

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 28 juni 2011
Ons kenmerk 2011/168640
Contactpersoon M. Rutherglen
Doorkiesnummer 023-5113911
E-mail m.rutherglen@haarlem.nl
Onderwerp voortgang project Scheepmakerskwartier

Geachte leden,

Met deze brief wil ik u graag informeren over de voortgang van het project Scheepmakerskwartier. Op basis van een gesloten intentieovereenkomst werken ontwikkelaar De Principaal en de Gemeente Haarlem sinds 2007 gezamenlijk aan een Masterplan voor het Scheepmakerskwartier te Haarlem. Na een weigering van De Principaal eind 2009 tot ondertekening van een realisatieovereenkomst is in gezamenlijkheid gezocht naar mogelijkheden voor optimalisatie van het Masterplan. Hiervoor zijn in oktober 2010 gezamenlijke kaders en randvoorwaarden bepaald (besluit WZ/GM/2010/140564).

Hierbij laat ik u weten dat de planoptimalisatie inhoudelijk is geslaagd in die zin dat er nu een economisch uitvoerbaar Masterplan Scheepmakerskwartier gereed is voor besluitvorming. Dit Masterplan voorziet in circa 128 woningen met halfverdiept parkeren, een passantenhaven met 48 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen, enkele commerciële ruimten en een horecavoorziening bij de haven en een autovrije kade langs het Spaarne. Uit bespreking van dit plan met de klankbordgroep Scheepmakerskwartier blijkt dat voor dit plan draagvlak in de buurt bestaat.

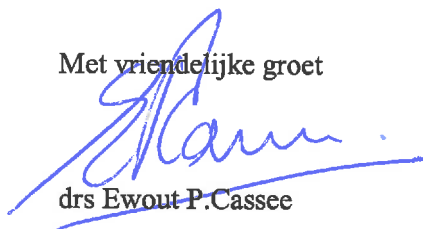
De belangrijkste randvoorwaarde van de optimalisatie voor de gemeente was dat De Principaal optreedt als ontwikkelaar voor het gehele plangebied, de ontwikkeling in twee fasen uitvoert en hiervoor één realisatieovereenkomst sluit met de gemeente. De Principaal heeft echter aangegeven dat zij op korte termijn over wil gaan tot ontwikkeling van fase 1 (Cavex-terrein inclusief parkeerterrein), maar nu geen gelegenheid heeft om risico te nemen in de ontwikkeling van fase 2 (de rest van het plangebied tot de spoordijk). Dit betekent dat aan bovenstaande voorwaarde van één realisatieovereenkomst voor het gehele plangebied door De Principaal niet kan worden voldaan.

Na een uitvoerige verkenning van de beschikbare opties voor dit project, inclusief de bijbehorende voor- en nadelen, ben ik tot de conclusie gekomen dat het “knippen” van het project in twee fasen op dit moment het beste is. Door vaststelling van het Masterplan wordt de planvorming van de afgelopen jaren verzilverd en worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor het gehele plangebied integraal vastgelegd. Met het sluiten van een realisatieovereenkomst voor fase 1 met De Principaal ontstaat zekerheid op uitvoering van fase 1, inclusief een passantenhaven naast Molen De Adriaan. Gezien de huidige marktomstandigheden lijkt dit nu het hoogst haalbare. Het geoptimaliseerde Masterplan Scheepmakerskwartier en de realisatieovereenkomst voor fase 1 zal na het zomerreces ter besluitvorming aan uw raad worden aangeboden.

De noodzakelijke verkenning van opties en het “knippen” van de realisatieovereenkomst resulteert in onvoorziene plankosten, die voor de periode mei t/m september 2011 worden geraamd op circa € 80.000,- . Een dekkingsvoorstel hiervoor wordt betrokken bij bovenstaande besluitvorming.

Ik realiseer mij dat door het “knippen” van het project onzekerheid ontstaat over de realisatie van fase 2. Voordeel is dat tastbare uitvoering van fase 1 en een vastgesteld Masterplan aan marktpartijen nieuwe zekerheden biedt die bij kunnen dragen aan een spoedige uitvoering van fase 2.

Met vriendelijke groet



drs Ewout P. Cassee