

Raadsstuk

Onderwerp: kredietaanvraag uitvoering fase 2 Noordkop Waarderpolder

Reg.nummer: 2011-122097

1 Inleiding

In het kader van het programma herstructurering Waarderpolder is een projectplan gemaakt voor de Noordkop en de Waarderpolder. Het projectgebied Noordkop wordt begrensd door de A. Hofmanweg, Prins Staalbedrijven, het Noorder Buiten Spaarne en recreatiegebied Schoteroog.

In augustus 2007 is een krediet van € 6,23 miljoen toegekend voor de uitvoering van fase 1 en de definitie- en ontwerpfase voor fase 2 (2007/158748 en 2007/182227). Er is toen afgesproken dat op basis van de voortgang van het project een actualisatie wordt opgesteld om de krediettermijn (3 jaar) te verlengen of het krediet te herzien.

Deze kredietaanvraag geeft inzicht in de huidige stand van zaken van het krediet uit 2007 en wordt nieuw krediet aangevraagd voor de uitvoering van fase 2.

Het project Noordkop Waarderpolder bestaat uit het aanleggen van een nieuwe infrastructuur (wegen en riolering), een watergang die onderdeel uitmaakt van de Centrale Watergang Waarderpolder, een paddengebied voor de rugstreepad, het opleveren van bouwrijpe bedrijfskavels en een woonrijpe buitenruimte. Het project bestaat uit twee fasen:

- Fase 1: sinds medio 2010 is nieuwe infrastructuur aangelegd (wegen en riolering), een paddengebied voor de rugstreepad aangelegd en is circa 25.000 m² bouwrijpe bedrijfsgrond opgeleverd.
- Fase 2: in de periode 2011-2012 wordt het resterende deel van de nieuwe infrastructuur aangelegd (wegen en riolering), wordt een watergang aangelegd en wordt circa 20.000 m² grond bouwrijp opgeleverd. In totaal is dan 45.000 m² (4,5 hectare) aan bedrijfskavels gerealiseerd.

Tot slot zal na uitgifte en bebouwing van deze gronden, de openbare ruimte woonrijp worden gemaakt (aanleg parkeervakken en trottoirs). Hiervoor zal te zijner tijd krediet worden aangevraagd.

Voor het project gelden de volgende vigerende beleidskaders:

- B&W-nota: Ruimtelijke visie noordkop Waarderpolder, 1999/220637 d.d. 30-11-1999
- B&W-nota: Convenant Waarderpolder, 2004/217877 d.d. 20-11-2004
- B&W-nota: Projectplan en kredietaanvraag Waarderpolder Noordkop, 2007/158748 d.d. 06-09-2007
- B&W-nota: Centrale watergang Waarderpolder: voorbereidingskrediet, 2007/182227 d.d. 09-10-2007
- B&W-nota: Vrijgeven voorlopig ontwerp openbare ruimte Noordkop, 2008/200783 d.d. 16-12-2008
- B&W-nota: Definitief ontwerp openbare ruimte Noordkop, 2009/81862 d.d. 02-02-2009

2 Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- de kredietaanvraag uit 2007 (kenmerk (2007/158748) af te sluiten met een positief saldo van € 2,1 miljoen
- een krediet van € 4,3 miljoen te verlenen voor de uitvoering van 2^e fase Noordkop Waarderpolder
- het gevraagde krediet te dekken uit de grondexploitatie Waarderpolder deelcomplex 005 revitalisering Noord-Oost

3 Beoogd resultaat

Na realisering van beide fases van het project is het gebied ontsloten, de aansluiting met de projecten Schoterbrug en het recreatiegebied Schoteroog gerealiseerd. De reeds binnen het projectgebied gevestigde bedrijven zijn aangesloten op de nieuwe infrastructuur.

4 Financiële paragraaf

Evaluatie krediet 2007

De kosten voor fase 1 (uitvoering) en fase 2 (definitie- en ontwerpfase) van de Noordkop Waarderpolder zullen uitkomen op € 4,13 miljoen. Dit is € 2,1 miljoen lager dan het verleende krediet voor fase 1 (€ 6,23 miljoen - € 4,13 miljoen). Belangrijkste oorzaak van deze meevaller wordt veroorzaakt doordat de saneringskosten van het voormalige Puinbrekerterrein veel lager zijn uitgevallen. Voor de exploitatie (complex 005) heeft dit een positief effect gehad, het voorzienbaar tekort is hierdoor afgenomen. In het MPG 2010 en MPG 2011 is dit effect reeds verwerkt.

