



Verslag van	4 <sup>de</sup> begeleidingsgroep winkelcentrum De Kom
Vergaderdatum	4 juni 2013
Aanwezig	De heer Deurman (Gemeente Haarlemmermeer, voorzitter) De heer Van der Kleij (Gemeente Haarlemmermeer) Mevrouw Grossauer (Gemeente Haarlemmermeer, notulist) De heer Bron (Badhoeve Bouw) De heer Kampen (Badhoeve Bouw) De heer Verburg (Ondernemersvereniging Halfweg-Zwanenburg) De heer Korzelius (eigenaar/verhuurder) De heer Haverhals (Schoen en Sportmode) De heer Van der Weijden (Hema)
Afwezig	Mevrouw Den Hartog (Claudia's Brood en Banket) De heer De Kinder (Tandarts De Kinder) De heer Van Vliet (Slagerij Rob) De heer Moerkerken (Moerkerken Broekzitter Mélis Systems BV, namens ondernemersvereniging en dorpsraad) De heer Van Gijn (HBD) De heer Kwint (nieuwe eigenaar gebouw Action)
Verslaglegging	Mevrouw Grossauer

## **1. Welkom en mededelingen**

Dhr. Deurman opent als voorzitter het overleg om 18.30 uur en heet de aanwezige leden welkom.

Mw. Ringma heeft haar taken wegens een detacheringsbetrekking per 1 mei jl. bij VNG in Den Haag overgedragen aan dhr. Deurman, die in de functie als senior projectmanager al inhoudelijk betrokken is bij de ontwikkelingen binnen Zwanenburg.

Dhr. Deurman geeft een korte toelichting op de agenda.  
Aanvulling op de agenda betreft vermelding van de vergaderlocatie.

## **2. Vaststelling verslag d.d. 5 februari 2013**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

## **3. Acties n.a.v. het verslag d.d. 5 februari 2013**

*N.a.v.*

Openstaande actie 1: dhr. Deurman neemt telefonisch contact op met dhr. De Kinder voor een terugkoppeling van vanavond **Actie 1**.

Alinea 4: de uitwerkingsschetsen van KOW, alsmede het verslag van de 2<sup>de</sup> reken en tekensessie d.d. 1 mei 2013 worden bijgevoegd als *bijlagen* bij dit verslag.

## **Acties n.a.v. het 2<sup>de</sup> reken en tekensessie verslag d.d. 1 mei 2013**

*Tekstueel:*

Rondvraag / antwoord: de Kruidvat blijft bij herontwikkeling gehuisvest op de huidige locatie.

*N.a.v.*

*Actie 1:* uitzoeken erfpachtvraag van dhr. van Gijn (duur en afkoopmogelijkheden).

*Antwoord:* bij de uitgifte in erfpacht wordt de gehele opstal in erfpacht uitgegeven. Zowel de commerciële ruimtes als de woningen.

*Actie 3:* inzicht geven in de financiële dekking voor de openbare ruimte en de herinrichting Dennenlaan (van Troelstralaan tot aan de Lijnderdijk).

*Antwoord:* de gemeentelijke afdeling BOR (Beheer Openbare Ruimte) vervaardigen plannen voor het herstraten van de Dennenlaan nadat alle bouwactiviteiten gereed zijn. De financiële dekking voor de openbare ruimte is afhankelijk van de inkomsten uit de herinrichting van het ontwikkelgebied.

De ontwikkelingen voor het dorps huis en dorpsplein worden gefinancierd door SLS gelden.

*Actie 4:* check bestuurlijke dekking landelijke subsidiemogelijkheden. *Antwoord:* de landelijke en Europese subsidiemogelijkheden worden verkend.

#### **4. Toelichting reken en tekensessies (door dhr. Deurman)**

Doel van deze bijeenkomsten is gezamenlijk de kansen en ontwikkelmogelijkheden van het winkelcentrum en de woningen te bespreken. Kijken naar de haalbaarheid en het benutten van kansen. Bereid te zijn om te investeren in een plan dat gezamenlijk tot stand komt. Naar aanleiding van de 1<sup>ste</sup> reken en tekensessie op 26 maart jl. heeft dhr. Moerkerken een indicatie opgesteld van de Kom-Noord op basis van voorlopige verkaveling en parameters waarbij drie belangrijke componenten in een totaal opzet zijn opgenomen (de bouwkosten, grondopbrengsten en de residuele grondwaarden). De verkavelingen zijn in BudsyS (= een online budgetmodel, zie [www.mbm-systems.nl](http://www.mbm-systems.nl)) weergegeven. Dhr. Moerkerken heeft tijdens de 2<sup>de</sup> reken en tekensessie op 1 mei jl. een meer gedetailleerde doorrekening gepresenteerd op basis van door hem berekende stichtingskosten en gemiddelde opbrengsten voor bedrijven en wonen. Het gepresenteerde rekenwerk is een onafhankelijke, financiële doorrekening van mogelijke planontwikkeling.

Enige leden stellen naar aanleiding van deze doorrekening vragen over de financiële haalbaarheid, exploitatiekosten, hoge residuele grondprijzen (de grondwaarden uit de financiële doorrekening wijken af van de huidige grondprijzen in het gebied) en de inrichting van het gebied.

Afgesproken wordt dat dhr. Bron en dhr. Van der Weijden het initiatief nemen om de gemeente een integraal voorstel voor een mogelijke herontwikkeling van De Brandweerkazerne en Hema voor te leggen. Op basis van dit voorstel wordt met de gemeente de haalbaarheid/grondwaarde bepaald. Vervolgens wordt dit ook afgestemd met de directie en het bestuur van de gemeente. **Actie 2**

#### *Parkeren*

Parkeren wordt dan ook een punt ter bespreking. Bram vd Kleij geeft globaal inzicht in de parkeerbehoefte en aanbod. Geconcludeerd wordt voor nu dat er in Hart van Zwanenburg geen parkeerprobleem is en de extra gegenereerde parkeerbehoefte door verhuizing Lidl, herontwikkeling Brandweerkazerne en Hema technisch in de openbare ruimte is op te vangen.

#### **5. Vervolgstappen ontwikkeling De Kom**

Het volgende tijdspad wordt afgesproken:

De volgende begeleidingsgroep bijeenkomst 'winkelcentrum' wordt nader bepaald. Dit is afhankelijk van de financiële bedrijfsdoorrekeningen die de leden opstellen en bespreken in klein comité, daarna ter bespreking met de gemeente.

Dit verslag met de twee bijlagen, alsmede het verslag van de 2<sup>de</sup> reken en tekensessie, worden zo spoedig mogelijk aan de leden verstuurd.

#### **6. Rondvraag en sluiting**

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

Dhr. Deurman dankt de leden voor hun komst en sluit de vergadering om 20.00 uur.