

Onderwerp Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase	
Nummer	2017/299688
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	GOB
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023 – 511 5257
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	In 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Schalkstad geopend (besluit 2014/184918). Het doel van deze grondexploitatie is middels herontwikkeling het bestaande winkelcentrum Schalkwijk op te waarderen tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum. Om dit doel te bereiken wordt ingezet op modernisering van het bestaande winkelcentrum en nieuwe ontwikkelingen bij het winkelcentrum. Voor Schalkstad eerste fase, bestaande uit drie deelplannen te weten Floridaplein, Nicepassage en Andalusië, is een onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld. Voor het belangrijkste deelplan Floridaplein (supermarkten, winkels, parkeergarage, woningen, en nieuw aan te leggen openbare ruimte), heeft de gemeente een Europese aanbesteding met onderhandelingsprocedure doorlopen. Het resultaat van deze aanbestedingsprocedure is dat er één ontvankelijke definitieve inschrijving is ingediend waarmee dit de winnende inschrijving is. Het college is op grond van art. 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze te geven. (de zg. zware voorhangprocedure) Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover. Geheimhouding: “De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op deze kavelverkoop en de koop-, ontwerp- en realisatieovereenkomsten wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Het college stelt de raad voor de geheimhouding op de kavelverkoop te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond en de geheimhouding op de koop-, ontwerp- en realisatieovereenkomsten te laten gelden tot het moment dat deze contracten zijn afgewikkeld.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.
Relevante eerdere besluiten	Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (2016/160736) in raadsvergadering 26 mei 2016

	Brief wethouder van Spijk, Schalkstad stand van zaken (2017/190387) in commissievergadering van 31 mei 2017
Besluit College d.d. 29 augustus 2017	1. Het college is voornemens te besluiten tot de verkoop van de kavel op het Florida- en Califoniëplein met het kadastrale nummer Haarlem II, sectie Y, nr. 2935 (gedeeltelijk) en Haarlem II, sectie X, nr. 1233 (gedeeltelijk) (bijlage 1) zoals aangegeven in de concept Koop- en realisatieovereenkomst Floridaplein (bijlage 2), aan AM B.V., onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. Het college legt op de kavelverkoop en de (concept) koop-, ontwerp- en realisatieovereenkomsten geheimhouding op met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding op de kavelverkoop geldt tot het moment van notariële levering van de grond. De geheimhouding op de koop-, ontwerp- en realisatieovereenkomsten geldt tot het moment dat deze contracten zijn afgewikkeld. 3. Het college verzoekt de raad de geheimhouding te bekrachtigen. de secretaris, de burgemeester,
Zienswijze raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot verkoop van de kavel op het Florida- en Califoniëplein met het kadastrale nummer Haarlem II, sectie Y, nr. 2935 (gedeeltelijk) en Haarlem II, sectie X, nr. 1233 (gedeeltelijk) (bijlage 1) zoals aangegeven in de concept Koop- en realisatieovereenkomst Floridaplein (bijlage 2), aan AM B.V. Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Na jarenlange plannenmakerij is er een doorbraak bereikt en kan de langverwachte uitbreiding van het Winkelcentrum Schalkwijk in Haarlem volgend jaar eindelijk van start.

Sinds 1990 zijn er al plannen voor vernieuwing van het winkelcentrum, echter deze resulteerde niet tot een daadwerkelijke ontwikkeling. In 2010 heeft de gemeente samen met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) het voortouw genomen om de ontwikkeling vlot te trekken. In 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Schalkstad geopend (besluit 2014/184918), met als doel door herontwikkeling het bestaande winkelcentrum Schalkwijk op te waarderen tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum. Om dit doel te bereiken wordt ingezet op modernisering van het bestaande winkelcentrum en nieuwe ontwikkelingen bij het winkelcentrum.

Medio 2016 heeft de gemeenteraad besloten te starten met de uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (besluit 2016/160736). Na dit besluit is een Europese aanbesteding met onderhandelingsprocedure doorlopen. De multidisciplinaire ontwikkelopgave van het Floridaplein en aanliggende openbare ruimte bleek zeer complex waardoor de aanbestedende dienst (gemeente) en de inschrijvende partijen zich maximaal hebben moeten inspannen om de aanbesteding succesvol af te ronden. Na een aanbestedingsprocedure van ca 9 maanden is het goede nieuws dat er één ontvankelijke definitieve inschrijving is welke voldoet aan alle eisen van de aanbesteding. De winnende inschrijver AM B.V. heeft inmiddels een gunningsbesluit gekregen onder voorbehoud dat de verkoop van de betreffende kavel door de gemeenteraad wordt goedgekeurd. Op het definitieve gunningsbesluit zit een van de wettelijke bezwarentermijn van 30 dagen.

De aanbesteding van het Floridaplein wordt door alle betrokken partijen bij het winkelcentrum met aandacht gevolgd. De komst van een grote nieuwe ontwikkeling in het winkelcentrum werkt als een vliegwiel voor andere delen van het winkelcentrum en is daarmee de start van de revitalisering van het winkelcentrum. Zo is de eigenaar van de VNU is bezig met plannen voor transformatie van kantoor naar wonen, zijn er gesprekken over het initiatief voor een markthal, worden de plannen voor een bioscoop en nieuwe commerciële ruimte uitvoering gereed gemaakt én wordt er met eigenaren aan de zuidkant van het winkelcentrum, inclusief de voormalige V&D, gekeken naar een integrale ontwikkelvisie van dit deel van het centrum. (brief Schalkstad stand van zaken, kenmerk 2017/190387).

2. Besluitpunten college

1. Het college is voornemens te besluiten tot de verkoop van de kavel op het Florida- en Californiëplein met het kadastrale nummer Haarlem II, sectie Y, nr. 2935 (gedeeltelijk) en Haarlem II, sectie X, nr. 1233 (gedeeltelijk) (bijlage 1) zoals aangegeven in de concept Koop- en realisatieovereenkomst Floridaplein (bijlage 2), aan AM B.V., onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college legt op de kavelverkoop en de (concept) koop-, ontwerp- en realisatieovereenkomsten geheimhouding op met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.

3. De geheimhouding op de kavelverkoop geldt tot het moment van notariële levering van de grond. De geheimhouding op de koop-, ontwerp- en realisatieovereenkomsten geldt tot het moment dat deze contracten zijn afgewikkeld.
4. Het college verzoekt de raad de geheimhouding te bekrachtigen.

3. Beoogd resultaat

Revitalisatie van het winkelcentrum Schalkwijk door de herontwikkeling van het Florida- en Californiëplein. Fase 1 en het resultaat van deze aanbesteding betreft de realisatie van nieuw vastgoed op het Floridaplein met ca. 4.600 m² supermarkt, ca. 1.000 m² detailhandel, 122 woningen, 36 zorgwoningen in het sociale segment en een openbare parkeergarage met ca. 600 plaatsen én de herinrichting van ca. 15.000 m² aanliggende openbare ruimte inclusief het verplaatsen van een brug en de aanleg van een nieuw marktplaats. Een impressie van het schets ontwerp is toegevoegd als bijlage 4.

4. Argumenten

Met de verkoop van dit kavel wordt vervolg gegeven aan eerdere besluitvorming

In vervolg op het besluit te starten met de uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (besluit 2016/160736) heeft er een Europese aanbesteding plaatsgevonden voor de ontwikkeling van het Floridaplein en de aanliggende openbare ruimte. De aanbesteding heeft geresulteerd in één geldige inschrijving welke voldoet aan de gestelde eisen. Hiermee is de aanbesteding geslaagd en is er dus een winnaar die het plan gaat uitvoeren. Het besluit tot het verkopen van de grond voor deze ontwikkeling is onderdeel van deze aanbesteding.

De ontwikkeling van het Floridaplein is passend binnen het bestemmingplan

Voor de revitalisering van het winkelcentrum Schalkwijk hebben de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) en de gemeente in gezamenlijkheid een plan gemaakt. De eerste aanzet tot uitvoering van dit plan is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan 1^e fase Schalkstad. De winnende inschrijving voor het Floridaplein past in het bestemmingplan.

De ontwikkeling op het Floridaplein is een gewenste uitbreiding van programma in het winkelcentrum

Een van de doelen is een stadsdeelcentrum van het winkelcentrum Schalkwijk te maken. Dit bereiken we door transformatie van een monofunctioneel winkelcentrum naar een multifunctioneel stadsdeel centrum. De ontwikkeling op het Floridaplein versterkt het stadsdeelcentrum door het realiseren van trekkers (2 supermarkten), het toevoegen van horeca (verblijfsfuncties), het versterken van de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit (beleving) maar vooral door het toevoegen van 158 woningen waardoor het gebied ook buiten de winkeltijden gaat leven.

Financiën

De verkoop van de kavel Florida- en Californiëplein is voorzien in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161. De voorliggende inschrijving voldoet aan de minimale prijs voor deze uitvraag.

Geheimhouding bijlagen 2 en 3: Koop-, ontwerp- en realisatieovereenkomst Floridaplein

Na gunning worden de (concept) koop-, ontwerp- en realisatieovereenkomsten (bijlagen 2 en 3) met AM B.V. definitief gemaakt.

Het door AM B.V. aangeboden plan (de inschrijving) wordt opgenomen in de te sluiten overeenkomsten. Deze overeenkomsten vormen de contractstukken voor het vervolgproces, ontwerp en uitvoering. Op deze overeenkomsten wordt geheimhouding opgelegd tot het moment dat deze contracten zijn afgewikkeld. Dit om de financiële belangen van de gemeente bij deze ontwikkeling te waarborgen.

Communicatie & Participatie heeft plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingplan
Bij maken van de plannen voor Schalkstad en het opstellen van het bestemmingsplan heeft er een traject van communicatie en participatie plaatsgevonden. De definitieve gunning van de aanbesteding Floridaplein is gecommuniceerd via de pers en sociale media. Verdere ambities rond de revitalisering van het winkelcentrum worden samen met de CVvE gemaakt en worden besproken met de winkeliers. Voor de start van de uitvoering wordt er met de CVvE en afzonderlijke winkeliers afgestemd hoe de werkzaamheden het beste uit te voeren. Doel is minimale overlast voor winkeliers en bezoekers van het winkelcentrum. Bezoekers zullen via de pers, de CVvE en met communicatie op locatie worden geïnformeerd over de werkzaamheden.

5. Risico's en kanttekeningen

Bij aanbestedingen is er altijd een risico op juridische procedures

De aanbesteding van het Floridaplein betreft een complexe multidisciplinaire ontwikkelopgave. Voor drie partijen bleek de opgave niet haalbaar en deze zijn allen in verschillende fasen van het aanbestedingsproces uitgestapt. Het risico bestaat dat partijen, om nu nog onbekende redenen, bezwaar maken op de uitkomst van de aanbesteding. In dat geval zal een juridische procedure kunnen volgen.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en Parkeerovereenkomst (POK)

Met de CVvE worden nog nadere afspraken gemaakt over de samenwerking t.a.v. verdere ontwikkelingen bij het winkelcentrum (SOK) en de gezamenlijke parkeerexploitatie in het gebied inclusief het gezamenlijk eigendom van de nieuwe parkeergarage (POK). Deze gesprekken bevinden zich in een vergevorderd stadium maar blijken voor de POK ingewikkeld vanwege faciliteiten. In de te sluiten overeenkomsten met AM B.V. is een opschortende voorwaarde opgenomen dat de gemeente geen overeenkomst met A.M. B.V. hoeft te sluiten zolang er geen akkoord is met de CVvE over de SOK en POK.

6. Uitvoering

Aan de winnende inschrijver AM B.V. is inmiddels een definitief gunningsbesluit gezonden onder voorbehoud dat de verkoop van de betreffende kavel door de gemeenteraad wordt goedgekeurd.

Na de goedkeuring van de gemeenteraad worden de koop-, ontwerp en realisatieovereenkomsten met AM B.V. definitief gemaakt. In oktober 2017 volgt ondertekening van de definitieve overeenkomsten.

In het eerste kwartaal 2018 start de gemeente met het bouwrijp maken van het Florida- en Californiëplein, te beginnen met het verleggen van kabels en leidingen en riool. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond. Deze werkzaamheden zijn voorzien in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161.

Eind 2018 kan AM B.V. beginnen met de uitvoering van het bouwplan voor het Floridaplein.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Verkooptekening kavel Floridaplein

Bijlage 2: Koop- en realisatieovereenkomst ontwikkeling Floridaplein (GEHEIM)

Bijlage 3: Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage Floridaplein (GEHEIM)

Bijlage 4: Impressie bouwplan Floridaplein en openbare ruimte