

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 17 februari 2014
Ons kenmerk 2014/064672
Contactpersoon M. Matthijse
Doorkiesnummer 023 5113927
E-mail m.matthijse@haarlem.nl
Onderwerp Schalkstad stand van zaken

Geachte leden van de Commissie Ontwikkeling,

Op 10 januari jl. heb ik u een rapportage doen toekomen van de directie Schalkstad bv over de voortgang van het project. Nu met een aantal eindgebruikers en investeerders afspraken zijn gemaakt is het project Schalkstad terechtgekomen in de fase van voorbereiding voor de uitvoering. In deze brief informeer ik u over de actuele stand van zaken en de planvorming zoals die momenteel plaatsvindt. De overgang naar de voorbereidingsfase vraagt ook om het herdefiniëren van de eigen rol en de samenwerking met externe partijen.

Stand van zaken planvorming Schalkstad

deelplannen

In de voortgangsrapportage heeft u kunnen zien dat het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp van 2010 is geactualiseerd en aangepast aan de mogelijkheden van de huidige tijd. Er is sprake van een kleiner programma, maar wel voldoende om de huidige winkelstructuur te versterken en de aantrekkelijkheid voor consumenten, winkeliers en vastgoedeigenaren te verbeteren. De PS heeft momenteel, naast afspraken met AH, de bouwer voor de bioscoop, de ontwikkelaar voor de Nicepassage en de non-foodtrekker en de vastgoedeigenaren aan de Europaweg, ook besprekingen lopen met een tweede supermarkt in het prijsvriendelijk segment, de exploitant van de zorgwoningen, de exploitant van de Markthal en de gemeente over de mogelijke vestiging van een bibliotheek en een Centrum voor Jeugd en Gezin.

Met de belanghebbenden in de Zuidstrook van Schalkstad zijn besprekingen gestart om te kijken hoe tot een integrale afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden kan worden gekomen.



Kader

Een belangrijke vraag op dit moment is hoe om te gaan met dreigende winkelleegstand. Afnemende consumentenbestedingen en veranderend winkelgedrag bedreigen de fijnmazige Nederlandse winkelstructuur. Hier moeten we heldere keuzes maken: niet overal meer investeren, maar alleen in de gebieden die op stedelijke en regionale schaal van belang zijn. Dat geldt zeker ook voor Schalkstad. In de distributieplanologische verkenningen van MRA heeft Schalkstad dan ook prioriteit gekregen. De investering in Schalkstad moeten dan wel weer zo zijn gericht dat ze de kwaliteit en de structuur van het winkelcentrum verbeteren. Dat gebeurt ook met de huidige plannen. Van een langgerekt winkelcentrum dat wegloopt naar verspreide parkeergebieden met een zeer matige uitstraling ontstaat nu een winkelcentrum waarin droog en veilig geparkeerd kan worden en de consumenten in een vloeiende beweging langs de winkels worden geleid. Het winkelcentrum wordt daarnaast ook verder uitgebreid met horeca, maatschappelijke voorzieningen en een bioscoop.

Met deze visie in het achterhoofd en om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan te toetsen zijn het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp en de grondexploitatie aangeboden aan de gemeente en de CVvE, de aandeelhouders van Schalkstad BV. Met Jo Coenen zijn nieuwe afspraken gemaakt om als supervisor de kwaliteit van de plannen te bewaken. Ook de parkeerexploitatie is aangeboden aan de samenwerkende partijen in Schalkstad ter toetsing. Ik verwacht dat deze voorstellen in april of mei aan de gemeenteraad ter besluitvorming kunnen worden aangeboden.

De gemeente heeft inmiddels de voorbereidingen voor het bestemmingsplan opgestart, in planningstermen het kritische pad om tot vergunningverlening te komen. Ook hierover wordt u in april/mei nader geïnformeerd.

Samenwerking

In de haalbaarheidsfase is intensief samengewerkt met de CVvE in de PS. De samenwerking in de PS vindt plaats met als doel:

- een optimale afstemming tussen de gemeentelijke belangen en de belangen van de vastgoedeigenaren;
- beperking van de risico's van het project tot het ingebrachte kapitaal, en
- fiscale transparantie.

Ook in de volgende fase blijft de samenwerking met de CVvE onverminderd van belang. De PS wordt deze maand definitief opgericht om juridisch, maar ook in de communicatie naar externe partijen in alle gevallen een consistente koers te varen. De gemeente houdt in alle gevallen haar publiekrechtelijke taken (bestemmingsplan, vergunningverlening en kostenverhaal). Op een aantal andere punten moet opnieuw worden nagedacht over de rol- en taakverdeling.

Een ander aandachtspunt is de realisatie van de parkeergarage op het supermarktenblok. De gemeente en de CVvE werken reeds sinds 2007 samen aan het onderhoud van de bestaande parkeerplaatsen en sparen tegelijkertijd voor de investeringen in de nieuwe parkeerplaatsen, en dat naar rato van het eigendom (gemeente 60% maaiveldparkeren/CVvE 40% parkeergebouw).



Haarlem

3

Voor het toekomstig eigendom van de parkeergarage op het supermarktenblok zijn verschillende mogelijkheden: een externe partij, de CVvE, de gemeente of de samenwerking. Hiervoor zal ik u na uitwerking een voorstel voorleggen.

Tot slot

Ik vertrouw erop dat we nu, na lange voorbereiding, aan de slag kunnen in Schalkstad. Zodra de toetsing door gemeente en CVvE is afgerond zal ik deze aan uw raad voorleggen ter vaststelling. We staan aan de vooravond van een belangrijke stap in ons streven om Schalkstad een grote kwaliteitsimpuls te geven.

Met vriendelijke groet,

Drs. Ewout P. Cassee