelijke voorbereidingskosten tijdspad 2008 t/m 2010 wordt een krediet aangevraagd van € 817.349,- conform de grondexploitatie. Het gaat daarbij om dekking van de uren van o.a. de ambtelijke inzet, het maken van het SPvE en de welstandscriteria. (zie bijlage).

Benodigde kredieten voor het uitvoeren van werkzaamheden en eventuele opdrachtverlening aan externe zullen later ter besluitvorming worden aangeboden.

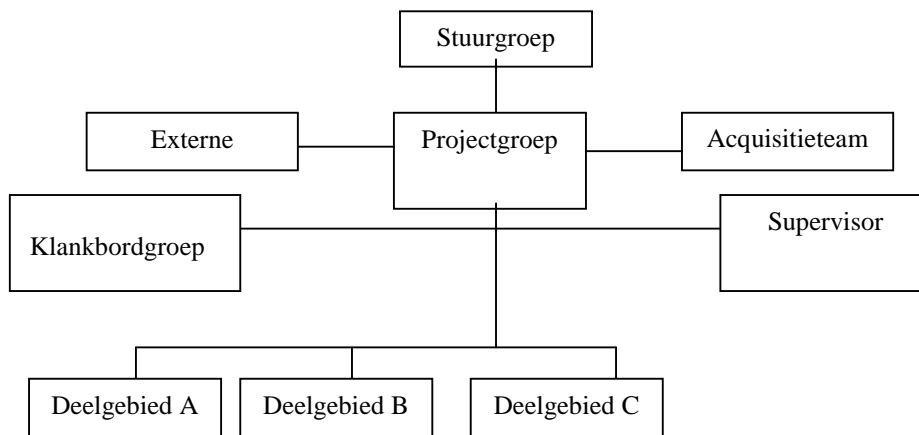
Kwaliteit

De kwaliteit van het project zit met name in de stedenbouwkundige kaders en de sturing op architectuur. Wij denken de borging van de kwaliteit met de volgende documenten en maatregelen te kunnen realiseren:

- SPvE
- Beeldkwaliteitsplan / welstandscriteria
- PVE Openbare Ruimte OGV
- Rol stedenbouwkundige in het proces
- Benoeming coördinerend architect (supervisor)

Organisatie

In het project zal aan de ene kant een vast team van interne medewerkers worden gevormd. Anderzijds zullen veel externe partijen (tijdelijk) bij het project zijn betrokken. Een eerste opzet op hoofdlijnen ziet er als volgt uit:



Bestuurlijk opdrachtgever is de heer C. van Velzen (wethouder)

Ambtelijk opdrachtgever is mevrouw C. Hubers (programma manager) afd. WZ/GM

Opdrachtnemers zijn de heren G. Wesseling en G. Bonsen (projectmanagers) afd. STB/PMB

De Stuurgroep neemt projectbeslissingen en hierin vindt ook de voorbereiding voor de bestuurlijke besluitvorming plaats (B&W, Commissie Ontwikkeling en Raad) en vergadert tenminste 4 maal per jaar. De deelnemers van de Stuurgroep zijn: bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtnemers en projectsecretaris. In de loop van de tijd kunnen wellicht directeuren van marktpartijen zitting nemen in de stuurgroep.

De Projectgroep is verantwoordelijk voor de aansturing van het project Oostpoort 2. De Projectgroep staat borg voor goede afstemming tussen ontwerp en nieuwbouw van de kantoorontwikkeling en de openbare ruimte (incl. planning, procedures, grondoverdracht). De Projectgroep wordt voorgezeten door de projectmanagers en deelnemers zijn stedenbouwkundige, planeconoom, makelaar, accountmanager, OGV.

