



PS *Projectmaatschappij Schalkstad*

Datum 10 januari 2014
Ons kenmerk SDH/ /2014/01
Contactpersoon Marian Volkerts
Telefoon 023-533 83 88
E-mail info@schalkstadhaarlem.nl
Onderwerp Schalkstad Haarlem

Aan: het college van Burgemeester en Wethouders, gemeente Haarlem, Coöperatieve Vereniging van Eigenaars, winkelcentrum Schalkwijk

Geachte leden van het college van B&W en van de CVvE,

Als directie van de Projectmaatschappij Schalkstad bieden wij u bijgaande rapportage over de voortgang van de planvorming voor het project Schalkstad aan. Dit project is in een nieuwe fase terechtgekomen door het vastleggen van een groot aantal partijen die bereid zijn te investeren in het winkelcentrum. Volgend op deze informatiebrief bieden wij u binnenkort de uitgewerkte en actuele ruimtelijke, programmatische en financiële kaders ter besluitvorming aan, waarna, naar onze mening, de voorbereiding van de uitvoering kan worden ingezet.

Stand van zaken planvorming Schalkstad

Zoals wij ook in andere projecten kunnen constateren is er een nieuwe werkelijkheid ontstaan nadat in 2010 de gemeente en de CVvE samenwerkingsafspraken hebben gemaakt voor de (her)ontwikkeling van het winkelcentrum. De financiële armslag van de meeste partijen is beperkt. De opbrengstpotentie van het project is sterk onder druk komen staan waardoor we ook aan de kostenkant hebben moeten ingrijpen om de risico's beperkt te houden. Het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) uit 2010 en de bijbehorende grondexploitatie kunnen hierdoor niet onverkort worden uitgevoerd.

Een ander gevolg van de huidige situatie is dat partijen weinig haast hebben om zich vast te leggen. Wij hebben dankbaar gebruik gemaakt van het standpunt in de raad dat bij uitblijven van afspraken ook andere partijen de gelegenheid krijgen commerciële functies te realiseren. Met deze druk is het alsnog gelukt om afspraken met de belangrijkste investeerders/gebruikers vast te leggen. Het resultaat is dat er nu zicht is op de realisatie van een plan dat een enorme impuls geeft aan het winkelcentrum en aan Schalkwijk. En een kwaliteitsimpuls is hard nodig gezien de staat van het winkelcentrum en de toenemende concurrentie in de regio.

De planvorming voor Schalkstad voorziet in eerste instantie in drie deelplannen:



1. Floridaplein

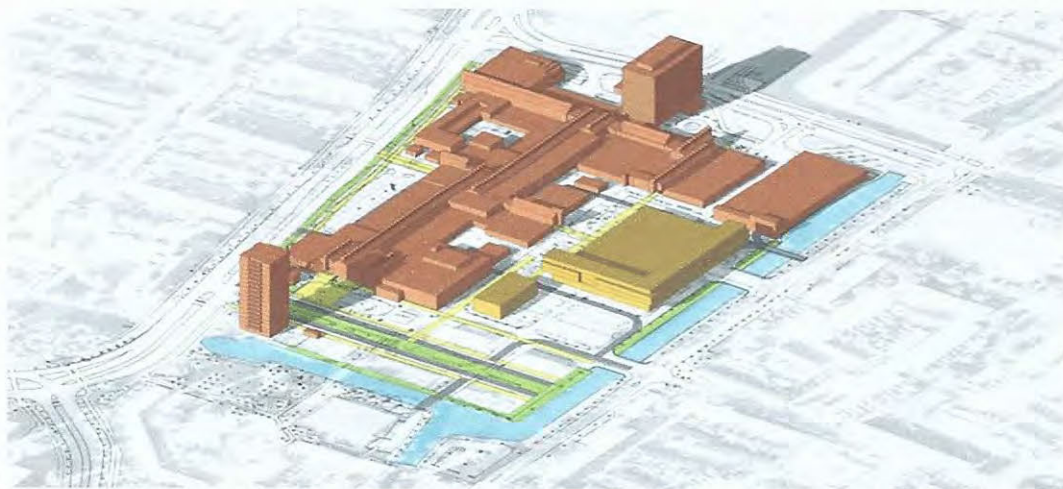
Programma en afspraken

Op het Floridaplein komen 2 nieuwe supermarkten. Volgens afspraken met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) is eerst gesproken met de zittende ondernemers die willen uitbreiden en/of verplaatsen. Dit heeft geleid tot concrete afspraken met Albert Heijn over een nieuwe winkel op het Floridaplein. De gesprekken met de tweede supermarkt in het winkelcentrum hebben niet tot resultaat geleid. Met Albert Heijn is verder afgesproken dat zij zelf zorgdragen voor invulling van het oude supermarktpand.

Naast de Albert Heijn is ruimte voor een discountsupermarkt. De gesprekken hierover met een geïnteresseerde supermarktorganisatie lopen en worden naar verwachting binnenkort afgerond. Gezien de marktsituatie in de foodbranche is het toevoegen van een extra supermarkt geen probleem.

In het Masterplan is verder ruimte voor afzoomwinkels en horeca. Deze ruimte is deels beschikbaar voor verplaatsers in het winkelcentrum en zal verder moeten worden afgezet op de markt.

Boven de supermarkten is voorzien in een meerlaagse parkeergarage van ca. 600 plaatsen. Deze parkeergarage wordt meegenomen in de ontwikkeling waarbij de gemeente en CVvE de parkeergarage vanuit de samenwerking samen kunnen exploiteren. De supermarkten dragen, bovenop de grondwaarde die zij betalen, bij aan de investeringen in het parkeren. Naast de winkels voorziet het deelplan Floridaplein in de realisatie van ca. 100 woningen, deels in het zorgsegment. Over dit laatste vinden gesprekken plaats met een zorg verlenende instantie die ca. 40 zorgwoningen in de huur wil afnemen.



Ontwikkeling Floridaplein, inclusief Marktpllein (over de komst van de Markthal bestaan nog geen concrete afspraken)

Het programma voor het Floridaplein ziet er als volgt uit:

- 3.000 tot 3.500 m² bvo supermarktruimte ten behoeve van Albert Heijn, een Gall&Gall of Etos, op de begane grondvloer;
- 1.350 m² ten behoeve van een discount supermarkt op de begane grond;
- 1.100 m² afzoomwinkels aan de zijde van de nieuw te ontwikkelen winkelstraat;
- 525 m² bvo aan horecaruimte aan het marktplein;
- 600 gebouwde parkeervoorzieningen;
- Ca. 100 appartementen die onafhankelijk van het winkelprogramma gerealiseerd kunnen worden;
- Openbare ruimte voor onder meer de weekmarkt.

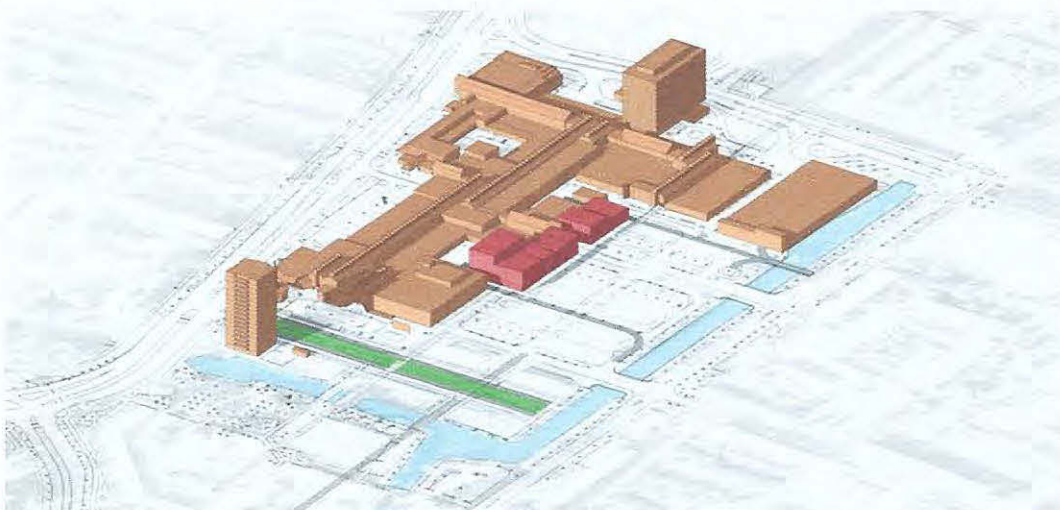
Ontwikkelstrategie

Maatgevend voor de ontwikkelstrategie in dit deelplan is de aanwezigheid van de parkeergarage die door zijn publieke belang als overheidsopdracht in de zin van de aanbestedingswetgeving moet worden gezien. Onderzocht moet worden of de realisatie Europees aanbesteding plichtig is. Aangezien ook de supermarkten hebben aangegeven niet zelf te willen ontwikkelen ligt het voor de hand een marktpartij te selecteren die de gehele ontwikkeling en realisatie voor eigen rekening en risico op zich neemt. De zekerheid van afzet van de supermarkten en de parkeergarage maakt het eenvoudiger om een bieding te doen voor het hele project, inclusief de afzoomwinkels/horeca en wellicht ook de woningen. De aanbesteding kan naar verwachting rond de jaarwisseling 2014-2015 worden afgerond, parallel met de opstelling van het bestemmingsplan.

2. Nicepassage

Tegenover het beoogde winkelblok op het Floridaplein is een ontwikkeling voorzien ter hoogte van de Nicepassage om een tweezijdige winkelstraat te realiseren. Voor de locatie zijn plannen gemaakt voor uitbreiding van winkel- en horecavoorzieningen en de realisatie van een bioscoop.

De afspraken met de investeerder voor de nieuwe winkels zijn afgerond en vastgelegd. Over de bioscoop zijn afspraken gemaakt met de bouwonderneming die het initiatief heeft genomen voor deze ontwikkeling. Aansluitend aan de bioscoop is een ruimte van ca. 400 m² voorzien die door de PS zal worden afgezet op de markt als winkelruimte of voor horeca. Deze ruimte kan ook beschikbaar komen voor verplaatsers uit het winkelcentrum.



Ontwikkeling Nicepassage

Het programma voor de Nicepassage ziet er als volgt uit:

- Toevoeging van 2.476 m² detailhandelruimte;
- Een bioscoop met een vloeroppervlak van 4.500 m²;
- Ca 400 m² horeca/detailhandel.

Ontwikkelstrategie

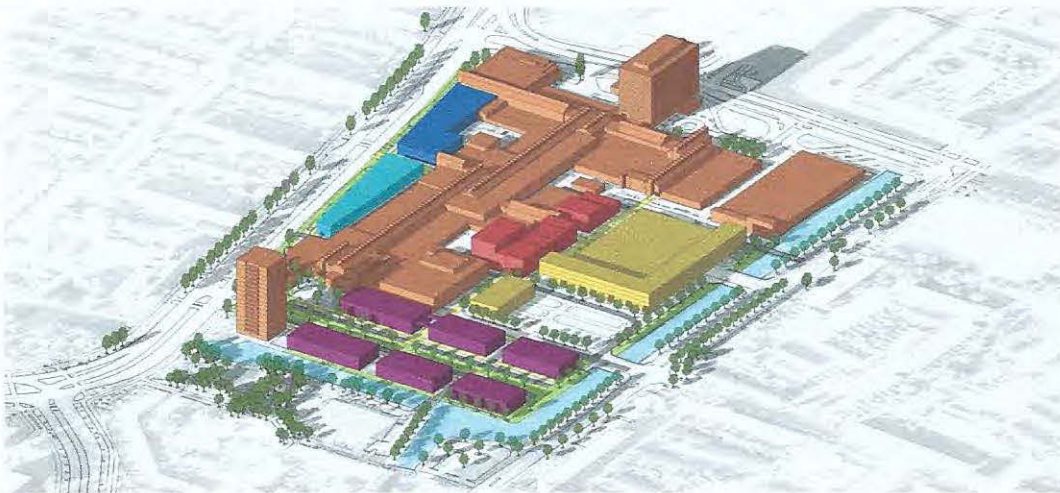
De gemaakte afspraken leiden tot twee grondverköpen die niet aanbesteding plichtig zijn maar wel moeten worden getoetst op staatssteun. De realisatie vindt plaats door private partijen, de PS neemt ca. 400 m² ruimte voor horeca of detailhandel af tegen stichtingskosten.

Met de ontwikkeling van het Floridaplein en de Nicepassage wordt een belangrijk doel uit het SDO verwezenlijkt: een structuurversterking van het winkelcentrum door de vorming van een 'winkelrondje in de vorm van een "acht'. Hierdoor kan het winkelend publiek rondjes lopen in plaats van heen en terug langs dezelfde winkels. Hiermee neemt de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum voor het winkelend publiek en dus voor winkeliers en investeerders toe



3. Europaweg

Een volledige ontwikkeling aan de Europaweg conform het SDO, met een supermarkt en een parkeergarage, is niet haalbaar gebleken. Aan de Europaweg is nu het voornemen om, in samenwerking met een tweetal eigenaren van panden aan het Andalusië, een grote non-foodtrekker, te vestigen. Deze non-foodtrekker fungeert als een belangrijke winkelpool in dit gedeelte van de passage. Uitgangspunt van deze ontwikkeling is dat een beperkt aantal bestaande panden wordt uitgebreid in de richting van de Europaweg. Daarnaast is er in de laatste fase van de herontwikkeling 1.500 m² BVO detailhandel gereserveerd op de locatie waar zich nu een parkeerterrein bevindt. Deze ontwikkeling kan alleen plaatsvinden wanneer de parkeerplaatsen worden gecompenseerd.



Ontwikkeling Europaweg (in blauw)

Het programma voor de Europaweg ziet er als volgt uit:

- Toevoeging en herontwikkeling van winkelruimte met een metrage van 2.060 m²;
- Reservering 1500 m² winkelprogramma voor het resterende parkeerterrein aan de Europaweg.

Ontwikkelstrategie

Deze ontwikkeling aan de Europaweg kent een tekort vanwege de verwervingen en de gewenste kwaliteitsimpuls aan de Europaweg. De afspraken voor de ontwikkeling aan de Europaweg worden naar verwachting op korte termijn afgerond.

Een volledige (her)ontwikkeling aan de Europaweg conform het SDO is op korte termijn niet haalbaar. De thans voorziene uitbreiding in de non-food sfeer is een belangrijke versterking van de passage aan de Europaweg en verbetert het kwaliteitsbeeld aan de buitenzijde van het winkelcentrum aan de Europaweg.

Samenhang deelplannen

De ontwikkelingen op het Floridaplein (met name de supermarkten, de winkelruimten en de horeca) en aan de Nicepassage (bioscoop en winkelruimten/horeca) hangen sterk met elkaar samen en gaan alleen door als het hele programma wordt gerealiseerd. Geen der partijen wenst solitair te ontwikkelen waardoor geen meerwaarde ontstaat en het risico te groot wordt bevonden.

In deze systematiek past verder het verdelen van zoet en zuur. De ontwikkeling aan de Europaweg, maar ook de investeringen in de openbare ruimte kunnen alleen doorgaan als er een positieve grondopbrengst rest uit de ontwikkeling van Floridaplein en de Nicepassage. Uit de cashflow van de grondexploitatie blijkt dat de ontwikkeling van het supermarktenblok de motor is voor de hele (her)ontwikkeling in Schalkstad en dat ontwikkelingen die hiermee concurrerend zijn de (her)ontwikkeling dan ook onderuit halen.

Marktruimte en eindbeeld planvorming

De beschreven ontwikkeling hierboven past binnen de aanwezige marktruimte. Hiervoor is begin 2013 een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de uitbreidingsruimte voor winkels nagenoeg gelijk is gebleven ten opzichte van eerder uitgevoerd distributieplanologisch onderzoek (het SDO uit 2010 bood evenwel meer programmatische ruimte). Er is in algemene zin een krimp in winkeloppervlak te verwachten en dat vraagt om gecoördineerde investeringen. Op het niveau van de Metropoolregio Amsterdam wordt daarbij aan dit type winkelcentra voorrang gegeven. Uitbreiding van winkelruimte kan op korte termijn tot verdere leegstand in het winkelcentrum leiden, maar de voorziene investeringen zijn erop gericht om de concurrentiepositie van het winkelcentrum te verbeteren en om meer consumenten naar Schalkwijk te halen. Daar profiteren alle ondernemers en de bewoners van Schalkwijk van.

Het DPO voorziet in een maximale uitbreidingsruimte voor detailhandel/horeca van 15.500 m². De drie hiervoor beschreven deelplannen kennen de volgende uitbreiding:

Floridaplein:	6.850 m ²
Nicepassage:	2.876 m ²
Europaweg:	2.060 m ²
TOTAAL:	11.786 m²

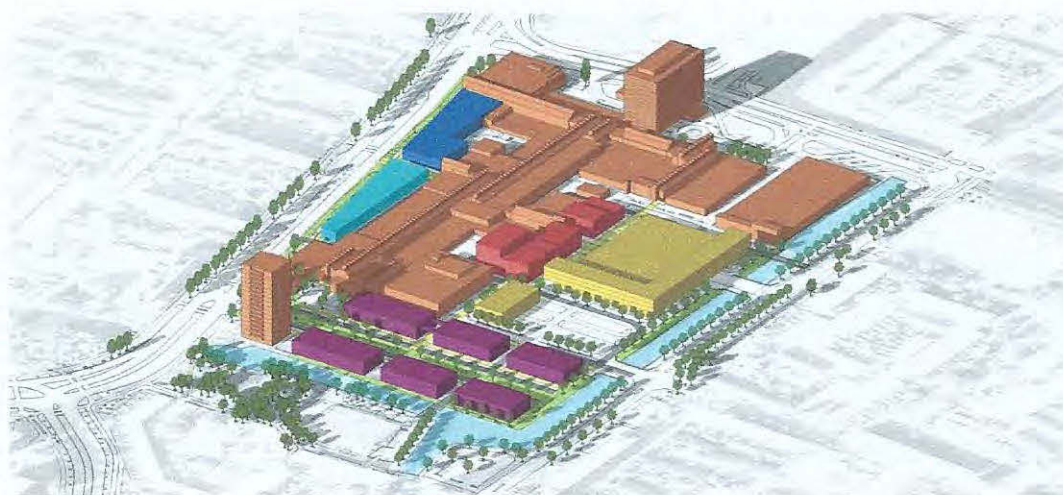
De ca. 3.800 m² BVO detailhandel die nog resteert uit het DPO is beschikbaar voor overige gebieden binnen het plan: aan de zuidzijde (gemeentegrond, TNT-gebouw en Carwash/Sporthal: ca. 3.600 m²) van het plan en noordzijde (VNU: ca. 200 m²) van het plan.

Binnen de beschikbare DPO-ruimte is ca. 3.500 m² bvo gereserveerd voor uitbreiding met supermarkten (ervan uitgaande dat de huidige supermarktbestemming aan de Nicepassage wordt opgegeven bij de herontwikkeling van de Nice-passage). Met de huidige plannen wordt voorzien in de toevoeging van ca. 2.750 m² bvo (1.400 m² Albert Heijn en 1350 m² voor een discounter). Voor de markt resteert dan nog een bescheiden metrage van ca. 750 m² bvo. Deze marktruimte kan flexibel worden ingezet ten behoeve van bijvoorbeeld de uitbreiding van de Dekamarkt of de introductie van een kleinschalige supermarkt gericht op het eco-segment of als gespecialiseerde supermarkt gekoppeld aan bijvoorbeeld de markthal.

