



Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Bestuur

CC: aan de leden van de commissie Ontwikkeling
aan de leden van de commissie Samenleving

Datum 23 mei 2007
Ons kenmerk SO/PM/2007/367
Contactpersoon L. Hoyer
Doorkiesnummer 023-5113689
E-mail lhoyer@haarlem.nl
Kopie aan N. Maan, R. Heeck, B. Mertens, B. Ooteman
Bijlage(n) 2 waarvan 1 vertrouwelijk
Onderwerp Voltooing Pim Mulier Sportpark.

Geachte leden van de commissie,

De B&W nota plus raadsvoorstel over de voltooiing van het Pim Mulier Sportpark is voor het eerst op 19 april jl. behandeld in de commissie Samenleving en op 10 mei jl. besproken in de gecombineerde commissievergadering Samenleving en Ontwikkeling.

Naar aanleiding van de laatste vergadering is afgesproken dat het voorstel met bijbehorende stukken geagendeerd wordt voor de commissie Bestuur in verband met het aanvullende benodigd bedrag ad € 1,7 mln.

U treft hierbij, in aansluiting op alle verstrekte informatie, twee nieuwe bijlagen aan ten behoeve van de vergadering op 14 juni a.s. plus een gewijzigd raadsvoorstel. In de eerste bijlage ga ik nader in op de vragen die gesteld zijn in de laatste (gecombineerde) commissievergadering. Dit betreft de ontwikkeling van het Sports Business Center (de hoogte), de routing en de verkeersveiligheid op het sportpark. In de vertrouwelijke bijlage (bijlage 2) wordt nader ingegaan op het dekkingsvoorstel.

Voor wat betreft de besluitvorming breng ik graag het volgende onder uw aandacht. Het laatste traject ter voltooiing van het project vergt meer tijd dan verwacht en dat is voor een weloverwogen besluit noodzakelijk. Besluitvorming in juni a.s. is echter nodig om te voorkomen dat de uitvoering van het project bijgesteld moet worden hetgeen gepaard gaat met extra financiële consequenties.



Het onderhavige project heeft, zoals inmiddels bekend, een directe relatie met het project Herhuisvesting VMBO-scholen op het Badmintonpad en zal daarom bij een vertraging opnieuw afgestemd moeten worden.

Om een spoedige besluitvorming te kunnen bewerkstelligen heb ik aan het presidium gevraagd om, bij wijze van uitzondering, de nota voltooiing Pim Mulier Sportpark met bijbehorende stukken, gelijk met de behandeling van de Kadernota te agenderen in weeknummer 25, onder voorbehoud van uw positieve besluitvorming.

Gelet op de inhoud van het voorstel en projectbelang vraag ik u voor zover nodig zelf te zorgen voor afstemming met uw collega raadsleden in de commissies samenleving en ontwikkeling die reeds eerder over dit onderwerp hebben gesproken.

Ik vertrouw erop u hiermee volledig te hebben geïnformeerd.

Namens het college,
met vriendelijke groet,

Maarten Divendal

Bijlage 1

Behorende bij brief aan de leden van de commissie Bestuur (reg.nr SO/PM/2007/ 367)

Onderwerp: aanvullende informatie project Pim Mulier (24 mei 2007)

In aansluiting op de vergadering d.d. 19 april jl. (commissie Samenleving) heb ik u met twee notities de gevraagde aanvullende informatie gegeven. In deze bijlage ga ik nader in op de vragen die gesteld zijn in de gecombineerde commissievergadering Samenleving en Ontwikkeling d.d. 10 mei jl.

1. Ontwikkeling van het Sports Business Center (de hoogte)

Bebouwingshoogte

Gevraagd is of het maximaal toegestane aantal bouwlagen van 10 tot 12 bouwlagen aan de kant van de Westelijke randweg verlaagd kan worden.

Om tegemoet aan het verzoek en meer draagvlak te creëren kunnen we, na constructief overleg met Pellikaan, het aantal bouwlagen beperken tot maximaal 8 zonder extra financieel risico. Indien wij het aantal bouwlagen nog meer beperken zal de belegger geen interesse hebben in de ontwikkeling en vervalt het grondbod van Pellikaan voor deze kavel..

Uitstraling

Het gebouw moet qua architectuur (vormgeving) passen bij een Nationaal Honkbalcentrum en staat in een groene omgeving. De huidige groene singel ten oosten van het sportpark (langs de Delftlaan) blijft intact en er worden op de Pim Mulierlaan ruim 50 nieuwe bomen geplant. Het aantal te kappen bomen op de Pim Mulierlaan bedraagt maximaal 12 en is afhankelijk van de definitief ontwerp.

Met de beperking van het aantal bouwlagen en de inrichtingseisen voor de Pim Mulierlaan ontstaat - in onze ogen- een aantrekkelijke entree van het sportpark.

2. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Om de verkeersveiligheid voor alle gebruikers te garanderen zal bij de nieuwe inrichting een 30km-regime gelden. Dit betekent dat het sportpark als een verblijfgebied (woonwijk) wordt ingericht met alle daarbij behorende verkeertechnische maatregelen (zoals drempels en accenten door verschillende kleuren in de bestrating). Dit is uniek voor een sportpark in Haarlem en nodig omdat het sportpark intensief gebruikt wordt.

Tegemoet komend aan de wens om eenrichtingsverkeer voor fietsers op het park te realiseren worden aparte fietsrijstroken (voor in- en uitgang) op de Pim Mulierlaan aangelegd. Deze fietsstroken sluiten aan op een wandelpad. Ten noorden van de Pim Mulierlaan is het wandelpad extra breed (zgn. promenade) om de entree van het sportpark meer allure te geven. Omdat er geen niveauverschil is tussen het wandel- en fietspad kunnen de scholieren tijdens het piekmoment (bij aanvang school) het sportpark veiliger betreden.

