

Onderwerp: Schalkstad openen grondexploitatie, uitwerking SDO Floridaplein, Andalusië en Nicepassage
BBV nr.: 2014/184918

1. Inleiding

Het project Schalkstad heeft als doel om het winkelcentrum Schalkwijk om te vormen naar een kloppend stadsdeelhart. Na de breuk met de ING heeft het project een doorstart gemaakt als publiek private samenwerking tussen de Collectieve Vereniging van eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) en de gemeente. Gezamenlijk is de Projectmaatschappij Schalkstadbeheer opgericht. Bij de doorstart is het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp+ als kader vastgesteld (2011/65989). Dit kader is ook vastgelegd in de structuurvisie Schalkstad (Raadsbesluit 11-4-2013). Tegen de achtergrond van de crisis is gewerkt aan een financieel haalbare grondexploitatie. Hiervoor is een verdere uitwerking van het SDO+ gemaakt, wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen en is een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit pre-concept bestemmingsplan is ter informatie bijgevoegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Uitwerking SDO deelplannen Haarlem Schalkstad als kader vast te stellen (zie bijlage a);
2. De grondexploitatie Schalkstad Floridaplein, Andalusië en Nicepassage te openen, het openen van complexnummer 161, en de contante waarde per 1-1-2014 vast te stellen op €2.576.000 opbrengst (zie bijlage b);
3. Kennis te nemen van het pre-concept Bestemmingsplan Schalkstad Floridaplein, Andalusië en Nicepassage als tussenstand (bijlage C);
4. Het besluit wordt ter kennisgeving vrijgegeven voor publicatie.

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat van deze nota is het openen van de grondexploitatie en het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders voor de onderdelen Floridaplein, Andalusië en Nicepassage van het project Schalkstad. Hiermee wordt de eerste stap gezet voor een kwaliteitsverbetering van het stadsdeelcentrum.

4. Argumenten

Uitwerking SDO deelplannen Haarlem Schalkstad

Het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp is uitgewerkt door voormalig Rijksbouwmeester Jo Coenen, die als supervisor op het project Schalkstad is aangesteld. Dit SDO is een deelluitwerking van het SDO dat in 2011 is vastgesteld. In de onderliggende uitwerking is rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden. De kwaliteit is nog altijd hoog, maar is nu soberder en doelmatiger.

Belangrijke wijziging sinds 2011 is veroorzaakt door de ontwikkeling in de winkelmarkt als gevolg van de kredietcrisis en de daaruit volgende daling van de consumentenbesteding in combinatie met het toenemende internetwinkelen. Dit heeft consequenties voor de vraag naar winkelruimte en derhalve de opbrengst potentie van het plan. De BRO rapportage van juli

2013 bevestigt dat er nog altijd marktruimte is voor groei en versterking van het winkelcentrum in Schalkwijk, maar minder dan in 2011 werd aangenomen. Het huidige plan houdt rekening met de omlaag bijgestelde marktruimte voor groei in de detailhandel. Naast minder ruimte voor ontwikkelingen is ook gezocht naar besparingen aan de kostenkant. Zo blijft het bestaande parkeergebouw dat eigendom is van de Collectieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk voorlopig behouden, daar waar het in het SDO van 2011 nog gesloopt zou worden om ruimte te bieden aan nieuwe winkelontwikkelingen.

Een belangrijke doelstelling uit het SDO is verder om de Europaweg te versterken door toevoeging van een trekker en verhoging van de kwaliteit van de gevels. Aanvankelijk werd gedacht aan het plaatsen van een supermarkt met een gebouwde parkeervoorziening aan deze zijde. Maar de vestiging van een supermarkt in combinatie met een adequate parkeervoorziening bleek vanwege de hoge verwervingskosten en marktontwikkelingen op deze plek niet haalbaar. In de uitwerking van het SDO van 2014 is er voor gekozen om aan deze zijde een sterke non-food trekker te plaatsen.

Met deze aanpassingen is deze uitwerking van het plan een goede onderlegger bij het aanbieden van de kavels aan de markt. Het pre-conceptbestemmingsplan en het uitgewerkte SDO zijn onderling afgestemd.

Programma

Het programma is opgesteld en voorbereid door het samenwerkingsverband van de gemeente en de CVvE. Doordat de CVvE meer dan 100 eigenaren in het gebied vertegenwoordigt zorgt dit voor een breed draagvlak. Bij de voorbereiding is goed afgestemd met de gemeentelijke vakafdelingen.

Het programma is te verdelen in drie bouwblokken, Floridaplein, Nicepassage en Andalusië. Waarbij de locatie Floridaplein het grootste bouwvolume heeft. De plaatsing van dit winkelblok zorgt voor een gunstige looproute waarmee het winkelend publiek rondjes kan lopen in plaats van heen en terug langs dezelfde winkels en versterkt daarmee het winkelcentrum. Daarnaast zal de horeca en woningbouw zorgen voor andere functies in het gebied wat het gebruik en de leefbaarheid ten goede zal komen.

De Nicepassage zorgt voor een optimale verbinding van het nieuw te realiseren programma op het Floridaplein met het bestaande winkelcentrum en biedt ruimte aan een bioscoop en het toevoegen van horeca.

Het laatste deel van Andalusië aan de Europaweg zal met name moeten zorgen voor een sterke trekker aan deze zijde van het winkelcentrum om zo de looproute optimaal te laten functioneren.

Fase A Floridaplein

Circa 100 woningen waarvan ongeveer 45 zorgenheden.

Twee supermarkten

Laad- en losruimte
detailhandel

Een parkeergarage voor ca. 600 plaatsen

Horeca

Fase B Nicepassage

Een bioscoop

Horeca

Detailhandel met deels mogelijkheid voor maatschappelijke doeleinden.

Fase C Andalusië

Detailhandel

Bij alle onderdelen wordt de buitenruimte heringericht. Ook wordt op het Californiëplein de mogelijkheid voor een markthal onderzocht.

Positief resultaat GREX

De grondexploitatie kent een positief saldo.

De onderliggende Grondexploitatie is alleen voor fase 1 en omvat de delen Floridaplein, Andalusië en Nicépassage. Deze eerste fase vindt overwegend plaats op door de gemeente te verkopen grond. Omdat de baten van de grondverkoop worden ingezet om de lasten te dragen van de voorbereiding en herinrichting van de buitenruimte is het noodzakelijk om een transparante financiële administratie te voeren in de vorm van een gemeentelijke Grondexploitatie. De rekenmethodiek die nu in 2014 is gebruikt is een wijziging ten opzicht van 2011. De methodiek in 2011 ging uit van op voorhand een vast bedrag per meter aan grondopbrengsten. In 2014 is de berekening nu opgesteld op basis van een residuele grondwaarde berekening.

5. Risico's en kanttelingen

Grondexploitatie

Deze eerste fase vindt plaats op door de gemeente te verkopen grond.

De grondexploitatie is behoudend opgezet met een realistisch kostenpeil binnen de huidige marktomstandigheden. De lasten worden geraamd over 4 jaar op €15.191.00 en de baten op €18.876.000.

De ramingen van de kosten zijn reëel. Voor de risico's van de grondexploitatie is voor de kosten de post onvoorzien opgenomen van 20 procent, passende bij de fase waarin het project verkeert. Ook de opbrengsten zijn reëel en zorgvuldig geraamd maar zijn in de huidige marktomstandigheden het grootste risico. Het project is zo gefaseerd dat er alleen voorbereidingskosten worden gemaakt tot er een overeenkomst is met een afnemer van de gronden. Pas daarna vinden investeringen en aankopen plaats. Zo wordt voorkomen dat de kosten hoog oplopen voordat de inkomsten zeker zijn gesteld. Het risico blijft zo beperkt tot de voorbereidingskosten. De afspraken die gemaakt zijn met de CVvE over het gezamenlijk (gemeente 60%/CVvE 40%) risico dragen voor het geval de voorbereidingskosten niet worden terugverdiend uit de herontwikkeling blijven onveranderd. Dit zal ook juridisch worden verankerd.

De projectgrens is inclusief de Briandlaan om de mogelijk noodzakelijke verkeersaanpassingen binnen het project mee te nemen.

De zuidstrook wordt pas ontwikkeld wanneer er een haalbaar plan is en zal dan apart aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Met de eigenaren in de zuidzijde wordt door de PS gesproken over de mogelijkheden met dit gebied.

Voorkomen afzetrisico Floridaplein fase A.

In de huidige marktomstandigheden is er weinig ruimte voor projecten waarbij een plan wordt aangeboden door de gemeente en vervolgens door een ontwikkelaar voor eigen risico wordt ontwikkeld en verkocht. In dit project is door de Projectmaatschappij eerst gezocht naar afnemers. Zodat wanneer de te ontwikkelen locatie wordt aangeboden in een tender de huurders al bekend zijn en het afzet risico klein is. Dit maakt de haalbaarheid en financierbaarheid voor de ontwikkelende partij veel zekerder. Dit zal de opbrengst en tijdsduur voor de realisatie ten goede komen.

Woningbouw

In fase 1A is er naast de 45 zorgenheden ruimte voor circa 65 woningen aan het water. In de huidige markt omstandigheden is het moeilijk om deze 65 woningen te laten ontwikkelen. Veelal is er een voorverkoop eis alvorens de bouw kan starten. De huidige uitwerking van het SDO is zo opgesteld dat door verschillende aanbestedingsvarianten de realisatie van de woningen aan de Briandlaan ook separaat gefaseerd kan plaatsvinden. Hiermee wordt voorkomen dat de realisatie van de winkelstructuur, zorgwoningen, horeca en de parkeergarage stagneert bij tegenvallende woningverkoop. In de tender zal een snelle realisatie van de woningen en daarmee een verbetering van de kwaliteit positief benaderd worden. Het overig deel van het woningbouwprogramma zal in de komende fases moeten worden ontwikkeld. Waarbij de realiseerbaarheid en aantallen afhankelijk zal zijn van de marktomstandigheden.

Nieuwe parkeergarage

In de plannen is het noodzakelijk om de nieuwe parkeergarage gelijk in fase A Floridaplein te realiseren om de te onttrekken parkeerplaatsen en de extra vraag te compenseren. De parkeergarage wordt gerealiseerd op de lagen bovenop de detailhandel. Onderzocht wordt nu of de CVvE van het winkelcentrum Schalkwijk, die ook al eigenaar is van de bestaande garage, het eigendom en opdrachtgeverschap voor de nieuwe garage voor zijn rekening wilt nemen. Dit heeft de voorkeur van partijen. Dit zorgt tevens voor 1 partij die verantwoordelijk is voor de gebouwde parkeervoorzieningen bij het winkelcentrum. De nieuw te bouwen garage heeft met het lage parkeertarief van 50 cent op zichzelf een negatieve exploitatie. Maar de baten van de reeds bestaande parkeervoorzieningen plus de nieuw te bouwen garage samen zorgen voor een haalbare businesscase. Om de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum te kunnen garanderen is er ook voor de CVvE een belang om de kosten voor het parkeren laag te houden. De uitwerking van het eigendom en realisatie van de parkeergarage is een voorwaarde voor de ontwikkeling en tender van het Floridaplein.

6. Uitvoering

Grond exploitatie:

De grondexploitatie wordt met onderhavig besluit geopend en kan zelfstandig uitgevoerd worden met een positief saldo.

Voor de Zuidstrook wordt op dit moment met de eigenaren gewerkt aan de planvorming van dit deel. Wanneer dit plan gereed is zal dit ter goedkeuring worden aangeboden aan de raad. De raad zal dan gevraagd worden ook voor het zuidelijk deel een grondexploitatie te openen.

De uiteindelijke opbrengsten komen ten gunste van de reserve GrEx, maar pas op het moment dat de (gehele) Grondexploitatie gesloten wordt .

Investerings

De planvorming voor de noordzijde en het overig deel van Andalusië aan de Europawegzijde ligt verder in de toekomst. De planvorming zal hier op een later moment worden opgestart. Rondom het VNU-gebouw zijn wel recente ontwikkelingen nu het gebouw door de eigenaar te koop is aangeboden. Voor de voorgenomen investering in de openbare ruimte zal een reservering worden opgenomen in het investeringsplan 2015-2019 als volledige gedekte investering onder de voorwaarde dat het gerealiseerd positief resultaat van de grondexploitatie dit toe laat.

Rol CV/BV

De voorbereiding van het project is gedaan door de projectmaatschappij Schalkstad. Dit is een publiek private samenwerking tussen de gemeente en de Collectieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk. Wanneer wordt ingestemd met de deeltuitwerking van het SDO als onderlegger voor het kwaliteitskader wordt de uitvoering gestart. In deze uitvoering zullen afspraken gemaakt worden binnen ons samenwerkingsverband met de CVvE over de wijze van grondtransacties en de uitvoering. Waarbij gezocht zal worden naar de meest optimale vorm waarbij steeds gekeken wordt of de onderdelen van de uitvoering het beste kunnen plaatsvinden binnen het samenwerkingsverband of beter door de gemeente gedaan kunnen worden.

Bestemmingsplan

Het huidige pre-concept bestemmingsplan voor Floridaplein, Andalusië en Nicepassage (bijlage c) heeft formeel nog geen status, maar is bijna klaar om een formele status van concept bestemmingsplan te krijgen. Een concept bestemmingsplan wordt aangeboden voor reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het college. In dit geval is gekozen om dit pre-conceptstuk al voortijdig ter informatie mee te sturen opdat duidelijk wordt wat de voortgang is binnen het project Schalkstad en omdat dit een verduidelijking is op de uitwerking van het SDO. Het concept bestemmingsplan wordt wanneer het gereed is ook verzonden naar onze vaste partners in de stad zoals de wijkraden. Deze reacties zullen worden verwerkt tot een ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de Commissie Ontwikkeling. Na goedkeuring van de commissie Ontwikkeling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en een informatieavond worden gehouden.

De verkregen zienswijzen zullen worden verwerkt waarna het bestemmingsplan ter vaststelling zal worden voorgelegd aan de Raad.

Om het risico voor vertraging door mogelijke beroepsprocedures te beperken wordt de mogelijkheid onderzocht om het bestemmingsplan onder de regels van de crisis en herstelwet te laten vallen. Dit betekent dat in geval van beroepsprocedures de vertraging voor de uitspraak wordt beperkt tot maximaal 6 maanden na het verstrijken van de beroepstermijn. Het kostenverhaal dat in het kader van het exploitatieplan verplicht is wordt voor dit bestemmingsplan gedekt uit de grondverkoop en te sluiten anterieure overeenkomsten.

Tender

Belangrijkste onderdeel voor de uitvoering is de tender die aangeboden zal worden voor deelfase A Floridaplein. Deze tender zal als kwaliteitskader in ieder geval de uitwerking van

het SDO (Bijlage a) en de kaders van het (concept) bestemmingsplan mee krijgen. Deze tender kan niet eerder aan de markt worden aangeboden dan dat overeenstemming is bereikt over het eigendom van de nieuwe parkeergarage.

Voor de realisatie van de fases B Nice Passage en C Andalusië zijn door de Projectmaatschappij afspraken gemaakt met eigenaren en afnemers voor de aan- en verkoop van de gronden in deze plandelen.

7. Bijlagen

- a. Uitwerking SDO deelplannen Haarlem Schalkstad*
- b. De grondexploitatie complex 161 Schalkstad Floridaplein, Andalusië en Nicepassage*
- c. Het pre-concept Bestemmingsplan Schalkstad Floridaplein, Andalusië en Nicepassage*

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

Het college stelt de raad voor: Het college stelt de raad voor:

- De Uitwerking SDO deelplannen Haarlem Schalkstad als kader vast te stellen (zie bijlage a)
- De grondexploitatie Schalkstad Floridaplein, Andalusië en Nicepassage te openen, het openen van complexnummer 161, en de contante waarde per 1-1-2014 vast te stellen op €2.576.000 opbrengst (zie bijlage b).
- Kennis te nemen van het pre-concept Bestemmingsplan Schalkstad Floridaplein, Andalusië en Nicepassage als tussenstand (zie bijlage c).
- Het besluit wordt ter kennisgeving vrijgegeven voor publicatie.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter