

Raadsstuk 160/2006
B&W datum 8 augustus 2006
Sector/Afd SO/bd
Reg.nr(s) 06/620

Onderwerp **Financiering voorbereidingskosten (haalbaarheidsfase) project
Scheepmakerskwartier**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

Het Scheepmakerkwartier maakt deel uit van het Programma Spoorzone. Het college-akkoord geeft aan het programma Spoorzone te temporiseren; de ambtelijke inzet bij projecten zoveel mogelijk te reduceren en alleen de winstgevende projecten uit te voeren.

De gemeente heeft zich voorgenomen de komende jaren 5000 nieuwe woningen te bouwen. Het nieuw te ontwikkelen Scheepmakerskwartier kan met ca. 250 woningen een bijdrage leveren aan deze doelstelling. Door het gebied voor woningbouw en stedelijke functies te ontwikkelen, is het straks de nieuwe schakel vanuit de binnenstad naar woningbouw op het Drosteterrein en de creatieve bedrijvigheid van Nieuwe Energie.

Met het raadsbesluit 156/2005 behorende bij de evaluatie / kredietaanvraag Spoorzone 2005 (20 juni 2005) is besloten voor het Scheepmakerskwartier marktpartijen te interesseren voor de ontwikkeling van dit gebied. Wij hebben op 18 oktober 2005 (SOBd 2005/906) het Programma van Eisen Scheepmakerskwartier vastgesteld.

Nadat samenwerking met eerder partners niet tot resultaat heeft geleid, is gezocht naar een nieuwe marktpartij. Een keuze gemaakt voor de Principaal, die het plan nu verder uitwerkt en onderzoekt op haalbaarheid. De intenties van gemeente en de Principaal worden vastgelegd in een intentie-overeenkomst. Als de haalbaarheid is aangetoond, wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Wij hebben op 8 augustus 2006 de projectopdracht Scheepmakerskwartier vastgesteld en stellen voor de gemeentelijke kosten van de eerste fase – het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan – voor te financieren uit de reserves vastgoed en – zodra de haalbaarheid van het plan is aangetoond – uit de te openen grondexploitatie.

Aanleiding + fase van besluitvorming

De projectopdracht Scheepmakerskwartier is een uitwerking van eerder door de gemeenteraad geformuleerd beleid (raadsbesluit 156/2005). Met onderhavig besluit wordt de financiering van de gemeentelijke voorbereidingskosten (het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan) van de projectopdracht geregeld.

Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- Beoogd resultaat projectopdracht: het laten uitwerken en uitvoeren van het plan van De Principaal voor de herontwikkeling van het Scheepmakerskwartier conform het SPVE en de randvoorwaarden van de gemeente en binnen de gemeentelijke doelstellingen.
- Voor- en nadelen en eventuele risico's:
- De Principaal acht het gepresenteerde plan niet haalbaar (zie punt 4);
- Bedrijven laten zich niet uitplaatsen;
- De Principaal besluit de brug niet te realiseren;
- De Waal komt niet tot de (gewenste) ontwikkeling van de voormalige locatie Dantuma;
- Regels waterparagraaf en waterbeheer doen inbreek aan het gepresenteerde plan wat betreft de nautische ontwikkeling; bewoners verzetten zich tegen onderdelen van het plan.
- Eventueel te maken keuzes en gevolgen: goede afspraken maken in een intentie- en vervolgens samenwerkingsovereenkomst; fasering van het project onder voorwaarde van totale uitvoering; voortzetten goede communicatie met bewoners in en om het plangebied en betrokken ondernemers; duidelijkheid scheppen in het bestemmingsplan.
- Wijze van aanpak bij kaderstellende stukken: in eerste instantie wordt opdracht gegeven voor het eerste deel van de opdracht, waarin de ontwikkelaar de haalbaarheid van het plan onderzoekt. De intentie hiertoe wordt vastgelegd in een intentie-overeenkomst. Als de haalbaarheid duidelijk is, worden nadere afspraken tussen gemeente en De Principaal vastgelegd in een samenwerkings- of realisatie-overeenkomst. Dit is het moment dat het project definitief van start gaat.

Financiële paragraaf

De projectopdracht Scheepmakerskwartier splitst het project in twee fases. In de eerste fase onderzoekt ontwikkelaar de Principaal de haalbaarheid van het plan. Dit leidt tot een go/no-go-moment. Is de haalbaarheid aangetoond en gaat de gemeente akkoord met de nadere uitwerking van de visie van de Principaal, dan start het project daadwerkelijk.

De gemeentelijke kosten van de haalbaarheidsfase bedragen € 65.000,- (stedenbouwkundige begeleiding, plantoetsing, opstellen intentie-overeenkomst, advisering over functionele en programmatische invulling, e.d.).

Na aangetoonde haalbaarheid en definitieve start van het project stellen wij u voor een grondexploitatie te openen voor het plan. Het betreft een sluitende

grondexploitatie, waaruit de voorgefinancierde gemeentelijke kosten van de haalbaarheidsfase alsmede de volgende gemeentelijke projectkosten gedekt worden. Het reeds nu openen van de grondexploitatie wordt niet wenselijk geacht gelet op de huidige onzekerheid over de haalbaarheid van het plan.

Wij stellen voor de voorfinanciering van de gemeentelijke kosten voor de haalbaarheidsfase te dekken uit de reserves vastgoed.

Participatie / communicatie

De klankbordgroep Scheepmakerskwartier en bewoners / omwonenden zijn regelmatig geïnformeerd over de plannen, voor het laatst in resp. maart en april 2005. Tevens vindt door gemeente en de Principaal overleg plaats met een groep ondernemers in verband met de nautische invulling van het gebied. Formele inspraak vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan Papentorenvest.

Begin 2006 is de keuze voor de Principaal in de medio gepubliceerd. Wij verwachten dat de ondertekening van de intentie-overeenkomst weer een publicatiemoment is.

Planning

Acties en tijd: projectfasering en tijdpad zijn opgenomen in de projectopdracht. Realisatie van het tijdpad is vooral afhankelijk van de verwervingen of verplaatsingen door de Principaal van de benodigde bedrijven.

Wij stellen de raad voor:

1. Kennis te nemen van de voorgestelde uitvoering van het project Scheepmakerskwartier, zoals beschreven in de projectopdracht Scheepmakerskwartier.
2. De gemeentelijke voorbereidingskosten (de haalbaarheidsfase) € 65.000,-- voor te financieren uit de reserves vastgoed en bij aangetoonde haalbaarheid van het plan uit de te openen grondexploitatie.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. kennis te nemen van de voorgestelde uitvoering van het project Scheepmakerskwartier, zoals beschreven in de projectopdracht Scheepmakerskwartier;
2. de gemeentelijke voorbereidingskosten (de haalbaarheidsfase) € 65.000,-- voor te financieren uit de reserves vastgoed en bij aangetoonde haalbaarheid van het plan uit de te openen grondexploitatie.

Gedaan in de vergadering van 21 september 2006.

De griffier,

De voorzitter,