

Collegebesluit

Onderwerp Centrum Schalkwijk, sluiten intentieovereenkomst markthal Schalkstad	
Nummer	2018/123850
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023-5113578
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	Als onderdeel van de revitalisering van het winkelcentrum Schalkwijk zijn er in 2011 gesprekken gestart met een initiatiefnemer (verder te noemen: Marketplace) voor een nieuw te ontwikkelen markthal bij het winkelcentrum. Met Marketplace is een intentieovereenkomst opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt voor het verdere proces van planvorming voor een overdekte markthal. In deze nota wordt de intentieovereenkomst ter vaststelling voorgelegd aan het college.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling, omdat de commissie Ontwikkeling het dossier markthal actief volgt en het college de commissie op de hoogte wil stellen van het behaalde resultaat. Geheimhouding: “De geheimhouding ex artikel 86 Gemeentewet op deze intentieovereenkomst (bijlage A) 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 Marketplace te beschermen. Het college legt de geheimhouding op tot het moment dat de markthal is gerealiseerd dan wel de ontwikkeling van de markthal niet haalbaar blijkt.”
Relevante eerdere besluiten	• Vaststelling structuurvisie Schalkstad 2025 (2013/ 24748) in raadsvergadering van 11 april 2013. • Schalkstad openen grondexploitatie, uitwerking SDO Floridaplein, Andalusië en Nicepassage (2014/184918) in raadsvergadering van 3 juli 2014. • Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase (2017/299688) in raadsvergadering 28 september 2017.
Besluit College d.d. 27 maart 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De intentieovereenkomst Markthal Schalkstad vast te stellen (bijlage A) 2. Geheimhouding ex artikel 86 Gemeentewet op deze intentieovereenkomst (bijlage A) op te leggen 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 Marketplace te

	beschermen. Het college legt de geheimhouding op tot het moment dat de markthal is gerealiseerd dan wel de ontwikkeling van de markthal niet haalbaar blijkt. de secretaris, de burgemeester,
--	---

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, hetgeen heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst voor de verdere planvorming van de markthal.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de intentieovereenkomst Markthal Schalkstad (bijlage A) vast te stellen.
2. Het college besluit geheimhouding ex artikel 86 Gemeentewet op deze intentieovereenkomst (Bijlage A) op te leggen 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 Marketplace te beschermen. Het college legt de geheimhouding op tot het moment dat de markthal is gerealiseerd dan wel de ontwikkeling van de markthal niet haalbaar blijkt.

3. Beoogd resultaat

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

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 intentieovereenkomst worden de afspraken voor het verdere planvormingsproces voor een markthal in centrum Schalkwijk vastgelegd

Met het sluiten van de intentieovereenkomst geven de gemeente en Marketplace aan in principe voorstander te zijn van een markthal in centrum Schalkwijk. De gemeente en Marketplace leggen hiermee de afspraken vast over het te lopen proces om te komen tot een maatschappelijk aanvaardbaar en financieel haalbaar plan.

Financiën

De kosten om tot een haalbaar plan te komen zijn voor Marketplace. De gemeentelijke lasten (ambtelijke inzet) en baten (beoogde grondverkoop) voor dit proces zijn niet voorzien en worden opgenomen in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161. Het saldo van lasten en baten is neutraal. Een actualisatie van de grondexploitatie Schalkstad wordt aangeboden bij de eerst volgende herziening van de grondexploitatie.

Geheimhouding bijlage A: Intentieovereenkomst Markthal Schalkstad

Op de intentieovereenkomst wordt geheimhouding opgelegd om de economische- en financiële belangen van Marketplace te beschermen. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de markthal is gerealiseerd dan wel de ontwikkeling van de markthal niet haalbaar blijkt.

Communicatie & inspraak zal plaats vinden bij het opstellen van het bestemmingplan

Voor het plan zal een (postzegel)bestemmingplanprocedure worden doorlopen. Over deze procedure zal worden gecommuniceerd naar de stakeholders en is inspraak mogelijk.

5. Risico's en kanttekeningen

Bezwaren op het plan voor een nieuwe markthal

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken op de plannen voor een nieuwe markthal. Centrum Schalkwijk heeft te kampen met veel winkelleegstand waardoor een nieuwe uitbreiding van winkelmeters op weerstand kan stuiten. Marketplace zal middels distributieplanologisch onderzoek en een toets aan de ladder duurzame verstedelijking onderzoeken of het toevoegen van deze meters en functie past.

Financiële haalbaarheid ontwikkeling

Marketplace zal de financiële haalbaarheid van het plan moeten aantonen en het plan financieren. De grondprijs zal conform gemeentelijk beleid residueel worden bepaald.

6. Uitvoering

1. Uitvoering geven aan de intentieovereenkomst door het opstellen van een bestemmingsplan inclusief het uitvoeren van distributieplanologisch onderzoek en een toets aan de ladder duurzame verstedelijking, en het opstellen van een financiële onderbouwing door Marketplace ter bepaling van de residuele grondprijs.
2. Sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Marketplace.
3. Starten van de bestemmingsplanprocedure door Marketplace.
4. Notariële overdracht van de grond tussen de gemeente en Marketplace bij onherroepelijk bestemmingsplan.
5. Start bouw door Marketplace.

7. Bijlagen

Bijlage A: Intentieovereenkomst Markthal Schalkstad