



<b>Onderwerp</b> Vaststellen Anterieure Overeenkomst Rootz, Schalkwijk Midden	
Nummer	2023/170705
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dijk, I
Telefoonnummer	023-511 4034
Email	dijki@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Ontwikkelaar Rootz (combinatie van Amvest en Dura Vermeer) wil in Schalkwijk Midden op het voormalige Belcanto-terrein 634 woningen en 40 zorgunits gaan bouwen, inclusief commerciële- en maatschappelijke functies en gebouwde parkeervoorziening. Deze ontwikkeling draagt hiermee substantieel bij aan de 10.000 woningen die Haarlem uiterlijk voor 2030 wil bouwen, zoals opgenomen in het nieuwe coalitieakkoord "<i>Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad</i>". Veruit het grootste deel van de woningen van Rootz zijn middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.</p> <p>Voor deze ontwikkeling is d.d. 26 oktober 2021 het stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst. Door het aangaan van de anterieure overeenkomst worden alle privaatrechtelijke afspraken omtrent de realisatie van deze plots vastgelegd. Zo worden de benodigde grondtransacties, de kosten van ambtelijke inzet, afspraken over woon- en niet-woonprogramma en financiële bijdragen voor de aanleg en het beheer van de Openbare Ruimte door de gemeente, geregeld.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van deze Anterieure Overeenkomst. Het college stuurt dit besluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Collegebesluit vaststellen stedenbouwkundig plan Rootz (<a href="#">2021/506880</a>), 26 oktober 2021;</li><li>- Collegebesluit vaststellen Ontwikkelovereenkomst, 20 juni 2017 (<a href="#">2017/274494</a>);</li><li>- Raadsbesluit vaststellen Ontwikkelkader Schalkwijk Midden (<a href="#">2017/238496</a>), 20 juli 2017 bestaande uit de volgende drie elementen:<ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen</i>, versie 24 mei 2017 zoals in overleg tussen Partijen opgesteld</li><li>2. <i>De Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart, versie 20 juni 2017</i></li></ol></li></ul>

	<i>3. Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen, versie d.d. 4 mei 2017, zoals in overleg met de Ontwikkelaars opgesteld</i>
Besluit College d.d. 21 februari 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De Anterieure Overeenkomst inclusief bijlagen vast te stellen en over te gaan tot ondertekening van de overeenkomst.</li> <li>2. Ontheffing te verlenen op basis van artikel 3.4.2 lid 2 van de Huisvestingsverordening voor de opkoopbescherming voor de categorie middeldure huurwoningen (laag en hoog) en de vrije sector huurwoningen. Deze woningen mogen worden verkocht aan een belegger.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="margin-left: 200px;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

Op 20 juli 2017 heeft de raad het ontwikkelkader Schalkwijk-midden vastgesteld, dat de basis biedt voor een nieuwe aanpak van de gebiedsontwikkeling. Het ontwikkelkader is gebaseerd op het concept "Stad tussen de bomen" waarbij een autoluw stedelijk landschap wordt aangelegd met daarin verschillende gebouwen. Het stedelijk landschap bestaat uit een centrale corridor en een drietal centrale pleinruimtes. De gebouwen zijn zowel georiënteerd op de stadsstraat Europaweg als op de groene corridor aan de binnenzijde van het gebied. Het ontwikkelkader legt de ontwikkelruimte per plot vast, waarbij iedere eigenaar de mogelijkheid heeft om onafhankelijk en gefaseerd de eigen kavel(s) te ontwikkelen.

Ontwikkelaar Rootz wil in Schalkwijk Midden op het voormalige Belcanto terrein 634 woningen en 40 zorgunits gaan bouwen, inclusief parkeren, commerciële en maatschappelijke functies. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan vastgesteld door het college op 26 oktober 2021 (2021/506880).

Het stedenbouwkundig plan (SP) is een uitwerking van de kaders zoals door de Raad vastgesteld. Dit omvat onder meer randvoorwaarden gesteld aan mobiliteit, woningbouw, economische functies en voorzieningen, groen, ecologie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit en architectonische beeldkwaliteit. Het stedenbouwkundig plan wordt verder uitgewerkt naar een DO voor de gebouwen en inrichting van de plots en uiteindelijk naar een aanvraag omgevingsvergunning.

