



Onderwerp Centrum Schalkwijk, Vaststellen Ontwikkelovereenkomst fase 2	
Nummer	2021/161049
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023-5113578
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	Met deze nota stelt het college de ontwikkelovereenkomst voor fase 2 van het Centrum Schalkwijk vast. Deze overeenkomst wordt gesloten met de drie initiatiefnemers, eigenaren en tevens de ontwikkelaars van fase 2 te weten Trebbe-Lunee, HB Capital en Variant Vastgoed (een samenwerking tussen HBB en Hoorne). De herontwikkeling van fase 2 Centrum Schalkwijk, ook wel bekend als “de Zuidstrook”, voorziet in het saneren van ca 8000 m2 leegstaande winkelruimte, het verbreden van het publieke programma met 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”. Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de financiële bijlagen II, III en IV van de Ontwikkelovereenkomst Centrum Schalkwijk fase 2 (bijlage A) aan de commissie Ontwikkeling. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Indien de commissie Ontwikkeling zich richt tot de raad ter zake van het behandelde waarvoor een geheimhoudingsverplichting geldt, dan zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden in de eerstvolgende vergadering, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.



2. Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de financiële bijlagen II, III en IV van de Ontwikkelovereenkomst Centrum Schalkwijk fase 2 (bijlage A) aan de commissie Ontwikkeling. 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. Beoogd resultaat

Revitalisatie van het Centrum Schalkwijk door de herontwikkeling van fase 2. Met de ontwikkeling van fase 2 wordt leegstaand commercieel vastgoed gesloopt (oa. de voormalige locaties van de V&D, H&M, TPG-post, Jordan Carwash) en komt er nieuwbouw met gemengd programma (oa. wonen, maatschappelijk, horeca, diensten) voor terug. Zie bijlage B voor een impressie. Deze ontwikkeling draagt bij aan de revitalisatie van het Centrum Schalkwijk almede de ambities van de gemeente Haarlem omtrent het realiseren van betaalbare nieuwe woningen.

4. Argumenten

Het besluit is een vervolg op de voorschotovereenkomst

De ontwikkelovereenkomst is het vervolg op de in januari 2020 gesloten voorschotovereenkomst. Een voorschotovereenkomst wordt afgesloten als bij een voorgenomen bouwplan nog onduidelijk is of de gemeente dat plan kan en wil faciliteren. Deze duidelijkheid is er inmiddels. Met de ontwikkelovereenkomst leggen de partijen de afspraken voor de ontwikkeling van fase 2 vast.

De ontwikkeling van fase 2 draagt bij aan de revitalisatie van het Centrum Schalkwijk

De ontwikkeling van fase 2 draagt zowel ruimtelijk-, programmatisch- als financieel bij aan de revitalisering van het Centrum Schalkwijk.

- Ruimtelijk: Voor fase 2 is onder supervisie van Jo Coenen een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt wat voort bouwt 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.
- Programmatisch: 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 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.
- Financieel: 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. Het college zal bij een later besluit de Raad voorstellen dit positieve resultaat te reserveren voor de verdere revitalisatie en transformatie van het Centrum Schalkwijk, bv voor het doen van strategische aankopen, het investeren in kwaliteit, de aanleg van openbare ruimte, het verder verbreden van het programma-aanbod op maatschappelijk-, cultureel- of sportgebied, het voorzien in publiek parkeren, ed.

De ontwikkeling van fase 2 draagt bij aan de woningbouwambitie van de gemeente Haarlem

Met de ontwikkelaars van fase 2 zijn maatwerkafspraken (besluit 2019/195098) gemaakt over een woningdifferentiatie van 20% sociaal 60% middelduur en 20% dure woningen. Twee van de drie ontwikkelaars hebben een intentieovereenkomst met twee in Haarlem actieve woningbouwcorporaties voor afname van deze woningen. De derde zal deze sociale huurwoningen in eigen beheer ontwikkelen en exploiteren.

Geheimhouding

Opleggen van geheimhouding aan de commissie Ontwikkeling is noodzakelijk om belangen van de contractpartij en de gemeente te beschermen. Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet kan het college geheimhouding opleggen aan een commissie indien zich belangen voordoen als bedoeld in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. In dit geval raakt het openbaar maken van bijlagen II, III en IV van de Ontwikkelovereenkomst Centrum Schalkwijk fase 2 (bijlage A) de economische en financiële belangen van de gemeente en de contractpartij en kunnen de bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen onevenredig worden benadeeld als 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.

