

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 7 juni 2018
Ons kenmerk 2018/294407
Contactpersoon M. Kaldenhoven
Doorkiesnummer 023 – 511 5257
E-mail m.kaldenhoven@haarlem.nl
Onderwerp Centrum Schalkwijk, stand van zaken

Geachte leden van de commissie ontwikkeling,

Na lange voorbereiding zijn de werkzaamheden rond het winkelcentrum Schalkwijk eindelijk van start gegaan. Dit betreffen de voorbereidende werkzaamheden voor de uitvoering van de eerste fase Schalkstad. Hiermee is de transformatie en revitalisatie noodlijdend monofunctioneel winkelcentrum naar het multifunctioneel stadsdeelhart "Centrum Schalkwijk" ingezet. Uw raad heeft gevraagd ook met de vastgoedeigenaren aan de zuidzijde van het centrum in overleg te treden om te komen tot integrale plannen voor de verdere ontwikkeling van Centrum Schalkwijk. Voor dit gebied vormen zich nu de ruimtelijke en programmatische contouren voor een volgende fase van de (her)ontwikkeling van Centrum Schalkwijk. In deze brief bericht ik u over de voortgang van de verschillende plannen in dit gebied. De komende periode zullen de verschillende deelinitiatieven in besluitvorming worden gebracht.

Fase 1: Centrum Schalkwijk

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie uit 2000 is door de supervisor van Centrum Schalkwijk Jo Coenen Architect en Urbanist (JCAU) een masterplan (2014) gemaakt voor centrum Schalkwijk om het winkelcentrum te revitaliseren. Het winkelcentrum wordt een stadshart door menging met andere functies en verhoging van de verblijfskwaliteit. In 2014 is besloten tot een eerste fase van centrum Schalkwijk, passend bij de beperkte marktmogelijkheden van dat moment. Voor de fase 1 is vervolgens een onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld waar de verschillende plandelen in passen. De uitwerking is aan de verschillende initiatiefnemers, eigenaren en ontwikkelaars. Het ruimtelijk en welstandskader wordt bewaakt door JCAU, die dit met regelmaat afstemt met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het betreft de volgende deelplannen:



Floridaplein – supermarkten, winkels, horeca, (zorg)woningen en parkeergarage

AM is als winnaar van de gemeentelijke aanbesteding (kenmerk 2017/589199) haar plan aan het uitwerken in afstemming met de supervisor JCAU. De planning is om nog voor de zomer een omgevingsvergunning aan te vragen waarna de bouw eind dit jaar kan starten. Ter voorbereiding daarop worden nu de benodigde gronden bouwrijp gemaakt in het 3^e en 4^e kwartaal van dit jaar.

Nicepassage – bioscoop en winkels

De bioscoop is recentelijk gewisseld van eigenaar. De nieuwe eigenaar en exploitant Kinopolis is momenteel in overleg met de BAM, de ontwikkelaar van het complex waar de bioscoop onderdeel van is (Nicepassage zuid), om het ontwerp aan te passen aan haar eigen huisstijl. Op korte termijn worden de vorderingen hieromtrent gestemd met de supervisor JCAU. Kinopolis koerst af op opening van de bioscoop uiterlijk met kerst 2019.

Het ontwerp voor de Nicepassage noord (winkelruimte) is reeds geaccordeerd door de supervisor JCAU. Zodra de eigenaar een huurder heeft gevonden voor deze winkelruimte zal er een omgevingsvergunning worden aangevraagd en zal er worden overgegaan tot realisatie.

Europaweg - winkels

Het ontwerp voor de Europaweg (winkelruimte) is reeds geaccordeerd door de supervisor JCAU. De eigenaren van dit plandeel zijn in overleg met een aantal potentiële huurders. In de planning is dit plandeel volgend op de ontwikkelingen van het Floridaplein en Nicepassage. Met de eigenaren wordt gekeken of deze ontwikkeling naar voren kan worden gehaald.

Fase 2: Centrum Schalkwijk, zuidzijde

Bij de besluitvorming over de eerste fase (kenmerk 2015/317036) heeft de raad aandacht gevraagd voor de positie van andere vastgoedeigenaren in het winkelcentrum. Specifiek ging het over een partij die een koopoptie had verworven voor het voormalig TPG-pand aan de Costa Del Sol. Besloten is het bestemmingsplan voor de eerste fase doorgang te laten vinden en over te gaan tot een tweede fase, te weten de zuidzijde van het centrum.

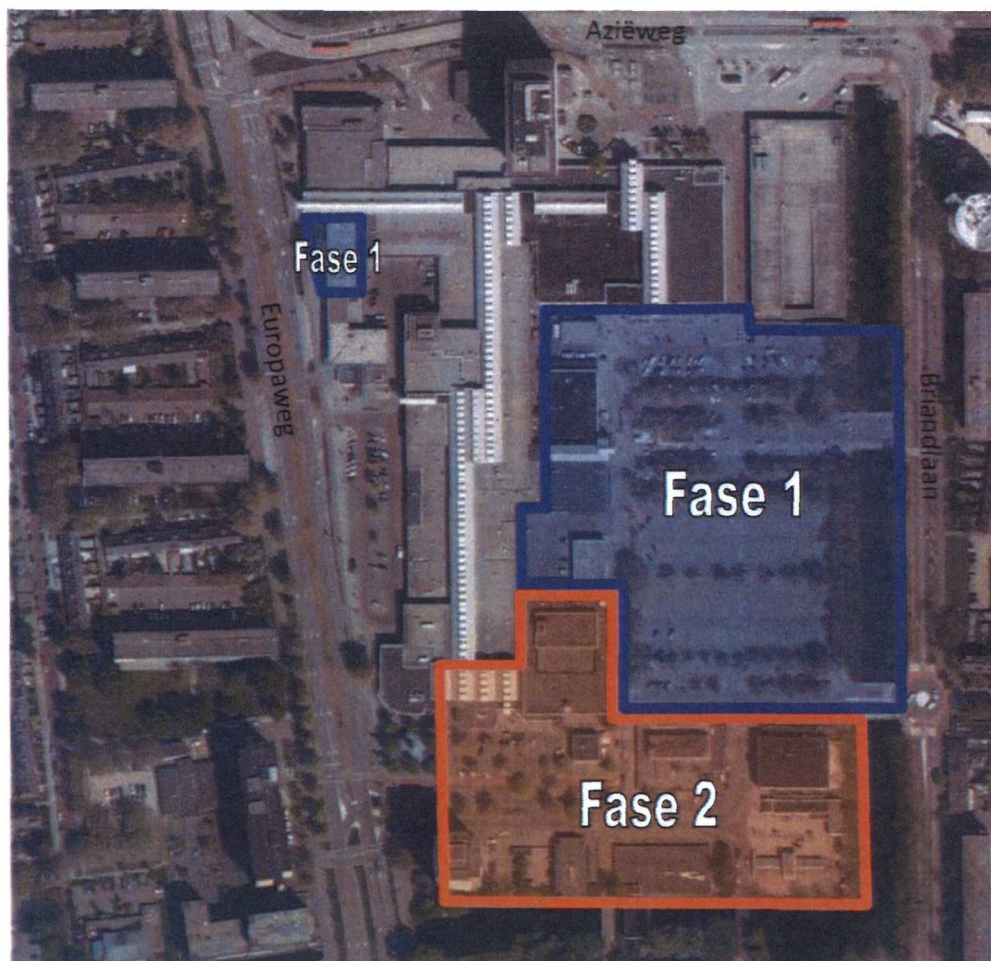
Met de verschillende initiatiefnemers, eigenaren en ontwikkelaars heeft er de afgelopen jaren overleg plaatsgevonden over de ontwikkelingsmogelijkheden van fase twee. Deze gesprekken zijn in een stroomversnelling geraakt door het faillissement en de verkoop van het V&D pand aan een ontwikkelaar en de verwerving van de Carwash en TPG-pand, gelegen in het zelfde gebied, ook door een ontwikkelaar.

Door de dominante aanwezigheid van ontwikkelaars in fase twee heeft de gemeente het initiatief voor een plan in eerste instantie bij de marktpartijen neergelegd met de volgende uitgangspunten:

- Er dient sprake te zijn van een integraal plan;
- De gemeente is bereid haar gronden in te brengen tegen marktconforme voorwaarden;



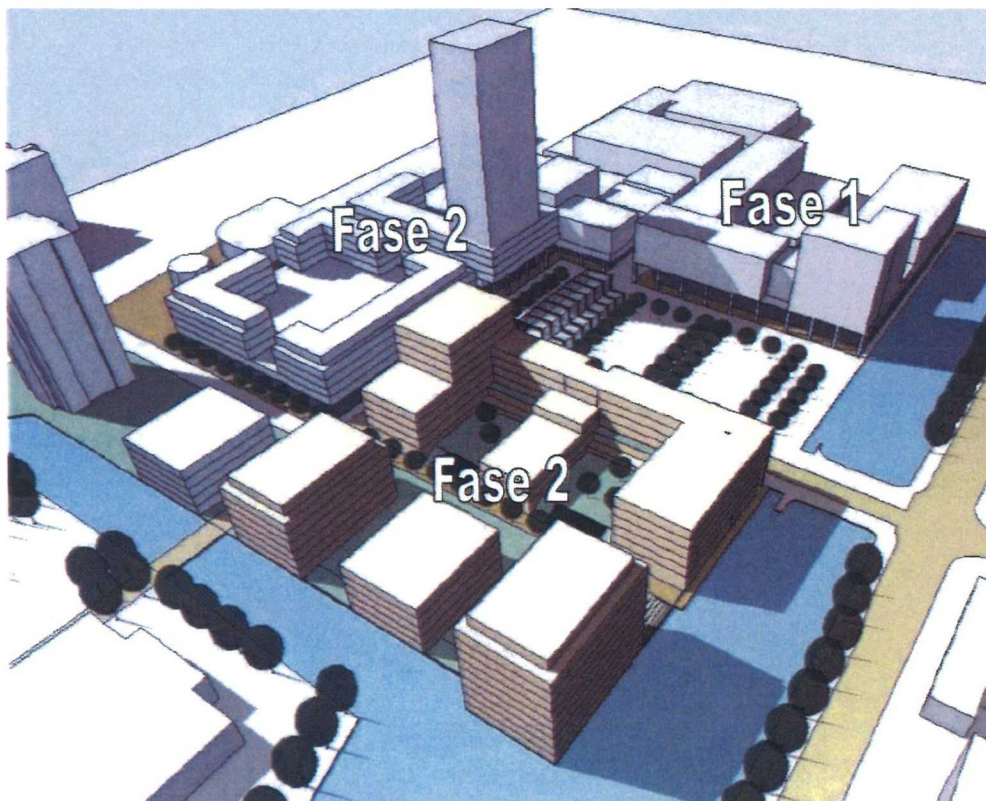
- De planontwikkeling dient voor de gemeente minimaal budgettair neutraal te zijn.



Afbeelding 1: Kaart plangebied Centrum Schalkwijk fase 1 en fase 2

Fase 2 blijkt een ingewikkelde opgave. Het opstellen van een stedenbouwkundig en programmatisch integraal plan voor centrum Schalkwijk in relatie tot de eigendomsgrenzen van partijen enerzijds en de financiële haalbaarheid anderzijds. De hoge kosten van bouwen in dit plangebied, onder meer vanwege hoge en snel stijgende bouwkosten, architectonische kwaliteit, kosten gebouwd parkeren, duurzaamheidsmaatregelen en inbreng en afwaardering van commercieel vastgoed, maakt dat een stevig programma nodig is om die kosten te kunnen dragen. De opbrengsten daarentegen worden momenteel nog niet heel hoog ingeschat. Het aantal winkelmeters wordt teruggedrongen, een algemene doelstelling van het winkelcentrum wat kampt met een structurele leegstand van ca. 20 procent. Daarvoor in de plaats komt een substantieel woningprogramma en deels een maatschappelijk programma voor publiekstrekkende centrum functies zoals de bibliotheek Schalkwijk, het Sociaal wijkteam en het Centrum voor Jeugd en Gezin. Om tot programmatische optimalisatie binnen een verantwoord stedenbouwkundig kader te komen heeft de gemeente, in samenspraak met de supervisor en de

marktpartijen, het stedenbouwkundigontwerp versimpeld door een structuur te kiezen die het mogelijk maakt voor eigenaren om zelfstandig te ontwikkelen. Partijen zijn niet meer afhankelijk van elkaars eigendommen. Afstemming met Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) en de individuele eigenaren in het gebied moet nog plaats vinden. Dat kader biedt op dit moment voldoende zicht op een haalbare gebiedsexploitatie voor de gemeente, waarmee het plan in beginsel economisch uitvoerbaar is.



Afbeelding 2: Concept stedenbouwkundig plan Centrum Schalkwijk fase 2

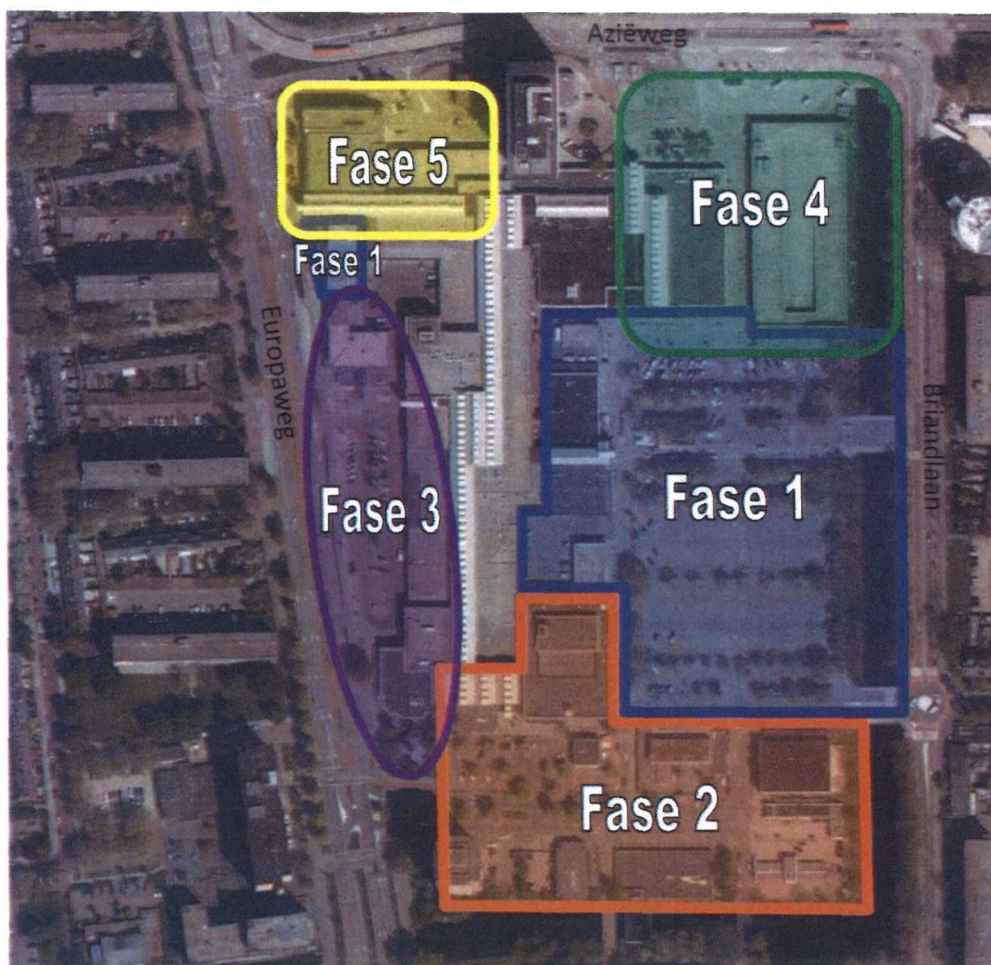
Met dit plan kan de gemeente het overleg vervolgen met de ontwikkelaars over de financiële randvoorwaarden voor de grondinbreng in combinatie met het kosten verhaal. De hoge kosten en de beperkte opbrengstpotentie dwingen tot scherpe keuzes en een reële risicoschatting van de marktmogelijkheden. De uitgewerkte stedenbouwkundige visie wordt in de tweede helft van 2018 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Toekomstige fasen

De ontwikkeling van fase 1 is een vliegwiel voor de verdere noodzakelijke ontwikkelingen in het Centrum Schalkwijk. Fase 2 is hiervan een goed voorbeeld, maar meer ingrepen zijn nodig te komen tot revitalisatie en een toekomstbestendig Centrum Schalkwijk. De supervisor JCAU heeft bij de ARK de mogelijkheden van fase 2 gepresenteerd en ook een doorkijk gegeven naar verdere fasen, die, door de voortgang van fase 2 en de aantrekkende markt, een logisch vervolg lijken voor het centrum. In overleg met de ARK is besloten dat JCAU haar masterplan update om



ook toekomstige ontwikkelingen te kunnen kaderen en beoordelen. JCAU zal gezien de grote stroom aan concrete (deel)plannen ook een beeldkwaliteitsplan opstellen.



Afbeelding 3: Kaart plangebied Centrum Schalkwijk fasen 1 t/m 5

Overige initiatieven

De Markthal

Met de initiatiefnemer voor de Markthal is een intentieovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer werkt het plan voor de Markthal nu verder uit. De gemeente ziet het plan tegemoet.

Ceylonpoort (voormalig VNU-kantoor)

De kantoorstoren zal worden getransformeerd naar een woontoren met ca. 140 appartementen en met commerciële ruimten op de begane grond. De ontwikkelaar is zijn plan deels aan het herzien. Voor de zomer wil de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst sluiten waarna er een bouwvraag voor het plan zal worden aangevraagd. Doel is dit jaar starten met de uitvoering.



Haarlem

6

Toekomstvisie Centrum Schalkwijk

Het bestuur van de CVvE van het winkelcentrum Schalkwijk laat onderzoek doen naar de toekomst van het (winkel) centrum. De gemeente, ondernemers en eigenaren nemen deel aan dit onderzoek. Er dient een objectieve, realistische inschatting te worden gemaakt van de haalbare winkelomvang en de passende branchering, alsmede een visie op de mogelijkheden van overige functies in het centrumgebied, ter verbetering van de aantrekkingskracht van het centrum voor de wijk, de stad en de regio. De toekomstvisie zal zich uitspreken over uitbreiding, inkrimping en/of transformatie van het centrum en daarmee een onderlegger zijn voor een ruimtelijke en programmatische visie op het centrum Schalkwijk.

Tot slot

Met de oogst van afgelopen collegeperiode ligt er een solide basis voor het verder verbeteren en versterken van het Centrum Schalkwijk. 20 jaar planvorming heeft geresulteerd in de start van fase 1 en de voorbereidingen van fase 2. Noodzakelijke planvorming om deze snel groeiende wijk Schalkwijk een volwaardig en multifunctioneel stadsdeelcentrum te geven. De start is er, maar de opgave is groot en ingewikkeld waardoor het maken van lastige keuzes onvermijdelijk is. Ik hoop dat bij alle keuzes het belang van het centrum voor de wijk en de stad voorop blijft staan en dat de revitalisering aan het einde van de komende bestuursperiode is voltooid.

Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk