Gemeente Haarlem

Informatienota

Onderwerp Centrum Schalkwijk ontwikkeling fase 2	
Nummer	2020/1018342
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	PCM
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023 – 511 5257
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft een principeakkoord bereikt over de herontwikkeling van fase 2 Centrum Schalkwijk, ook wel bekend als “de Zuidstrook”. De ontwikkeling voorziet in het saneren van ca 8000 m2 leegstaande winkelruimte, het verbreden van het publieke programma met sociaal maatschappelijke functies en in het toevoegen van een substantieel aantal nieuwe betaalbare woningen, ca 1000 stuks, voor Haarlem. Met fase 2 geeft het college vervolg aan de vernieuwing en de ambitie voor een toegankelijk, kwalitatief, veelzijdig en vooral aantrekkelijk stadsdeelcentrum, het nieuwe “Centrum Schalkwijk”.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Deze nota gaat over het project Centrum Schalkwijk fase 2 en geeft vervolg aan eerdere besluitvorming hierover (2019/195098). Het college wil de commissie actief informeren over de overeengekomen kaders in aanloop naar verdere besluitvorming hierover.
Relevante eerdere besluiten	Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken (2019/195098)
Besluit College d.d. 10 november 2020	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie ontwikkeling vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding
Het college heeft een principeakkoord bereikt over de herontwikkeling van fase 2 Centrum Schalkwijk, ook wel bekend als “de Zuidstrook”. De gemeente zet zich al ruim 20 jaar in om winkelcentrum Schalkwijk een nieuwe toekomst te geven door revitalisatie en transformatie van een monofunctioneel winkelcentrum naar een volwaardig multifunctioneel stadsdeelcentrum voor Schalkwijk, het tweede centrum van Haarlem. Dit is een ingewikkeld proces maar de gemeente en haar partners weten steeds een weg te vinden om deze gefaseerde herontwikkeling een stap verder te brengen. Met de start van fase 1 in 2018 zijn inmiddels de eerste contouren van de vernieuwing van het centrum met functies zoals horeca, bioscoop en wonen al goed zichtbaar. Met fase 2 geeft de gemeente vervolg aan de vernieuwing en de ambitie voor een toegankelijk, kwalitatief, veelzijdig en vooral aantrekkelijk stadsdeelcentrum.

2. Kernboodschap
Op 23 april 2019 heeft het college tot een maatwerkafspraak besloten voor de herontwikkeling van fase 2 van het Centrum Schalkwijk (besluit 2019/195098). Met dit besluit zijn de drie ontwikkelaars van fase 2 de haalbaarheid van de ontwikkeling met 20% sociale woningbouw opnieuw gaan onderzoeken. Dit onderzoek is met succes afgerond en met de ontwikkelaars is overeenstemming bereikt over de ruimtelijke-, programmatische- en financiële kaders van deze herontwikkeling. In deze nota informeert het college de raad op hoofdlijnen over de overeengekomen kaders voor herontwikkeling.

3. Consequenties
Ruimtelijke kaders
Voor fase 2 is onder supervisie van Jo Coenen een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt wat voortbouwt op de ontwikkelingen van fase 1 en doorkijkt naar de verdere transformatie van het Centrum Schalkwijk. Het nieuwe stedenbouwkundig plan gaat uit van het ‘openen’ van het centrum, door het opheffen van achterkantsituaties en slopen van een deel van de overdekte passage. Voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet zullen er grondposities worden geruild en zal de gemeente grond verkopen aan de ontwikkelaars. Voor een impressie van de herontwikkeling van fase 2 en de concept toekomstvisie voor het hele Centrum Schalkwijk zie bijlage 1.

Programmatische kaders
Met de ontwikkeling van fase 2 wordt ca 8.000 m2 structureel leegstaande winkelruimte gesaneerd en wordt invulling gegeven aan de verbreding van het publieke programma door het realiseren van ruimte voor sociaal maatschappelijke- en/of culturele functies (ca 1.700 m2) en commerciële ruimte zijnde niet detailhandel (ca 5.000 m2). Verder voorzien de plannen in een woonprogramma van ca 1000 woningen in de verhouding 20/60/20 (besluit 2019/195098) en in de vernieuwing van ca 14.000 m2 openbare ruimte. In fase 2 wordt uitgegaan van gebouwd parkeren met een gemiddelde maximale parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woning, nog nader te onderbouwen middels door de ontwikkelaars op te stellen mobiliteitsplannen. Hierbij zal ook worden gekeken naar de

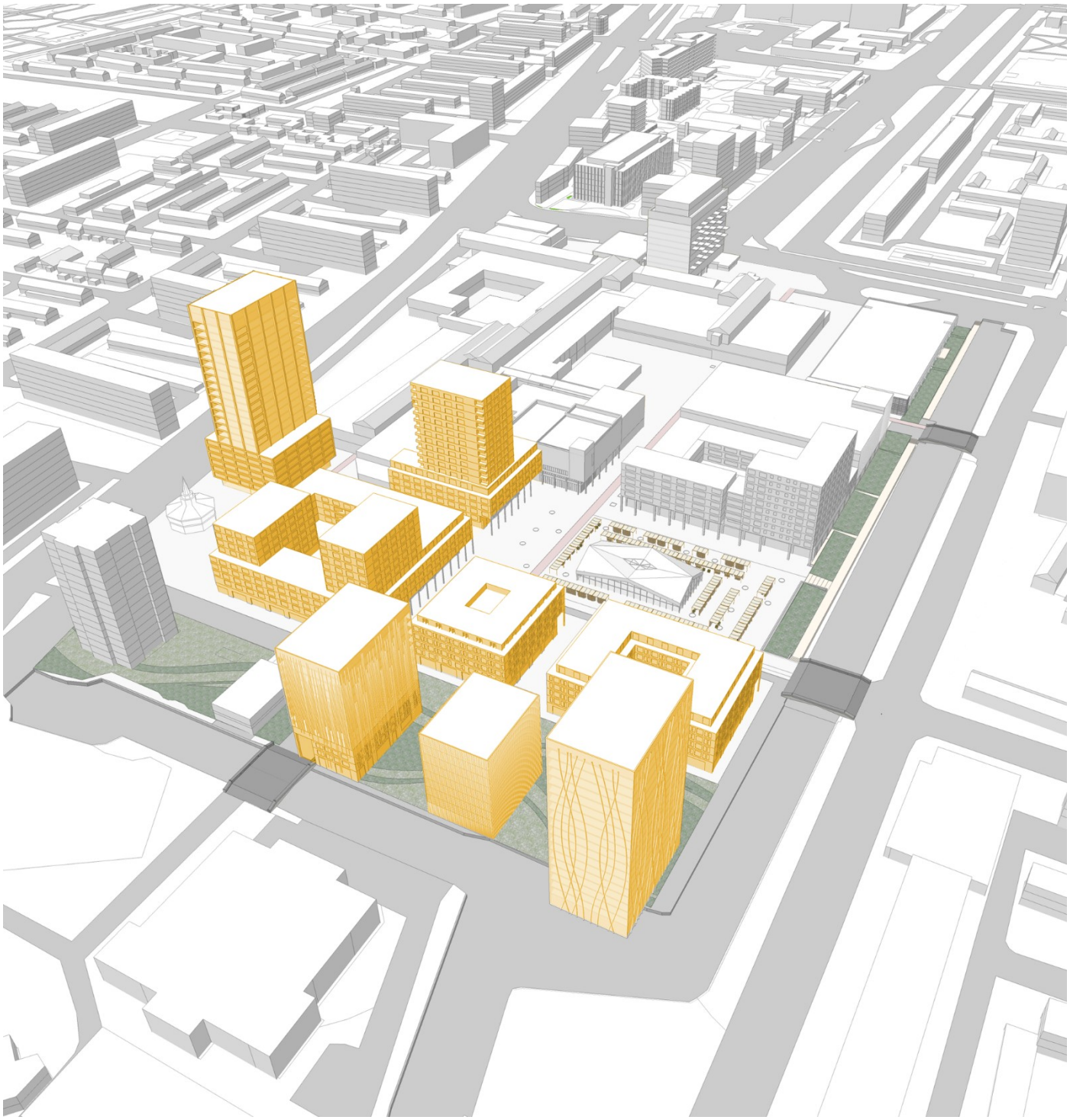
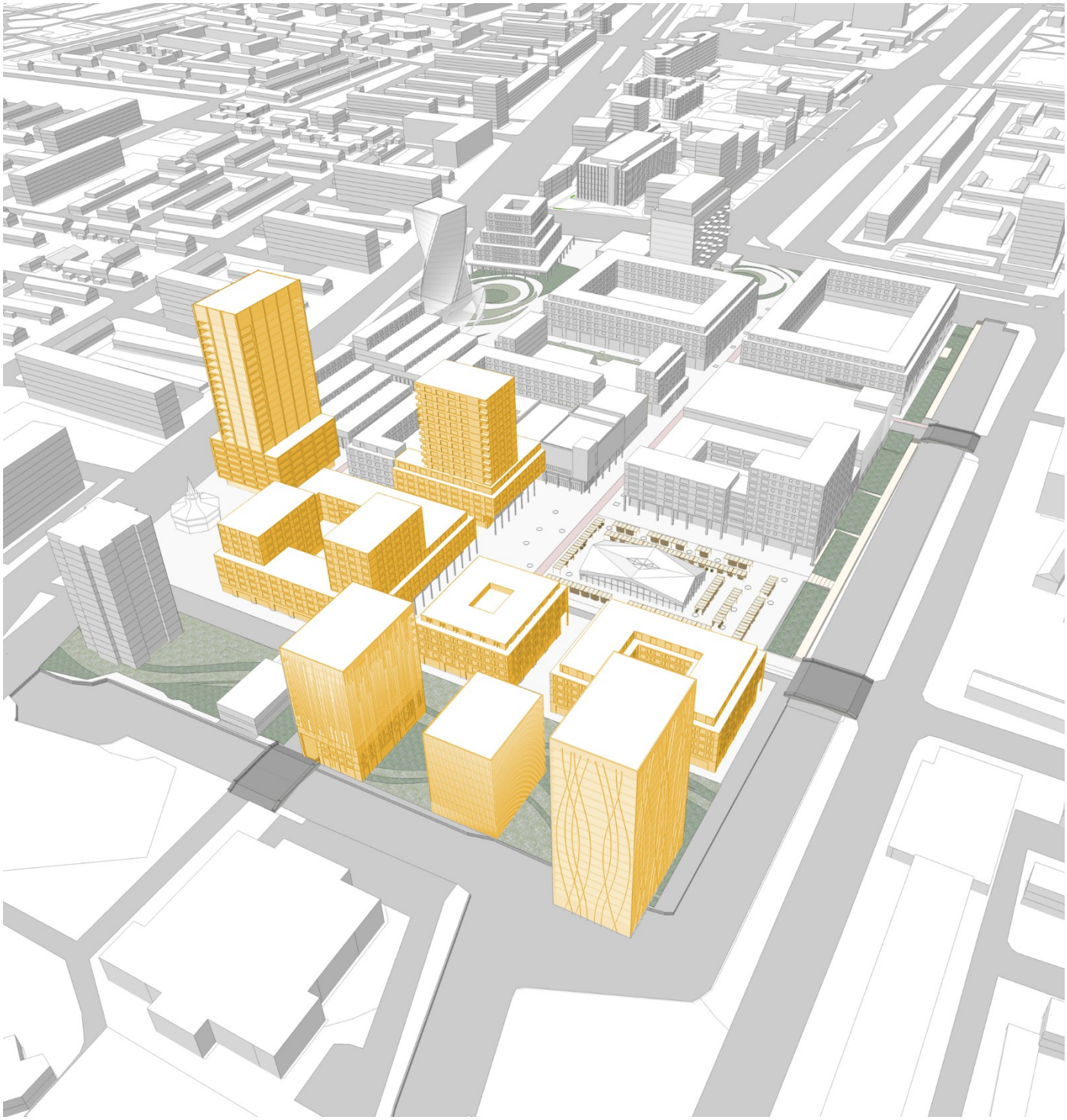
mogelijkheden van dubbelgebruik van de publieke parkeervoorzieningen voor de korte- en lange termijn.

Financiële kaders
De gemeente en de ontwikkelaars hebben gezamenlijk een onafhankelijk taxateur ingeschakeld om te komen tot een objectieve financiële beoordeling van de herontwikkeling van fase 2. Uit deze taxatie blijkt dat het wettelijk kostenverhaal verzekerd is en is een marktconforme waarde bepaald voor de in te brengen gemeentegrond. Het risico van de huidige Corona-crisis is in de taxatie niet meegenomen maar kunnen we niet veronachtzamen. Derhalve is een grondprijs overeengekomen die hier enig rekenschap aan geeft maar het ontwikkelrisico bij de ontwikkelaars laat.
De ontwikkeling van fase 2 levert een positief resultaat op. Dit positieve resultaat zal worden gereserveerd voor de verdere revitalisatie en transformatie van het Centrum Schalkwijk, bijvoorbeeld voor het doen van strategische aankopen, het investeren in kwaliteit, de aanleg van openbare ruimte, het verder verbreden van het programma-aanbod op sociaal maatschappelijk-, cultureel- of sportgebied, het voorzien in publiek parkeren, ed.

4. Vervolg
De afspraken met de ontwikkelaars zullen worden vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst en een drietal anterieure overeenkomsten. Deze overeenkomsten zullen samen met het Stedenbouwkundige Plan in het 1e kwartaal 2021 aan het gemeentebestuur worden voorgelegd waarna de planologische procedures voor fase 2 kunnen starten.

5. Bijlagen
Bijlage 1: 3D plattegrond bestaande situatie Centrum Schalkwijk inclusief fase 2
Bijlage 2: 3D plattegrond van het concept Masterplan Centrum Schalkwijk van Supervisor Jo Coenen

Bijlage 1: 3D plattegrond bestaande situatie Centrum Schalkwijk inclusief fase 2



Bijlage 2: 3D plattegrond van het concept Masterplan Centrum Schalkwijk van Supervisor Jo Coenen