gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Marktgebouw De Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep
Portefeuillehouder	Marjolein Steffens-van de Water
Collegevergadering	6 december 2022
Inlichtingen	Christien Jordaan (023-5676909)
Registratienummer	2022.0002444

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. te starten met de aanbesteding van het Marktgebouw en in dat kader de verkoop van de percelen kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer sectie F nummers 1887, 3540 en 3541 (allen gedeeltelijk);
2. een kleiner Marktgebouw te realiseren dan in het bestemmingsplan is toegestaan;
3. in afwijking op het parapluplan parkeerregels, het parkeren voor auto's buiten het eigen terrein te realiseren;
4. bij de selectiefase van de aanbesteding uit te gaan van de huisvesting van de bibliotheek in het Marktgebouw;
5. de consequenties van bovengenoemde beslispunten te verwerken in de herziening van de grondexploitatie en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad;
6. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

We willen met het project De Nieuwe Kom (hierna: Nieuwe Kom) het bestaande centrum aanvullen en bijdragen aan een compact, levendig, leefbaar en aantrekkelijk centrum in Nieuw-Vennep. Een centrum met culturele en maatschappelijke functies, met ruimte voor verblijf en ontmoeten. En dat doen we door het realiseren van een mix van wonen, winkels, voorzieningen, kantoor en horeca.
In Nieuwe Kom zijn plannen voor het realiseren van een aantal nieuwe gebouwen. Een van de nieuwe gebouwen is het Marktgebouw. We willen dat het Marktgebouw een maatschappelijke, culturele en commerciële functie krijgt met daarboven woningen. Er moet een levendige plint komen, die het plein en het Marktgebouw verbindt. Onze inzet is om de bibliotheek naar de begane grond van het Marktgebouw te verplaatsen. Onder voorbehoud van de definitieve besluitvorming door de gemeenteraad over de verplaatsing van de bibliotheek, wordt bij selectiefase van de aanbesteding uitgegaan van een maatschappelijke (bibliotheek)functie in het Marktgebouw. Dit heeft als gevolg dat er een lagere grondwaarde is.

Een klein deel van het perceel dat bestemd is voor het Marktgebouw is in eigendom van een private partij. De betreffende eigenaar is niet ingegaan op ons voorstel om de grond aan ons te

verkopen. We hebben daarom gekeken naar een alternatieve stedenbouwkundige opzet, waarbij we onafhankelijk van derden het Marktgebouw kunnen realiseren. Het Marktgebouw wordt hierdoor ongeveer 400 m² kleiner dan oorspronkelijk bedacht was. Hierdoor kan de gemeente circa 45 appartementen laten bouwen. Dat is circa 15 appartementen minder dan waar eerder van werd uitgegaan.

Het parkeren moet volgens het parapluplan parkeren (2018.0056736) op eigen terrein worden gerealiseerd. Omdat het Marktgebouw een beperkt oppervlak kent, met meerdere bouwlagen, is het technisch en financieel niet haalbaar om het parkeren binnen de kavel te realiseren. Voor de parkeerplaatsen moet er buiten de kavel een oplossing worden gevonden. De overcapaciteit in de parkeergarage van Ymere wordt als oplossing voorgesteld. Daarover moeten onder meer afspraken met Ymere worden gemaakt.

