Opdrachtgever:
Stadsdeel Oud Zuid - POG

Auteur:
[redacted]

Projectnummer:
125346

Projectleider:
[redacted]

Datum:
9 september 2002

1700
250
000

PLAN VAN AANPAK

PLANONTWIKKELING VOORMALIG TERREIN FIRMA VLUG

Documentnummer: 108391/chm			
autorisatie	naam	paraaf	datum
opstelling	[redacted]		
controle			
vrijgave			

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1

2 Projectresultaat 1

3 Stand van zaken 2

3.1. Algemeen 2

3.2. Projectontwikkelaars 2

4 Randvoorwaarden en uitgangpunten 3

4.1. Randvoorwaarden 3

4.2. Uitgangspunten 3

5 Gerelateerde projecten en ontwikkelingen 3

6 Werkzaamheden 4

7 Beheersaspecten 4

7.1. Planning 4

7.2. Organisatie 4

7.3. Financiën 5

8 Basisinformatie 5

1 Inleiding

Onderdeel van de revitalisering van het bedrijventerrein Schinkel is de herinrichting van de bedrijfskavel op de hoek van de Riekerhaven en de Generaal Vetterstraat, de kavel van de firma 'VLUG'. De kavel is onteigend ten behoeve van de aanlanding van de brug over de Riekerhaven. Het gedeelte van het terrein wat niet nodig is voor de aanlanding wordt opnieuw als bedrijfskavel uitgegeven.

In juli 2002 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld en wordt in de zomer door het Dagelijks Bestuur (DB) vrijgegeven voor inspraak. Daarna wordt het SPvE ter inspraak voorgelegd aan bewoners en bedrijven. De resultaten van de inspraak worden verwerkt, waarna het DB het SPvE definitief vaststelt.

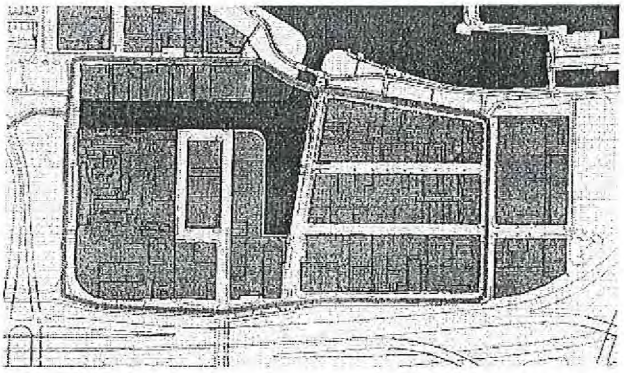
Vervolgens wordt gestart met de planontwikkeling van het terrein. Dit Plan van Aanpak beschrijft op welke wijze dat gebeurt. Als eerste wordt het projectresultaat beschreven, vervolgens de stand van zaken, de randvoorwaarden en de uitgangpunten zoals die voor dit project gelden. De beschrijving van de werkzaamheden worden per vakgebied kort aangeduid. Aan het begin van het project wordt dit in overleg met de betrokkenen verder uitgewerkt. Vervolgens wordt aangegeven welke projecten gerelateerd zijn aan dit project. Tenslotte wordt ingegaan op de beheersaspecten: de planning, de kosten en de organisatie van het project.

2 Projectresultaat

In het SPvE wordt een korte beschrijving van het resultaat gegeven. Op de kavel wordt door een projectontwikkelaar één gebouw gerealiseerd met een functieneutraal casco. Het gebouw dient voldoende architectonische kwaliteit te hebben. Op dit moment geldt als uitgangspunt dat 30% van het totale gebouw uit bedrijfsgerelateerde kantoorruimte mag bestaan. Op middellange termijn moet het bedrijfsgebouw eenvoudig geschikt te maken zijn voor kantoorfuncties.

Dit project gaat in op de fasen om te komen tot een opdrachtbeschrijving voor een projectontwikkelaar. Doel van dit project is om de opdrachtbeschrijving voor de projectontwikkelaars op te stellen, de keuze tussen de ontwikkelaars te begeleiden, zodat het terrein binnen de uitgangspunten van het SPvE wordt ontworpen.

Dit Plan van Aanpak beschrijft in de volgende paragrafen welke werkzaamheden worden verricht door de projectleider en de ambtelijke ondersteuning. Begrenzing van het project is weergegeven in onderstaande figuur.



3 Stand van zaken

3.1. Algemeen

In het PVA bedrijventerrein Schinkel van juni 2002 is de achtergrond van het project Vlug beschreven. De volgende informatie is uit dit PvA gehaald. In juni 2000 was de aankoop van het terrein rond.

In bovengenoemd PvA was de verwachting uitgesproken dat in september/oktober 2000 overleg met de mogelijke kandidaten gevoerd zou worden. Het uitgiftecontract zou afgesloten worden. De planning van de brug beïnvloedt de planning van de ontwikkeling van het terrein Vlug.

In november 2000 waren inmiddels drie projectontwikkelaars geïnteresseerd in het terrein naast de brug. Dit waren: Vlug BV, de voormalig eigenaar, Cocon (de eigenaar van het naastliggend terrein) en [redacted] Uitgangspunt was dat na afronden van het PvE, contact zou worden gezocht met de ontwikkelaars.

De afronding van het PvE heeft vertraging opgelopen, omdat allereerst een verkennend onderzoek noodzakelijk was naar de mogelijkheid om op het terrein 'Vlug' de laad- en losproblematiek van Jubels op te lossen. Dit onderzoek is onder regie van de afdeling ruimtelijk beleid verricht en heeft geresulteerd in het SpvE van juli 2002.

Op dit moment is het SPvE in concept gereed. Het Dagelijks Bestuur zal op korte termijn gevraagd worden dit vrij te geven voor inspraak. Na inspraak wordt het (aangepaste) SPvE vastgesteld en dient als basis voor de verdere ontwikkeling van het terrein.

3.2. Projectontwikkelaars

Een aantal ontwikkelaars heeft november 2000 aangegeven geïnteresseerd te zijn in de ontwikkeling van het gebied. Dit zijn:

- Cocon, de eigenaar van het naastliggende terrein (Jubels). Deze ontwikkelaar heeft in het verleden aangegeven interesse te hebben in de ontwikkeling van de kavel.
- [redacted] de voormalige eigenaar van de kavel.
- [redacted] heeft contact gezocht met toenmalig wethouder de heer De Visser; omdat eerstgenoemd interesse had om het terrein te ontwikkelen. Volgens de heer De Visser heeft [redacted] vlak voor zijn vertrek als wethouder te kennen gegeven dat hij geen interesse meer had in ontwikkeling van het terrein.

Recent hebben nog twee ontwikkelaars interesse getoond voor de ontwikkeling van het terrein:

- Bedrijvenhuis Nederland NV (Amstelveen).
- Strabag Development (voorheen Devco Nederland B.V.).

Aan geen van de bedrijven is een formele toezegging gedaan over de betrokkenheid bij de ontwikkeling van het terrein VLUG. Evenmin is ambtelijk of bestuurlijk vastgelegd dat (een aantal van) bovenstaande partijen uitgenodigd worden.

Wel uitgenodigd worden voor inschrijving

Op korte termijn wordt het vervolgproces voor de keuze voor een van de ontwikkelaars nader uitgewerkt. Hierbij komen aan de orde de methodiek van keuze van de ontwikkelaar (prijsvraag, open inschrijving, onderhands), de afwegingscriteria, de erfpachtvoorwaarden, etcetera.

4 Randvoorwaarden en uitgangpunten

In deze paragraaf worden de reeds bekende randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen. Het onderscheid tussen beide onderdelen heeft betrekking op de mate waarin een project de aspecten kan beïnvloeden. Randvoorwaarden zijn niet te beïnvloeden door het project en zijn gegevenheden die van buiten het project worden opgelegd. Uitgangspunten zijn uit het project zelf geformuleerd.

4.1. Randvoorwaarden

De randvoorwaarden zijn in de volgende vastgestelde documenten opgenomen.
- Het SPvE d.d. 1 juli 2002.
- Het vigerende bestemmingsplan, uitgezonderd het gedeelte van het terrein wat nog de bestemming verkeer heeft.
- Het laden en lossen van de firma Jubels vindt plaats op het terrein VLUG en dient geïntegreerd te worden in het ontwerp. Dit is ook opgenomen in het SPvE.
- Het profiel van de weg wordt conform het ontwerp van de brug doorgezet.
- Er is een schone grond verklaring afgegeven.

4.2. Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten gelden voor de ontwikkeling van het terrein. In het SPvE zijn uitgangspunten opgenomen. Hieronder wordt een aantal van de uitgangspunten genoemd.
- Er worden 3-5 projectontwikkelaars benaderd voor de ontwikkeling van het terrein.
- Er wordt geen formele prijsvraag uitgeschreven, echter de kwaliteit van het gebouw is een belangrijk uitgangspunt. Gekozen wordt voor een open inschrijving waarbij naast een financiële onderbouwing een globale indicatie van de kwaliteit van het gebouw wordt gevraagd.
- Het terrein (1700 m2) wordt volledig uitgegeven en ontwikkeld door een projectontwikkelaar. Het zorgdragen voor het beheer van het terrein valt onder verantwoordelijkheid van de eigenaar van het gebouw.
- Het gebouw op het terrein dient een hoge kwaliteit te krijgen, met andere woorden: het gebouw dient beeldbepalend te zijn (zie ook SPvE).

5 Gerelateerde projecten en ontwikkelingen

Het Terrein VLUG is onderdeel van het bedrijventerrein Schinkel. Het project heeft relaties met de volgende projecten:
- de realisatie van de brug over Riekerhaven en de aansluiting op het wegennet;
- de huidige inrichting van het terrein Jubels waardoor het laden en lossen ten behoeve van Jubels op het VLUG terrein dient te worden gefaciliteerd.

6 Werkzaamheden

Om het beschreven resultaat te bereiken dienen de volgende werkzaamheden te worden verricht. Deze werkzaamheden worden in overleg met de projectleider verricht.

1. Organiseren en begeleiden van de inspraak.
2. Verwerken van de inspraakreacties in het SpvE.
3. Ter goedkeuring voorleggen van het aangepaste SPvE aan het DB.
4. Keuze van ontwikkelaars die uitgenodigd worden mee te doen aan de prijsvraag.
5. Eventueel opstellen van aanvullende kaders voor de ontwikkeling van het terrein / gebouw op gebied van verkeersontsluiting, ondergrondse infrastructuur, etcetera.

Tender

6. ~~Prijsvraag~~ uitschrijven en aankondigen onder geselecteerde ontwikkelaars.
7. Keuze ontwikkelaar voor ontwikkeling van het terrein.
8. Onderhandelen met de ontwikkelaar.

Behandelen

9. ~~Verzorgen~~ van de aanvraag van vergunningen (onder andere bouwvergunning) en aansluitend het starten van een artikel 19 (WRO) procedure.

7 Beheersaspecten

7.1. Planning

Uitgangspunt voor de planning is het huidige concept SPvE. Uit de informatie in het SPvE is afgeleid dat de volgende fasen worden doorlopen. Daarachter staat de periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor een gedetailleerde planning wordt verwezen naar de overall planning van bedrijventerrein Schinkel.

Hoe reëel is deze planning nog?

Vrijgave DB voor inspraak	augustus 2002
Inspraak organiseren en begeleiden	september 2002
Resultaten inspraak verwerken	oktober 2002
SPvE vaststellen door dagelijks bestuur, inclusief verwerkte inspraak reacties	november 2002
Overleg met de ontwikkelaars	november 2002
Projectontwikkelaars dienen plannen in	december 2002
Beoordelen plannen en keuze maken	januari 2003
DB en raad keuze laten vastleggen	PM
Starten onderhandelingen met ontwikkelaars.	PM

7.2. Organisatie

Onder verantwoordelijkheid van de projecten opdrachtgever (POG) wordt de herstructurering van het Bedrijventerrein Schinkel gerealiseerd (zie ook bijlage 1). De projectleider rapporteert aan de projectmanager.

Voorgesteld wordt, naast de projectleider [redacted] de volgende vakgebieden te betrekken bij de planontwikkeling van het terrein:

- grondzaken: [redacted]
- ruimtelijke ordening,
- verkeer en vervoer,
- stedenbouwkundige [redacted]

De taak van de vertegenwoordigers is het leveren van inhoudelijke kennis en het verrichten van genoemde werkzaamheden om het terrein Vlug zo optimaal mogelijk te ontwikkelen.

7.3. Financiën

Het benodigde budget voor de inzet van de projectleider gedurende een half jaar voor maximaal 8 uur per week, is: €[redacted]

Op het moment van opstellen van het PvA is geen duidelijkheid over de inzet van ambtenaren van het stadsdeel.

8 Basisinformatie

Tot slot wordt samengevat welke documenten en gegevens de startgegevens voor de uitvoering van deze opdracht vormen.

- Nota van Uitgangspunten.
- Plan van Aanpak bedrijventerrein Schinkel, d.d. juni 2000.
- Concept SPvE VLUG, d.d. 1 juli 2000.
- Overdrachtdocument bedrijventerrein Schinkel d.d. december 2001.
- Bestemmingsplan bedrijventerrein Schinkel, met name het gedeelte van het terrein Vlug.