

Oplegvel Informatienota

| |
|--|
| Portefeuille C. van Velzen |
| Auteur B. Mertens |
| Telefoon 5113924 E-mail: b.mertens@haarlem.nl |
| Reg.nr. 2009/137682 |
| bijlage A |
| B & W-vergadering van 18 augustus 2009 |

Onderwerp
Voortgangsrapportage Raaks

DOEL: Informeren voortgang project Raaks

In bijgaande voortgangsrapportage wordt enerzijds een evaluatie gegeven over het tot op heden bereikte resultaat en anderzijds een doorkijk gegeven naar de nog resterende activiteiten.

B&W

1. Het college neemt kennis van de voortgangsrapportage Raaks.
2. De betrokkenen (raad) ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
3. Het college informeert de commissie Ontwikkeling over dit onderwerp.

INFORMATIENOTA

| |
|---|
| Onderwerp: Voortgangsrapportage Raaksproject |
|---|

1. Inleiding

In Haarlem is het Raaksproject de laatste jaren beeldbepalend geweest en is dat op dit moment nog steeds. De uitvoering van het Raaksproject is thans in een vergevorderd stadium en verloopt volgens plan en naar wens. Begin negentiger jaren was het een gebied met een oude parkeergarage, een drietal scholen en twee kerken. Omdat de scholen leeg zouden komen ontstonden midden jaren negentig de eerste ideeën over een nieuwe invulling van dit gebied. Via een open planproces werd veel energie gestoken in het creëren van een groot draagvlak bij het publiek. Na dit open planproces waarbij ook de planvorming uitvoerig met alle betrokkenen is besproken, is een prijsvraag uitgeschreven. Op basis van een Raadsbesluit is uiteindelijk gekozen voor het plan van MAB. Eind 2001 werd op basis van het voorlopig ontwerp het contract - de realisatieovereenkomst – met MAB gesloten.

Voor de realisatie van het plan moesten een aantal panden worden gesloopt, zoals de bovengrondse parkeergarage Raaks, de HBS-A, de voormalige mulo en de Hoeksteenkerk. In de daarop volgende jaren ontstond in de stad veel discussie over de cultuurhistorische waarde van de HBS-A, de voormalige mulo en de Hoeksteenkerk met uitzondering van de bovengrondse garage. De discussie hierover leidde tot veel verzet en vertraging. Na de uitspraak van de Raad van State en het aanpassen van het bestemmingsplan is 2005 met de uitvoering gestart. Overige niet voorziene omstandigheden zoals bezetting door krakers, de brand in de HBS-B en de gierzwaluwen veroorzaakten vertragingen. Ook in de uitvoering waren enkele problemen op te vangen waaronder de extra grondsanering.

2. Beoogd resultaat

Uiteindelijk zullen gerealiseerd worden 200 woningen (met een bewonersgarage met 200 plaatsen); waarvan 10 woningen verkocht zijn in de sociale sector aan de stichting Sint Jacobsgodshuizen voor de realisatie van zgn. Focuswoningen, semi zelfstandige woningen voor zwaar lichamelijk gehandicapten.

Verder komen er winkels, horeca, een kinderdagverblijf, een bioscoop met acht zalen en een ondergrondse parkeergarage met 1000 openbare plaatsen. Het Raakspoortgebouw op de hoek van de Raaks en de Zijlvest wordt samen met het voormalige postkantoor de nieuwe huisvesting voor de gemeente Haarlem. In de Vestekerk (de vml Wijnkerk) zal Jopenbier een horecagelegenheid met proefbrouwerij gaan exploiteren.

Nu de procedures en de grondproblematiek nagenoeg achter de rug zijn worden geen grote problemen meer verwacht. De bouwwerkzaamheden kunnen thans goed gepland worden. In bijgaande voortgangsrapportage wordt enerzijds een evaluatie gegeven over het tot op heden bereikte resultaat en anderzijds een doorkijk gegeven naar de nog resterende activiteiten. Tevens wordt zeer globaal een financieel overzicht gepresenteerd. Hieruit mag blijken dat het oorspronkelijk ingeschatte verlies van 1,5 miljoen euro inmiddels is omgebogen naar een positief resultaat van 2,5 miljoen euro. Daarnaast is nog enige reservering aanwezig voor de resterende periode.

3. Kernboodschap, stand van zaken

In deze informatienota zal met name worden ingegaan op de voorbereidingsfase en de uitvoering. Terugkijkend onderscheiden we de volgende fasen:

- initiatief en definitiefase 1996 – 2001
- ontwerp en voorbereiding 2002 – 2007
- woonrijpmaken 2004
- bouw 2005 – 2010
- openbare ruimte 2011

De initiatief- definitie- en ontwerpfasen zullen in het kort worden toegelicht.

3.1 Raaks algemeen

Initiatief- definitie- en ontwerpfasen

De eerste concrete besluitvorming vond plaats met het vaststellen van het stedenbouwkundig programma van eisen en het beeldkwaliteitsplan in 1997.

In 1998 is op basis van het stedenbouwkundig PVE en het beeldkwaliteitsplan een prijsvraag uitgeschreven. Er werden zes goede plannen ingediend.

In de politieke besluitvorming is uiteindelijk met een krappe meerderheid gekozen voor het MAB plan. Het belangrijkste argument was hierbij de toevoeging van met name economische functies. In 1999 en 2000 is het prijsvraagplan uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp. Daarna zijn de contractonderhandelingen gevoerd, die in december 2001 werden afgerond met ondertekening van de realisatieovereenkomst.

Voornaamste onderdelen van dit contract waren:

- nagenoeg gehele project verantwoordelijkheid MAB inclusief opdrachten voor sanering, bouw- en woonrijp maken.
- Sloop voor eigen rekening gemeente.
- Voorwaarde voor de gehele ontwikkeling was een verplichte oplossing binnen drie maanden voor Schous door MAB te regelen.
- Prijsafsprake voor sanering was opgedragen tot 3,5 mtr, diepere sanering niet voorzien.
- Grondquote woningen vastgelegd op basis van prijs.
- Prijsafsprake voor turn key levering parkeergarage.
- Indexering van toepassing op alle prijzen.
- Op het laatste moment werd buiten de opdracht aan MAB voor rekening van de gemeente een extra inrit tunnel voorzien in de Zijlvest voor de ontsluiting van de parkeergarage.

Voorbereidingsfase uitvoering

Bij het begin van de voorbereiding van de uitvoering bleken enkele majeure problemen aanwezig en mutaties noodzakelijk, die veel aandacht vroegen.

Op hoofdlijnen:

- *Schous*
Indien niet op korte termijn overeenstemming zou zijn bereikt tussen MAB en Schous zou het contract weer ontbonden worden. Door deze tijdsdruk heeft MAB met de rug tegen de muur zaken met Schous moeten doen, gevolg extra kosten voor MAB.
- *Uitwerkingsplan*
Na de bestemmingsplanprocedure en de MER – rapportage was de volgende stap in het RO proces het uitwerkingsplan. Met name dit uitwerkingsplan was aanleiding voor de groep tegenstanders onder leiding van Stichting de Hoeksteen om bezwaar te maken tegen de sloop van de vml HBS-A. Deze procedure heeft tot en met de Raad van State gelopen.

- *Herziening Uitwerkingsplan*
De Raad van State heeft het uitwerkingsplan slechts gedeeltelijk goedgekeurd, hetgeen leidde tot een nieuwe procedure en tevens de consequentie dat alle bouwaanvragen via een artikel 19 procedure gerealiseerd moesten worden.
- *Monumentenvergunning*
Bovengenoemd bezwaar werd nog eens versterkt door een extra monumenten aanvraag die opnieuw veel vertraging veroorzaakte.
- *Holland Casino*
Zowel MAB als Gemeente hebben zich ingespannen om een Holland Casino in de Raaks te vestigen. Het ontwerp werd aangepast (bioscoop onder de grond, er werden aanvullende financiële afspraken gemaakt en bij het ministerie van Justitie werd toestemming gevraagd voor een casino in Haarlem. Veel kosten zijn hiervoor gemaakt. Uiteindelijk heeft Holland Casino op basis van de interne bedrijfsvoering afgezien van deze vestiging.
- *Verwerving*
Belangrijk onderdeel van het Raaksproject waren naast Schous de verwervingen van enkele woningen, de beide kerken en het pand van Oremus. Met name de verwerving van beide kerken van Cobraspen heeft veel tijd gekost en is uiteindelijk door een ruil tot stand gekomen.
- *Gierzwaluwen*
Door de aanwezigheid van gierzwaluwen in het dak van de HBS- B ontstond tijdens de sloop een vertraging van ongeveer een half jaar.
- *Luchtkwaliteit*
Mede door de aangescherpte milieuwetgeving is extra aandacht (adviezen en tijd) besteed aan het oplossen van de problematiek rondom de luchtkwaliteit aan de Zijlvest. In combinatie met de reconstructie van de Gedempte Oude Gracht kon dit opgelost worden.
- *LPG problematiek*
Door de aanwezigheid van het LPG vulstation aan de Leidsevaart ontstond het risico dat de bouw van de Raakspoort zou vertragen omdat het groepsrisico te groot is. Uitstel tot 2010 was geen optie, derhalve is via een minnelijke schikking een regeling getroffen met Schilder en Brinkmann om per 1 oktober 2008 de verkoop van LPG te beëindigen.
- *Wijnkerk*
Na de verwerving van de Wijnkerk was Jopenbier geïnteresseerd om hierin een cafébrouwerij onder te brengen. Daar de gemeente dit initiatief ondersteunde is alles in het werk gesteld om dit zowel financieel als procedureel voor elkaar te krijgen.
- *Stadskantoor*
Na het wegvallen van de Casino vestiging is binnen de tijdslimiet, die er was in het coalitieprogramma, voor het stadskantoor een nieuw ontwerp ontwikkeld voor de Raakspoort inclusief de financiële aspecten hiervan.
- *Kristal*
Voor de hoofdtoegang van de parkeergarage is het oorspronkelijke ontwerp vervallen vanwege vandaalgevoeligheid. Het nieuwe ontwerp voldoet aan de eisen van duurzaamheid mbt vandalisme.
- *Verkoop woningen*
Als gevolg van de kredietcrisis stagneert de verkoop van woningen in het Raaksproject. In goed overleg met MAB is hiervoor een oplossing gezocht.
- *Plankosten*
Door de vele extra werkzaamheden, het inschakelen van veel meer adviseurs en advocaten en de vertraging van enkele jaren liepen de plankosten hoger op dan oorspronkelijk geraamd.

- *Sanering*
Met betrekking tot de saneringsopgave bleek bij nader onderzoek ook op grotere diepte sprake te zijn van verontreiniging hetgeen leidde tot extra kosten, waardoor de kostenneutraliteit van de grex oorspronkelijk niet meer gehandhaafd kon worden.
- *Brand*
In de HBS- B ontstond in de kapconstructie tijdens de leegstand een grote uitlaande brand. Kosten eigen risico gemeente.
- *Kraken/ontruiming*
Kerken en mulo werden gekraakt door de Axiegroep. Gevolgen vertraging en extra kosten voor bewakings- en beveiliging en ontruiming door de ME.
- *Fundering HBS- B*
De fundering van de HBS-B bleek aangetast door de palenpest. Daar de HBS-B verkocht werd aan MAB heeft de gemeente een extra bijdrage moeten leveren.
- *Ondergrondse Sloop*
De sloopwerkzaamheden zijn bij het contract buiten de opdracht aan MAB gehouden omdat de gemeente dit in eigen beheer uitvoerde. Door de splitsing van deze werkzaamheden en de verontreinigde grondsituatie (verontreinigde palen) zijn de sloopkosten hoger uitgevallen.
- *Gasringen*
Tijdens de werkzaamheden bleek met name bij de Wijnkerk nog een oude fundering van een gashouder op diepte aanwezig te zijn. Om de parkeergarage P2 te kunnen maken moest deze gedeeltelijk weggehaald worden. Extra kosten gemeente.
- *Onderwaterbeton*
De werkvloer van de parkeergarage is in twee fasen als onderwaterbeton uitgevoerd. Direct na de eerste stort bleek dat ca. 600 m² niet aan de gestelde eisen voldeed. Dit gedeelte is vervangen. Vertraging ca. 3 maanden, geen extra kosten voor de gemeente.

3.2 Parkeergarage

Naast de problematiek in de grondexploitatie leverde ook de aparte opdracht voor de parkeergarage enige uitdagingen op.

- *Entree parkeergarage*
Vanaf de contractdatum stond de oplossing voor de ontsluiting van de parkeergarage onder druk. De beoogde verkeerstechnische oplossing met een tunnel in de Raaks werd om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk geacht. Door verbreding van de entree aan de Wilhelminastraatkant is dit probleem opgelost.
- *Levensduur damwanden*
Juridisch is de aannemer 50 jaar verantwoordelijk voor de constructie. Om toekomstige problemen te voorkomen is een aantal maatregelen genomen. Waar onder een extra fundering en mogelijk kathonische behandeling van de damwanden. Dit om een langere levensduur 100-150 jaar van de damwanden te kunnen garanderen. Verder is na uitvoerig overleg besloten om deze garage technisch gelijk te maken aan de later ontwikkelde Appelaargarage. Dit betreft voornamelijk de inrichting volgens vastgesteld programma.
- De afspraak in de realisatieovereenkomst is gebaseerd op een kostprijs voor de parkeergarage met een indexering op basis van de BDB – index. Deze bouw-kostenindex is in 2007 en 2008 sterk gestegen, hetgeen geleid heeft tot een een hogere prijs die binnen het plan gedekt worden.

- *Extra inrichting garage*
De parkeergarage is opgedragen op basis van een beperkt PVE in 2001. De thans gehanteerde normen voor de openbare parkeergarage (referentie appelaar) liggen aanzienlijk hoger dan enige jaren geleden.
- *Bewonersgarage*
Het tijdelijk gebruiken van de bewonersparkeergarage als openbare garage heeft geleid tot veel problemen omtrent de organisatie, overlast en handhaving. Extra aanvullende parkeeraccommodatie, zoals boven de Leidsevaart, is niet gerealiseerd.
- *Eerdere ingebruikname*
Om met name het bedrijfsleven in het centrum tegemoet te komen is besloten zo spoedig mogelijk (medio nov 09) minimaal 200 parkeerplaatsen in de nieuwe garage open te stellen.

3.3 Raaksbruggen

Ontsluiting van de Raaksgarage aan de Zijlvest wordt gerealiseerd met behulp van een aantal extra maatregelen in de openbare ruimte. Dit om aansluiting en doorstroming rondom het knooppunt Raaksbruggen voldoende te kunnen garanderen. Het voornemen een rotonde te bouwen ter plaatse van de Raaksbruggen is voornemens uitgesteld tot medio 2011 (zie separate nota vaststelling ontwerp aansluiting parkeergarage Raaks op openbare ruimte). Over de verkeersmaatregelen rond de Raaks in relatie tot een eventueel te verkrijgen subsidie wordt nog gesproken.

3.4 Vestekerk (wijnkerk)

De wijnkerk is verkocht aan Jopenbier voor het realiseren van een grandcafe met brouwerij. Naar verwachting wordt het geheel eind 2009 in gebruik genomen.

4. Planning

Woningen/Appartementen

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| ▪ Dumont (vml HBS-B) | opgeleverd |
| ▪ Bewonersparkeergarage | opgeleverd |
| ▪ Lakenhof | opgeleverd |
| ▪ Palazzo | opgeleverd |
| ▪ Openbaar gebied 1 ^e fase | opgeleverd |

Woningen/Appartementen

- | | |
|----------------|------------|
| ▪ Lantaarn | 01-07-2011 |
| ▪ Hofblok | 01-07-2011 |
| ▪ Raaksblok | 01-11-2010 |
| ▪ Zuiderstraat | 15-07-2010 |

Parkeergarage

- | | |
|--------------------|------------|
| ▪ Parkeergarage P1 | 01-04-2011 |
| ▪ Kristal | 01-04-2011 |

Winkels

- | | |
|------------------------------|------------|
| ▪ Lantaarn | 01-07-2011 |
| ▪ Hofblok | 01-07-2011 |
| ▪ Raakspoort horeca | 01-01-2011 |
| ▪ Raakspoort bioscoop | 01-01-2011 |
| ▪ Raaksblok winkels 2 lgs | 01-11-2010 |
| ▪ Zuiderstraat winkels 1 lgs | 15-07-2010 |

| | |
|------------------------|------------|
| ▪ Schous | 01-04-2010 |
| ▪ Entree Drossestraat | 01-00-2011 |
| <u>Kantoor</u> | |
| ▪ Raakspoort | 01-01-2011 |
| ▪ Schous | 01-04-2010 |
| ▪ Entree Drossestraat | 01-04-2011 |
| <u>Openbaar gebied</u> | |
| ▪ fase 2 | 01-07-2011 |

5. Financieel Overzicht op hoofdlijnen

Grondexploitatie

Binnen de bovengenoemde onderwerpen is sprake van een aantal extra kosten welke opgevangen worden binnen de grondexploitatie.

De geprognostiseerde opbrengsten voor de woningen en overige functies hebben een extra (positief) resultaat opgeleverd omdat buiten de indexering de verkoopprijzen van de woningen meer dan voorspeld zijn gestegen. Na verrekening van alle meerkosten is thans een positief resultaat van 2,5 miljoen euro geprognostiseerd en als resultaat verwerkt in de grex.

Op de posten bodemsanering, verwerving, bouwrijp maken en overige kosten is sprake van een onderbesteding ten opzichte van eerdere prognoses.

Met name de post VTU kosten waar een groot gedeelte van de extra kosten op geboekt is laat een overschrijding zien. Deze wordt evenwel gecompenseerd door de restanten op de andere budgetten. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de grondexploitatie.

Tijdelijk parkeren

Naast de grondexploitatie is sprake van een budget tijdelijk parkeren.

Globaal is hiervoor, inclusief alle onderzoeken naar locaties en dergelijke, 1 miljoen euro uitgegeven. Hier tegenover staan de parkeeropbrengsten. Per saldo is er naar verwachting sprake van een beperkt tekort. De verrekening hiervan loopt via de parkeereexploitatie.

Parkeren

Voor de parkeergarage is een extra krediet benodigd van ca. 1.250.000,00 euro voor met name de te nemen maatregelen op en rondom de Raaksbruggen ten behoeve van een goede ontsluiting en de extra aanvullende inrichtingseisen conform inrichtingsnivo Appelaar- en Cronjegarage. Voor deze overschrijding wordt in bijgaande nota een specifiek krediet aangevraagd. Betreffende kosten kunnen bij een bezettingsgraad van 40% gedekt worden uit exploitatie van de parkeergarage Raaks. De oude Raaksgarage had een bezettingsgraad van 65 %.

De verwachting is dus dat die extra kosten gedekt kunnen worden uit de exploitatie.

6. Risico's

Het stil leggen van de bouw door de aanhoudende kredietcrisis is wat het Raaksproject betreft op dit moment niet wenselijk. Zeker niet voor de woonblokken Raakshof en Zuiderstraatblok en het Raakspoortgebouw (gemeentelijke huisvesting) en de bioscoop. Vooralsnog ook niet voor de overige onderdelen. Om dit risico te beperken zijn aanvullende afspraken gemaakt tussen gemeente en Mab inzake verrekening van de grondkosten. Hierbij wordt een bepaalde korting gegeven (ca. € 350.000,00) waarvoor een subsidieaanvraag is ingediend. (separate nota volgt). De gemeente heeft in het kader van de tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 bij het Ministerie van VROM (via Senter Novem) een subsidie aanvraag ingediend. Aldus is sprake van een gering risico afhankelijk van de verdere ontwikkelingen op de markt.

Voor een vlotte verkeersafwikkeling van de parkeergarage Raaks moeten de maatregelen ten behoeve van een goede ontsluiting van de parkeergarage nadrukkelijk voor de opening in november 2010 zijn gerealiseerd.

7. Conclusie

Over het algemeen kan gesteld worden dat dankzij de extra grondopbrengsten de Raaks als project er positief uitspringt ondanks de onvermijdelijke tegenvallers die zich bij projecten die zich over meer dan 10 jaar uitstrekken voordoen. Op basis van de huidige parkeertarieven zal de parkeergarage rendabel gefinancierd kunnen worden.

Kenmerkend:

- Bijzonder complex binnenstedelijk project met name procedureel uitdagend.
- Met projectontwikkelaar kon en kan steeds op redelijke basis overeenstemming worden bereikt. MAB heeft steeds de problemen aangepakt, waar andere projectontwikkelaars vaak het probleem eenzijdig bij de gemeente neerleggen. Anderzijds zijn heldere en duidelijk standpunten en vasthoudendheid van de gemeente met betrekking tot de gemaakte afspraken belangrijk geweest.
- Zowel uitvoeringstechnisch als financieel worden thans geen onoverkomelijke nieuwe problemen verwacht. Medio 2011 is Haarlem weer een stukje binnenstad rijker.

Bijlage A

processtappen en rapportages RAAKS

Vorbereidingstraject

- stedenbouwkundige programma van eisen
- beeldkwaliteitsplan
- prijsvraag
- keuze ontwerp
- voorlopig ontwerp
- ontwikkelingscontract / realisatieovereenkomst 19 dec 2001

RO-procedure

- Structuurplan 11 april 1990
- 1995 globale uitgangspunten' (uitvoeringsplan voor de Binnenstad)
MER-rapportage
- Bestemmingsplan Stadsvernieuwingsplan oude stad 3 juli 2001
- Uitwerkingsplan Raaks
- Monumentenprocedure
- Inspraak procedure
- Raad van State 2004 t/m uitspraak 19 januari 2005
- Stadsvernieuwingsplan Oude Stad
 - o 1^e partiele herziening
 - o 2^e partiele herziening juli 2008

Onderzoeken o.a.

- Diverse workshops voor programmering w.o.
 - o Winkels en Hotel dd 22 nov 1996
- Verkeersrapport Witteveen en Bos dd 31 jan 1997
- Overige voorzieningen workshop 15 nov 1996
- Cultuur/programma van eisen Patronaat dd 16 dec 1996
- Programma van Eisen de Hoeksteen
- Cultuurhistorische verkenning dd zomer 1996
- Historisch stedenbouwkundige verkenning dd 28 jan 1996
- Historisch ruimtelijke waarderingskaart dd jan 1981
- Archeologie dd 13 dec 1996
- Onderzoek herbesteding gebouwen
 - o Zijlvest 25a
 - o Jacobstraat 2 en 6
 - o Raaks 16 en 18
- Milieu/DCBA methode dd 14 nov 1996
- Rapportage bodemsanering
- Saneringsonderzoek 1^e fase dd 26 sept 1996
- Saneringsonderzoek 2^e fase dd 12 febr 1997
- Verkennend bodemonderzoek parkeergarage dd 29 sept 1996
- Onderzoek ondergrondse infrastructuur
- Verkeersonderzoek
- Monitoringsprogramma duurzame Raaks 29 jun 1999
- Duurzaam Bouwen (Dubo maatregelen) 15 dec 2000
- Nader onderzoek cultuur historische waarde april 2004

- Luchtkwaliteitsonderzoek 14 febr 2006
- Groepsrisico LPG auto Brinkmann 16 febr 2006

Documentatie

- Projectopdracht “Naar een andere Raaks” mei 1996
- Tussenrapportage projectplan okt 1996
- Tussenrapportages “Naar een andere Raaks” vanaf 25 nov 1998
- Stedenbouwkundig programma van eisen 25 juni 1997
- Beeldkwaliteitsplan
- Projectprogramma augustus
- Procedures en vergunningen (leidraad) 31 mei 2002