

Gemeente Haarlem
T.a.v. Burgemeester en wethouders
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum : 26 januari 2015
Ons kenmerk : 2015/0126/1
Contactpersoon : Roger Kersten
Telefoon : 06 – 51 51 37 14
E-mail : info@schalkstadhaarlem.nl
Bijlage(n)
Onderwerp : Voortgang Schalkstad

Geachte leden van de gemeenteraad van Haarlem,

In deze brief informeren wij u over de voortgang van het project Schalkstad. Na een intensieve voorbereiding is het moment aangekomen van de uitvoering van het project. De basis hiervoor is gelegd met de besluitvorming in uw raad van april 2011 en medio 2014 over het stedenbouwkundig Ontwerp en de bijbehorende business cases. Om tot realisatie te komen is zowel uw kant, als van de eigenaren van het winkelcentrum, nog een aantal besluiten nodig die hieronder staan toegelicht.

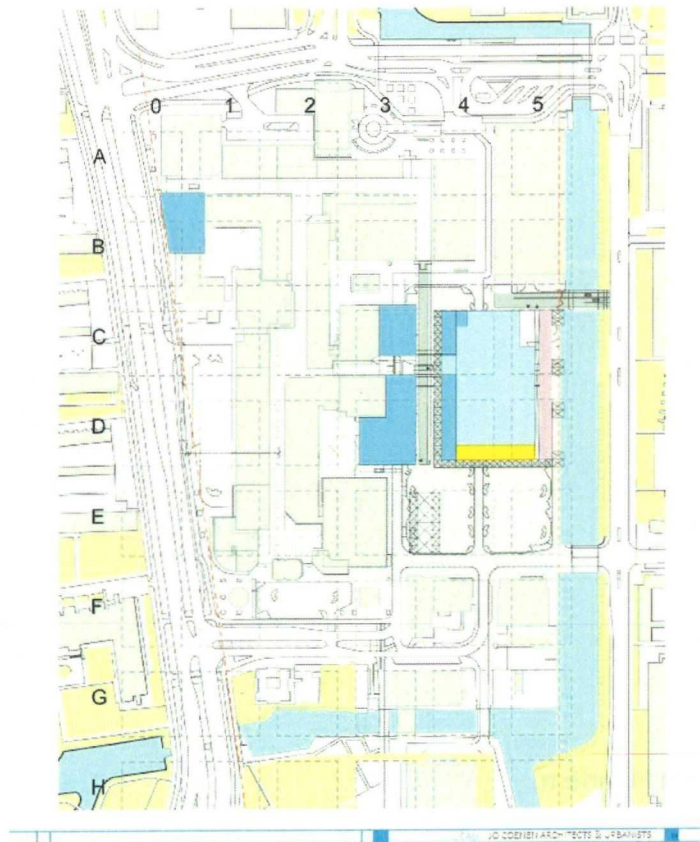
Planvorming

De voorbereiding voor het plan Schalkstad vindt plaats in een samenwerking tussen de gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaars (CVvE), in de Projectmaatschappij Schalkstad (PS). Voor het exploiteren van bestaande en nieuwe parkeerplaatsen zijn aparte afspraken gemaakt in de Parkeer Voorziening Schalkstad (PVS).

De PS heeft inmiddels afspraken met derden kunnen maken die voldoende garantie bieden voor de realisatie van 3 deelplannen. Deze 3 deelplannen passen binnen de ruimte die er volgens DPO-onderzoek uit 2013 nog voorhanden is in het plangebied en de Metropool Regio Amsterdam, en bovendien versterken ze de structuur van het winkelcentrum, omdat de rondgang voor consumenten sterk wordt verbeterd.



2.3 Stedenbouwkundig deelplan SDO 2014



De business case voor deze deelplannen is sluitend en voorzien van voldoende risicomarges en beheersmaatregelen. Het gaat om de navolgende drie deelplannen:

1. *Het Floridaplein*

Op het Floridaplein komt een nieuw winkelblok, met twee supermarkten, afzoomwinkels, horeca, een parkeergarage en woningen (minimaal 60-70 in de vrije sector en 64 zorgwoningen). Voor de supermarkten en de zorgwoningen zijn huurintentieovereenkomsten gesloten. De CVvE heeft de wens de parkeergarage in eigendom te nemen en exploitatie te voeren. Met deze afspraken is het afzetrisico grotendeels afgedekt. Voor de gehele ontwikkeling en realisatie wordt een marktpartij geselecteerd die de functies realiseert en de resterende afzetrisico's (afzoomwinkels en horeca) voor eigen rekening neemt. De voorbereidingen voor de marktselectie zijn gestart met het opstellen van een Programma van Eisen en er is een ruime belangstelling van diverse marktpartijen met een grote verscheidenheid (ontwikkelaars, bouwers en beleggers).

2. De Nice-passage

Om het supermarktblok goed te laten aansluiten op het bestaande winkelcentrum wordt de Nice-passage aangesloten op de nieuwe winkelstraat die daar ontstaat. Op deze locatie worden winkels ontwikkeld en wordt een bioscoop ontwikkeld met 1.000 stoelen. Met de vastgoedeigenaar van de Nice-passage zijn afspraken gemaakt over de levering van de grond en met een bouwer zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bioscoop. Met de bioscoopexploitant worden afrondende gesprekken gevoerd en worden de afspraken vastgelegd voor 1 maart a.s.

3. Europaweg

Een grootschalige integrale (her)ontwikkeling van de Europaweg is helaas niet mogelijk gebleken. Wel is het mogelijk om tegenover de C&A een Action te vestigen in bestaand vastgoed en een stukje nieuwbouw op gemeentegrond. Met de realisatie van een tweede trekker in dit gedeelte van het winkelcentrum wordt de zwakke passage richting de Europaweg versterkt. De PS heeft hierover afspraken gemaakt met de vastgoedeigenaren, die momenteel hun afspraken met Action uitwerken.

Naast deze drie deelplannen vindt momenteel overleg plaats tussen de PS en de vastgoedeigenaren met eigendom in de zuidstrook. In gezamenlijkheid wordt onderzocht wat de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden zijn en hoe deze ontwikkeling haalbaar gemaakt kan worden. De ontwikkeling zou een mooie afronding vormen van het project Schalkstad. Door het versnipperde eigendom, de beperkte mogelijkheid veel winkels toe te voegen, en de mede daardoor financieel complexe situatie, is hier meer tijd nodig voor onderlinge afstemming en de planvorming.

Tot slotte vinden gesprekken plaats met de nieuwe eigenaar van het VNU-gebouw die de mogelijkheid van transformatie tot woningen onderzoekt. Tevens wordt gesproken met de initiatiefnemer van de markthal en worden gesprekken gestart met de eigenaren van onroerend goed aan de Europaweg, waar nog geen ontwikkeling is voorzien.

Bestemmingsplan

Om de drie voornoemde genoemde deelplannen (Floridaplein – Nice passage en de Europaweg) mogelijk te maken is een bestemmingsplan voorbereid dat begin februari ter inzage kan en conform planning voor de zomer aan uw raad kan worden voorgelegd. Alle benodigde onderzoeken, inclusief de markttechnische en economische haalbaarheid, zijn uitgevoerd. Het bestemmingsplan bouwt voort op het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp van Bureau Coenen dat medio 2014 door uw Raad, samen met de door de gemeente geopende grondexploitatie, is vastgesteld.

Samenwerking gemeente – CVvE

De gemeente en de CVvE hebben voor de vastgoedontwikkeling een aparte juridische entiteit opgericht die de risico's van verwervingen en investeringen afrendelt en een eigenstandige financiering mogelijk maakt. Met het oog op de naderende uitvoering van een qua risico sterk afgeslankt plan, waarbij de grond een-op-een door de gemeente wordt uitgegeven aan investeerders of vastgoedeigenaren, heeft de gemeente voorgesteld de juridische entiteit te ontbinden en over te gaan naar een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de CVvE. De CVvE heeft begrip voor het gemeentelijk standpunt en is bereid te CV/BV te ontbinden en deze in te wisselen voor een

samenwerkingsovereenkomst waarin de uitgangspunten en voorwaarden voor de uitwerking van het project zijn vastgelegd.

Deze nieuwe samenwerkingsovereenkomst zal in 2015 tussen de gemeente en de CVvE moeten worden opgesteld.

