

Nota van B&W

Portefeuille M. Divendal
Auteur Mevr. G.A.J. de Poorter
Telefoon 5113694
E-mail: g.d.poorter@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2006/591
Te kopiëren: 1 projectopdracht en raadsvoorstel
B & W-vergadering van 12 september 2006

Onderwerp

Vaststellen voorlopig ontwerp en kredietaanvraag herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex (voorheen sportpark Noord-Schalkwijkerweg)

Bestuurlijke context

Het college wordt verzocht om in te stemmen met het voorlopig ontwerp en de kredietaanvraag voor de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex. Op basis van het voorlopig ontwerp zijn de kosten voor de herinrichting vastgesteld. Ons college vraagt de raad om een totaalkrediet van € 7,7 miljoen minus het reeds verstrekte voorbereidingskrediet en de voormachtiging beschikbaar te stellen en dit krediet ten laste te brengen van de grondexploitatie 023-Oost. Tevens wordt de raad om toestemming gevraagd om de vrijval van kapitaalslasten en het exploitatievoordeel in te zetten.

Raadsparagraaf:

Het in 1999 geraamde bedrag voor de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex blijkt niet toereikend. Gelet op de afspraken met de sportverenigingen, de ambities vanuit Schalkwijk 2000+ en de aanstaande verkoop en noodzakelijke levering van de gronden 023-Oost wordt voorgesteld om de benodigde gelden te dekken uit de grondexploitatie 023-Oost. Dit is een bevoegdheid van de raad, de commissie Samenleving wordt gevraagd de raad te adviseren.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de projectopdracht d.d. 10 augustus en het voorlopig ontwerp herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex d.d. 12 mei 2006;
2. Het college verzoekt de raad om toestemming voor een totaalkrediet ad € 7,7 miljoen minus het reeds verstrekte voorbereidingskrediet en voormachtiging en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie 023-Oost. Tevens wordt de raad verzocht om het restant ad € 6.530.000 (€ 7,7 miljoen minus € 1,07 miljoen minus het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad € 100.000) ten laste van de grondexploitatie 023 Oost te brengen;
3. Door de inbreng van het sportcomplex Boerhavenlaan-Oost in de grondexploitatie vervallen de bestaande kapitaalslasten. Het exploitatievoordeel bedraagt op jaarbasis € 15.000,--. Gekapitaliseerd betekent dit een investeringsbedrag van € 1,07 miljoen. Het college stelt voor om het bedrag van € 1,07 miljoen in te zetten ten behoeve van de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex. De restant boekwaarde (per 31-12-2006: € 154.705,00) te laste van de reserve grondexploitatie te brengen;
4. Belanghebbenden zullen daags na besluitvorming worden geïnformeerd;
5. Het voorstel wordt aan de raad voorgelegd nadat de commissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht.

Projectopdracht Herinrichting Nol Houtkamp Sportcomplex (voorheen sportpark Noord-Schalkwijkerweg)

Gemeente Haarlem
Afdeling SO/PM
10 augustus 2006

Inleiding

Deze projectopdracht vormt de onderlegger voor de kredietaanvraag ten behoeve van de herinrichting van het sportpark Nol Houtkamp (voorheen sportpark Noord-Schalkwijkerweg). In deze projectopdracht wordt verslag gedaan van de uitgevoerde activiteiten. Daarnaast wordt aangegeven welke activiteiten de komende jaren nog moeten worden uitgevoerd.

Terugblik

In november 1999 heeft de gemeenteraad in het kader van de besluitvorming over Schalkwijk 2000+ een besluit genomen over de invulling van de Noordstrook (023). Het westelijke gedeelte van deze strook zal worden aangewend voor de huisvesting van o.a. kantoren en scholen. Het oostelijke gedeelte is aangemerkt voor grondgebonden woningen. De nieuwe ontwikkelingen voor de Noordstrook zijn vastgelegd in een Masterplan dat onlangs is vastgesteld. De nadere uitwerking van dit Masterplan vindt momenteel plaats. Ook is er een grondexploitatie “023 Haarlem” geopend, waarbinnen gelden zijn gereserveerd om de verplaatsing van de sportvelden mogelijk te maken. Deze Grondexploitatie is een deelproject van programma Schalkwijk 2000+. Er is toen een raming gemaakt voor de herinrichting, waarbij is uitgegaan van een bedrag van € 5,9 miljoen (toendertijd fl 13 miljoen). Een en ander is weergegeven in raadsbesluit 105/2001.

