



<b>Onderwerp</b> Centrum Schalkwijk, ontwikkelen bioscoop en commerciële ruimte, het sluiten van een koop- en ontwikkelovereenkomst met Kinopolis én een koop- en ontwikkelovereenkomst met Hoes Beheer b.v.	
Nummer	2019/257165
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	PCM
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023-5113578
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Revitalisatie van het winkelcentrum Schalkwijk door gefaseerde herontwikkeling. Voor Schalkstad eerste fase, bestaande uit drie deelplannen te weten: Floridaplein, Nicepassage en Andalusië (zie bijlage A), is een onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld. Voor het deelplan Nicepassage, de realisatie van een bioscoop met 6 zalen (ca. 900 stoelen) en ca. 1700 m2 commerciële ruimte zijn samenwerkingsovereenkomsten (2016/160736) met initiatiefnemers gesloten. Initiatiefnemers hebben naar tevredenheid invulling gegeven aan de voorwaarden van de samenwerkingsovereenkomsten waardoor de gemeente de grond wil verkopen voor de realisatie van dit deelplan. Dit besluit betreft het sluiten van een tweetal overeenkomsten met initiatiefnemers voor de ontwikkeling van het deelplan Nicepassage:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Het sluiten van een koop- en ontwikkelovereenkomst met Kinopolis voor de verkoop van een appartementsrecht en de ontwikkeling van een bioscoop met commerciële ruimte op de locatie Nicepassage zuid.</li><li>2. Het sluiten van een koopovereenkomst en ontwikkelovereenkomst met Hoes Beheer b.v. voor de verkoop van grond en een appartementsrecht voor de ontwikkeling van commerciële ruimte op de locaties Nicepassage zuid en noord.</li></ol> <p>Geheimhouding: De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op de koop- en realisatieovereenkomsten (bijlagen B en C) wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen en om te voorkomen dat de gemeente en betreffende contractpartijen onevenredig worden benadeeld. De geheimhouding moet</p>

	<p>worden bekrachtigd door de raad ex artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. Aan de raad wordt voorgesteld om de geheimhouding op de vertrouwelijke koop- en realisatieovereenkomsten te laten gelden tot de contracten zijn afgewikkeld.</p>
Behandelveorstel voor commissie	<p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie ontwikkeling de raad hierover.</p> <p>Van toepassing is de Financiële verordening, artikel 7 eerste lid onder a, de aan- en verkoop van onroerende goederen groter van € 500.000,-. Het college besluit over zaken met ingrijpende gevolgen voor de gemeente niet eerder dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze (wensen en bedenkingen) ter kennis van het college te brengen.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (<a href="#">2016/160736</a>) in raadsvergadering van 26 mei 2016</p> <p>Brief wethouder van Spijk, Schalkstad stand van zaken (<a href="#">2017/190387</a>) in commissievergadering van 31 mei 2017</p>
Besluit College d.d. 23 april 2019	<p>Het college van burgemeester en wethouders:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is voornemens te besluiten tot de verkoop van het appartementsrecht gelegen aan het Californiëplein in het kadastrale nummer HLM II, Sectie Y nummer 3779 (bijlage 1) zoals aangegeven in de koop- en ontwikkelovereenkomst bioscoopcomplex en commerciële ruimte Californiëplein Haarlem (bijlage B), onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken.</li> <li>2. Is voornemens te besluiten tot de verkoop van grond gelegen aan het Floridaplein met het kadastrale nummer HLM II, sectie Y nummer 3778 (gedeeltelijk) <u>én</u> het appartementsrecht gelegen aan de Nicepassage in het kadastrale nummer HLM II, Sectie Y nummer 3779 respectievelijk bijlage 1 <u>én</u> 2 zoals aangegeven in de koop- en ontwikkelovereenkomst commerciële ruimte Nicepassage/Floridaplein Haarlem (bijlage C), onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken.</li> <li>3. Verzoekt de raad haar zienswijzen binnen 6 weken te geven op de besluiten 1 en 2.</li> <li>4. Besluit de koop- en ontwikkelovereenkomsten, bijlagen B en C bij de besluiten 1 en 2, aan te gaan onder de voorwaarde dat de raad haar zienswijzen heeft gegeven op de verkopen in deze overeenkomsten.</li> </ol>



	<p>5. Legt op de koop- en ontwikkelovereenkomsten, bijlagen B en C bij de besluiten 1 en 2, geheimhouding op met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige benadeling van de gemeente en de contractspartijen, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding op de koop- en ontwikkelovereenkomsten geldt tot het moment dat deze contracten zijn afgewikkeld. Stelt de raad voor de geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomsten (bijlagen B en C bij de besluiten 1 en 2) te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. Het college stelt de raad voor de voornoemde geheimhouding te laten gelden tot de contracten zijn afgewikkeld.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
<p>Zienswijze Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot de verkoop van het appartementsrecht gelegen aan het Californiëplein in het kadastrale nummer HLM II, Sectie Y nummer 3779 (bijlage 1) zoals aangegeven in de koop- en ontwikkelovereenkomst bioscoopcomplex en commerciële ruimte Californiëplein Haarlem (bijlage B)</li><li>2. Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot de verkoop van grond gelegen aan het Floridaplein met het kadastrale nummer HLM II, sectie Y nummer 3778 (gedeeltelijk) <u>en</u> het appartementsrecht gelegen aan de Nicepassage in het kadastrale nummer HLM II, Sectie Y nummer 3779 respectievelijk bijlage 1 <u>en</u> 2 zoals aangegeven in de koop- en ontwikkelovereenkomst commerciële ruimte Nicepassage/Floridaplein Haarlem (bijlage C)</li><li>3. Bekrachtigt de geheimhouding op de koop- en ontwikkelovereenkomsten (bijlagen B en C bij de besluiten 1 en 2) met inachtneming van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige benadeling van de gemeente en contractspartijen, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet</li></ol>

	<p>openbaarheid van bestuur. De voornoemde geheimhouding geldt tot het moment dat deze contracten zijn afgewikkeld.</p> <p>Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>De griffier, <span style="float: right;">De voorzitter,</span></p>
--	---

## 1. Inleiding

In 2014 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) Haarlem Schalkstad vastgesteld en de grondexploitatie Schalkstad geopend (2014/184918) met als doel door herontwikkeling het bestaande winkelcentrum Schalkwijk op te waarderen tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum. Om dit doel te bereiken wordt ingezet op modernisering van het bestaande winkelcentrum en nieuwe ontwikkelingen bij het winkelcentrum.

Medio 2016 heeft de gemeenteraad besloten te starten met de uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (2016/160736). De eerste fase bestaat uit drie deelplannen te weten: Floridaplein, Nicepassage en Andalusië. Voor de eerste fase is een onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld.

Voor het deelplan Floridaplein is met succes een tender doorlopen en een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met AM. Voor dit plan is de omgevingsvergunning inmiddels ingediend en de verwachte start bouw is na de bouwvak 2019.

Voor het deelplan Andalusië is één samenwerkingsovereenkomst gesloten met twee initiatiefnemers voor een gezamenlijke ontwikkeling van nieuwe winkelruimte ten behoeve van een 'trekker'. Één van de initiatiefnemers heeft haar vastgoed verkocht waardoor niet meer aan de voorwaarden van de samenwerkingsovereenkomst kan worden voldaan. Hiermee komen de voorbereidingen voor dit deelplan on 'hold' te staan. De gemeente zal in overleg treden met de CVvE en de initiatiefnemer over de nieuwe situatie.

Deze nota gaat over het deelplan Nicepassage. Voor het deelplan Nicepassage, realisatie van een bioscoop en winkels, zijn twee samenwerkingsovereenkomsten (2016/160736) met initiatiefnemers gesloten. Aan de voorwaarden van deze samenwerkingsovereenkomsten is voldaan waardoor partijen nu overgaan tot de verkoop van de gronden en realisatie van dit deelplan. Dit besluit betreft het sluiten van een tweetal overeenkomsten met initiatiefnemers.



Op de vertrouwelijke koop- en ontwikkelovereenkomsten (bijlagen B en C bij de besluiten 1 en 2) dient geheimhouding opgelegd te worden op grond van artikel 25 Gemeentewet, in samenhang met artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Het opleggen c.q. bekrachtigen van de geheimhouding is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen en om te voorkomen dat de gemeente en betreffende contractspartijen onevenredig worden benadeeld. De geheimhouding dient te gelden tot de contracten zijn afgewikkeld

## 2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders:

1. is voornemens te besluiten tot de verkoop van het appartementsrecht gelegen aan het Californiëplein in het kadastrale nummer HLM II, Sectie Y nummer 3779 (bijlage 1) zoals aangegeven in de koop- en ontwikkelovereenkomst bioscoopcomplex en commerciële ruimte Californiëplein Haarlem (bijlage B), onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. is voornemens te besluiten tot de verkoop van grond gelegen aan het Floridaplein met het kadastrale nummer HLM II, sectie Y nummer 3778 (gedeeltelijk) én het appartementsrecht gelegen aan de Nicepassage in het kadastrale nummer HLM II, Sectie Y nummer 3779 respectievelijk bijlage 1 én 2 zoals aangegeven in de koop- en ontwikkelovereenkomst commerciële ruimte Nicepassage/Floridaplein Haarlem (bijlage C), onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. verzoekt de raad haar zienswijzen binnen 6 weken te geven op de besluiten 1 en 2.
4. besluit de koop- en ontwikkelovereenkomsten, bijlagen B en C bij de besluiten 1 en 2, aan te gaan onder de voorwaarde dat de raad haar zienswijzen heeft gegeven op de verkopen in deze overeenkomsten.
5. legt op de koop- en ontwikkelovereenkomsten, bijlagen B en C bij de besluiten 1 en 2, geheimhouding op met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige benadeling van de gemeente en de contractspartijen, zoals bedoeld in artikel 10 tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding op de koop- en ontwikkelovereenkomsten geldt tot het moment dat deze contracten zijn afgewikkeld.
6. stelt de raad voor de geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomsten (bijlagen B en C bij de besluiten 1 en 2) te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid van de

Gemeentewet. Het college stelt de raad voor de voornoemde geheimhouding te laten gelden tot de contracten zijn afgewikkeld.

### **3. Beoogd resultaat**

- Revitalisatie van het winkelcentrum Schalkwijk door gefaseerde herontwikkeling.
- De realisatie van het deelplan Nicepassage (onderdeel van de eerste fase Schalkstad) betreft de realisatie van een bioscoop met 6 zalen (ca. 900 stoelen) en ca. 1700 m2 commerciële ruimte. Een impressie van het bioscoopcomplex is toegevoegd als bijlage D.
- Oplegging c.q. bekrachtiging van de koop- en realisatieovereenkomsten (bijlagen B en C) op grond van artikel 25 van de Gemeentewet

### **4. Argumenten**

*Met de verkoop en realisatie van het deelplan Nicepassage wordt vervolg gegeven aan eerdere besluitvorming*

Voor de ontwikkeling van een bioscoop en commerciële ruimte in de eerste fase Schalkstad zijn een tweetal samenwerkingsovereenkomsten gesloten (2016/160736). Aan de voorwaarden van de samenwerkingsovereenkomsten is voldaan waardoor er wordt overgegaan tot verkoop van de gronden en realisatie van het deelplan.

*De ontwikkeling van het deelplan Nicepassage is passend binnen het bestemmingplan*

De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) en de gemeente willen in gezamenlijkheid het winkelcentrum Schalkwijk revitaliseren. Partijen zetten in op een gefaseerde transformatie van het winkelcentrum. De eerste aanzet van deze transformatie is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan 1<sup>e</sup> fase Schalkstad. De ontwikkelingen voor het deelplan Nicepassage passen in het bestemmingplan.

*De ontwikkeling op het Floridaplein is een gewenste uitbreiding van programma in het winkelcentrum*

Een van de doelen is een stadsdeelcentrum van het winkelcentrum Schalkwijk te maken. Dit bereiken we door transformatie van een monofunctioneel winkelcentrum naar een multifunctioneel centrum Schalkwijk. De ontwikkeling van het deelplan Nicepassage versterkt het stadsdeelcentrum door het realiseren van een bioscoop, het toevoegen van commerciële ruimte waarin ook horeca mogelijk is en het versterken van de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Met de toevoeging functies anders dan winkelruimte gaat het gebied ook buiten de winkeltijden leven.

*Financiën*

De verkoop van de gronden/appartementsrechten van het deelplan Nicepassage is voorzien in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161 en past binnen het geraamde budget. De verkoopprijzen voor de kavels zijn marktconform hetgeen is bevestigd middels taxatie door een erkend makelaar/taxateur.



### *Geheimhouding bijlagen A en B: Koop- en ontwikkelovereenkomsten*

Aan de raad wordt voorgesteld om de geheimhouding op de vertrouwelijke koop- en ontwikkelovereenkomsten (bijlagen B en C) te bekrachtigen. De koop- en ontwikkelovereenkomsten zijn de contractstukken voor het vervolgproces van ontwerp en uitvoering. Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen ex artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Het college is van mening dat openbaarmaking van de koop- en ontwikkelovereenkomsten de financiële en economische positie van de gemeente raakt aangezien hierin vertrouwelijke financiële gegevens zijn opgenomen. Openbaarmaking van deze gegevens kan zowel de gemeente als de contractspartijen onevenredig benadelen.

Het college stelt de raad voor om de geheimhouding te laten gelden tot de contracten zijn afgewikkeld.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *In de koop- en realisatieovereenkomsten zijn ontbindende voorwaarden opgenomen*

Voorwaarde voor de ontwikkeling van het deelplan Nicepassage is commerciële haalbaarheid. De verhuurbaarheid van het nieuw te ontwikkelen vastgoed is sterk afhankelijk van de samenhang met het deelplan Floridaplein, waarin twee 'trekkers' (supermarkten) worden gerealiseerd. In de koop- en realisatieovereenkomsten Nicepassage zijn hierover ontbindende voorwaarden opgenomen.

#### *De gemeente dient nog winkelruimte te verkopen op de locatie Nicepassage zuid*

De gemeente zal in de ontwikkeling van de bioscoop en commerciële ruimte ca. 400m<sup>2</sup> commerciële ruimte zelf houden. 140m<sup>2</sup> is bestemd voor de verplaatsing van Lunchroom Heco gelegen in het deelplan Andalusië. Met Heco is een overeenkomst gesloten dat deze partij 'nieuw voor oud' krijgt. De gemeente krijgt de bestaande Lunchroom in bezit voor de ontwikkeling van het deelplan Andalusië. Het deelplan Andalusië staat 'on hold' en de gemeente treedt in overleg met de CVvE en de eigena(a)r(en) rond dit deelplan. De overige 240m<sup>2</sup> in deze ontwikkeling zal de gemeente verkopen nog voor deze ontwikkeling wordt opgeleverd. De opbrengsten van deze verkoop zijn voorzien in de grondexploitatie.

#### *Uit recent distributie planologisch onderzoek blijkt dat er winkelruimte dient te worden gesaneerd*

Bestemmingsplan fase 1 gaat uit van het toevoegen van commerciële ruimte (winkels, horeca, supermarkten, ed) en Leisure (bioscoop) aan het bestaande winkelcentrum. Distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd bij dit bestemmingsplan onderbouwde deze ontwikkelrichting. De afgelopen jaren blijkt echter dat het winkelcentrum kampt met oplopende structurele leegstand. Om een beter beeld te krijgen hoe het winkelcentrum zich na de ontwikkeling van fase 1 verder moet ontwikkelen heeft de CVvE een nieuw DPO uit laten voeren. Fase 1 is in dit onderzoek meegenomen als een gegeven omdat voor deze fase er reeds een onherroepelijk bestemmingsplan is, er contracten zijn gesloten met marktpartijen voor de herontwikkeling en het algemene sentiment is

dat als deze ontwikkeling niet komt het winkelcentrum weer een aantal jaren te kampen krijgt met stilstand en verdere achteruitgang. De resultaten van het onderzoek laten zien dat het centrum ongeveer 15.000m<sup>2</sup> winkelruimte moet gaan saneren. Op basis van dit onderzoek zullen CVvE en gemeente met elkaar in overleg moeten hoe hier mee om te gaan bij de verdere visievorming voor het centrum Schalkwijk.

*De initiatiefnemer van de bioscoop verzoekt een lichtere clause integriteit in de koopovereenkomst* Conform de Beleidsregel Integriteit en overeenkomsten (BIO) is een integriteitsverklaring een vast onderdeel bij gemeentelijke vastgoedtransacties. De standaard integriteitsverklaring van de gemeente ziet op integriteit van initiatiefnemer en gelieerde derden. De initiatiefnemer van de bioscoop stelt echter alleen in te kunnen staan voor haar eigen integriteit en niet op voorhand voor gelieerde derden omdat ze geen zicht hebben op handelen van gelieerde derden. Wel geeft initiatiefnemer aan dat indien blijkt dat een gelieerde derde niet integer handelt dat dit een reden is om de samenwerking met de betreffende partij(en) te beëindigen. In de koopovereenkomst met initiatiefnemer is de integriteitsverklaring op dit punt aangepast.

## **6. Uitvoering/vervolg**

De ontwikkeling van Nicepassage zuid bevindt zich in de *realisatiefase*. De initiatiefnemer heeft de omgevingsvergunning (bioscoop en commerciële ruimte) reeds aangevraagd en wil nog voor de zomer van 2019 starten met de ontwikkeling van het complex. De bioscoop streeft ernaar haar deuren de eerste helft van 2020 te openen. Voor de start van de uitvoering wordt er met de CVvE en afzonderlijke winkeliers afgestemd hoe de werkzaamheden het beste uit te voeren. Doel is minimale overlast voor winkeliers en bezoekers van het winkelcentrum. Bezoekers zullen via de pers, de CVvE en met communicatie op locatie worden geïnformeerd over de werkzaamheden.

De ontwikkeling van Nicepassage noord bevindt zich in de *ontwerpfase*. De initiatiefnemer heeft reeds voorlopige ontwerpen gemaakt welke zijn afgestemd met de supervisor van de gemeente. De initiatiefnemer is voor deze locatie in gesprek met potentiële huurders. Verhuring van dit blok hangt nauw samen met de komst van het Floridablok omdat potentiële huurders dit als voorwaarde zien voor het succesvol kunnen exploiteren van deze commerciële ruimte. Gezien de beperkte ruimte in het gebied waar fase 1 wordt ontwikkeld kan deze ontwikkeling niet gelijktijdig lopen met de bioscoopontwikkeling en de ontwikkeling van het Floridablok. Daarom zal deze ontwikkeling op z'n vroegst medio 2020 kunnen starten, nadat de bioscoop gereed is. Initiatiefnemer start na dit besluit met de voorbereidingsfase door te zoeken naar een huurder en het uitwerken van het bouwplan. Gemeente en initiatiefnemer stemmen ieder kwartaal de stand van zaken van deze ontwikkeling af.





## **7. Bijlagen**

Bijlage A: Plattegrond Schalkstad fase 1

Bijlage B: Koop- en ontwikkelovereenkomst bioscoopcomplex en commerciële ruimte Californiëplein Haarlem (GEHEIM)

Bijlage C: Koop- en ontwikkelovereenkomst commerciële ruimte Nicepassage/Floridaplein Haarlem (GEHEIM)

Bijlage D: Impressie van het bioscoopcomplex