



Centrum Schalkwijk, het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling van een markthal (lichte voorhang)	
Nummer	2019/917272
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023 – 511 5257
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Als onderdeel van de revitalisering van het winkelcentrum Schalkwijk zijn er in 2011 gesprekken gestart met een initiatiefnemer (verder te noemen als Marketplace) voor een nieuw te ontwikkelen markthal bij het winkelcentrum. Met Marketplace is een intentieovereenkomst gesloten (2018/123850) waarin afspraken zijn gemaakt voor het verdere proces van planvorming. Met succes is het initiatief uitgewerkt. De volgende stap in het proces is het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst waarna de bestemmingsplanprocedure van de markthal kan starten.</p> <p>Met de voorliggende nota besluit het college een koop- en realisatieovereenkomst aan te gaan met Marketplace voor de verkoop van grond en de ontwikkeling van een markthal. Voor de bestemmingplanprocedure zal een separate nota aan het college worden voorgelegd.</p> <p>Geheimhouding: De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op de koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 1) en het taxatierapport (bijlage 2) wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Het college stelt de raad voor de geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomsten te laten gelden tot de contracten zijn afgewikkeld.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.</p> <p>Het college is op grond van art. 160 eerste lid aanhef en onder e. Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen tussen de € 100.000,- en € 500.000,-, beslist het college niet voordat de commissie is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld om het voorgenomen besluit te bespreken (lichte</p>



	voorhang), hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 tweede lid onder a. van de Financiële Verordening.
Relevante eerdere besluiten	Centrum Schalkwijk, sluiten intentieovereenkomst markthal Schalkstad 2018/123850
Besluit College d.d. 12 november 2019	<p>Het college van burgemeester en wethouders:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Is voornemens te besluiten tot de verkoop van een perceel grond, nabij het Californiëplein te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Y, nummer 3875 (gedeeltelijk) en Haarlem II, sectie X nummer 1892 (gedeeltelijk), groot ca. 800 m² zoals aangegeven in de koop en realisatieovereenkomst Markthal Californiëplein (bijlage 1), onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.2. Legt op de koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 1) en op het taxatierapport (bijlage 2) geheimhouding op met inachtneming van artikel 86 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 contractspartij, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt tot het moment dat dit contract is afgewikkeld.3. Verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de contracten zijn afgewikkeld.4. Biedt de raad een actualisatie van de grondexploitatie Schalkstad, complexnummer 161, aan bij de eerst volgende herziening van de grondexploitatie.5. Besluit op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet aan de afdelingsmanager Vastgoed mandaat/volmacht te verlenen de koopovereenkomst alsmede de daarop gebaseerde notariële akte van levering te ondertekenen en alle daarmee samenhangende en noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>



1. Inleiding

Sinds 2011 voert de Projectmaatschappij Schalkstad (PS), een samenwerkingsverband van de gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk (CVvE), gesprekken met Marketplace om de haalbaarheid van een overdekte markthal in het centrum Schalkwijk te onderzoeken. Na de opheffing van de PS heeft de gemeente de gesprekken met Marketplace voortgezet wat in 2018 heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst (2018/123850) voor de verdere planvorming van de markthal. Met succes is het initiatief uitgewerkt en is er tegemoet gekomen aan de afspraken in de intentieovereenkomst. Met deze nota neemt het college het besluit om de grond te verkopen door het aangaan van een koop- en realisatieovereenkomst met Marketplace.

2. Besluitpunten college

1. Het college is voornemens te besluiten tot de verkoop van een perceel grond, nabij het Californiëplein te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Y, nummer 3875 (gedeeltelijk) en Haarlem II, sectie X nummer 1892 (gedeeltelijk), groot ca. 800 m² zoals aangegeven in de koop en realisatieovereenkomst Markthal Californieplein (bijlage 1), onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college legt op de koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 1) en op het taxatierapport (bijlage 2) geheimhouding op met inachtneming van artikel 86 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 contractspartij, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt tot het moment dat dit contract is afgewikkeld.
3. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de contracten zijn afgewikkeld.
4. Het college biedt de raad een actualisatie van de grondexploitatie Schalkstad, complexnummer 161, aan bij de eerst volgende herziening van de grondexploitatie.
5. Het college besluit op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet aan de afdelingsmanager Vastgoed mandaat/volmacht te verlenen de koopovereenkomst alsmede de daarop gebaseerde notariële akte van levering te ondertekenen en alle daarmee samenhangende en noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten.

3. Beoogd resultaat



Revitalisatie van het centrum Schalkwijk door de ontwikkeling van een overdekte markthal op het nieuw te realiseren marktplein.

4. Argumenten

De functie van een markthal past in de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Schalkstad 2025 en het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) Schalkstad

In de planvorming voor de herontwikkeling van centrum Schalkwijk is de markthal als stedenbouwkundig wenselijk opgenomen. Het concept van de markthal richt zich op slow shopping en is daarmee een aanvulling op het snelle en efficiënte koopgedrag in bijvoorbeeld de supermarkten in het stadsdeelcentrum. Door tevens horeca 1 en 2 mogelijk te maken in de markthal spreekt de markthal andere doelgroepen aan en draagt het concept bij aan de verbreding van het aanbod als aan de gewenste 24 uren economie van het centrum Schalkwijk

Met het sluiten van de koop- en realisatieovereenkomst wordt invulling gegeven aan de eerder gemaakte afspraken uit de intentieovereenkomst

In de intentieovereenkomst met Marketplace zijn procesafspraken gemaakt voor de ontwikkeling van de markthal. Met succes is het initiatief uitgewerkt en is er tegemoet gekomen aan de afspraken in de intentieovereenkomst, te weten; het ontwerp, de ruimtelijke onderbouwing en de financiële onderbouwing. Met deze positieve uitkomst kan nu de volgende stap in het proces worden gezet, het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst.

De grond voor de ontwikkeling van de markthal wordt marktconform verkocht

De grondprijs voor de markthal is residueel getaxeerd door een externe makelaar/taxateur (bijlage 2). Marketplace conformeert zich aan de uitkomsten van de taxatie.

Het betreft een 1 op 1 verkoop waarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaats gevonden

De verkoop betreft een lopend project. Voor dit project is in 2018 een intentieovereenkomst gesloten (2018/123850). De verkoop is een uitwerking van de intentieovereenkomst waarover het gemeentebestuur reeds een positief besluit heeft genomen. Het recent aangepaste verkoopbeleid (2019/441246) is op deze verkoop niet van toepassing.

Financiën

De gemeentelijke lasten (ambtelijke inzet) en baten (beoogde grondverkoop) voor dit proces worden opgenomen in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161. Het saldo van lasten en baten is positief. Een actualisatie van de grondexploitatie Schalkstad wordt aangeboden bij de eerst volgende herziening van de grondexploitatie.

Geheimhouding bijlage 1 en 2: Koop- en realisatieovereenkomst en taxatie

Op de koop- en realisatieovereenkomst en de taxatie wordt geheimhouding opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente als die van Marketplace te beschermen. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de koop- en realisatieovereenkomst is afgewikkeld.



Communicatie & inspraak vindt plaats bij de bestemmingplanprocedure

Voor de ontwikkeling van de markthal is een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt. In het kader van het wettelijke vooroverleg ex. artikel 3.1.1. is het voorontwerpbestemmingsplan 'Markthal Schalkstad' reeds toegezonden aan belanghebbenden en zijn de eerste inspraakreacties opgehaald. In de verdere bestemmingplanprocedure zullen deze reacties worden meegenomen.

5. Risico's en kanttekeningen

Bezwaren op het plan voor een nieuwe markthal

Centrum Schalkwijk heeft te kampen met veel winkelleegstand waardoor een nieuwe uitbreiding van winkelmeters op weerstand kan stuiten. In de bestemmingplanprocedure is er de mogelijkheid voor belanghebbenden bezwaar in te dienen op het plan voor de nieuwe markthal.

De koop- en realisatieovereenkomst zal worden ontbonden als voor de ontwikkeling van de markthal geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verleend

Indien het planologisch proces niet leidt tot een bruikbaar bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning zullen partijen de Koop- en realisatieovereenkomst ontbinden.

6. Uitvoering

Na goedkeuring van dit besluit en positieve zienswijze van de commissie zal de gemeente de Koop- en realisatieovereenkomst ondertekenen en zal de *voorbereidingsfase* starten. In een separaat besluit zal het voorontwerpbestemmingplan voor vrijgave worden voorgelegd aan het college. Bij de vrijgave van het bestemmingsplan zullen de reeds opgehaalde inspraakreacties worden meegenomen.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Koop- en realisatieovereenkomst Markthal (GEHEIM)

Bijlage 2: Taxatie Markthal (GEHEIM)