



Raadsvoorstel 2009.0020280

Onderwerp Startdocument Masterplan Park²¹

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller Rob van Aerschot/Annemiek van Jole
Collegevergadering 17 november 2009
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

In het hart van Haarlemmermeer, midden in de randstad, realiseren we een omvangrijk recreatief park, met een grote aantrekkingskracht. Park²¹, een park voor iedereen, voor ieder moment. Voor de mensen uit de Haarlemmermeer, maar ook van verder weg, voor uiteenlopende groepen, in verschillende leeftijdsfasen. Een park met een scala aan mogelijkheden, afgestemd op de wens van het moment.

De polder krijgt in het park een nieuwe betekenis. Stadslandbouw is een centraal thema, de historische structuur is de basis voor de ontwikkeling. Het park versterkt de beleving van het landschap. Weidse uitzichten en intieme plekken wisselen elkaar af.

Park²¹ wordt niet zomaar een recreatiegebied, maar een bestemming, waar je naar toe gaat.

Wat gaan we daarvoor doen?

Op 28 mei 2009 heeft uw raad gekozen voor het concept van *Vista landscape and urban design* als uitgangspunt voor de invulling en vormgeving van het park. Daarbij is geconstateerd dat ten behoeve van de verdere ontwikkeling het concept nog aanpassing en uitwerking behoeft. De thema's voor de uitwerking zijn benoemd. Aangegeven is dat aan de hand daarvan wordt beoordeeld of er voldoende basis is met het geselecteerde bureau ook de volgende fase in te gaan.

We hebben opdracht gegeven een startdocument masterplan op te stellen. Met de afronding van dit startdocument wordt de basis gelegd voor de volgende fase: het opstellen van het masterplan en de verdere ontwikkeling van het park.

In het startdocument staan twee onderwerpen centraal:

- de bijstelling en uitwerking van het concept als richtlijn voor de ontwikkeling van het park;
- de vraag *hoe* we het doen, dat wil zeggen de ontwikkelstrategie.

Wat betreft het eerste onderdeel heeft het werk aan het startdocument bevestigd dat het concept van Vista een goede basis biedt voor de verdere ontwikkeling van het park. De gevraagde aanpassingen zijn doorgevoerd, waarmee het concept, ook naar het oordeel van het betrokken Kwaliteitsteam, rijker en steviger is geworden. Het kwaliteitsteam park²¹ spreekt zijn vertrouwen uit ook waar het gaat om de inzet van het bureau in de volgende fase van het project.



Duidelijk is dat de beide onderwerpen –concept en ontwikkelstrategie- nauw samen hangen. Er kan geen sprake zijn van een parkontwerp (blauwdruk), de essentie schuilt in het proces van transformatie en gefaseerde ontwikkeling. Dat proces zal vorm krijgen in samenwerking tussen publieke en private partijen, niet in de laatste plaats ook met agrariërs die mee vorm geven aan stadslandbouw als één van de kernthema's in het park. Het concept geeft daarbij de kaders en creëert kansen. Regie op het proces en een gedegen organisatie zijn voorwaarden om het project te laten slagen.

De ontwikkelstrategie is zo vorm gegeven dat risico's beperkt en beheersbaar blijven. De inzet is dat we sturen op een ontwikkeling die geen risico's met zich meebrengt voor de gemeentebegroting. Het park krijgt in modules vorm, waarbij telkens de afweging gemaakt kan worden – met beslismomenten - of uitvoering verantwoord is of niet. Tegelijk wordt met elke tussenstap wel al een stuk park gerealiseerd dat zijn eigen kwaliteit en recreatiewaarde heeft. In elke fase van zijn ontwikkeling is het park al een belevenis.

Voor een belangrijk deel van het programma is dekking voorzien én ligt de noodzaak voor nu de volgende stappen te nemen:

- Dat geldt voor de uitplaatsing van de Pioniers naar een locatie in het park (ca. 12 ha). In het kader van dit startdocument zijn mogelijke locaties in het park verkend, een locatieonderzoek heeft plaatsgevonden. Voorstel is de in het startdocument opgenomen locatie voor sport tegenover het Huis van de Sport aan te wijzen als de locatie waar de te verplaatsen Pioniers gesitueerd kunnen worden.
- Dat geldt ook voor de aanleg voor 340 ha recreatiegroen, op basis van afspraken met de provincie in het kader van het programma Recreatie om de Stad (RodS). In deze afspraken is opgenomen dat de aanleg van de hectares recreatiegroen in 2013 in uitvoering moet zijn. Als hier geen concrete vervolgstappen worden gemaakt dreigen de hieraan verbonden middelen (ca. € 40 mln.) te vervallen.