Nieuw krediet

In fase 2 zullen in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd :

- aanleggen van nieuwe infrastructuur (wegen en riolering)
- een watergang die onderdeel uitmaakt van de Centrale Watergang Waarderpolder
- maatregelen om wateroverlast als gevolg van de voorgenomen peilwijziging te voorkomen
- het bouwrijp maken van bedrijfskavels

De geraamde kosten voor uitvoering van fase 2 bedraagt € 4,37 miljoen, bestaande uit:

Bodemsaneringskosten	: € 0,32 miljoen
Bouwrijp maken	: € 3,39 miljoen
Woonrijp maken (deklaag hoofdrijbaan)	: € 0,17 miljoen
<u>VTU-kosten</u>	<u>: € 0,49 miljoen</u>
TOTAAL	: € 4,37 miljoen

5 Argumenten

Doorgaan met de uitvoering van fase 2 betekent meer Provinciale subsidie
Voor het project is door de Provincie een subsidie van maximaal € 1.500.000,- toegezegd in het kader van Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik op

Bedrijventerreinen (HIRB). Hiervoor is op 22 mei 2006 een beschikking gegeven (nummer 2006-23739).

Deze subsidie valt mogelijk lager uit omdat er minder bedrijfskavels (4,5 hectare in plaats van 6,5 hectare) wordt gerealiseerd dan bij het verlenen van de subsidie was aangegeven in het projectplan. Voor de eerste fase is reeds een voorschotsubsidie ontvangen. Als de tweede fase wordt gerealiseerd, dan is er een reële kans dat de maximale HIRB-subsidie zal worden ontvangen. Indien fase 2 niet zal worden gerealiseerd bestaat er een grotere kans dat de HIRB-subsidie niet volledig zal worden uitgekeerd.

In de subsidiebeschikking is aangegeven dat op 31 december 2012 het project Noordkop moet zijn afgerond. Dat past in de huidige planning (zie paragraaf 6).

Doorgaan met de uitvoering van fase 2 voorkomt belemmering aanleg Centrale Watergang

De aanleg van de watergang in de Noordkop van de Waarderpolder maakt integraal deel uit van de aanleg van de Centrale watergang in de Waarderpolder. Zonder aanleg van de watergang in de Noordkop is er geen Centrale watergang mogelijk. Doorgaan met de uitvoering van de tweede fase zorgt ervoor dat de subsidie voor de aanleg van de Centrale Watergang wordt verleend.

Toekomstperspectief

Bij het aantrekken van de economie is het belangrijk dat Haarlem voldoende bedrijfskavels kan aanbieden, zowel voor eigen inkomsten als voor de economie van de stad. Een goede bereikbaarheid van de kavel is een voorwaarde voor een koper om tot aankoop van een kavel over te gaan.

In fase 1 zijn volgens plan met name grote kavels gerealiseerd en in de fase 2 worden volgens plan met name kleinere bedrijfskavels gerealiseerd. Door aanleg van de fase 2 bedrijfskavels kan een groter deel van de markt worden bereikt.

6 Kanttekeningen

Het project Noordkop betreft een project met een aantal serieuze risico's, te weten:

- De huidige markt maakt de verkoop van bedrijfskavels onzeker.
- Meer rente (kosten) over het gereedgekomen werk: aangezien de kosten voor de baten uitgaan zal er rente over deze kosten worden gerekend. Deze rentekosten zijn ook onderdeel van de grex, maar zijn geen onderdeel van deze kredietaanvraag
- De wijziging van het grondwaterniveau van polderpeil naar boezempeil. Hiervoor is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de omgeving en er worden technische maatregelen genomen om (water)overlast in het naastgelegen gebied te voorkomen. In de praktijk zal moeten blijken of deze maatregelen afdoende zijn.
- De uitvoering van fase 2 wordt bemoeilijkt door de aanwezigheid van een watertransportleiding van PWN en de grondwaterverontreiniging van het terrein van de voormalige chemische fabriek RIDS.

7 Uitvoering

Communicatie

Tijdens het proces worden de relevante doelgroepen over het project geïnformeerd. Belangrijkste doelgroepen zijn de gebruikers van het bedrijventerrein, de

ondernemers in de Waarderpolder, de nieuw te vestigen bedrijven en de subsidieverstrekkers provincie Noord-Holland en het ministerie van Economische Zaken.

Planning

De planning voor fase 2 ziet er als volgt uit:

2^e kwartaal 2011: kredietaanvraag, aanbesteding en gunning

3^e kwartaal 2011: start aanleg infrastructuur, watergang en bouwrijp maken

3^e kwartaal 2012: afronding aanleg infrastructuur, watergang en bouwrijp maken

8 Bijlage

- bijlage A: Tekening Definitief Ontwerp Noordkop Waarderpolder met fasering

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

9 Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. de kredietaanvraag uit 2007 af te sluiten met een positief saldo van € 2,1 miljoen
2. een krediet van € 4,2 miljoen te verlenen voor de uitvoering van 2^e fase Noordkop Waarderpolder
3. het gevraagde krediet te dekken uit de grondexploitatie Waarderpolder deelcomplex 005 revitalisering Noord-Oost

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter