

Raadsstuk

GEWIJZIGD EXEMPLAAR

Raadsstuk 040/2009
B&W datum 17 februari 2009
Sector/Afd WZ/em
Reg.nr(s) 2009/25237

Onderwerp **Stadion Oostpoort**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inleiding

Sinds oktober 2008 verkeert de ontwikkeling van Stadion Oostpoort in een impasse. De ontwikkelaar, Fortress, heeft bij schrijven d.d. 24 november 2008 laten weten de plannen, zoals vastgelegd in de realisatieovereenkomst, getekend op 26 september 2005, niet als zodanig te kunnen uitvoeren. De onmogelijkheid van de uitvoering betreft niet alleen de realisering van het stadion voor HFC Haarlem maar ook de overige functies waaronder kantoren en hotelaccommodatie en de daarbij behorende infrastructuur. Als reden hiervoor geeft Fortress de verslechterde kantoren- en hotelmarkt, de crisis op de financiële markt en de gestegen bouwkosten.

Met Fortress is gesproken over en gewerkt aan mogelijke aanpassing van de plannen, onder meer door te wijzigen binnen het plan. De raad is hierover geïnformeerd bij schrijven van wethouder Divendal d.d. 19 december 2008. Fortress heeft twee suggesties gedaan om alsnog een stadion te kunnen realiseren aan de Oostpoort, te weten het verkrijgen van meer vierkante meters grootschalige detailhandel of het vergroten van het woningbouwprogramma. Bij deze variant zouden de corporaties mogelijk een rol kunnen spelen alsmede een risicodragende partij kunnen zijn.

Eind december meldde zich een naar het toen leek serieuze partij, die bereid zou zijn de realisatieovereenkomst van Fortress over te nemen. Het stadion en de functies zoals omschreven in de realisatie overeenkomst zouden ongewijzigd blijven. De uitvoering zou wel essentieel wijzigen ten opzichte van het plan van Fortress en architect Wiel Arets.

De partij die zich had gemeld bleek niet serieus te zijn, zowel wat betreft kredietwaardigheid als 'geschiedenis'. Andere partijen hebben zich slechts sporadisch gemeld bij gemeente, HFC Haarlem en/of Fortress. Er is niet één andere partij geweest die zich bij Fortress heeft gemeld (of via de gemeente bij hen) met het formele verzoek de realisatieovereenkomst te mogen overnemen.

Wanneer er zou worden besloten het stadionplan te wijzigen heeft dat nogal wat consequenties. Op de eerste plaats moet er een inhoudelijke beoordeling van het plan plaatsvinden. Het ontwerp-bestemmingsplan dat nu gereed is, is volledig toegeschreven op het huidige plan en ontwerp van Fortress. Er zal dus een nieuwe procedure gevolgd moeten worden. Hoewel er wel 'huiswerk' dat reeds is gedaan opnieuw gebruikt kan worden (bijvoorbeeld milieu onderzoek), zal dit veel tijd kosten. Een en ander betekent

ook dat het niet houdbaar is, besluitvorming te laten plaatsvinden op basis van reeds genomen raadsbesluiten. Daarnaast is de vraag gerechtvaardigd waarom er bij een substantiële wijziging geen sprake zou moeten zijn van ‘een nieuwe inschrijving’.

Er zijn verschillende redenen om te moeten besluiten voorlopig af te zien van de ontwikkeling van een Stadion Oostpoort. Er zijn geen partijen die dit kwalitatief en met eigen risico kunnen uitvoeren.

Voorstel aan de raad

De raad van de gemeente Haarlem besluit:

1. De realisatieovereenkomst te beëindigen en Fortress daartoe formeel in gebreke te stellen middels bijgevoegde brief.
2. Het stadion aan de Jan Gijzenkade vooralsnog te handhaven ten behoeve van HFC Haarlem en daarom voor een periode van 5 tot 10 jaar renoveren. Op korte termijn de consequenties daarvan te inventariseren en nadere besluitvorming te laten plaatsvinden. HFC Haarlem zal bij de uitwerking uitdrukkelijk worden betrokken, waarbij de financiële situatie van de club in ogenschouw dient te worden genomen.
3. Bij de vast te stellen gebiedsvisie Jan Gijzenkade zone en Noordersportpark te verkennen hoe de sportfuncties zijn te combineren met andere functies.

Beoogd resultaat

Met dit besluit neemt de gemeente Haarlem de regie omtrent de stadionontwikkeling weer volledig zelf in handen en wordt de gewenste duidelijkheid aan HFC Haarlem geboden.

Argumenten

De kosten voor het kunnen realiseren van een nieuw stadion zijn dermate hoog dat het niet waarschijnlijk lijkt dat zich binnen afzienbare tijd een partij zal melden om de realisatieovereenkomst uit te voeren. Het feit dat zich geen serieuze kandidaat bij de gemeente of bij Fortress heeft gemeld ondersteunt deze verwachting.

