

gemeente  
**Haarlemmermeer**

## **Raadsvoorstel 2011.0031717**

Onderwerp **Hart van Zwanenburg: Haalbaarheidsonderzoek dorps huis en Ruimtelijk Programma**

Portefeuillehouder **drs. M.J. Bezuijen, S. Bak**  
Steller **H. Plukkel, J.J. Kolpa, J. Manders**  
Collegevergadering **23 augustus 2011**  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

We willen een essentiële bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid in Zwanenburg, zowel fysiek als sociaal. Een kwaliteitsimpuls in het centrum beoogt een positieve uitwerking te hebben op de directe omgeving en het gehele dorp. Het voorliggende raadsvoorstel is een aanpassing van het raadsvoorstel 2011.0013971 dat op 23 juni jl. in de raad is behandeld.

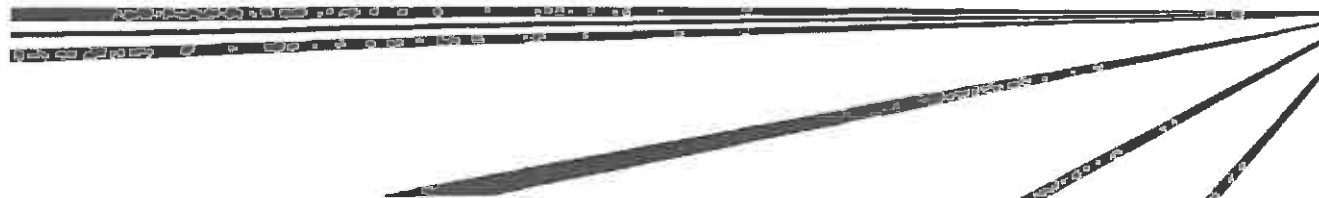
#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

##### **Leefbaarheidsimpuls Schiphol voor het Hart van Zwanenburg**

Hart van Zwanenburg is één van de vijf gebiedsgerichte projecten die op aangeven van de bewonersdelegatie in de Alderstafel in het convenant Omgevingskwaliteit Schiphol is opgenomen. Het project beoogt de totstandkoming van een plek in het zuidelijk deel van het centrum van Zwanenburg, die door zijn uitstraling en karakter beleefd kan worden als een herkenbaar, levendig en gemeenschappelijk centrum van het dorp. De ontwikkeling van dit "Hart van Zwanenburg" wordt mogelijk door een subsidie waar de gebiedsgerichte projecten in het convenant Omgevingskwaliteit Schiphol voor in aanmerking komen. Hiervoor dient het college een subsidieaanvraag in bij de Stichting Leefbaarheid Schiphol (bijlage 6A; openbaar gedeelte en bijlage 6B; financieel gedeelte, GEHEIM). Deze subsidie maakt de impuls voor de verbetering van de leefomgeving in Zwanenburg mogelijk. De ontwikkeling van het dorps hart, dorpsplein en dorps huis is dan ook alleen haalbaar als de aan te vragen subsidie volledig wordt toegekend.

##### **Nieuw dorps huis en nieuw dorpsplein geven de leefbaarheidsimpuls**

We gaan Zwanenburg een dorps hart geven. Dit gaan we realiseren door een nieuw dorps huis samen met een dorpsplein te ontwikkelen. In het dorps huis komen diverse sociaal-maatschappelijke functies samen onder één dak, waaronder een bibliotheek en een sportaccommodatie. Het dorpsplein moet een aantrekkelijke plek worden waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, waar je plezierig kunt verblijven en waar activiteiten voor de inwoners van Zwanenburg en Halfweg kunnen plaatsvinden. Hart van Zwanenburg berust op de positieve wisselwerking die kan gaan ontstaan tussen een nieuw dorps huis, een dorpsplein en functies in de aangrenzende omgeving. Het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg (bijlage 2) richt zich primair op het nieuwe dorps huis en het dorpsplein.



Het dorpshuis en dorpsplein zijn naast elkaar gesitueerd waardoor beide ontwikkelingen elkaar versterken in de functie van ontmoeten en verblijven (één plus één is drie-effect).

Ten opzichte van het gewoon vervangen van het oude dorpshuis De Olm, zit de meerwaarde van het nieuwe dorpshuis en het dorpsplein niet alleen in het extra dat deze combinatie biedt, maar ook in de stimulans die het voor de directe omgeving kan betekenen.

In die omgeving zijn buiten de locatie voor het nieuwe dorpshuis en dorpsplein drie andere deelgebieden te onderscheiden waar ontwikkelingen aan de orde komen: het winkelgebied in De Kom (inclusief de locatie van de huidige brandweerkazerne), het gebied waar het huidige dorpshuis staat en het terrein van de voormalige MAVO. Een goede functionele en ruimtelijke samenhang, onderling én met het nieuwe dorpshuis en dorpsplein, is van groot belang voor het ontstaan van een gebied waarin de verschillende functies elkaar versterken en voor een duurzaam geheel zorgen.

Om die reden geeft het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg voor elk van deze drie deelgebieden een ruimtelijk, stedenbouwkundig en programmatisch kader. De deelplannen blijven wel apart van elkaar ontwikkelbaar, zodat de haalbaarheid wordt verstrekt.

Voor het Hart van Zwanenburg is de locatie voor het nieuwe dorpshuis en het dorpsplein van essentieel belang.

De zoektocht naar deze locatie is in nauw overleg gegaan met het participatieplatform Zwanenburg-Halfweg. Deze zoektocht heeft de heer Moerkerken namens het participatieplatform beschreven (bijlage 3). Het resultaat van de zoektocht, namelijk een ligging aan de parkrand langs de Dennenlaan, sluit aan op voorkeuren die tijdens de bewonersavond van 24 mei jl. werden uitgesproken: een centrale locatie van een dorpsplein met in de directe nabijheid een dorpshuis. De omgeving aan de parkzijde creëert de mogelijkheid voor een plein in het dorpshart. Bijkomend voordeel is dat de grond in eigendom van de gemeente is. Om een groot dorpsplein te kunnen maken dat grenst aan het dorpshuis, zijn gronden nodig waarop thans supermarkt de Lidl is gevestigd. Onderzoek naar een mogelijke verhuizing van de supermarkt naar de locatie van het huidige dorpshuis heeft – mede op basis van overleg met de grondeigenaar – voldoende perspectief opgeleverd om dit als een reële optie te beschouwen. De Lidl en de gemeente sluiten hiervoor een wederzijdse intentieverklaring. Voor de periode dat verplaatsing nog niet mogelijk is, bevat het Ruimtelijk Programma een overgangsscenario met een kleiner plein.

### Optie sporthal

In de raadsessie van 23 juni jl. is gevraagd naar het financiële verschil tussen een sportzaal en een sporthal in een toekomstig dorps huis in Zwanenburg. Het totaal geraamde verschil tussen een sporthal en een sportzaal komt uit op een bedrag van € 121.000,-/jaar. Dit bedrag bestaat uit twee onderdelen: de kapitaallasten ad € 85.000,-/jaar en de exploitatiekosten ad € 36.000,-/jaar.

Het investeringsverschil tussen een dorps huis met sporthal en een dorps huis met sportzaal is geraamd op een bedrag van € 1,2 miljoen, als gevolg van het groter benodigd ruimtebeslag (exclusief tribune). Op basis van deze investeringsraming dient de gemeente rekening te houden met extra kapitaallasten van € 85.000,-/jaar (rente- en afschrijving).

De Stichting Leefomgeving Schiphol heeft aangegeven dat, in het licht van het totale budget van de Stichting en het programma voor de vijf gebiedsgerichte projecten, een aanvraag van meer dan € 10 miljoen weinig kans van slagen maakt. Vanuit de gemeente, de bewonersdelegatie van de Alderstafel en het participatieplatform ligt de prioriteit van en voor het hele dorp Zwanenburg bij een nieuw dorps hart met een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein.

Daarnaast is een onafhankelijk onderzoek (*second opinion*) uitgevoerd naar de exploitatieverschillen tussen een sportzaal en een sporthal (exclusief tribunevoorziening) (bijlage 4). Rekening houdend met een aantal onzekerheden ten aanzien van mogelijk gebruik van een eventuele sporthal, dient in het geval van een sporthal rekening te worden gehouden met een extra nadelig exploitatieverschil van € 36.000,-/jaar.

Op basis van deze financiële informatie hebben wij besloten om het oorspronkelijk genomen besluit om een sportzaal op te nemen in een mogelijk nieuw dorps huis, niet te herzien.

In het Ruimtelijk Programma is de optie van een sporthal in het dorps huis opgenomen. Hieruit blijkt dat een dorps huis met sporthal ruimtelijk inpasbaar is, maar het zou vanwege de beperkte beschikbare ruimte wel een grotere en complexere ontwerpopgave voor zowel het dorps huis als de inrichting van de omgeving betekenen.

### Herontwikkeling vervolg Hart van Zwanenburg

Het nieuwe dorps huis en –plein beogen als katalysator te fungeren voor de verdere ontwikkeling van het winkelcentrum en de woonfunctie. Hiervoor stelt het Ruimtelijk Programma het kader en de gelegenheid om de drie andere deelplannen rondom het dorps huis en het dorpsplein (deelplan A) te ontwikkelen.

Deze extra deelplannen zijn onder te verdelen in:

- "De Olmenlaan"; deelplan B (herontwikkeling huidig dorps huis en bibliotheek);
- "De Kom"; deelplan C ((her)ontwikkeling winkelcentrum De Kom/kazerne)
- "Waterrand Dennenlaan"; deelplan D (herontwikkeling oude Mavo-terrein)

Voor zowel het dorps huis als het dorpsplein, als voor het hele Hart van Zwanenburg is het financieel kader uitgewerkt (bijlage 5, GEHEIM). Deze financiën zijn gebaseerd op het haalbaarheidsonderzoek dorps huis, het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg en de exploitatievergelijking sporthal-sportzaal in het dorps huis Zwanenburg.

**Wat mag het kosten?**

In onderstaande tabel wordt in de linkerkolom een samenvatting gegeven van bovengenoemde ramingen. Rechts daarvan wordt de beoogde dekking van de investerings- en exploitatieramingen aangegeven.

	Raming investeringen en exploitaties			Financiering / dekking Ontwikkeling dorps hart	
	(A) Totaalraming	(B) Normaal gemeentelijk beleid	(A minus B) Plus in het kader van convenant omgevingskwaliteit Ontwikkeling dorps hart	Gemeente	SLS
A1 Investering nieuw dorps huis en dorpsplein	€ 10,4 mln	€ 0,-	€ 10,4 mln	€ 1,1 mln <sup>1)</sup>	€ 9,3 mln <sup>2)</sup>
A2 Exploitatie dorps huis	€ 250.000,- /jaar	€ 166.500,- /jaar	€ 93.500,-/jaar	€ 93.500,-/jaar	€ 0,-
A3.1 Optie sporthal, investering	€ 1,2 mln	€ 0,-	€ 1,2 mln <sup>3)</sup>	€ 85.000,-/jaar <sup>3)</sup>	€ 0,- <sup>3)</sup>
A3.2 Optie sporthal exploitatie	€ 36.000,-/jaar	€ 0,-	€ 36.000,-/jaar	€ 36.000,- /jaar <sup>4)</sup>	€ 0,-/jaar
B1 Ruimtelijk Programma	€ 174.000,-	€ 0,-	€ 174.000,-	€ 174.000,-	€ 0,-
B2 Ontwikkeling winkelcentrum	€ 0,4 mln	€ 0,-	€ 0,4 mln	€ 0,4 mln	€ 0,-
B3 Herontwikkeling locatie oude dorps huis en bibliotheek	€ 0,25 mln	€ 0,-	€ 0,25 mln	€ 0,25 mln	€ 0,-

- 1) Hiervoor zal het college ook een subsidie aanvragen à € 0,3 miljoen voor het dorps huis bij de provincie Noord-Holland in het kader van de Uitvoeringsregeling Multifunctionele Accommodaties Noord-Holland 2009.
- 2) Dit bedrag bevat geen BTW, want de Stichting Leefomgeving Schiphol heeft aangegeven geen BTW te kunnen subsidiëren. De gemeente neemt de BTW van de bouwkundige kosten voor het dorps huis voor haar rekening, want deze kosten zijn grotendeels niet compensabel c.q. verrekenbaar;
- 3) De Stichting Leefomgeving Schiphol heeft aangegeven dat, in het licht van het totale budget van de Stichting en het programma voor de vijf gebiedsgerichte projecten, een aanvraag van meer dan € 10 miljoen weinig kans van slagen maakt. De prioriteit in de gemeentelijke subsidieaanvraag voor het hele dorp Zwanenburg ligt bij een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein, mede op basis van de bewonerswensen.
- 4) Deze bedragen worden niet opgenomen in het gemeentelijke meerjarenprogramma, volgend uit het collegebesluit om het standpunt over de sportzaal niet te herzien (collegebesluit 2 van dit raadsvoorstel).

***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de ruimtelijke kaders en het verstrekken van kredieten. Derhalve neemt de raad een besluit over een nieuw dorps huis, een nieuw dorpsplein en de locaties hiervan. Een onderdeel hiervan is een eventuele (her)overweging voor een sportzaal of – hal als onderdeel van het dorps huis. Ook voor initiatieven cq. plannen voor de verdere ontwikkeling van het Hart van Zwanenburg is de raad verantwoordelijk.

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is projectwethouder en daarmee aanspreekpunt voor het project. De portefeuillehouder Sociale Zaken & Welzijn is binnen het college verantwoordelijk van de realisatie van het nieuwe dorps huis, de portefeuillehouder Sport voor de sportaccommodatie.

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

De voortgang van het project en het actualiseren van het bestemmingsplan zijn twee verschillende trajecten:

- Voor het bestemmingsplan wordt de raad door de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening geïnformeerd. De raad verzorgt de besluitvorming over de bestemmingsplannen. De planning hiervan loopt separaat van het project Hart van Zwanenburg.
- Voor de ontwikkeling van het dorps huis en – plein informeert de portefeuillehouder Sociale Zaken & Welzijn de raad. Het eerstvolgende besluitpunt voor het project is het vaststellen van het programma van eisen voor dorps huis danwel het dorpsplein. Naar verwachting is de besluitvorming hiervan in het 3<sup>e</sup> of 4<sup>e</sup> kwartaal 2012.

Voor de herontwikkeling van de locatie van het huidige dorps huis legt het college een ontwikkelplan met een grondexploitatie aan de raad voor. Dit is naar verwachting in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2012.

## **2. Voorstel**

### **Collegebesluit(en)**

Het college heeft besloten om:

1. voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zwanenburg een subsidie aan te vragen bij de Stichting Leefomgeving Schiphol voor een bedrag van € 9,3 miljoen. Deze subsidie is bedoeld voor de ontwikkeling van het dorps hart met als belangrijk onderdeel de ontwikkeling van een nieuw dorps huis en een dorpsplein;
2. het besluit om een sportzaal als binnensportaccommodatie in het dorps huis in Zwanenburg op te nemen, zoals genomen in het raadsvoorstel 2009/11780, zoals behandeld in raadsvergadering 14 mei 2009, niet te herzien;
3. geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor de bijlagen 5 (Financieel kader Hart van Zwanenburg) en 6B (Financieel gedeelte concept subsidieaanvraag Stichting Leefomgeving Schiphol);
4. met een separaat voorstel de raad voor te stellen de geheimhouding op de bijlagen 5 en 6B te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2 onder b Wob).

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. het haalbaarheidsonderzoek dorps huis Zwanenburg (bijlage 1) vast te stellen;
2. het Ruimtelijk Programma voor het Hart van Zwanenburg (bijlage 2) vast te stellen;
3. in te stemmen met de ontwikkeling van een nieuw dorps huis en dorpsplein, op basis van het haalbaarheidsonderzoek dorps huis Zwanenburg en het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg. Dit onder voorwaarde dat de subsidieaanvraag aan de Stichting Leefomgeving Schiphol volledig wordt toegekend. Het geraamde exploitatieresultaat van het nieuwe dorps huis, zoals aangegeven in bijlage 5 van dit raadsvoorstel, wordt verwerkt in de gemeentelijke programmabegroting;
4. het investeringskrediet voor de ontwikkeling van een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein ad € 10,4 mln. beschikbaar te stellen;
5. het investeringskrediet voor een nieuw dorps huis en dorpsplein te dekken door de te ontvangen subsidies ad € 9,6 miljoen (€ 9,3 mln Stichting Leefomgeving Schiphol en € 0,3 mln Provincie Noord-Holland) en een gemeentelijke bijdrage ad € 0,8 mln;
6. de gemeentelijke bijdrage ten laste te brengen van het voorlopige resultaat VINEX, hiervoor een bestemmingsreserve kapitaallasten Dorps huis Zwanenburg in te stellen en de overige financiële gevolgen te verwerken in de Programmabegroting 2012-2015 en het Investeringsplan 2012-2015;
7. voor de ontwikkeling van het dorps huis en het dorpsplein de 19<sup>e</sup> kredietverstrekking van het jaar 2011 vast te stellen;
8. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 174.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de extra werkzaamheden voor de nadere uitwerking van het Ruimtelijk Programma en dit bedrag ten laste brengen van de nog te openen grondexploitaties zoals deze staan aangegeven bij onderstaande besluitpunten 10 en 12;
9. voor de aanvullende werkzaamheden voor de uitwerking van het Ruimtelijk Programma de 20<sup>e</sup> kredietverstrekking van het jaar 2011 vast te stellen;

10. een investeringskrediet van € 0,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de begeleidingskosten voor de herontwikkeling van het winkelcentrum De Korn en dit krediet ten laste te brengen van een nog te openen grondexploitatie met een minimaal saldoneutraal resultaat;
11. voor de begeleidingskosten voor de herontwikkeling van het winkelcentrum De Korn de 21e kredietverstrekking van het jaar 2011 vast te stellen;
12. een investeringskrediet van € 0,25 miljoen beschikbaar te stellen voor de planvorming van de herontwikkeling van de locatie van het huidige dorpshuis en bibliotheek naar winkels en wonen en dit krediet ten laste te brengen van een nog te openen grondexploitatie, met een minimaal positief resultaat van € 0,25 miljoen;
13. ten behoeve van de planvorming van de herontwikkeling van de locatie van het huidige dorpshuis en bibliotheek naar winkels en wonen de 24e kredietverstrekking van het jaar 2011 vast te stellen.

### **3. Uitwerking**

#### ***Wat willen we bereiken?***

We willen een essentiële bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid in Zwanenburg, zowel fysiek als sociaal. Een kwaliteitsimpuls in het centrum beoogt een positieve uitwerking te hebben op de directe omgeving en het gehele dorp.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

##### **A. Leefbaarheidsimpuls Schiphol voor het Hart van Zwanenburg**

Eind 2008 is het 'convenant omgevingskwaliteit Schiphol' door het rijk, de provincie, Schiphol en de betrokken gemeenten ondertekend. Hiermee willen de partijen de leefkwaliteit van gebieden verbeteren die relatief veel hinder ondervinden van Schiphol. Hart van Zwanenburg is als één van de gebiedsgerichte projecten opgenomen in het convenant omgevingskwaliteit Schiphol in nauwe samenwerking met en met belangrijke bijdrage van de bewonersdelegatie aan de Alderstafel.

Met het raadsbesluit 'Ruimtelijk Programma "Hart van Zwanenburg" in het kader van de uitwerking convenant omgevingskwaliteit Schiphol' (2009.0012052) is gestart met de planvorming voor het centrum van Zwanenburg. De focus ligt op het 'Hart van Zwanenburg', omdat dit een vitale functie voor het dorp als geheel vervult, met ontwikkelingen in sociaal-maatschappelijke functies, winkels en woningen.

Het project "Hart van Zwanenburg" ontleent zijn bestaansrecht aan de opname in het convenant omgevingskwaliteit Schiphol. Een eigen dorpschart voor Zwanenburg is vanuit de bewonersdelegatie aan de Alderstafel aangedragen als een gebiedsgericht project dat voor subsidiering in aanmerking komt. De ontwikkeling van een nieuw dorpshuis, een nieuw dorpsplein en de verdere uitwerking van Hart van Zwanenburg is daarmee volledig gerelateerd aan de hierop afgestemde subsidieaanvraag aan de Stichting Leefomgeving Schiphol.



**Abbeelding 1** Overzichtskaat van studiegebied

### **B. Nieuw dorps huis en nieuw dorpsplein geven leefbaarheidsimpuls**

Medio 2009 is gestart met een haalbaarheidsonderzoek voor een nieuw dorps huis (raadsvoorstel 2009.11780). Vanuit het dorp is grote wens geuit om diverse maatschappelijke en sociale functies in één gebouw met elkaar te combineren. Voor het bestaande dorps huis de Olm, dat ruimtes faciliteert voor diverse verenigingen, was groot onderhoud nodig. Met het combineren van activiteiten van Stichting De Olm, Stichting De Hoek (die cursussen en workshops organiseert), de bibliotheek, Stichting Meerwaarde, en het wijkservicecentrum in één gebouw, zou er een centrale ontmoetings- en verblijfsplek worden gecreëerd voor veel mensen uit het dorp.

In het haalbaarheidsonderzoek voor een nieuw dorps huis in Zwanenburg van 18 februari 2010 (bijlage 1) is onderzocht hoe deze functiecombinatie zou kunnen en is ook de behoefte opgenomen om de bestaande gymzaal te vergroten naar een sportzaal, voor zowel verenigingen als scholen.

Dit onderzoek is in overleg met alle gebruikers opgesteld en heeft als resultaat zowel het benodigd ruimtegebruik als de geraamde exploitatie- en investeringsraming. Daarnaast is vanuit het dorp nadrukkelijk de wens geuit om een centraal dorpsplein te krijgen waar men elkaar kan ontmoeten, waar men kan verblijven en waar bijzondere activiteiten voor de inwoners van Zwanenburg (en Halfweg) mogelijk zijn. Een dergelijke gemeenschappelijke plek heeft Zwanenburg thans niet. Ook bestaat de wens om met dit plein het dorps huis, het winkelcentrum De Kom, en het park met elkaar te verbinden. Met de levendigheid die door deze ontmoetings- en verbindingsplek ontstaat, wordt ook de leefbaarheid vergroot.



Het opnemen van het Hart van Zwanenburg in het convenant omgevingskwaliteit Schiphol biedt een unieke kans voor een nieuw dorps huis met vele sociaal-maatschappelijke functies en een nieuw dorpsplein, dat het dorps huis, winkels en park met elkaar verbindt.

### C. Ruimtelijk Programma

Om de samenhang van de ontwikkeling van het dorps huis, het dorpsplein, het winkelcentrum en mogelijke woningbouw te bevorderen is in een eerder stadium een Ruimtelijk Programma opgesteld. Het concept Ruimtelijk Programma is op 5 oktober 2010 door het college van B&W vrijgegeven voor participatie. Een informatie- en participatieavond heeft plaatsgehad op 16 november 2010. Naar aanleiding van de participatiereacties is het Ruimtelijk Programma aangepast. Dit Ruimtelijk Programma is, samen met het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek, de raad toegezonden onder de naam 'definitief Ruimtelijk Programma en haalbaarheidsonderzoek dorps huis' in raadsvoorstel 2011.0013971 en besproken op 23 juni jl. Aan het dorp is dit toegelicht in een bewonersavond op 24 mei jl.

#### *C. 1 Dorps huis en dorpsplein*

Op deze informatieavond is het definitieve Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg gepresenteerd aan de bewoners. De locatie van het dorpsplein, die op basis van eerdere participatie was verplaatst van de bocht in de Dennenlaan naar de locatie tussen het huidige dorps huis en het winkelcentrum, werd niet breed gedragen. Op deze avond is daarom afgesproken dat de gemeente samen met het Participatieplatform Zwanenburg-Halfweg de locatie van het dorpsplein nogmaals gaat bespreken.

Bij de zoektocht die volgde werd niet alleen de locatie van het dorpsplein besproken, maar werd ook de locatie van het nieuwe dorps huis heroverwogen, omdat deze twee elkaar nodig hebben om de ontmoetingsplek van zowel in het dorps huis als op het dorpsplein zo goed mogelijk te faciliteren. De zoektocht naar mogelijke locaties is door de gemeente in goed en intensief overleg met het participatieplatform gedaan. Het participatieplatform heeft deze zoektocht omschreven (zie bijlage 3) om te illustreren welke afwegingen zijn gemaakt om tot een uiteindelijke voorkeurslocatie te komen. Naast de afstemming tussen gemeente en het participatieplatform zijn er ook diverse overleggen geweest met direct betrokken in het gebied.

Uit deze zoektocht is onderstaand plan gekomen, waarbij het nieuwe dorps huis ten zuiden van supermarkt de Lidl komt, op gemeentelijk grondgebied. Het dorpsplein komt ter plaatse van de Lidl, centraal tussen het nieuwe dorps huis, het park en het winkelcentrum. De Lidl kan daardoor verplaatsen naar de locatie van het huidige dorps huis en daarmee zijn gewenste groei mogelijk maken en blijft tegelijkertijd horen bij het winkelcentrum De Kom.



**Afbeelding 2: Nieuw dorps huis en dorpsplein.**

De locaties voor het nieuwe dorps huis en dorpsplein zijn nader uitgewerkt in het Ruimtelijk Programma (bijlage 2). Hierin is ook de bereikbaarheid en de inpassing in de omgeving van het dorpsplein en het dorps huis uitgewerkt. Daarnaast is aangegeven dat we de (her)ontwikkeling faseren met een overgangsfase, waarbij eerst het nieuwe dorps huis wordt gebouwd, vervolgens de nieuwe Lidl en tot slot het nieuwe dorpsplein wordt aangelegd. Zowel het dorps huis als de Lidl kunnen in bedrijf blijven tijdens de uitvoeringsfase. De Lidl heeft aangegeven bereid te zijn om te verhuizen, mede vanwege de uitbreidingsbehoefte onder voorwaarde van voldoende parkeergelegenheid en een goede bereikbaarheid. Ruimtelijk is al onderzocht of en hoe de Lidl in combinatie met woningen op de oude locatie van het dorps huis zou kunnen komen. De gebleken aanknopingspunten zullen in de vervolgfase in een plan worden uitgewerkt in overleg met de Lidl. Mocht de verplaatsing met de Lidl onverhoopt in de verdere uitwerking niet goed verlopen, dan is er in de overgangsfase een klein entreeplein mogelijk voor het dorps huis.

#### Optie sporthal

In de raadssessie van 23 juni jl. is gevraagd naar het verschil tussen een sportzaal en een sporthal in een toekomstig dorps huis in Zwanenburg. Het totaal geraamde verschil tussen een sporthal en een sportzaal komt op een bedrag van € 121.000,-/jaar. Dit bedrag bestaat uit twee onderdelen: de kapitaallasten ad € 85.000,-/jaar en de exploitatiekosten ad € 36.000,-/jaar.

Het investeringsverschil tussen een dorps huis met sporthal en een dorps huis met sportzaal is geraamd op een bedrag van € 1,2 miljoen, als gevolg van het groter benodigd ruimtebeslag (exclusief tribune). Op basis van deze investeringsraming dient de gemeente rekening te houden met extra kapitaallasten van € 85.000,-/jaar (rente- en afschrijving).

De Stichting Leefomgeving Schiphol heeft aangegeven dat, in het licht van het totale budget van de Stichting en het programma voor de vijf gebiedsgerichte projecten, een aanvraag van meer dan € 10 miljoen weinig kans van slagen maakt. Vanuit de gemeente, de bewonersdelegatie van de Alderstafel en het participatieplatform ligt de prioriteit van en voor het hele dorp Zwanenburg bij een nieuw dorps hart met een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein. Deze subsidieaanvraag behelst een bedrag van € 9,3 miljoen. Derhalve kan de gemeente geen extra subsidieaanvraag voor het investeringsverschil van een sporthal ten opzichte van een sportzaal aanvragen en dient de gemeente rekening te houden met de volledige geraamde kapitaallasten.

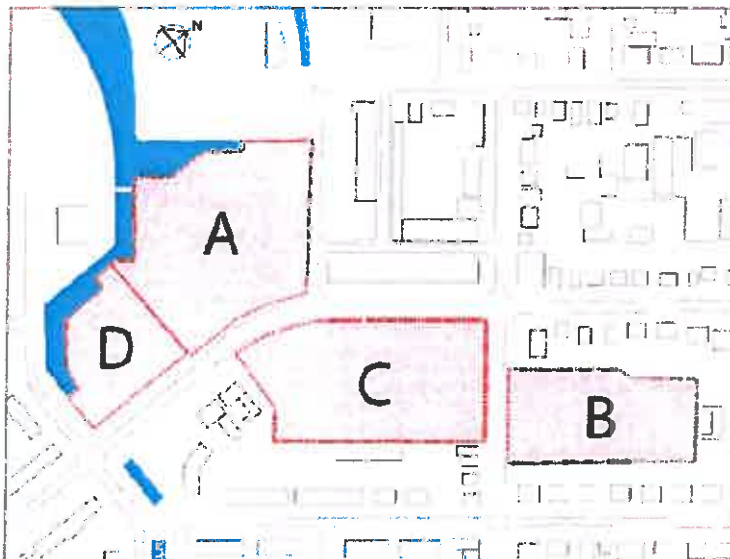
Daarnaast is een onafhankelijk onderzoek (*second opinion*) uitgevoerd naar de exploitatieverschillen tussen een sportzaal en een sporthal (exclusief tribunevoorziening) (bijlage 4). Rekening houdend met een aantal onzekerheden ten aanzien van mogelijk gebruik van een eventuele sporthal, dient in het geval van een sporthal rekening te worden gehouden met een extra nadelig exploitatieverschil van € 36.000,-/jaar.

Op basis van deze financiële informatie hebben wij besloten om het oorspronkelijk genomen besluit om een sportzaal op te nemen in een mogelijk nieuw dorps huis, niet te herzien.

In het Ruimtelijk Programma is de optie van een sporthal in het dorps huis opgenomen. Hieruit blijkt dat een dorps huis met sporthal ruimtelijk inpasbaar is, maar het zou vanwege de beperkte beschikbare ruimte wel een grotere en complexere ontwerppoging voor zowel het dorps huis als de inrichting van de omgeving betekenen.

### *C. 2 Ruimtelijk Programma ontwikkelgebied*

Met het nieuwe dorps huis en het nieuwe dorpsplein, dat door de gemeente wordt ontwikkeld in het kader van het convenant omgevingskwaliteit Schiphol, krijgt het centrumgebied een vergroting in aantrekkingskracht. Dit geeft een stimulans om ook andere onderdelen in het centrum van Zwanenburg te ontwikkelen. Om ook deze ontwikkelingen mogelijk te maken is in het Ruimtelijk Programma een samenhangend kader voor het hele ontwikkelgebied opgenomen.



**Abbeelding 3: Ontwikkelgebied Hart van Zwanenburg met deelplannen**

Met dit kader wordt het dorps huis en het dorpsplein (deelplan A) zowel ruimtelijk als esthetisch "verbonden" met de andere drie deelplannen in het centrum;

- "De Olmenlaan": deelplan B (herontwikkeling huidig dorps huis en bibliotheek);
- "De Korn": deelplan C ((her)ontwikkeling winkelcentrum De Korn en de brandweerkazerne)
- "Waterrand Dennenlaan": deelplan D (herontwikkeling oude Mavo-terrein)

Dit Ruimtelijk Programma voor het ontwikkelgebied wordt in het te actualiseren bestemmingsplan opgenomen, waarmee dit een kans geeft om door de eigenaren een plan uit te laten werken.

Wanneer in de toekomst bestemmingswijzigingen worden aangevraagd voor herontwikkelingen in het overig projectgebied, is in het Ruimtelijk Programma alvast een grof kader voor winkelgebied in de Kop en voor de binnenterreinen aangegeven. Maar omdat er momenteel hiervoor nog geen concrete initiatieven zijn ingediend, wordt dit onderdeel van het Ruimtelijk Kader niet opgenomen in het te actualiseren bestemmingsplan.

#### D. Uitwerking

Op basis van het besluit uit dit raadsvoorstel om een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein te gaan ontwikkelen en een Ruimtelijk Programma voor het ontwikkelgebied vast te stellen, kan de uitwerking starten. Deze uitwerking bestaat uit diverse stappen en onderdelen.

##### *D. 1 Dorps huis en dorpsplein (deelplan A)*

Voor het dorps huis wordt zowel een (bouwtechnisch en programmatisch) Programma van Eisen (PvE) opgesteld als een exploitatie-, eigendoms- en beheermodel uitgewerkt. Bij deze verdiepingsslag wordt de investerings- en exploitatieraming zonnodig aangepast. De uitwerking van zowel het PvE als het exploitatie-, eigendoms- en beheergebouw neemt naar verwachting ongeveer een jaar in beslag en gebeurt wederom in goed overleg met de direct betrokkenen van het dorps huis om een breed gedragen plan te ontwikkelen.

Dat betekent dat het PvE met het exploitatie-, eigendoms- en beheermodel naar verwachting in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2012 aan de raad kan worden aangeboden.

Op basis van dit PvE zal het ontwerp en de uitvoering van het dorps huis tegelijkertijd aanbesteed worden aan een ontwerp- en aannemingsbureau, volgens een *design and build*-combinatie. Tijdens de ontwerp en uitvoeringsfasen mogen er geen onduidelijkheden meer zijn of wijzigingen komen over inhoudelijke uitgangspunten, want anders zouden tussentijdse wijzigingen veel extra tijd en/of de kosten vergen. Dus om te zorgen dat het ontwerp en uitvoering goed zal verlopen, wordt in eerste instantie uitgebreid het PvE met direct betrokkenen afgestemd en wordt dit PvE ook bestuurlijk vastgelegd.

Voor het dorpsplein wordt eenzelfde zorgvuldige procedure doorlopen als voor het dorps huis, ook omdat hier direct betrokkenen en belanghebbenden zijn (zoals naastgelegen eigenaren), maar vooral ook omdat dit een plein wordt, bestemd voor het hele dorp. Daarom zullen onder andere de dorpsraad en de ondernemersvereniging nauwgezet bij de ontwikkeling betrokken worden.

#### *D. 2 Herontwikkeling vervolg Hart van Zwanenburg (deelplan B, C en D)*

Op basis van het kader dat voor deze gebieden in het Ruimtelijk Programma is aangegeven, kunnen eigenaren, of betrokken ontwikkelaars in overeenstemming met de eigenaren, een plan maken om deze deelplannen te ontwikkelen. Wanneer deze plannen de duidelijke kwaliteitsimpuls geven, zoals in het kader van het Ruimtelijk Programma is aangegeven, zullen deze plannen met bijbehorende grondexploitaties ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad. Belangrijk hierbij is dat de deelplannen onafhankelijk van elkaar worden ontwikkeld, zowel ruimtelijk, financieel als in de planning. De locatie van de brandweerkazerne zal in dit kader te koop worden aangeboden in opvolging van het raadsbesluit om een gezamenlijke brandweerkazerne voor Zwanenburg en Halfweg te realiseren (d.d. 30 juni 2011, registratienummer 2011.0014014) Voor het overige ontwikkelgebied zijn momenteel geen concrete initiatiefnemers bekend.

#### *D. 3 Gerelateerde zaken voor het vervolgtraject:*

##### *Luchthavenindelingsbesluit (LIB)*

Het LIB legt beperkingen op aan de omgeving van Schiphol. Met name ten aanzien van woningbouw. Hierdoor heeft de laatste 20 jaar (nauwelijks) woningbouw plaatsgevonden in Zwanenburg. Vanuit het oogpunt van verhogen van de omgevingskwaliteit heeft het ministerie van I&M (destijds ministerie van VROM) in 2010 mondeling laten weten dat met de ondertekening van het convenant Omgevingskwaliteit Schiphol wat haar betreft een eerste stap gezet is in de mogelijkheid om woningbouw te ontwikkelen in Zwanenburg.

In de verdere uitwerking zal uiteraard ook vroegtijdig overleg met I&M en VROM-inspectie plaatsvinden, mede ook gezien de relatie met de actualisatie van het LIB. Daardoor zou kleinschalige woningbouw in het centrum mogelijk kunnen worden. Voor De Kom en het oude dorpshuis zijn al intenties afgegeven. De concrete (aanvullende) aanvragen kunnen gedaan worden tijdens de bestemmingsplanprocedure.

##### *Bestemmingsplan Zwanenburg-Oost*

De contouren en functionele en programmatische uitgangspunten voor de ontwikkelgebieden worden opgenomen in het bestemmingsplan Zwanenburg-Oost met een wijzigingsbevoegdheid, dat momenteel geactualiseerd wordt. Dit traject loopt separaat van het project Hart van Zwanenburg en kent verschillende communicatie en besluitvormingsmomenten (zie paragraaf 'overige relevante zaken'). Desalniettemin is de voortgang van het project afhankelijk van de actualisatie van het bestemmingsplan.

##### ***Wat mag het kosten?***

In bijlage 5, Financieel kader Hart van Zwanenburg, zijn de financiën uitgebreid uitgewerkt en beschreven.

#### ***A. Nieuw dorpshuis en nieuw dorpsplein***

##### ***A.1 Investeringsraming dorpshuis en dorpsplein***

De investeringen van een nieuw dorpshuis (met sportzaal) en een nieuw dorpsplein zijn in totaal geraamd op een bedrag van € 10,4 miljoen (prijspeil 2014, inclusief grondkosten en gemeentelijke begeleidingskosten). Deze raming is op basis van het benodigd programma van het dorpshuis, dat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek, en de locatie van het dorpshuis en het dorpsplein, dat volgt uit het Ruimtelijk Programma.

### A.2 Exploitatieraming dorps huis

Naast de bovengenoemde investeringslasten zijn ook de jaarlijkse exploitatielasten van belang (zie paragraaf 5.3.7 van het haalbaarheidsonderzoek). De exploitatielasten bestaan uit vaste en variabele kosten voor personeel, onderhoud, schoonmaak, gas, water, elektra, verzekeringen en belastingen en zijn geraamd op € 250.000,-/jaar. De toekomstige exploitant krijgt de taakstelling om deze exploitatielasten te financieren uit horeca- en huurinkomsten van de gebruikers, zoals de sociaal-maatschappelijke verenigingen, de commerciële bedrijven, het gemeentelijk wijkservicecentrum en de gemeentelijke bibliotheek.

De reguliere (sociale) huur(categorieën) voor gemeentelijke gebouwen, die aan sociaal, maatschappelijke organisaties worden verhuurd, worden nog vastgesteld voor de gehele gemeente eind 2011. De uitkomst hiervan wordt meegenomen in het exploitatie-, beheer- en eigendomsmodel voor het nieuwe dorps huis, dat tegelijkertijd met het Programma van Eisen wordt opgesteld.

### A3. Optie sporthal

In de investerings- en exploitatieramingen voor het dorps huis is rekening gehouden met een sportzaal, zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Dit omdat in de bestuurlijke opdracht voor het haalbaarheidsonderzoek een sportzaal was opgenomen, conform het raadsvoorstel 2009/11780, zoals behandeld in raadsvergadering 14 mei 2009.

#### A3.1 Investeringsraming

Een sporthal in plaats van een sportzaal geeft een groter benodigd ruimtebeslag van 810 m<sup>2</sup>. Deze extra ruimte bestaat uit 440 m<sup>2</sup> voor een grotere de sportvloer en 80 m<sup>2</sup> meer ruimte voor facilitaire ruimtes in het gebouw. Deze oppervlaktes zijn uitgebreid omschreven in bijlage 2 van de rapportage exploitatievergelijking (*second opinion*) sportzaal-sporthal in bijlage 3 van dit raadsvoorstel. Daarnaast is rekening gehouden met 290 m<sup>2</sup> meer buitenruimte voor parkeerplaatsen in de buitenruimte (zie de parkeernorm in het Ruimtelijk Programma: 2,2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> sportaccommodatie à 25 m<sup>2</sup> per parkeerplaats).

Dit extra ruimtebeslag van 810 m<sup>2</sup> geeft een extra investeringsraming van € 1,2 miljoen (inclusief BTW), welke bestaat uit een verhoging van de bouwkostenraming € 1,0 miljoen en een verhoging van de grondkosten van € 200.000,-. Hierin zijn overigens nog niet de kosten van een tribunevoorziening opgenomen. Bij realisatie van een sporthal is een (beperkte) voorziening voor toeschouwers bij wedstrijden gewenst.

#### A3.2 Exploitatieraming

Mede op verzoek van de raad is door een extern bureau een vergelijking tussen de exploitatie van een sportzaal en van een sporthal opgesteld.

Uit deze vergelijking blijkt dat een sporthal in Zwanenburg een hoger exploitatietekort kent dan een sportzaal. Omdat er zowel aan de raming van de opbrengsten als aan die van de kosten onzekere factoren verbonden zijn, is gerekend met een bandbreedte. Zo zijn er naast het professionele personeel mogelijk vrijwillige krachten inzetbaar, maar dat is afhankelijk van het exploitatie- en beheermodel, dat in de uitwerkingsfase wordt opgesteld nadat het besluit is genomen dat er een nieuw dorps huis komt. Daarnaast zijn er aan de opbrengstenkant nog onzekerheden over het aantal gebruiksuren, omdat voor een aantal sporten (nog) geen (Zwanenburgse) verenigingen bestaan.

Bovendien is het nog niet zeker of alle beoogde gebruikers het gemeentelijk afgestemde uurtarief voor een sporthal zouden kunnen of willen betalen. Mogelijk zal een aantal (niet Zwanenburgse) verenigingen er dan voor kiezen om in Haarlem, Amsterdam of in een andere Haarlemmermeerse accommodatie geschikte ruimte in te huren.

Omdat er in dit stadium nog diverse risico's zijn (met name ten aanzien van de te verwachten bezetting), is bij het ramen van de exploitatietekorten van zowel een sporthal als een sportzaal een bandbreedte gehanteerd. Het exploitatietekort voor een sportzaal ligt in een bandbreedte van € 20.590,- tot € 27.310,-. Voor een sporthal ligt het exploitatietekort in een bandbreedte van € 45.090,- tot € 56.400,- (inclusief de inkomstenderving van bestaande binnensportaccommodaties, zie onderstaande figuur en bijlage 4, pagina 8).



**Figuur 1: Bandbreedte exploitatieverschil sportzaal en sporthal**

Hieruit volgt dat het verschil tussen het exploitatietekort voor een sporthal en het exploitatietekort minimaal € 18.000,- (€ 45.090,- minus € 27.310,-) en maximaal € 36.000,- (€ 56.400,- minus € 20.590,-) bedraagt.

De gemeente moet rekening houden met het maximaal verschil tussen de exploitatietekorten à € 36.000,-. Want de gemeente heeft de verantwoordelijkheid om nu een keus te maken voor een dorpshuis met een sportaccommodatie en dient dus rekening te houden met het financieel risico van alle onzekerheden.

## ***B. Hart van Zwanenburg***

### ***B.1 Ruimtelijk Programma***

Om te komen tot de totaalontwikkeling van het nieuwe dorps hart in Zwanenburg is een samenhangend Ruimtelijk Programma opgesteld. Hierdoor krijgen de deelplannen rondom het dorps huis en het dorpsplein de gelegenheid en de stimulans om ook ontwikkeld te worden. Hiervoor zijn de proceskosten geraamd op een bedrag van € 0,4 miljoen.

### ***B.2 Begeleiding ontwikkeling winkelcentrum***

Het winkelcentrum De Kom is naast het dorps huis en het dorpsplein ook een belangrijk deelplan voor de ontwikkeling van het Zwanenburgse dorps hart (deelplan C van het Ruimtelijk Programma). De commerciële voorzieningen zijn een goede aanvulling op de sociaal-maatschappelijke voorzieningen en geven daarmee een vergroting van de verblijfs- en ontmoetingsfunctie. Voor dit deelplan dient de betrokken ontwikkelaar een plan in en de gemeente begeleidt deze plannen om ervoor te zorgen dat de ontwikkelaar de planvorming goed afstemt met betrokken belanghebbenden. Daarnaast toetst de gemeente het ingediende plan en zal dit plan ter bestuurlijke besluitvorming worden voorgelegd. De proces- en begeleidingskosten van de ontwikkeling van het winkelcentrum zijn geraamd op een bedrag van € 0,5 miljoen. Voor dit projectonderdeel is reeds een initiatievenkrediet ad € 100.000,- per 3 april 2008 beschikbaar gesteld. Derhalve wordt in dit raadsvoorstel gevraagd een aanvullend voorbereidingskrediet van € 0,4 miljoen te voteren.

### ***B. 3 Planvorming herontwikkeling terrein oude dorps huis en bibliotheek***

Nu het dorps huis De Olm en de bibliotheek verhuist naar het nieuwe dorps huis aan de parkrand, komt de ruimte vrij om te herontwikkelen (deelplan B in het Ruimtelijk Programma). Om naast het nieuwe dorps huis een nieuw dorpsplein te kunnen realiseren is de intentie om de bestaande Lidl, ter plaatse van het nieuw geplande dorpsplein, te verhuizen naar dit deelplan C. De Lidl had al een wens om uit te breiden en dat is nu mogelijk binnen deelplan C. Ook wil de Lidl graag bij winkelcentrum De Kom blijven en in het Ruimtelijk Programma is dit ruimtelijk, stedenbouwkundig en functioneel opgenomen. In dit deelplan kunnen daarnaast ook woningen komen, in aansluiting op naastgelegen bestaande woningen.

De plan- en proceskosten voor het uitwerken en ter besluitvorming voorleggen van een stedenbouwkundig plan zijn geraamd op een bedrag van € 0,25 miljoen.



**C. Samenvatting Investerings- en exploitatieraming met dekkingsvoorstel**

In onderstaande tabel wordt in de linkerkolom een samenvatting gegeven van bovengenoemde ramingen. Rechts daarvan wordt de beoogde dekking van de investerings- en exploitatieramingen aangegeven.

	Raming investeringen en exploitaties			Financiering / dekking Ontwikkeling dorps hart	
	(A) Totaalraming	(B) Normaal gemeentelijk beleid	(A minus B) Plus in het kader van convenant omgevingskwaliteit Ontwikkeling dorps hart	Gemeente	SLS
A1 Investering nieuw dorps huis en dorpsplein	€ 10,4 mln	€ 0,-	€ 10,4 mln	€ 1,1 mln <sup>1)</sup>	€ 9,3 mln <sup>2)</sup>
A2 Exploitatie dorps huis	€ 250.000,- /jaar	€ 156.500,- /jaar	€ 93.500,-/jaar	€ 93.500,-/jaar	€ 0,-
A3.1 Optie sporthal, investering	€ 1,2 mln	€ 0,-	€ 1,2 mln <sup>3)</sup>	€ 85.000,-/jaar <sup>3)</sup>	€ 0,- <sup>3)</sup>
A3.2 Optie sporthal exploitatie	€ 36.000,-/jaar	€ 0,-	€ 36.000,-/jaar	€ 36.000,- /jaar <sup>4)</sup>	€ 0,-/jaar
B1 Ruimtelijk Programma	€ 174.000,-	€ 0,-	€ 174.000,-	€ 174.000,-	€ 0,-
B2 Ontwikkeling winkelcentrum	€ 0,4 mln	€ 0,-	€ 0,4 mln	€ 0,4 mln	€ 0,-
B3 Herontwikkeling locatie oude dorps huis en bibliotheek	€ 0,25 mln	€ 0,-	€ 0,25 mln	€ 0,25 mln	€ 0,-

- 1) Hiervoor zal het college ook een subsidie aanvragen à € 0,3 miljoen voor het dorps huis bij de provincie Noord-Holland in het kader van de Uitvoeringsregeling Multifunctionele Accommodaties Noord-Holland 2009.
- 2) Dit bedrag bevat geen BTW, want de Stichting Leefomgeving Schiphol heeft aangegeven geen BTW te kunnen subsidiëren. De gemeente neemt de BTW van de bouwkundige kosten voor het dorps huis voor haar rekening, want deze kosten zijn grotendeels niet compensabel c.q. verrekenbaar;
- 3) De Stichting Leefomgeving Schiphol heeft aangegeven dat, in het licht van het totale budget van de Stichting en het programma voor de vijf gebiedsgerichte projecten, een aanvraag van meer dan € 10 miljoen weinig kans van slagen maakt. De prioriteit in de gemeentelijke subsidieaanvraag voor het hele dorp Zwanenburg ligt bij een nieuw dorps huis en een nieuw dorpsplein, mede op basis van de bewonerswensen.
- 4) Deze bedragen worden niet opgenomen op in het gemeentelijke meerjarenprogramma, volgend uit het collegebesluit om het standpunt over de sportzaal niet te herzien (collegebesluit 2 van dit raadsvoorstel).

### **Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de ruimtelijke kaders en het verstrekken van kredieten. Derhalve neemt de raad een besluit over de nieuwe locatie voor het dorpshuis en -plein, evenals de keuze voor een sportzaal of -hal. Ook voor nieuwe initiatieven cq. plannen voor de verdere ontwikkeling van het Hart van Zwanenburg is de raad verantwoordelijk.

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is projectwethouder en daarmee aanspreekpunt voor het project. De portefeuillehouder Sociale Zaken & Welzijn is binnen het college verantwoordelijk van de realisatie van het nieuwe dorpshuis, de portefeuillehouder Sport voor de sportaccommodatie.

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

De voortgang van het project en het actualiseren van het bestemmingsplan zijn twee verschillende trajecten.

- Voor het bestemmingsplan wordt de raad door de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening geïnformeerd. De raad verzorgt de besluitvorming over de bestemmingsplannen. De planning hiervan loopt separaat van het project Hart van Zwanenburg.
- Voor de ontwikkeling van het dorpshuis en – plein zal de portefeuillehouder Sociale Zaken & Welzijn de raad informeren. Het eerstvolgende beslispunt voor het project zal het vaststellen van het programma van eisen zijn voor dorpshuis danwel het dorpsplein. Naar verwachting zal dit in het 3<sup>e</sup> of 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 zijn.  
Voor de herontwikkeling van de locatie van het huidige dorpshuis zal het college een ontwikkelplan met een grondexploitatie overhandigen aan de raad. Dit is naar verwachting in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2012.

### **Overige relevante informatie**

#### *Vervolg: Communicatie en Participatie*

In dit project is er speciale aandacht voor communicatie. De gemeente heeft participatie hoog in het vaandel staan. Maar ook het convenant omgevingskwaliteit Schiphol vereist dat de planvorming voor de gebiedsgerichte projecten waarvoor subsidie wordt aangevraagd voortkomt uit intensieve afstemming met betrokken bewoners. De ontwikkeling van het dorpshuis en – plein geldt als basis voor de subsidieaanvraag. De ontwikkelingsplannen zijn tot stand gekomen na een uitgebreid communicatietraject:

- Hart van Zwanenburg is als één van de gebiedsgerichte projecten opgenomen in het convenant omgevingskwaliteit Schiphol op verzoek van de bewonersdelegatie aan de Alderstafel;
- De dorpsraad Zwanenburg-Halfweg, de ondernemersvereniging Zwanenburg-Halfweg en de Stichting Zwanenburg- Halfweg hebben zich in één participatieplatform samengevoegd, waarmee de gemeente het project kan afstemmen;
- De start van het opstellen van het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg heeft de gemeente samen met het participatieplatform in een dorpsbrede informatieavond aangekondigd eind 2009;
- De dorpsraad heeft een dorpsbrede enquête gehouden begin 2010, waarin inhoudelijke meningen zijn gevraagd over verschillende onderdelen voor het Ruimtelijk Programma;

- De uitslag van deze enquête is verwerkt in het concept Ruimtelijk Programma, dat medio 2010 is voor besproken met zowel het participatieplatform als diverse (individueel) belanghebbenden en dat daarnaast eind 2010 in een dorpsbrede informatie- en participatieavond is behandeld;
- Naar aanleiding van alle participatiereacties is het Ruimtelijk Programma aangepast en in een dorpsbrede informatieavond eind mei 2011 aan de bewoners toegelicht en gepresenteerd;
- Tijdens deze informatieavond bleek ook voor het aangepaste Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg weinig draagvlak te bestaan, waarbij de zorgen vooral gericht waren op de positionering van het dorpsplein. Ter plekke is besloten om – gezien de tijdsdruk - samen met een delegatie van het participatieplatform een nieuwe zoektocht naar een gedragen locatie voor het dorpsplein te starten. Middels een brief (kenmerk 2011/35433) van 15 juni jl. is de raad hierover geïnformeerd;
- In juni heeft het college met de raad gesproken over Hart van Zwanenburg, Definitief Ruimtelijk Programma en haalbaarheidsonderzoek dorps huis / Gezamenlijke brandweerkazerne Halfweg/Zwanenburg, waarbij een *second opinion* naar de exploitatielasten van een sporthal versus een sportzaal is toegezegd;
- De zoektocht naar een nieuwe locatie voor het dorpsplein en de *second opinion* vinden onder tijdsdruk plaats, om op korte termijn besluitvorming door de Raad mogelijk te maken en de subsidieaanvraag voor 1 oktober aan de Stichting Leefomgeving Schiphol voor te leggen (is voorwaarde c.q. deadline);
- Om bewoners en belanghebbenden betrokken te houden bij het proces, komt regelmatig een digitale nieuwsbrief uit, worden kaarten met uitleg vertoond op de website [www.haarlemmermeer.nl/zwanenburg](http://www.haarlemmermeer.nl/zwanenburg), worden direct belanghebbenden op de hoogte gehouden via speciale bijeenkomsten of persoonlijke gesprekken en wordt tussen B&W-besluit en raadsbehandeling een inlooppiddag en –avond georganiseerd in Zwanenburg;
- De uitkomsten van beide trajecten heeft tot gevolg dat het ruimtelijke programma Hart van Zwanenburg aanzienlijk moest worden herzien. Zowel de afweging voor de nieuwe locatie van het dorpsplein en –huis en de keuze tussen een sportzaal en –hal is na besluitvorming van het college van B&W aan de bewoners ter informatie gepresenteerd, in een inlooppiddag, en –avond op 14 september 2011.

*Bestemmingsplanprocedure:*

Het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg wordt ook meegenomen in het nieuwe bestemmingplan voor Zwanenburg. Voordat een nieuw bestemmingsplan in werking treedt, moet een wettelijke procedure gevolgd worden. Hoe die procedure verloopt, is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro):

- De gemeente stelt een voorontwerpbestemmingsplan op. De gemeente kan de mening van de bevolking peilen tijdens een inspraakprocedure, maar is daar niet toe verplicht.
- Vervolgens stelt de gemeente een ontwerpbestemmingsplan op.
- Het ontwerpbestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Iedereen kan mondeling of schriftelijk 'zienswijzen' indienen bij de gemeenteraad.
- De gemeenteraad stelt binnen 12 weken het bestemmingsplan vast.

- Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt. Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, kunnen binnen 6 weken een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- De dag nadat de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking.
- De bestemmingsplanprocedure duurde tot een jaar geleden ruim een jaar. Sinds de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening duurt deze ongeveer 26 weken.

Het bestemmingsplan heeft haar eigen planning en loopt separaat synchroon aan het project Hart van Zwanenburg. Het voorlopig ontwerp en het ontwerp bestemmingsplan worden gepubliceerd in de plaatselijke krant (Hoofddorpse Courant, in Informeer) en is ook te bekijken op de gemeentelijke website

([http://www.haarlemmermeer.nl/Wonen\\_en\\_leven/Woonomgeving\\_en\\_milieu/Ruimtelijke\\_ordening/Ter\\_visie\\_liggende\\_bestemmingsplannen](http://www.haarlemmermeer.nl/Wonen_en_leven/Woonomgeving_en_milieu/Ruimtelijke_ordening/Ter_visie_liggende_bestemmingsplannen)).

Bewoners wordt verzocht deze informatiekanalen in de gaten te houden, zodat zij op de hoogte blijven van de belangrijkste ontwikkelingen en besluiten. Als suggestie verzoeken wij het participatieplatform hierin een rol naar de bewoners toe te fungeren.

#### 4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

  
drs. P.J. Buijtels

de burgemeester,

  
drs. Th.L.N. Weterings

#### Bijlage(n)

1. Haalbaarheidsonderzoek dorps huis Zwanenburg. (Andres, cum suis, 18 februari 2010);
2. Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg (KOW Architecten, augustus 2011);
3. Locatieonderzoek dorps huis en – plein (Participatieplatform Zwanenburg/Halfweg, juli 2011);
4. Exploitatievergelijking sportzaal-sporthal in dorps huis Zwanenburg (Bureau Duodecim, augustus 2011);
5. Financieel kader Hart van Zwanenburg (GEHEIM)
- 6A: Concept subsidieaanvraag Stichting Leefomgeving Schiphol
- 6B: Financieel gedeelte concept subsidieaanvraag Stichting Leefomgeving Schiphol (GEHEIM)