Voorts worden op de zijwegen van de Jaap Edenlaan twee ontsluitingen voor fietsers en wandelaars verbeterd. Deze ontsluitingen komen uit op de Delftlaan en dit maakt onderdeel uit van de recreatieve fietsroute. De maatregel draagt ertoe bij dat langzaam verkeer op verschillende manieren het sportpark kunnen betreden en verlaten, ook via een kortst mogelijke afstand.

Langs de hele Jaap Edenlaan wordt een wandelstrook aangelegd en de verkeersdrempels zorgen voor veilige overstekmogelijkheden voor alle gebruikers naar de diverse voorzieningen. Al deze maatregelen maken een wandeling op het sportpark aantrekkelijker.

3. Extra rondje

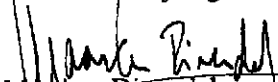
Conform de wens van de commissie zal als extra maatregel een tegelpad buiten de hekwerken rondom veld 4 aangelegd worden in de ecologische zone. Met de aanleg van dit pad kan door de aansluiting op de Jaap Edenlaan een extra rondje "buitenom" gewandeld worden en zijn de velden goed bereikbaar.

4. Parkeren

Meerdere fracties hebben de voorkeur uitgesproken voor ondergronds parkeren. Met een dergelijke voorziening zou het sportpark autovrij gemaakt kunnen worden en ontstaat er ook meer ruimte voor groen. Dit is een aantrekkelijke maar ook kostbare investering en voor beleggers op het sportpark niet zonder extra financiële consequenties haalbaar.

Ik vertrouw erop hiermee al uw vragen over het voorstel ter voltooiing van het project Pim Mulier Sportpark volledig beantwoord te hebben.

Met vriendelijke groet,


Marten Divendal.

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Onderwerp: Voltooiing Pim Mulier Sportpark (herstructurering)

1. Inleiding

Wij hebben al ruim 7 jaar geleden met elkaar geconstateerd dat voor het behoud van de unieke A-status voor het honkbalstadion op het Pim Mulier Sportpark en om een volwaardige sportaccommodatie voor Kinheim te kunnen realiseren, ingrijpende maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen gaan gepaard met een totale herstructurering van het sportpark.

In 2005 hebben wij alle inhoudelijke en financiële aspecten van het project Pim Mulier aan uw raad gepresenteerd en is, gelijk met de vaststelling van het definitieve inrichtingsvoorstel, een projectkrediet beschikbaar gesteld van in totaal € 6,6 miljoen. Dit besluit is als bijlage 1 toegevoegd (raadsbesluitnr. 216/2005).

Dekking voor de investeringen voor de indooraccommodatie voor werp- en slagtechnieken voor honk- en softbal en de nieuwe club- en kleedaccommodatie voor Kinheim ontbrak en is niet in het krediet meegenomen. Om financiële risico's uit te sluiten is hiervoor de markt benaderd. De investeringen voor het realiseren van de twee nieuwe overdekte sportvoorzieningen werden geraamd op € 2,4 miljoen.

U heeft in de afgelopen 10 jaren separaat diverse kredieten beschikbaar gesteld om werkzaamheden uit te voeren die een directe relatie hebben met het onderhavige project. Genoemd kunnen worden: de bouw van het Service Station (1998-1999), de bouw van het Korfbalcentrum op de Kleverlaan (2002-2004), de aanpassingen van het honkbalstadion aan de IBAF-normen ten behoeve van de E.K. en de W.K. (in resp. 2003 en 2005), de renovatie/uitbreiding van de atletiekaccommodatie (2004) en de aanleg van nieuwe kunststofoplagen op de tennisbanen en twee sportvelden op het Pim Mulier Sportpark. Het totaal investeringsvolume op het Pim Mulier Sportpark bedraagt bijna 17 miljoen (de specificatie is als laatste, bijlage 9 opgenomen).

Tezamen met de zeer succesvolle upgradering van de Kennemer Kunstijsbaan (uitbreiding ijsoppervlakte en overkapping) en de uitbreiding van het Kennemer Sportcenter (ten behoeve van huisvesting van CIOS/Nova in Haarlem), geven alle sportvoorzieningen die gesitueerd zijn langs de Westelijke Randweg, vorm en inhoud aan wat wij in ons Structuurplan de 'Sportboulevard van Haarlem' noemen. De nieuwe inrichting van het Pim Mulier Sportpark biedt, direct bij de aanvang van het sportpark, de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een kantoorgebouw, het 'Sports Business Center'. Het Sports Business Center kan door volume en vormgeving een 'Landmark' worden. Vanuit het noorden gezien vormt dit gebouw de "kop" van de Sportboulevard en ontstaat er een bruisend Pim Mulier Sportpark waar het goed sporten, werken, presteren en recreëren is.

In hoofdstuk 2 geven wij in vogelvlucht aan welke projectonderdelen vanaf 2000 uitgewerkt en uitgevoerd zijn met het projectkrediet.

In hoofdstuk 3 geven wij de terugkoppeling over de aanbestedingsprocedure en inzicht in het werk, dat ter voltooiing van het project, nog uitgevoerd moet worden.

In hoofdstuk 4 gaan wij in op de resultaten van het vervolgtraject en presenteren wij een versoberd plan, inclusief de inhoudelijke en financiële consequenties (risico's).

Tot slot wordt op grond van alle informatie in hoofdstuk 5 het totale financiële projectresultaat gepresenteerd op grond waarvan een aanvullend bedrag nodig is van in totaal € 1,7 miljoen om het tekort van de totaal benodigde extra investeringen van € 3.069.000 te kunnen dekken. Met dit aanvullend bedrag kunnen alle kosten tot aan het einde van het werk uitgevoerd worden (bedrag is inclusief BTW en prijscorrecties) en kan het volledige project binnen een tijdsbestek van amper twee jaar succesvol afgerond worden.

