

# Collegebesluit

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>Schalkstad, vaststellen koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem, Schalkstad 1 <sup>e</sup> fase |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nummer                                                                                                                                        | 2017/589199                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Portefeuillehouder                                                                                                                            | Spijk, J.K.N. van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Programma/beleidsveld                                                                                                                         | 4.3 Grondexploitaties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Afdeling                                                                                                                                      | GOB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Auteur                                                                                                                                        | Kaldenhoven, J.M.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Telefoonnummer                                                                                                                                | 023-5113578                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Email                                                                                                                                         | m.kaldenhoven@haarlem.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kernboodschap                                                                                                                                 | <p>In 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Schalkstad geopend (besluit 2014/184918). Het doel van deze grondexploitatie is middels herontwikkeling het bestaande winkelcentrum Schalkwijk op te waarderen tot een multifunctioneel en levendig stadsdeelcentrum. Om dit doel te bereiken wordt ingezet op modernisering van het bestaande winkelcentrum en nieuwe ontwikkelingen bij het winkelcentrum. Voor Schalkstad eerste fase, bestaande uit drie deelplannen te weten Floridaplein, Nicepassage en Andalusie, is een onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld. Het belangrijkste deelplan Floridaplein (supermarkten, winkels, horeca, parkeergarage, woningen, en nieuw aan te leggen openbare ruimte) is met succes Europees aanbesteed en er is door de gemeenteraad ingestemd met de grondverkoop (besluit 2017/299688). Vervolgens is de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem definitief gemaakt (bijlage A). In deze nota wordt de definitieve overeenkomst ter vaststelling voorgelegd aan het college.</p> <p>Geheimhouding: “De geheimhouding ex artikel 86 Gemeentewet op deze de koop-, en realisatieovereenkomst wordt door het college opgelegd aan de commissie op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b 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. De geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomst geldt tot het moment dat deze overeenkomst is afgewikkeld.</p> |
| Behandelaar voor commissie                                                                                                                    | Het college stuurt de definitieve koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Dit is de commissie toegezegd in de commissiebehandeling 14 september 2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Relevante eerdere besluiten                                                                                                                   | Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase ( <a href="#">2017/299688</a> ) in raadsvergadering van 28 september 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Besluit College d.d. 19 december 2017                                                                                                         | <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem vast te stellen (bijlage A)</li> <li>geheimhouding op te leggen aan de commissie op de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem met inachtneming</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>van artikel 86 van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomst geldt tot het moment dat deze overeenkomst is afgewikkeld.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1. Inleiding

De planvorming voor het project Schalkstad kent een lange voorbereiding. Op korte termijn kan het deelplan Floridaplein van Schalkstad 1<sup>e</sup> fase worden gerealiseerd. Voor dit deelplan is een Europese aanbesteding met onderhandelingsprocedure doorlopen. De aanbesteding heeft plaatsgevonden via Tendered en was opgedeeld in 2 fasen te weten, de selectiefase en de gunningfase. In de selectiefase hebben 8 partijen ingeschreven. Deze inschrijvingen zijn beoordeeld en de 3 beste aanbiedingen mochten door naar de gunningsfase. In deze fase moesten partijen een haalbaar plan voor de ontwikkeling maken en een onvoorwaardelijke inschrijving doen. De aanbesteding van deze complexe multidisciplinaire opgave heeft geresulteerd in één geldige inschrijving welke voldoet aan de gestelde eisen. Hiermee is de aanbesteding geslaagd en is er dus een winnaar die het plan gaat uitvoeren.

In eerdere besluitvorming is het college en de raad geïnformeerd over het proces van aanbesteding en de uitkomsten daarvan én is het besluit voor grondverkoop goedgekeurd (besluit 2017/299688). In deze nota wordt de definitieve vaststelling van de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem aan het college voorgelegd.

### 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem vast te stellen (bijlage A)
2. Het college legt op de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem aan de commissie geheimhouding op met inachtneming van artikel 86 van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomst geldt tot het moment dat deze overeenkomst is afgewikkeld.

### 3. Beoogd resultaat

Revitalisatie van het winkelcentrum Schalkwijk door de herontwikkeling van het Florida- en Californiëplein. Het deelplan Floridaplein betreft de realisatie van nieuw vastgoed op het Floridaplein met ca. 4.600 m<sup>2</sup> supermarkt, ca. 1.000 m<sup>2</sup> detailhandel en horeca, 122 woningen, 36 zorgwoningen in het sociale segment en een openbare parkeergarage met ca. 600 plaatsen én de herinrichting van ca. 15.000 m<sup>2</sup> aanliggende openbare ruimte inclusief het verplaatsen van een brug en de aanleg van een nieuw marktplein.

#### **4. Argumenten**

*Met het sluiten van de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem wordt vervolg gegeven aan eerdere besluitvorming*

Dit besluit volgt op het besluit van de gemeenteraad de grond op het Floridaplein te verkopen voor de realisatie van de eerste fase Schalkstad (besluit 2017/299688). Na dit besluit is de koop- en realisatieovereenkomst (bijlage A) definitief gemaakt.

*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 stadsdeel centrum. De ontwikkeling op het Floridaplein versterkt het stadsdeelcentrum door het realiseren van trekkers (2 supermarkten), het toevoegen van horeca (verblijfsfuncties), het versterken van de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit (beleving) maar vooral door het toevoegen van 158 woningen waardoor het gebied ook buiten de winkeltijden gaat leven.

*De winnende inschrijving is verwerkt in de koop- en realisatieovereenkomst*

Na een Europese aanbestedingsprocedure van ca 9 maanden is één ontvankelijke definitieve inschrijving ingediend welke voldoet aan alle eisen van de aanbesteding. De winnende inschrijving is een contractstuk en is verwerkt in de koop- en realisatieovereenkomst. Hiermee is gezekerd dat de ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen (eisen en randvoorwaarden) van de gemeente.

*Financiën*

De verplichtingen die de gemeente aangaat met het sluiten van deze overeenkomst zijn voorzien in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161 en in het investeringsplan 2018-2019 GOB 65; Parkeervoorziening Schalkstad (besluit 2016/140275).

*Geheimhouding bijlagen A: Koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem*

Op de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem wordt geheimhouding opgelegd tot het moment dat deze overeenkomst is afgewikkeld. Dit om de financiële belangen van de gemeente bij deze ontwikkeling te waarborgen.

*Actief communiceren bij de planuitwerking*

In de verdere planuitwerking zullen stakeholders worden geïnformeerd en indien nodig betrokken. Doel is minimale overlast voor winkeliers en bezoekers van het winkelcentrum. De ontwikkelaar verzorgt de project communicatie en zorgt voor afstemming met de omgeving. De gemeente neemt het project overstijgende communicatie en omgevingsmanagement voor haar rekening.

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

*Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en Parkeerovereenkomst (POK)*

Met de CVvE zijn afspraken gemaakt over de samenwerking t.a.v. ontwikkelingen bij het winkelcentrum (SOK) en de gezamenlijke parkeerexploitatie in het gebied inclusief het gezamenlijk eigendom van de nieuw te bouwen parkeergarage (POK), onderdeel van het deelplan Floridaplein. De SOK is door het college vastgesteld d.d. 26 mei 2016 (besluit 2016/160736). De vaststelling van de POK ligt parallel aan dit besluit voor aan het college

(besluit 2017/589185). De POK is een opschortende voorwaarde voor de uitvoering van de koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem.

*De bouwopdrachten van de gemeente aan de ontwikkelaar zijn 'vaste prijs'*

Onderdeel van de ontwikkeling is het bouwen van een parkeergarage en de aanleg van openbare ruimte in opdracht van de gemeente Haarlem. Deze opdrachten zijn met een vaste plafond prijs in de Europese aanbesteding meegenomen als UAVGC contracten. Mogelijke tegenvallers bij de uitwerking van deze opdrachten kunnen de gemeente voor keuzes stellen t.a.v. de kosten of de gewenste kwaliteit.

## **6. Uitvoering**

De gemeente start met het bouwrijp maken van de locatie Floridaplein in het 1e kwartaal 2018. De ontwikkelaar streeft naar uitvoering van het bouwplan Floridaplein in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2018. Voor die tijd wil de ontwikkelaar wel infrastructurele maatregelen treffen om de bereikbaarheid van het winkelcentrum en de bouwlocatie tijdens de uitvoering te waarborgen. Dit wil hij doen door de uitvoering van de nieuwe Floridabrug naar voren te halen en hiermee te starten in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2018. De planning is het gehele project Floridaplein op te leveren eind 2020.

## **7. Bijlagen**

Bijlage A: Koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem (GEHEIM)