

Aan de commissie Ontwikkeling

Datum 8 december 2016
Ons kenmerk 2016/573393
Contactpersoon Michael Kaldenhoven
Doorkiesnummer 023-5115257
E-mail mkaldenhoven@haarlem.nl
Onderwerp Markthal - Schalkstad

Geachte Commissieleden,

De heer Kahraman heeft diverse keren ingesproken in de cie Ontwikkeling over zijn initiatief Markthal. Ik heb u toegezegd met de heer Kahraman en zijn adviseur in gesprek te gaan. Met deze brief wil ik u informeren over die gesprekken en het proces dat hieraan vooraf is gegaan.

In 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingplan Schalkstad eerste fase. De marktomstandigheden maakte een gefaseerde ontwikkeling noodzakelijk. Een van de ontwikkelingen die daardoor niet in het nieuwe bestemmingsplan mee kon was de ontwikkeling van een Markthal op het nieuwe Marktplein door de heer Kahraman. Er was op dat moment namelijk nog geen overeenstemming over dit planonderdeel.

Het initiatief voor een Markthal speelt al geruime tijd en werd breed gedragen door de ondernemers in het winkelcentrum en de gemeente. Het initiatief voor een Markthal met een omvang van 800 m2 heeft ook een plek gekregen in het Stedenbouwkundig ontwerp van bureau Coenen, de supervisor van het project.

In 2011 heeft de Projectmaatschappij (PS) gesprekken gevoerd met de heer Kahraman om de haalbaarheid te onderzoeken. Omdat de PS grip wilde houden op de grond, de branchering en het concept van kleinschaligheid is er aanvankelijk van uitgegaan dat de grond niet zou worden verkocht, maar zou worden verhuurd of in erfpacht zou worden uitgegeven. In 2012 zijn deze uitgangspunten uitgewisseld. Vanaf dat moment zijn de onderhandelingen gestart.

Medio 2013 werd duidelijk dat de PS door de financiële crisis geen rol zou kunnen spelen in de financiering of exploitatie van de Markthal. Deze wijziging heeft ertoe geleid dat de heer Kahraman zelf op zoek moest naar financiering. De PS heeft daarop een voorstel geformuleerd, uitgaande van een maatschappelijke grondprijs. Vanwege de maatschappelijke grondprijs zijn er voorwaarden verbonden aan het eigendom en de exploitatie en is een verrekenbeding geformuleerd bij niet



Haarlem

2

nakoming van de voorwaarden (verrekening grondwaarde bij commerciële uitbating).

In de 2e helft van 2014 wordt het bestemmingsplan voor de eerste fase van Schalkstad in procedure gebracht. Verschillende partijen hebben hierop zienswijzen ingediend met het oog op de oplopende leegstand in het winkelcentrum. De gemeente laat het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uit 2013 actualiseren. Daaruit blijkt dat de veronderstelde marktruimte na de eerste fase er niet meer is en voor zover die er wel is (met name in het segment dagelijks-vers) dient dat binnen het bestaande vastgoed te worden ondergebracht.

Het gevolg van deze nieuwe marktontwikkelingen was dat de directie van de PS geen mogelijkheid meer zag een Markthal te ontwikkelen. Aangezien er tot dat moment nog geen overeenstemming was bereikt over de voorwaarden tav de realisatie besloot de PS de gesprekken met de heer Kahraman te staken. Juridisch was er tussen partijen geen sprake van bereikte overeenstemming.

De gemeente heeft de heer Kahraman aangeboden om te bemiddelen bij een eventuele vestiging van het marktconcept in het bestaande winkelcentrum. De heer Kahraman voert wel gesprekken met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Schalkwijk en er is winkelruimte voorhanden maar naar zijn mening is zijn concept niet in het winkelcentrum uitvoerbaar. Zijn ambitie is het realiseren van een vrijstaande Markthal.

Tot op heden heeft de gemeente nog steeds twijfel of de marktsituatie zich al voldoende heeft hersteld voor de toevoeging van vierkante meters winkelruimte in het winkelcentrum Schalkwijk. Echter gezien de langdurige relatie met de heer Kahraman en het feit dat ik wel geloof in het concept van een Markthal wil ik de heer Kahraman de mogelijkheid bieden middels planologisch onderzoek aan te tonen dat de ontwikkeling van de Markthal wel mogelijk is. Dit is een marktinitiatief wat door de ondernemer dient te worden opgepakt. Mocht op basis van het planologisch onderzoek blijken dat er ruimte is voor een Markthal dan ben ik bereid het college voor te stellen een intentieovereenkomst met de heer Kahraman aan te gaan. Dit alles binnen een redelijke termijn van 2 jaar.

Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Jeroen van Spijk