Het acquisitieteam bestaat uit een vertegenwoordiger van de afdeling Vastgoed (makelaar), Ondernemend Werven, Communicatie en wordt voorgezeten door een van de projectmanagers. Het project Oostpoort fase 2 is uniek in de geschiedenis van Haarlem. Nog nooit eerder is een dergelijk metrage kantooroppervlak op de markt gezet. Het promoten van het gebied en het werven van partijen

vraagt een gestructureerd en continue aanpak. Het acquisitieteam zal een pr- en communicatieplan maken en het effect daarvan tijdens het project monitoren. (zie ook *informatie en communicatie*).

In het overleg met de externen vindt de afstemming plaats van de activiteiten van de gemeente en die van de ontwikkelaars/bouwers. In dit team zitten de projectmanager(s) van de gemeente Haarlem en die van de marktpartijen samen met een accountmanager van de gemeente Haarlem. Op ad-hoc basis kunnen specialisten aanschuiven. Een eventueel aan te stellen gebiedsmanager zal ook zitting nemen in dit team.

Supervisor: voor dit project zal Max van Aerschot, bouwmeester van de gemeente Haarlem op hoofdlijnen adviseren.

In de loop van het proces kan de organisatiestructuur worden uitgebreid of aangepast. Te denken valt aan een overleg met de huurders, het gezamenlijk aanstellen van een gebiedsmanager of een apart overleg aangaande bv. de stationsomgeving en het plein.

Informatie en communicatie

De ontwikkeling van Oostpoort 2 is een grote kans voor de gemeente Haarlem. De mogelijkheid van het scheppen van werkplekken voor minimaal 4.500 mensen vormt een belangrijke impuls voor de woon-werk-balans van Haarlem. Een investering van de markt tussen de € 150 miljoen en € 200 miljoen in de komende 10 jaar is een geweldige impuls.

Communicatie en informatie is hierbij belangrijk op een aantal terreinen. In de eerste plaats in het kader van de acquisitie. In het acquisitieteam zal daartoe een strategie worden bepaald. Te denken valt aan een terugkerende advertentie in bv. Vastgoedmarkt en een goede folder. De site van Haarlem en eventueel een eigen site zijn ook mogelijkheden.

Communicatie en informatie is ook belangrijk naar de omgeving. IKEA, Joh. Enschede, NS, Industriekring zijn belangrijke partijen om te informeren en mee te communiceren (Klankbordgroep).

Tot slot is het belangrijk het College en de Raad goed op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. SPvE, welstandscriteria worden door de Gemeenteraad vastgesteld. Ook alle te sluiten contracten met de marktpartijen zullen ter goedkeuring aan de Raad worden voorgelegd.

Risico's

Het project Oostpoort 2 kent als ieder project een aantal risico's. Hieronder volgt een globaal overzicht (niet uitputtend) van die mogelijke risico's. Het overzicht is onderverdeeld naar projectspecifieke en algemene risico's. In de volgende fase wordt een risicoanalyse uitgevoerd.

Risico's (projectspecifiek):

1. Bezwaren omwonenden waardoor vertraging in planologische procedure
2. Tegenvallende kantorenmarkt
3. IKEA wil contract over logistieke ontwikkeling handhaven
4. Planschade analyse i.v.m. toestaan kwetsbare objecten

Risico's (algemeen):

5. Onverwachte ondergrondse infrastructuur
6. Bodemverontreiniging meer dan verwacht
7. Watercompensatie
8. Natuurtoets

Gevolg:

- Ad 1. Vertraging en meerkosten
- Ad 2. Vertraging en geen inkomsten
- Ad 3. Gedeelte zichtlocatie kan niet als eerste worden gebouwd
- Ad 4. Bouwen met voorwaarden.
- Ad 5. Vertraging en mogelijke meerkosten
- Ad 6. Vertraging en mogelijke meerkosten
- Ad 7. Niet kunnen realiseren van alle vierkante meters, minder opbrengsten

Beheersmaatregelen:

- Ad 1. Voorbereidingsbesluit nemen.
- Ad 2. De kantorenmarkt blijven monitoren
- Ad 3. Overleg voeren met IKEA en aangeven dat planning is om Fly-over in 2010 te realiseren.
- Ad 4. Planschade analyse laten uitvoeren.
- Ad 5. Diverse onderzoeken laten uitvoeren
- Ad 6. Diverse onderzoeken laten uitvoeren
- Ad 7. Tijdig opstellen van een waterplan

Complexnr: Spoorzone Oostpoort Oost fase 2
Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel:	Start exploitatie	01-01-2003
Plangebied:	Einde exploitatie	2018
Projectleider:	Loopjaar GrEx	2008
Code Oneworld:	Kosten stijging (%)	3,00%
Programma OPH:	Opr. stijging (%)	2,00%
versie: Bijgesteld 1-1-2008	Rente (%)	5,00%
Status : Lopende versie		

	per 2018 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	Prognose 2012	Prognose 2013	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018
		Boekwaarde	Verplichtingen																
INVESTERINGSUITGAVEN																			
1	Verwerving	6000																	
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200																	
3	Milieu onderzoek	6310	343.916						20.907	323.009									
4	Bodemsanering incl subsidie	6320																	
5	Hoofdinfrastructuur	6530	1.330.377							655.358	675.019								
6	Bouwwijmaken	6400	221.599									221.599							
7	Woonrijpmaken	6520	1.813.790			14.759	212.248	155.135	312.833	245.759	163.129	168.024	173.064	178.257	329.220	189.112	194.785	200.628	206.648
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.001.615	382.142								173.817	179.032	184.403	63.312	65.211	67.167	69.182	
9	Dotatie Omslagfonds	8500																	
10	Dotatie I.S.V.	8500																	
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500																	
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	697.688						697.688										
13	Bijdrage aan derden	6510	1.900.000								950.000	950.000							
14	Overige uitgaven	6540																	
Subtotaal 1 t/m 14		8.308.985	382.142			14.759	212.248	155.135	1.031.428	1.235.049	2.046.905	1.513.440	352.096	362.660	392.532	254.323	261.952	269.810	206.648
OPBRENGSTEN																			
21	Uitgifte woningbouw	8110																	
22	Uitgifte kantoren	8120	-20.000.000						-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130																	
24	Uitgifte voorzieningen	8140																	
25	Bijdrage I.S.V.	8300																	
26	Bijdrage Gemeente	8800																	
27	Bijdrage Provincie	8840																	
28	Bijdrage Rijk	8820																	
29	Bijdrage derden	8900	-534.305								-534.305								
30	Overige opbrengsten	8200																	
Subtotaal 21 t/m 30		-20.534.305							-2.000.000	-2.000.000	-2.534.305	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-12.225.320	382.142			14.759	212.248	155.135	-968.572	-764.951	-487.400	-486.560	-1.647.904	-1.637.340	-1.607.468	-1.745.677	-1.738.048	-1.730.190	206.648
EXPLOITATIE																			
40	Rente vreemd vermogen	6600	-3.323.759	15.177				15.177	803	-42.734	-76.764	-104.128	-156.038	-245.146	-337.769	-436.865	-544.880	-657.882	-737.532
41	Tijdelijk beheer	6100	197.325						15.407	15.869	16.345	16.835	17.340	17.861	18.396	18.948	19.517	20.102	20.705
Subtotaal 40 t/m 41		-3.126.434	15.177					15.177	16.210	-26.865	-60.419	-87.293	-138.698	-227.285	-319.373	-417.917	-525.363	-637.780	-716.827
Saldo uitgaven en opbrengsten		-15.351.754	397.319			14.759	212.248	170.312	-952.362	-791.816	-547.819	-573.853	-1.786.602	-1.864.625	-1.926.841	-2.163.594	-2.263.411	-2.367.970	-510.179
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						14.759	227.007	397.319	-555.043	-1.346.859	-1.894.678	-2.468.532	-4.255.133	-6.119.759	-8.046.600	-10.210.194	-12.473.605	-14.841.575	-15.351.754
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-8.975.852	opbrengst																

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

Onderwerp: Projectplan Oostpoort fase 2; Kantoorontwikkeling tussen station Spaarnwoude en IKEA
--

1 Inhoud van het voorstel

Het project Oostpoort 2 maakt onderdeel uit van het gebied Oostpoort-Oost binnen het programma Spoorzone, het gebied rond station Spaarnwoude. Het project Oostpoort 2 betreft de zone tussen station Spaarnwoude en IKEA. In het in 2006 vastgestelde stedenbouwkundig plan Oostpoort is een kantoorontwikkeling voorzien van ca. 90.000 m². In de voorafgaande initiatiefase heeft een verkenning plaats gevonden naar de verschillende mogelijkheden, kansen en wensen met betrekking tot dit project. Dit projectplan vormt de start om de ontwikkelingen in de markt vanuit de gemeente Haarlem te faciliteren.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

Met de vaststelling van het projectplan wordt de initiatiefase van het project afgerond. Het projectplan stelt kaders voor de volgende fase van het project: de Definitiefase. Onderdeel van die kaders is het openen van de grondexploitatie Spoorzone Oostpoort Oost fase 2. In het projectplan wordt aangegeven welke documenten/uitgangspunten/nota's in de volgende fase worden geleverd en hoe deze zich verhouden tot de politieke besluitvorming.

3 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

Met de vaststelling van het projectplan, het openen van de grondexploitatie en het verlenen van het krediet kan de ontwikkeling van de Oostpoort fase 2 ter hand worden genomen. In de komende jaren kunnen een groot aantal Haarlemse en niet Haarlemse kantoorgebruikers zich hier vestigen. Samen met de nieuwe fly-over, het nieuwe stadion, de IKEA en de reeds gerealiseerde kantoren aan de zuidzijde van de Amsterdamse vaart (Oostpoort fase 1) wordt de entree van Haarlem vormgegeven.

4 Financiële paragraaf

Onderdeel van het projectplan is het openen van de grondexploitatie Spoorzone Oostpoort Oost fase 2 en het aanvragen van een krediet voor de projectkosten tot en met 2010. De grondexploitatie zal na opening onderdeel gaan uitmaken van het meerjarenperspectief grondexploitaties en daarmee onderdeel van de gemeentelijke begroting. Investerings voor het bouw-en woonrijp maken worden in principe gemaakt als er contracten gesloten zijn met ontwikkelende partijen. Na grotendeels afronding van de definitiefase (eind 2008) verwachten wij meer duidelijkheid te hebben over de af te sluiten contracten alvorens over te gaan tot daadwerkelijke

uitvoering van het project De te openen grondexploitatie levert een belangrijke financiële bijdrage aan de Fly-over (€1,900.000,-)

5 Participatie / communicatie

Zoals in het projectplan aangegeven zal een overlegstructuur met de belanghebbende worden opgestart. Een communicatieplan zal zich naast de normale communicatie rond een project richten op het acquireren van nieuwe gegadigden.

6 Planning

Zoals aangegeven in het projectplan worden voor het gebied een Stedenbouwkundig programma van Eisen en gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Naar verwachting kunnen deze na de zomer door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hopelijk kunnen dan ook de eerste overeenkomsten ter besluitvorming worden voorgelegd.

Wij stellen de raad voor:

1. in te stemmen met het projectplan Oostpoort fase 2
2. in te stemmen met het openen van de grondexploitatie Spoorzone Oostpoort Oost fase 2 , complexnr 115
3. in te stemmen met het verlenen van een voorbereidingskrediet van € 817.349,- te dekken uit de grondexploitatie

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 projectplan Oostpoort fase 2
2. Akkoord te gaan met het openen van de grondexploitatie Spoorzone Oostpoort Oost fase 2 complexnr. 115
3. Akkoord te gaan met het verlenen van een voorbereidingskrediet van € 817.349,- te dekken uit de grondexploitatie

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

De griffier

De voorzitter