Gemeenteraad van Haarlem
T.a.v.: Commissie Ontwikkeling
Cc: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 12 januari 2023

Onderwerp: Foodhal Schalkwijk van Marketplace Development

Geachte leden van de Gemeenteraad/Commissie Ontwikkeling,

Ik voel mij helaas genoodzaakt om wederom uw betrokkenheid en aandacht te vragen voor de beoogde ontwikkeling van de Foodhal Schalkwijk. De voortgang van de beoogde ontwikkeling van de zogenaamde Foodhal Schalkwijk, in het herontwikkelde Winkelcentrum Schalkwijk, loopt vertraging op omdat er onterecht obstakels opgeworpen worden die grote financiële-, bouwtechnische-, bedrijfsmatige-, en ruimtelijke consequenties hebben.

De als obstakels ervaarde kwesties betreffen:

1) Ondergrondse vuilcontainers:
   Ten onrechte en in afwijking op eerder gemaakte afspraken eist de Gemeente Haarlem dat dat de ontwikkelaar de kosten voor de realisatie (aanschaf en plaatsing) van ondergrondse vuilcontainers voor zijn rekening neemt.
2) Transformatorhuis:
   Deze maakt volgens het door u vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan deel uit van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte is een overheidstaak. De Gemeente Haarlem stelt in deze fase dat het transformatorhuis inpandig gerealiseerd dient te worden en dat de ontwikkelaar de kosten hiervoor moet dragen.
3) Welstand / Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK):
   In het traject van ontwerp van de beoogde Foodhal heeft de ontwikkelaar te maken gehad met de ARK en de Gemeente Haarlem. De werkzaamheden van de ARK zijn uitbesteed aan een zogenaamde Supervisor welke met het mandaat van de ARK namens de ARK het gehele ontwerpproces invloed uit heeft kunnen oefenen op het eindresultaat. Vanuit de Gemeente Haarlem heeft de betrokken en verantwoordelijk procesmanager eenzelfde rol vervult. Zowel Gemeente Haarlem als de welstand hebben maximaal invloed uitgeoefend op het uiteindelijke ontwerp (de architect heeft alle eisen ingewilligd). In februari 2022 is het met supervisor en projectmanager afgestemde eindresultaat aangeboden om vervolgens zonder formeel besluit medio maart door ARK afgeschoten te worden. Het verzoek was om met een totaal nieuw schetsontwerp te beginnen. De financiële consequenties hiervan zijn zwaar.

Inleiding
Op 27 Mei 2021 is het bestemmingsplan 'Foodhal Centrum Schalkwijk' onherroepelijk geworden. Hieraan is een lang traject voorafgegaan. Naast het bestemmingsplan is er ook sprake van door partijen Gemeente Haarlem en Marketplace Development (hierna Marketplace) ondertekende overeenkomsten (intentieovereenkomst en koopovereenkomst).

Sindsdien zijn wij met uw ambtenaren in gesprek, in de vorm van co-creatie, om het project ook daadwerkelijk klaar te krijgen voor start bouw. Zoals hierboven opgesomd loopt Marketplace nu tegen aan aantal obstakels op die ondanks constructieve pogingen van Marketplace om tot oplossingen te komen de voortgang van de ontwikkeling frustreren en in sommige aspecten zelfs de partijen in een patstelling lijken te duwen

1) **<u>Ondergrondse vuilcontainers</u>**:

Op 31 maart 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen Marketplace en de Gemeente Haarlem. Bij dit gesprek waren aanwezig

- Ondergetekende (Marketplace)
- Floor Roduner (in de hoedanigheid van Wethouder namens de Gemeente Haarlem)
- [redacted] (in de hoedanigheid van procesmanager namens de Gemeente Haarlem)
- [redacted] (toenmalig raadslid SP)
- [redacted] (toenmalig raadslid Groen Links Haarlem)

Aanleiding en enig agendapunt van dit gesprek was de wens van de Gemeente Haarlem om qua exacte locatie af te wijken van de door de gemeenteraad goedgekeurde en door Marketplace reeds ondertekende koopovereenkomst. De door de Gemeente Haarlem gewenste wijziging zou resulteren in een minder aantrekkelijke plek op het plein voor de Foodhal, welke logischerwijze gevolgen zou hebben voor de m2 prijs van de te verhuren units.

Uit dit gesprek volgde overeenstemming.

<u>Marketplace accepteert de wijziging van de locatie van de Foodhal, ondanks de behandeling en goedkeuring door de gemeenteraad, onder voorwaarde dat de Gemeente Haarlem de aanschaf en plaatsing van de ondergrondse containers voor haar rekening neemt. De Gemeente Haarlem stemt hiermee in en gaat over tot wijziging van de exacte locatie.</u>

Marketplace heeft vervolgens van de Gemeente Haarlem een brief ontvangen (d.d. 15-04-2020) waarin de wijziging van de locatie wordt bevestigd, maar waarin niet wordt gerept over het feit dat de Gemeente Haarlem de kosten voor aanschaf en plaatsing van de ondergrondse vuilcontainers voor haar rekening neemt. De heer [redacted] stelde Marketplace gerust door te verklaren dat e.e.a. nader door hem uitgezocht moest worden om het mogelijk te maken (hoe privébezit op gemeentegrond te plaatsen?). Echter, de heren Garretsen en Van der Doelen bevestigen tot op heden deze afspraken en toezeggingen van de Gemeente Haarlem.

[redacted] heeft per mail op d.d. 14-07-2021 Marketplace geïnformeerd dat voor de kwestie 'hoe privébezit op gemeentegrond te plaatsen' een oplossing bestaat door recht van opstal te verlenen.

Deze afspraak en genoemde oplossingsrichting hebben wij als uitgangspunt meegenomen in onze gesprekken sindsdien, maar deze gesprekken hebben de Gemeente Haarlem helaas niet overtuigd om gevolg te geven aan door haar gedane toezeggingen en gemaakte afspraken. Integendeel, dezelfde [redacted] informeerde Marketplace per mail dat de afspraken door Marketplace onjuist werden geïnterpreteerd en dat de Gemeente Haarlem nooit heeft toegezegd de kosten voor de aanschaf en plaatsing van ondergrondse vuilcontainers voor haar rekening te zullen nemen ten gunste van de door Marketplace verleende medewerking op haar wens de exacte locatie achteraf te wijzigen.

2) **<u>Transformatorhuis</u>**:

Tot haar grote verbazing kreeg Marketplace medio November 2022 van de Gemeente Haarlem te horen dat een te realiseren transformatorhuis door Marketplace inpandig gerealiseerd dient te worden en dat de kosten hiervan voor rekening van Marketplace komen.

Marketplace kan zich niet vinden in deze stellingname van de Gemeente Haarlem.

In het bestemmingsplan 'Foodhal Centrum Schalkwijk' wordt niet gerept over het inpandig realiseren van een transformatorhuis, alhoewel er in de legenda van het bestemmingsplan wel is opgenomen 'Voorzieningen van Openbaar nut'. Echter nergens in de regels van het bestemmingsplan komt deze voorziening voor. Naast het uitgangspunt dat de inrichting van de openbare ruimte een overheidstaak is, is het op z'n minst opmerkelijk te noemen dat de Gemeente Haarlem in de persoon van [redacted] ruim 1,5 jaar aan tafel heeft gezeten bij het komen tot een ontwerp voor de Foodhal en nooit heeft laten vallen dat er in het ontwerp ook nog rekening gehouden dient te worden met m2 die opgeofferd zouden dienen te worden voor de plaatsing / realisatie van een transformatorhuis.

Het kwam dus als een grote verrassing toen de heer [redacted] Marketplace hiermee overviel in november 2022. Dit terwijl er een brief van de Gemeente Haarlem (datum 15 April 2020) die zegt:

'Parralel aan het bestemmingsplantraject loop het traject voor het ontwerp van de openbare ruimte. De gemeente neemt u mee in het proces voor het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte. De verschijningsvorm, het functioneren en de bedrijfsvoering van de markthal in relatie tot het ontwerp voor de openbare ruimte en keuzes inzake terrassen, straatmeubilair, containers ed. zal met worden besproken en afgestemd.'*

Straatmeubilair volgens legenda bestemmingsplan: voorzieningen ten behoeve openbare verlichting, telecommunicatie, gas, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbare nut, waaronder in ieder geval wordt begrepen ondergrondse kabel en leidingen,* ***transformatorhuisjes**, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.*

Marketplace heeft zowel mondeling als schriftelijk de toezegging dat het betrokken zal worden bij de het proces van inrichting van de openbare ruimte. Vanaf 15 April 2020 tot op heden zijn wij in afwachting voor een afspraak over dit onderwerp. Afgezien van een oriënterende presentatie van het concept Inrichting Openbare Ruimte is er geen afstemmingsoverleg geweest over de definitieve inrichting van de openbare ruimte met Marketplace. Dit was wel de afspraak en logisch gelet op het feit dat Marketplace een hele prominente plek heeft op het plein.

Nu de Inrichting Openbare Ruimte definitief is, zonder onze inspraak, wordt wel de geschatte rekening van € 40.000,00 ambtshalve neergelegd bij Marketplace voor de inpandige realisatie van een transformatorhuis. Los van de kosten betekend dat de inrichting van de Foodhal ook aangepast moet worden omdat er geen rekening is gehouden door de gemeente met deze voorzieningen. [redacted] zat notabene aan tafel bij de ettelijke besprekingen over het ontwerp voor de Foodhal. Nooit heeft hij laten vallen dat er ook ergens in het gebouw een transformatorhuis ingetekend moet worden. Dit terwijl hij lang genoeg geweten heeft moeten hebben van de opvatting die de Gemeente Haarlem heeft over de locatie van het transformatorhuis.

Verder informeren wij u graag dat de Gemeente Haarlem de grondprijs heeft bepaald op basis van de zogenaamde 'residuele waarde'. Belangrijke variabele in deze berekening vormt het totaal aan kosten die door Marketplace gemaakt moeten worden. Hierin is ook geen rekening gehouden met een inpandig te realiseren transformatorhuis. Als dit wel het geval was geweest, was de afgesproken grondprijs ook lager uitgevallen. Als het de Gemeente Haarlem lukt om haar opvatting door te drukken,

dan betekent dat dat Marketplace niet alleen te veel heeft betaald voor de grond, maar nu ook nog eens aanvullende kosten moet dragen. Dubbelop dus. Niet te vergeten dat de ca 20m2 die een transformatorhuis in beslag neemt, niet verhuurbaar zal zijn en daarmee dus een eeuwige post aan inkomstenderving tot gevolg heeft.

De residuele grondprijs zoals berekend is gebaseerd op de eisen, wensen en restricties vanuit de Gemeente Haarlem. Echter, zijn bij deze berekening de bouwkosten en de stichtingskosten niet meegenomen door de Gemeente Haarlem. Niettemin hebben wij de grondprijs geaccepteerd zodat we de volgende stappen konden zetten. De Gemeente Haarlem weet dit ook! De Gemeente Haarlem komt nu aanvullend met diverse noodzakelijke voorzieningen in de openbare buitenruimte waarvan ze de rekening bij ons voorleggen. Gelet op de residuele berekening van de grondprijs lijkt het ons niet gerechtvaardigd om deze kosten voor te leggen aan ons.

3) **<u>Welstand / Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)</u>**:

Afgelopen 2 jaar hebben wij het ontwerp Foodhal uitgewerkt. Zoals hierboven al aangegeven, is dit in nauwe samenwerking geweest met de Gemeente Haarlem en [redacted] (Supervisor, gemandateerd door ARK). Doel was en is om te komen tot een ontwerp dat door de ARK goedgekeurd kan worden. Ook dit traject is helaas gepaard gegaan met heel veel tijdverlies en onnodig hoge kosten voor Marketplace.

Marketplace is gestart met de uitwerking van het ontwerp in augustus 2021. De Supervisor en de verantwoordelijk procesmanager van de Gemeente Haarlem ([redacted]) zijn door Marketplace nauw betrokken bij de totstandkoming van een eindresultaat en een ontwerp dat op goedkeuring zou kunnen rekenen van de ARK. Na voltooiing van dit traject is het ontwerp op 15 februari 2022 voorgelegd aan de supervisor ter aanbieding aan-, en beoordeling door de ARK. De supervisor heeft medegedeeld dat binnen twee weken het ontwerp bij de welstand wordt geagendeerd. Hij heeft hieraan de bemoedigende woorden toegevoegd dat het traject voorspoedig zou moeten verlopen vanwege de vroegtijdige en goede afstemming tussen Marketplace, de Gemeente Haarlem en hemzelf.

Hoe groot is het contrast dan als de terugkoppeling luidt dat bijna alles opnieuw moet en het advies is: 'begin maar met een nieuw schetsontwerp'. Om u een idee te geven, los van het tijdsverlies betekent dit ruim € 75.000,- aan extra kosten. U kunt zich afvragen of we hier nog spreken over redelijke eisen van welstand? En gelet op het hele kostenverhaal van dit project is dit voor Marketplace financieel niet op te brengen. Graag willen wij met u in gesprek hoe om te gaan met deze onnodige gemaakte kosten.

Concreet is ons verzoek aan uw commissie om op korte termijn met u over bovengenoemde vraagstukken in gesprek te gaan. Ons verzoek is een noodkreet die wij doen omdat wij ambtelijk er niet uitkomen en de politiek/bestuurlijk verantwoordelijke Wethouder ons (ondanks vele verzoeken vanuit Marketplace) niet wenst te ontvangen.

De gemeente mag en kan niet zo omgaan met burgers en initiatiefnemers die door de Gemeente Haarlem aanvankelijk concrete afspraken en toezeggingen voorgeschoteld krijgen welke vervolgens ontkent- en niet nagekomen worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Marketplace Development