

Bijlage 5

Beantwoording raadsvragen n.a.v. technische sessie 9 april 2018 en vooruitlopend op zienswijze van commissie inzake collegebesluit kenmerk 2018/14376. Versie 12 april 2018. (Openbare antwoorden)

VVD

1. Tijdens de technische sessie afgelopen maandag werd benoemd dat het realiseren van de parkeergarage bij splitsing (koepel/ buitenterrein) onder verantwoording van de Koepel zou vallen. Uit de second opinion van 19-10-2016 blijkt echter dat het wel bij de buitenterreinen/ nieuwe functies is ondergebracht. Het bedrag voor realisatie is in ieder geval niet meegenomen in de investeringsbegroting van de Koepel zo wordt geschreven. Waar ligt die verantwoordelijkheid volgens de gemeente?

Antw.: De verantwoordelijkheid voor de aanleg van de parkeergarage ligt bij Panopticon. Voor de sociale woningbouw dient Elan het aantal parkeerplaatsen te realiseren. Dit kan in combinatie met de aanleg van de parkeergarage. Daar kunnen dan ook parkeerplaatsen t.b.v. de woningen worden gerealiseerd. Bij de indiening van de omgevingsvergunning zal in de parkeerbehoefte dienen te worden voorzien, de aanvrager dient ook aan te geven hoe dat gerealiseerd wordt. Daar zal op worden getoetst.

2. In de Spaarnesprong visie werd een parkeergarage aan de voorzijde van het Koepelterrein of onder de Papentorenvest benoemd, werd hierbij al voorgesorteerd om geen parkeergarage bij de ontwikkeling van de Koepel of betreft het twee garages?

Antw.: Een Ontwikkelaar dient de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling te realiseren. Aangezien er door de gemeente Haarlem nog geen investeringsbeslissing is genomen voor de Papentorenvest, kan er op dit moment niet vanuit worden gegaan dat deze garage ook daadwerkelijk aangelegd zal worden. Om die reden zal Panopticon rekening dienen te houden met de oplossing van de parkeerbehoefte 'op eigen terrein'. Vooralsnog zal daartoe een parkeergarage aangelegd worden. Dit loopt vooruit op de visie Spaarnesprong. Wanneer er door de gemeente Haarlem op korte termijn gekozen wordt om de papentorenvestgarage aan te leggen, kan gekeken worden naar hoe het parkeren gezamenlijk kan worden opgelost. Over die mogelijke synergie wordt uiteraard ook gesproken met Panopticon.

4. Is er überhaupt al bekend met de functies die Panopticon wil realiseren in de Koepel welke parkeernorm dit met zich meebrengt? Alleen al voor het economische deel werd gesproken over 200-300 fte, hoe werkt dit door in het aantal benodigde parkeerplaatsen en waar zouden die gerealiseerd moeten worden als Elan hiervoor verantwoordelijk zou zijn maar zelf geen parkeernorm hoeft te hanteren?

Antw.: Elan is niet verantwoordelijk voor het realiseren van de parkeerbehoefte van de Koepel zelf. Panopticon zal het benodigde aantal parkeerplaatsen moeten realiseren. Daartoe laat zij onderzoek naar parkeerbehoefte doen door Goudappel Coffeng en Bonotraffics.

9. De business case van Panopticon was 'op hoofdlijnen' gedeeld met de gemeente, wanneer wordt deze definitief geleverd? Deze is wezenlijk anders dan de eerdere waarvoor de second opinion uit 2016 is uitgevoerd vanwege veranderde invulling etc. Kan voor de nieuwe business case ook een

second opinion uitgevoerd worden voor bespreking in de raad zodat er helderheid is over de (on)mogelijkheden van de 'stand alone' Koepel ontwikkeling.

Antw.: De verschuiving van Amvest naar een samenwerking met Elan Wonen heeft invloed op programma en dus ook de businesscase. Het ligt voor de hand om op deze businesscase een second opinion uit te voeren over de 'stand alone' ontwikkeling van de Koepel, in elk geval zullen wij zelf voor de raad een analyse doen op de business case.

19. Krijgen alle 350 woningen een oppervlakte van 20 m² ? Waarom is voor deze grootte gekozen?

Antw.: Ja. Ook de studentenwoningen krijgen deze oppervlakte; sommige zijn iets groter vanwege bestaande situatie (bijv in de Veste).

20. Worden het allen zelfstandige woningen ? (Dit in het kader van het kunnen aanvragen van huursubsidie) .

Antw.: Ja, Alle woningen worden zelfstandige units.

21. Hoe kan het sociale woonprogramma (350 woningen) geborgd worden .. en voor hoe lang ?

Antw.: Door middel van een anterieure overeenkomst met Elan Wonen waarin afspraken worden gemaakt hierover.

35. Zoals eerder aangegeven; ik ben dus specifiek op zoek naar de 'bijlagen bij de second opinion'. Graag ontvang ik onderstaande lijst alsnog ruim voor de commissievergadering van morgen:

Bijlage 1

Lijst bestudeerde documenten

- Bijlage 1-1 160923 Aanbieding ruimtelijk functioneel plan .pdf
- Bijlage 1-2 20160927_quickscan met bijlage.pdf
- Bijlage 1-3 19-09-21 koepel details.pdf
- Bijlage 2 161012 UCHaarlem in kort bestek.pdf
- Bijlage 3 161011 INVESTERINGSBEGROTING KOEPEL model panopticon 18,5m.pdf
- Bijlage 4 161011 EXPLOITATIEBEGROTING KOEPEL model panopticon 18,5m.pdf
- Bijlage 5 161011 GRONDWAARDEBEREKENING VEST-WONINGEN-NIEUWBOUW model panopticon.pdf
- Samenvatting 161012 Financiële haalbaarheidsanalyse Panopticon.pdf
- Bijlage A annuïteitenlening
- Bijlage B bouwkosten Koepelgebouw
- Bijlage C benadering sloopkosten

Antw.: Er zit 1 bijlage bij de Second Opinion van Coup B.V. d.d. 19-10-2016 namelijk deze hierboven weergegeven bijlage. Deze bijlage geeft een lijst van gestuurde documenten weer. Bij het rapport zaten de genoemde stukken niet. Zoals ook in de inleiding van het document is aangegeven heeft de gemeente niet alle documenten ontvangen en zijn diverse documenten door Panopticon aangeleverd aan COUP B.V. De aanbieding ruimtelijk functioneel plan, quickscan met bijlage en koepel details (bijlage 1 t/m 4) vindt u in de bijlagen van dit document. Mogelijk zijn dit andere versies van de

genoemde documenten. Overige bijlagen zijn nog niet bij beschikbaar. Er is daarnaast navraag gedaan bij COUP B.V., zij hebben aangegeven dat de gemeente destijds een onafhankelijke second opinion wilde en daardoor zijn deze bijlage ook niet gedeeld.

38. De businesscase van de Koepel houdt geen rekening met parkeren. Hoe wordt dit opgelost? Wordt de buurt hier nog bij betrokken?

Antw.: Panopticon heeft regelmatig overleg met de buurt. Panopticon is verplicht de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling te realiseren. Vooralsnog tot er een investeringsbeslissing voor de Papentorenvest wordt genomen, wordt door Panopticon uitgegaan van 1 bak onder het Koepelterrein voor de parkeerbehoefte van de woningen en de Koepel zelf. Deze verplichting is er voor Panopticon, zoals ook voor andere ontwikkelende partijen. Dit wordt gefinancierd vanuit de exploitatieopbrengsten.

39. Het verslag van het BO van 15 maart wachten wij dan geduldig af. Graag ontvangen we nog wel de overige gespreksverslagen vanaf 20 september 2017 tot heden. (Deze zijn overigens al 2x eerder toegezegd.)

Antw.: zie bijlage 5 t/m 10