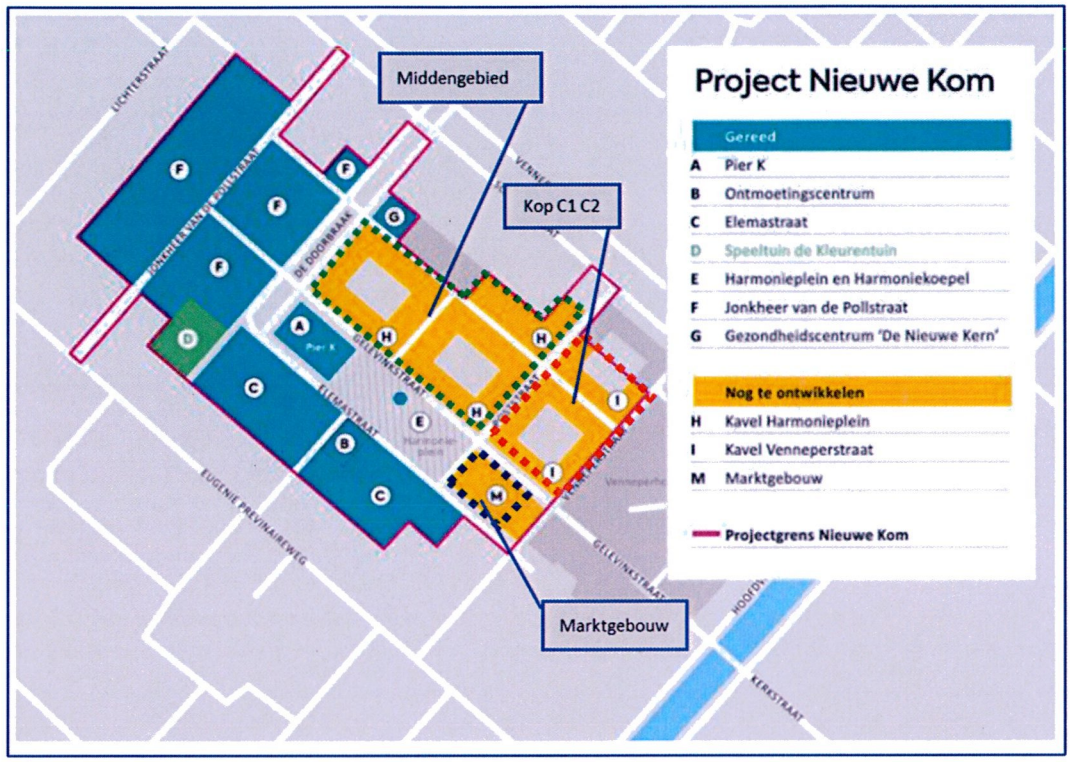
3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen met Nieuwe Kom het bestaande centrum aanvullen en bijdragen aan een compact, levendig, leefbaar en aantrekkelijk centrum in Nieuw-Vennep. Een centrum met culturele en maatschappelijke functies, met ruimte voor verblijf en ontmoeten. En dat doen we door het realiseren van een mix van wonen, winkels, voorzieningen, kantoor en horeca.
In Nieuwe Kom hebben we plannen voor het realiseren van een aantal nieuwe gebouwen. Een van de nieuwe gebouwen is het Marktgebouw. Dit gebouw moet komen tussen het Harmonieplein, de Gelevinkstraat en de Elemastraat (zie afbeelding 1 hieronder). Het Marktgebouw krijgt het karakter van een openbaar gebouw en onderscheidt zich in verschijningsvorm en architectuur van andere gebouwen in de omgeving. De begane grond krijgt een maatschappelijke, culturele en/of commerciële functie, zoals een bibliotheek en horeca. Daarboven komen woningen.

Wat is de aanleiding, context?

Ongeveer twintig jaar geleden zijn voor Nieuwe Kom plannen gemaakt waarvan delen al tot ontwikkeling zijn gebracht. Het Cultuurgebouw Pier K, de woningen aan de Jonkheer van de Pollstraat, de Elemastraat en De Doorbraak en het gezondheidscentrum zijn inmiddels gerealiseerd. Daarnaast zijn enkele omliggende straten opnieuw ingericht met een uitstraling en inrichting die past bij een centrum van een dorp als Nieuw-Vennep.
Vanwege de crisis op de woningmarkt zijn de woningbouwplannen stil komen te liggen en zijn bijvoorbeeld de grotendeels braakliggende terreinen aan de Gelevinkstraat en Poststraat nog niet ontwikkeld. Deze terreinen zijn in eigendom van twee private partijen en van ons, de gemeente.



Afbeelding 1: Project De Nieuwe Kom

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2019 een motie "Regie op de Nieuwe Kom" aangenomen. Hierin werd verzocht de regie op de uitvoering van de plannen van Nieuwe Kom steviger ter hand te nemen, in overleg te treden met alle belanghebbenden en de gemeenteraad te informeren. Inwoners, de dorpsraad Nieuw-Vennep en de ondernemersverenigingen zijn ongerust over de voortgang en willen net als wij en de gemeenteraad meer voortgang in het project.

In het afgelopen jaar is er regulier overleg geweest met de dorpsraad. Periodiek praten we de dorpsraad bij over de voortgang van het project. Zowel de dorpsraad als de ondernemers hebben eind 2021 een bestuurlijk overleg gehad. Op 7 maart 2022 is er een informatieavond geweest over het beeldkwaliteitsplan waar ongeveer 100 bezoekers waren. Op 11 juni 2022 vond de informatiemarkt op het Harmonieplein plaats.

Welk doel wordt nagestreefd?
We willen dat het Marktgebouw een maatschappelijke, culturele en/of commerciële functie krijgt, zoals een bibliotheek en horeca, met daarboven woningen. Er moet een levendige plint komen, die het plein en het Marktgebouw verbindt. Onze inzet is om de bibliotheek naar de begane grond van het Marktgebouw te verplaatsen met daarnaast horeca. Dit zijn functies die elkaar goed aanvullen. Het Marktgebouw is een kwalitatief betere plek voor de bibliotheek door meer natuurlijke aanloop en zichtbaarheid. Ook levert het een bijdrage aan de leefbaarheid in de Nieuwe Kom en voorziet de locatie in een fysieke verbinding met het Harmonieplein wat bijdraagt aan de ontmoetingsfunctie van het plein. Het Marktgebouw moet één gebouw worden, dat alzijdig is en een uitgesproken architectuur heeft met een accent in de vorm van een toren op de hoek bij de Poststraat. Dit sluit aan bij de actualisatie van het Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep 2022 (2022.0000759). Het Marktgebouw

wordt beeldbepalend vanwege de ligging op een bijzondere locatie in het middelpunt van het dorpscentrum en aan het belangrijkste plein, het vrijstaande, alzijdige karakter, de publieke functie, de hoogte en bijzondere elementen zoals de toren.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Gebouw

Een klein deel van het perceel dat in het bestemmingsplan bestemd is voor het Marktgebouw is in eigendom van een private partij. De betreffende eigenaar is niet ingegaan op ons voorstel om de grond aan ons te verkopen. We hebben daarom gekeken naar een alternatieve stedenbouwkundige opzet, waarbij we onafhankelijk van derden het Marktgebouw kunnen realiseren. Dit is gelukt binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Het Marktgebouw wordt hierdoor ongeveer 400 m² kleiner dan oorspronkelijk bedacht was. Hierdoor kunnen we circa 15 woningen minder bouwen en komt een deel van de bibliotheek mogelijk op een vide. Hiermee blijft de ontwikkeling binnen de bestemmingsplangrenzen, waardoor er op dat vlak geen uitgebreide omgevingsvergunningprocedure hoeft te worden doorlopen.

Het Marktgebouw wordt maximaal 15 meter hoog. De toren wordt maximaal 27 meter hoog en staat op de hoek van de Gelevinkstraat en de Poststraat (conform bestemmingsplan). Deze toren vormt een herkenningspunt dat al vanaf de Schoolstraat en de Hoofdweg zichtbaar is. Het versterkt de entree van het centrumgebied gezien vanuit de Poststraat. De toren krijgt een uitgesproken architectonische uitwerking. De toren vormt een verbijzondering van het hoofdvolume van het Marktgebouw en blijft daar een integraal onderdeel van. Aan de pleinzijde wordt de toren voorzien van een klok.

Bestemmingsplan

Het planologisch-juridisch kader voor het Marktgebouw wordt gevormd door het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010' (2010.0012203), het 'Parapluplan Wonen' (2021.0002704) en het 'Parapluplan Parkeerregels' (2018.0056736).
De afmetingen van het Marktgebouw, zoals hiervoor omschreven, passen binnen het bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn onder meer de functies wonen, maatschappelijk, commercieel (zoals detailhandel, dienstverlening en horeca) en (ondergronds) parkeren toegestaan.

Elke ontwikkelaar is verplicht om te voldoen aan de parkeernorm die hoort bij de functies die worden gerealiseerd. Het parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Omdat het Marktgebouw een beperkt oppervlak kent, met meerdere bouwlagen, is het technisch en financieel niet haalbaar om het parkeren binnen de kavel te realiseren. Het parkeren zal dan ook buiten de kavel worden opgelost.
De partij die de aanbesteding wint, krijgt de verplichting om te voldoen aan de geldende parkeernormen. Voor de parkeerplaatsen moet er buiten de kavel een oplossing worden gevonden. De overcapaciteit in de parkeergarage van Ymere wordt als oplossing voorgesteld. Met Ymere worden voorafgaand aan de gunningsfase hierover afspraken gemaakt.

Wat zijn de argumenten?

Wonen

Er worden minimaal 45 appartementen gebouwd: (minimaal) 20 middeldure huurappartementen en (minimaal) 25 dure appartementen. Dit aantal is gebaseerd op een proefverkaveling. De uitgangspunten uit het woonbeleid, zoals ten aanzien van middeldure huur, zijn van toepassing op de realisatie van het Marktgebouw.

In de Jonkheer van de Pollstraat, de Elemastraat en De Doorbraak zijn deels al sociale woningen gerealiseerd. Er komen daarnaast nog circa 80 sociale woningen in het Middengebied (kavel Harmonieplein).

Bibliotheek
De bibliotheek is een belangrijke maatschappelijke voorziening. Het draagt bij aan cultuureducatie en ontmoeting. We willen de bibliotheek verplaatsen naar het Marktgebouw. Dit is voor de bibliotheek een kwalitatief betere plek door meer natuurlijke aanloop en zichtbaarheid. Door de veranderende rol van de bibliotheek, is een kleiner vloeroppervlak voldoende. We hebben, onder voorbehoud van het gemeenteraadbesluit over het benodigde krediet, besloten een appartementsrecht voor de bibliotheek in het Marktgebouw aan te kopen. De selectiefase wordt gestart onder voorbehoud van definitieve besluitvorming door de gemeenteraad. De gunningsfase volgt nadat de gemeenteraad een definitief besluit genomen heeft over de huisvesting van de bibliotheek.

Voor de bibliotheek en horeca en eventueel commerciële functies in het Marktgebouw is 1.150 m² bruto vloeroppervlak (bvo) vereist. Omdat er op de begane grond ook ruimte nodig is voor de toegangen naar de woningen, technische installaties en fietsparkeren, zijn deze meters niet volledig op de begane grond te realiseren. Vanwege de eis dat de plint minimaal vijf meter hoog moet zijn, kan een deel van de oppervlakte worden gevonden in het maken van een tussenverdieping. Deze tussenverdieping kan doorlopen boven de fietsenstalling voor bewoners en werknemers, technische ruimtes en de toegangen. Het is wenselijk om aan de openbare kant van het gebouw (zijde van Harmonieplein/Gelevinkstraat) een ruime vide open te laten om het transparante karakter te kunnen behouden. Toch is het ruimschoots mogelijk om een deel van de benodigde ruimte van 1.150 m² te realiseren op de tussenverdieping (circa 350 m²). Op de tussenverdieping kan een deel van de bibliotheekruimte worden ondergebracht, ook de horeca kan hier mogelijk gebruik van maken, met zitjes op de eerste etage die door de hoge glazen gevel uitkijken over het Harmonieplein en de aangrenzende voetgangersstraten. Het is aan de geselecteerde ontwikkelaar en architect om hier invulling aan te geven.

Groen, klimaatadaptatie en duurzaamheid
De eisen rondom klimaat, duurzaamheid en groen uit het bestaande beleid worden opgelegd aan de ontwikkelaar van het Marktgebouw. Voor de benodigde groenvoorziening gelden de normen die gesteld zijn in de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR). Deze worden voor Nieuwe Kom op projectniveau opgelost. Voor het Marktgebouw worden geen aanvullende eisen gesteld.

In het beeldkwaliteitsplan is voorgeschreven dat het dak van het hoofdvolume maximaal dient te worden benut voor regenwaterberging (om het water dat op het gebouw valt, vertraagd af te voeren) en energieopwekking. Dit is één van de belangrijkste manieren om het gebouw klimaatadaptief te maken en te laten voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022.0000040).

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Aanbesteding
De grondverkoop vindt plaats via een aanbesteding. De risico's zijn dat we de aanbesteding moeten stoppen, als de gemeenteraad besluit om de bibliotheek niet te verplaatsen naar het Marktgebouw of dat er geen inschrijving is die aan de gestelde eisen voldoet.

Gronden
Aan de zuidoostzijde van het Marktgebouw ligt het perceel van een private partij, waar voorheen een kringloopwinkel zat. Het hoekje aan de noordoostzijde van deze panden, op de hoek Gelevinkstraat/Venneperstraat, is ons eigendom. In de nieuwe situatie ontstaat hier een pleintje, dat aansluit op de openbare ruimte in de Gelevinkstraat en de Venneperstraat. Tussen de zuidoostgevel van het Marktgebouw en het dichtstbij gelegen deel van de kavelgrens wordt een minimale afstand van vijf meter aangehouden. Tussen beide gebouwen ontstaat hierdoor een steeg die over het grootste deel 6,50 – 7 meter breed is.

Bibliotheek
Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het realiseren van commerciële voorzieningen in het Marktgebouw. Wij willen de bibliotheek, een maatschappelijk voorziening, verplaatsen. Om de financiële gevolgen van deze keuze inzichtelijk te maken, hebben we zowel de maatschappelijke als commerciële bestemming laten taxeren. De grondwaarde met bibliotheek is € 200.000 lager dan wanneer er een commerciële voorziening komt. De grondwaarde met bibliotheek is opgenomen in de grondexploitatie.

Het besluit over de bibliotheek is nog niet formeel vastgesteld door de gemeenteraad. Het eerste deel van de aanbesteding (selectiefase) is daarom onder voorbehoud van akkoord op het verplaatsen van de bibliotheek. Het tweede deel van de aanbesteding (gunningsfase) wordt gestart nadat de gemeenteraad besloten heeft over de verplaatsing van de bibliotheek.

Parkeren
Parkeren is een complexe opgave. Elke ontwikkelaar is verplicht om te voldoen aan de parkeernorm die hoort bij de functies die worden gerealiseerd. Het parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd. De kosten van een relatief kleine garage zijn erg hoog en het aantal is niet voldoende om in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling te voorzien. Er zijn verschillende mogelijkheden om het parkeren op te lossen. Voorgesteld wordt om voor bewonersparkeren gebruik te maken van de overcapaciteit van parkeerplaatsen in de garage van Ymere, aan de overzijde van de straat. In het huidige parapluplan parkeerregels is parkeren op eigen terrein als verplichting opgenomen. We moeten van deze verplichting afwijken met een uitgebreide planologische procedure. Daarnaast willen we afspraken maken met Ymere over de plekken en het aanpassen van de vergunning.

Het fietsparkeren voor bewoners en werknemers van het Marktgebouw wordt inpandig opgelost. Voor bezoekers komen fietsparkeerplaatsen op maaiveld. Goede fietsfaciliteiten en toegankelijkheid van de openbare ruimte vinden we erg van belang.

Bomen
Er staan op dit moment twee vrij grote abelen op het perceel van het Marktgebouw. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2010 (2010.0012203) is al besloten deze bomen niet te behouden. We zijn nu 12 jaar verder en binnen de samenleving wordt terughoudender omgegaan met het kappen van bomen dan ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. De vraag rees in hoeverre de bomen te verplanten zijn. We hebben dat laten onderzoeken. De bomen zijn tegen hoge kosten te verplanten. Hiervoor is € 100.000 geraamd. Daarbij blijft er onzekerheid over de toekomstverwachting van deze bomen na verplanting en of ze de verplanting overleven.
Het alternatief is de bomen te kappen en de te besparen kosten van het verplanten in te zetten voor het planten van groen met een extra kwaliteit, zoals circa 14 jonge bomen in groot formaat. Deze nieuw aan te planten bomen bieden op lange termijn meer zekerheid voor een groene leefomgeving dan het verplanten van de twee abelen. Daarbij kunnen we de

groeiomstandigheden in de grond optimaliseren en ruime boomspiegels realiseren zodat deze bomen hier tot volledige wasdom kunnen komen. Zo dragen we als gemeente nog meer bij aan het verder verduurzamen en klimaatadaptief maken van de fysieke omgeving. In de herziening van de grondexploitatie hebben we daarom € 100.000 extra opgenomen voor groen.

3.3 Wat mag het kosten?
Wat zijn de financiële risico's?

De volgende aanpassingen zijn verwerkt in de herziening van de grondexploitatie:

- een kleiner Marktgebouw met circa 45 appartementen;
- de vestiging van een maatschappelijke functie (bibliotheek) in plaats van een commerciële functie;
- een oplossing voor parkeren buiten het eigen perceel.

De herziening van de grondexploitatie betreft een programmatische wijziging van de deelgebieden Marktgebouw, Meractor (kavel Venneperstraat) en het Middengebied (kavel Harmonieplein). Waarbij voor het Marktgebouw is uitgegaan van het verplaatsen van de bibliotheek naar de plint van het Marktgebouw en parkeren buiten het eigen terrein. De getaxeerde grondwaarde is opgenomen in de herziene grondexploitatie en week niet veel af van de grondwaarde in de oude grondexploitatie.

Daarnaast zijn in de herziening de benodigde investeringen voor het afmaken van de inrichting van de openbare ruimte, inclusief de kosten en opbrengsten voor parkeren, toegevoegd aan de grondexploitatie. Daarentegen is een deel van de raming voor verwerving in Nieuwe Kom komen te vervallen door het kiezen van een andere parkeeroplossing. Het resultaat van de laatste herziening per 1 juli 2019 was -€ 19,4 miljoen Netto Contante Waarde (NCW). De wijzigingen die zijn doorgevoerd, resulteren in een afname van het negatieve resultaat van de grondexploitatie en hiermee sluit het saldo van het project per 1 oktober 2022 op -€ 18,2 miljoen Netto Contante Waarde (NCW).

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad stelt de inhoudelijke en financiële kaders voor de ontwikkeling van Nieuwe Kom vast. Voor het Marktgebouw gelden het bestemmingsplan uit 2010, het parapluplan parkeerregels (2018.0056736), het beeldkwaliteitsplan 2022 en de laatst vastgestelde grondexploitatie (2019.0057711). Wij geven uitvoering aan deze kaders. Binnen het college is de projectwethouder voor de gebiedsontwikkeling Nieuwe Kom het eerste aanspreekpunt.

De grondexploitatie is verouderd en biedt daardoor geen actueel kader voor de verkoop. Daarom wordt voorafgaand aan het sluiten van de definitieve verkoop/realisatieovereenkomst de geactualiseerde grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze herziening (2022.0002447) ligt tegelijkertijd met dit besluit over het Marktgebouw ter besluitvorming voor in het college. Om de gewenste versnelling in het project te realiseren, wordt de aanbesteding parallel aan de besluitvorming van de grondexploitatie in de gemeenteraad opgestart.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Communicatie en participatie

Bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum in 2010 is de omgeving betrokken.

Het beeldkwaliteitsplan met daarin de recente stedenbouwkundige kaders, is in het voorjaar 2022 in de inspraak gebracht. Toen hebben we ook een informatieavond georganiseerd waarin we het beeldkwaliteitsplan en de deelplannen hebben toegelicht.

Op 11 juni 2022 hebben we op het Harmonieplein een informatiemarkt georganiseerd voor alle plannen die we hebben in Nieuw-Vennep. Ook het project Nieuwe Kom was daarbij aanwezig. We hebben daar tientallen belangstellenden geïnformeerd over de plannen.
We zijn en blijven in overleg met de dorpsraad en de ondernemersvereniging OVHZ en de ondernemers in het centrum (BIZ). Ook hebben we overlegd met een aantal direct belanghebbenden en directe buren van het geplande Marktgebouw. Zij hebben hun inbreng kunnen leveren. Wij hebben een afweging gemaakt en daarop gereageerd naar de inwoners. Voor zover het redelijk en mogelijk was hebben we in het kavelpaspoort rekening gehouden met de inbreng van de belanghebbenden. In het kavelpaspoort leggen we de eisen vast waar het gebouw aan moet voldoen.

De inhoud van de besluitvorming wordt bekend gemaakt via de Nieuwsbrief Nieuw-Vennep, Facebook en de webpagina van Nieuwe Kom. Daarnaast worden de eerder betrokken omwonenden per e-mail op de hoogte gebracht en wordt de dorpsraad direct geïnformeerd.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De gemeenteraad wordt jaarlijks geïnformeerd door middel van de voortgangsrapportage Nieuwe Kom. Als daar tussentijds aanleiding voor is, wordt de gemeenteraad nader geïnformeerd bijvoorbeeld door middel van brieven en presentaties. Daarnaast leggen we de herziening van de grondexploitatie separaat ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De realisatie van het centrum van Nieuw-Vennep draagt bij aan een economisch sterke en leefbare metropoolregio. De ambitie van de MRA is om voor 2030 ongeveer 175.000 woningen te realiseren in de metropool. De woningbouw in Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de metropoolopgave. Door de woningbouwontwikkeling in het Marktgebouw in Nieuwe Kom leveren we een bijdrage van 45 appartementen aan deze regionale woningbouwopgave van de MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Michiel Ruis	Marianne Schuurmans-Wijdeven