Programmatische ruimte zuidkant plangebied

Met de hierboven vermelde marktruimte ontstaat derhalve de mogelijkheid om aan de zuidzijde van het plangebied ca. 3600 m² detailhandel te realiseren, bij voorkeur geen fullservice-supermarkt. Naast het winkelprogramma wordt ook ruim baan gegeven aan woningbouw. De omvang hiervan moet blijken uit een nadere ruimtelijke en markttechnische uitwerking van het gebied, de grondexploitatie voorziet in ca. 18.000 m² wonen voor het totale plangebied. Aan de zuidkant kunnen wellicht ook maatschappelijke functies, zakelijke dienstverlening en/of leisure worden gerealiseerd.

Met belanghebbenden is inmiddels overleg gestart om de randvoorwaarden voor de planvorming aan de zuidzijde te verkennen waarna door hen een plan zal worden opgesteld. Het voorlopige eindbeeld van de planvorming kan er dan als volgt uitzien:



Haalbaarheid Schalkstad

De plannen voor Schalkstad hebben wij in de afgelopen jaren laten meegroeien met de mogelijkheden in de markt. De winkelmarkt is de afgelopen jaren als gevolg van de dalende consumentenbestedingen en het internetwinkelen, sterk gewijzigd. Dit heeft uiteraard gevolgen gehad voor de ambities in het plan. Het is evident dat de potentiële vastgoedwaardes sterk zijn gedaald. Dit leidt tot lagere grondopbrengsten. Daarnaast is de vraag naar vastgoed afgenomen, zowel voor winkels als voor woningen, waardoor minder volume kan worden afgezet. Dit alles leidt ook tot minder grondopbrengsten. Omdat er minder opbrengsten zijn is ook kritisch gekeken naar de kosten binnen het plan en de bijdragen aan maatschappelijke voorzieningen.

Dit heeft geleid tot een haalbare grondexploitatie, die, naar onze mening, in de huidige tijd realistisch kan worden genoemd. In de rapportage die u binnenkort ter besluitvorming zal worden aangeboden staat, naast een uitvoerige beschrijving van de grondexploitatie en de parkeerexploitatie, ook een uitvoerige risicoanalyse beschreven. De actuele aanpak kent beperkte risico's, er is nauwelijks sprake van inname van vastgoed door de PS en investeringen in woon- en bouwrijp maken vinden pas plaats als de afspraken zijn gezekerd



met contracten en anterieure afspraken. Het belangrijkste risico bestaat uit verdere vertraging in de realisatie waardoor de proceskosten toenemen.

Vervolg

In het komend jaar vindt een verdere uitwerking van de gemaakte afspraken en de voorbereidingen van de realisatie plaats. De kaders voor de verdere uitwerking, i.c. het nieuwe masterplan met de grond- en parkeereexploitatie, worden in het 1^e kwartaal van 2014 in de besluitvorming gebracht (verwachte behandeling in de raad van april 2014).

Op korte termijn zal worden gestart met het bestemmingsplan en de aanbesteding voor het Floridaplein. Als er, afhankelijk van eventuele procedures, rond de jaarwisseling 2014/2015 een bouwtitel is, dan kan in de loop van 2015 worden gestart met de realisatie van de vastgoedontwikkeling. Daaraan voorafgaand zal het bouwrijp maken worden gestart. Met het oog op de voortgang van het project kan de BV Schalkstad nu definitief worden opgericht in het eerste kwartaal van 2014.

Hoogachtend,

Directie Projectmaatschappij Schalkstad

A. Kuiper

B. Olde Rikkert