

Raadsstuk 50/2008
B&W datum 12 februari 2008
Sector/Afd STB/PMB
Reg.nr(s) 2008/17718

Onderwerp **Schalkstad Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

De gemeenteraad heeft in oktober 2006 ingestemd met het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO) voor Stadsdeelhart Schalkwijk. Dat VO is ontwikkeld door ING Vastgoedontwikkeling (INGV) in nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem en de 'Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum' (VvE).

Thans is het stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (DO) gereed en geaccordeerd door de stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk. De directie van de ING en de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE) hebben inmiddels ook ingestemd met het DO. Thans wordt de eerste bouwaanvraag, de Milieu Effect Rapportage en het bestemmingsplan voorbereid.

De projectnaam 'Stadsdeelhart Schalkwijk' is vervangen door de naam: Schalkstad. Als nieuwe projectnaam moet deze mede uiting geven aan de toekomstige verandering van winkelcentrum naar multifunctioneel centrum.

De raad wordt gevraagd in te stemmen met het Definitief Ontwerp. Op basis van het collegebesluit vindt een brede presentatie plaats aan betrokkenen en belanghebbenden en wordt er gelegenheid geboden tot het geven van reacties (inspraak).

Aanleiding + fase van besluitvorming

Het Stadsdeelhart Schalkwijk is een van de projecten binnen het op uitvoering gerichte programma Schalkwijk 2000+. De gemeenteraad heeft na een Europese aanbesteding in oktober 2003 ingestemd met de keuze van ING Vastgoed als partij voor de herontwikkeling van het stadsdeelhart.

Ook stemde de raad in met de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, waarin de inhoudelijke doelstellingen voor de herontwikkeling zijn vastgelegd alsmede de afspraken over de samenwerking tussen partijen. In oktober 2006 is het Voorlopig Ontwerp (VO) voor het Stadsdeelhart door de gemeenteraad geaccordeerd met aantekening van enige in het Definitief Ontwerp (DO) aan te passen en uit te werken punten. De instemming met het VO was volgens het contract het startpunt van de definitieve samenwerking tussen gemeente, ING en Vereniging van Eigenaren, en oprichting van een gezamenlijke Grondexploitatie Maatschappij (GEM).

De drie partijen (gemeente, VvE en ING) hebben in de afgelopen periode gewerkt aan de planontwikkeling. Thans is het stedenbouwkundig DO gereed en wordt voor goedkeuring voorgelegd aan de raad. Het betreft een besluit over de inhoud van het plan.

Samenvatting

Het Definitieve Ontwerp (DO) voor Schalkstad is gereed. Op basis van het DO kunnen architecten aan de slag en kunnen bouwplannen worden ingediend. Naar verwachting zal de eerste bouwaanvraag voor de noordoosthoek van Schalkstad (m.b.t. de nieuwbouw van een parkeergarage ter plaatse van de bestaande parkeergarage) worden ingediend in het tweede kwartaal 2008.

De eerste bouwactiviteiten zijn te verwachten in de eerste helft van 2009. De Milieu Effect Rapportage is inmiddels nagenoeg gereed en wordt tegelijk met de eerste bouwaanvraag in procedure gebracht. Het voorontwerp bestemmingsplan is gereed medio 2008. De bouwwerkzaamheden gaan in totaal ruim 6 jaar duren.

De drie randvoorwaarden die de raad in oktober 2006 stelde bij de accordering van het VO zijn verder uitgewerkt en reeds in 2007 gemeld aan de raad:

- Groen. In het gepresenteerde VO werd het park volledig bebouwd. Door planaanpassing kan het park aan het Roosje Vospad grotendeels behouden blijven. De woningen worden elders in het plangebied gecompenseerd, onder andere in een hoge toren aan het plein, die tevens als 'landmark' gaat functioneren. Een en ander tot instemming van de omwonenden en overige gebruikers (school en kinderopvang);
- De kwaliteit van de openbare ruimte wordt met als referentie Ceramique (Maastricht) vastgelegd en samen met de vastgoedontwikkeling in een beeldkwaliteitplan omschreven, in het VO openbare ruimte zal e.e.a. nader worden uitgewerkt
- Parkeren. Er is overeenstemming met ING over de kosten van het parkeren. De gemeente is bereid om in te stemmen met een uitbreiding van het programma met maximaal 600 vierkante meter winkels (Bruto Vloer Oppervlakte) en de grondopbrengst van dit programma te gebruiken ter gedeeltelijke compensatie van het voor de ING resterende tekort op het parkeren.

In de afgelopen periode zijn de volgende wijzigingen en/of verdere uitwerkingen ten opzichte van het eerder goedgekeurde VO aangebracht:

1. Politiebureau

Verplaatsing van het huidige politiebureau naar de kop van de nieuw te bouwen garage in de noordoosthoek

consequenties:

Ten behoeve van het toevoegen van de politielocatie zal op de huidige locatie van het politiebureau ca 3.000 m2 meer woningbouw ontwikkeld worden dan in het VO. Het busstation blijft gehandhaafd en wordt niet aangepast.

2. Zuidkant winkelcentrum

Het maken van een brede open passage aan de zuidzijde van het bestaande winkelcentrum met een duidelijke zichtlijn naar het plein.

Ten behoeve van het realiseren van deze Zuidpassage dienen zowel de Rabobank als de M&S mode te worden verworven. De kosten worden gedragen door GEM, ING en private partijen.

3. Verkeerssituatie aan de Europaweg

T.p.v. de ventweg zal in twee richtingen een fietspad aangelegd worden.

4. Expeditie t.p.v. de Europaweg

Er bevinden zich aan de Europaweg drie locaties voor expeditieverkeer.

De meest zuidelijke expeditiehaven wordt dubbelvoudig uitgevoerd, hier kunnen twee vrachtwagens tegelijk opstellen. De middelste en noordelijke expeditiehaven worden enkel uitgevoerd.

5. School

Het Teyler College is gepland op de noordzijde bij het busstation (Deka-locatie). Deze locatie is goed zichtbaar en bereikbaar voor fietsers en met het openbaar vervoer. De entree, opgang en fietsenstalling bevinden zich op de begane grond. Gesprekken met de school zijn gaande.

6. Parkeergarage noordoosthoek

De bestaande parkeergarage wordt vervangen door een nieuwe parkeergarage volgens een standaard prefabsysteem. Voordeel hiervan is dat de locatie boven de bestaande Deka beschikbaar komt voor het realiseren van een sporthal die hiermee een verbinding met de school kan krijgen. De logistiek (en gebruiksvriendelijkheid) van de garage wordt sterk verbeterd. Van veel belang daarbij is dat de (ruimtelijke) kwaliteit van de hele noordoost hoek van het winkelcentrum hiermee wordt verbeterd.

7. Locatie sporthal/multifunctioneel sportcentrum

Momenteel vinden gesprekken plaats met een aantal partijen over de exploitatie van een gecombineerd sportcentrum (bestaande sporthal plus health & fitness). Daarnaast heeft de gemeente een contract gesloten met SRO over de exploitatie van alle bestaande sporthallen in Haarlem. Vooralsnog wordt uitgegaan van een commerciële exploitatie van het totaal, mogelijk door SRO. Eigendom kan opgenomen worden in het maatschappelijk vastgoed vehikel of door een belegger.

8. Sociaal maatschappelijk programma

Het overige sociaal maatschappelijk programma (ca. 5.000 m², o.a. bibliotheek, muziekschool, denksportcentrum) is voorzien op de eerste verdieping. Momenteel vindt een verkenning plaats naar de verdere invulling van dit programma. Ook de woningcorporaties en andere partijen zijn hierbij betrokken, gericht op het vormen van een maatschappelijk vastgoedorganisatie.

9. Ondergrondse garage

De oorspronkelijk 'halfverdiepte garage' onder de zuidelijke woonblokken wordt geheel ondergronds gemaakt en aangesloten op de te realiseren ondergrondse garage. Vanuit milieuoverwegingen wordt de entree van de ondergrondse garage verder van de zuidelijke woongebouwen gelegd en overkapt.

10. Bioscoop

De bioscoop staat gepland aan de zuidzijde (bij V&D). Qua maatvoering, situering aan het plein en als oplossing voor de dichte gevel aan de zijde van de V&D wordt dit als een goede locatie beschouwd. Ook in de fasering loopt de realisatie van de bioscoop dan goed in de pas met de oplevering van de bioscoop op de Raaks.

11. Locatie supermarkten

In de huidige plannen worden de twee grote supermarkten (Albert Heijn en Dekamarkt) voorzien in de twee grote commerciële blokken aan de oostzijde boven de ondergrondse garage en een kleinere discount supermarkt op de huidige Dekamarkt locatie. Deze locaties zijn wenselijke locaties en dienen nog voorgelegd en afgestemd te worden met de betreffende partijen.

12. Europaweg: toegang parkeergarage

De in- en uitgang van de parkeergarage is in het huidige ontwerp gepland via een ontsluiting vanaf de Aziëweg. Aansluiting op de rotonde vormt hiermee geen belemmering meer. Op de C&A/Bristollocatie zal slechts 1 laag commercieel ingevuld worden met daarop 3 lagen parkeren. Het parkeren in de blokken langs de Europaweg kan hierdoor tot 1 laag worden beperkt alleen bestemd voor bewoners.

13. Hoogte toren C3

De hoogte van de toren aan het nieuw te realiseren plein is bepaald op 120 m (inclusief dakopbouwen en lichtmasten etc.). Voorlopige vrijstelling is verkregen voor deze hoogte.

14. Bronpunten huidige parkeergarage & ondergrondse garage

De bovengrondse parkeergarage in de noordoosthoek wordt met twee verschillende bronpunten (zijnde: in- en uitgangen) gekoppeld aan de winkelstraat. Hierbij wordt uitgegaan van één bronpunt tegenover de Mentonpassage en de tweede direct aan het plein (via de eerste verdieping). De ondergrondse garage krijgt twee bronpunten naar het plein, in de nabijheid van de supermarkten, en één bronpunt nabij het bestaande winkelcentrum.

In het verleden zijn de afspraken tussen de drie partijen in het samenwerkingsverband vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Bij de vaststelling van het VO zijn aanvullende afspraken gemaakt tussen de partijen. Daarnaast resulteren de bovenstaande wijzigingen ten behoeve van het DO in aanpassingen van de eerder gemaakte afspraken.

Uit overwegingen van overzichtelijkheid zijn de aanpassingen gebundeld opgenomen in een allonge, die als bijlage bij het bedrijfsplan van de GEM is opgenomen. Bedrijfsplan inclusief allonge liggen ter inzage.

Grondexploitatie Maatschappij (GEM)

De oprichting van de GEM vindt thans zijn beslag. De GEM, waarin gemeente, VvE en ING participeren, werkt op basis van het DO en een bedrijfsplan waarin de samenwerking en besluitvorming binnen de GEM nader is uitgewerkt. In het bedrijfsplan komen de activiteiten van de GEM tot aan het einde van de realisatie van Schalkstad aan de orde en hiervoor is een begroting opgesteld. Het gemeentebestuur zal jaarlijks om goedkeuring worden gevraagd voor het jaarverslag van de GEM.

Financiële paragraaf

De hierboven genoemde wijzigingen ten opzichte van het Stedenbouwkundig VO hebben plaatsgevonden binnen de mogelijkheden die de grondexploitatie biedt. Dat wil zeggen dat met inbegrip van de aangegeven wijzigingen of uitwerkingen (nog steeds) sprake is van een sluitende grondexploitatie. Voor de gemeente hebben de wijzigingen dan ook geen financiële gevolgen. De aangepaste grondexploitatie is geaccordeerd in de stuurgroep Schalkstad.

De gemeente creëert met het plan inkomsten, die bestemd zijn voor de grondexploitatie van Schalkwijk 2000+.

De planontwikkeling en de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden vinden plaats vanuit de GEM. De GEM zal de gemeente opdracht geven tot het uitvoeren van de werkzaamheden en de rekening voor deze werkzaamheden betalen.

In de GEM zijn de financiële risico's van de gemeente (en Vereniging van Eigenaren) afgedekt omdat ING eventuele verliezen van de grondexploitatie afdekt. De GEM doet jaarlijks verslag van de activiteiten en financiën, hetgeen gerapporteerd zal worden naar het gemeentebestuur van Haarlem.

De GEM draagt de kosten van de planontwikkeling, zoals contractueel vastgelegd in de realisatieovereenkomst en bekrachtigd in de stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk.

Participatie / communicatie

In de afgelopen periode is het plan veelvuldig besproken met betrokkenen en belanghebbenden (o.a. winkeliers van het winkelcentrum, belanghebbende bedrijven, de inwoners van Schalkwijk en wijkraden). Het Definitief Ontwerp is in een aantal (brede) presentaties gepresenteerd en toegelicht aan bewoners en andere belanghebbenden.

De fietsersbond stemt nog niet volledig in met de gekozen verkeersoplossing. Op dit moment wordt ondermeer op hun verzoek nader onderzoek verricht. De resultaten daarvan kunnen mogelijkserwijs in de toekomst aanleiding geven om de ontwerpoplossing voor de verkeerssituatie aan te passen.

Er wordt gelegenheid geboden tot het indienen van reacties (inspraak) tot 6 weken na besluitvorming door B&W.

Planning

De MER is nagenoeg gereed en zal met de eerste bouwaanvraag in inspraak worden gebracht. Het voorontwerp bestemmingsplan is gereed medio 2008. De eerste bouwaanvraag is gepland voor juni 2008, waarmee de eerste activiteiten zijn te verwachten in de eerste helft van 2009. De bouwwerkzaamheden gaan in totaal ruim 6 jaar duren. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. De fasering is gericht op het laten door functioneren van het bestaande winkelcentrum.

Wij stellen de raad voor:

In te stemmen met het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp voor Schalkstad (voorheen: Stadsdeelhart Schalkwijk).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

50/2008

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit:

in te stemmen met het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp voor Schalkstad
(voorheen: Stadsdeelhart Schalkwijk).

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter,