



Onderwerp Centrum Schalkwijk, aangaan Anterieure Overeenkomst betreft Ceylonpoort	
Nummer	2019/477103
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	Dit besluit draagt bij aan de revitalisatie van het winkelcentrum Schalkwijk en de woningbouw ambities van de gemeente door transformatie van de Ceylonpoort 5-25 (voormalig VNU gebouw) van kantoren naar woningen. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van ca 162 huurappartementen, één bewoners parkeergarage en ca. 400 m2 commerciële ruimte (zijnde niet detailhandel). De ontwikkeling Ceylonpoort zal door een belegger worden geëxploiteerd. Met de ontwikkelaar is onderhandeld over het woonprogramma en -differentiatie (2019/195098), ambtelijke kosten, gemeenteground, financiële bijdrage voor de openbare ruimte, stedenbouwkundige opzet en -kwaliteit. Het resultaat hiervan is vastgelegd in een anterieure overeenkomst (bijlage A).
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Informatienota: Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken (2019/195098) in de commissievergadering van 9 mei 2019
Besluit College d.d. 2 juli 2019	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. De anterieure overeenkomst (bijlage A) met ontwikkelaar Wedda Invest B.V. voor de transformatie van Ceylonpoort 5-25 in Centrum Schalkwijk aan te gaan. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De planvorming voor Ceylonpoort (voormalig VNU gebouw) loopt al enige jaren. De ontwikkelaar wil de Ceylonpoort transformeren van kantoren naar woningen en heeft hiervoor een bouwplan uitgewerkt. In mei 2018 is er een voorschotovereenkomst (bijlage B) gesloten met de ontwikkelaar voor het gemeentelijk kostenverhaal. De gemeente en de ontwikkelaar hebben de haalbaarheid van het bouwplan onderzocht waarbij de complexiteit zat in de woningdifferentiatie en de parkeeroplossing. Het bouwplan kan worden behandeld middels een reguliere Wabo-procedure (kruimelgevallenregeling) en kostenverhaal middels de bouwleges.

De planvorming voor de Ceylonpoort is gestart voorafgaand aan de wijziging van het woonbeleid zoals aangekondigd in het Coalitieprogramma 'Duurzaam Doen'. Als gevolg daarvan voldeed dit woningbouwinitiatief niet aan het nieuwe uitgangspunt voor de woningdifferentiatie: 40/40/20. Na intensief overleg met de ontwikkelaar zijn partijen tot maatwerkafspraken (2019/195098) gekomen.

Bij de transformatie naar wonen dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Omdat Ceylonpoort geen eigen grond heeft anders dan de footprint van het gebouw is dit niet mogelijk op eigen terrein. In overleg met de door de gemeente aangestelde supervisor van centrum Schalkwijk, Jo Coenen, willen partijen de parkeeropgave realiseren door een nieuwe bewoners parkeergarage te ontwikkelen op het gemeentelijk expeditiehof naast de Ceylonpoort.

Het bouwplan kan worden behandeld met de kruimelgevallenregeling. Hiermee wordt de ontwikkelaar de mogelijkheid geboden het bouwplan uit te voeren zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden gewijzigd. De ontwikkelaar werkt nu het plan verder uit tot een bouwaanvraag.

De financiële afspraken alsmede alle overige afspraken inzake de uitvoering van het bouwplan zijn onderhandeld en vastgelegd in de anterieure overeenkomst (bijlage A).

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de anterieure overeenkomst (bijlage A) met ontwikkelaar Wedda Invest B.V. voor de transformatie van Ceylonpoort 5-25 in Centrum Schalkwijk aan te gaan.

3. Beoogd resultaat

Revitalisatie van het centrum Schalkwijk door transformatie van de Ceylonpoort 5-25 van kantoren naar woningen. Zie bijlage C voor een impressie. Deze ontwikkeling draagt bij aan de revitalisatie van het centrum Schalkwijk alsmede de ambities van de gemeente Haarlem omtrent het realiseren van betaalbare nieuwe woningen.



4. Argumenten

Het besluit is een vervolg op de voorschotovereenkomst

Deze anterieure overeenkomst is het vervolg op de in mei 2018 gesloten voorschotovereenkomst. Een voorschotovereenkomst wordt afgesloten als bij een voorgenomen bouwplan nog onduidelijk is of de gemeente dat plan kan en wil faciliteren en of er dus een anterieure overeenkomst tot stand zal komen. Die duidelijkheid is er inmiddels.

De ontwikkeling van de Ceylonpoort draagt bij aan de woningbouwambitie van de gemeente Haarlem
Met de ontwikkelaar van de Ceylonpoort zijn maatwerkafspraken gemaakt over de woningdifferentiatie. Hierbij heeft de gemeente rekening gehouden dat het een reeds lopend project betreft en heeft de ontwikkelaar rekening gehouden met de nieuwe ambitie ten aanzien van de woningbouwdifferentiatie. Het resultaat van dit intensieve overleg is als volgt:

Woningdifferentiatie gedetailleerd	Oorspronkelijke differentiatie		Maatwerkkader differentiatie	
	woningen	%	woningen	%
Sociaal < € 579	-	0%	-	0%
Sociaal € 579 - € 710				
Middelduur € 710 - € 971	162	100%	69	43%
Middelduur € 971 - € 1.300			80	49%
Overige			13	8%
Totaal	162	100%	162	100%

Woningdifferentiatie samenvatting	woningen		woningen	
	woningen	%	woningen	%
Sociaal	-	0%	-	0%
Middelduur	162	100%	149	92%
Overige			13	8%
Totaal	162	100%	162	100%

NB: prijsgrenzen gebaseerd op prijsniveaus 2018; sociaal = een woning met een huur onder de liberaliseringsgrens

De ontwikkelaar van de Ceylontoren heeft ingestemd met een maatwerkkader dat op de volgende wijzen tegemoetkomt aan de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de woningdifferentiatie:

- De ontwikkelaar realiseert 15% van de woningen (+/- 25 stuks) met een huurprijs van € 1 boven de liberalisatiegrens. Daarmee benadert de huur van deze woningen de maximale prijs van een sociale huurwoning.
- De ontwikkelaar wijst 15% van de woningen (+/- 25 stuks) bij eerste verhuring toe aan een huishouden dat een sociale huurwoning achterlaat in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Hiermee richt de ontwikkelaar zich op scheefwoners in de sociale huurwoningvoorraad en draagt daarmee bij aan het beschikbaar maken van sociale huurwoningen voor de doelgroep in deze regio. Voor iedere woning van deze 15% die niet wordt verhuurd aan een huishouden dat een sociale huurwoning achterlaat, is de ontwikkelaar bereid aan de gemeente een boete te betalen van € 15.000. Bij 25 woningen kan deze boete oplopen tot maximaal € 375.000.

- De ontwikkelaar committeert zich aan de inhoud van de nota 'kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment', bijvoorbeeld op het punt van de minimale woninggrootte, en een minimale exploitatieduur van 15 jaar voor de middeldure huurwoningen.

De ontwikkeling van de Ceylonpoort past in de toekomstvisie voor het centrum Schalkwijk en voorziet in een goede aansluiting met Schalkwijk Midden

De ontwikkeling van de Ceylonpoort draagt zowel ruimtelijk als functioneel bij aan de verbetering van het centrum Schalkwijk. In afstemming met de supervisor Jo Coenen is een plan ontwikkeld wat past in de toekomstvisie voor het centrum. De ontwikkeling van de Ceylonpoort zorgt voor een opwaardering van de noordkant van het centrum Schalkwijk en een goede aansluiting van het centrum met de nieuwe ontwikkelingen in Schalkwijk Midden. Het plan kan zowel voorzien in voetganger- en fietsaansluitingen aan de Europa- en Amerikaweg als in een 'midden'-aansluiting langs de westkant van de Ceylonpoort direct het centrum in. Nader verkeerskundig onderzoek en verdere ontwikkelingen van het centrum Schalkwijk zullen bepalend zijn of deze 'midden'-aansluiting op termijn haalbaar dan wel wenselijk is.

Financiën

Het onderhandelingsresultaat voor het bouwplan Ceylonpoort is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het onderhandelingsresultaat betreft het woonprogramma en -differentiatie, ambtelijke kosten, gemeenteground, financiële bijdrage voor de openbare ruimte, stedenbouwkundige opzet en -kwaliteit. Dit onderhandelingsresultaat draagt bij aan de revitalisatie van het centrum Schalkwijk almede de ambities van de gemeente Haarlem omtrent het realiseren van betaalbare nieuwe woningen.

5. Risico's en kanttekeningen

De ontwikkelaar ontwikkelt het plan Ceylonpoort voor eigen rekening en risico, op het plan rust geen bouwplicht

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van het bouwplan. Mocht onverhoopt blijken dat het project niet haalbaar is dan heeft de ontwikkelaar geen bouwplicht. Het ambtelijk kostenverhaal is met het ondertekenen van deze overeenkomst voor 75% verzekerd (50% reeds bij de voorschot overeenkomst en 25% bij ondertekenen anterieure overeenkomst). De laatste 25% van de ambtelijke kosten worden voldaan bij afgifte omgevingsvergunning. De gemeente grond zal pas geleverd worden als zeker is dat de ontwikkelaar het plan gaat uitvoeren.

Bezwaren tegen het bebouwen van het expeditiehof

Onderdeel van het bouwplan is het bouwen van een nieuwe parkeergarage op het expeditiehof. Het plan voor de parkeergarage houdt rekening met de bevoorrading van de winkels die gebruik maken van het expeditiehof. De betrokken eigenaren en winkeliers zijn hierover geconsulteerd door de ontwikkelaar. De gemeente heeft ter meerdere zekerheid de CVvE gevraagd om nogmaals hierover af te stemmen met de betrokken eigenaren en winkeliers. Om toekomstig gebruik te garanderen



zullen er bij de overdracht van de gemeentegrond aan de ontwikkelaar erfdienstbaarheden worden gevestigd t.b.v. de winkels aan het expeditiehof. Indien een betrokken partij zich niet kan vinden in het bebouwen van het expeditiehof dan kan hier bezwaar tegen worden gemaakt in de Wabo procedure.

6. Uitvoering/vervolg

De ontwikkeling van Ceylonpoort bevindt zich in de *ontwerpfase* vlak voor de *realisatiefase*. Het ontwerp voor Ceylonpoort is reeds definitief en akkoord bevonden door de supervisor Jo Coenen. De initiatiefnemer is reeds begonnen met bouwvoorbereiding hetgeen moet leiden tot het contracteren van partijen voor de realisatie van het project nog voor de zomer 2019. De planning is dat de ontmanteling van het gebouw (gecontroleerde sloop, het casco blijft in tact) na de zomer start en ca. 7 maanden zal duren. Hierna start de bouw waarvoor ca. 16 maanden wordt uitgetrokken waarna Ceylonpoort medio 2021 gereed zal zijn.

Aansluitend aan de bouw zal de openbare ruimte worden heringericht. De gemeente zal de participatie, planvorming en uitvoering voor de openbare ruimte zelf uitvoeren waarbij de inrichting zal worden afgestemd met de nieuw aan te leggen openbare ruimte van het Florida- en Californiëplein (fase 1).

7. Bijlagen

Bijlage A: Anterieure overeenkomst Ceylonpoort 5-25

Bijlage B: Voorschotovereenkomst Ceylonpoort 5-25

Bijlage C: Impressie van de Ceylonpoort