

Raadsstuk 170/2006  
B&W datum 29 augustus 2006  
Sector/Afd SO/pm  
Reg.nr(s) 06/616

Onderwerp **Stadsdeelhart Schalkwijk: Voorlopig Ontwerp**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

### **1. Inhoud van het voorstel**

Door ING Vastgoedontwikkeling (INGV) is in nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem en de 'Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum' (VvE) een stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp ontwikkeld voor Schalkwijk-centrum. Thans wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het Voorlopig Ontwerp, dat de basis zal vormen voor het Definitief Ontwerp, dat in de komende periode moet worden ontwikkeld.

De planontwikkeling van het Definitief Ontwerp geschiedt in een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM), zoals overeengekomen in de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst tussen gemeente, VvE en INGV uit december 2003. Zoals contractueel is vastgelegd bestaat het VO uit onder andere: een stedenbouwkundig plan (in de vorm van een boekwerk incl. beschrijving en functies), een financiële onderbouwing (grondexploitatie, inclusief verwervingsplan), een projectplanning en een communicatieplan.

Een boekwerk met het stedenbouwkundig plan en toelichtende tekst en achtergrondinformatie treft u aan in bijlage A. De overige bescheiden liggen – met uitzondering van de financiële onderbouwing - ter inzage bij de griffie.

### **2. Aanleiding + fase van besluitvorming**

Het Stadsdeelhart Schalkwijk is een van de projecten binnen het op uitvoering gerichte programma Schalkwijk 2000+. De gemeenteraad heeft na een Europese aanbesteding in oktober 2003 ingestemd met de keuze van INGV als partij voor de herontwikkeling van Schalkwijk-centrum. Ook stemde de raad in met de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, waarin de inhoudelijke doelstellingen voor de herontwikkeling zijn vastgelegd alsmede de afspraken over de samenwerking tussen partijen.

De oorspronkelijke inzet was om de besluitvorming rond het stedenbouwkundig VO uiterlijk eind 2004 te hebben afgerond, zodat in 2006 de bouwwerkzaamheden een aanvang zouden kunnen nemen. Dat is niet gehaald. De vertraging heeft te maken met de moeite die het heeft gekost om tot een voor elke partij haalbaar plan te komen.

Voor het laatst in februari jl. is een voorbereidingskrediet aangevraagd voor de planontwikkeling VO en is de stand van zaken rond het project toegelicht (raadstuk 48/2006).

De kern van de overeenkomst is dat de drie partijen (gemeente, VvE en INGV) een samenwerkingsverband aangaan totdat er overeenstemming is over het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO). Vanaf de goedkeuring van het VO wordt een GEM opgericht die de verdere planontwikkeling verzorgt. Het college van B&W heeft in april 2006 ingestemd met het **'concept-VO'** (SO/PM/2006/212) en dit vrijgegeven voor participatie. Dit gebeurde:

- Op basis van de eerder door partijen ondertekende ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Stadsdeelhart Schalkwijk van 18-12-2003. Deze overeenkomst ligt ter inzage bij de griffie;
- Na met INGV en VvE - in de stuurgroep Stadsdeelhart van 27 maart 2006 - aanvullende afspraken te hebben gemaakt over het plan en een aantal voorwaarden die het college beslist in het plan terug wilde zien (bijlage B, notitie 'Stadsdeelhart ...en verder !!');
- Na ambtelijke toetsing vanuit het programma Schalkwijk 2000+. Die toetsing is opgenomen in bijlage C. Deze nota is eerder als bijlage bij B&W nota SO/PM/2006/212 gevoegd en is verder niet aangepast of geactualiseerd;
- Na ambtelijke toetsing op de oorspronkelijke inhoudelijke en financiële doelstellingen. Die toetsing is opgenomen in bijlage D. Deze nota is eerder als bijlage bij B&W nota SO/PM/2006/212 gevoegd en is verder niet aangepast of geactualiseerd.

De resultaten van de inspraak treft u aan in bijlage E. Thans heeft de ING- in samenwerking met gemeente en VvE – en met gebruikmaking van de opmerkingen uit de participatie, een **definitief-VO** opgesteld. Op basis van de participatie is het ontwerp ten opzichte van maart 2006 op onderdelen gewijzigd.

De VvE is in de Algemene Leden Vergadering van 26 april 2006 accoord gegaan met het Voorlopig Ontwerp. Als ook de gemeenteraad en INGV hun goedkeuring verlenen aan het onderhavige plan, dan kan vervolgens:

- de GEM worden opgericht. Het is de bedoeling om na goedkeuring zo spoedig mogelijk vanuit de GEM te werken, van waaruit de verdere planontwikkeling ter hand wordt genomen, zijnde de nadere uitwerking van het VO in een Definitief Ontwerp;
- gestart worden met de bestemmingsplanprocedure en een Milieu Effect Rapportage (MER).

### 3. Samenvatting

De brede doelstelling is om van het huidige winkelcentrum in Schalkwijk een "kloppend stadsdeelhart" te maken, dat een ontmoetingsplaatsfunctie vervult voor alle Schalkwijkers. Het beoogde programma van in totaal 220.000 m<sup>2</sup> (inclusief parkeren), ziet er als volgt uit:

Winkels	16.000 m <sup>2</sup> BVO
Kantoren	8.000 m <sup>2</sup> BVO
Leisure	9.000 m <sup>2</sup> BVO

Sociaal maatschappelijke functies	8.000 m <sup>2</sup> BVO
Wonen	110.000 m <sup>2</sup> BVO
Parkeren (incl bestaande garage)	ca. 2550 parkeerplaatsen

Na realisatie van het plan ontstaat:

- een naar planinhoud, vormgeving en openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig en grotendeels nieuw Stadsdeelhart Schalkwijk, dat mede door de aanwezigheid van maatschappelijke- en vrijetijds-functies moet gaan functioneren als ontmoetingsplaats (ondersteund door de aanwezigheid van een plein);
- Een voor auto-, langzaam verkeer en openbaar vervoer goed bereikbaar centrum met een aangepaste en geactualiseerde verkeersstructuur rondom het centrum, een helder stratenpatroon binnen het stadsdeelhart en een evenwichtige verdeling van het parkeren binnen het centrum;
- Toevoeging van circa 850 woningen aan de woningvoorraad. Contractueel is vastgelegd dat 35 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De keuze voor het woningprogramma is mede ingegeven door de samenstelling van de totale woningvoorraad in Schalkwijk in relatie tot het ambitieniveau (stedelijk / intensief, duurzaam etc.). Hoewel de definitieve invulling van het woningprogramma zal afhangen van de woningbehoefte, wordt er thans vanuit gegaan dat ruim 70% van de woningen in de koopsector wordt gerealiseerd en in totaal circa 10-15% goedkope woningen (onder de 195.000 euro);
- Een deels ondergrondse oplossing van het parkeren (circa 1050 parkeerplaatsen);

### **Wijzigingen**

Ten opzichte van de afspraken uit de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst uit december 2003 zijn de volgende wijzigingen relevant:

- de Europaweg wordt niet verdiept aangelegd, er is gekozen voor andere manieren om de oversteekbaarheid van de Europaweg te verbeteren;
- de stedenbouwkundige ontwerpfilosofie van de drie maaivelden is gedeeltelijk losgelaten. Er wordt ondergronds (-1) en op +1-niveau gebouwd, maar in tegenstelling tot de oorspronkelijke plannen worden geen additionele functies toegevoegd op +1-niveau. Op +1-niveau wordt vanuit de kwaliteit van het woonmilieu wel aandacht besteed aan de aankleding;
- Het uiteindelijk voorgestelde functionele programma is tot stand gekomen op basis van nadere marktverkenning. De grootste aanpassing is die in het kantorenprogramma (reductie van 24.000 m<sup>2</sup> naar 8.000 m<sup>2</sup>), ten gunste van het woningprogramma. Voor wat betreft de detailhandel wordt 16.000 m<sup>2</sup> toegevoegd, gering meer dan de ruimte die volgens de detailhandelsnota is toegestaan (15.000 m<sup>2</sup>) Dit is gebeurd op basis van een door een extern bureau ontwikkeld commercieel concept. Het gaat om uitbreiding van bestaande winkels en toevoeging van nieuwe winkels met nadruk op grootschalige winkelformules (geen bouwmarkten of woonzaken);
- De omvang van de maatschappelijke en culturele functies is inmiddels gereduceerd van 11.000 meter tot 8.000 meter. Op dit moment is 3.500 m<sup>2</sup> aan

maatschappelijke functies ingevuld, maar vooralsnog bestaat slechts zicht op financiële onderbouwing voor de invulling van 2.000 m<sup>2</sup> (zie hierna);

- Oorspronkelijk werd in het Programma van Eisen uitgegaan van de vestiging van een servicebioscoop met 550-600 stoelen als trekker voor de 'leisure'-functie. Dat werd destijds al aangemerkt als een ondergrens voor een trekkersfunctie. Exploitatietechnisch blijkt dat een bioscoop van 750 stoelen gewenst is;
- De kosten en baten zijn op onderdelen bijgesteld, maar resulteert uiteindelijk in een financieel haalbaar plan;
- De bouwwerkzaamheden lopen uit van aanvankelijk 2010 tot – volgens de huidige planning - de tweede helft van 2014. Momenteel worden de mogelijkheden bezien om de werkzaamheden eerder te kunnen afronden.

De verdere uitwerking van het Definitief Ontwerp zal waarschijnlijk aanpassingen opleveren. Dat kan, naar inschatting van alle drie de partijen, binnen de kaders die in het VO zijn vastgesteld.

#### **Vervolgproces: samenwerking in een GEM**

Voor de wijze waarop het vervolgproces (bijvoorbeeld op onderdelen als de verdeling van taken en verantwoordelijkheden) wordt georganiseerd zijn de afspraken in de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst van 18 december 2003 bepalend. Op basis van het contract is een projectplan opgesteld.

Enkele onderdelen:

- De GEM wordt opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap (CV) met een besloten vennootschap (BV) als beherend vennoot;
- De BV krijgt een tweehoofdige statutaire directie bestaande uit een vertegenwoordiger van de gemeente en een van INGV;
- De gemeente participeert in de GEM met een belang van 52%, INGV met een belang van 38% en de CVE met 10%. Deze verdeling geldt ook voor de beherend vennoot;
- Het vennotenoverleg (wat op dit moment nog stuurgroep is) beslist bij unanimitéit over alle belangrijke besluiten met betrekking tot het project (denk aan planning, financieën, overeenkomsten etc.);
- ING garandeert een sluitende grondexploitatie voor de GEM. In dat opzicht zijn de financiële risico's van de gemeente en Vereniging van Eigenaren afgedekt.

Afgesproken is om de GEM per 1 oktober 2006 te laten functioneren. Daarmee wordt vooruitgelopen op de daadwerkelijke oprichting, die iets meer tijd vergt omdat daarvoor bijvoorbeeld ook concept-overeenkomsten verder moeten worden uitgewerkt en op basis daarvan toestemming van de provincie nodig is. De concept-overeenkomsten zijn opgenomen in bijlage G.

#### **Beeldkwaliteit**

Voor het opstellen van een beeld-kwaliteitsplan en de invulling van de architectonische kwaliteiten in het plan, volgt na goedkeuring van het VO een architectenselectie, waarbij Jo Coenen (de huidige ontwerper van het stedenbouwkundig plan) de supervisie zal behouden.

### **Maatschappelijke functies en sport**

Om te realiseren dat het stadsdeelhart een ontmoetingsplaatsfunctie gaat vervullen, zal een brede functiemix tot stand moeten worden gebracht. Oorspronkelijk werd gedacht aan 11.000 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke en culturele voorzieningen. Marktverkenning leert dat de vraag naar ruimte door dit soort functies beperkter is dan oorspronkelijk gedacht. Om die reden is het programma voor deze functies verlaagd naar 8.000 m<sup>2</sup>.

Tot op heden is van de geplande 8.000 vierkante meter aan maatschappelijke functies slechts 2.000 vierkante meter (1.500 meter bibliotheek en 500 meter loketten) financieel dekkend ingevuld. De financiële dekking gebeurt met een bijdrage uit het budget voor maatschappelijke functies (zie bij financiën). Er ligt een voorstel voor 1.500 meter overige functies (Muzenhuis), maar daarvoor is nog geen dekking.

Gemeente en ING hebben beide een inspanningsverplichting om te zoeken naar invulling van de resterende 4.500 meter. Het risico is dat van de beoogde functiemix die mede zorg moet dragen voor de brede invulling en ontmoetingsplaatsfunctie, niet veel terecht komt.

In datzelfde kader wordt gewezen op de functie van de sporthal. Het is de bedoeling om deze op de huidige plaats af te breken en elders binnen het Stadsdeelhart nieuw te realiseren, in combinatie met een commerciële exploitatie van het sportcentrum.

Als voorwaarde wordt gesteld dat de invulling van de maatschappelijke functies gebeurt binnen de kosten die ook de huidige exploitatie met zich meebrengt. Als voorbeeld: voor de Spaarnehall geldt dan dat, na afbraak van de huidige sporthal, de breedtesport-functie elders in het stadsdeelhart wordt ingevuld binnen de huidige exploitatiekosten, zijnde 250.000 euro op jaarbasis.

### **Parkeren**

Als uitgangspunt worden de afspraken als gemaakt in de realisatieovereenkomst van december 2003 gehanteerd. Daarin wordt uitgegaan van een gezamenlijke parkeerexploitatie door gemeente / VVE, die gezamenlijk 1500 parkeerplaatsen van de INGV kopen tegen een – in het contract vastgestelde - prijs. Tijdens de planontwikkeling bleek dat de kostprijs van de 200 parkeerplaatsen die door het ‘optoppen’ zouden worden gerealiseerd, beduidend hoger zijn dan de in het contract was overeengekomen. INGV wil de hogere kostprijs doorberekenen aan de gemeente. Hierover is dus nog geen overeenstemming tussen ING en gemeente.

Op basis van het actuele programma en de parkeerbalans is een behoefte berekend van 2550 parkeerplaatsen (in plaats van de contractueel vastgelegde 2700 plaatsen). In het voorlopig ontwerp is in deze behoefte aan parkeerplaatsen voorzien.

Op basis van de contractoplossing en de parkeerbalans is de capaciteit aan openbare parkeerplaatsen voor de koopavond en zaterdag onvoldoende. Voorgesteld is dat gemeente/VvE hiervoor 300 plaatsen extra aankopen, met als consequentie dat de rentabiliteit van de parkeerexploitatie negatief beïnvloed wordt. In het vervolgetraject zullen mogelijkheden van gezamenlijk gebruik nog nader worden onderzocht.

Resumerend zijn de discussiepunten die resteren:

- de kostprijs van 300 extra plaatsen gemeente/VvE
- de prijs van 200 parkeerplaatsen op de bestaande garage, af te nemen door gemeente/VvE

#### **4. Financiële paragraaf**

De gemeente creert met het plan inkomsten, die bestemd zijn voor de grondexploitatie van Schalkwijk 2000+:

- Een bijdrage van 10 miljoen euro door de ING aan de gemeente, waarvan 5 miljoen bij goedkeuring VO en de overige 5 miljoen in het ritme van de realisatie van bouwvolume;
- vergoeding van een substantieel deel van de gemeentelijke historische plankosten (van vóór december 2003), vergoeding van alle plankosten vanaf december 2003 en een budget voor de toekomstige plankosten;
- een budget voor maatschappelijke functies. de omvang van het budget is afhankelijk van het aantal gerealiseerde vierkante meters. het budget dient ter ondersteuning van de financieel zwakkere functies in het project. de drie partijen beslissen gezamenlijk over de besteding.
- Het aanleggen of vernieuwen van de openbare ruimte en de infrastructuur binnen het plan en direct aangrenzend aan het plan.

Risico's (zie ook de afzonderlijke risico-indicatie in de bijlage)

- In de GEM zijn de financiële risico's van de gemeente (en Vereniging van Eigenaren) afgedekt omdat INGV een sluitende grondexploitatie garandeert. In de praktijk betekent dit een benadering vanuit 'budgetten': binnen de GREX zijn de verschillende posten voorzien van een taakstellend budget (zie bijlage F). Gegeven het gespannen evenwicht tussen kosten en opbrengsten in het onderhavige plan – zullen aanvullende en dus extra wensen van de gemeente geld kosten. Tegenvallers zullen binnen de bestaande begroting moeten worden opgelost;
- Het budget voor toekomstige plankosten, directievoering en toezicht is – zeker gezien naar de geplande looptijd van planontwikkeling en de uitvoering beperkt. De gemeente zal in opdracht van de GEM werken aan 'producten', die nader omschreven worden in een zogenaamd bedrijfsplan voor de GEM. De GEM zal de werkzaamheden / activiteiten van de gemeente kritisch blijven bezien. Het risico bestaat dat toekomstige werkzaamheden – zoals bijvoorbeeld rond het gemeentelijk accountmanagement – niet volledig worden gedekt door de GEM.
- Afspraken woningproductie met het rijk. De gemeente heeft in dat kader met de INGV afgesproken dat – als harde voorwaarde - vóór eind 2009 minimaal de eerste 300 woningen zouden zijn opgeleverd. Volgens de planning wordt dat echter een lastige opgave.

#### **5. Participatie / communicatie**

In de afgelopen periode is het plan besproken met betrokkenen en belanghebbenden (o.a. winkeliers van het winkelcentrum, belanghebbende bedrijven, de inwoners van Schalkwijk en wijkraden). De reacties zijn bijeengezet in bijlage B. De reacties

hebben op onderdelen geresulteerd in wijzigingen in het plan, danwel zullen bij de verdere uitwerking in een Definitief Ontwerp (DO) een rol spelen.

Als het VO wordt goedgekeurd wordt een klankbordgroep opgericht, waarin een groot aantal maatschappelijke organisaties een plaats krijgen: politie, brandweer, VAC, Radius, corporaties, wijkraden etc.

Een extern bureau heeft de opdracht gekregen de communicatie te verzorgen.

## **6. Planning**

Dit voorstel zal om advies worden voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling in de vergadering van 7 september en voor raadsbehandeling op 21 september.

Na goedkeuring van het VO is volgens planning het DO geschikt voor besluitvorming in het voorjaar van 2007. Bestemmingsplan en MER zijn gereed medio 2007. De eerste bouwactiviteiten zijn te verwachten in het tweede kwartaal van 2008. De bouwwerkzaamheden gaan in totaal bijna 7 jaar duren. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. De fasering is gericht op het laten doorfunctioneren van het bestaande winkelcentrum. Een globaal overzicht van de planning is bijgevoegd in bijlage E.

Wij stellen de raad voor:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp voor het Stadsdeelhart Schalkwijk, alsmede de daarbij behorende financiële en programmatische onderbouwing. De financiële onderbouwing is kostendekkend;
2. In te stemmen met de oprichting van een Grond Exploitatie Maatschappij voor het Stadsdeelhart Schalkwijk en het college daartoe te mandateren, onder verwijzing naar de bijgevoegde concept-oprichtingsakten in bijlage G;
3. Te starten met het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan voor het stadsdeelhart Schalkwijk in het derde kwartaal van 2006.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. B.B. Schneiders

**170/2006**

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

Wij stellen de raad voor:

1. in te stemmen met het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp voor het Stadsdeelhart Schalkwijk, alsmede de daarbij behorende financiële en programmatische onderbouwing. De financiële onderbouwing is kostendekkend;
2. in te stemmen met de oprichting van een Grond Exploitatie Maatschappij voor het Stadsdeelhart Schalkwijk en het college daartoe te mandateren, onder verwijzing naar de bijgevoegde concept-oprichtingsakten in bijlage G;
3. te starten met het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan voor het stadsdeelhart Schalkwijk in het derde kwartaal van 2006.

Gedaan in de vergadering van 5 oktober 2006.

De griffier,

De voorzitter,