

Aanvullende Notitie ‘Meerweg ontwikkelt meer’

Zoals toegezegd in de raadscommissie van 18 mei ontvangt u een aanvullende notitie waarin zo adequaat mogelijk een antwoord wordt gegeven op de vragen die tijdens de commissie zijn gesteld.

1. Woningbouw

Bij het bepalen van de plek en het type woning, wordt een balans gezocht tussen:

- Hoeveelheid openbare ruimte
- Mate van passendheid in de buurt
- ‘Harense maat’
- Financiële opbrengsten

Deze punten kunnen met elkaar botsen. Per deelgebied willen we het gesprek aan gaan met betrokkenen om een oplossing te vinden die leidt tot de beste balans. Het is daarom heel goed mogelijk dat er minder appartementen komen dan in de visie staat en dat er meer grondgebonden woningen komen. De exacte plek van de woningen staat nog niet vast en zal in nauw overleg bewoners en ontwikkelaars worden bepaald.

2. Consequenties woningbouwcontingentering

De woningbouwaantallen die worden gerealiseerd in het kader van de visie Meerweg tellen mee in het aan de gemeente toegewezen contingent van 1040 woningen tot 2020. Het is allereerst nog maar zeer de vraag of wij in 2020 tot 1040 woningen komen. Ten tweede vinden wij dat deze woningen een hoge prioriteit verdienen vanwege de financiële implicaties van doorschuiven of afvallen. Kortom, op dit punt verwachten wij geen probleem.

3. Mogelijke bezwaren

We hebben goed contact met de buurt en andere betrokkenen. Een grote meerderheid in de buurt is voorstander van het plan op hoofdlijnen. Vooral het aanpakken en veiliger maken van de Meerweg kan op breed draagvlak rekenen.

Op onderdelen bestaan echter bezwaren, waarbij de volgende onderwerpen vaak genoemd worden:

- De appartementen aan de westkant
- De boulevard
- Shared Space
- De plek van de ecologische verbindingszone (EVZ)
- Recreatiewoningen aan de oostkant

Zoals onder 1. is aangegeven, zal in nauw overleg met de buurt en betrokkenen worden besloten welk soort woningen op welke plek zullen komen. Ook over de boulevard kan gesproken worden. Doel is een goede ontsluiting van het gebied. Ook het al dan niet verplaatsen van de jachthaven is nog een discussiepunt. Verkeersveiligheid is cruciaal bij de inrichting van de Meerweg. Shared Space is absoluut geen doel op zich, enkel een mogelijk middel. Samen met de provincie is bekeken waar de EVZ (ecologische verbindingszone) het beste kan komen. Samen met bewoners en betrokkenen wordt bekeken waar de recreatiewoningen het beste kunnen komen en in welke aantallen.

Na besluitvorming in de raad zullen we snel om de tafel gaan met de buurt en betrokkenen, om te kunnen achterhalen waar de bezwaren precies zitten. Alle partijen hebben al aangegeven graag met ons het gesprek aan te gaan om te komen tot goede oplossingen. De inzet is daarom ook het vinden van oplossingen die kunnen rekenen op brede steun. Wel zullen we deze oplossingen snel willen bereiken, om te voorkomen dat bezwaarmakers het proces dusdanig lang traineren dat we subsidies mislopen.

4. Wel of geen overname weg, wel of geen subsidies

De aanpak van de Meerweg is een essentieel onderdeel van dit plan. Als de gemeente de Meerweg in bezit heeft, is ze in de gelegenheid deze weg naar eigen inzicht aan te pakken. Blijft de weg bij de provincie, dan is ongewis of de provincie de onderhoudswerkzaamheden gaan intensiveren, dan wel over gaat tot een reconstructie. Dit is dan volledig aan de provincie.

Als de Meerweg niet wordt overgenomen, komt er geen € 7,8 miljoen aan subsidie binnen (de subsidie is namelijk voor het integrale plan) en kunnen de voorgestelde ingrepen niet plaatsvinden. Wat dan wel mogelijk is, is het volgende:

- Aan de oostkant kunnen de ontwikkelingen van het strand en de recreatiewoningen plaatsvinden. De verwachting is wel dat als de upgrading van het totale gebied niet door gaat, investeerders minder happig zijn.
- Aan de westkant kan Geveke nog steeds zijn woningen ontwikkelen. De ontsluiting is wel moeilijker op te lossen.
- Particulieren en bedrijven aan de Meerweg kunnen hun plannen uitvoeren. De verwachting is wel dat als de upgrading van het totale gebied, en dan met name de aanpak van de Meerweg, niet door gaat, deze partijen hier minder happig op zijn.

Kortom, we verwachten dat zonder subsidie er minder particuliere initiatieven zullen plaatsvinden. De opbrengsten van deze initiatieven kunnen we dan inzetten om delen van het plan uit te voeren, maar dit zal minder dan 10% van het oorspronkelijke plan zijn.

Voordeel is wel dat de jaarlijkse onderhoudslasten van de Meerweg bij de provincie blijven.

Wordt de weg wel overgenomen, dan zal de provincie de komende maanden achterstallig onderhoud uitvoeren. Dit is onderdeel van het onderhandelingsresultaat. De weg wordt naar verwachting dan per 1 januari 2011 overgenomen en vanaf dat moment is onderhoud een verantwoordelijkheid van de gemeente.

5. Projectkosten

De raad heeft gevraagd om nadere informatie over de kostenopbouw van het project. Die treft u in een bijlage bij deze notitie aan. De bijlage bevat de kostenopbouw op deelprojectniveau. Die kosten zijn ontleend aan een gedetailleerde berekening van alle verwachte ingrepen die zullen plaats vinden. Die berekeningen zijn uitgevoerd door INVRA - Plus op basis van het visiedocument.

In die berekening is een ruime marge onvoorzien opgenomen (20%) omdat de berekening 'slechts' is gebaseerd op een visiedocument en niet op al nader uitgewerkte plannen. Onvoorziene kosten, prijsstijgingen e.d. zijn dus in feite ruim afgedekt. Aan de andere kant betekent dat ook dat ruim is gesubsidieerd omdat subsidiebedragen zijn gebaseerd op die kostenberekening. In het bedrag van € 11 miljoen is rekening gehouden met 20% externe inhuur. Daaruit kunnen dus inhuur van derden door de gemeente, externe onderzoeken (waaronder die naar de aanpak van de Meerweg), procedures etc. worden gefinancierd. Naar verwachting kunnen kosten van externe inhuur ruim worden gedekt.

6. Beheers- en onderhoudskosten

Op dit moment zijn alleen onderhoudskosten geraamd voor de Meerweg. De extra beheers- en onderhoudskosten worden geschat op circa € 10.000 per jaar. Overigens moeten we niet vergeten dat het project naast leges en toeristenbelasting ook additionele opbrengsten zal opleveren voor de gemeente, namelijk de OZB van ca. 45 woningen van minimaal € 500.000 zal aan het eind van het project jaarlijks minimaal € 25.000 OZB genereren. Dit alles is nog niet in de begroting opgenomen.

7. Riolering

De riolering onder de Meerweg kan als nieuw worden beschouwd en is pas over ongeveer 30 jaar aan vervanging toe. De riolering voldoet aan alle eisen en het regenwater is ontkoppeld. Vervanging van de weg aangrijpen om ook de riolering te vervangen is daarom niet aan de orde. Wel doen zich problemen voor bij heftige regenval omdat de pomp die het rioolwater de verdergelegen persleiding instuurt op dat moment onvoldoende capaciteit heeft. De problemen zijn dan juist aan de westkant van de Meerweg het eerste merkbaar. Aanleg van de boulevard en reconstructie van de Meerweg zou een goede reden zijn de pomp te vervangen door een sterkere. We verwachten dat we die kosten uit het project kunnen worden gefinancierd.

8. Private investeringen

In de commissievergadering is meermalen gevraagd naar de kans dat de verwachte particuliere bijdragen achterwege blijven als de voorziene ontwikkelingen onverhoopt niet zullen plaatsvinden. In de nogmaals voor u ter inzage gelegde vertrouwelijke notitie is de samenstelling van de particuliere bijdrage uiteengezet (dit is tevens als vertrouwelijke bijlage toegevoegd). De huidige ingeschatte bijdrage is nog maar een derde van wat in een eerder stadium door een extern bureau was geraamd bij de opstelling van de visie en de helft van wat is berekend vorig jaar door bureau Metrum. Het illustreert slechts dat we voortdurend ramingen bij stellen aan economische omstandigheden en marktontwikkelingen. Het nu geraamde bedrag van € 1,5 miljoen is een realistische schatting. Het volgende overzicht, dat gebaseerd is op recente gesprekken met de particuliere partijen, geeft aan hoe wij tegen de particuliere bijdrages aankijken:

Snelheid van uitvoering	Minimum	Maximum
1-3 jaar	€ 775.000	€ 1.865.000
3-4 jaar	€ 505.000	€ 1.020.000
4-5 jaar	€ 240.000	€ 320.000

Ter onderbouwing hiervan, willen we u op het volgende wijzen:

- Een aantal ondernemers en ontwikkelaars heeft inmiddels ook investeringen gedaan die ze zullen willen terugverdienen. Voor een aantal locaties hebben zich meerdere potentiële ontwikkelaars aangemeld. Dat geeft een indicatie van de kwaliteiten en de winstverwachtingen langs de Meerweg.
- Een extra prikkel voor ontwikkelaars en ondernemers is dat zij indirect de vruchten kunnen plukken van de gesubsidieerde investeringen in het gebied en dat het daarom aantrekkelijk is nu mede te investeren. Naar onze mening beseffen ondernemers en ontwikkelaars ook dat er een unieke win-win situatie kan worden gecreëerd door nu te investeren.
- Op de ontwikkeling van de grote parkeerplaats op de westflank hebben we zelf invloed omdat het gaat om grond van het Meerschapp waarvoor we zelf ontwikkelende partijen kunnen selecteren. Ook op de hoogte van de bijdrage van die ontwikkelaar hebben we dus veel invloed.
- Het is mogelijk dat nieuwe investeerders zich melden, als het project eenmaal lost komt.

De garantstelling die de EFRO heeft gevraagd betekent dat in het extreme geval alle particuliere investeringen achterwege zouden blijven de gemeente instaat voor het bedrag van € 1,5 miljoen.

9. Risico's in verband met eindtermijnen subsidies

De EFRO-subsidie loopt tot 31 december 2014. De provincie geeft overigens aan dat art. 56 lid 1 van de EFRO verordening als uiterste declaratietermijn 31 december 2015 aangeeft. Mocht blijken dat we te zijner tijd tot nog langer nodig hebben, dan kunnen we daar een beroep op doen. Krijgen we dit dan niet toegewezen, dan kunnen we voor het desbetreffende deelgebied een nieuwe afweging maken.

De overige subsidies lopen nog door in 2015. Daarom zal het doel zijn voor de afloop van de EFRO termijn alle declaraties in te dienen en ervoor te zorgen dat projecten die niet gereed zijn kunnen worden gefinancierd uit andere subsidies of uit de eigen bijdrage en om tijdig SNN te informeren dat het project weliswaar nog niet klaar is maar dat dat binnen afzienbare tijd wel het geval zal zijn.

Overigens heeft SNN zelf al aangegeven dat facturering en uitvoering niet noodzakelijkerwijs op hetzelfde moment hoeven te vallen. Dat betekent in feite dat in december 2014 nog kan worden gefactureerd voor kosten die we pas in 2015 maken. Als hetzelfde principe voor de andere subsidies geldt, kunnen zelf nog kosten uit 2016 worden gedeclareerd.

Vooropgesteld, we verwachten dat we alles af kunnen hebben op 31 december 2014. Indien dit echter niet mogelijk is, zijn er nog voldoende mogelijkheden om alle toegezegde subsidie alsnog veilig te stellen.

10. Werkgelegenheid

Aanvullend aan de raadscommissievergadering is door de CDA fractie gevraagd nadere informatie te geven over de 35 fte. Als onderbouwing van de subsidieaanvragen van het Meerschap, de provincie en Haren is door de Grontmij het Koepelplan opgesteld. Daarin zijn alle 40 projecten rondom het meer de komende jaren in onderling verband in beeld gebracht en de economische effecten zijn berekend. Op basis van de verwachte investeringen is een extra werkgelegenheid van 105-135 arbeidsplaatsen berekend. 35 daarvan worden direct toegeschreven aan de ontwikkelingen aan de Meerweg. Die arbeidsplaatsen worden uiteraard alleen maar gecreëerd door de realisatie van de projecten en door de multipliereffecten die dat met zich meebrengt. Het geheel is meer dan de som der delen.

Die arbeidsplaatsen kunnen deels worden toegeschreven aan de uitvoering van de diverse projecten (bouw, aanleg etc), voor een belangrijk deel doordat in het gebied zelf arbeidsplaatsen worden gecreëerd in o.a. horeca en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zal het toenemend aantal bezoekers en recreatieve ontwikkelingen effect spin-off hebben naar het dorp Haren en zullen ook winkeliers en Haren en toeleveringsbedrijven profiteren van de toegenomen activiteiten langs de Meerweg en op het Paterswoldsemeer.

11. Planning

De planning is cruciaal in dit project. De deadlines in de planning worden bepaald door de subsidievoorwaarden. De daadwerkelijke haalbaarheid van de planning is voor een belangrijk deel afhankelijk van de procedures die moeten worden doorlopen en van het verloop van onderhandelingen met particuliere grondeigenaren en ontwikkelende partijen.

Aan de basis van de planning zal een strategie ten grondslag moeten liggen die leidt tot een pad waarin financieringsstromen, het instrumentarium van de Wro, de Crisis- en herstelwet en onderhandelingen met ontwikkelaars optimaal worden benut. Uit zo'n strategische aanpak zou kunnen blijken dat het wellicht niet in alle gevallen zinvol is om met een ontwikkelaar tot voorafgaande (anterieure) afspraken te komen maar dat de publiekrechtelijke route via een exploitatieplan mogelijk de voorkeur geniet. Vooruitlopend op een definitief plan van aanpak gaan we ervan uit dat de te kiezen aanpak wordt gekenmerkt door:

- een snelle ontwikkeling van openbare voorzieningen;
- realisatie van quick wins;
- deelplanontwikkeling op basis van een integraal eindplaatje;
- geen projecten oppakken waarvan de financiering niet is zeker gesteld;
- projecten parallel opstarten;
- streven naar win-win situaties en draagvlak.

Op 31 mei a.s. besluit de raad tot overname van de Meerweg en de inzet van de bruidsschat als gemeentelijke bijdrage. Daarmee is aan de voorwaarden voldaan om het project te starten en komt geld beschikbaar voor de uitvoering (de eigen bruidsschat en/of een eerste voorschot van EFRO/provincie). Uitgangspunt is dat de projectorganisatie wordt uitbesteed en dat het projectbureau zorgt voor een gedegen planning op basis van hierboven genoemde uitgangspunten. Op hoofdlijnen zal het proces er naar ons idee als volgt uitzien:

Zomer 2010

1. Interne projectverantwoordelijke en stuurgroep installeren met als eerste opdracht de projectorganisatie op te zetten en te zorgen voor de inhuur van expertise op het gebied van project- en procesmanagement, subsidiebeheer, plan-economische ondersteuning, juridische ondersteuning, civieltechnische ondersteuning.
2. Selectie ondersteunende partijen.

Najaar 2010

1. Strategievorming, afronding plan van aanpak, planning en projectorganisatie vaststellen op basis van voorstel van gedetecteerd projectbureau. Vaststelling van de aanpak door college, de raad wordt geïnformeerd.
2. Per deelproject visie nader uitwerken en tot ontwerp en stedenbouwkundige (verkeerskundige) invulling komen. De raad wordt gevraagd in te stemmen met (stedenbouwkundige) deelplannen die klaar zijn, voordat bestemmingsplanprocedures worden gestart.

3. Bestaande projecten (Helder, Villa Sasso) verder uitwerken en zo mogelijk tot (stedenbouwkundige) afronding komen met het oog op snelle ontwikkeling. De raad wordt gevraagd in te stemmen met het stedenbouwkundig plan.
4. Start onderhandelingen met ontwikkelaars, selectie van potentiële ontwikkelaars, onderhandelingen relevante bestaande partijen met het oog op de realisatie van intentie- en/of voorafgaande (anterieure) overeenkomsten en financiële afspraken. De raad wordt geïnformeerd over de voortgang en de resultaten.
5. 1 januari 2011 overname van de Meerweg.

Eerste helft 2011

1. Start van deelprojecten die zonder bestemmingsplanwijzigingen kunnen worden gerealiseerd (quick - wins). De raad wordt geïnformeerd.
2. Start van de eerste procedures.
3. Voortzetting onderhandelingen en planvorming.
4. Start uitvoering van eerste deelprojecten.

Vanaf tweede helft 2011

1. Waar nodig voortzetting vertraagde deelprojecten.
2. Voortzetting ingezette uitvoering.
3. Procedures afronden en/of voortzetten.

Op hoofdlijnen is het een proces van:

1. gezamenlijk ontwerpen van (stedenbouwkundige) deelplannen
2. daarover nadere (financiële) afspraken maken met ontwikkelaars/partijen
3. bestemmingsplanprocedures voeren en vergunningen verlenen en tenslotte
4. uitvoeren.

Een en ander onder verantwoordelijkheid van het college. De raad zal regelmatig worden geïnformeerd over de voortgang en om instemming worden gevraagd bij stedenbouwkundige plannen als basis voor een bestemmingsplanprocedure. Verder zal de raad worden geïnformeerd over dreigende vertraging, afwijkingen van de kostenramingen en andere financiële verrassingen. En de raad zal uitaard haar rol spelen in de (bestemmingsplan) procedures en daar waar wordt gekozen voor exploitatieplan in plaats van voorafgaande (anterieure) overeenkomst. De verwachting is dat de Meerweg minstens eens per kwartaal zal worden geagendeerd voor de raad.

12. Doorlooptijd per deelproject

De vraag is aan de orde geweest naar de doorlooptijd van de deelprojecten inclusief de noodzakelijke procedures en of we de procedures binnen de subsidietermijn kunnen afronden.

Onomstreden plannen

Gemakshalve nemen we drie/kwart jaar voorbereidingstijd per deelproject. In dat jaar vinden onderhandelingen met de ontwikkelaar en bewoners plaats om tot een gedragen deelplan te komen en worden de nodige vooronderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan uitgevoerd, voor zover dat nog nodig is. Het gaat om flora- en fauna onderzoeken, milieu, geluid etc. Een procedure voor een plan dat voldoende draagvlak heeft bij bewoners en ondernemers en dus onomstreden is heeft een doorlooptijd van 9 maanden. Van start planvorming tot daadwerkelijk start bouw zou dus maximaal 1,5 jaar duren. Voor een aantal plannen is een deel van de planvorming al gebeurd en voor een deel van de plannen zal de planvorming een kortere doorlooptijd hebben.

Omstreden plannen

Omstreden plannen hebben uiteraard een langere doorlooptijd. Planvorming zal meer tijd vergen omdat zal worden getracht tot overeenstemming te komen met bewoners en/of ondernemers. Lukt dat niet dat moet rekening worden gehouden met bezwaren en de gang naar de Raad van State. In het meest zwarte scenario zal de procedure pas na 2 jaar kunnen worden afgerond. Daarbij opgeteld drie/kwart jaar planvorming betekent in totaal bijna 3 jaar voorbereidingstijd voor omstreden plannen. Dat betekent dat we dan nog een kleine twee jaar hebben voor de facturatie van de uitvoering en hoogstwaarschijnlijk nog een jaar extra zoals onder 9. uitgelegd.

Alle onderdelen van het plan kunnen qua uitvoering binnen twee jaar worden afgerond, dus ook in het zwartste scenario blijven we binnen de 'subsidieplanning'.

Naar onze mening hoeft het niet tot het meest zwarte scenario te komen als we gedurende de voorbereiding bewoners en ondernemers maximaal betrekken en als we in staat zijn de bekende pijnpunten zoveel mogelijk weg te nemen. Zoals we hiervoor hebben aangegeven biedt de visie de mogelijkheid op onderdelen een andere invulling te geven dan eerst gedacht zonder de visie zelf geweld aan te doen.

13. Organisatie en ambtelijke inzet

Naar verwachting zal het project zoveel mogelijk extern worden uitbesteed. De kostenraming voorziet daarin. In een kleine organisatie als de onze is gewoon onvoldoende expertise aanwezig om een dergelijk complex project met succes tijdig af te ronden. En ervaring met een dergelijk omvangrijk project is er niet. Maar door juist uit te besteden aan een ervaren partij biedt onze organisatie wel de kans over de schouder mee te kijken en zich een deel van de kennis eigen te maken ten behoeve van de inzet in andere projecten.

Een goede uitbesteding betekent dat de inzet van eigen medewerkers beperkt is en dat andere projecten dus geen vertraging oplopen. De exacte inzet kan op dit moment niet worden ingeschat, mede omdat ze afhankelijk zijn van de afspraken die we daarover met externe bureaus over maken en van het tempo waarmee de uitvoering verloopt. Uitgangspunt moet naar onze mening zijn dat andere essentiële projecten niet in gevaar komen doordat te veel inzet nodig is voor de Meerweg. De exacte vorm waarin wordt uitbesteed is evenmin op dit moment zeker. Het kan interessant zijn nog eens goed te kijken of het wellicht handig is tijdelijk personeel in te huren voor het project in plaats van uit te besteden. Maar dat vraagt nader overleg o.a. met SNN, vanwege de subsidievoorwaarden.

14. Conclusie college

Het project 'Meerweg ontwikkelt meer' is een ambitieus project, dat gepaard gaat met risico's. Het college is zich echter bewust van de risico's en is er van overtuigd dat door een goede projectsturing deze risico's beheersbaar zijn. Het college vindt daarom dat Haren een unieke kans geboden wordt dit gebied een enorme impuls te geven en wil zich daar dan ook vol voor inzetten.

Haren, 25 mei 2010

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester