

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Uitgangspunten voor de aanbesteding van de locatie Figaro

Gevraagd besluit

Akkoord gaan met het voorstel om de in bijlage 1 geformuleerde uitgangspunten voor de invulling van de locatie Figaro tot een kwalitatieve entree van Zaanstad vast te stellen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met geheime bijlagen

Op het volgende bij dit voorstel behorend document wordt op grond van artikel 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

- GEHEIM - Bijlage 2 Figaro, financiële toelichting - Uitgangspunten voor de aanbesteding van de locatie Figaro - 7668783

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 Wet Open Overheid (WOO)

- *lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen*

In de geheime bijlage zijn de kosten en opbrengsten opgenomen waarmee Zaanstad rekening houdt. Als deze gegevens niet geheim zijn, dan kunnen inschrijvers bij de aanbesteding hun prijs daarop baseren. Het kan ten nadele van de gemeente en andere inschrijvers zijn.

Het belang van de gemeente en/of derden weegt zwaarder dan het openbaarheidsbelang omdat uit de financiële bijlage gegevens kunnen worden afgeleid die in het kader van de te voeren aanbestedingsprocedure de gemeentelijke positie kunnen schaden. Het beschermen van dit belang, weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid van de stukken.

Na een succesvolle tender kan de opheffing geheimhouding plaatsvinden op het moment van afsluiten van de grondexploitatie Inverdan, vooralsnog per 1 januari 2029; naar verwachting zijn dan de projecten in de grondexploitatie (Inverdan) afgerond.

(Correctief) referendum

- A. Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Het Stadhuisplein is een centrale en belangrijke plek in het centrumgebied. Ze vormt het welkom in onze stad. De openbare ruimte van het Stadhuisplein is een levendige plek, gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte en sociale veiligheid voor forensen en andere reizigers. Onderzocht is welke invulling voor deze centrale plek in Zaanstad het meest wenselijk en realiseerbaar is. De volgende doelstellingen zijn daarbij gehanteerd:

- Kwalitatieve openbare ruimte.
- Ontbrekende schakels in de Inverdan ontwikkeling; dat wil zeggen de fysieke verbinding tussen de noord-zuid en de oost-west verbinding en de schakel tussen de fietsverbindingen en de HOV stations.
- Begeleiden verkeerstromen zowel noord-zuid als oost-west.
- Stadhuisplein afmaken en bijdragen aan ontmoeting en verbinding.
- Levendigheid op straat en sociale veiligheid.

Voor Figaro, de locatie grenzend aan het Stadhuisplein, wordt toegewerkt naar een Europese aanbesteding. Het plan voorziet in een openbare en bewaakte fietsenstalling voor gebruikers van het openbaar vervoer, een commerciële voorziening en appartementen. Op niveau maaiveld, de Provincialeweg, komt de hoofdentree van de fietsenstalling met in de openbare ruimte taxistandplaatsen, 'kiss & ride', laad- en losplaatsen, mindervalideparkeerplaatsen en parkeren trouwauto. Tevens ondergrondse afvalcontainers, openbare royale trap met fietsgoot en een openbare lift. Een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint' is de inzet van deze ontwikkeling. Daarnaast is het de ambitie een klimaatadaptief icoon te realiseren dat de locatie bij het NS station en het centrum markeert.

Deze uitgangspunten vormen het kader van de Europese aanbesteding. Om de aanbesteding in de markt te kunnen zetten is voor het project voldoende financiële dekking nodig. NS en ProRail betalen mee aan de fietsenstalling in de vorm van subsidies. In de voorjaarsnota 2023-2027 is de benodigde reservering in het investeringsfonds opgehoogd, waarbij ook is aangekondigd dat een aanvullende aanvraag op het transformatiefonds wordt voorbereid. De beschikbare budgetten zijn namelijk niet toereikend. In het najaar van 2023 worden de benodigde kredietbesluiten inzake het Investeringsfonds en Transformatiefonds aan de raad voorgelegd. Bij een positieve besluitvorming zal de aanbesteding in het najaar van 2023 in de markt worden gezet. In de loop van 2024 wordt duidelijk welke partij de ontwikkeling zal uitwerken tot een haalbaar plan.

Aanleiding

De bouwlocatie Figaro is een ontwikkellocatie binnen de gebiedsontwikkeling MAAK.Centrum / Inverdan, aangrenzend aan het Stadhuisplein. Bij de start van Inverdan in 2003 was deze locatie bedoeld voor de realisatie van kantoren en woningen. Later is gestuurd op een culturele invulling middels het Cultuurcluster. Op 25 juni 2018 is besloten dat het Cultuurcluster niet wordt gerealiseerd. Onderzocht is welke invulling voor de locatie Figaro het meest wenselijk en realiseerbaar is.

In december 2022 heeft de gemeenteraad een raadsinformatiebrief ontvangen en begin februari 2023 is de raad in het Omgevingscarré bijgepraat over de te maken inhoudelijke keuzes en het vervolgproces.

Beoogd resultaat

Bestuurlijk akkoord met de uitgangspunten voor de aanbesteding van de locatie Figaro.

Kader

- Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' 2021-2025
- Motie d.d. 25 juni 2018 Toekomst Cultuur en locatie Figaro
- Motie d.d. 14-06-2019 Monettoren op locatie Figaro
- Masterplan Inverdan
- Grondexploitatie Inverdan 23.1
- Vaststellingsovereenkomst "spooroverbouw Zaandam d.d. 28-11-2013" (2021/21694)
- Memo d.d. 24 september 202 interpretatie VSO + wensen toekomst door NS (2021/21697)
- 29 juni 2021 brief NS met betrekking tot de locatie Figaro (2021/21693)
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Uitvoeringsnota parkeren 2016 (2015/275485)
- Maak Zaanstad (2016/112587)
- Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024 (2019/12361)
- Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026 (2021/5745)
- Zaans Mobiliteitsplan 2021 (2021/6982)
- Economische visie Zaanstad d.d. 16-03-2023

- Uitvoeringsconvenant Houtbouw

Argumenten en afwegingen

Figaro, schakelpunt in Zaanstad

Aan het Stadhuisplein grenst een bouwlocatie met de naam Figaro. Figaro verbindt de westkant van Zaandam met het centrum en is een schakelpunt in de stad. Het Stadhuisplein is een centrale en belangrijke plek in het centrumgebied. Ze vormt het welkom in onze stad. De openbare ruimte van het Stadhuisplein is een levendige plek, gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte en sociale veiligheid voor forensen en andere reizigers.

Invulling voldoet aan de strategische opgave

Met de bebouwing van de locatie aan het Stadhuisplein wordt bijgedragen aan de zes strategische opgaven die Zaanstad heeft vastgesteld. De opgaven zijn verstedelijking, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid, economie en duurzaamheid. In bijlage 1, de uitgangspuntennotitie (pagina 4) wordt het toegelicht.

Doelstelling Figaro

In navolging van de strategische opgaven is onderzocht welke invulling voor de locatie Figaro het meest wenselijk en realiseerbaar is. De volgende doelstellingen zijn daarbij gehanteerd:

- Kwalitatieve openbare ruimte.
- Ontbrekende schakel in de Inverdan ontwikkeling.
- Begeleiden verkeerstromen zowel noord-zuid als oost-west.
- Stadhuisplein afmaken en bijdragen aan ontmoeting en verbinding.
- Levendigheid op straat en sociale veiligheid.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Figaro

- De openbare ruimte van het Stadhuisplein is een levendige plek, gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte en sociale veiligheid voor forensen en andere reizigers.
- Circa 1.500 m² netto vloeroppervlak voor commerciële voorzieningen. Het is een aaneengesloten ruimte verdeeld over twee etages. Doel is een aantrekkelijke publieke voorziening met een uitnodigend en open karakter, voorzien van een lange openingstijd, waardoor levendigheid op/aan de straat ontstaat.
- Circa 1.000 m² aan kantoorruimte word planologisch mogelijk gemaakt.
- Afhankelijk van het ontwerp en de hoogte worden 105 tot maximaal 195 woningen gerealiseerd. De verdeling van het woonprogrammering is 30% sociale huur, 30% midden segment huur en 40% vrije sector.
- Goed toegankelijke en bewaakte fietsenstalling met tenminste 2.400 plaatsen voor openbaar vervoer gebruikers.
- Op maaiveldniveau van de Provincialeweg is de toegang tot de fietsenstalling voor openbaar vervoer gebruikers, rijwegen, taxistandplaatsen, 'kiss & ride', laad- en losplaatsen, mindervalideparkeerplaatsen, parkeren trouwauto, ondergrondse afvalcontainers en een openbare lift. Een goed begaanbare luie trap overbrugt het hoogteverschil naar het maaiveldniveau ter hoogte van het stadhuis.
- Een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint' is de inzet van deze ontwikkeling. Daarnaast is het de ambitie om een klimaatadaptief icoon te realiseren ter markering van de locatie bij het NS station en het centrum. Bij de ontwikkeling van Figaro wordt ingezet op houtbouw.

Verblijfswaarde Stadhuisplein in relatie tot mogelijke invulling

De ontwikkeling van de Figaro locatie heeft primair als doel om de verblijfskwaliteit in het gebied te verhogen. Het uitwerken van de openbare ruimte is een belangrijke ontwerpopgave binnen het project.

Ambtelijke fietsenstalling

Voor het stallen van fietsen van de ambtenaren van Zaanstad is geen ruimte in de planvorming van Figaro. Voor een definitieve ambtelijke fietsenstalling worden diverse mogelijkheden onderzocht, waaronder ook het toevoegen van een kelderniveau onder Figaro. Als tijdelijke tussentijdse oplossing wordt met NS en ProRail besproken of het mogelijk is tijdelijk de ambtenaren te huisvesten in de nieuw te bouwen fietsenstalling, aangezien geplande aantallen voor de Figaro stalling rekening houdt met de vraag in het jaar 2040.

Aanbestedingsproces

De aanbestedingsprocedure is gericht op het behalen van de gestelde doelen en ambities. Er wordt geen volledig uitgewerkt plan op de markt gebracht. Op deze manier wordt de markt uitgedaagd een innovatieve ontwikkeling te realiseren. Randvoorwaarden en doelstelling worden middels een bouwvelop meegegeven aan de ontwikkelaar.

Het is verplicht deze opdracht Europees aan te besteden. Gekozen is voor een zogenaamde niet-openbare aanbestedingsprocedure, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een selectie- en een gunningsfase. Bij het tenderproces wordt een financieel kader meegegeven en de focus van de aanbesteding ligt op kwaliteit en niet op prijs.

Bij de aanbesteding wordt de inschrijvers gevraagd een schetsontwerp te maken, welke wordt beoordeeld door het toetsteam van de gemeente. Na gunning werkt de opdrachtnemer het voorlopig- en definitief ontwerp uit.

Draagvlak

NS en ProRail zijn nauw betrokken. Enerzijds omdat het direct grenst aan het station Zaandam. Anderzijds omdat in de vaststellingsovereenkomst van 2013 afspraken zijn gemaakt over een fietsenstalling voor gebruikers van het openbaar vervoer en vanwege beschikbare subsidies.

Voor alle belanghebbenden (omwonenden en bedrijven) is op 22 maart 2023 een informatiebijeenkomst gehouden. Circa 25 mensen hebben de informatieavond bezocht en de algemene mening is dat men blij is als deze plek aan het Stadhuisplein ingevuld wordt.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Voor de realisatie van de fietsenstalling is contact met NS, het ministerie van I&W/ ProRail en de Vervoerregio Amsterdam (VRA).

Financiële consequenties

Het vaststellen van de uitgangspunten heeft geen financiële consequenties, maar is wel kaderstellend voor de kaders waarbinnen de aanbestedingsleidraad zal worden opgesteld. De ontwikkeling van Figaro kent een financieel tekort. De gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van Figaro worden deels gedekt binnen de bestaande grondexploitatie Inverdan. Voor een nadere toelichting is **bijlage 2 (geheim)** toegevoegd.

Voor de realisatie van de fietsenstalling en openbare ruimte worden bijdragen gevraagd aan de VRA en ProRail/I&W en NS. Voor de bijdragen van ProRail/I&W en de VRA worden nog nadere overeenkomsten gesloten. Aangezien betreffende subsidies pas bij het definitief ontwerp (na de aanbesteding) kunnen worden toegekend loopt de gemeente hier een risico in de volgorde van de afwikkeling. Met alle partijen is hierover goed overleg om voldoende zekerheid ten aanzien van deze subsidiebijdragen te kunnen borgen.

De exploitatie van de te realiseren fietsenstalling kent tevens nog een structureel tekort vanaf 2025. Hiervoor loopt een budgetaanvraag in de begroting 2024. Een dekkende exploitatie is tevens voorwaardelijk voor het kunnen starten van de aanbesteding.

In de voorjaarsnota 2023-2027 is de benodigde reservering in het investeringsfonds opgehoogd, waarbij ook is aangekondigd dat een aanvullende aanvraag op het transformatiefonds wordt voorbereid. De beschikbare budgetten zijn namelijk niet toereikend.

In het najaar van 2023 worden de benodigde kredietbesluiten inzake het Investeringsfonds en Transformatiefonds aan de raad voorgelegd. Bij een positieve besluitvorming zal de aanbesteding in het najaar van 2023 in de markt worden gezet.

Na de tender wordt de opdracht gegund. Met de ontwikkelaar wordt vervolgens een erfpacht-overeenkomst gesloten. De gunning is inclusief het realiseren van de fietsenstalling en openbare ruimte.

Juridische consequenties

Om de aanbesteding mogelijk te maken is er medewerking nodig van NS vanwege het mede eigendom van een deel van de grond en vanwege verplichtingen vanuit het mediationtraject uit 2012. Om deze verplichtingen in te lossen, en de grond te verkrijgen, wordt een opstalovereenkomst gesloten met NS voor het hebben van een nieuwe NS fietsenstalling binnen de locatie Figaro.

Staatssteun

Er is geen of zeer klein risico op staatssteun is bij de aanbesteding Figaro. Vanuit de Europese wet- en regelgeving moet een gemeente bij de gronduitgifte rekening houden met de mededeling 'Notion of State aid' uit 2016.

In de Notion of State aid is geen separaat hoofdstuk over transacties van grond opgenomen, de belangrijkste bepalingen hierover zijn verwerkt in het hoofdstuk over de Market Economy Operator test. Hier wordt aangegeven dat er sprake is van (een vermoeden van) ongeoorloofde staatssteun als niet aan de MEO-test wordt voldaan. Dit kan ertoe leiden dat de Europese Commissie naar aanleiding van een klacht informatie kan opvragen bij de betreffende lidstaat. (Bron: <https://europadecentraal.nl>) Om een eerlijk speelveld te garanderen (en dus te voldoen aan de MEO test), moet voorafgaand aan een grondtransactie een onvoorwaardelijke biedprocedure of een taxatie van de marktwaarde door een onafhankelijk deskundige worden verricht. Deze regels werken voor de volle breedte van het grondbeleid: koop- en verkooptransacties, erfpacht, gewone pacht en huur.

Bij een grondtransactie moet een onvoorwaardelijke biedprocedure of een taxatie van de marktwaarde door een onafhankelijk deskundige worden verricht. Deze regels werken voor de volle breedte van het grondbeleid: koop- en verkooptransacties, erfpacht, gewone pacht en huur. Een gemeente kan echter ook kiezen voor een aanbesteding of zij wordt (zoals bij Figaro) vanwege de Aanbestedingswet verplicht tot een openbare (Europese) aanbesteding om een ontwikkelaar een dienst te gunnen (bij overschrijding van de Europese drempelwaarden). Aangezien meerdere marktpartijen een bod kunnen neerleggen bij de gemeenten, is hier in feite sprake van een 'vrije markt' c.q. marktwerking en daarmee marktconformiteit.

Bestemmingsplan

Om planologische zekerheid te kunnen bieden aan de markt wordt gewerkt aan een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met een dergelijk bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet wordt planologische zekerheid geboden met maximale uitwerkingsruimte voor de markt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor het einde van 2023 ter inzage gelegd.

Communicatie/vervolgtraject

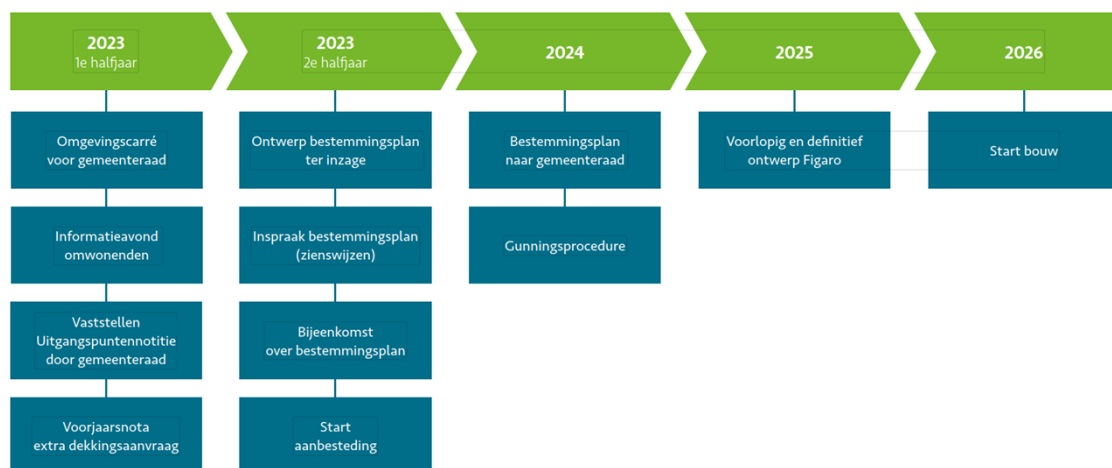
In voorbereiding naar de vaststelling van de uitgangspuntennotitie zijn zowel de gemeenteraad als de buurt geïnformeerd over wat er precies speelt en hoe het proces dat doorlopen wordt eruit gaat zien. Voor de gemeenteraad is begin februari een omgevingscarrière georganiseerd.

Voor alle belanghebbenden (omwonenden en bedrijven) is op 22 maart 2023 een informatiebijeenkomst gehouden. Ongeveer 500 belanghebbenden waren uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst over Figaro als ontwikkellocatie. Circa 25 mensen hebben de informatieavond bezocht en allen waren voornamelijk blij als er een invulling voor deze plek gaat komen.

Deze uitgangspuntennotitie wordt via het college voorgelegd aan de gemeenteraad, waarbij de normale insprekmomenten gelden. Na de zomer van 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit proces van het bestemmingsplan is het mogelijk om via de formele weg bezwaar/ zienswijzen in te dienen. Dan volgt ook weer in een informatiebijeenkomst. Op het moment dat de grond wordt uitgegeven aan een ontwikkelaar, die voldoet aan de gestelde kaders en op die basis een ontwerp gaat maken, zal deze nieuwe eigenaar de buurt betrekken bij alle te ondernemen stappen en het verdere proces. Hoe dat er precies uit gaat zien, wordt later bekend.

Planning

Het bestemmingsplan wordt in november 2023 voorgelegd. Het streven is in oktober aan het college akkoord te vragen op de start van de aanbesteding en akkoord aan de raad te vragen op de kredietbesluiten. Daarmee kan de aanbesteding starten.



Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Akkoord gaan met het voorstel om de in bijlage 1 geformuleerde uitgangspunten voor de invulling van de locatie Figaro tot een kwalitatieve entree van Zaanstad vast te stellen.

In de vergadering van- 2023

De griffier,

De voorzitter,