Voor zover er wel een aangepast plan van Fortress komt, valt nu reeds te zeggen dat het geen aantrekkelijk plan zal worden. Met name de infrastructuur is slecht geregeld: al het parkeren zal gerealiseerd worden op maaiveld. Daarnaast is er ook bij een eventueel kleiner plan geen vertrouwen meer dat Fortress dit naar behoren zou kunnen / willen uitvoeren.

Kanttekeningen

Het gaat nu niet alleen meer om de vraag of er wel geen stadion moet komen in de Zuiderpolder. Wanneer er wordt besloten (voorlopig) geen stadion te bouwen in de Zuiderpolder heeft dat gevolgen voor de besluitvorming over en de ontwikkeling van zowel dit gebied in de Oostpoort als het gebied aan de Jan Gijzenkade.

Daarnaast speelt de ontwikkeling van het stadion in relatie tot de ontwikkeling van HFC Haarlem. HFC Haarlem staat er financieel slecht voor, op hele korte termijn is het noodzakelijk dat er voor hen duidelijkheid komt.

Uitvoering

Fortress zal met een officiële ingebrekestelling worden verzocht de overeenkomst te beëindigen. Tussen de ingebrekestelling en de feitelijke ontbinding van de

overeenkomst zit formeel een maand. De overeenkomst zal dus feitelijk na het verstrijken van die periode kunnen worden beëindigd.

Bijlagen

Bijlage 1. ingebrekestelling

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. De realisatieovereenkomst te beëindigen en Fortress daartoe formeel in gebreke te stellen middels bijgevoegde brief.
2. het stadion aan de Jan Gijzenkade vooralsnog te handhaven ten behoeve van HFC Haarlem. Op korte termijn de consequenties daarvan te inventariseren en nadere besluitvorming omtrent de mate van renovatie te laten plaatsvinden. HFC Haarlem zal bij de uitwerking uitdrukkelijk worden betrokken, waarbij de financiële situatie van de club in ogenschouw dient te worden genomen.
3. bij de vast te stellen gebiedsvisie Jan Gijzenkade zone en Noordersportpark te verkennen hoe de sportfuncties zijn te combineren met andere functies.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage bij raadsstuk nr. 40

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

aantekenen

Fortress BV
Postbus 90101
1006 BC AMSTERDAM

Datum	17 februari 2009
Ons kenmerk	WZ/GM/2009/25237
Contactpersoon	C. Hubers
Doorkiesnummer	023-5113366
E-mail	c.hubers@haarlem.nl
Onderwerp	ingebrekestelling

Mijne Heren,

Tot onze spijt zijn we genoodzaakt te concluderen dat u als Fortress BV er niet in slaagt de realisatieovereenkomst voor een multifunctioneel stadion aan de Oostpoort in Haarlem gestand te doen.

Sinds oktober 2008 is duidelijk dat de uitvoering van de overeenkomst in een impasse is geraakt en de stadionplannen zoals vastgelegd bij overeenkomst op 26 september 2005 door Fortress niet kunnen worden gerealiseerd. Een en ander wordt bevestigd in het schrijven van Fortress d.d. 24 november 2008.

De gemeente heeft geen vertrouwen in het feit dat de plannen die Fortress zegt te willen aanpassen zullen voldoen aan de voorwaarden gesteld in de realisatie-overeenkomst en ziet derhalve geen andere uitweg dan te komen tot een ontbinding van de getekende overeenkomst. Volgens artikel 14 lid 2 van de overeenkomst is de gemeente gehouden Fortress schriftelijk in gebreke te stellen, waarna, indien Fortress gedurende dertig dagen -de dag van de ingebrekestelling daaronder begrepen- in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, Fortress in verzuim is.

Middels dit schrijven delen wij u mee dat wij de gemeenteraad voorstellen u dan ook officieel in gebreke te stellen en aansprakelijk te stellen voor de door de gemeente ter zake geleden schade. Wij stellen tevens voor hierover nader bestuurlijk overleg te voeren. Gelet op hetgeen reeds is gepasseerd, is het stellen van een termijn van dertig dagen waarbinnen alsnog dient te worden nagekomen niet zinvol: enkel voor zover rechtens nog nodig manen wij u formeel aan binnen 30 dagen aan uw verplichtingen te voldoen.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zuider Buiten Spaarne 22, Haarlem
www.haarlem.nl

Na definitieve besluitvorming door de gemeenteraad zult u van de gemeente een kennisgeving ontvangen waarin ontbinding en mogelijk vervangende schadevergoeding wordt gevorderd.

Het spijt ons zeer dat de ontwikkeling van een ambitieus plan als Stadion Oostpoort dat de functie als stadsentree aan de oostkant van de stad had moeten worden hierdoor niet tot ontwikkeling kan komen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders