



Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 8 juli 2013
Ons kenmerk 2013/27284
Contactpersoon A. Kuiper
Doorkiesnummer 023 – 511 3850
E-mail a.kuiper@haarlem.nl
Onderwerp voortgang project Schalkstad

Geachte leden,

De planvorming voor het project Schalkstad is volop gaande. Hoewel ik u over de actuele stand van zaken kort na het reces graag uitgebreid informeer hecht ik eraan u nu al te informeren over de verrichtingen en voortgang van de Projectmaatschappij Schalkstad i.o.

In het afgelopen jaar is hard gewerkt aan een aantal businesscases die op korte termijn tot overeenstemming kunnen leiden tussen Projectmaatschappij Schalkstad (PS) en geïnteresseerde investeerders. Het door de Raad vastgestelde Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp is voor deze businesscases verder uitgewerkt en om aansluiting te houden bij de huidige marktontwikkelingen is het Distributieplanologisch Onderzoek geactualiseerd.

Tegelijkertijd moet ik constateren dat de omstandigheden om te investeren nog steeds verslechteren. Uit de concrete businesscases blijkt dat het door de raad vastgestelde SDO en de bijbehorende grondexploitatie met de huidige inzichten niet onverkort uitgevoerd kan worden.

Vertreksituatie

De gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaars (CVvE) van Winkelcentrum Schalkwijk zijn in 2010 een samenwerking aangegaan om het winkelcentrum te herontwikkelen. Na de misgelopen samenwerking met ING RE is het masterplan aangepast. Het nieuwe SDO van bureau Jo Coenen en de bijbehorende grondexploitatie zijn vastgesteld in de raad in april 2011 en vastgelegd in een basisovereenkomst waarin de samenwerkingsafspraken zijn opgenomen voor de doorstart met de CVvE.

De oprichting van de Projectmaatschappij Schalkstad komt in twee stappen tot stand, eerst is de Besloten Vennootschap opgericht en na de zomer zal de Commanditaire Vennootschap worden opgericht.



Planvorming

Het SDO voorziet in een gefaseerde ontwikkeling. Op dit moment wordt gewerkt aan 3 businesscases, te weten: het Floridaplein (supermarkten, winkels, (zorg)woningen en parkeervoorzieningen), de Nicepassage (winkels en een bioscoop) en de Europaweg (winkels, leisure en horeca, mogelijk parkeervoorzieningen). Deze deelplannen hoop ik kort na het zomerreces te kunnen presenteren. Daarnaast speelt nog een aantal andere ontwikkelingen, zoals de mogelijke vestiging van een markthal en verplaatsing van een bibliotheek. De onderzoeken naar de ontwikkelingsmogelijkheid hiervan lopen nog.

Om sturing te geven aan de ruimtelijke uitwerking zijn voor de drie businesscases Architectonische en Stedenbouwkundige Aanwijzingen (ASA's) uitgewerkt door bureau Jo Coenen. Deze ASA's zijn in april 2013 besproken en goedgekeurd in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Om sturing te geven aan de ruimtelijke gevolgen van de programmatische uitwerking, die tevens dient voor de planologische onderbouwing bij bestemmingsplanaanpassingen, is, in samenspraak met de gemeente, het Distributieplanologisch Onderzoek (DPO) geactualiseerd. Dit is nodig gezien de ontwikkelingen in de winkelmarkt, zoals het internetwinkelen, ontwikkelingen in de omgeving en de gevolgen van de crisis. Uit deze actualisatie, in combinatie met regionaal onderzoek voor het MRA-gebied, blijkt dat er marktruimte is voor een uitbreiding van ca. 14.600 a 15.900 m² BVO (waarvan ca. 2000 m² horeca). Hierbij is rekening gehouden met het belang van Schalkstad in de regio, bij een krimpende markt.

Door de gemeente is een conserverend bestemmingsplan in procedure gebracht dat naar verwachting in augustus kan worden besproken in de commissie Ontwikkeling, waarna het in de Raad van 5 september kan worden vastgesteld.

Marktontwikkelingen

De aanhoudende crisis in het vastgoed heeft inmiddels ook serieuze gevolgen voor de woningbouw en detailhandelsector en dus voor de herontwikkelingsmogelijkheden van Schalkstad. De beperkte financieringsmogelijkheden en leegstandsrisico wegen zwaar in de afweging om te investeren. Daarbij is er sprake van een doorlopende vertraging in de uitgifte en verslechtering van het grondexploitatie resultaat, door onder druk staande winkelhuren en woningbouw prijzen.

De crisis heeft het minste gevolgen voor de dagelijkse goederen. Als een van weinige branches kennen de supermarkten nog een lichte omzetgroei. De ontwikkeling van een supermarktblok aan het Floridaplein fungeert daarmee als motor voor de verdere ontwikkeling van Schalkstad. Tevens wordt onderzocht of er zich nieuwe formules aandienen die in Schalkstad kunnen worden gehuisvest. Ook de woningbouw mogelijkheden in Schalkwijk staan onder druk. Zowel de woningprijzen als het ontwikkeltempo moeten worden aangepast.



Haarlem

3

Grondexploitatie

De marktontwikkelingen hebben ook consequenties voor de in 2010 vastgestelde Grondexploitatie. Hoewel de cijfers van 2010 al een stuk minder rooskleurig waren dan de cijfers van 2007 wordt helder dat de cijfers van 2010 eveneens moeten worden bijgesteld. Dit betekent dat het positief saldo van de grondexploitatie opnieuw naar beneden toe bijgesteld zal worden.

De bijstelling komt voort uit de ervaringen die we nu opdoen met de drie businesscases, maar ook uit de bijgestelde marktruimte (zie hierboven) en heeft betrekking op het uiteindelijke te realiseren programma, de financiële parameters en de fasering.

Kort na het reces hoop ik u nader te informeren over de eerste drie businesscases.

Daaraan gekoppeld kan ik u dan een voorstel doen ten aanzien de gevolgen voor het SDO en de grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,

drs. Ewout P. Cassee