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst (AO). Door het aangaan van de anterieure overeenkomst worden alle privaatrechtelijke afspraken omtrent de realisatie van deze plot vastgelegd. Zo worden onder meer de grondtransacties, de gemaakte



ambtelijke kosten, afspraken over woon- en niet-wonen programma en financiële bijdragen van de ontwikkelaar voor de aanleg en het beheer van de Openbare Ruimte geregeld.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De Anterieure Overeenkomst inclusief bijlagen vast te stellen en over te gaan tot ondertekening van de overeenkomst;
2. Ontheffing te verlenen op basis van artikel 3.4.2 lid 2 van de Huisvestingsverordening voor de opkoopbescherming voor de categorie middeldure huurwoningen (laag en hoog) en de vrije sector huurwoningen.

## **3. Beoogd resultaat**

Met het afsluiten van de anterieure overeenkomst worden alle privaatrechtelijke afspraken omtrent de realisatie van deze plot vastgelegd. Het sluiten van deze overeenkomst is een voorwaarde voor de vergunningverlening voor de ontwikkeling van de woningen en de maatschappelijke en commerciële voorzieningen op deze plots.

## **4. Argumenten**

### *4.1 Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave*

Het plan van Rootz voorziet in het slopen van de bestaande gebouwen en het toevoegen van acht nieuwe gebouwen, waarin 634 woningen en 40 zorgunits worden gerealiseerd. Het draagt daarmee substantieel bij aan de 10.000 woningen die Haarlem voor 2030 wil bouwen, zoals opgenomen in het nieuwe coalitieakkoord "*Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad*". Het aanbod is hoofdzakelijk gericht op starters op de woningmarkt, maar ook een deel is goed geschikt en aantrekkelijk voor senioren. In de ontwikkelovereenkomst van 2017 waren geen concrete afspraken gemaakt over woningbouw categorieën. Samen met de ontwikkelaar vindt het college het belangrijk dat er veel betaalbare koop- en huurwoningen worden gerealiseerd in Rootz. In onderhavige anterieure overeenkomst is derhalve overeengekomen dat een groot deel van de woningen wordt gerealiseerd in de categorieën middeldure huur en betaalbare koop. Van de in totaal 634 woningen worden er 234 (= 37%) middeldure huur laag gebouwd, 96 (= 15%) middeldure huur hoog en 194 (= 30%) in de betaalbare koop. Er worden 110 (= 17%) vrije sectorwoningen gebouwd.

Er zijn met betrekking tot het woningbouwprogramma reeds in de ontwikkelovereenkomst van 2017 afspraken gemaakt, dus voordat de nota 'Kaders en instrumenten' werd vastgesteld in 2018. Schalkwijk Midden valt daarom onder het 'overgangsrecht', en voor de ontwikkeling van Rootz gelden daarom maatwerkafspraken.

De middeldure huurwoningen mogen conform het vastgestelde woonbeleid worden omgezet naar koopwoningen in dezelfde vergelijkbare prijscategorie. Volkshuisvestelijk sluit deze programmatische

ruimte aan bij het woonbeleid en het biedt de ontwikkelaar in relatie tot de huidige marktontwikkelingen meer flexibiliteit. Dit vergroot de keuzevrijheid van de ontwikkelende partij, waardoor sneller tot realisatie kan worden overgegaan.

Gezien de premature stand van het ontwerp, alsmede in relatie met de huidige ontwikkelingen op de woningbouwmarkt, kan het programma qua aantallen nog wat wijzigen. Deze flexibiliteit is toegevoegd om te bevorderen dat de ontwikkelaar in de huidige marktcondities kan starten met realisatie. Ten aanzien van de woningcategorieën geldt een afwijkingspercentage van 10% ten aanzien van het aantal woningen. Randvoorwaarde bij de toepassing hiervan is dat het project onverkort voldoet aan de harde eisen die worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit: het maximaal te realiseren metrage bruto vloeroppervlak, en het minimaal te realiseren metrage onverharde, volle grond ten behoeve van bomen.

#### *4.2 Ontheffing wordt verleend voor verkoop van huurwoningen in project aan belegger*

In de Huisvestingsverordening van gemeente Haarlem is een vergunningplicht voor de verhuur van (voormalige) koopwoningen opgenomen. Het is partijen al lange tijd bekend dat de middeldure huurwoningen en de vrije sector woningen in dit project worden ontwikkeld als beleggershuurwoningen en zullen worden geleverd aan een belegger. Het huurprogramma is als zodanig ook vastgelegd in het SP. Dit maakt dat er in dit geval door het College op basis van artikel 3.4.2 lid 2 van de Huisvestingsverordening ontheffing wordt verleend. Het gaat hier namelijk om omstandigheden die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid [verbod op in gebruik geven] naleeft.

#### *4.3 Deze ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen van de WBI subsidie*

Gemeente Haarlem heeft voor Schalkwijk Midden van het Rijk een subsidie ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls (WBI). Een belangrijke voorwaarde voor deze subsidie is dat een afgesproken aantal woningen bij eerste verhuur in de WBI categorie betaalbare woningen valt. Rootz levert in dit segment 428 woningen op (234 middeldure huur en 194 betaalbare koop) en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen van de WBI subsidie.

#### *4.4 Er is overeenstemming over het kosten verhaal, exploitatiebijdrage en planschade*

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het vaststellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wro en zijn alle (financiële) afspraken en uitgangspunten inzake de realisatie vastgelegd. Het kostenverhaal moet geregeld zijn voordat de omgevingsvergunning door de raad kan worden vastgesteld.

De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente een vergoeding van € 441.000,- voor de plankosten (ambtelijke inzet), die de Gemeente in verband met het Project heeft gemaakt en nog zal maken. Er is reeds een voorschot betaald. Voor de overige betalingen is een betalingsschema overeengekomen.



De Ontwikkelaar betaalt de Gemeente een exploitatiebijdrage van € 150.000,- exclusief BTW (index CPI Alle Huishoudens) voor de kosten ter zake van bepaalde aanpassingen in het openbaar gebied, waaronder limitatief wordt verstaan de aanleg van de duiker en de kosten terzake van de mogelijke aansluitingen van de ondergrondse parkeergarages op de Kennedylaan en/of Amerikaweg. Er is geen aanvullende vergoeding voor bovenwijkse netwerkvoorzieningen verschuldigd, omdat de nota bovenwijks conform het collegebesluit van 9 maart 2021 niet met terugwerkende kracht van toepassing is op lopende ontwikkelingen, en voor dit project reeds basisafspraken over het kostenverhaal vastlagen in de ontwikkelovereenkomst uit 2017.

Partijen zijn overeengekomen dat de planschade ex artikel 6.1 Wro, die kan voortvloeien uit het nieuwe bestemmingsplan, gedragen wordt door de Ontwikkelaar.

#### *4.5 De mogelijkheden voor een niet-wonen programma zijn maximaal benut*

De Ontwikkelaar realiseert circa 5.800 bruto vierkante meter aan niet-wonen functies. De ontwikkelaar realiseert meer bruto vierkante meter aan niet-woonfuncties dan staat aangegeven in het Stedenbouwkundig Plan (SP). Het SP biedt de mogelijkheid van dit aantal meters af te wijken. De Ontwikkelaar is voornemens commerciële ruimten ten behoeve van commerciële en maatschappelijke dienstverlening (inclusief het Gastenhuis) in de breedste zin en horeca categorie 2 te realiseren voor circa 5.800 m<sup>2</sup> bvo (incl. 3.450 m<sup>2</sup> t.b.v. zorgunits), hetgeen mogelijk gemaakt zal worden in het Bestemmingsplan Rootz waarvan het ontwerp rond de zomer 2023 ter inzage wordt gelegd.

Het SP geeft ook aan dat er een ZOED (Zorgverleners onder een dak) dient te komen in Rootz. De ontwikkelaar is momenteel in gesprek met een potentiële huurder en heeft een intentieovereenkomst gestuurd t.b.v. de ZOED.

#### *Arbeidsplaatsen*

De ontwikkelaar dient 271 arbeidsplaatsen te realiseren, waarbij voor de bepaling van het aantal arbeidsplaatsen 1,5 arbeidsplaats per 10 m<sup>2</sup> als uitgangspunt geldt. Ontwikkelaar is voornemens circa 5.800 m<sup>2</sup> bvo ruimten ten behoeve van commerciële- en maatschappelijke dienstverlening, allen in de breedste zin (inclusief het Gastenhuis), en horeca categorie 2 te realiseren. In potentie wordt daarmee een surplus aan arbeidsplaatsen gerealiseerd ten opzichte van de te realiseren 271. In het licht van de gemeentelijke doelstellingen is dit een positieve afwijking. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden stelt de gemeente het definitieve aantal m<sup>2</sup> bvo en het definitieve aantal te realiseren arbeidsplaatsen vast.

#### *4.6 De ontwikkelaar betaalt de aanleg en inrichting van de openbare ruimte*

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar zorgdraagt voor de aanleg en de inrichting van de semi-openbare ruimte, die in eigendom en beheer zal worden gehouden door de toekomstige eigenaren van de aangrenzende woongebouwen.

Verder is vastgelegd dat de ontwikkelaar een bijdrage betaalt voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte van het Binnengebied, die door de gemeente in eigendom zal worden gehouden. De bijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente is € 1.430.638,-. In de overkoepelende

ontwikkelovereenkomst was geen indexering van dit bedrag afgesproken. In onderhavige anterieure overeenkomst is afgesproken dat dit bedrag wordt geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens met een maximum van 5%.

#### *4.7 De ontwikkelaar betaalt voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte Binnengebied*

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar een bijdrage betaalt van € 363.434,- voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte Binnengebied. In de overkoepelende ontwikkelovereenkomst was geen indexering van dit bedrag afgesproken. In onderhavige anterieure overeenkomst is afgesproken dat dit bedrag wordt geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens met een maximum van 5%.

#### *4.8 Grondruil voldoet aan Didam-arrest*

Om de gewenste ontwikkeling van Rootz te kunnen realiseren dienen er tussen gemeente en ontwikkelaar gronden over en weer te worden overgedragen.

De gemeente is verplicht het voornemen tot grondruil in het kader van het Didam-arrest en ons Vastgoedbeleid te publiceren. De gemeente stelt zich in deze publicatie op het standpunt dat de ontwikkelaar de enige serieuze gegadigde is voor de grondruil. Dit blijkt uit het feit dat ontwikkelaar bestaande grondposities heeft in het ontwikkelgebied. Door de grondruil kan naast een vernieuwing van de gebouwen, een meer gedifferentieerd woningaanbod worden gerealiseerd. De gronduitgifte betekent voor de gemeente en Ontwikkelaar verplaatsing van ruimte binnen het plangebied. De gronduitgifte levert dan ook geen hogere waardering of vervalsing van mededinging/concurrentie voor de markt op. De gronden die partijen over en weer verkopen hebben dus geen zelfstandige functie. Van een mogelijkheid tot ontwikkeling van gemeentegrond door een andere partij dan ontwikkelaar is dus geen sprake.

#### *4.9 Het parkeren wordt opgelost conform SP en het geldend parkeerbeleid*

De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen binnen het plangebied conform het bij de vergunningaanvraag geldende parkeerbeleid. Er dient sprake te zijn van een gesloten parkeerbalans, die door de Gemeente wordt getoetst op grond van haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

In het Stedenbouwkundig Plan staat dat de boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen binnen de plotgrenzen en de kaders van de spelregelkaart capaciteit bieden om maximaal 541 parkeerplekken te realiseren en het SP dient als basis voor het Bestemmingsplan Nieuw en maakt daardoor tezamen met het geldende parkeerbeleid onderdeel uit van het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning.

