

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. R. Penning
Telefoon 5113534 E-mail: rpenning@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2008/201213
Te kopiëren: a
B & W-vergadering van 16 december 2008

## Onderwerp

Gebiedsvisie Brinkmann:projectopdracht

## DOEL: Besluiten

Het vaststellen van de projectopdracht is een bevoegdheid van het college van B&W.

---

## B&W

1. Het college besluit de projectopdracht "Gebiedsvisie Brinkmann" vast te stellen;
2. De kosten van het besluit worden geraamd op € 60.000 en zijn verwerkt in de berap 2008;
3. Betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

# COLLEGE BESLUIT

**Onderwerp:** Gebiedsvisie Brinkmann: projectopdracht

## **Inleiding**

Voor een groot deel van het Brinkmann bouwblok wordt een herontwikkeling beoogd. Er is al langere tijd sprake van leegstand op de begane grond en de eerste etage. De kwaliteit van het gebouw is matig, de entrees zijn onduidelijk. Bovendien komen de bovenste vier verdiepingen over enige jaren vrij als de gemeente deze locatie verlaat. Deze verdiepingen zijn eigendom van de gemeente. Het overige deel van het complex is in handen van Lips/Burgfonds. Dit geeft de gemeente een sterke onderhandelingspositie om mede te bepalen hoe de herontwikkeling gaat plaatsvinden en wat er uiteindelijk aan nieuwe functie(s) in kan worden gevestigd.

## **Besluitpunten college**

1. Het college besluit de projectopdracht "Gebiedsvisie Brinkmann" vast te stellen;
2. De kosten van het besluit worden geraamd op € 60.000 en zijn verwerkt in de berap 2008;
3. Betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

## **Beoogd resultaat**

Een gebiedsvisie over de locatie Brinkmann die als ruimtelijk/functioneel kader dient voor de herontwikkeling van de locatie.

## **Argumenten**

### *Inhoudelijk/procedureel*

Een gebiedsvisie vormt het functioneel/ruimtelijke kader, waarbinnen (her)ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Om deze gebiedsvisie tot stand te brengen is een projectopdracht opgesteld. Met de vaststelling van deze projectopdracht is het doel van het project en de kaders waarbinnen het project gerealiseerd wordt, omschreven.

### *Financiële paragraaf*

In de projectopdracht is een begroting gemaakt van de verwachte tijdsinspanning en daarmee verbonden kosten van personele ondersteuning vanuit de verschillende betrokken disciplines. Een deel van deze kosten zijn niet voorzien in de begroting. Op grond hiervan is een bedrag van € 60.000 meegenomen in de 2<sup>e</sup> Berap 2008.

## **Kanttekeningen**

De gebiedsvisie biedt ook een onderhandelingskader voor de gemeente voor overleg met marktpartijen.

## **Uitvoering**

- De concept gebiedsvisie wordt naar verwachting in januari 2009 afgerond en vervolgens voorgelegd aan het college.
- Vervolgens wordt het communicatietraject ingezet met betrokkenen en belanghebbenden.
- Gestreefd wordt het college- en raadsbesluit over de definitieve gebiedsvisie in mei 2009 te laten vallen. Op dat moment zal ook een besluit moeten worden genomen of de gemeente zelf wil ontwikkelen of wil verkopen.

**Bijlagen**

A. Projectopdracht Brinkmann, oktober 2008

Het college van burgemeester en wethouders

# *Brinkmannpassage*



Projectopdracht

September 2008

# *Brinkmannpassage*

## Projectopdracht

dossier :

registratienummer :

versie : 0.6

Gemeente Haarlem  
september 2008

## INHOUD

## BLAD

1	PROJECTINFORMATIE	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Projectomschrijving	4
1.4	Projectpositionering	4
1.4.1	Projectomgeving	4
1.4.2	Externe actoren / Belanghebbenden	5
1.4.3	Relatie met andere projecten	5
1.4.4	Referentiedocumenten	6
2	PROJECTAANPAK OP HOOFDLIJNEN	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Omschrijving projectscope	7
2.3	Projectfasering	8
2.4	Productscope: Gebiedsvisie Brinkmann	8
2.5	Beslismomenten	9
3	ORGANISATIE	9
3.1	Bestuurlijke organisatie / Projectorganisatie	9
3.2	Taken en verantwoordelijkheden/bevoegdheden	9
4	FINANCIËN	13
4.1	Begroting	13
4.2	Dekking, subsidies	13
4.3	Kasstromen, uitgavenprognose	14
5	PLANNING EN COMMUNICATIE	14
5.1	Globale planning	14
5.2	Communicatie	14
6	RISICO 'S	15
6.1	Risicobeheersing in het project	15
	COLOFON	18



# 1 PROJECTINFORMATIE

## 1.1 Aanleiding

De Brinkmannpassage heeft een prominente plek in de binnenstad van Haarlem. Er is echter sprake van leegstand op de begane grond en de eerste etage van de passage; waar voorheen winkels zaten zijn nu dichte rolluiken het aanblik. De kwaliteit van het gebouw is matig, de entrees van de passage zijn onduidelijk en hebben een ongunstige ligging ten opzichte van de gangbare routing (vanaf de Barteljorisstraat schuin over de Markt richting Grote Houtstraat). De passage is hiermee in een vicieuze cirkel terecht gekomen: De passage was al niet aantrekkelijk voor het winkelend publiek, maar door de leegstand is de passage nog onaantrekkelijker geworden voor het winkelend publiek. De winkelruimtes zijn daarmee niet aantrekkelijk voor ondernemers/winkeliers om te huren. Daarnaast komen de bovenste vier verdiepingen van het gebouw vrij: de gemeente verlaat naar verwachting in 2011 haar locatie aan de Brinkmannpassage en vertrekt naar een nieuwbouwlocatie aan de Raaks.

Om de Brinkmannpassage weer actief onderdeel te laten uitmaken van de bruisende binnenstad, dient de Brinkmann te worden herontwikkeld. De gemeente is eigenaar van de verdiepingen 2 t/m 5. Dit beslaat ongeveer de helft van het gebouw. Het andere deel (kelder tot verdieping 2) is in eigendom bij Lips. Dit geeft de gemeente een sterke onderhandelingspositie om mede te bepalen hoe de herontwikkeling gaat plaats vinden en wat er uiteindelijk aan nieuwe functie(s) in kan worden gevestigd.

## 1.2 Doel

De Brinkmann-passage moet weer aantrekkelijk worden gemaakt en dient zowel qua 'beeld' als qua 'functies' een toegevoegde waarde aan de omgeving te geven.

Het uiteindelijke doel is om de Brinkmannpassage te herontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig object met aantrekkelijke functies, waar daadwerkelijk behoefte aan is in de Haarlemse binnenstad. Om dit einddoel te bereiken moet eerst intern binnen de gemeente een gebiedsvisie worden vastgesteld voor de Brinkmann op zowel gebouwniveau als op omgevingsniveau. De "Gebiedsvisie Brinkmann" is het functioneel/ruimtelijk kader, waarbinnen de ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Er is reeds een eerste versie gebiedsvisie locatie Brinkmann e.o. gemaakt (juni 2008). Deze zal hiervoor als basis dienen. De Gebiedsvisie dient te kunnen rekenen op een breed draagvlak.

### **Doel:**

*Opstellen van een Gebiedsvisie voor de Brinkmannpassage op gebouw-en omgevingsniveau, die als ruimtelijk/functioneel kader dient voor de herontwikkeling van de locatie en tevens als onderhandelingskader voor overleg met de marktpartij(en).*

### *Meerwaarde gebiedsvisie*

De "Gebiedsvisie Brinkmannpassage" vormt het ruimtelijk/functioneel kader waarbinnen de ontwikkelingen moeten plaatsvinden. In het kader van het eerste concept gebiedsvisie locatie Brinkmann e.o. zijn globaal reeds de mogelijke functies en ruimtelijke uitgangspunten verkend. Dit dient als basis voor een noodzakelijke verdiepingsslag m.b.t. financiële, functionele (planologische) en ruimtelijke (stedenbouwkundige) aspecten. De meerwaarde die de gebiedsvisie beoogt te geven:

- een realistische inschatting te geven van functionele, fysieke en economische potenties: welk samenstel van functies is op gebouwniveau mogelijk/wenselijk, in relatie tot de omgevingsfactoren en stedenbouwkundige randvoorwaarden;



- de gemeente inzicht te geven of het een toegevoegde waarde heeft om als gemeente “actief” als eigenaar mee te doen met de herontwikkeling van de Brinkmann, bijvoorbeeld doordat de gewenste toekomstige functies een hogere opbrengst genereren dan de huidige opbrengst bij verkoop van het gebouw;
- binnen die context, wat zijn voor de gemeente de optimale varianten, gegeven de noodzaak van het genereren van een gewenste opbrengst.

### 1.3 Projectomschrijving

Om tot een definitieve herontwikkeling voor de Brinkmann-passage te komen dient in de gebiedsvisie een aantal cruciale vragen te worden beantwoord. De antwoorden zullen de richting bepalen van de visie en daarmee de richting van de nieuwe Brinkmann.

Een van de meest cruciale vragen die op basis van de visie dient te worden beantwoord is of de gemeente gezien haar eigendomssituatie zelf wil meeontwikkelen, of dat de gemeente ervoor kiest om te verkopen en niet actief deel te nemen aan de herontwikkeling. De gemeente Haarlem heeft in dit project feitelijk twee petten op en heeft daardoor met twee sporen te maken, namelijk;

1. Publiekrechtelijk; gemeente wil graag als publiek orgaan voor de stad en haar inwoners/bezoekers de Brinkmann-passage opknappen.
2. Privaatrechtelijk: gemeente is eigenaar van een deel (circa 50%) van het gebouw en moet beslissen of ze haar deel wil verkopen of dat ze gaat meeontwikkelen.

Dit hangt samen met de vraag wat de gemeente wil bereiken met de herontwikkeling. De gemeente kan beslissen om te verkopen en voor winstmaximalisatie gaan, hiermee wordt de sturing van de gemeente op de ontwikkeling kleiner. De andere optie is dat de gemeente gaat mee ontwikkelen en investeren in de nieuwe Brinkmann en daarmee richtinggevend kan zijn in de kwalitatieve en programmatische invulling. Bij beide sporen heeft de gemeente als toetsend orgaan de Gebiedsvisie, het bestemmingsplan, verkoopvoorwaarden en overige wetgeving als instrument beschikbaar als toetsingskader voor de ontwikkelingen.

De visie dient uitspraken te doen over het gewenste programma in functies en bijbehorend m<sup>2</sup> oppervlak. Er dient dus marktonderzoek te worden gedaan naar aan welke functies behoefte is. Tevens dient op gebouwniveau een programma van eisen te worden geformuleerd.

### 1.4 Projectpositionering

#### 1.4.1 Projectomgeving

##### **Fysieke omgeving**

Het Brinkmann bouwblok is een uitzonderlijke locatie gezien zijn ligging in het hart van de stad binnen beschermd stadsgezicht. Het wordt omringd door een van de mooiste pleinen van Nederland, belangrijke historische gebouwen en hoofdwinkelstraten. Een aantal panden zijn aangewezen als monument. Het projectgebied is afgebakend als de bebouwde kavel tussen Barteljorisstraat – Schoutensteeg – Smedestraat – Grote Markt.

##### **Bestuurlijke omgeving**

De bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Jan Nieuwenburg. Ambtelijk opdrachtgever voor de Brinkmannpassage is Hans van der Straaten hoofd afdeling Ruimtelijke Plannen. De opdracht zal worden verleend aan afdeling Projectmanagementbureau. De projectmanager is Ivar Dijk.

Op het moment van schrijven zijn de volgende personen/partijen bij de Brinkmannpassage betrokken:

Gemeente Haarlem

- Hans van der Straaten/Rob Penning, ambtelijk opdrachtgever
- Ivar Dijk, Projectmanager
- Ingeborg Baars, Ass. projectmanager
- Jan Appelman, economische zaken
- Max van Aerschot, stadsbouwmeester
- Jan Rube/Hugo Rots, stedenbouwkundige
- Roland Schreuder, vastgoed

Ontwikkelaar Brinkmannpassage Burgfonds ( [www.burgfonds.nl](http://www.burgfonds.nl) )

- Erwin Kerkhoff ( v.a. 1 september 2007 directeur winkelontwikkelteam Burgfonds)

(tevens vertegenwoordigend de eigenaar winkels, woningen en bioscoopruimte Brinkmann de Capital Lips Groep)

Hoofdbedrijfschap Detailhandel

- Casper van Gijn, ruimtelijk adviseur detailhandel

MKB Vastgoed, gevestigd te Apeldoorn

- Paul van Dalfsen, vastgoeddeskundige MKB Vastgoed
- Ed Wassenberg, planontwikkelaar

## **1.4.2 Externe actoren / Belanghebbenden**

Een overzicht van interne en externe actoren/ belanghebbenden en hun invloed op het project is opgenomen in de bijlage (actorenanalyse Brinkmann-passage).

## **1.4.3 Relatie met andere projecten**

Rode Loper: De herontwikkeling van de Brinkmannpassage heeft een sterke relatie met het project 'rode loper', ter hoogte van de Smedestraat. De 'rode loper' is een doorgaande tweerichting fietsroute direct vanuit Haarlem Noord, langs CS, door het hart van de stad naar Haarlem Zuid en v.v.

De functie die de Brinkmannpassage krijgt, zal door bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking (langzaam-/fietsverkeer) invloed hebben op de Smedestraat. Daarnaast vormt één van de gevels van het Brinkmannpassage-bouwblok een onderdeel van de wand van de Smedestraat. De uitstraling die deze gevel houdt of zal krijgen heeft daarmee directe invloed op de beleving in de Smedestraat.

Zuidtangent: Voor de Zuidtangent wordt de haalbaarheid onderzocht van een ondergronds station voor de Zuidtangent onder de Brinkmann/Grote Markt. Een eventuele aanleg van een ondergronds station zal grote consequenties hebben voor de invulling van het Brinkmann-complex en voor de planning van de herontwikkeling.

#### 1.4.4 Referentiedocumenten

- Bestemmingsplan "Oude Stad" 2001.

- 1<sup>o</sup> Concept gebiedsvisie locatie Brinkmann e.o. (juni 2008): Op het moment van schrijven ligt er de Gebiedsvisie locatie Brinkmann e.o., juni 2008 (afdeling Stadszaken (incl. stedenbouw). Deze is nog niet formeel vastgesteld, maar wel besproken in het teamoverleg van 23 juni 2008 (Team Jan Nieuwenburg).

- Motie "Brinkmannblamage" (2007-K6/83): Tijdens de behandeling van de Kadernota 2007 heeft de gemeenteraad het college via motie Brinkmannblamage opgedragen *"alles in het werk te stellen om verbeteringen in het Brinkmanncomplex aan te dragen, zodat de ruimte weer efficiënt en effectief wordt benut. Hiertoe in intensief overleg met treden met de eigenaar en resterende gebruikers. Hierover de raad nog voor de begroting te rapporteren en als middelen bij voorbaat door college als kansloos worden bestempeld dan de raad hiervan in kennis te stellen"*.

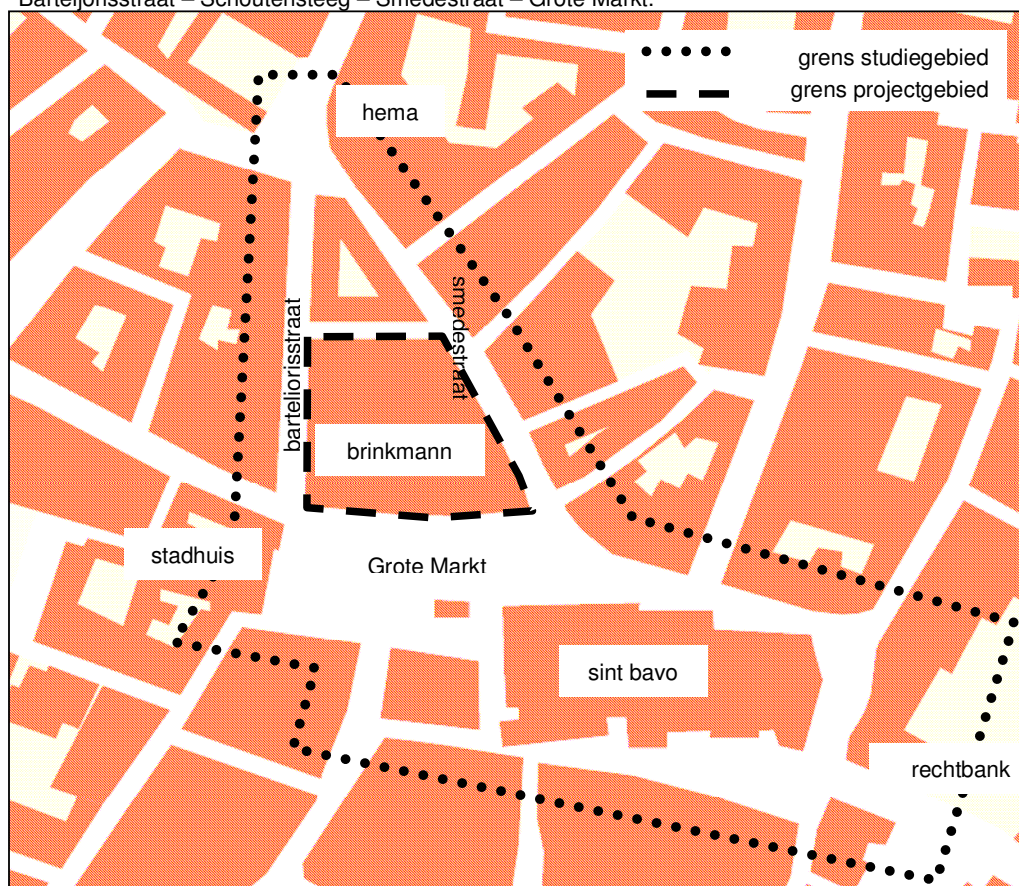
## 2 PROJECTAANPAK OP HOOFDLIJNEN

### 2.1 Inleiding

Het project zal conform het nieuwe beleid Opdrachtgever-Opdrachtnemersschap worden uitgevoerd. Voor het project Brinkmannpassage moet een interne projectgroep worden opgezet, om te komen tot de functioneel/ruimtelijke visie (Gebiedsvisie Brinkmann). Hiertoe wordt in dit document de projectopdracht geformuleerd. De projectopdracht zal in oktober 2008 ter vaststelling worden voorgelegd aan het College van B&W. Na vaststelling kunnen de projectleden worden aangewezen en vrijgemaakt voor dit project, waarna de startbijeenkomst wordt georganiseerd. In de projectgroep dienen mensen te zitten vanuit in ieder geval de disciplines: planologie, stedenbouw, vastgoed, economie, juridica, verkeer&vervoer en monumenten. De opzet is om binnen een kort tijdsbestek van circa 2 maanden de gebiedsvisie gereed te hebben. Hiervoor zullen een aantal (circa 3) expertmeetings worden georganiseerd waarbij de verschillende disciplines hun inhoudelijke inbreng dienen te leveren.

### 2.2 Omschrijving projectscope

Het projectgebied Brinkmannpassage is vooralsnog afgebakend als de bebouwde kavel tussen Barteliorisstraat – Schoutensteeg – Smedestraat – Grote Markt.



*Projectgebied, zoals afgebakend in de Gebiedsvisie locatie Brinkmann e.o. (juni 2008)*

## 2.3 Projectfasering

Het project, zoals dat in paragraaf 2.1 staat beschreven, is in onderstaande stappen in te delen:



### Stap 1.

Met de vaststelling van onderliggend projectopdracht door B&W ligt er het projectbesluit Brinkmann. Dit is de officiële start van het project. Gelijkijdig dient een voorbereidingskrediet te worden aangevraagd bij B&W en Raad.

### Stap 2.

Zodra het project door goedkeuring status heeft gekregen, wordt de projectgroep geïnstalleerd. Deze wordt samengesteld uit meerdere disciplines. Dit zijn in ieder geval de disciplines zoals die staan aangegeven in het figuur in paragraaf 3.1 Projectorganisatie.

### Stap 3.

Na gereedkomen van de Gebiedsvisie Brinkmann zal deze ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad.

### Stap 4.

De Gebiedsvisie Brinkmann vormt de basis voor de concrete uitvoering van de herontwikkeling. Dit hangt mede af van de uitkomst of de gemeente gaat verkopen of meeontwikkelen.

## 2.4 Productscope: Gebiedsvisie Brinkmann

Het product behorende bij dit project is de Gebiedsvisie Brinkmann.

De gebiedsvisie moet een concreet beeld geven van wat de gemeente met het gebouw Brinkmann voor ogen heeft. Dit moet een kader scheppen voor mogelijke functies, maten en uitstraling van het gebouw.

Onderdelen van de visie zullen daarom zijn:

- *Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)*  
Het SPvE vormt het kader waarop een architect het gebouw kan gaan vormgeven/ontwerpen.
- *Functionaliteit*  
De functies die de gemeente wenselijk acht in de omgeving worden ingekaderd. Hierbij rekening houdend met afspraken die zijn gemaakt met detailhandel etc.
- *Beeldkwaliteit*  
In het onderdeel Beeldkwaliteit kunnen, voortbordurend en in aanvulling op de Welstandsnota, locatiegebonden beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd die specifiek betrekking hebben op het gebouw en de rol die het speelt in de omgeving (onderdeel 'rode loper', Grote Markt etc.).
- *Bestemmingsplan*  
Gevolgen van gewenste functies voor het bestemmingsplan moeten worden geanalyseerd. Uit een en ander hierboven genoemd, zal het mogelijk zijn een globale inschatting van de kosten en opbrengsten te maken. Het is denkbaar dat in de Gebiedsvisie twee of drie scenario's verder worden uitgewerkt.

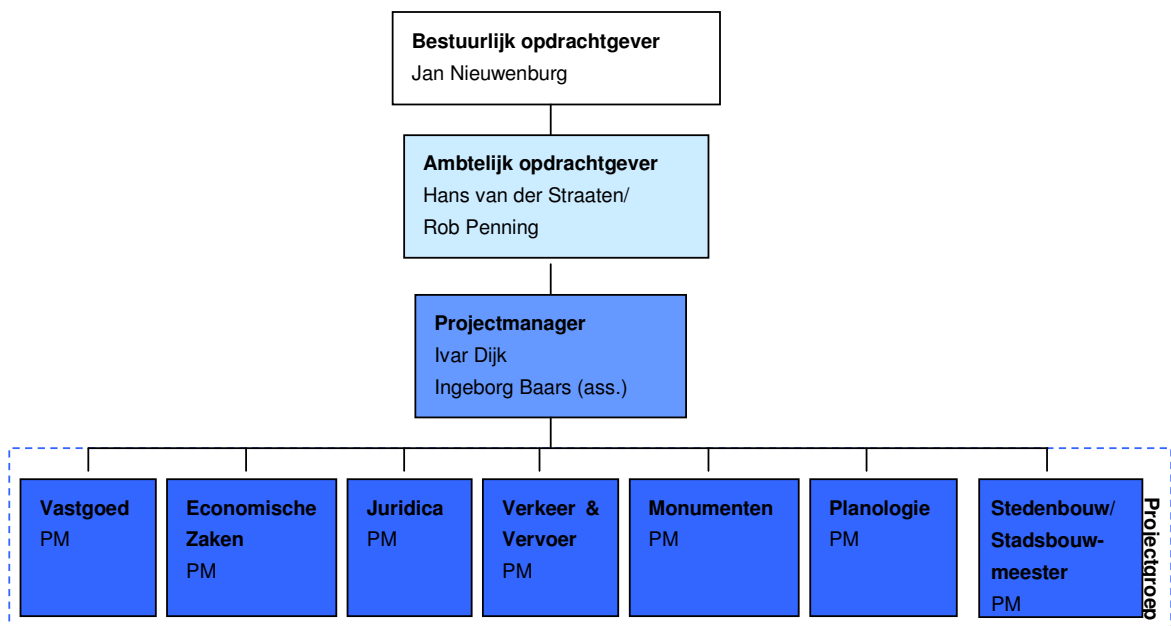
In de Gebiedsvisie Brinkmann worden dus de randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen, om te kunnen komen tot een concrete invulling en vormgeving van het gebouw Brinkmann. Deze randvoorwaarden vormen voor de gemeente het toetsingskader waarbinnen een ontwikkelaar, al dan niet in samenwerking met de gemeente, het gebouw Brinkmann kan herstructureren.

## 2.5 Beslismomenten

De visie zal het afwegingskader voor een functioneel/ruimtelijke invulling van de Brinkmannpassage moeten vormen, op basis waarvan het gemeentebestuur een besluit over de functies kan nemen. Bij het gereedkomen van de functioneel/ruimtelijke visie zal deze ter vaststelling worden aangeboden aan de Raad. Op dat moment zal ook een besluit moeten worden genomen of de gemeente zelf wil ontwikkelen of wil verkopen.

## 3 ORGANISATIE

### 3.1 Bestuurlijke organisatie / Projectorganisatie



*Figuur Projectorganisatie*

### 3.2 Taken en verantwoordelijkheden/bevoegdheden

#### Ambtelijk opdrachtgever:

- Bepaalt in samenspraak met de bestuurlijk opdrachtgever en de projectmanager het projectresultaat (of programmamanager en programmaresultaat);
- Beoordeelt en accordeert het projectplan (projectopdracht)

- c. Overlegt met bestuurlijk opdrachtgever wanneer opgegeven grenzen/wensen niet realistisch zijn;
- d. Zorgt dat middelen (mensen, geld, kennis) beschikbaar zijn voor het project, conform de projectopdracht op het moment dat het project van start gaat;
- e. Neemt deel aan de start-up bijeenkomst van een project;
- f. Volgt de voortgang van het project;
- g. Is verantwoordelijk voor het informeren van het bestuur en voor het instellen van een adequate overlegstructuur (bijvoorbeeld een stuurgroep), hij belast doorgaans de projectmanager hiermee;
- h. Verantwoordt aan het bestuur de voortgang en benutting van budget;
- i. Is verantwoordelijk voor de financiële kaders en zal de budgetverantwoordelijkheid van budgetten of kredieten overdragen aan projectmanager op grond van heldere besluiten en vastgestelde verplichtingen.
- j. Is verantwoordelijk voor het informeren van de lijnorganisatie over inhoud en voortgang van het project, de ambtelijk opdrachtgever belast doorgaans de projectmanager hiermee;
- k. Is rechtstreeks contactpersoon voor de projectmanager;
- l. Neemt indien nodig beslissingen over inhoud, financiën en voortgang van het project die buiten het mandaat (vastgestelde kaders uit projectopdracht) vallen van de projectmanager;
- m. Kan in het belang van het project tijdens het proces en het besluitvormingstraject wijzigingen aanbrengen in het projectplan, doet dit in voorkomende gevallen na overleg met het bestuur of het lijnmanagement en in afstemming met de projectmanager;
- n. Neemt deel bij besluitvorming over beslismomenten in het project;
- o. Zendt stukken voor bestuurlijke besluitvorming naar het college;
- p. Accordeert bij oplevering van het projectresultaat.

### **Projectmanager**

- Preciseert na overleg met de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever het projectresultaat;
- adviseert de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever bij afwijkingen van het projectplan en/of onvoorziene omstandigheden;
- werkt het resultaat uit naar een fasering, inrichting en planning voor het project en stemt dit af met opdrachtgever, teamleden en andere belanghebbenden en legt dit schriftelijk vast in een projectplan;
- maakt afspraken met bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever, teamleden en overige betrokkenen om de beheersbaarheid van het project zeker te stellen;
- is verantwoordelijk voor de beheersing van tijd, geld, kwaliteit, informatie en organisatie van het project;
- maakt afspraken over taken en bevoegdheden van projectdeelnemers en monitort deze;
- is budgethouder (geeft betalingsakkoord) en in die zin verantwoordelijk voor het budget, binnen de afgesproken marges met de ambtelijk opdrachtgever, hier wordt het gehele projectbudget, van initiatief tot uitvoering, mee bedoeld ongeacht de dekkingsbron, kosten en opbrengsten, zorgt voor een goede projectadministratie waarin kosten opbrengsten verplichtingen en prognoses worden aangegeven;
- schakelt deskundigen in van de vakafdelingen, in overleg met het betreffende afdelingshoofd en treedt naar hen op als opdrachtgever;
- vraagt de vakafdelingen externe partijen in te schakelen wanneer de vakafdelingen aangeven de benodigde expertise zelf niet in huis te hebben, het gaat hierbij om het inhuren van specifieke kennis, adviezen of adviseurs;
- is verantwoordelijk voor de budgettaire uitgaven in dit kader;
- is verantwoordelijk voor het interne afwegingsproces en het externe onderhandelingsproces, de vakafdeling is verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke inbreng en de projectmanager;
- regisseert de onderhandelingen, in het projectplan wordt het onderhandelingsproces beschreven;

- is verantwoordelijk voor de communicatie over het project naar derden (medeoverheden, marktpartijen en/of maatschappelijke organisaties en/of burgers);
- overlegt met de afdelingshoofden in geval van discussie met het projectteamlid/-leden over de vakinhoudelijke kaders;
- is verantwoordelijk voor het opstellen van de beslisdocumenten;
- rapporteert over de voortgang aan de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever, conform vooraf daarover gemaakte afspraken. Rapportage vindt periodiek plaats maar indien daartoe aanleiding is, kan de projectmanager bestuurlijk opdrachtgever en/of ambtelijk opdrachtgever bijeenroepen;
- levert op beslismomenten (in principe zijn dit de faseovergangen) een beslisdocument op aan degenen die conform het projectplan besluitvormend zijn, daartoe behoren in elk geval de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever;
- levert het project op aan de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever, die dit accorderen;
- is verantwoordelijk voor een zorgvuldige overdracht bij wisseling van projectmanagers (tijdens het project).

#### **Projectteamlid**

- draagt vanuit vakinhoudelijke deskundigheid bij aan het projectresultaat;
- is voor de vakinhoudelijke inbreng in het project verantwoording schuldig aan de projectmanager;
- werkt op basis van een eigen gemaakte en door de projectleider goedgekeurde offerte;
- werkt binnen de kaders van een heldere opdrachtoomschrijving. Het projectplan geeft de kaders (tijd, geld en inhoud) aan waarbinnen vakinhoudelijke inbreng wordt verwacht;
- functioneert zelfstandig in het project binnen de aangegeven kaders maar informeert het afdelingshoofd en de afdeling wel over de voortgang van de projecten en zijn invulling van het mandaat;
- draagt bij wisseling van projectteamleden zorg voor een zorgvuldige overdracht en zorgt voor een consistente lijn. Het nieuwe projectteamlid treedt, met andere woorden, in de voetsporen van de vorige medewerker. Afspraken dit tot dan toe zijn gemaakt, blijven staan en vormen het uitgangspunt voor de verdere voortgang.





## 4 FINANCIËN

### 4.1 Begroting

In het coalitieakkoord 2006-2010 staan met betrekking tot de Brinkmannpassage geen uitspraken. Op dit moment is er voor zover bekend geen krediet of voorziening gereserveerd voor het project. De ambtelijk opdrachtgever dient zo snel mogelijk krediet aan te vragen ten behoeve van de uitvoering van het project en de te betalen ambtelijke uren.

In onderstaand overzicht wordt een kostenraming gegeven van de verwachte kosten en tijdsinspanning van de verschillende betrokken disciplines voor deze fase tot en met de oplevering van de visie. Bij het vaststellen van dit projectplan door het college van B&W dient tevens een voorbereidingskrediet aangevraagd te worden. Dit voorbereidingskrediet biedt dekking voor de VTA-kosten. In een later stadium kunnen deze kosten als boekwaarde in de grondexploitatie worden meegenomen.

Afdeling	werkzaamheden		kosten
PMB	definiëren project, projectleiding, besluitvorming, afstemming		€ 40.000
Planologie	planologische randvoorwaarden, opstellen visie	10 dagen x € 640=	€ 6.400
Stedenbouw	uitwerken SPvE, opstellen visie	10 dagen x € 640=	€ 6.400
Vastgoed	financiële kaders, haalbaarheid opstellen visie	15 dagen x € 800=	€ 12.000
Juridica	juridische kaders, eigendomssituatie, WRO	5 dagen x € 720=	€ 3.600
Verkeer&vervoer	bereikbaarheid, parkeren, opstellen visie	5 dagen X € 640=	€ 3.200
Economische Zaken	economische randvoorwaarden, opstellen visie	10 dagen X € 720=	€ 7.200
Monumenten	welstand, kaders opstellen visie	5 dagen X € 640=	€ 3.200
Totaal benodigd			€ 82.000

Dit bedrag is benodigd voor het opstellen van de visie. Na afronding van de visie zal opnieuw een kredietaanvraag worden ingediend ten behoeve van de uitvoering van de visie. In dit verband wordt met nadruk gewezen op de risico's, die de voortgang en financiën van het project zouden kunnen bedreigen. Vanwege het feit dat de Brinkmann een politiek gevoelig project is en het op een zeer markante plek ligt in de stad zal er een uitgebreid communicatie/participatietraject doorlopen gaan worden. Hierdoor is de kans groot dat de VTA-kosten hoog gaan uitvallen in de loop van het project.

### 4.2 Dekking, subsidies

Op dit moment is er voor zover bekend geen krediet of voorziening gereserveerd voor het project. Met betrekking tot dit project zal een scope worden uitgevoerd welke dekkingsmiddelen/subsidies er zijn waar eventueel aanspraak op kan worden gemaakt.

### 4.3 Kasstromen, uitgavenprognose

Afdeling Vastgoed moet:

- o nagaan of en zo ja hoeveel huurinkomsten er uit het Brinkmanncomplex worden gegenereerd/ huuruitgaven zijn.
- o aangeven wat de boekwaarde is van het Brinkmanncomplex.
- o een overzicht geven van uitgaven/beheerslasten (exploitatie).

## 5 PLANNING EN COMMUNICATIE

### 5.1 Globale planning

	<b>Actie</b>	<b>Tijd</b>
1.	aanleveren projectopdracht	okt 2008
2.	projectopdracht en voorbereidingskrediet B&W en Raad vaststellen	21 okt 2008 B&W
3.	projectgroep benoemen	okt 2008
4.	Gebiedsvisie opstellen met projectgroep	okt 2008- jan 2009
5.	Communicatie/participatie Gebiedsvisie met betrokkenen/belanghebbenden	mrt 2009
6.	vaststellen Gebiedsvisie B&W en Raad	mei 2009
7.	uitwerking resultaat Gebiedsvisie	2009 e.v.

### 5.2 Communicatie

In overleg met de afdeling Communicatie dient er een communicatieplan gemaakt te worden.

## 6 RISICO 'S

### 6.1 Risicobeheersing in het project

Inventarisatie van de risico's met daarbij genoemd de mogelijke beheersmaatregelen.

#### *Juridisch*

- Planschadeverzoeken van bewoners/bedrijven en/of verzoeken om nadeelcompensatie;  
Maatregel: aan de hand van het communicatieplan kunnen de belangen van bewoners en bedrijven in beeld worden gebracht om deze mee te nemen bij de verdere planontwikkeling en dit risico zoveel mogelijk beperken. Tevens laten uitvoeren van een planschade-analyse.
- Onteigeningstrajecten;  
Maatregel: inventarisatie van de kosten van oteigening om een weloverwogen keuze te kunnen maken of deze stap gezet kan worden.
- Benodigde juridisch verplichte onderzoeken dienen groenlicht te geven voor het beoogde programma, bijv. lucht- en geluidsonderzoek, etc.;  
Maatregel: in een zo vroeg mogelijk stadium met behulp van de betrokken vakspecialisten de benodigde onderzoeken tijdig uitzetten.
- Positie vastgoedeigenaren en VVE in Brinkmann-complex  
Maatregel: Onderzoeken wat de juridische status is van de verschillende eigenaren en de VVE.

#### *Financieel*

- Mogelijk uitkopen vastgoedeigenaren met betrekking tot herontwikkeling Brinkmann.  
Maatregel: zie oteigeningstrajecten.
- Financiële haalbaarheid van het plan;  
Maatregel: (externe) financiële audit laten uitvoeren op (risicovolle delen van) het plan.
- Grondexploitatie met boekwaarde en afschrijving van Brinkmann als voorname (oplopende) kostenpost;  
Maatregel: (extern) onderzoek laten uitvoeren naar de bouwkundige staat van de Brinkmann en de mogelijkheden voor herontwikkeling van de Brinkmann.
- VTA-kosten in de hand houden;  
Maatregel: projectmatig werken; fasekrediet aanvragen en veelvuldig financiën afstemmen met projectcontroller en vastgoedeconoom.
- Geen/Onvoldoende dekking voor project  
Maatregel: ambtelijk opdrachtgever zsm krediet aanvragen bij de Raad.

#### *Programma*

- Stedenbouwkundige en bouwkundige inpasbaarheid van het beoogde programma en functies op de beoogde locaties/verdiepingen met de daarbij behorende normen, zoals bijv. parkeernormen;  
Maatregel: Stedenbouwkundige visie opstellen en bouwkundige gebouwopname uitvoeren.
- Bereikbaarheid in relatie tot 'De Rode Loper'.  
Maatregel: afstemming en coördinatie bewaken met projectleider 'De Rode Loper'.

### *Planning*

- De planning bewaken.

Maatregel: De planning wordt ongeveer halfjaarlijks herzien, mede gelet op de afstemming van de mijlpalen van dit project op de vergaderschema's van college en raad.

Maatregel: planning monitoren op mijlpalen en betrokken tijdig informeren over afwijkingen hierop.

- Onzekerheden in planning vanwege onduidelijkheden van financiering.

Maatregel: bewaken financiële onzekerheden en afstemmen en verwerken diverse resultaten onderzoeken met de planning.

- Complexiteit van het project door: eigendomssituaties, volgordelijkheid en afhankelijkheden/ voorwaardelijkheden van ontwikkelingen.

Maatregel: het bestuurlijk vast laten stellen van een ambitieuze planning waarin het kritieke pad staat aangegeven.

- Bezwaar en beroepsprocedures in te doorlopen planologische, milieu en bouwvergunningsprocedures.

Maatregel: zie communicatieplan en overige maatregelen tbv planningsrisico's.

### *Kwaliteit*

- De Brinkmann-passage als centraal punt, die een duidelijke meerwaarde heeft voor den de Binnenstad. Deze bijzondere locatie vraagt om een hoge kwaliteit. Ambities zijn hoog. Spanning tussen kwaliteit en financiën. Afhankelijkheid van externe (private) partijen, sturing daardoor niet maximaal.

Maatregel: inventariseren gewenst kwaliteitsniveau en kosten hiervan in beeld brengen.

- Kwaliteit kan geoptimaliseerd worden indien eigendommen derden kunnen worden betrokken. Mogelijkheden van verwerving zijn onduidelijk.

Maatregel: mogelijkheden verwerving in beeld brengen; zie ook financiële risico's.

### *Communicatie*

- De omvang en impact van het project en het sterk georganiseerd zijn van belanghebbenden in de binnenstad vragen om bijzondere aandacht voor positie belanghebbenden in proces en communicatie tussen gemeente en belanghebbenden.

Maatregel: opstellen communicatieplan, intensieve communicatie met de bewoners en andere belanghebbenden t.b.v. instemming met het bouwplan met behulp van de afdeling Communicatie.

### *Capaciteit*

- Complexiteit van de opgaven vraagt om specifieke kwaliteiten. Het betreft hier met name specialismen op het gebied van onderhandelingen, communicatie en werving/marketing.

Maatregel: deels zijn deze specialisaties intern al aanwezig. De benodigde capaciteit zal per fase en/of opgave in beeld moeten worden gebracht bij opdrachtnemer en opdrachtgever. De mogelijkheid kan dan worden verkend om eventuele knelpunten met betrekking tot de capaciteit deels extern in te kopen of met externe partijen een andere vorm van samenwerking aan te gaan.

### *Kansen*

- Een publiekstrekker toevoegen aan de binnenstad van Haarlem.
- 'Bruisend' maken van het stadscentrum en het verlevendigen ervan; extra bezoekers naar Haarlem.
- Vergroten sociale veiligheid gebied.
- Dit project kan bijdragen aan het verbeteren van het leef- en winkelklimaat van Haarlem door het aantrekken van nieuwe bewoners en winkelend publiek.
- Nieuwe ondergrondse parkeergarage.
- Upgrade Smedestraat.
- Een tophotelaccommodatie en daarmee de oude Brinkmann-allure terug te brengen.

## COLOFON

---

Opdrachtgever	: Hans van der Straaten (afd. Ruimtelijke Plannen)
Project	: Herontwikkeling Brinkmann-passage
Dossier	:
Omvang rapport	: 21 pagina's
Auteur	: Ivar Dijk, Ingeborg Baars (PMB)
Projectmanager	: Ivar Dijk (PMB)
Datum	: 16-09-09
Naam/Paraaf	:

---