5. Risico's en kanttekeningen

De ontwikkelaars ontwikkelen de plannen voor fase 2 voor eigen rekening en risico, op de plannen rust geen bouwplicht

De plannen voor fase 2 zijn integraal opgesteld maar zijn uiteindelijk wel drie losse bouwontwikkelingen. De ontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de realisatie van het eigen bouwplan. In dit stadium van het proces zijn er nog een aantal zaken welke partijen dienen op te lossen zoals: alle ontwikkelaars dienen nog te komen met een passende mobiliteitsoplossing en twee van de drie ontwikkelaars moeten nog nadere afspraken met de CVvE (Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk) maken over uittreding uit de CVvE, het verkrijgen van grondposities van de CVvE en het slopen van een deel van de bestaande passage van de CVvE. Het kan zijn dat de één of meerdere ontwikkelaars niet komen tot een haalbaar bouwplan en ervoor kiezen niet te gaan ontwikkelen.



Het SPVE+ voor fase 2 zal in het tweede kwartaal van 2021 worden vrijgegeven voor inspraak

Na een intensief proces rekenen en tekenen is het integrale plan van fase 2 tot stand gekomen. Dit plan sluit aan bij de ontwikkeling van fase 1 Centrum Schalkwijk en zal bepalend zijn voor het eindbeeld van het nieuwe Centrum Schalkwijk. De afgelopen jaren is de concept visie van het nieuwe Centrum Schalkwijk gedeeld met stakeholders en de omgeving door digitale en schriftelijke communicatie en door het houden van bijeenkomsten en exposities. Zo staat er inmiddels een aantal maanden een opstelling van het nieuwe Centrum Schalkwijk, inclusief videopresentatie en maquette, in winkelcentrum. Voor fase 2 zal in het tweede kwartaal van dit jaar het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Stedenbouwkundig plan (het SPVE+) worden vrijgeven voor de inspraak.

Niet meegenomen initiatieven in tweede instantie alsnog meenemen in het planologisch proces

Binnen of direct naast het plangebied van fase 2 zijn twee eigenaren (Cobraspen en Amres/Nelson) die zich later in het proces hebben gemeld met het verzoek of het ontwikkelen van hun locaties nog kon worden meegenomen in de plannen voor fase 2. Gezien het lange en ingewikkelde proces dat met de drie marktpartijen is doorlopen is het nu nog invoegen van deze nieuwe eigenaren een te groot risico voor de ontwikkeling van fase 2. De gemeente zal met deze partijen, parallel aan het huidige proces voor fase 2, proberen te komen tot ontwikkelafspraken welke later alsnog kunnen worden meegenomen in het planologisch proces voor fase 2.

6. Uitvoering



De planvorming van fase 2 van het Centrum Schalkwijk bevindt zich in de definitiefase. In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Met deze ontwikkelovereenkomst leggen de gemeente en de drie marktpartijen de overkoepelende afspraken inzake de ontwikkeling van fase 2 vast. De volgende stap is het vastleggen van de individuele afspraken met partijen waarbij ook de afspraken van het ambtelijk kostenverhaal en de marktconforme grondprijs per partij worden vastgelegd. Gelijktijdig zal de gemeente de laatste hand gaan leggen aan het SPVE+ om deze gelijktijdig met de anterieure overeenkomst in besluitvorming te brengen. De planning is de anterieure overeenkomsten en het SPVE+ in het tweede kwartaal van 2021 voor te leggen aan het gemeentebestuur waarna de planologische procedures voor fase 2 kunnen starten.

Parallel aan het proces voor fase 2 is de gemeente de structuurvisie Schalkstad 2025 uit 2013 aan het herijken. Bij de herijking van de structuurvisie wordt het SPVE+ van fase 2 betrokken. De planning is de herijkte structuurvisie in Q3 vrij te geven voor inspraak.

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	Maatwerkkaders (Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerk-afspraken)	B&W	Q2 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	- Ontwikkelovereenkomst - SPVE+ - Anterieure Overeenkomsten - grondverkoopovereenkomsten	- B&W - Raad - B&W - B&W	Q2 2021 Q2/Q3 2021 Q2/Q3 2021 Q3/Q4 2021
Ontwerpfase	Inrichtingsplan Openbare Ruimte		Q2/Q3 2022
Vorbereidingsfase	- Omgevingsvergunning - Bestemmingsplan	Raad	Q3/Q4 2021 Q2 2022
Realisatiefase	Uitvoering		Q3 2022

7. Bijlagen

Bijlage A: Ontwikkelovereenkomst Centrum Schalkwijk fase 2 – GEHEIM: Van de ontwikkelovereenkomst zijn de bijlagen II, III en IV geheim

Bijlage B: Impressie Centrum Schalkwijk fase 2