

Raadsstuk

Onderwerp: Optimalisatie project Scheepmakerskwartier

Reg.nummer: WZ/GM/2010/140564

1. Inleiding

Naar aanleiding van een prijsvraag in 2005 is ontwikkelaar De Principaal geselecteerd om een plan te maken voor het Scheepmakerskwartier. Na een traject van planvorming, participatie, inspraak en politieke besluitvorming lag er eind 2008 een gedragen plan voor de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier, gelegen tussen molen De Adriaan, de Harmenjansweg en het spoor. Op 22 januari 2009 heeft uw gemeenteraad, mede op basis van verschillende varianten en inspraak, definitief besloten tot de inpassing van de passantenhaven en andere nautische functies naast de molen. Op basis van dit besluit (WZ/GM/138046) heeft de ontwikkelaar in 2009 een Masterplan Scheepmakerskwartier opgesteld en is ambtelijk overeenstemming bereikt over de bijbehorende realisatieovereenkomst.

Echter, eind 2009 gaf de ontwikkelaar aan dat zij de realisatieovereenkomst niet kon ondertekenen als gevolg van veranderde economische omstandigheden. Op basis van een nieuwe risicoanalyse en planeconomische berekening signaleerde de ontwikkelaar vervolgens een tekort op het Masterplan van tussen de € 8 miljoen en € 14 miljoen. Tot dat moment was er sprake van een sluitende grondexploitatie voor het plan. Per brief (2010/47033) van 11 maart 2010 heeft wethouder Nieuwenburg de gemeenteraad geïnformeerd over deze ontwikkelingen. Hierbij kondigde de wethouder aan dat hij zich wilde bezinnen op de gemeentelijke rol bij de herstructurering van het Scheepmakerskwartier door het opstellen van verschillende scenario's. En dat het door de ontwikkelaar geraamde tekort zou worden onderzocht inclusief mogelijke oplossingsrichtingen.

Met dit raadsstuk wordt de raad geïnformeerd over de uitkomsten hiervan. Deze uitkomst bestaat uit een doorstart van dit project met De Principaal. De basis van deze doorstart zijn bijgevoegd schetsvoorstel voor optimalisatie van het Masterplan Scheepmakerskwartier (bijlage A) en de in dit stuk opgenomen randvoorwaarden voor een realisatieovereenkomst met deze ontwikkelaar. Door optimalisatie van de plannen en een doorstart met de geselecteerde ontwikkelaar is realisatie van de plannen op korte termijn binnen handbereik. In dat geval zou in 2012 gestart kunnen worden met de bouw.

Voor de gemeente is het belang van een doorstart groot, mede in relatie tot de gedane investeringen in de planvorming sinds 2005. Door de ligging van het plangebied heeft dit project veel potentie voor een economische waardecreatie waar de stad Haarlem baat bij heeft. Het biedt een kwaliteitsimpuls voor (dit deel van) de Spaarneoever en levert een fundamentele bijdrage aan het stimuleren van waterrecreatie en toerisme. Het project geeft tevens uitvoering aan de "Spaarnesprong" uit het Masterplan Spoorzone en creëert een verbindende schakel tussen de binnenstad en recent ontwikkelde gebieden zoals het Droste-terrein en de Nieuwe Energie.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Kennis te nemen van bijgevoegde optimalisatieschets (bijlage A) en de in de raadsnota opgenomen randvoorwaarden voor de realisatieovereenkomst Scheepmakerskwartier.

2. Ten behoeve van de gemeentelijke kosten voor de planoptimalisatie, het definitieve Masterplan en de realisatieovereenkomst Scheepmakerskwartier een krediet te verstrekken van € 170.000,-.
 - € 70.000,- hiervan is reeds voorzien binnen de grondexploitatie zoals gepresenteerd in het MPG 2010.
 - De resterende € 100.000,- voor het opstellen van het definitieve Masterplan leidt tot een verslechtering van de grondexploitatie en tot een negatief saldo van € 345.000,-.
3. Het tekort van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier (complex 113) wordt opgevangen binnen de consolidatie Spoorzone.

3. Beoogd resultaat

Het programma resulteert in nieuwe woningen, betekent een kwaliteitsimpuls voor het gebied en de stad en een stimulans voor toerisme en waterrecreatie in Haarlem door:

- Herstructurering van dit gebied met openbare kades en een langzaamverkeersroute langs het Spaarne die zorgt voor de verbindende schakel tussen binnenstad en recent ontwikkelde gebieden zoals het Droste-terrein en de Nieuwe Energie.
- De voorliggende schets die voorziet in circa 170 woningen met parkeervoorzieningen, commerciële ruimten, horecamogelijkheid en een stadshaven voor passanten met meer dan 40 ligplaatsen en openbare havenvoorzieningen.
- Ten opzichte van de eerdere plannen gaat de voorliggende optimalisatieschets van het Scheepmakerskwartier uit van een halfverdiepte parkeergarage (i.p.v. parkeren op maaiveld), een intensiever ruimtegebruik en een autovrije kade langs het Spaarne. Dit vormt een aanzienlijke verbetering voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Duurzaamheidparagraaf

Bij de inrichting is er extra aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het project en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De ambitie is dat het Scheepmakerskwartier minimaal eenzelfde attractieve hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit heeft als het centrum van Haarlem.

Het openbaar maken van de kade voor fietsers en voetgangers zorgt voor een extra impuls in de gebruikerswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde van dit stuk Spaarneoever. Voor de herontwikkeling dient plaatselijk sterke bodemverontreiniging in het plangebied gesaneerd te worden. Dit komt de bodemkwaliteit van het plangebied ten goede.

Voor de passantenhaven wordt gekozen voor een voorzieningenniveau passend bij het hedendaagse watertoerisme. Het nieuwe havengebouw wordt duurzaam ingericht met eigentijdse voorzieningen voor de watertoerist, zoals toiletten, douches, afvalvoorziening en vuilwaterservicepunt.

4. Argumenten

Het plan voor Scheepmakerskwartier past binnen het beleid van het programma Spoorzone. Uitwerking van de voorliggende optimalisatie vormt een laatste poging om, op basis van de prijsvraag en de daaruit volgende intentieovereenkomst met De Principaal, te komen tot herstructurering van het Scheepmakerskwartier.

Uitkomst scenario's

Een ambtelijke werkgroep heeft naar aanleiding van eerdere berichten van ontwikkelaar De Principaal verschillende scenario's voor de gemeentelijke rol bij de herstructurering van het Scheepmakerskwartier verkend. Uitgangspunt bij deze scenario's is dat het De Principaal niet lukt het totale plangebied te ontwikkelen. Deze scenario's onderscheiden zich in de mate van regie die de gemeente heeft. Van een pas op de plaats doen, tot het uitsluitend inzetten van publiekrechtelijke instrumenten om de ontwikkeling te faciliteren, tot zelf de regie nemen door het oprichten van een Projectmaatschappij samen met andere partijen. De laatste optie, het als gemeente zelf ontwikkelen van het plangebied, is bij voorbaat uitgesloten omdat dit niet in lijn is met het huidige grondbeleid (ondersteunend en stimulerend grondbeleid) en zeer forse investeringen en risico's voor de gemeente met zich meebrengt. De globale uitwerking van de drie resterende scenario's is geheim ing. artikel 55 GW (ivm financieel belang gemeente) en wordt ter informatie voor de raadsleden ter inzage gelegd.

Een keuze uit deze scenario's is op dit moment echter niet aan de orde omdat er inmiddels concreet zicht is op een optimalisatie en een doorstart van het project met De Principaal. Dit biedt op korte termijn de meeste zekerheid op een samenhangende ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier, met de beoogde ruimtelijke kwaliteit en tegen aanvaardbare risico's en investeringen voor de gemeente.

Verevening

Het plan bevat rendabele en minder rendabele onderdelen. Door één integrale gebiedsontwikkeling kunnen de investeringen in onderdelen zoals bodemsanering, aanleg van de haven en maatregelen tegen railgeluid worden verevend door de opbrengsten van de woningen. Ook zal een dergelijke realisatie naar verwachting een kwalitatief beter plan en kostenbesparingen opleveren. Het sluiten van een anterieure overeenkomst (realisatieovereenkomst) met één ontwikkelaar is hiervoor de meest praktische oplossing. Mede in verband met de wettelijke beperkingen van kostenverhaal bij dergelijke, binnenstedelijke locaties via een grondexploitatieplan.

Kaders optimalisatieschets Scheepmakerskwartier

In samenwerking met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester van de gemeente Haarlem heeft de ontwikkelaar een optimalisatieschets gemaakt van het Masterplan uit augustus 2009. Hierbij zijn de functies, de locatie van de haven, de openbare kades en de stedenbouwkundige hoofdprincipes niet veranderd. Beelden van de optimalisatieschets zijn als bijlage A bij deze nota gevoegd.

De kaders van de optimalisatieschets zijn:

- Aanpassing van de verkaveling zodat geen kabels en leiding worden verlegd.
- Door het toevoegen van kleinere woningen op het binnenterrein neemt het aantal woningen toe van 130 naar ongeveer 170.
- Van het oorspronkelijke plan met de nadruk op herenhuizen is in de optimalisatieschets sprake van een mix van woningtypologieën (herenhuizen, appartementen, eengezinswoningen en starterswoningen).
- Door dit intensievere ruimtegebruik wordt een gebouwde, halfverdiepte parkeergarage onder drie bouwblokken financieel haalbaar. Hierdoor wordt niet meer geparkeerd op de binnenterreinen.
- Door de halfverdiepte parkeergarage wordt de kade autovrij ingericht. Dit levert extra kwaliteit van de openbare ruimte.

In overleg met de gemeentelijke planeconoom heeft de ontwikkelaar een globale exploitatieberekening gemaakt van deze schets. Op basis van deze exploitatieberekening wordt geconcludeerd dat het geraamde tekort is teruggebracht tot € 4 miljoen. Van het resterende tekort wordt een aanzienlijk deel door De Principaal gedekt door het afboeken van de boekwaarde van haar bezittingen in het gebied. Hierover moet de ontwikkelaar nog een definitief besluit nemen. De gemeente Haarlem draagt bij door een nader te bepalen bijdrage aan de openbare ruimte van het plan en door inzet van het publiekrechtelijk instrumentarium.

Randvoorwaarden realisatieovereenkomst Scheepmakerskwartier

Om te komen tot een sluitende exploitatie en een realisatieovereenkomst die voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar acceptabel zijn, worden op hoofdlijnen onderstaande randvoorwaarden voorgesteld. Deze zijn in dit stadium nadrukkelijk onder voorbehoud van positieve besluitvorming door de Raad van Commissarissen van De Principaal en de gemeenteraad van Haarlem op basis van de op te stellen realisatieovereenkomst.

De Principaal:

- Treedt op als ontwikkelaar voor het gehele plangebied en voert dit gefaseerd uit. Hiervoor wordt één realisatieovereenkomst opgesteld die dienst doet als anterieure overeenkomst conform de Grondexploitatiewet.
- Investeert maximaal € 2 miljoen in het plangebied door de aanleg van een passantenhaven, havenvoorzieningen, een casco havengebouw en openbare kades.
- Boekt een aanzienlijk deel af van de boekwaarde van bezittingen in het plangebied om zicht te krijgen op een haalbare grondexploitatie.
- Maakt voor het merendeel van te verwerven grondposities bindende afspraken met andere grondeigenaren die worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst.
- In de realisatieovereenkomst worden afspraken vastgelegd over het start bouw moment, in relatie met het moment van afgifte bouwvergunning en onder voorwaarde dat 70 % van de woningen in het gebied is verkocht.
- De realisatieovereenkomst wordt uiterlijk april 2011 ondertekend.

Gemeente Haarlem:

- Doet een substantiële financiële bijdrage aan de herinrichting van de Harmenjansweg en het verbeteren/aanleggen van de onderdoorgangen onder het spoor.
- Investeert in het opstellen en voorbereiden van een strategie om op termijn eventueel ontbrekende grondposities, in het uiterste geval, via publiekrechtelijke instrumenten te kunnen verwerven. Dit vermindert voor de ontwikkelaar aanzienlijk de risico's voor de planuitvoering. Het gaat hier voor de gemeente in eerste instantie om juridische kosten en de kosten voor het uitvoeren van de noodzakelijke waardetaxaties. Voor het eventueel daadwerkelijk inzetten van onteigeningstrajecten is aparte besluitvorming noodzakelijk.
- Stelt de realisatieovereenkomst op.
- Stelt na vaststellen van het Masterplan en ondertekening van de realisatieovereenkomst een uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier op. Dit gebeurt op basis van de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Papentorenvest.

- Levert waar nodig ambtelijke ondersteuning bij het opstellen van het definitieve Masterplan en het inrichtingsplan openbare ruimte, voor communicatie met de omgeving en voor overleg met nutsbedrijven en instanties zoals Rijnland en Prorail.

Bovenstaande uitgangspunten worden inhoudelijk, financieel en juridisch nader uitgewerkt in de realisatieovereenkomst die in maart 2011 ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Uitzondering hierop is het inwinnen van juridisch en financieel advies ten behoeve van bovengenoemde strategie inzake publiekrechtelijke instrumenten.

Financiën

Door de weigering van de ontwikkelaar om de realisatieovereenkomst in eerste instantie te tekenen en de hieruit voortvloeiende extra ambtelijke inzet de afgelopen periode, is het krediet uit 2009 niet langer toereikend. Om deze gemeentelijke kosten te dekken is een aanvullend krediet van € 70.000,- noodzakelijk. Voorgesteld wordt dit te dekken uit de grondexploitatie Scheepmakerskwartier (complex 113). In de grondexploitatie waren deze kosten reeds voorzien bij de MPG 2010. Deze bijdrage heeft daarom geen consequenties voor het saldo van de grondexploitatie.

Voor het tot stand brengen van het definitieve Masterplan en het uitwerken van de genoemde randvoorwaarden in een realisatieovereenkomst wordt een extra krediet aangevraagd van € 100.000,-. Voorgesteld wordt om dit krediet eveneens ten laste van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier (complex 113) te brengen. Dit leidt tot een tekort op de grondexploitatie van € 345.000,-. In bijgevoegde bijlage B is de grondexploitatie Scheepmakerskwartier op dit onderdeel geactualiseerd. Het tekort van de grondexploitatie wordt gedekt door de consolidatie Spoorzone. Het saldo van de consolidatie daalt van € 2,2 miljoen positief naar € 2,1 miljoen positief op Netto Contente Waarde.

De besluitvorming over Masterplan en realisatieovereenkomst zal vergezeld gaan van een dekkingsvoorstel voor de gemeentelijke kosten na ondertekening van de realisatieovereenkomst.

Ten behoeve van een bijdrage aan de bodemsanering is een bedrag van € 400.000,- opgenomen in het ISV bodemprogramma. De provincie Noord-Holland heeft ten behoeve van de kade en de havenvoorzieningen een subsidie van € 600.000,- aan dit project toegekend. Door de huidige vertraging van het project wordt de geplande start van het project, zoals aangeven bij indiening van deze subsidieaanvraag, echter niet gehaald. Op basis van deze besluitvorming wordt in overleg met de provincie getreden in een poging bovenstaande subsidie voor waterrecreatie voor dit project veilig te stellen.

5. Kanttekeningen

- De uitvoering van dit plan wordt pas zeker gesteld als de realisatieovereenkomst is ondertekend door de partijen. Tot die tijd bestaat er in de huidige economische situatie het risico dat de ontwikkelaar hier vanaf ziet. De gemeente beschouwt dit als een laatste poging om op basis van de prijsvraag uit 2005 tot ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier te komen. Indien er eind april 2011 geen sprake is van een getekende realisatieovereenkomst met

De Principaal zal de gemeente voor dit project een andere koers moeten gaan varen.

- Het klaarzetten van publiekrechtelijke instrumenten voor het opstarten van eventuele onteigeningsprocedures vraagt een aanzienlijke investering van de gemeente. Dit kan tevens resulteren in juridische procedures die voor de gemeente risico's met zich meebrengen. Hierover worden daarom heldere afspraken vastgelegd in de op te stellen realisatieovereenkomst.
- Voor de in deze opzet beoogde bijdrage in de openbare ruimte is nog geen dekking beschikbaar en tevens is nog niet bekend wat de hoogte hiervan zou moeten zijn.

Klankbordgroep Scheepmakerskwartier

De optimalisatieschets uit bijlage A is op 7 juni 2010 gepresenteerd aan de klankbordgroep Scheepmakerskwartier. De reacties hierop zijn gemengd. Over het algemeen is men positief over het feit dat er nu weer enig zicht is op ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier. Men maakt zich namelijk zorgen over mogelijke verloederings, leegstand en overlast als het Cavexterrein leeg komt te staan.

De introductie van een hogere bebouwingsdichtheid zorgt met name voor commentaar ten aanzien van de achterbebouwing op korte afstand van bestaande tuinen en op de omvang van de gebouwen langs het spoor en direct aan de haven. Door het vervallen van de semi-openbare binnenhoven vraagt men aandacht voor speelvoorzieningen in de openbare ruimte. Hiervoor biedt de autovrije, openbare kade nieuwe mogelijkheden.

Met de klankbordgroep is afgesproken dat zij worden geïnformeerd over de uitkomsten van deze besluitvorming. En dat zij betrokken zullen worden bij de uitwerking van het definitieve Masterplan.

6. Uitvoering

Onder voorbehoud van positieve bestuurlijke besluitvorming door de gemeenteraad en de ontwikkelaar zal het schetsvoorstel in de periode van eind 2010 tot begin 2011 worden uitgewerkt in een definitief Masterplan en wordt op basis van de randvoorwaarden een realisatieovereenkomst Scheepmakerskwartier opgesteld. Hiervoor wordt een krediet aangevraagd. Na participatie met de klankbordgroep over het Masterplan worden deze stukken in maart 2011 ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

In 2011 zijn de volgende stappen vervolgens:

- Het opstellen van een uitwerkingsplan op basis van het uitwerkingsgebied in bestemmingsplan Papentorenvest.
- Het maken van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
- De vertaling van het Masterplan in ontwerpen en concrete bouwplannen.

Zonder tegenslagen zou dan in 2012 gestart kunnen worden met de bouw van de eerste woningen.

7. Bijlagen

Bijlage A: Optimalisatieschets Scheepmakerskwartier

Bijlage B: Geactualiseerd overzicht grondexploitatie Scheepmakerskwartier

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

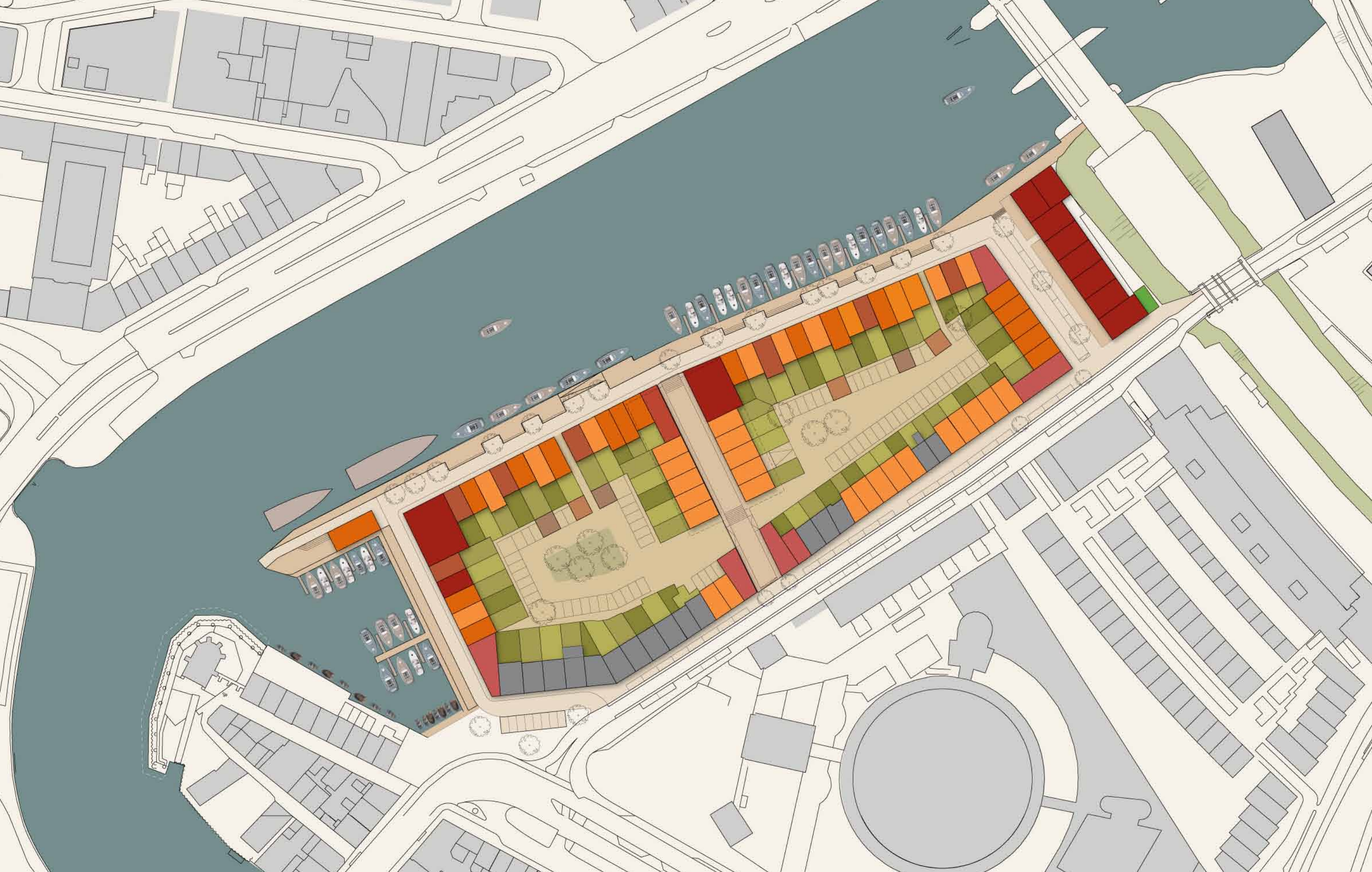
- Kennis te nemen van bijgevoegde optimalisatieschets (bijlage A) en de in de raadsnota opgenomen randvoorwaarden voor de realisatieovereenkomst voor het project Scheepmakerskwartier.
- Ten behoeve van de gemeentelijke kosten voor de planoptimalisatie, het definitieve Masterplan en de realisatieovereenkomst Scheepmakerskwartier een krediet te verstrekken van € 170.000
 - o € 70.000,- is reeds voorzien binnen de grondexploitatie zoals gepresenteerd in het MPG 2010.
 - o De resterende € 100.000,- voor het opstellen van het definitieve Masterplan leidt tot een verslechtering van de grondexploitatie tot een negatief saldo van € 345.000.
- Het tekort van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier (complex 113) wordt opgevangen binnen de consolidatie Spoorzone.

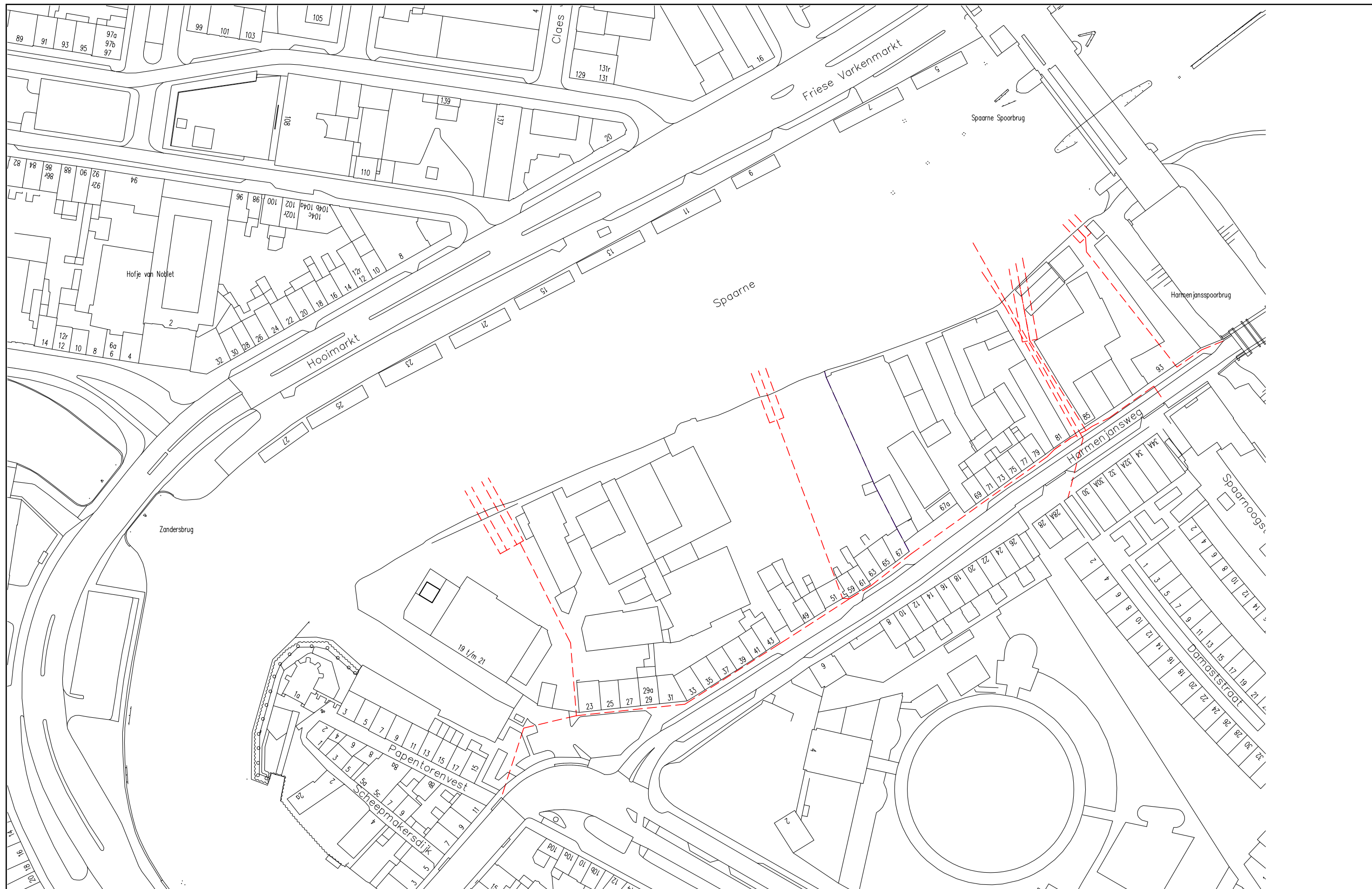
Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

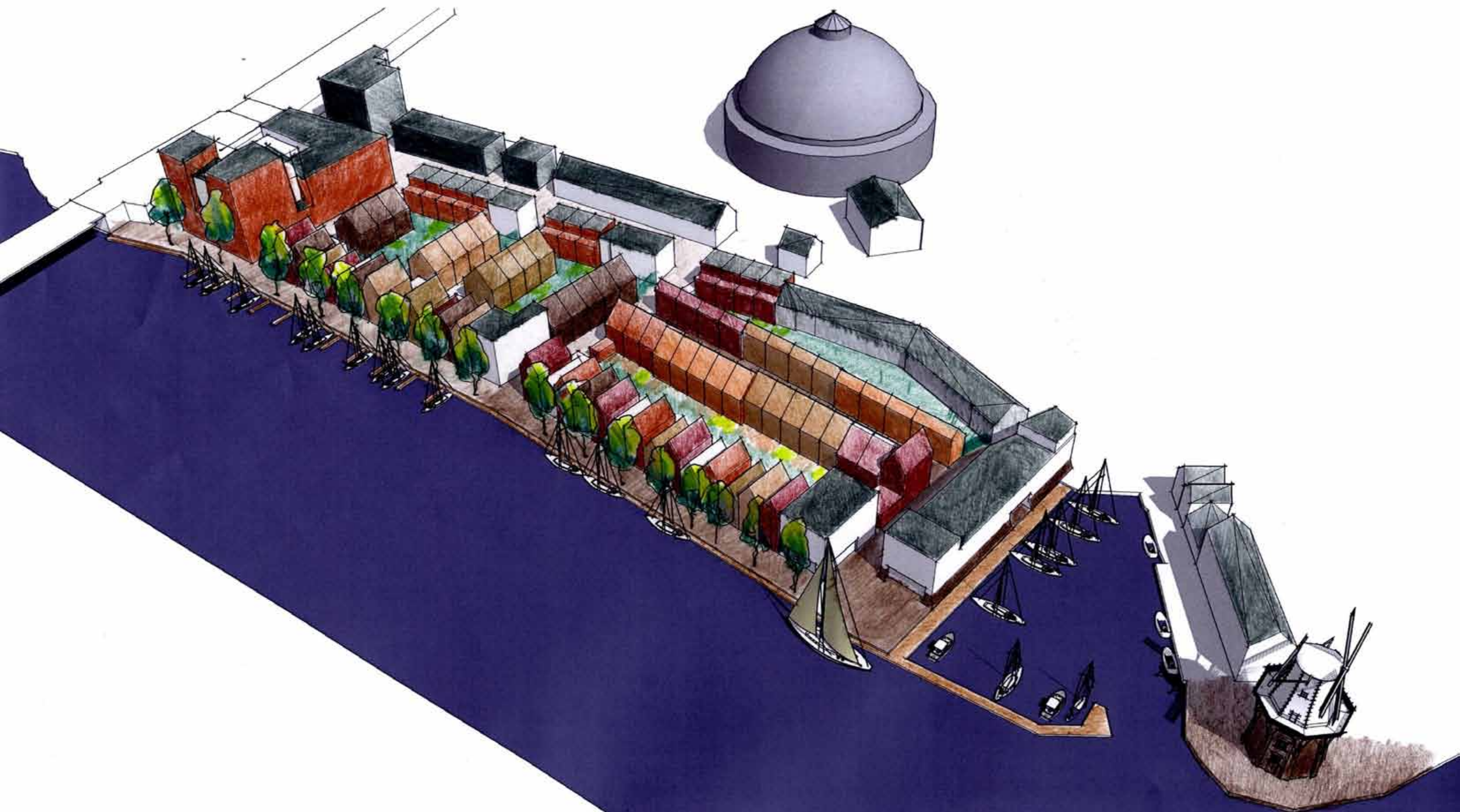
De voorzitter

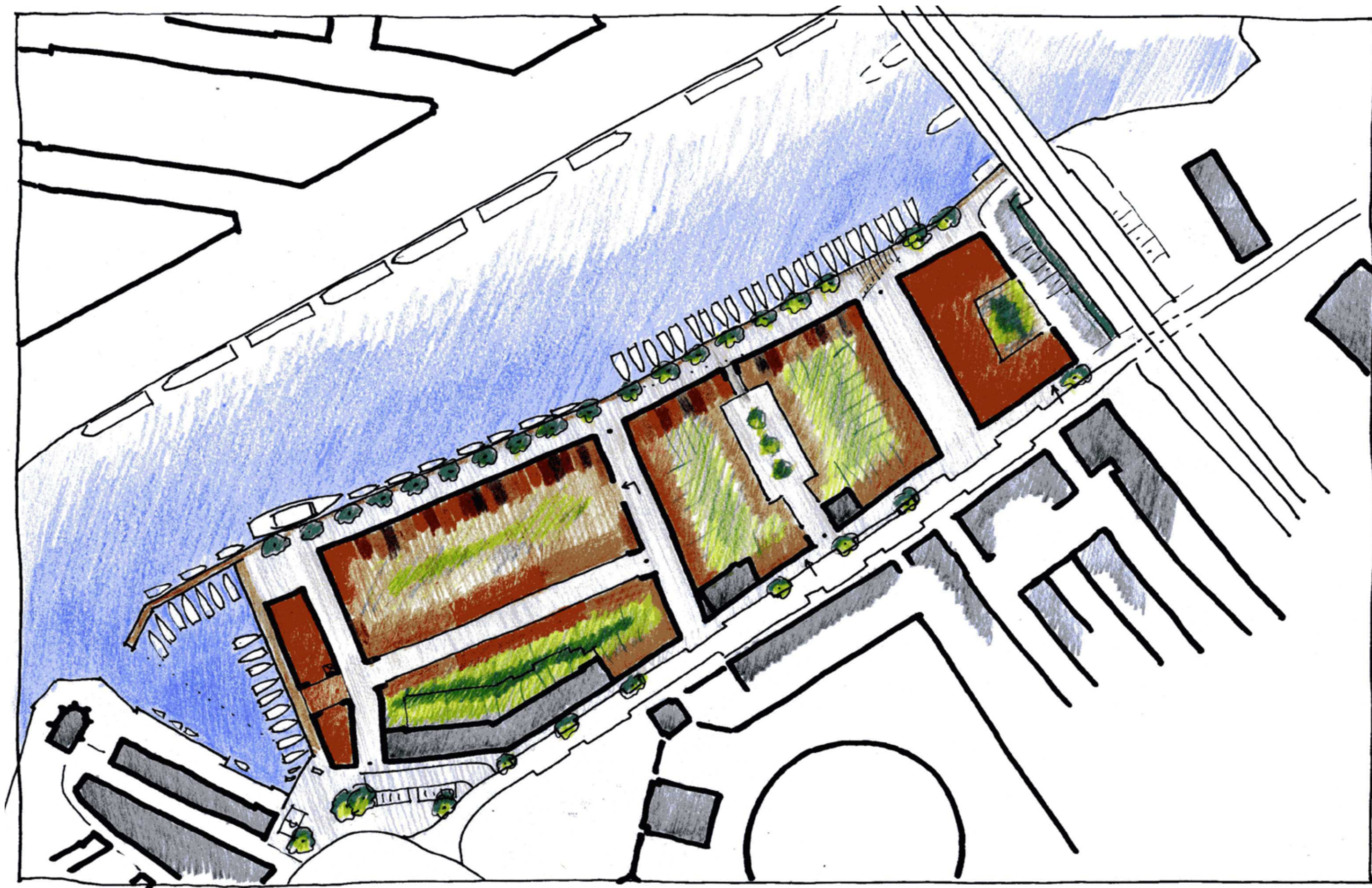


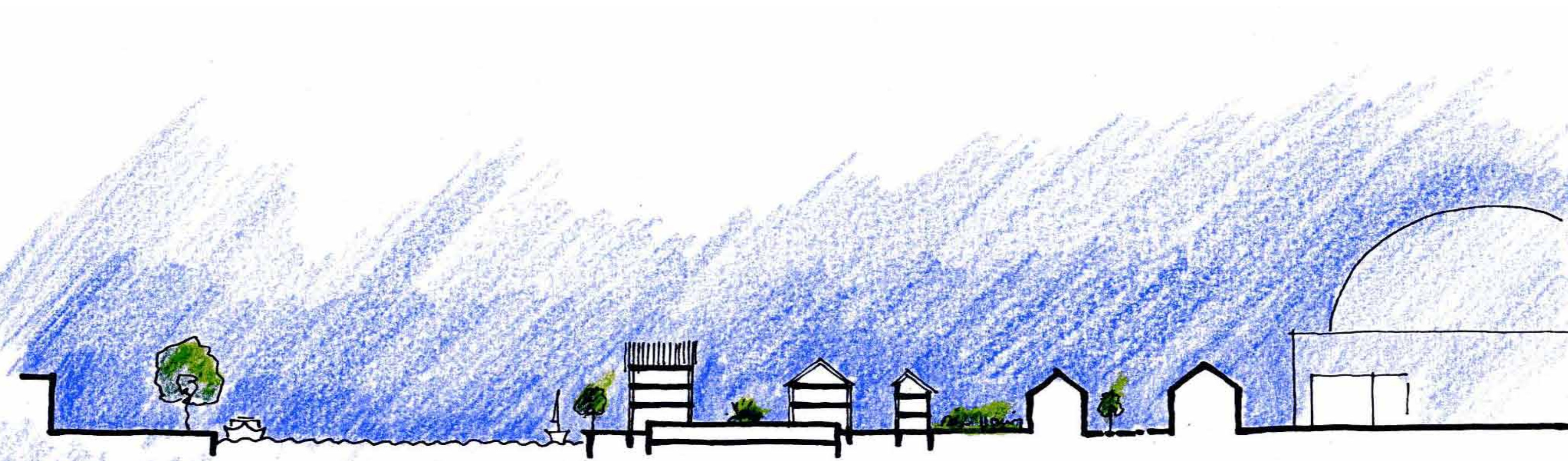


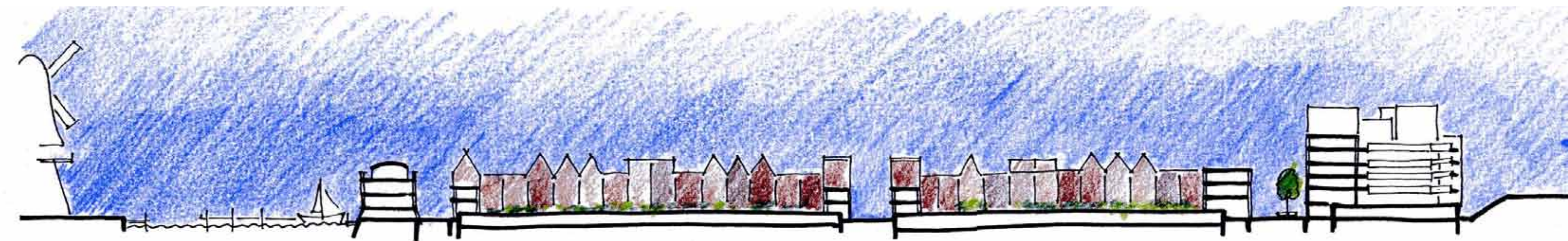


P06065 Haarlem Scheepmakerskwartier **kabels en leidingen - plattegrond** Inbo voor De Key/De Principaal 7 juni 2010

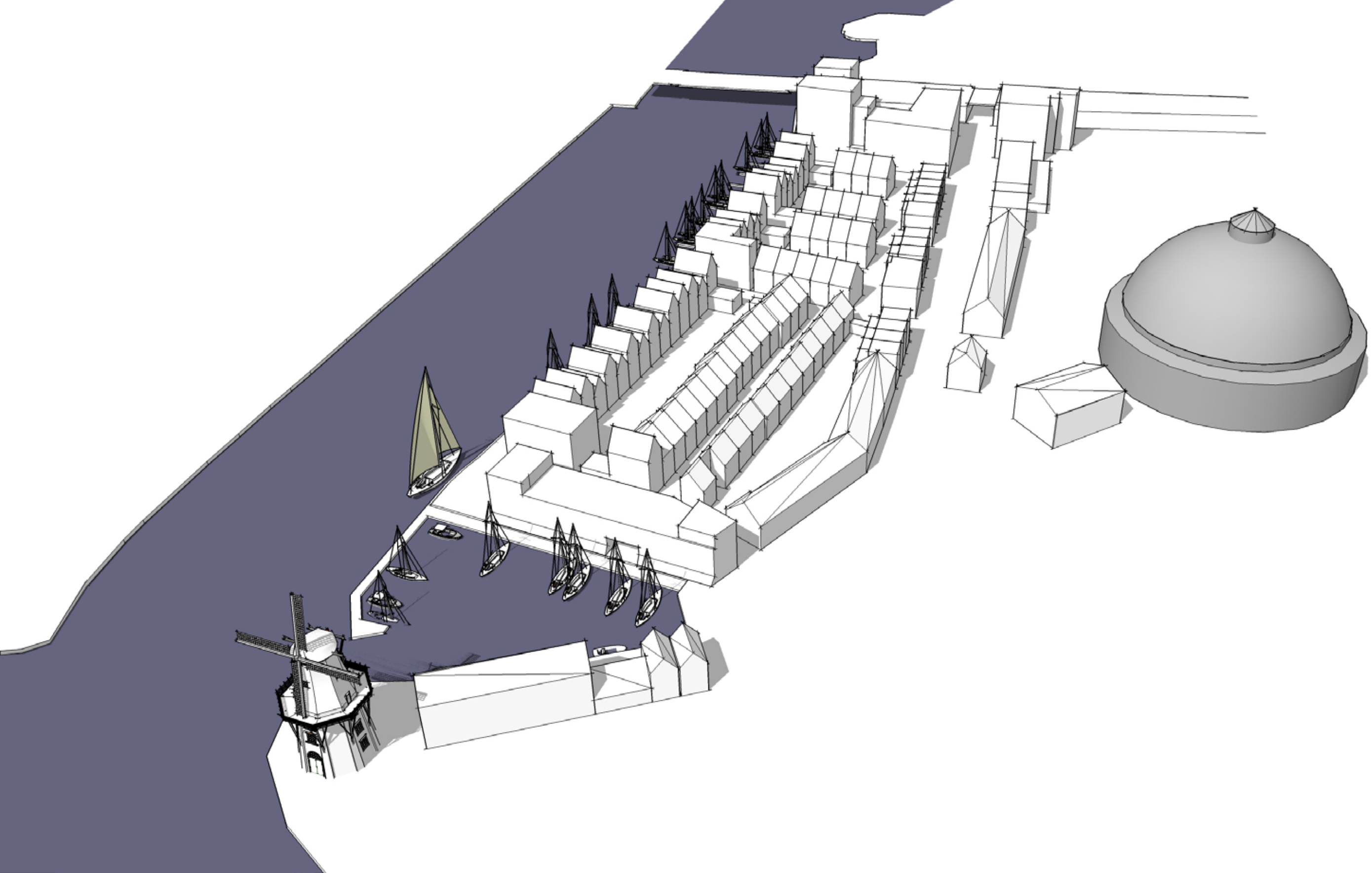


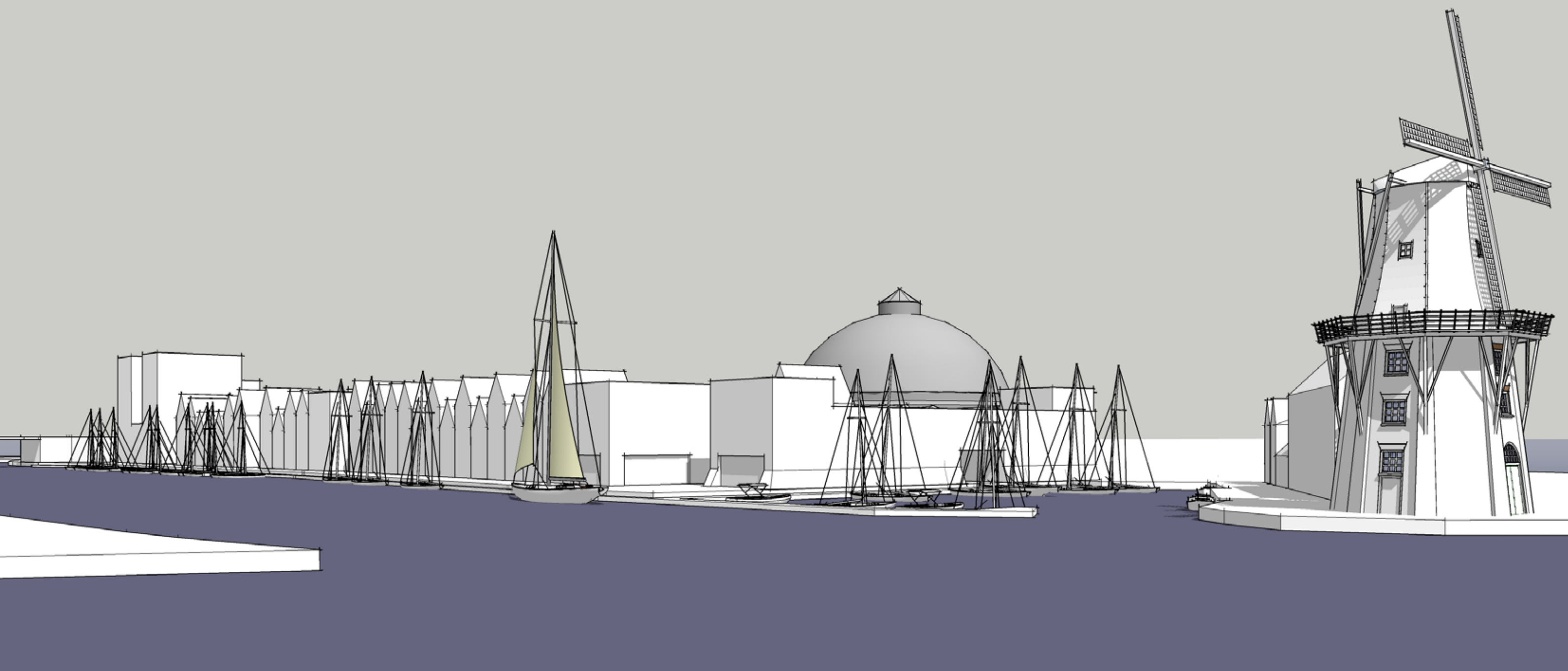


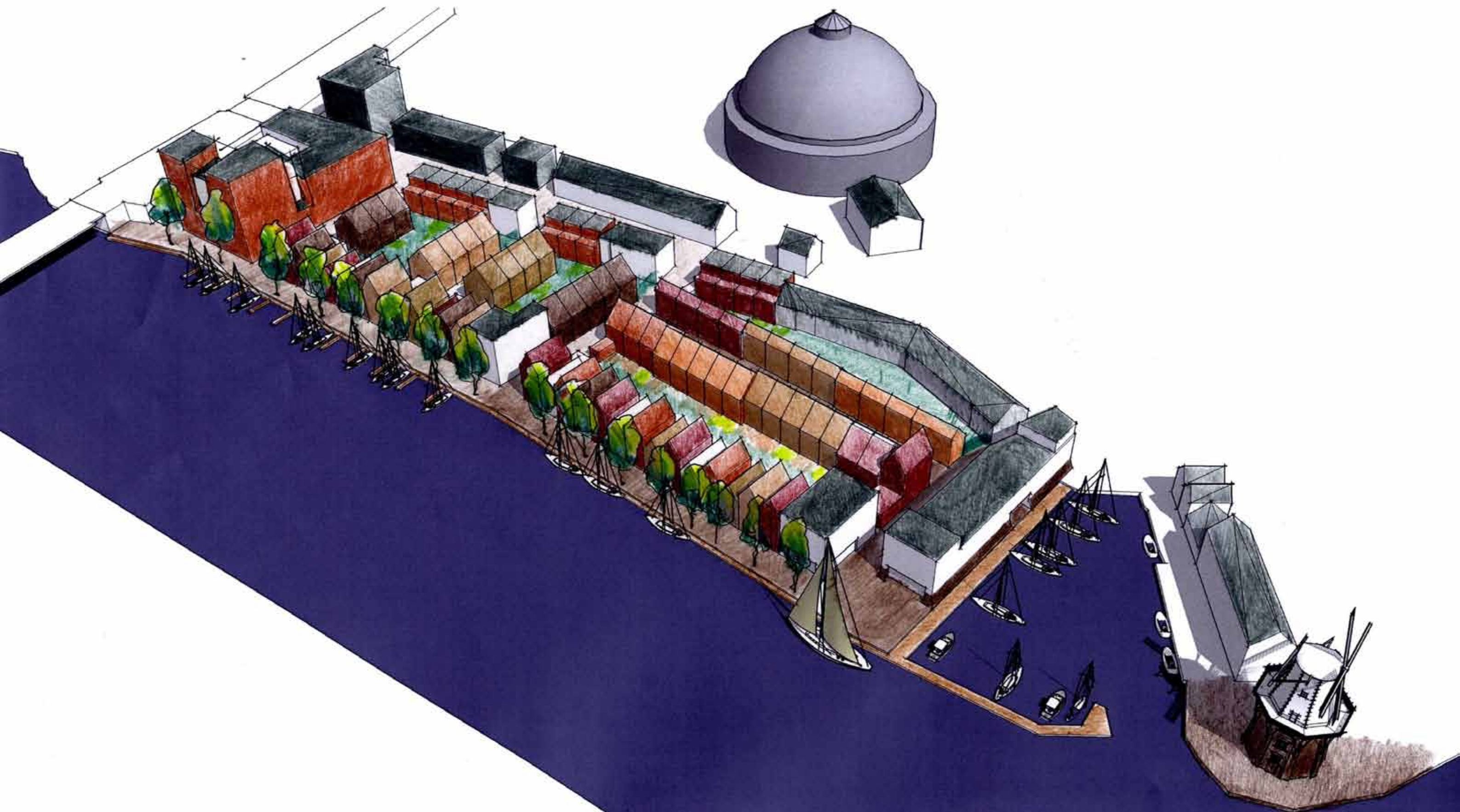












Complexnr: 113 Spoorzone Scheepmakerskwartier
Grondexploitatie per 1 januari 2010

Stadsdeel:
 Planeconoom: E. Winkelman
 Projectleider: M. Rutherglen
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2010
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2005
 Einde exploitatie 2017
 Loopjaar GrEx 2010
 Kosten stijging (%) 2,00%
 Opbr. stijging (%)
 Rente (%) 5,00%

Versie: bijgesteld 1-1-2010
 Status : Lopende versie

	per 2017 Totaal	31-12-2009		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	
		Boekwaarde	Verplichtingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
INVESTERINGSUITGAVEN																	
1 Verwerving	6000	2.169.281	2.169.281	2.169.281													
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200																
3 Milieu onderzoek	6310																
4 Bodemsanering incl subsidie	6320	400.000								400.000							
5 Hoofdinfrastructuur	6530																
6 Bouwwijpmaken	6400																
7 Woonrijpmaken	6520	600.000									600.000						
8 VTU, Planontwikkeling	1001	454.089	277.957		15.452	65.000	69.570	127.935	176.132								
9 Dotatie Omslagfonds	8500																
10 Dotatie I.S.V.	8500																
11 Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500																
12 Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500																
13 Bijdrage aan derden	6510																
14 Overige uitgaven	6540																
Subtotaal 1 t/m 14		3.623.370	2.447.238	2.169.281	15.452	65.000	69.570	127.935	176.132	400.000	600.000						
OPBRENGSTEN																	
21 Uitgifte woningbouw	8110	-3.342.689									-2.216.046	-151.359				-975.284	
22 Uitgifte kantoren	8120																
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130																
24 Uitgifte voorzieningen	8140																
25 Bijdrage I.S.V.	8300																
26 Bijdrage Gemeente	8800																
27 Bijdrage Provincie	8840	-1.000.000								-400.000	-600.000						
28 Bijdrage Rijk	8820																
29 Bijdrage derden	8900																
30 Overige opbrengsten	8200																
Subtotaal 21 t/m 30		-4.342.689								-400.000	-2.816.046	-151.359				-975.284	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-719.319	2.447.238	2.169.281	15.452	65.000	69.570	127.935	176.132		-2.216.046	-151.359				-975.284	
EXPLOITATIE																	
40 Rente vreemd vermogen	6600	1.239.697	489.959	--	108.464	114.196	121.670	69.173	76.456	149.892	162.671	126.484	63.299	61.923	65.020	68.271	52.178
41 Tijdelijk beheer	6100	-9.803	-9.803				1.772	-11.575									
Subtotaal 40 t/m 41		1.229.894	480.156		108.464	114.196	121.670	70.945	64.881	149.892	162.671	126.484	63.299	61.923	65.020	68.271	52.178
Saldo uitgaven en opbrengsten		510.575	2.927.394		2.277.745	129.648	186.670	140.515	192.816	326.024	162.671	-2.089.562	-88.060	61.923	65.020	68.271	-923.106
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					2.277.745	2.407.393	2.594.063	2.734.578	2.927.394	3.253.419	3.416.090	1.326.527	1.238.468	1.300.391	1.365.410	1.433.681	510.575
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2010		345.578 tekort															