



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de gemeenteraad van Haarlem
t.a.v. Commissie Ontwikkeling

Datum 8 december 2015
Ons kenmerk 2015/508600
Contactpersoon M. Matthijssse
Doorkiesnummer 023-5113927
E-mail m.matthijssse@haarlem.nl
Onderwerp Stand van zaken project Schalkstad

Geachte leden van de Commissie,

Middels deze brief willen wij u graag informeren over de voortgang binnen het project Schalkstad. Het komende jaar zullen meerdere besluiten moeten worden genomen en middels deze brief willen wij u vooraf informeren over de onderwerpen die er spelen. Hierbij zal ik ingaan op de volgende onderdelen:

1. De parkeergarage
2. De Zuidstrook Schalkstad
3. De aanpassing van de samenwerking
4. De voorbereiding van de aanbesteding
5. De Gemeentelijke Grondexploitatie
6. Het bestemmingsplan

De parkeergarage

Begin dit jaar is de commissie gevraagd te adviseren over het voorstel van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkswijk (CVvE) om de gezamenlijke parkeerexploitatie en het opdrachtgeverschap voor de bouw van de nieuwe garage te verschuiven naar de CVvE (2015/059097). Hierbij vroeg de CVvE ook om het gebruiksrecht van de gemeentelijke parkeerplaatsen en om een lening van de gemeente. De commissie Bestuur heeft negatief geadviseerd tenzij de uitwerking van de business case parkeren voor de gezamenlijke exploitatie en die waarbij de CVvE deze zelfstandig draagt, zou leiden tot een ander inzicht. Inmiddels heeft de CVvE het voorstel voor een zelfstandige exploitatie ingetrokken. Hiermee is deze optie komen te vervallen. De gezamenlijke ontwikkeling en parkeerexploitatie wordt nu verder uitgewerkt. Dit vergt meer tijd dan vooraf ingeschat. Inmiddels is het technisch programma van eisen uitgewerkt en de raming van de bouwkosten valt lager uit dan oorspronkelijk geraamd.



Haarlem

2015/508585

2

Op dit moment concentreren wij ons nu op het aanpassen van de parkeersamenwerking waarbij we de nieuwe garage gezamenlijk met de CVvE gaan realiseren en exploiteren. Voor het eind van het jaar zal voor de parkeergarage aan u een nota worden gezonden waarbij wij u vragen te adviseren over de voorgenomen investeringsverdeling.

De Zuidstrook Schalkstad

Voor de zuidstrook Schalkstad – die buiten de 1^e fase valt - heeft de gemeenteraad het college verzocht te onderzoeken in hoeverre hier ontwikkeling mogelijk is, omdat diverse ondernemers daarop aandrongen. Daarbij was een integrale planvorming een randvoorwaarde. Voor de stedenbouwkundige opzet is een eerste aanzet beschikbaar, opgesteld in overleg met supervisor Jo Coenen. Er is nog geen integraal plan van de eigenaren in de zuidstrook, dat uitvoerbaar is en past in de uitgangspunten. Over het winkelprogramma zijn partijen het onderling nog niet eens geworden. Op grond van de marktontwikkelingen waarbij rekening wordt gehouden met de toegenomen leegstand in het winkelcentrum Schalkwijk wordt geadviseerd op dit moment geen *uitbreidingsmarktruimte* te bieden voor nieuwe detailhandel in de zuidstrook (DPO advies BRO, juni 2015). De realisatie van andere functies in de zuidstrook, zoals woningbouw is conform de structuurvisie Schalkstad 2025 uiteraard wel nog steeds mogelijk. Met dit uitgangspunt zal het gesprek met de eigenaren worden voortgezet.

De mogelijkheid van nieuwe winkels in de zuidstrook ter vervanging van andere winkelruimtes elders in Haarlem (*vervangingsmarktruimte*) maakt deel uit van de brede Haarlemse visie op detailhandel, waarover u door wethouder Langenacker geïnformeerd zal worden.

Aanpassen samenwerking

De gemeente en de CVvE hebben voor de planvorming van het project Schalkstad gezamenlijk de Projectmaatschappij Schalkstad opgericht. De planvorming voor de eerste fase is dit jaar afgerond. In de informatienota over de informatiebrief PS stand van zaken Schalkstad van februari is gemeld dat de gemeente en de CVvE in overleg zijn om de juridische entiteit van de projectmaatschappij te ontbinden en over te gaan naar een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (2015/56954). Deze nieuwe samenwerking moet beter aansluiten bij de taken en verantwoordelijkheden van beide partijen tijdens de uitvoeringfase. Hierover zult u voor het eind van het jaar verder worden geïnformeerd.

Vorbereiding Aanbesteding

De gemeente is de aanbestedende partij voor de verkoop van de kavel waar de nieuwe supermarkten, parkeergarage, horeca en woningen zullen komen op het Floridaplein. Omdat de gemeente (mede) opdrachtgevende partij is van de parkeergarage in dit bouwblok wordt een Europese aanbestedingsprocedure gevolgd. De aanbestedingsdocumenten zijn inmiddels in een vergevorderd stadium.



Haarlem

2015/508585

3

Wanneer er besluiten genomen zijn over de nieuwe samenwerkingsvorm en het opdrachtgeverschap van de parkeergarage kan de aanbesteding worden opgestart. Er wordt aangekoerst op begin 2016. Vanuit de markt is er veel interesse voor het project.

Gemeentelijke Grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is als gevolg van de vertraging en actualisaties in het project onder druk komen te staan maar wel nog steeds positief. Een positieve ontwikkeling is dat de markt voor woningbouw weer aantrekt. Mutaties zullen worden verwerkt in de jaarrekening en Meerjaren Programma Grondexploitatie.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling is op 1 oktober 2015 door de raad vastgesteld en de beroepstermijn liep tot en met 26 november 2015. Er zijn drie beroepen ingesteld tegen het plan. De Crisis- en herstelwet is van toepassing op deze bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat de beroepsprocedure versneld wordt afgehandeld door Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak en halverwege volgend jaar is afgerond. Dit betekent dat wanneer de uitspraak van Raad van State in lijn is met het raadsbesluit, dit geen vertragende werking heeft voor de realisatie van het project.

De laatste loodjes wegen het zwaarst. Hopende u te hebben geïnformeerd en hopende op korte termijn te kunnen starten.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

J. Scholten

de burgemeester,

mr. B.B. Schneiders