Op dit moment is het oostelijk gedeelte van de gronden in de Noordstrook nog in gebruik bij sportclubs, waaronder DSC'74 . DSC'74 heeft eind 2005 op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente een intentieovereenkomst getekend aangaande een fusie met DCO en TYBB. Deze drie sportclubs zullen gaan spelen op de noordelijke sportvelden aan de Noord-Schalkwijkerweg.

In het uitvoeringsplan Schalkwijk2000+ zijn voor het gehele gebied een aantal uitgangspunten geformuleerd aansluitend op de visie voor dit gedeelte van de Spaarneoevers uit het Spaarneplan. In 2005 besloot B & W (22 mei 2005 registratienummer SO/BD 2005-45) de onderdelen van het Spaarneplan die betrekking hebben op Schalkwijk over te dragen aan het programmamanagement Schalkwijk 2000+.

In het Spaarneplan wordt het gebied omschreven als een gebied met verdichte, parkachtige en meer open oevers. Dit vanuit de ambitie om Europawijk meer met het Spaarne te verbinden. Een groen en waterrijk “raamwerk” met ruimte voor sportvelden, passende woningbouw en ruimte voor aanlegplaatsen en voorzieningen aan het water en een doorgaande fiets/wandelroute (langzaam verkeersverbinding).

De ambitie uit het Spaarneplan en de opgave om ten behoeve van de huisvesting van DSC'74 vanuit 023 het gebruik van de sportvelden aan de Noord-Schalkwijkerweg te intensiveren, is in 2005 uitgewerkt in een globaal stedenbouwkundig plan. Hierin zijn de uitgangspunten voor de sportvoorzieningen en de ruimtelijke eisen vanuit het Spaarneplan en het Uitvoeringsprogramma Schalkwijk2000+ zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het globaal stedenbouwkundig plan is op 4 oktober 2005 door het college geaccordeerd. Tevens is daarbij ook bepaald dat de ontwikkeling van het gebied in 2 fasen wordt geknipt: De eerste fase betreft het noordelijke gedeelte van het gebied, hiervoor zal het gereserveerde budget beschikbaar worden gesteld. De plannen voor het zuidelijke gedeelte (tweede fase) zullen in de toekomst verder uitgewerkt worden. Fase 2 betreft tevens uitgifte van een woningenprogramma, waarmee dit deel van de grondexploitatie minimaal dekkend kan worden uitgevoerd.

Om de drie clubs in het noordelijke gedeelte te kunnen laten spelen, zullen de al bestaande noordelijke sportvelden worden aangepast en zullen nieuwe sportvelden aangelegd. Tevens wordt er een nieuwe club-kleed accommodatie voor de gefuseerde clubs gerealiseerd. Een van de voorwaarden voor fusie van de clubs is dat de heringerichte voetbalvelden aan de Noord-Schalkwijkerweg beschikbaar zijn in het seizoen 2006/2007 en de honk- en softbalvelden in het seizoen 2008.

Middels B en W nota d.d. 4 oktober 2005, registratienummer MO/S & R 2005/320 en Raadsbesluit 124 van 2005 is besloten dat deze besluiten dienen als basis voor nadere uitwerking voor een projectopdracht en de kredietaanvraag voor de uitvoering van Fase 1. Hiervoor heeft de Raad een voorbereidingskrediet van € 100.000 ter beschikking gesteld. In deze projectopdracht wordt verslag gedaan van de uitgevoerde onderzoeken ten laste van dit krediet en wordt aangegeven welke investeringen voor het project gepleegd moeten worden. Deze projectopdracht markeert op die manier het eind van de definitiefase.

Het projectgebied

In bijlage 1 is het projectgebied aangegeven van Fase 1. Het gebied wordt in het noorden en westen begrensd door de Noord-Schalkwijkerweg, aan de oostkant door het Borlagepad, aan de zuidkant door het Henk van Turnhoutpad en in het westen door het huidige parkeerterrein en de huidige sporthal.

Bijlage 1 geeft ook inzicht in de huidige meest in het oog springende kenmerken van het gebied, zoals:

- a. de locatie van de huidige kleedkamers
- b. de locatie van de huidige sporthal
- c. de locatie van de voormalige Heemtuin
- d. de locatie van de te dempen sloot
- e. de geplande langzaam verkeersroute
- f. het huidige parkeerterrein
- g. de locatie van de huidige woonwagens van de familie Van Zanten
- h. de huidige fietsenstalling

De opgave

Fase 1 betreft de herinrichting van de sportvelden aan de Noord-Schalkwijkerweg en is primair bedoeld om DSC'74 te verplaatsen vanaf 023 Haarlem (Boerhaaveweg) en tevens de gefuseerde sportclubs te faciliteren. Door uw college is eerder aan dit sportcomplex dan ook het primaat "Sport en Recreatie" toegekend. Om de sportclubs hier goed te kunnen bedienen, is het volgende nodig:

- De aanleg van 2 softbalvelden en 1 honkbalveld met alle bijbehorende voorzieningen aan de noordkant van het terrein. De soft- en honkbalvelden dienen te voldoen aan de criteria zoals opgesteld door NOC*NSF. De velden hoeven niet allemaal geschikt te zijn om internationale wedstrijden op te spelen. De soft- en honkbalvelden dienen gereed te zijn voor het seizoen 2008.
- De aanleg van een kunstgrasvoetbalveld op de locatie van de voormalige Heemtuin. Dit voetbalveld dient gereed te zijn voor het voetbalseizoen van 2006. De verlichting van dit veld zal

via een apart vergunningentraject verlopen. Inmiddels is met de aanleg van dit kunstgrasvoetbalveld gestart.

- De bouw van een nieuwe clubkleedaccommodatie. De huidige kleedkamers aan de zuidzijde van het projectgebied zullen te zijner tijd worden gesloopt. Tussen de huidige sporthal en de nieuwe club/kleedaccommodatie zal een verbinding worden gemaakt. De uitvoering van de bouw van de clubkleedaccommodatie zal door de gefuseerde clubs zelf ter hand worden genomen, om verplichtingen en verantwoordelijkheid optimaal te kanaliseren en kostenbesparing in de hand te werken.
- Als gevolg van de herinrichting van het sportcomplex dient ook het aantal parkeerplaatsen te worden uitgebreid, de huidige parkeervoorzieningen te worden verbeterd en dienen er voldoende stallingplaatsen voor de fiets te worden gerealiseerd. De weg achter de huidige sporthal zal worden verlengd en verbeterd om zo de nieuwe sporthal toegankelijk te maken. In de directe nabijheid van het complex zullen de te kappen en/of nog te kappen bomen worden herplant.
- Ten behoeve van de waterhuishouding zal er een nieuwe watergang gegraven worden ter compensatie van de te dempen sloot langs de noordzijde en om aan de verplichtingen conform de watertoets te voldoen.
- Het bouwrijp maken van de gronden en de verdere werkzaamheden in het kader van de aanleg van de openbare ruimte.

Naast bovengenoemde zaken, die vooral primair zijn ingegeven door het “sportkarakter” van het projectgebied, spelen er nog een aantal andere ontwikkelingen. Zo wordt de huidige parkeerplaats niet alleen door bezoekers van het sportcomplex gebruikt. Een aantal jaren geleden heeft de familie Van Zanten een aanzienlijk deel van het parkeerterrein in gebruik genomen met woonwagens en kermisattracties. In oktober 2005 heeft uw college besloten een gedoogbeschikking af te geven voor de familie Van Zanten, waarin is bepaald dat zij nog slechts een beperkt oppervlak van het parkeerterrein mogen gebruiken (in totaal gaat het om een oppervlakte van 12,50 x 20 meter, ten behoeve van 1 woonwagen en 1 berging). Het terrein van de familie Van Zanten zal door middel van groen (bijvoorbeeld in de vorm van een beukenhaag) van het publieke gedeelte van het

parkeerterrein worden gescheiden. Tevens wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de familie Van Zanten aan te sluiten op de riolering. De kosten hiervan worden gedragen door de afdeling BOR.

Het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ gaat uit van verlaging van de intensiteit van het autoverkeer op de Noord-Schalkwijkerweg vanaf het Tennispad waarmee de Spaarneoever een groener en recreatiever karakter krijgt. Nu de herinrichting van het gebied in 2 fasen is gesplitst zal omwille van de bereikbaarheid van het noordelijk gedeelte de Noord-Schalkwijkerweg tijdelijk toegankelijk blijven voor auto's. Na realisatie van fase 2 en de daarin opgenomen ontsluiting van het gebied vanaf de Belgiëlaan kan de intensiteitvermindering van het betreffende deel van de Noord-Schalkwijkerweg worden gerealiseerd.