2. Verloop van het project in vogelvlucht

2.1 Start (initiatief- en definitiefase)

Het project is met de vaststelling van de opdracht in 2000 gestart en daarna projectmatig (gefaseerd) uitgewerkt. In overleg met interne en externe belanghebbenden zijn de programma's en het ontwerp (concept) inrichtingsplan uitgewerkt. Externe partijen die in de projectgroepverband hieraan hebben meegewerkt zijn vertegenwoordigers van onder meer: alle sportverenigingen die gebruik maken van het sportpark, de Koninklijke Nederlands Base- en Softball Bond, wijkraad De Krim en het Mendelcollege. Het ontwerp is in 2002 vastgesteld.

2.2 Ontwerpfase (voorlopig en definitief)

In 2003 en 2004 heeft intensief overleg plaatsgevonden met o.m. grondeigenaren en beheerders van percelen, objecten en nutsbedrijven. Het ontwerp is in deze periode, vooral op procedureel en technisch gebied, nader uitgewerkt.

Ook is in die periode het nieuwe gebouw direct achter/aan het honkbalstadion, het "Stadion Center", overeenkomstig het conceptprogramma van eisen, tot op ontwerpniveau uitgewerkt (incl. maquette). Deze uitwerking heeft inzicht gegeven in de ruimtelijke en financiële consequenties. Op basis van alle uitwerkingsresultaten heeft u eind 2005, zoals vermeld bij de inleiding, het definitieve inrichtingsplan van het Pim Mulier Sportpark vastgesteld en is een projectkrediet beschikbaar gesteld van in totaal € 6,6 miljoen waarbij de investeringen voor de twee nieuwe sportaccommodaties in het Stadion Center buiten beschouwing gelaten zijn.

2.3 Voorbereiding- en uitvoeringsfase

Het project omvat civieltechnische, cultuurtechnische en bouwkundige onderdelen. De fases lopen niet parallel en dat is omwille van de voortgang bij een dergelijk omvangrijk project niet bijzonder. Elk onderdeel bestaat weer uit een groot pakket van werkzaamheden. Per 1 januari 2007 resteert van het oorspronkelijke krediet nog ca. € 3,2 mln. (bijlage 2).

In de periode 2001-2006 zijn de volgende maatregelen ten laste van het projectkrediet gerealiseerd:

1. herhuisvesting (uitplaatsen) Sport- en Spel Uitleen (2002);
2. slopen diverse opstallen (2002-2003);
3. bouwen nieuw gronddepot in het verlengde van het honkbalstadion (2004);
4. aanleg nieuw onderhoudspad op de Jaap Edenlaan (2004)
5. aanleggen kunstgrasveld op het tweede veld van DSS/Kennemerland en aanpassing/uitbreiding veldverlichting(2004);
6. aanpassen bestaande velden (velden 3 en 4) van DSS/Kennemerland en het vernieuwen van diverse hekwerken rondom de sportvelden ten behoeve van de nieuwe watergangen (2005);
7. kappen van bomen fase 1 (zie toelichting); fase 2 en 3 zijn meegenomen in het werk dat aan de markt gegund wordt;
8. het verbreden van de bestaande watergangen ten noorden en ten westen van het sportpark tot 8 meter en het dempen van de bestaande watergang ten noorden van de Pim Mulierlaan (2006).

Parallel aan de uitwerking van de nieuwe inrichting is gestart met het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het projectgebied. Het voorontwerp heeft vorig jaar ter inzage gelegen en binnenkort verwerken wij de reacties in het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting punt 7 (kappen bomen)

In 2005 zijn bij de vaststelling van het definitieve inrichtingsvoorstel voor het Pim Mulier Sportpark alle consequenties, ook voor groen, in beeld gebracht. Toen was al duidelijk dat in totaal ruim 400 vergunningsplichtige bomen gekapt moesten worden en de nieuwe inrichting ruimte biedt om een kleine 300 nieuwe bomen te planten. Inherent aan dit besluit is de kapvergunning voor het totale project eind 2005 afgegeven. De kapvergunning moet na een jaar opnieuw verleend (verlengd) worden.

Het kappen van de bomen gaat, net als het realiseren van de nieuwe inrichting, gefaseerd. Om ruimte te creëren voor het aanleggen van de twee nieuwe sportvelden zijn de waterpartijen aangepast. De bomen langs de singels zijn in de eerste fase gekapt.

Fase 2 start dit jaar na het broedseizoen (na 15 juli) en maakt het mogelijk om de nieuwe kabels en leidingen aan te leggen (incl. trafostation) zodat de bestaande bebouwing nabij de entree van het huidige honkbalstadion gesloopt kan worden ter voorbereiding op het grondwerk voor de aanleg van de twee nieuwe sportvelden. De kapvergunning is eind 2006 opnieuw aangevraagd en verlengd.

Fase 3 zal in 2008 uitgevoerd worden bij de herinrichting van de Pim Mulierlaan.

3. Aanbestedingsprocedure

3.1 Procedure en inhoud

Gelet op de totale investeringsomvang van het resterende werk dat behoort tot het project, heeft in 2006 een Europese Aanbestedingsprocedure plaatsgevonden. De markt kon op drie zgn. kavels inschrijven: kavel 1 betreft het civieltechnisch- en cultuurtechnisch werk en kavel 2 betreft de ontwikkeling van het Stadion Center en een groundbod voor het Sports Business Center. Voor een sluitende directieraming bij de Europese aanbesteding is een derde kavel voor reclamemogelijkheid in het sportpark opgenomen, ten noorden van de atletiekaccommodatie.

Alle maatregelen die nog uitgevoerd moeten worden ter voltooiing van het project, en die door ons met een uitvoerig programma van eisen op de markt zijn uitgezet, geven wij hieronder (beknopt) weer.

a) Het aanpassen van de droge infrastructuur op het sportpark

- Verharding

Dit heeft onder meer betrekking op het verleggen en het opnieuw inrichten van de Jaap Edenlaan en de Pim Mulierlaan, de aanleg van nieuwe voorzieningen zoals een wandelroute op het hele complex en fietspaden aan beide zijde van de Pim Mulierlaan (ontbreken nu) en voldoende parkeervoorzieningen op het hele sportpark (incl. uitbreiding van 160 naar ca. 250 plaatsen).

Alle basisvoorzieningen moeten gesloopt en vernieuwd worden zoals trafo's, pomp- en drainage-gemaal, kabels en leidingen. De huidige entree van het honkbalstadion vervalt en alle bebouwing voorzieningen zoals Gerard Voogd- en Multibase moet ook verwijderd worden.

- Groen

De algemene kwaliteit van het groen op het sportpark is matig tot slecht. Dit is geen verrassing op een verouderd sportpark (geopend in 1963). Bij de vaststelling van de definitieve inrichting van het sportpark was vanaf de prille uitwerking van het ontwerp duidelijk dat de kwantiteit van groen, door de uitbreiding van functies, onder druk zou komen te staan.

Groen is een belangrijk aspect als het gaat om een aantrekkelijke uitstraling van een sportpark en daarom eisen wij dat bij de voltooiing van het project, de kwaliteit van het groen verhoogd wordt en de groene uitstraling zoveel als mogelijk behouden blijft.

Op een aantal beeldbepalende locaties moeten aantrekkelijke en functionele groene verblijfsplekken gecreëerd worden (bijv. op het Stadionplein en aan het einde van de Pim Mulierlaan) en kan geparkeerd worden op ritterplaten (honinggraad steen met groen).

Er wordt bij het nieuwe honkbalveld een groene zitheuvel gemaakt in plaats van een tribune. Deze voorziening zal bezoekers uitnodigen om naar 'het spelletje' te kijken. Daarnaast biedt vooral de nieuwe Pim Mulierlaan ruimte om het huidige aantal bomen flink uit te breiden (ca. 50) waardoor het sportpark een fraaie groene entree krijgt.

- Ecologie

Ook in ecologisch opzicht waren de groenstroken langs de singels aan de west en oostkant van het sportpark zeer slecht terwijl deze strook deel uitmaakt van een belangrijke ecologische hoofdstructuur. Om de kwaliteit te herstellen zijn de watergangen ecologisch ingericht. De singels zijn voorzien van maar liefst drie amfibieënpoelen (dit is tot op heden nog uniek in Haarlem) en er zijn nieuwe bomen en struiken gepland die de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur herstellen en verbeteren (kwaliteitsimpuls).

b) Het aanleggen van twee nieuwe volwaardige sportvelden.

Ten oosten en ten westen van de (verlegde) Jaap Edenlaan moeten de twee nieuwe sportvelden (resp. het honk- en softbalveld) aangelegd worden. Door ook gebruik te maken van het honkbalveld in het stadion (conform de huidige situatie) bieden de sportvelden voldoende capaciteit om te voorzien in de behoefte van Kinheim en bieden de faciliteiten optimale kansen om op topniveau te blijven presteren.

c) De ontwikkeling van het 'Stadion Center'.

Dit gebouw moet voorzien in de nieuwe club-/kleedaccommodatie voor Kinheim en de indooraccommodatie voor werp- en slagtechnieken voor honk- en softbal. De indooraccommodatie is een voorziening die hoort bij een honkbalstadion. De begeerde A-status voor het honkbalstadion is inmiddels voor de periode 2008-2018 opnieuw door de Koninklijke Nederlandse Honk- en Softbalbond aan Haarlem toegekend. Als voorwaarde geldt echter dat de voornoemde indooraccommodatie gerealiseerd wordt.

Het multifunctionele gebouw is direct achter/aan de huidige honkbaltribune gesitueerd en biedt met drie bouwlagen ook ruimte voor de ontwikkeling van ca. 4.000 m² kantoor/bedrijfsruimte. Deze ruimte is bestemd voor sportgelieerde functies, (her)huisvesting van sportgelieerde organisaties en kleinschalige detailhandel (sportwinkeltjes).

Door de nieuwe situering van de Pim Mulierlaan ontstaat een plein voor het honkbalstadion waardoor dit een entree krijgt die past bij een Nationaal Honkbalstadion.

d) De ontwikkeling van het 'Sports Business Center'.

Bij de nieuwe inrichting ontstaat bij de aanvang van de Pim Mulierlaan ruimte op een zichtlocatie voor de ontwikkeling van een tweede gebouw, het 'Sports Business Center'. De grondopbrengst van deze kavel is een belangrijke kostendrager. De locatie vraagt om een markant gebouw, een zgn. 'landmark'. Ruimtelijk wordt aan de kant van de westelijke randweg een ontwikkeling in de orde van 10 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord geacht. In de richting van de Jaap Edenlaan is de hoogte aanzienlijk beperkter en worden maximaal drie bouwlagen toegestaan. Het maximale ontwikkelingsvolume bedraagt ca. 6.000 m².

3.2 Resultaat aanbesteding (de prijsaanbiedingen)

In totaal hebben drie marktpartijen een aanbidding gedaan. Alle aanbidding waren echter ruim 10% boven de directiebegroting. De prijs van partij die de meest gunstige aanbidding heeft gedaan (Pellikaan Bouwbedrijf b.v. in combinatie met Ingenieursbedrijf Oranjewoud b.v.) lag ruim € 1,7 miljoen boven de directiebegroting (exclusief BTW, prijspeil 1 oktober 2006).

Wij vonden het financiële risico te groot en hebben het niet verantwoord geacht om het volledige risico van het financiële tekort voor rekening van de gemeente te laten komen. Wij hebben de aanbesteding daarom mislukt verklaard.

4. Het vervolg traject

4.1 Algemeen

Op 5 december jl. hebben wij besloten om met de partij die de meest gunstige aanbidding heeft gedaan te gaan praten over een haalbare oplossing. De gesprekken met Pellikaan en Oranjewoud hebben ons volledig inzicht gegeven in de investeringen en risico's. Op grond van al deze informatie hebben wij het

plan, met in achtneming van de spelregels die gelden bij een Europese aanbesteding, in goed overleg met voornoemde marktpartijen aangepast.

4.2 *Planaanpassing*

Het totale werk is doorgelicht en er is kritisch gelet op wat "nodig" of "gewenst" is om een goed geoutilleerd, (multi-) functioneel sportpark te realiseren met een inrichting die past bij een Nationaal Honkbalcentrum. Rekening houdend met de financiële situatie van de gemeente is met name de extra kwaliteit van de openbare inrichting flink versoerd.

Om kosten te besparen wordt tevens, zo veel als mogelijk, bestaand materiaal hergebruikt en is duur materiaal vervangen door goedkoper materiaal met een vergelijkbare kwaliteit. Ook over normprijzen is onderhandeld en deze zijn, waar mogelijk, verlaagd. In een enkel geval zijn kostenramingen verhoogd om risico's uit te sluiten.

Wij hebben tot slot ook het plan i.c. het programma op verantwoorde wijze versoerd om het financieel acceptabel te maken zonder dat dit leidt tot verlies van functionaliteit of inhoudelijke ambities.

Hierbij moet gedacht worden aan: verlaging van de indooraccommodatie van 10 naar 7 meter (is toegestaan), andere wandafwerking, andere/minder kostbare gevelmateriaal voor de sportaccommodaties (komt met de aanpassing overeen met de uitbreiding van het Kennemer Sportcenter), en het laten vervallen van nieuwe Tulip fietsenstallingen en overkappingen bij fietsenstallingen.

Overeenkomstig het oorspronkelijke plan hebben we de sfeer van het oorspronkelijke plan zoveel als mogelijk willen behouden maar, zoals hiervoor al is opgemerkt, is er vooral op de uitstraling van de openbare inrichting allure ingeleverd. Dit betekent dat voor wat betreft de bestrating de klinkers hergebruikt worden en eenvoudige betontegels gebruikt zullen worden. De kleur van de tegels (antraciet) moet- gelet op de beperkte financiële mogelijkheden, voor enige uitstraling zorgen, passend bij het Nationaal Honkbalcentrum.

Alle maatregelen/aanpassingen zijn met een financiële vertaling van de kostenbesparing opgenomen in bijlagen 3 en 4. Op basis van dit resultaat blijkt dat het aangepast plan past binnen onze oorspronkelijke raming.

4.3 *Resultaat besprekingen*

Het resultaat van de besprekingen met Pellikaan en Oranjewoud laat zich vertalen in een nieuwe aanbidding (bijlagen 5 en 6). Hierover merken wij het volgende op.

a. Investerings

Met verwijzing naar eerder genoemde vertalingen van de aanbiddingen (bijlagen 6 en 7) levert het aangepaste plan in totaal een bruto besparing op de investeringen op van € 1.279.500 (€ 6.815.000 - € 5.535.500).

	Oorspronkelijke aanbidding	Nieuwe aanbidding
Pellikaan	€ 3.200.000	€ 2.750.000
Oranjewoud	€ 3.615.000	€ 2.785.500
Saldo totaal	€ 6.815.000	€ 5.535.500

De kosten voor transport (grond en zand) alsmede de leges voor de bouw van de sportaccommodaties zijn uit het werk gehaald (komen voor rekening van de gemeente), resp. € 75.000 en € 50.000. Daarnaast is tijdens de bespreking gebleken dat in het gemeentelijk programma de extra trafo in/nabij het Stadion Center niet was opgenomen. Deze trafo is nodig voor het honkbalstadion, de nieuwe sportaccommodaties en de nieuwe velden (investeringsraming € 75.000). De netto besparing bedraagt derhalve: € 1.079.500 (€ 1.279.500 - € 200.000).

b. Opbrengsten

Voor wat betreft de grondopbrengsten biedt Pellikaan voor de kavel, bestemd voor de ontwikkeling van het Sports Business Center, een bedrag van € 1.700.000. Voor de grond, bestemd voor de ontwikkeling van sportgelieerde kantoren/bedrijven, zoals opgenomen in het Stadion Center, is nog geen belegger. In de afgelopen 2 maanden is vooral tijd en energie gestoken in de uitwerking van een haalbaar plan. Met Pellikaan is overeengekomen dat de grondopbrengst van deze locatie volledig ten gunste van de gemeente komt waardoor het tekort op het project teruggebracht kan worden.

c. Financiële risico's

In het afgelopen half jaar zijn de prijzen op de markt enorm gestegen. De meest recente BDB-indexcijfers laten een stijging in de bouwmarkt zien van maar liefst 0,55% per maand. Als deze ontwikkeling zich voortzet, moet al gauw rekening gehouden worden met een prijscorrectie in de bouwmarkt van zo'n 3 ton.

Met Pellikaan is dit risico in de aanbidding afgedekt. Rekening wordt gehouden met een bedrag van 2 ton maar als de enorme stijging aanhoudt bedraagt de maximale compensatie € 250.000 en kan het eventuele verschil (maximaal € 50.000) gedekt worden uit de stelpost "overige kosten".

Met Oranjewoud is niet alleen een scherpe maar tevens vaste prijs afgesproken.

Financiële risico's zijn met deze afspraken volledig dichtgeschroeid. Dit versterkt onze overtuiging dat het voorstel in financiële volledig verantwoord is.

5. Financieel resultaat totaal project

5.1 Algemene toelichting

Voor een volledig beeld is in het financiële overzicht (opgenomen op de volgende pagina) ook de opbouw van het oorspronkelijke krediet verwerkt, alsmede de uitgaven (inclusief de verplichtingen) tot en met 2006.

Omdat in deze financiële opstelling uitgegaan is van een saldobenadering (ofwel zgn. 'netto benadering') wordt in één oogopslag de opbouw van het benodigd aanvullend bedrag (het tekort) duidelijk. Het totale resultaat is op de volgende pagina opgenomen.

Een kredietverlening vindt echter altijd op bruto basis plaats en daarbij gaat het in feite om enerzijds de kosten/investeringen en anderzijds de dekkingaanvraag.

Het gaat hierbij derhalve om de volgende extra investeringen:

a. het verschil t.o.v. raadsbesluitnr. 216/2005 (m.n Stadion Center € 2,8mln.):	€ 2.135.500
b. indexering (€ 140.000 + € 200.000):	" 340.000
c. post onvoorzien:	" 93.500
d. niet verrekenbare BTW (ongewijzigd):	" 500.000
	<u>500.000</u>
totaal hogere investeringen:	€ 3.069.000

Dekking:

a. hogere grondopbrengst Sports Business Center:	€ 719.000
b. subsidie CFI:	" 450.000
c. gekapitaliseerde hogere huur HHW:	" 200.000
d. onrendabel restant t.l.v. IP 2007 (kadernota 2007):	" 1.700.000
	<u>1.700.000</u>
totaal benodigde dekking:	€ 3.069.000

Inclusief het oorspronkelijke krediet van € 6,6 bedraagt de bruto investeringsopgave voor het project daarmee in totaal ruim 9,6 miljoen euro.

	kolom A oorspronkelijk krediet	kolom B nodig tot einde werk	kolom C het verschil
INVESTERINGEN			
I. Reeds uitgevoerde werken:			
- diversen (historische kosten tm 2005)	€ 500.000	€ 500.000	
- aanpassing watergangen	€ 800.000	€ 800.000	
- aanpassing bestaande velden	€ 600.000	€ 600.000	
II. VTU (intern en externe projectkosten) (uitgeven tot en met 2006: 5 ton)	€ 600.000	€ 1.000.000 (2000 t/m 2009)	€ 400.000-
III. Inrichting sportpark: infrastructuur velden	€ 2.600.000 € 1.100.000		
	€ 3.700.000	€ 2.935.500	€ 764.500
IV. Stadion Center: bouw sportaccommodaties	€ -	€ 2.800.000	€ 2.800.000-
V. Overige kosten	€ 400.000	€ 100.000	€ 300.000
Saldo (sub 1)	€ 6.600.000	€ 8.735.500	€ 2.135.500-
EXTRA DEKKINGEN			
VI. Grondopbrengst Sports Business Center	€ 981.000	€ 1.700.000	€ 719.000
<u>Overige (extra) dekkingen:</u>			
VII. Subsidie CFI		€ 450.000	€ 450.000
VIII. Extra huur HHW		€ 200.000	€ 200.000

VII: Subsidie CFI

Eind vorig jaar hebben wij een subsidietoekenning ontvangen van het ministerie van onderwijs. Hiermee wordt erkend, dat de indooraccommodatie een multifunctionele sportvoorziening en in die zin zeker ook geschikt is voor onderwijsdoeleinden.

VIII: Extra huur HHW

In het werk zit een betonnen rand achter het huidige stadion. Deze voorziening is geschikt om bij grote evenementen, zoals bijvoorbeeld de Haarlemse Honkbal Week (vindt altijd in de even jaren plaats), te voorzien in extra toeschouwerscapaciteit. Dit resulteert voor de organisatoren van de HHW een flinke besparing. Deze komt ten gunste van de gemeente. In overleg met het comité van de HHW is nl. een huurverhoging vastgesteld van € 30.000. Gekapitaliseerd komt dit neer op een eenmalige bijdrage van € 200.000.

BTW

Alleen de BTW bij investeringen in sportaccommodaties die BTW-belast verhuurd worden is de BTW verrekenbaar. Dit betekent dat de investeringen in de club-/kleedaccommodatie en de twee nieuwe velden BTW-belast (niet declarabel) zijn. Dit is in totaal afgerond 5 ton. Voor een specificatie verwijzen wij u naar bijlage 7.

5.2 Dekking & Jaarlasten

Zoals opgemerkt op pagina 6 bedragen de extra investeringen die nodig zijn om op basis van het aangepast plan het project te kunnen voltooien een kleine 3 miljoen waarvan 45% zeker gedekt is. Voor de dekking van het aanvullend benodigd bedrag (het tekort ad € 1,7 miljoen) kunnen de "grondopbrengst Stadion Center" en "subsidie derden" genoemd worden.

Grondopbrengst Stadion Center

Eind april 2007 heeft Achmea laten weten voorwaardelijk geïnteresseerd te zijn in een vestiging van een commerciële fitnesscentrum in het Stadion Center. Op 24 mei 2007 heeft Achmea bevestigd dat zij goede mogelijkheden zien om met Pellikaan financieel en ontwerptechnisch tot goede prijsafspraken te komen. Op basis van deze positieve ontwikkeling vinden thans de onderhandelingen met de gemeente plaats over de grondprijs.

Subsidie derden

Op bestuurlijk niveau vindt met regelmaat overleg plaats met de Provincie Noord-Holland over ons subsidieverzoek.

Een beleid om subsidie voor het onderhavige project te verstrekken ontbreekt maar op bestuurlijk niveau lijkt de provincie bereid om mee te werken (coalitieakkoord). Op bestuurlijk niveau wordt met de gemeente gediscussieerd over of en hoe een financiële bijdrage voor het onderhavige project verstrekt kan worden en hoe dit zich verhoudt tot de wens van de provincie om het honkbalstadion in de toekomst geschikt te maken voor de Europese ambitie van Major League Baseball.

Op grond van bovenstaande ontwikkelingen zien wij ons dekkingsvoorstel met vertrouwen tegemoet.

De budgettaire jaarlasten die voortvloeien uit het oorspronkelijke projectkrediet ad € 6,6 miljoen is een optelsom van voorgaande besluiten en bedragen, op basis van verschillende afschrijvingstermijnen in totaal € 271.000. Dit bedrag is opgenomen in het Investeringsplan 2005-2010 (nr. 81.20).

Om de jaarlasten opnieuw te berekenen voor het onrendabel benodigd bedrag ad € 1,7 mln. zijn de investeringen toegerekend aan de investeringen die nodig zijn om de sportaccommodaties in het Stadion Center te realiseren. Deze investeringen waren immers nog niet in het oorspronkelijke projectkrediet opgenomen. Op basis van het financiële resultaat zullen de jaarlasten toenemen met € 141.000 (30 jaar, 5%)

5.3 Onderhoud en beheer

Bij de nieuwe inrichting zijn er geen hekwerken die het sportpark afsluiten. Het sportpark is voor alle gebruikers en bezoeker openbaar toegankelijk. De taken en verantwoordelijkheid van de openbare inrichting is intern en in goed overleg besproken met SB/BOR en MO/SR.

BOR is en blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van de Pim Mulierlaan met de daarop aansluitende twee pleinen maar het onderhoud aan de Jaap Edenlaan vervalt en wordt overgedragen aan de te verzelfstandige afdeling Sportaccommodaties. Samen met de nieuwe sportaccommodaties geldt als uitgangspunten dat de uitbreiding van de voorzieningen niet mag leiden tot een verhoging van de onderhoudslasten en de kosten gedekt moeten worden uit de verhuuropbrengsten.

Resumé

Gegeven de bovenstaande informatie zijn wij van mening dat met dit voorstel uw opdracht succesvol en verantwoord uitgevoerd kan worden. Het plan is aangepast en het Pim Mulier Sportpark krijgt met de toevoeging van functies een moderne inrichting en een uitstraling dat met een minimaal niveau past bij het Nationaal Honkbalstadion. Met de nieuwe inrichting van de Pim Mulierlaan ontstaat een entree die niet alleen veiliger maar ook aantrekkelijker is door het vele groen.

Alle sportvoorzieningen voldoen volledig aan de huidige inrichtingseisen. De sportvelden, tennisbanen en de atletiekbaan kunnen door de verhoging van de kwaliteit nagenoeg onbeperkt gebruikt worden. Met de voltooiing van het project bieden de aangepaste en nieuwe faciliteiten op het sportpark optimale kansen voor top- en breedtesport en (inter)nationale sportevenementen. Dit versterkt ons landelijk imago van "Haarlem Honkbalstad" en "Haarlem Sportstad".

Het gebruik beperkt zich niet alleen tot sport. Ook voor lessen lichamelijke opvoeding en sportopleidingen (onder meer het Mendelcollege en CIOS) bieden de aangepaste en nieuwe voorzieningen voldoende gebruiksmogelijkheden om tegemoet te komen aan de stijgende behoefte.

Door de toevoeging van nieuwe bebouwing en ruimte voor kantoorontwikkeling wordt het sportpark 7 dagen per week van 8.00 tot 23.00 uur een bruisend multifunctioneel sportpark.

Mede door de constructieve medewerking van de twee marktpartijen, Pellikaan en Oranjewoud, zijn wij er van overtuigd dat met dit voorstel een zeer compleet en haalbaar plan gepresenteerd wordt.

Indien u hiermee instemt zullen de aanbiedingen verwerkt worden in een contract conform de spelregels van een Europese aanbestedingsprocedure. In dit contract zijn de verschillende verantwoordelijkheden ten aanzien van het werk vastgelegd. De contractafhandeling kan eerst na uw garantstelling voor het tekort plaatsvinden. De Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst (concept d.d. 2 april 2007) is als bijlage 8 opgenomen.

6. Voorstel

Op grond van alle informatie en inzichten stellen wij u voor om, met betrekking tot het project Pim Mulier Sportpark (herstructurering):

- a) het project Pim Mulier Sportpark (herstructurering) overeenkomstig het aangepaste inrichtingsvoorstel te voltooien;
- b) een krediet te verlenen van € 1,7 mln. te dekken uit de grondopbrengst van de commerciële ruimte in het Stadion Center en subsidierden ;
- c) de uitvoering van het werk te gunnen aan Bouwbedrijf Pellikaan en Ingenieursbedrijf Oranjewoud en over te gaan tot de ondertekening van de "Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst" zodat de laatste fase van het project (realisatiefase) binnen een krappe 2 jaar afgerond kan worden.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester

drs. W.J. Sleddering

mr. B.B. Schneiders

Overzicht bijlagen:

1. raadsbesluitnr. 216/2005
2. restant krediet (financieel overzicht)
3. aanpassingen Stadion Center (financiële vertaling)
4. aanpassingen Infrastructuur en Velden (financiële vertaling)
5. aanbidding Pelikaan (nieuw)
6. aanbidding Oranjewoud (nieuw)
7. specificatie niet verrekenbare BTW (financieel overzicht)
8. concept Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst
9. totaal investeringsvolume Pim Mulier Sportpark (financieel overzicht)

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 april 2007,

Besluit:

- a) het project Pim Mulier Sportpark (herstructurering) overeenkomstig het aangepaste inrichtingsvoorstel te voltooien;
- b) een krediet te verlenen van € 1,7 mln. te dekken uit de grondopbrengst van de commerciële ruimte in het Stadion Center en subsidierden;
- c) de uitvoering van het werk te gunnen aan Bouwbedrijf Pellikaan en Ingenieursbedrijf Oranjewoud en over te gaan tot de ondertekening van de "Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst" zodat de laatste fase van het project (realisatiefase) binnen een krappe 2 jaar afgerond kan worden.

Gedaan in de vergadering van 2007.

De griffier,

De voorzitter

Nota van B&W

Portefeuille M. Divendal
Auteur Mevr. L. Hoyer
Telefoon 3689
E-mail: lhoyer@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. SO/PM/2007/127
Te kopiëren: 1 t/m 9
B & W-vergadering van 10 april 2007

Onderwerp

Voltooing Pim Mulier Sportpark (herstructurering)

Bestuurlijke context

In aansluiting op diverse raadsbesluiten hebben wij al eerder geconstateerd dat het behoud van de unieke A-status voor het honkbalstadion in Haarlem en het realiseren van een volwaardige sportaccommodatie voor Kinheim op het Pim Mulier Sportpark onlosmakelijk gepaard gaat met een totale herstructurering van het oude sportpark. In 2005 is het projectkrediet vastgesteld op € 6,6 mln.

