



de raad der gemeente Alkmaar

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Toestelnummer

Uw brief d.d.

22.08.2010

Behandeld door

D. Janssen

8341

Bijlagen

-

Onderwerp

Vragen van het lid van de raad, Victor Kloos, namens de fractie OPA inzake Pas op de plaats met Overstad

Datum

05.10.2010

Geachte raad,

Het lid van de raad, Victor Kloos, heeft ons bij brief van 22 augustus 2010 vragen gesteld. Deze brief heeft de volgende inhoud:

In december 2005 stelde de Onafhankelijke Partij Alkmaar schriftelijke vragen over wat het project Overstad tot die tijd de gemeente had gekost. Dit naar aanleiding van het feit dat het college toen aangaf het project te temporiseren. Uit het antwoord bleek dat toen al 750.000 euro was uitgegeven, alle ambtelijke tijd die er in was gestoken niet meegerekend.

Inmiddels zijn we bijna vijf jaar verder. De vorige stadsregering heeft voor een nieuwe aanpak gekozen en heeft Overstad weer op de agenda geplaatst. Er moeten nu ruim 2000 woningen gebouwd worden, waarvan verreweg het grootste deel appartementen.

De huidige stadsregering Bruinooge 1 heeft onlangs een bijeenkomst georganiseerd over Overstad; heel toepasselijk op het Vegroterrein. Deze bijeenkomst was informatief. Op een vraag van OPA fractieassistent Willem Peters wat deze periode nu daadwerkelijk zichtbaar wordt voor de Alkmaarders werd geantwoord dat dat hoogstwaarschijnlijk de bouw van de Hogeschool zal zijn. Een ontwikkeling die de fractie van OPA toejuicht.

Ondertussen doen zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voor. De woningmarkt is ingestort, de vraag naar appartementen neemt af en ook in Alkmaar loopt de huizenverkoop bij nieuwe projecten moeilijk. In Amsterdam- IJburg en in Breda zijn ontwikkelingen rond bouwprojecten stilgelegd: zo worden in Breda het Hero-project en de bebouwing van het CSM -terrein daar voor jaren uitgesteld. Het CSM- terrein daar is aardig te vergelijken met Overstad, omdat dat ook een groot gebied is dat tegen het oude centrum ligt. Bij de projecten die nog wel doorgaan kiest Breda inmiddels voor meer grondgebonden woningen. De fractie van OPA vraagt zich af of met het project Overstad – op de vestiging van InHolland na- geen pas op de plaats nodig is. We kunnen de komende jaren wel veel vergaderen, bijeenkomsten organiseren en allerlei dure folders en boekjes uitgeven, maar als dat niet leidt tot een schop in de grond dan kunnen we de vele ambtenaren beter inzetten voor andere belangrijke zaken waar wel resultaten uitkomen.

Uw en onze collega's in Breda en Amsterdam beslissen dan ook om te focussen op haalbare projecten. Laten we daarvan leren.

De D66- fractie in Breda heeft zelfs voorgesteld om het CSM-terrein, dat braak blijft liggen tijdelijk in te richten als camping. De fractie van OPA wil u de suggestie doen om met een notitie te komen over wat we de komende jaren tijdelijk kunnen doen met Overstad. OPA heeft zelf ook wel een suggestie: zo zou je op Overstad tijdelijk een strandje met ligstoelen aan kunnen leggen waar je zo vlak tegen de binnenstad aan lekker kunt onthaasten. Andere steden doen het al en juist jonge mensen vinden dit erg leuk. Er is ongetwijfeld wel een horecaondernemer te vinden die in geïnteresseerd is om dit te exploiteren, zodat de gemeente het niets kost.

Wij kunnen ons voorstellen dat u nog meer en nog leukere ideeën heeft?

De fractie van OPA heeft de volgende vragen in het kader van artikel 37 RvO

1. Hoeveel heeft het project Overstad tussen 2006-2010 de gemeente gekost?
2. Hoeveel verwacht u deze periode uit te geven aan dit project?
3. Hoeveel ambtenaren zijn de komende 4 jaar bezig met dit project?
4. Neemt u in overweging om met het project Overstad – behoudens de vestiging van de Hogeschool- een pas op de plaats te maken?
5. Zo nee, wat zijn in uw optiek de verschillen met projecten in Amsterdam en Breda waar dat wel gebeurt?
6. Bent u – net zoals in Breda – voornemens om meer grondgebonden woningen te bouwen i.p.v. appartementen?
7. Bent u bereid om een notitie voor de raad te maken inzake het tijdelijk gebruik van Overstad?
8. Vindt u een strandje op Overstad ook een leuk idee? Zo ja, bent u bereid zich daarvoor in te zetten.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 37 van het Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad, beantwoorden wij de gestelde vragen als volgt.

1. Hoeveel heeft het project Overstad tussen 2006-2010 de gemeente gekost?

Van 2006 tot half 2010 is ca. 1,6 miljoen euro aan voorbereidingskosten gemaakt. Dit betreft o.a. de kosten die gemaakt zijn tbv het Masterplan, de sociale gebiedsvisie, de tender, de aanbesteding, de samenwerkingsovereenkomst, de oprichting van Nieuw Overstad en de doorbelasting van een deel van de ambtelijke uren. In de samenwerkingsovereenkomst met het consortium van marktpartijen (C4), waarmee samen Nieuw Overstad is gevormd, is afgesproken dat een bedrag van 750.000 euro van deze voorbereidingskosten ten laste komt van de grondexploitatie voor de ontwikkeling van Overstad. De verwervingen (o.a. Vegro-loodsen) worden ingebracht in en vergoed uit de grondexploitatie. De verwachting is vooralsnog dat de grondexploitatie aan het eind van de ontwikkeling op nul kan worden afgesloten. In de voorbereidingskosten is het grootste deel van de ambtelijke uren niet verrekend.

2. Hoeveel verwacht u deze periode uit te geven aan dit project?

Verwacht wordt dat de komende jaren ca. 150.000 tot 200.000 euro per jaar nodig is voor gemeentelijke kosten die buiten de grondexploitatie vallen, in totaal dus ca. 600.000 tot 800.000 euro voor de komende vier jaar. Een groot deel van dit budget is nodig om de twee supervisors (stedenbouw en sociaal) te bekostigen. Kosten als het maken van bestemmingsplannen, bouw- en woonrijp maken, etc worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

3. Hoeveel ambtenaren zijn de komende 4 jaar bezig met dit project?

Gezien het belang voor de Overstad voor de stad zullen de komende jaren de nodige ambtenaren in meer of mindere mate bij het project betrokken worden. Het is projectmatig wel wenselijk de ambtelijk kern zo beperkt mogelijk te houden om snel en doelmatig te kunnen werken. De ambtelijke projectgroep bestaat uit ca. 8 personen. Voor belangrijke deelprojecten wordt een aparte deelprojectgroep gestart. Op dit moment is een projectgroep en stuurgroep met de ontwikkelaars (MAB/ IPMMC) gestart voor het deelproject Noorderarcade/ InHolland.

4. Neemt u in overweging om met het project Overstad – behoudens de vestiging van de Hogeschool, een pas op de plaats te maken? Antwoord: Dat nemen wij nog niet in overweging. Er zijn op Overstad zelfrealisatoren die aangegeven hebben in het gebied te willen ontwikkelen. Met CAS BV is een exploitatieovereenkomst gesloten. Op zijn gebied worden voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd. Ook liggen er ver ontwikkelde plannen op tafel, waarover wordt gesproken en onderhandeld. Dat zijn plannen van Tuijp, MAB en IPPMC (Ringers- en Arcadecomplex), van Til en Jong. Ook het Consortium wil starten met het ontwikkelen van de kop van de Vegrokavel. Er zijn investeerders en eigenaren met privé kapitaal in de markt die in met name commerciële functies willen investeren. De woningmarkt kent momenteel ook in Alkmaar uiteraard de nodige problemen. Bovendien zal de komende periode De Vest tijdelijk worden gehuisvest in De Hallen, en ook studentenhuisvesting.

5. Zo nee, wat zijn in uw optiek de verschillen met projecten in Amsterdam en Breda? Antwoord: De projecten zijn moeilijk te vergelijken. Het zijn andere gebieden met een andere marktsituatie. Overstad is nu geen braakliggend terrein en kent vele grondeigenaren. Er zijn huidige ondernemers en bewoners. Het gebied is belangrijk als koopcentrum en voor werkgelegenheid. Nu stoppen met ontwikkelen werkt negatief voor Overstad en draagt bij tot verloedering van het gebied.

6. Bent u – net als in Breda – voornemens om meer grondgebonden woningen te bouwen i.p.v. appartementen? Antwoord: Het gecontracteerde plan van het Consortium voorziet al in veel grondgebonden woningen. Aan het plan ligt een gedegen marktanalyse ten grondslag. Wij hebben daarom nog niet het voornemen om meer grondgebonden woningen te willen bouwen. De ontwikkeling van Overstad kent een lange doorlooptijd. We verwachten dat de markt ook weer zal aantrekken. Wel wordt regelmatig een update van de woningmarktanalyse gemaakt.

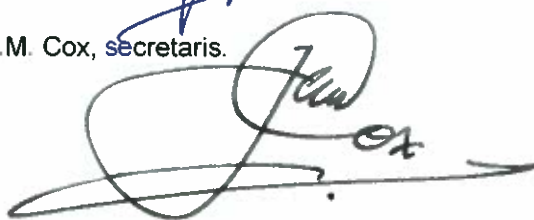
7. Bent u bereid om een notitie voor de raad te maken inzake het tijdelijk gebruik van Overstad? Antwoord: Ja, daartoe zijn wij bereid. In de huidige plannen voor de transitie van Overstad worden n.l. door Nieuwoverstad B.V. al initiatieven genomen voor het tijdelijk gebruik van met name de Vegrohallen. Nieuwoverstad B.V. heeft een subsidieaanvraag in het kader van Mooi Nederland ingediend met het faciliteren van initiatieven en tijdelijk gebruik als motief.

8. Vindt u een strandje op Overstad ook een leuk idee? Zo ja, bent u bereid zich daarvoor in te zetten? Antwoord: Dat vinden wij een leuk idee. Het doel is om initiatieven in de transitieperiode te faciliteren die iets toevoegen aan Overstad en de levendigheid van het centrum van Alkmaar. Een strandje kan een middel daarvoor zijn. Daar zal in de toegezegde notitie over het tijdelijk gebruik op worden ingegaan. Het faciliteren is overigens een arbeidsintensief gebeuren. En kost ook inzet van ambtenaren.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester.

drs. J.C.M. Cox, secretaris.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.C.M. Cox', is written over the printed name of the secretary.