#### *4.10 Groenparagraaf*

In 2017 is het *Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen* door de raad vastgesteld. Dit document geldt als kader voor de ontwikkeling van Schalkwijk Midden. Het voormalige gebied van Schalkwijk Midden bestond uit veel asfalt en beton. Het principe van Schalkwoud, Stad tussen de



bomen is simpel: auto's en asfalt eruit, bomen erin met herontwikkeling van de bestaande bebouwing. Het eindbeeld dient een stadsbos-landschap te zijn, waarin de gebouwen als het ware te gast zijn in het bos en waarin de stedelijke functies wonen, werken en verblijven zoveel mogelijk met het landschap zijn verweven. Er wordt een grote hoeveelheid bomen geplant en groen aangelegd in het gebied, waardoor het een prettig gebied moet worden om te wonen, te werken en te verblijven. De bomen en het groen zullen bijdragen aan de ecologische waarde en hebben een bufferende werking waardoor regenwater langer vastgehouden kan worden in het gebied. De beplanting die wordt toegepast is grotendeels inheems en er komen natuur inclusieve elementen, zoals nestmogelijkheden voor vogels, vleermuizen en insecten. Daarnaast zal er ook een wadi als waterberging worden gerealiseerd in Schalkwijk Midden.

#### *4.11 Duurzaamheidsparagraaf*

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. Daarom toetst Haarlem elk beleids- en investeringsvoorstel op deze doelstellingen. De ontwikkelaar en zijn architect hebben grote ambities op het vlak duurzaamheid en circulariteit en gaan dit verder uitwerken in het ontwerp van de gebouwen. Uiteraard worden er ook zonnepanelen geplaatst en wordt de ontwikkeling gasloos. De gebouwen zullen worden gekoeld en verwarmd via een warmtekoudeopslag-systeem (WKO) hiervoor zullen meerdere bronnen moeten worden geboord.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *5.1 Ontwerp wijkt minimaal af van SP*

Partijen hebben op een aantal punten afspraken gemaakt die afwijken van het vastgestelde SP van 26 oktober 2021. De afwijkingen komen de ruimtelijke kwaliteit ten goede en hebben geen impact op het woon- en leefklimaat.

Gezien de premature stand van het ontwerp, alsmede in relatie met de huidige ontwikkelingen op de woningbouwmarkt, kan het programma qua aantallen enigszins afwijken van het SP. Deze flexibiliteit is toegevoegd om te bevorderen dat de ontwikkelaar in de huidige marktcondities kan starten met realisatie. Ten aanzien van de woningcategorieën geldt een afwijkingspercentage van 10% ten aanzien van het aantal woningen. Randvoorwaarde bij de toepassing hiervan is dat het project onverkort voldoet aan de harde eisen die worden gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit: het maximaal te realiseren metrage bruto vloeroppervlak, en het minimaal te realiseren metrage onverharde, volle grond ten behoeve van bomen.

In de Anterieure Overeenkomst is afgesproken om ruimte te bieden voor 10% meer woningbouw om het project financieel haalbaar te kunnen maken. Gezien de grote behoefte aan extra woningen binnen Haarlem biedt medewerking hieraan kansen voor de gemeente. Voorts is verruiming van het niet wonen programma met de ontwikkelaar afgesproken hetgeen kansen biedt voor werkgelegenheid en arbeidsplaatsen. De verruiming van het programma voor wonen en niet wonen is mogelijk door de ontwikkelaar meer flexibiliteit te bieden met ondergronds parkeren waar in het

SP deels middels bovengronds parkeren werd voorzien. Deze afwijking naar ondergronds parkeren levert dan ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied op.

#### *5.2 Financiële dekking voor de openbare ruimte niet voldoende*

De financiële dekking ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte die de gemeente ophaalt met alle Anterieure Overeenkomsten binnen Schalkwijk Midden is niet voldoende. Dit wordt veroorzaakt door de sterk gestegen prijzen, een aantal onvoorziene omstandigheden, opgelopen vertraging in de uitvoering van het project en de hoge stijging van de inflatie. U ontvangt hiervoor op korte termijn een toelichting in de eerst volgende bestuurlijke voortgangsrapportage met een voorstel voor financiële dekking. Dit risico wordt door het aangaan van de Anterieure Overeenkomst met Rootz gereduceerd, doordat de vergoeding die de gemeente ontvangt voor de in de ontwikkelovereenkomst aangegane verplichtingen als gevolg van de Anterieure Overeenkomst verbetert.

#### *5.3 Datum start bouw woningen is nog niet zeker*

Met de Anterieure Overeenkomst en het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld dat Rootz de woningen kan gaan bouwen. Er is echter geen garantie over het moment waarop Rootz zal starten met bouwen. Dit is mede afhankelijk van de voortgang van het ontwerpproces en de marktomstandigheden. Het verkrijgen van een garantie op start van de bouw is echter in de omstandigheden van het project niet haalbaar geacht, aangezien de gemeente niet de grondpositie heeft om deze bouwplicht op te leggen.

#### *5.4 Woningbouw*

De huidige woningbouw- en ontwikkelingsmarkt staat sterk onder druk. Met name de stijgende bouwkosten en financieringskosten vormen een risico voor de ontwikkelaar om plannen ook haalbaar te krijgen. Om dit risico waar mogelijk te beperken, is aan de ontwikkelaar in de Anterieure Overeenkomst ruimte geboden om de programmaonderdelen in de huur, in afwijking van het SP, maar wel in overeenstemming met onze recentelijk vastgestelde geactualiseerde spelregels voor de woningbouwprogrammering, eventueel -als de marktomstandigheden hiervoor gunstiger zijn- om te zetten naar een programma in de koopsector dat correspondeert met dezelfde financieringscategorie.

#### *5.5 Er is nog geen definitief ontwerp profiel en openbare ruimte Europaweg*

Er is een schetsontwerp gemaakt van de openbare ruimte aangrenzend aan de gebouwen van Rootz. Een aanzienlijk deel daarvan is nog indicatief, aangezien er nog geen definitief ontwerp is van de Europaweg en de omliggende openbare ruimte. Het ontwerp kan worden vervolmaakt, wanneer ook het ontwerp van de Europaweg bekend is. Dan kan er een ontwerp worden gemaakt waarin de openbare ruimte van de gebouwen en gemeente goed op elkaar aansluit. Dit is ook van belang voor de ontsluiting van de parkeergarages, de positionering van ondergrondse afvalcontainers en opstelruimtes voor nood-en hulpdiensten.





## 6. Participatie en inspraak

Ten behoeve van het Stedenbouwkundig Plan is een informatie en participatie traject doorlopen. Aanvullend op deze participatie heeft Rootz een informatiebijeenkomst georganiseerd op 20 december 2022. Momenteel loopt ook het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor Rootz. In dit traject zullen uiteraard ook de nodige inspreekmomenten plaatsvinden.

## 7. Uitvoering

Na vaststelling van dit collegebesluit, kan overgegaan worden tot ondertekening van de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar is in samenwerking met de gemeente bezig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De planning is dat het ontwerp-bestemmingsplan rond de zomer van 2023 ter inzage wordt gelegd. Parallel hieraan zal de ontwikkelaar het ontwerpproces met de architect doorlopen voor het ontwerpen van de acht gebouwen.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	- Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden	Raad	Mei 2016
Definitiefase	- Ontwikkelkader Schalkwijk Midden	Raad	Juli 2017
	- Ontwikkelovereenkomst	B&W	Juni 2017
<b>Ontwerpfase</b>	- Stedenbouwkundig plan - <b>Anterieure Overeenkomst Rootz</b>	B&W <b>B&amp;W</b>	Oktober 2021 <b>Q1 2023</b>
Vorbereidingsfase	- Bestemmingsplan Rootz	B&W en Raad	Q3 2023
Realisatiefase	- Uitvoering		n.t.b.

## 8. Bijlage

- Anterieure Overeenkomst inclusief 15 bijlagen