Met het startdocument is de basis gelegd voor de volgende stap in de ontwikkeling van het park: het opstellen van het masterplan. In deze fase wordt:

- het nu voorliggende concept geconcretiseerd in een masterplan: hét instrument voor de regie op de ontwikkeling en basis voor het op te stellen bestemmingsplan;
- het proces van ontwikkeling verder vorm gegeven en de haalbaarheid aangescherpt van een aantal belangrijke onderdelen: de leisurelocaties en de recreatieplas;
- invulling gegeven aan de verdere afstemming met de aanliggende gebiedsontwikkelingen, met name ACT en de Westflank (ontwerp en verbindingen);
- de aanpak en financiering van het watersysteem nader uitgewerkt, in overleg met het Hoogheemraadschap;
- de aanpak voor de realisatie van het recreatieprogramma uitgewerkt, samen met de betrokken partijen (agrariërs, initiatiefnemers, provincie, Hoogheemraadschap);
- een voorstel voor de organisatie van het project in de ontwikkel- en exploitatiefase opgesteld;
- verdere invulling gegeven aan de participatie van bewoners en gebruikers;
- vorm gegeven aan 'de vliegende start': een serie initiatieven en activiteiten die het park zichtbaar maken. De nieuwe locatie van de Pioniers kan in dat kader gezien worden als een eerste project dat concreet wordt uitgevoerd.

Wat mag het kosten?

De kredietaanvraag die wordt voorgelegd heeft betrekking op de periode tot en met de afronding van het masterplan, volgens planning in september 2010. Voor de werkzaamheden in deze periode zijn de kosten begroot op € 1,8 mln. Een begroting, met de onderbouwing van dit bedrag, is als bijlage opgenomen. In de begroting wordt tevens een doorzicht gegeven tot eind 2011, als de ontwikkelfase wordt afgesloten met samenwerkingscontracten voor de leisurelocaties en de recreatieplas en een uitvoeringsovereenkomst voor de hectares recreatiegroen in het kader van het programma Recreatie om de Stad (RodS).

De bij het startdocument gevoegde financiële paragraaf geeft een beeld van de ontwikkelkosten en opbrengsten voor het project als geheel. De berekening komt op een tekort, op een totale investering van ca. € 300 mln, van ca. € 31 mln. Ten opzichte van de eerste financiële verkenning bij de Nota de Opgave d.d. september 2008, waarin het tekort geraamd werd op ca. 60 mln, is het 'financieel eindbeeld' verbeterd. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook in deze fase is gewerkt met aanzienlijke aannames en dus met grote marges en risico's. Deze risico's, maar ook de kansen en de sturingsmaatregelen hierop hebben we in beeld gebracht (zie par. 4.5 van het Startdocument). Met de modulaire ontwikkelstrategie is een proces ontworpen dat gericht is op het beheersen van de risico's met de inzet te sturen op een ontwikkeling die geen risico's met zich meebrengt voor de gemeentebegroting.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor de kaders en de uitgangspunten voor het park. Het college is verantwoordelijk als opdrachtgever voor de voorbereiding en de realisatie. Namens het college is de portefeuillehouder met de onderwerpen ruimte en grootschalig groen en recreatie de heer M.J. Bezuijen bestuurlijk opdrachtgever voor het park.

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

Een eerstvolgend moment van besluitvorming is de vaststelling van het masterplan en een vervolg krediet, zoals aangegeven naar verwachting in september 2010. Gezien de omvang en het belang zal de raad ook tussentijds worden geïnformeerd, onder andere via de terugkoppeling in de 'klankbordgroep structuurvisie'. In de overdracht aan de nieuwe raad is het park²¹ uiteraard één van de items. Daarnaast zal de raad via de reguliere PCC en via de BVR Voorzieningen over de voortgang worden geïnformeerd.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het 'Startdocument masterplan' vrij te geven voor maatschappelijk overleg en participatie;
2. de raad te verzoeken het 'Startdocument masterplan' te agenderen voor bespreking;
3. het 'Startdocument masterplan', nadat de resultaten van de bespreking met de raad en het maatschappelijk overleg zijn verwerkt, ter vaststelling aan de raad aan te bieden waarmee het als uitgangspunt voor het verdere proces van planontwikkeling voor Park²¹ kan fungeren;
4. de in het 'Startdocument masterplan' opgenomen locatie voor sport tegenover het Huis van de Sport aan te wijzen als de locatie waar de te verplaatsen Pioniers gesitueerd kunnen worden;

5. opdracht te verlenen voor de verdere ontwikkeling van het project, inhoudende een eventuele bijstelling van het startdocument en het opstellen van het masterplan, onder voorbehoud van kredietverlening door de raad;
6. geheimhouding op te leggen op de bijlage 'Verkenning financiële aspecten Park²¹' ex artikel 25 lid 2 Gemeentewet.

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ad € 1,8 mln ten behoeve van de afronding van het startdocument en het opstellen van een Masterplan (sept. 2010);
2. dit krediet ad € 1,8 mln te dekken uit de toegekende subsidie van het ministerie van VROM (programma Mooi Nederland) van € 0,2 mln en de overige € 1,6 mln in te brengen in de algehele financiering van park21 en in de toekomst te dekken uit boven- en binnenplanse kostenverhaal ten laste van de ontwikkelende partijen;
3. dit bedrag vooralsnog ten laste te brengen van de algemene dekkingsreserve;
4. hiertoe de 50ste kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2009 vast te stellen;
5. de geheimhouding op de bijlage 'Verkenning financiële aspecten Park²¹' ex artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

In het hart van Haarlemmermeer realiseren we, in een gebied van 1000 ha., Park²¹: een park voor iedereen, voor ieder moment. Het park biedt ruimte om in de randstad buiten te zijn, te verblijven bij de boer, thuis te zijn in de open lucht. Ruimte voor ontspanning, maar ook vppr het leveren van sportieve prestaties, het verkennen van bijzondere plekken. Feesten met je vrienden, een romantisch weekend.

Zeven dagen per week, 24 uur per dag is er in het park wel iets te beleven. Voor de mensen uit de Haarlemmermeer, maar ook van verder weg, voor uiteenlopende groepen, in verschillende leeftijdsfasen en afgestemd op de wens van het moment.

De inwoners van de polder krijgen een park dat dagelijks gebruikt kan worden. Park²¹ heeft in Haarlemmermeer een belangrijke sociale betekenis. Het verbindt de kernen Hoofddorp en Nieuw Vennep en legt een recreatieve relatie tussen het oostelijke en westelijke deel van de polder. Zowel het landschap als het programma in het park vormen een basis voor de inwoners van Haarlemmermeer en de regio om elkaar te ontmoeten, zich te kunnen ontplooiën en te ontspannen. Door de schaal, omvang en het aanbod van voorzieningen zal het park veel mensen trekken, uit de regio, maar ook daarbuiten.

De polder krijgt in het park een nieuwe betekenis. Stadslandbouw is een centraal thema, de historische structuur is de basis voor de ontwikkeling. Het park versterkt de beleving van het landschap. Weidse uitzichten en intieme plekken wisselen elkaar af. Park²¹ vertelt het verhaal van de polder en versterkt daarmee de identiteit van Haarlemmermeer.

Park²¹ biedt een palet aan mogelijkheden en wordt daardoor niet alleen een groene ruimte, maar een bestemming, waar je naar toe gaat.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voorafgaand proces

In de huidige raadsperiode zijn al belangrijke stappen gezet in de vormgeving en ontwikkeling van Park²¹. De programmabegroting 2007-2010 gaf aan dat in 2007 een strategie voor het park zou worden bedacht. Ons college stelde in februari 2007 een procesaanpak vast om daar vorm aan te geven. In februari 2008 is de eerste fase van het voorgestelde proces afgerond met de nota 'Park van de 21e Eeuw; Plan van Aanpak'. Op grond van dit plan heeft de gemeenteraad op hoofdlijnen de koers voor het Park van de 21ste Eeuw vastgesteld. In oktober 2008 is de tweede fase afgerond met de nota 'Opgave Park van de 21ste eeuw'. Via een meervoudige opdracht zijn drie landschapsbureaus geselecteerd om op basis van deze nota een parkconcept met ontwikkelstrategie op te stellen. Het selectieproces, waarin bewoners en gebruikers een belangrijke stem hadden, heeft geleid tot de keuze door de gemeenteraad op 28 mei 2009 van het concept van *Vista landscape and urban design* als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het park. Daarbij is geconstateerd dat ten behoeve van de verdere ontwikkeling het concept nog aanpassing en uitwerking behoeft. Aangegeven is dat in het kader van het startdocument wordt beoordeeld of de uitwerking aan de gestelde eisen voldoet en of er daarmee voldoende basis is met het geselecteerde bureau ook de volgende fase in te gaan.

Met betrekking tot het concept zijn de volgende opgaven specifiek geagendeerd:

- ontwikkelen van een parkstructuur die het park identiteit geeft, de verschillende activiteiten op een logische plek situeert en zorgt voor samenhang met een scala aan gebruiksmogelijkheden met name voor het lokale en regionale niveau;
- in de combinatie van de polderlaag en de parklaag een betere aansluiting zoeken bij de historische polderstructuur;
- meer differentiatie in het gebied brengen met een betere ruimtelijke afbakening en een functionele relatie met de aangrenzende kernen;
- de parkstructuur zo inrichten dat het flexibel en robuust genoeg is om in een ontwikkeling over een langere periode zijn kracht te behouden;
- uitwerken en onderbouwen van het watersysteem ;
- uitwerken haalbaarheid, structuur en vormgeving van de recreatieplas;
- uitwerken van de ontwikkelingsstrategie met verschillende financiële scenario's.

We hebben opdracht gegeven een startdocument op te stellen met daarin opgenomen kaders en richtlijnen voor het park, een ontwikkel- en financieringsstrategie, een financiële uitwerking, fasering en planning, aanpak en organisatie, een communicatieplan, begroting en kredietaanvraag voor de volgende fase. Met de afronding van dit startdocument wordt de basis gelegd voor de volgende fase: het opstellen van het masterplan en de verdere ontwikkeling van het park.

Startdocument Masterplan

In het startdocument staan twee onderwerpen centraal:

- de vertaling van het geselecteerde concept naar uitgangspunten en ambities voor ontwikkeling;
- de vraag hoe we het doen, dat wil zeggen de ontwikkelstrategie.

Wat betreft het eerste onderdeel heeft het werk aan het startdocument bevestigd dat het concept van Vista de ingrediënten biedt voor een spraakmakend en aantrekkelijk parklandschap als het groene en recreatieve hart van de polder. De gevraagde

aanpassingen zijn doorgevoerd, waarmee het concept, ook naar het oordeel van het betrokken Kwaliteitsteam, rijker en steviger is geworden. Het kwaliteitsteam spreekt zijn vertrouwen uit ook waar het gaat om de inzet van het bureau in de volgende fase van het project. In de bijlagen is de beoordeling van het startdocument door het Kwaliteitsteam opgenomen.

Duidelijk is dat de beide onderwerpen –concept en ontwikkelstrategie- nauw samen hangen. Er kan geen sprake zijn van een parkontwerp (blauwdruk). De essentie schuilt juist in het proces van transformatie en gefaseerde ontwikkeling. Dat proces zal vorm krijgen in samenwerking tussen publieke en private partijen, niet in de laatste plaats ook met agrariërs die mee vorm geven aan stadslandbouw als één van de kernthema's in het park. Het concept geeft daarbij de kaders en creëert kansen. Regie op het proces en een gedegen organisatie zijn voorwaarden om het project te laten slagen.

Het park krijgt in modules gefaseerd vorm, waarbij telkens de afweging – met beslismomenten - gemaakt kan worden of uitvoering verantwoord is of niet. Op deze manier blijven de risico's beperkt en beheersbaar. Tegelijk wordt met elke tussenstap wel al een stuk park gerealiseerd dat op zich zelf al eigen kwaliteit en recreatiewaarde heeft. In het proces van ontwikkeling is het park al een belevenis.

Een aantal elementen in het concept is specifiek van belang:

- Voor Park²¹ zijn afspraken gemaakt om 340 hectare groenprogramma te realiseren uit het ILG budget (Investeringsbudget Landelijk Gebied) in het kader van RodS (Recreatie om de Stad). Daarvan zijn voor 190 ha zowel de kosten voor verwerving- als inrichting gedekt, voor 150 ha is alleen financiële dekking voor verwerving. De middelen in dit programma zijn gereserveerd tot 2013, dan dient de verwerving afgerond en de inrichting gestart te zijn.
De beschikbare budgetten zijn krap, bij een traditionele benadering (verwerven, inrichten) kan slechts een zeer bescheiden kwaliteit worden gerealiseerd. De inzet in Park²¹ is de realisatie van het bestaande groenprogramma –en de nieuwe opgave in het kader van de uit te voeren (woningbouw)projecten- te koppelen aan de agrarische transformatie. Uitgangspunt is dat de te herontwikkelen percelen ingevuld worden met park, eventueel met functies als horeca, een theetuin, rosarium etc., stadslandbouw en/of natuurontwikkeling. Daarmee ontstaat een combinatie van functies met een deel dat sowieso voldoende draagkracht heeft (bijv. horeca), een deel (parklinten), waarop het inrichtingsbudget kan worden geconcentreerd en een deel (agrarisch gebruik, extensieve natuur) dat weinig tot geen overheidsbudget vereist.
Bij de ontwikkeling volgen we een strategie van actief verwerven enerzijds en samenwerking met boeren die willen meewerken aan verandering anderzijds.
- Sport heeft een belangrijke plek in het park en is nauw verbonden met recreatie en vrije tijd. Het eerder gekozen thema –avontuurlijke en sportieve recreatie- geeft dat al aan. De verschillende (potentiële) onderdelen van het sportprogramma vragen bij de verdere ontwikkeling een eigen benadering. In het park is concreet, en op korte termijn (2012), sprake van de vestiging van de Pioniers, op een honkbalcomplex met allure. In het kader van dit startdocument zijn de verschillende mogelijke locaties verkend. Een locatiestudie is bijgevoegd. Hoewel niet de voorkeurslocatie in het park wordt voorgesteld, met name met het oog op de beschikbaarheid, de locatie voor sport tegenover het Huis van de Sport aan te wijzen als de locatie waar de te verplaatsen Pioniers gesitueerd kunnen worden. Voorwaarde daarbij is dat de

locatie wordt vorm gegeven als bouwsteen in het park met de daarbij behorende kwalitatieve ambitie.

- In het parkconcept is een aantal leisurelocaties voorzien. Die locaties krijgen een verschillende functie, zodat de complexen elkaar niet beconcurreren maar versterken. De ontwikkelingen dragen bovendien bij aan de kernwaarden van het park (landschap, beleving van het buitengebied, polder). De complexen zijn een icoon binnen én onmiskenbaar deel van Park²¹, leisurelandschappen als een nieuwe laag in de cultuurhistorie van de polder.

Ten behoeve van de leisurelocaties zal in de komende fase een marktverkenning worden uitgevoerd, gericht op de totstandkoming van een short list van geïnteresseerde partijen. Het onderzoek leidt tot een nader voorstel aan de raad voor invulling van de locaties met een plan van aanpak voor het verdere proces (selectie, samenwerking en realisatie).

- Een bijzonder element, en een centrale kwaliteit in het parkconcept, is de recreatieplas. De plas is een belangrijke trekpleister met een reeks van activiteiten (roeien, zwemmen, zeilen, zonnebaden), en biedt tegelijkertijd de ervaring van ruimte en rust. Het centrale complex voor bezoekers, het hart van het park, is aan de plas gekoppeld. Tegelijkertijd is de plas ook in de ontwikkelingsstrategie een bijzonder –en complex- gegeven. Wat betreft de technische haalbaarheid van de plas heeft onderzoek aannemelijk gemaakt dat, analoog aan de Toolenburgerplas, een diepe plas in de westelijk zone van het park gerealiseerd kan worden zonder negatieve effecten op de waterhuishouding. Wateroverlast in de omringende woongebieden treedt niet op of kan voorkomen worden.

Zowel de technische als de financiële haalbaarheid moeten nog wel verder worden uitgewerkt:

- In de eerste plaats zal een nader onderzoek worden verricht naar de technische optimalisatie in relatie met het watersysteem en de effecten op de omgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn input voor het programma van eisen voor de recreatieplas;
- Een tweede onderzoek heeft betrekking op de dimensionering en uitvoeringsmethodiek in relatie tot de financiële haalbaarheid. Ook de resultaten van dit onderzoek zijn input voor het op te stellen programma van eisen voor de recreatieplas;
- Een uit te voeren ecologisch onderzoek geeft antwoord op de vraag of, gezien het vogelprotectiebeleid van Schiphol, verplaatsing van de plas naar een meer oostelijke locatie denkbaar is.

De recreatieplas zullen we ontwikkelen in nauw overleg met het

Hoogheemraadschap als toetsende partij. In het op te stellen programma van eisen voor de plas worden de resultaten van de verschillende onderzoeken verwerkt.

- In Park²¹ is de ambitie in te zetten op een klimaatbestendig watersysteem, uitgaande van natuurlijke peilfluctuatie en een vergrote capaciteit voor waterberging, conform de wensen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Echter de kosten van dat systeem zijn aanzienlijk. Het gaat daarbij niet alleen om de kosten voor het verbreden en uitdiepen van watergangen –en de daarbij behorende kosten voor kunstwerken (bruggen), maar ook om de kosten voor het verhogen van de parklaag ten behoeve van beplanting en recreatie. Dat laatste is noodzakelijk om met een fluctuerend peil in het park een volwaardige boombeplanting mogelijk te maken en ook in nattere delen meer intensief recreatief gebruik te accommoderen (lig- en speelweides, evenementen). Daarbij komt dat het systeem slechts geleidelijk, gekoppeld aan functieverandering, geïntroduceerd kan worden. Ook dat kan leiden tot meerkosten voor

inrichtingsmaatregelen. In het vervolg van het proces zullen met het Hoogheemraadschap Rijnland nadere afspraken moeten worden gemaakt over de ontwikkeling en de (financiële) haalbaarheid van dit systeem.

- In de afstemming met de *Westflank* zijn met name twee elementen gemarkeerd. In de eerste plaats is het interessant om het park aan te sluiten op de in de westflank voorziene vaarstructuur. In dit verband is ook het idee om een sluisdorp te ontwikkelen aan de ringvaart en de verbinding hiermee van belang. Een tweede gedeelde conclusie is de noodzaak van het realiseren van minimaal twee aansluitingen –door fietstunnels onder de Drie Merenweg- tussen park²¹ en het groen in de Westflank. In de relatie met *ACT/PrimAviera* is de uitwerking van de groen blauwe structuur een belangrijk gegeven. Een accent kan daarbij liggen op de verbinding naar de Westeinderplassen, ter hoogte van het brugrestaurant.

Participatie en communicatie

De fase voor uitwerking van het gekozen parkconcept (eind mei 2009) naar bijgaand Startdocument (oktober 2009) voor het masterplan was relatief kort. Toch is het gelukt om een brede participatiebijeenkomst te organiseren in juni jl., waarvoor bewoners, agrariërs en ondernemers in het gebied waren uitgenodigd, de dorps- en wijkraden, diverse maatschappelijke instellingen en mensen die zich eerder hadden aangemeld als 'meedenker'. Belangrijk signaal uit deze bijeenkomst was met name de zorg van én voor de agrariërs in het gebied. Welke ruimte is er in Park²¹ om agrarische activiteiten voort te kunnen zetten en daarbij ook aansluiting te zoeken bij de uitgangspunten van Park²¹? Vervolgens is na de zomer – in samenspraak met de initiatiefgroep agrariërs Park²¹ - een brede expertmeeting met deskundigen uit heel Nederland georganiseerd om het palet aan kansen voor agrariërs in Park²¹ nader te verkennen. In het startdocument heeft dit geleid tot nadrukkelijke keuze voor stadslandbouw als kernthema in het programma van het Park en een ontwikkelstrategie, met een toegesneden aanpak voor de agrarische transformatie. Tot slot zijn we doorgegaan met het informeren van onze inwoners en overige geïnteresseerden over Park²¹ (nieuwsbrief, mailings, website).

In het kader van het Startdocument informeren we voor eind van het jaar per brief de deelnemers aan de participatiebijeenkomst over het nu voorliggende materiaal, de wijze waarop de inbreng uit de participatie verwerkt is en het besluitvormingstraject dat doorlopen wordt. We organiseren tevens begin december een participatiebijeenkomst, waarbij in ieder geval de inwoners van het gebied, de betrokken agrariërs en dorps- en wijkraden worden uitgenodigd. De resultaten van deze bijeenkomst en van inkomende reacties kunnen leiden tot bijstelling van het startdocument.

De initiatiefgroep agrariërs Park²¹ faciliteren we nu in hun oriëntatieproces ook in financieel opzicht: voor 2009 is onlangs een subsidie van € 8000,- toegekend door VNG in het kader van de proeftuin burgerparticipatie, waar de gemeente Haarlemmermeer aan deelneemt.

Communicatie, participatie én gebiedspromotie en -marketing zijn uitermate belangrijk in de ontwikkelstrategie die wij ook in het vervolg inzetten. Park²¹ is van en voor iedereen en biedt voor elk wat wils.

In hoofdstuk 5 van het Startdocument wordt de aanpak van communicatie, participatie en marketing op hoofdlijnen beschreven, op specifieke onderdelen zal een plan van aanpak verder uitgewerkt worden, zoals voor de 'vliegende start' en 'gebiedspromotie en –marketing'. In de participatieaanpak zal met twee doelgroepen gericht aan de slag gegaan worden: de agrariërs en jeugd en jongeren.

Volgende stap: masterplan

Met het startdocument is de basis gelegd voor de volgende stap in de ontwikkeling van het park: het opstellen van het masterplan. In deze fase wordt:

- het nu voorliggende concept geconcretiseerd in een masterplan: hét instrument voor de regie op de ontwikkeling en basis voor het op te stellen bestemmingsplan;
- het proces van ontwikkeling verder vorm gegeven en de haalbaarheid aangescherpt van met name de leisurelocaties en de recreatieplas;
- invulling gegeven aan de verdere afstemming met de aanliggende gebiedsontwikkelingen, met name ACT en de Westflank (ontwerp en verbindingen);
- de aanpak en financiering van het watersysteem nader uitgewerkt, in overleg met het Hoogheemraadschap;
- de aanpak voor de realisatie van het recreatieprogramma (340 ha RodS) uitgewerkt, samen met de betrokken partijen (agrariërs, initiatiefnemers, provincie, Hoogheemraadschap);
- een voorstel voor de organisatie van het project in de ontwikkel- en exploitatiefase opgesteld;
- verdere invulling gegeven aan de participatie van bewoners en gebruikers;
- vorm gegeven aan 'de vliegende start': een serie initiatieven en activiteiten die het park zichtbaar maken. De nieuwe locatie van de Pioniers kan in dat kader gezien worden als een eerste project dat concreet wordt uitgevoerd.

In hoofdstuk 7 van het startdocument is dit nader uitgewerkt.

Organisatie Park²¹

Ook in de komende fase blijft de gemeente het voortouw nemen bij de ontwikkeling van Park²¹. Nadrukkelijk zal in deze fase de samenwerking met publieke partners worden gezocht: provincie, rijk (LNV) en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Wij willen een bestuurlijk overleg Park21 vormgeven, waarin deze partners als klankbord zitting hebben.

3.3 Wat mag het kosten?

Plankosten ontwikkelfase 2010-2011

In de bijgevoegde begroting wordt een beeld gegeven van de kosten tot afronding van de ontwikkelfase eind 2011. De kosten voor deze ontwikkelfase bedragen in totaal ca. € 4,8 mln. Belangrijke kostenposten zijn de kosten voor projectmanagement, planregie, het opstellen van het bestemmingplan, de aanpak en begeleiding van de transformatie van het agrarisch gebied, communicatie en participatie, de verschillende onderzoeken en de gemeentelijke inzet voor begeleiding van het project. De ontwikkelfase wordt afgesloten met samenwerkingscontracten voor de leisurelocaties en de recreatieplas en een uitvoeringsovereenkomst voor de hectares recreatiegroen in het kader van het programma Recreatie om de Stad (RodS).

De kredietaanvraag die nu wordt voorgelegd heeft betrekking op de periode tot en met de afronding van het masterplan, volgens planning in september 2010. Voor de werkzaamheden in deze periode zijn de kosten begroot op € 1,8 mln. We stellen voor het hiervoor benodigd krediet te dekken uit € 0,2 subsidie van het ministerie van VROM (programma Mooi Nederland) en € 1,6 mln in te brengen in de algehele financiering van park21en in de toekomst te dekken uit boven- en binnenplanse kostenverhaal ten laste van de ontwikkelende partijen of door opname in (een of meerdere nog) te openen

grondexploitatie(s), waarbij het bedrag vooralsnog ten laste wordt gebracht van de algemene dekkingsreserve;

Financiële verkenning Park21

De bij het startdocument gevoegde financiële paragraaf geeft een beeld van de ontwikkelkosten en opbrengsten voor het project als geheel. De berekening komt op een tekort, op een totale investering van ca. € 300 mln (kosten grond- en inrichting), van ca. € 31 mln. Ten opzichte van de eerste financiële verkenning bij de Nota de Opgave d.d. september 2008, waarin het tekort geraamd werd op ca. 60 mln, is het 'financieel eindbeeld' verbeterd.

Daarbij moet worden opgemerkt dat ook in deze fase is gewerkt met aanzienlijke aannames en dus met grote marges en risico's. Deze risico's, maar ook de kansen en de sturingsmaatregelen hierop hebben we in beeld gebracht. Met de modulaire ontwikkelstrategie is een proces ontworpen dat gericht is op het beheersen van de risico's en het creëren van kansen om het resterende tekort te dekken.

Risico's

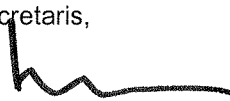
Aan de kostenkant liggen risico's bij de kosten voor verwerving, de grondbalans en kosten recreatieplas en infrastructurele werken. Aan de opbrengstenkant is een eerste punt de noodzaak om concrete stappen te maken om te komen tot realisatie in 2013 van 340 ha groen en recreatieareaal, conform de afspraken in het kader van ILG/RODS. De daaraan verbonden subsidie (ca. 40 mln) is een belangrijke voorwaarde voor de start van de ontwikkeling van het park. Een tweede risico ligt bij de opbrengst van de leisurelocaties, de potentie van de locatie –en daarmee de ingeschatte opbrengsten, moet zich nog bewijzen. Daarnaast is een aanname gedaan met betrekking tot aanvullende subsidies. Gedacht kan worden aan Europese subsidies, hier is al eerder met succes een beroep op gedaan. In de volgende fase zullen we een nadere inventarisatie van subsidiemogelijkheden laten uitvoeren. Een element in de ontwikkelstrategie is dat we, door voortvarend aan de gang te gaan Park²¹ neerzetten als een ontwikkeling waar beleid ook feitelijk wordt waar gemaakt, waar nieuwe coalities vorm krijgen. In dit verband zijn we overigens verheugd over het recente nieuws dat het ministerie van VROM, in het kader van het programma Mooi Nederland, een subsidie van 2 ton heeft toegekend voor de voorbereidingskosten. Deze financiële bijdrage, de positieve publiciteit én de nominatie voor de publieksprijs helpt ons Park²¹ daadwerkelijk te verwezenlijken.

Park²¹ creëert kansen en genereert initiatieven. In de huidige fase is het slecht doenlijk de opbrengsten van commerciële initiatieven, buiten de aangewezen leisureknopen, in te schatten. In dit kader te genereren opbrengsten zijn in de berekening nog niet meegenomen.

Over het beheer van het recreatiegebied zijn in het verleden afspraken gemaakt. Reguliere beheerbudgetten zijn echter krap, terwijl voor een belangrijk deel van het toekomstig areaal het beheer nog vorm gegeven moet worden. Dit is een belangrijke opgave voor de volgende fase. In hoofdstuk 4 van het startdocument, onder 'organisatie', wordt aan dit onderdeel aandacht besteed.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,


drs. P.J. Buijtels


drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

- Startdocument Masterplan Park²¹, conceptversie 6 oktober 2009;
- Verkenning financiële aspecten Park²¹ (geheim), versie 3 november 2009;
- Concept beoordeling Startdocument Kwaliteitsteam, d.d. 16 oktober 2009.
- Locatieonderzoek Honkbalcomplex Pioniers Concept november 2009

P21 ontwikkelfase, begroting

10-nov-09

	1e krediet tot en met (sept 2010) Masterplan	Doorkijk vervolgkrediet t/m eind 2011	Totaal raming 2010-2011
Planregie			€ 645.000
Masterplan	€ 330.000		
Planregie + supervisie		€ 285.000	
Kwaliteitsteam (8 zittingen)	€ 11.250	€ 18.750	
Planologische procedures			€ 520.000
input aan Structuurvisie Haarlemmermeer/ provincie	€ 5.000	€ 10.000	
MER procedure	€ 50.000		
Voorbereiding bestemmingsplan, onderzoeken	€ 80.000		
Opstellen bestemmingsplan		€ 375.000	
Verwerving			€ 40.000
Analyse grondeigendom	€ 10.000		
Aankoopstrategieplan	€ 15.000		
Afstemming provincie, aankoop terugkoop	€ 5.000	€ 10.000	
Begeleiding aankoop gronden		P.M.	
Informatie agrarisch gebied			€ 365.000
Initiatiefgroep agrariers	€ 11.250	€ 18.750	
Begeleiden concrete initiatieven		€ 280.000	
Inventariseren subsidiemogelijkheden	€ 30.000		
Productie kansen kaart	€ 25.000		
Recreatieplas			€ 95.000
Technische/Financiële haalbaarheid	€ 80.000		
Onderzoeken ecologie en vogels	€ 15.000		
Leisure locaties			€ 190.000
marktverkenning Leisure functies	€ 87.500	€ 87.500	
Schetsontwerp voor parkhart cluster		P.M.	
Toets op concrete initiatieven		€ 15.000	
Sport			€ 8.000
Notitie paardensport	€ 8.000		
Trekkers Parklaag			€ 25.000
Netwerkanalyse programma	€ 10.000		
Toets concrete initiatieven		€ 15.000	
Voorbij de Parkgrenzen			€ 40.000
Voorstel aanpak knoop A4, voorbereiding	€ 25.000		
Westflank, afstemming ontwerp		€ 15.000	
Verkeer en vervoer			€ 150.000
Verkeersstudies Park 21	€ 75.000	€ 75.000	
Promotie gebied, communicatie en participatie			€ 731.000
Dag van het park	€ 10.000	€ 10.000	
Nieuwsbrief	€ 7.500	€ 12.500	
Site uitbreiding + onderhoud	€ 15.000	€ 25.000	
Onderwijs/jongeren inzetten als marketing	€ 16.000	€ 30.000	
Bouwborden masterplanfase	€ 20.000		
Symposia (oa. stadplatteland agrarisch gebied)	€ 30.000	€ 30.000	
Branding PVE	€ 50.000	€ 95.000	
Parkdebat		€ 30.000	
Vliegende start, tijdelijke activiteiten	€ 20.000	€ 70.000	
Bakens Park21 (Investeringskosten)		€ 180.000	
Implementatie participatie	€ 20.000	€ 30.000	
Exposities		€ 30.000	
Ontwikkelstrategie			€ 230.000
Advies parkorganisatie	€ 30.000		
Advies begeleiding en implementatie		€ 70.000	
Juridische adviezen	€ 15.000	€ 25.000	
Financiële analyse	€ 25.000	€ 25.000	
Risico analyse	€ 15.000		
Second opinion	€ 25.000		
Projectmanagement, planvorming en beleid (intern)			€ 1.795.761
Toets Masterplan OVR	€ 24.000	€ 56.000	
Planvorming	€ 71.625	€ 68.375	
beleid	€ 68.625	€ 71.375	
Beheer	€ 6.375	€ 18.625	
Projectmanagement, PE planning, communicatie	€ 493.193	€ 917.568	
	€ 1.835.318	€ 2.999.443	€ 4.834.761