Parkeergarage

In 2007 hebben de gemeente en de CVvE afspraken gemaakt over de gezamenlijke exploitatie van bestaande en nieuwe parkeerplaatsen in het winkelcentrum. De parkeerexploitatie van Schalkstad is in zijn geheel rendabel door de goedkope bestaande parkeerplaatsen, maar voor de nieuwe parkeergarage is voorfinanciering nodig. De beschikbaarheid van voldoende en betaalbare parkeerplaatsen is een zodanig belangrijke voorwaarde voor het goed functioneren van het winkelcentrum dat de CVvE te kennen heeft gegeven de nieuwe parkeergarage in eigendom en exploitatie te willen nemen als onderdeel van het winkelcentrum. Een voorstel hiertoe wordt op 2 maart aan de Algemene Ledenvergadering van de CVvE voorgelegd. Het grootste gedeelte van de noodzakelijke investering wordt door de CVvE gedragen uit eigen middelen. Aan de gemeente is gevraagd een gedeelte van de investering ter grootte van haar deel van de opgebouwde reserve in de parkeersamenwerking enige tijd beschikbaar te stellen als marktconforme lening in het geval een bancaire lening voor de CVvE niet mogelijk blijkt. Ook in geval van een gezamenlijke ontwikkeling van de nieuwe parkeergarage achten wij een externe (voor)financiering niet haalbaar. Een voorstel voor het beschikbaar stellen van een lening wordt op korte termijn aan de gemeenteraad voorgelegd.

Planning

De planning van de realisatie van het project Schalkstad, voor wat betreft de eerste drie deelplannen, wordt in eerste instantie bepaald door het verkrijgen van een bouwtitel met de vaststelling van het bestemmingsplan. Die bouwtitel is op z'n vroegst medio 2015 beschikbaar. Daarbij is de grondoverdracht voor het deelproject Floridaplein maatgevend.

De planning voor het project Floridaplein wordt bepaald door de marktselectie en de daarop volgende uitwerking van de winnende inschrijving. De marktselectie kan worden gestart als de zekerheid over de uitvoering van het deelplan is aangetoond. Dit heeft betrekking op enerzijds de planologische zekerheid als op de afname van de parkeergarage door de CVvE (en de leningsvraag die daarbij aan de gemeente gesteld is). Doordat de gemeente in dat geval in geen van de functies een belang heeft kan een niet-Europese marktselectie worden uitgeschreven. De marktselectie kan voor wat betreft de gunningfase pas van start na de besluitvorming over de parkeergarage en kan ca. 3 maanden later worden afgerond, waarna een omgevingsvergunning ca. 6 maanden later kan worden afgegeven. Op dat moment moet bouwrijpe grond kunnen worden geleverd en kan de bouw van start.

Op dit moment gaan we uit van een gelijktijdig bouwrijp maken van de plandelen Floridaplein en Nice-passage uit oogpunt van kostenefficiëntie.

Eerst na oplevering van het deelplan Floridaplein kan de realisatie van de Action aan de Europawegzijde plaatsvinden vanwege de verplaatsing van een horecafunctie naar de nieuwbouw. Onderzocht zal worden met belanghebbenden of dit bespoedigd kan worden omdat de bouwplannen hiervoor al ver gevorderd zijn en de aanvraag omgevingsvergunning kort na vaststelling van het bestemmingsplan kan plaatsvinden.

Tot slot

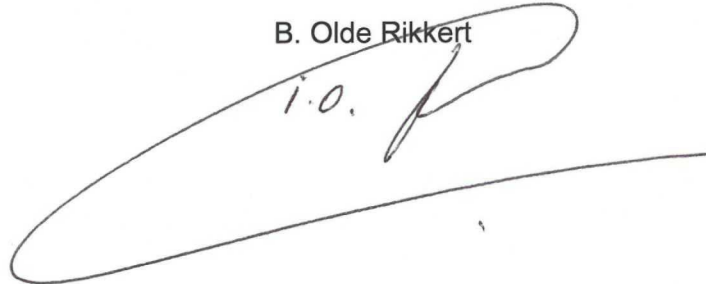
De Projectmaatschappij Schalkstad is zeer gemotiveerd om de laatste voorbereidingen voor het project tot stand te brengen. De situatie in het winkelcentrum vraagt om een snel ingrijpen om weer concurrerend te kunnen zijn met andere winkelgebieden. Tegelijk met een langzame kanteling in het consumentenvertrouwen hopen wij Schalkstad als gebied om te winkelen, te wonen en te recreëren weer op de kaart te kunnen zetten.

Namens de directie van de Projectmaatschappij Schalkstad,



A. Kuiper

B. Olde Rikkert



i.o.