Uitgevoerde onderzoeken en werkzaamheden

Op basis van het ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet zijn een aantal onderzoeken en werkzaamheden uitgevoerd. Het gaat hierbij om:

1. De uitvoering van een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek. Uit het aanvullende bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van een kleinschalige, ernstige verontreiniging. Op dit moment wordt een saneringsplan voorbereid.
2. Het uitvoeren van een Flora en Faunaonderzoek op de locatie van de Heemtuin. Conclusie van dit onderzoek was dat er zich geen beschermde planten en/of diersoorten op het terrein bevinden.
3. Het aanvragen en uitvoeren van een kapvergunning op de locatie van de Heemtuin. Omdat het voetbalveld in oktober 2006 speelklaar moet zijn, zijn de in de Heemtuin aanwezige bomen reeds gekapt.
4. Het uitvoeren van een grondmechanisch onderzoek ter plaatse van de te dempen sloot
5. Het uitvoeren van een Clickmelding.
6. Het uitvoeren van een bestemmingsplantoets. Hoewel op de gronden van het sportcomplex voor een groot gedeelte de bestemming "sportdoeleinden" geldt, zijn er toch een aantal vrijstellingsprocedures ex artikel 19 WRO nodig. Het gaat dan met name om a. de bouw van de club/kleedaccommodatie, b. de aanleg van de honk- en softbalvelden. Daarnaast is een aanlegvergunning nodig voor het graven van een nieuwe sloot aan de noordzijde.
7. Het opstellen van een voorlopig ontwerp door het Ingenieursbureau (zie ook hieronder Voorlopig ontwerp). Hierbij is met name gekeken naar:
 - de mogelijkheid om qua afmetingen de honk- en softbalvelden op het huidige complex aan te leggen;
 - of het aantal benodigde parkeerplaatsen en fietsenstallingen ondergebracht kunnen worden;
 - waar compensatie van het groen zou kunnen plaatsvinden;
 - of er waterberging op het terrein dient plaats te vinden;
 - afstemming met de nieuwbouw van vereniging Amphitrite;
8. Nader financieel onderzoek. Op basis van het voorliggende ontwerp is door zowel de afdeling Vastgoed als het Ingenieursbureau een kostenraming opgesteld.

Voorlopig ontwerp

Bijlage 2 is het voorlopig ontwerp. Dit ontwerp is gebaseerd op de wensen en eisen vanuit de afdeling Sport en Recreatie. Daarnaast zijn de adviezen van de diverse vakafdelingen zoals stedenbouw, beheer openbare ruimte, handhaving en verkeer en vervoer erin meegenomen. Ook de resultaten van de diverse hierboven genoemde onderzoeken zijn verwerkt. Het ontwerp is besproken en akkoord bevonden door de sportclubs. Op 15 mei jongstleden is het ontwerp tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan de buurt.

Op de locatie van de voormalige Heemtuin wordt op dit moment al een kunstgrasvoetbald aangelegd. In totaal telt het complex dan drie voetbalvelden, waarvan 2 van kunstgras en 1 gewoon grasveld. Vanuit de clubs bestaat de wens om verlichting aan te brengen bij het kunstgrasveld om de speelintensiteit van het veld te verhogen. De gemeente wil deze wens proberen te realiseren, maar kan hieromtrent geen garanties bieden. In het verleden is gebleken dat het aanvragen van een vergunning voor een lichtmast op bezwaren stuit vanuit de buurt. Uit nog uit te voeren onderzoek zal moeten blijken op welke manier het aanvragen van een vergunning de meeste kans van slagen heeft.

In het noordelijke gedeelte van het gebied zullen 2 softbalvelden en 1 honkbalveld worden aangelegd. Ieder veld wordt voorzien van een tribune: er komt 1 nieuwe tribune en 2 tribunes zullen van elders worden herplaatst.

Tegen de huidige sporthal zal een nieuwe club/kleedaccommodaties worden gebouwd. De bouw van deze accommodatie zal door de clubs zelf ter hand worden genomen. Zij hebben inmiddels een architect aangetrokken hiervoor (De Architectuurcentrale). De nieuwe accommodatie zal vooralsnog een oppervlakte hebben van 1450 m². Door de afdeling Sport en Recreatie is een subsidie-aanvraag ingediend bij het ministerie van VWS voor multifunctioneel gebruik. Als deze subsidie wordt toegekend wordt de oppervlakte uitgebreid naar 1572 m².

Op het huidige sportcomplex zijn 58 parkeerplaatsen aanwezig. Deze zullen worden uitgebreid naar een totaal van 108 parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeernormen. De ruimte voor deze nieuwe parkeerplaatsen zal worden gevonden op de locatie van de te slopen kleedkamers en voor een

gedeelte langs de langzaam verkeersroute. Daarnaast zullen in het kader van de sociale veiligheid ook een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd nabij de nieuwe club/kleedaccommodatie.

Vanuit de sportclubs bestaat de wens om een nieuwe, aparte ontsluiting te maken naar de nieuwe accommodatie vanuit de Noord-Schalkwijkerweg. Dit is in strijd met de uitgangspunten vastgesteld in het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+. Hierin is uitgesproken dat de Noord-Schalkwijkerweg een autoluw karakter dient te krijgen.

Compensatie van de bomen van de Heemtuin zal plaatsvinden zoveel mogelijk aan de noordzijde van het terrein. Niet alle bomen zullen echter op het terrein kunnen worden gecompenseerd. In overleg met de afdeling Bor en de buurt zal hiervoor naar een geschikte locatie worden gezocht. Vanuit de buurt is aangedrongen op een groene afscheiding in de vorm van beplanting tussen het nieuwe kunstgrasveld en het Borlagepad.

Clubkleedaccommodatie

De bouw van de nieuwe clubkleedaccommodatie zal door de drie sportverenigingen zelf ter hand worden genomen. De gemeente stelt hiervoor vooralsnog een vast budget ter beschikking. De clubs dienen zelf te zorgen voor het aantrekken van een architect, het indienen van de bouwvergunning, het afsluiten van verzekeringen. De gemeente kan wel faciliterend optreden, d.w.z. ondersteuning bieden bij het opstellen van een programma van eisen en begeleiding van ruimtelijke orderingsprocedures. Verder zal gemeente controleren op realisatie van de minimaal verplichte faciliteiten.

De gronden waarop de clubaccommodatie wordt gebouwd, is en blijft in eigendom van de gemeente. Er zal een recht van opstal worden gevestigd.

In een contract dat de gemeente met de gefuseerde clubs zal sluiten, zullen de voorwaarden over de eisen aan het gebouw, de manier waarop het gebouw wordt aanbesteed en het tijdstip waarop de gelden worden overgedragen worden vastgelegd.

Door de afdeling Stedenbouw is een stedenbouwkundig programma van eisen voor de opstal opgesteld. Met de clubs is inmiddels overeenstemming hierover bereikt. Het gebouw krijgt een

maximale oppervlakte van 1450 m². Ingeval de subsidie van VWS wordt toegekend en het gebouw daardoor een multifunctioneel karakter krijgt wordt de oppervlakte uitgebreid naar 1572 m².

Vanwege gemeentelijke fiscaaljuridische voorschriften zal de sportclub de bouw moeten aanbesteden. Declaratie van de bouwkosten geschiedt in nader vast te stellen termijnen. Uiteraard kan er pas worden overgegaan tot betaling als de sportclubs daadwerkelijk gefuseerd zijn en sprake is van een nieuwe rechtspersoon. Het gedetailleerde voorstel voor de uitbetaling van de gelden inclusief randvoorwaarden zal nog als een apart voorstel aan het college worden aangeboden.

Communicatie

Op maandag 15 mei jongstleden is het voorlopig schetsontwerp besproken tijdens de inloopmiddag en –avond. Deze inloop is in samenwerking met de sportclubs georganiseerd.

Belangrijkste reacties vanuit de buurt zijn:

- langzaam verkeersroute. Er is weerstand tegen het doortrekken van het Henk van Turnhoutpad naar de Lavendelstraat.
- parkeeroverlast ingeval er wedstrijden plaatsvinden
- lichthinder
- compensatie van het groen

Financiën

Bij besluit van 4 oktober 2005 heeft het college besloten tot een sobere herinrichting van het sportcomplex aan de Noord-Schalkwijkerweg, om zodoende binnen de raming van € 5,9 miljoen te blijven. Deze raming werd uitgesplitst in € 4,1 miljoen voor de aanleg van de velden en infrastructurele werken, alsmede € 2,3 miljoen voor de club/kleedaccommodatie welke reeds terugbezuinigd zou moeten gaan worden tot € 1,8 miljoen.

Door Vastgoed en Ingenieursbureau van Stadsbeheer is nadere studie uitgevoerd op basis van het voorlopige ontwerp, met als taakstelling een sobere inrichting en optimale prijs-kwaliteitverhouding. Beide rekenstudies laten zien dat een bedrag van € 7,7 miljoen nodig is om de herinrichting mogelijk te maken. Het gaat dan om:

- Bouwrijpmaken van de nodige delen
- Opnemen van bestaande, oude respectievelijk vervallen verhardingen en velden
- Dempen te vervallen watergangen
- Aanleg van de reeds beschreven velden
- Verbetering en uitbreiding van de parkeervoorzieningen
- Realisatie van de overige benodigde openbare ruimte
- Kosten voorbereiding, aanbesteding, directie en toezicht op de beschreven werkzaamheden
- Kosten procesmanagement om het geheel te begeleiden
- Stichtingskosten van de club/kleedaccommodatie
- Alle BTW welke niet via declaratie terug te vorderen is vanwege vrijgestelde prestatie c.q. niet declarabel is bij het BTW Compensatiefonds

De oorspronkelijke raming van € 5,9 miljoen is vastgesteld in 1999 in de begindagen van het programma Schalkwijk 2000+ (Zie Raadsbesluit 105/2001, “Huis van Schalkwijk”). Er is geen

rekening gehouden met jaarlijkse indexering van het budget uit 1999. Toepassing van jaarlijkse indexering kan voor een groot gedeelte het tekort verklaren (uitgaande van een indexering van 2,5 % wordt het budget € 7,1 miljoen). Bovendien moet opgemerkt worden dat de indertijd gehanteerde uitgangspunten in belangrijke mate uitgewerkt zijn tot een groter programma. Voorts blijkt de zelfwerkzaamheid en het aantrekken van sponsors door de sportclubs te rooskleurig ingeschat.

Voorgesteld wordt om voor de herinrichting van het sportpark een krediet ter beschikking te stellen van € 7,7 miljoen en dit ten laste te brengen de grondexploitatie 023 Oost. De eerdere verstrekte kredieten, zijnde het voorbereidingskrediet van € 100.000,-- en het bedrag van de voormachtiging, zijnde € 475.000,-- zullen op dit krediet in mindering worden gebracht. Door de verhuizing van DSC'74 van het sportcomplex Boerhavelaan-Oost vervallen de bestaande kapitaallasten voor dit complex. Dit betekent het vrijvallen van € 1,07 miljoen aan middelen. De oorspronkelijke dekking voor het complex aan de Boerhavelaan-Oost bedroeg € 65.000,--. Voorgesteld wordt om de vrijgevallen middelen ad € 1.07 miljoen in te zetten ten behoeve van de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex en de restant boekwaarde ten laste te laten komen van de reserve grondexploitatie (boekwaarde per 31-12-06: € 154.705,-). Daarnaast wordt ook voorgesteld om de vrijval aan kapitaallasten en het exploitatievoordeel van het sportcomplex Boerhavelaan-Oost ad € 1,07 miljoen in totaal in te zetten ten behoeve van dit project. En de restant boekwaarde ten laste te laten komen van de reserve grondexploitatie (boekwaarde per 31-12-2006: € 154.705,--).

Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever voor het project Herinrichting sportcomplex aan de Noord-Schalkwijkerweg is de wethouder sport. Ambtelijk opdrachtgever is directeur MO. Om de haalbaarheid van het project te onderzoeken is er een overlegstructuur opgezet. Hierin zitten de volgende disciplines: sport (beleid, beheer en communicatie), groen, stedenbouw, financiën, ingenieursbureau en het projectmanagementbureau.

Met de sportclubs is met ingang van november 2005 een maandelijks overleg gestart. In dit overleg wordt maandelijks een terugkoppeling gegeven over de stand van zaken met betrekking tot het ontwerp, de financiën en de planning.

Kwaliteit

Bij de herinrichting van het sportcomplex aan de Noord-Schalkwijkerweg wordt uitgegaan van een sober en taakstellend inrichtingsniveau. Dit geldt met name voor de infrastructurele werken en de aanleg van de sportvelden. De sportvoorzieningen worden aangelegd conform het door de bonden vereiste minimale normniveau.

Planning

Het project kent een scherpe planning. Vanuit de afdeling Sport en Recreatie is de wens uitgesproken om met name het kunstgrasveld voor het voetbalseizoen van 2006 gereed te hebben (eis ook vanuit de fusie). In de praktijk betekent dit dat het kunstgrasveld voor 1 oktober 2006 gerealiseerd moet zijn. Gelet op deze tijdsdruk is besloten om het project te faseren. De aanleg van het kunstgrasvoetbalveld heeft daarbij de hoogste prioriteit. De honk- en softbalvelden dienen gereed te zijn in het seizoen 2007/2008. Toch is ook hier sprake van enige tijdsdruk omdat op de plaats van de soft- en honkbalvelden een geval van ernstige bodemverontreiniging is geconstateerd. Tot slot dient

men nog in aanmerking te nemen dat voor de aanleg van de velden diverse vergunningen en artikel 19 WRO-procedures nodig zijn. In de bijlage treft u een gedetailleerde uitwerking van de planning aan.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO/PM
Registratienummer 2006/591

Onderwerp: Vaststellen voorlopig ontwerp en kredietaanvraag herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex (voorheen sportcomplex Noord-Schalkwijkkerweg)

1. Inhoud van het voorstel

In november 1999 heeft de gemeenteraad in het kader van de besluitvorming over Schalkwijk 2000+ een besluit genomen over de invulling van de Noordstrook (023). Dit gebied zal worden ingericht ten behoeve van scholen, kantoren en woningbouw. Op dit moment is het oostelijk deel nog in gebruik bij o.a. sportvereniging DSC'74. De nieuwe ontwikkelingen voor de Noordstrook zijn vastgelegd in een Masterplan dat onlangs is vastgesteld. Ook is er een grondexploitatie "023 Haarlem" geopend, waarbinnen gelden zijn gereserveerd om de verplaatsing van de sportvereniging mogelijk te maken. Deze Grondexploitatie is een deelproject van programma Schalkwijk 2000+.

DSC'74 heeft eind 2005 op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente een intentieovereenkomst getekend aangaande een fusie met DCO en TYBB. Deze drie sportclubs zullen gaan spelen op de noordelijke sportvelden aan het Nol Houtkamp sportcomplex (voorheen sportcomplex Noord-Schalkwijkkerweg). In het uitvoeringsplan Schalkwijk2000+ zijn voor dit gebied een aantal uitgangspunten geformuleerd conform de ontwikkelvisie op basis van het Spaarneplan. Deze uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in een globaal stedenbouwkundig plan, dat op 4 oktober 2005 door het college is geaccordeerd. Om de haalbaarheid van dit stedenbouwkundig plan te beoordelen is een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld.

De gemeente kan en wil niet afzien van de realisatie van de fusie en het bijbehorende sportcomplex. Daarnaast wil de gemeente ambities vanuit Schalkwijk2000+ gerealiseerd zien. Maar: indien de herinrichting van het Nol Houtkamp Sportpark inclusief fusie geen doorgang vindt of stagnatie ondervindt, kan de aanstaande verkoop van gronden 023-Oost geen doorgang vinden c.q. vertraging oplopen. Vertraging van uitgifte van 023-Oost per jaar zal een winstderving veroorzaken, afhankelijk van de uitvoeringsconstructie.

Gelet hierop wordt de raad gevraagd om een krediet voor de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex conform het voorlopig ontwerp ter beschikking te stellen. Op basis van dit voorlopig ontwerp zullen een aantal voorbereidende werkzaamheden in gang worden gezet.

2. Financiële paragraaf

Voor de herinrichting van het sportcomplex is in 1999 in het kader van het programma "Huis van Schalkwijk" € 5,9 miljoen euro gereserveerd (Meerjaren Perspectief Vastgoed 2004 complex 37). Uit haalbaarheidsonderzoek op basis van het voorlopig ontwerp blijkt dat er voor de realisatie € 7,7 miljoen nodig is (prijspeil 01-01-2007). Dit is inclusief het voorbereidingskrediet van € 100.000,-- RB232/2005 en het bedrag van de voormachtiging ad. € 475.000,-- waartoe het college reeds heeft besloten. De voormachtiging was nodig om de tijdige aanleg (d.w.z. voor 1 oktober a.s.) van een kunstgrasvoetbalveld te kunnen realiseren. De tijdige beschikbaarheid van dit veld was onderdeel van de fusievoorwaarden.

De extra benodigde middelen voor de realisering van het Nol Houtkamp sportcomplex zijn als volgt te verklaren:

1. Er is geen rekening gehouden met jaarlijkse indexering van het budget uit 1999. Toepassing van jaarlijkse indexering kan voor een groot gedeelte het tekort verklaren (uitgaande van een indexering van 2,5 % wordt het budget € 7,1 miljoen).
2. De gemeente is uitgegaan van een eigen inbreng van de sportclubs en sponsoring. Die eigen financiële inbreng vanuit de clubs blijkt echter niet mogelijk. De omstandigheden waaronder de clubs fuseren zijn moeilijk. Ook het aantrekken van sponsors blijkt te positief ingeschat.
3. De indertijd gehanteerde uitgangspunten hebben geleid tot een groter programma.

Overigens vervallen door de verhuizing van DSC'74 de bestaande kapitaallasten in de grondexploitatie van het sportcomplex Boerhavelaan-Oost. Het exploitatievoordeel bedraagt op jaarbasis € 15.000,--. Gekapitaliseerd betekent dit een investeringsbedrag van € 1,07 miljoen. Voorgesteld wordt om het bedrag van € 1,07 miljoen in te zetten ten behoeve van de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex. De restant boekwaarde komt ten laste van de reserve grondexploitatie (boekwaarde per 31-12-06: € 154.705).

De mogelijkheid van een verdere versobering van de herinrichting is onderzocht. Dat blijkt niet verder mogelijk. Gelet op de mogelijke winstderving (waarschijnlijk meer dan € 0,8 miljoen per jaar uitstel) wanneer de gronden in 023-Oost niet tijdig beschikbaar komen, wordt de raad voorgesteld om een ruimer krediet ter beschikking te stellen.

3. Aanleiding + fase van besluitvorming

De kredietaanvraag en de projectopdracht markeren het eind van de definitiefase. In deze fase is de haalbaarheid (financieel, technisch, ruimtelijk) op verschillende manieren onderzocht. Voorgesteld wordt om op basis van de bijgesloten projectopdracht en het voorlopig ontwerp d.d. 12 mei 2006 de herinrichting verder ter hand te nemen.

4. Participatie / communicatie

Het voorlopig ontwerp is besproken met de betrokken verenigingen en akkoord bevonden. Daarnaast heeft voor de omwonenden op 15 mei jongstleden een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Op deze bijeenkomst is het voorlopig ontwerp aan de buurt voorgelegd en was er de mogelijkheid om ter plaatse een reactie te geven op het ontwerp. De omwonenden zijn overwegend positief over de herinrichting. Wel wordt aandacht gevraagd voor compensatie van het groen, een goede afwikkeling van het verkeer en verlichting van de velden.

5.Planning

De herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex heeft een scherpe planning. Hiervoor zijn 2 oorzaken aan te wijzen: De door de gemeente gewilde fusie van de sportverenigingen met de daaraan verbonden fusievoorwaarden dat de herinrichting van de sportvelden in 2008 gereed dient te zijn (velden en accommodatie). Daarnaast de beschikbaarheid van de gronden in 023-Oost (die nu in gebruik zijn bij de sportverenigingen) voor verkoop. Indien deze verkoop geen doorgang kan vinden of vertraging oploopt is er sprake van grote winstderving voor de gemeente.

Wij stellen de raad voor:

In te stemmen met het voorlopig ontwerp d.d. 12 mei 2006 en de projectopdracht d.d. 10 augustus 2006 herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex d.d. 12 mei 2006;

Ten behoeve van de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex (voorheen sportcomplex Noord-Schalkwijkerweg) een totaalkrediet ad € 7,7 miljoen ter beschikking te stellen minus het reeds verstrekte voorbereidingskrediet ad. € 100.000,-- en de voormachtiging ad. € 475.000,-- en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie 023-Oost. Tevens wordt de raad verzocht om het restant ad € 6.530.000 (€ 7,7 miljoen minus € 1,07 miljoen minus het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad € 100.000 ten laste van de grondexploitatie 023 Oost te brengen.

Door de inbreng van het sportcomplex Boerhavelaan-Oost in de grondexploitatie vervallen de bestaande kapitaalslasten. Het exploitatievoordeel bedraagt op jaarbasis € 15.000,--. Gekapitaliseerd betekent dit een investeringsbedrag van € 1,07 miljoen.

4. Het investeringsbedrag van € 1,07 miljoen in te zetten ten behoeve van de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex. De restant boekwaarde (per 31-12-2006: € 154.705,--) ten laste van de reserve grondexploitatie te brengen;

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met het voorlopig ontwerp d.d. 12 mei 2006 en de projectopdracht d.d. 10 augustus 2006 herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex d.d. 12 mei 2006;
2. Ten behoeve van de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex (voorheen sportcomplex Noord-Schalkwijkerweg) een totaalkrediet ad € 7,7 miljoen ter beschikking te stellen minus het reeds verstrekte voorbereidingskrediet ad. € 100.000,-- en de voormachtiging ad. € 475.000,-- en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie 023-Oost. Tevens wordt besloten om het restant ad € 6.530.000,-- (€ 7,7 miljoen minus € 1,07 miljoen minus het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad € 100.000) ten laste van de grondexploitatie 023 Oost te brengen;
3. Door de inbreng van het sportcomplex Boerhavelaan-Oost in de grondexploitatie vervallen de bestaande kapitaalslasten. Het exploitatievoordeel bedraagt op jaarbasis € 15.000,--. Gekapitaliseerd betekent dit een investeringsbedrag van € 1,07 miljoen.
4. Het investeringsbedrag van € 1,07 miljoen in te zetten ten behoeve van de herinrichting van het Nol Houtkamp sportcomplex. De restant boekwaarde (per 31-12-2006: € 154.705,--) ten laste van de reserve grondexploitatie te brengen;

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

De griffier

De voorzitter