

Aan de commissie Ontwikkeling

Datum 24 april 2017  
Ons kenmerk 2017/190387  
Contactpersoon Michael Kaldenhoven  
Doorkiesnummer 023 – 511 5257  
E-mail [m.kaldenhoven@haarlem.nl](mailto:m.kaldenhoven@haarlem.nl)  
Bijlage(n) Plattegrond Schalkstad  
Onderwerp Schalkstad stand van zaken

Geachte Commissieleden,

De planvorming voor het project Schalkstad fase 1 bevindt zich in de eindfase. Na het besluit (2016/160736) van de gemeenteraad te starten met de uitvoeringsfase medio 2016 is er intensief gewerkt aan de aanbesteding van het multifunctionele Floridablok (supermarkten, detailhandel, garage en wonen) en nieuwe openbare ruimte. Doelstelling van deze ontwikkeling is het opwaarderen van het winkelcentrum tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum. Deze ontwikkeling, waarin de gemeente het voortouw neemt, werkt als een vliegwiel voor andere delen van het winkelcentrum.

In deze brief meld ik u de stand van zaken van de ontwikkelingen en de besluiten die aan u zullen worden voorgelegd. Ter illustratie voeg ik een plattegrond Schalkstad toe (zie bijlage) waarin onderstaande ontwikkelingen op kaart worden aangeduid.

#### Bestemmingsplan 1<sup>e</sup> fase Schalkstad

Het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> fase Schalkstad is onherroepelijk sinds 25 januari 2017, waardoor de drie daarin opgenomen deelplannen kunnen worden gerealiseerd:

#### **Nicepassage**

De Nicepassage wordt in twee delen uitgebreid om een goede aansluiting te kunnen maken met het nieuwe bouwblok Floridaplein. Aan de zuidkant van de passage komt een bioscoop met ca. 1000 stoelen en nieuwe commerciële ruimte (winkels). Hiervoor is in 2013 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. In deze samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen dat de gemeente (voorheen de Projectmaatschappij Schalkstad) voor deze herontwikkeling vastgoed verwerft en bouwrijpe grond verkoopt aan de ontwikkelaar. Om de realisatie van bioscoop en de winkels mogelijk te maken moet een laatste winkelpand worden verworven. De aankoop van dit pand wordt 18 mei 2017



(besluit 2017/182508) aan de commissie voorgelegd. De grondverkoop aan de ontwikkelaar zal in het 3e kwartaal 2017 aan uw raad worden voorgelegd. De planning is om 4e kwartaal 2017 te starten met de realisatie. De gemeente zal hieraan voorafgaand de benodigde gronden bouwrijp maken.

Aan de noordzijde van de Nicepassage wordt nieuwe commerciële ruimte (winkels) gerealiseerd door de aangrenzende eigenaar. Voor deze uitbreiding zal de gemeente conform samenwerkingsovereenkomst uit 2013 grond verkopen aan deze eigenaar. De grondverkoop hiervoor zal aan de raad worden voorgelegd 3<sup>e</sup> kwartaal 2017. De realisatie van deze winkels vindt plaats nadat hiervoor huurders zijn gecontracteerd.

### **Tender bouwblok Floridaplein**

De Tender voor het bouwblok Floridaplein loopt naar wens en zal volgens de planning hieronder medio juni kunnen leiden tot een voorlopig gunningsbesluit. Tegelijk met de gebruikelijke bezwaarperiode, zal de grondverkoop in de laatste raadsvergadering voor het reces op 20 juli 2017 aan uw Raad worden voorgelegd. Daarna kan de contractvorming met de winnende inschrijver worden afgerond en kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en getoetst in het kader van de omgevingsvergunning. De uitvoering zal dan naar verwachting in de 2<sup>e</sup> helft van 2018 kunnen starten. Hieraan voorafgaand zal de gemeente de grond bouwrijp maken.

Om tot gunning te kunnen overgaan dienen de gemeente en de CVvE hun afspraken over samenwerking voor dit project (Samenwerkingsovereenkomst) en specifiek de parkeerafspraken (Parkeerovereenkomst) vast te leggen. Deze overeenkomsten worden in het uiterlijk 20 juli 2017 aan de raad voorgelegd.

### **Andalusië/Europaweg**

Het bestemmingsplan maakt ook een derde deelplanontwikkeling mogelijk: de herontwikkeling en beperkte uitbreiding van commerciële ruimte (winkels) aan de Europaweg. Aanvankelijk was deze ontwikkeling bedoeld voor een grote non-foodtrekker. Omdat deze non-foodtrekker inmiddels een andere plek in het winkelcentrum heeft gevonden wordt nu door de vastgoedeigenaren onderzocht of een kleine supermarkt in een nichesegment haalbaar is. Het gaat om een supermarkt die zich richt op consumenten met een niet-westerse allochtone afkomst en waar sec ethische producten te koop zijn die niet of nauwelijks in een reguliere supermarkt te verkrijgen zijn. Het betreft hier een segment waarin het huidige winkelaanbod nog niet in voorziet. Voor een dergelijke functie is een bestemmingswijziging nodig naar detailhandel/supermarkt en dient de gemeente medewerking te verlenen. De gemeente wacht de resultaten van het onderzoek van de vastgoedeigenaren af. Een mogelijk besluit over een bestemmingswijziging zal aan de raad worden voorgelegd.

### **Bouwrijp maken voor fase 1 (Floridablok en Nicepassage)**

De voorbereidingen voor het bouwrijp maken van fase 1 Schalkstad zijn opgestart. In de tweede helft van 2017 zullen de eerste activiteiten in het winkelcentrum zichtbaar zijn. De werkzaamheden worden afgestemd met de vastgoedeigenaren, de winkeliers en de verschillende betrokken marktpartijen.



Haarlem

3

### Overige ontwikkelingen

#### **Ceylonpoort** (voormalig VNU-kantoor)

De eigenaren van de Ceylonpoort willen dit kantoorgebouw transformeren naar woningen. Een transformatie naar woningen past binnen de doelstelling die er ligt voor het winkelcentrum voor functiemenging. De plannen voor deze transformatie zijn vergevorderd. Afstemming met de gemeente over het ontwerp (stedenbouw en architectuur) en de inpandige parkeeroplossing op eigen terrein bevinden zich in de afrondende fase.

#### **De Markthal**

Aan de initiatiefnemer voor de Markthal is een Intentieovereenkomst voorgelegd als basis voor verdere samenwerking. Na het vaststellen van deze intentieovereenkomst zal in initiatiefnemer de planologische, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan moeten onderbouwen. De gemeente zal initiatiefnemer in dit proces ondersteunen waar mogelijk. Als de uitkomsten van het voorgaande onderzoek positief zijn zal de gemeente een voorstel tot grondverkoop aan de Raad voorleggen, waarna de initiatiefnemer met een uitgebreide Wabo-procedure een bestemmingswijziging en bouwaanvraag voor de markthal kan aanvragen.

#### **Schalkstad fase 2** (Zuidstrook)

Na de verkoop van het V&D-pand aan de zuidkant van het winkelcentrum, in combinatie met een aantrekkelijke woningmarkt, is de planvorming voor de zuidzijde van het winkelcentrum in een stroomversnelling gekomen. De verschillende vastgoedeigenaren in dit gebied overleggen sinds december 2016 met de gemeente om tot een integraal ontwikkelkader voor Schalkstad fase 2 te komen. In fase 2 wordt voornamelijk ingezet op woningbouw in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en diensten. Fase 2 borduurt voort een aantal kernwaarden uit fase 1, te weten functiemenging van het winkelcentrum en het maken van een kwaliteitsslag voor de bebouwing en de openbare ruimte. Het overleg met de vastgoedeigenaren moet resulteren in een stedenbouwkundige visie en een financieel kader voor fase 2 welke wij naar verwachting in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2017 ter besluitvorming aan de raad willen voorleggen.

#### Tot slot

Zoals u kunt lezen staat er een hoop te gebeuren in het winkelcentrum Schalkwijk. Allemaal ontwikkelingen die ik met veel enthousiasme tegemoet zie omdat Schalkwijk, met de vele ontwikkelingen die de komende jaren gaan spelen, behoefte heeft aan een goed functionerend stadsdeelhart.

Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Jeroen van Spijk