Dekking voor de investeringen voor de indooraccommodatie voor werp- en slagtechnieken en de club- en kleedaccommodatie ontbrak en is niet in het krediet meegenomen. Om financiële risico's uit te sluiten hebben wij eerst de markt willen benaderen. De investeringen werden geraamd op € 2,4 mln.

De uitvoering van het hele pakket werk dat behoort tot de laatste fase van het project, is met een Europese aanbesteding op de markt gezet. Deze is in december jl. mislukt verklaard omdat wij het niet verantwoord achtten om het volledige risico van het financiële tekort voor rekening van de gemeente te laten komen.

Pellikaan Bouwbedrijf bv had in combinatie met Ingenieursbureau Oranjewoud bv de economisch meest gunstige aanbidding gedaan en wij zijn met deze marktpartijen gaan praten en hebben het plan aangepast. In de eerste variant hebben wij de sfeer van het oorspronkelijke plan in tact gehouden met minimale maatregelen en worden bijv. de (eenvoudige) betegels antraciet van kleur en is parkeren op ritterplaten mogelijk. Met deze onomkeerbare maatregelen wordt op het sportpark een groene uitstraling met enige allure gecreëerd en krijgt het sportpark een uitstraling dat met een minimaal niveau past bij het Nationaal Honkbalcentrum. Variant I levert ten opzichte van de oorspronkelijke aanbidding, zonder verlies van functionele kwaliteit of inhoudelijke ambities een verlaging van het investeringsvolume op van in totaal ruim € 1 mln.

Indien wij de inrichting nog meer versoberen en voornoemde maatregelen uit het plan halen (zgn. variant II) wordt de uitstraling van het park zodanig uitgekleed dat het minimale niveau van enige allure aangetast wordt. Variant II voldoet nog steeds aan de inrichtingseisen en levert een extra besparing op de investering van ca € 100.000.

Rekening houdend met BTW, prijscorrecties en projectkosten is voor de uitvoering van variant I een aanvullend bedrag nodig van resp. € 1,7 mln. en voor variant II € 1,6 mln.

Voor beide varianten geldt dat met het aanvullend bedrag de indooraccommodatie gebouwd worden waardoor de A-status voor het honkbalstadion voor de periode 2008-2018 voor Haarlem behouden blijft. Met volwaardige sportvoorziening en de verhuizing van Kinheim naar het Pim Mulier Sportpark komt het Badmintonpad vrij voor onderwijsdoeleinden (herhuisvesting van VMBO-scholen).

Met het onderhavige voorstel geven wij volledig inzicht in het totale project, de aanpassingen, de risico's, de financiële consequenties en de impact. Wij zijn van mening dat met de nieuwe aanbidding financieel het beste resultaat bereikt is om het project binnen een tijdsbestek van een krappe 2 jaar af te sluiten. Als de raad instemt met voldoende aanvullende financiering gaan wij over tot de contractafhandeling en voor het ondertekenen van het contract mandateren wij de portefeuillehouder.

Raadsparagraaf

Het voorstel heeft gevolgen voor de kadernota en wordt daarom aan de raad voorgelegd.

B&W-besluit:

1. Het college stelt vast dat met de aanpassingen zoals verwerkt in variant I het best mogelijke resultaat bereikt is om het project Pim Mulier Sportpark (herstructurering) te realiseren en constateert dat een aanvullend bedrag nodig is van maximaal € 1,7 mln. om het tekort van de extra investeringen ad € 3.069.000 te dekken;
2. Het college besluit wethouder M. Divendal te mandateren voor de verdere contractafroning onder de voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met voldoende aanvullende financiering;
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de portefeuillehouder geeft een perstoelichting
4. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad nadat de commissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht.

AANLEVERFORMULIER COMMISSIE EN RAAD

Besluit B&W Voltooing Pim Mulier Sportpark (herstructurering)

Registratienummer SO/PM/2007/127

Portefeuillehouder M. Divendal

Behandelend ambtenaar Mevr. L. Hoyer

Sector/afdeling SO/PM

Telefoon 3689

Bij de commissie wordt meegezonden¹

in te vullen door auteur

Ter inzage wordt gelegd:

in te vullen door auteur

Bijlagen 1 t/m 9.

De bijlagen kunnen ook digitaal aangeleverd worden op verzoek bij de projectsecretaris mw. B. Ooteman (telnr 023-5113690, email: b.ooteman@haarlem.nl) of bij projectmanager mw L. Hoyer (telnr 023-5113689, email: lhoyer@haarlem.nl).

Besluit van de commissie ... tijdens vergadering van ...

in te vullen door griffie

☐ Hamerstuk

☐ Hamerstuk met stemverklaring

☐ Bespreekpunt

Bij het raadsstuk wordt meegezonden

in te vullen door auteur

Ter inzage wordt gelegd
in te vullen door auteur

Gewaarmerkte exemplaren
in te vullen door auteur

☐ Ja .. exemplaren

☒ Nee

Bijlagen 1 t/m 7

Besluit
in te vullen door griffie

Moties en amendementen
in te vullen door griffie

Raadsstuk
in te vullen door griffie

☐ Conform

☐ Ja

Raadsstuknr

☐ Gewijzigd

☐ Nee

Datum vergadering

☐ Aangehouden

☐ Afgevoerd

¹ De griffie zorgt voor vermenigvuldiging en verspreiding van de commissie- en raadsstukken. Boekwerkjes, bestemmingsplannen of andere drukwerken in voldoende aantallen aanleveren.

Commissie Bestuur: 42 exemplaren; Commissie Ontwikkeling: 42 exemplaren;

Commissie Beheer: 43 exemplaren; Commissie Samenleving: 41 exemplaren.