



Aanleiding

Om de kwaliteit voor de verschillende deelprojecten binnen Schalkwijk Midden gedurende het planproces tot en met aanvraag omgevingsvergunning goed te borgen, leggen we met elkaar een aantal afspraken vast. Het gaat hier om afspraken over de kwaliteitsbeoordeling van de planproducten, de architectenkeuze en het bijbehorende proces. De gremia waarbinnen de kwaliteitsborging plaatsvindt zijn het Regieteam (RT) en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De samenstelling en werkwijze van het RT is vastgelegd in het 'Ontwikkeldkader Schalkwijk Midden'. Terugkijkend op het langdurige proces om te komen tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan 'Haarlem ROOTZ' d.d. 29 juni 2021 is, in aanvulling op het 'Ontwikkeldkader Schalkwijk Midden', dit procesdocument opgesteld voor de uitwerking van het ontwerp van de gebouwen en de semi openbare buitenruimte.

Samenstelling Regieteam

In het 'Ontwikkeldkader Schalkwijk Midden' is bepaald dat de stadsbouwmeester fungeert als voorzitter van het RT. Nadat er een leemte bestond in de invulling van deze rol, is deze sindsdien ingevuld door de procesmanager van Schalkwijk Midden. Voor het vervolgproces wordt deze rol ingevuld door de stadsarchitect. Naast de voorzitter hebben in het RT zitting de betrokken ambtelijk stedenbouwkundige, de betrokken ambtelijk planoloog en als intermediair één van de ontwerpers van de identiteit van 'Stad tussen de Bomen'. In aanvulling op het Ontwikkeldkader neemt ook de betrokken ambtelijk landschapsarchitect deel aan het RT. De landschapsarchitect borgt in alle planstadia de afstemming met de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte (BBOR) voor wat betreft de aansluiting van de semi openbare buitenruimte op de openbare buitenruimte en de civieltechnische onderdelen van het ontwerp. Daarnaast heeft in het RT een architect-lid van de ARK zitting die namens de ARK gemandateerd is om op hoofdlijnen te adviseren.

Werkwijze Regieteam

Het RT stuurt en begeleidt de planvorming en toetst het verzoek tot transformatie aan het 'Ontwikkeldkader Schalkwijk Midden', bestaande uit de drie elementen zoals hieronder bij Kaders aangegeven. Het RT beoordeelt de plannen integraal en naar redelijkheid en billijkheid en kan afwijken van de eisen als de haalbaarheid van de plannen aantoonbaar in het geding komt. Het RT heeft het mandaat van de ARK om de plannen te beoordelen op identiteit en beeldkwaliteit. Hierbij vervangt het RT niet de ARK, maar voert een voortoets uit. Bij een positief advies draagt het RT het betreffende door haar goedgekeurde concept VO-plan over aan de ARK, die op basis van dit advies een definitieve beoordeling geeft. Deze definitieve beoordeling is nodig voor de planologische procedure/omgevingsvergunningsaanvraag. Verderop in deze notitie wordt de overgang tussen het RT en de ARK concreet uitgewerkt.

De ARK is een onafhankelijke commissie die het college van burgemeester en wethouders gevraagd en ongevraagd adviseert over ruimtelijke kwaliteit, onder meer naar aanleiding van omgevingsvergunningsaanvragen en diverse APV aanvragen. Omgevingsvergunningsaanvragen worden door de ARK getoetst aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria, zoals genoemd in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit.



Geschillen

Indien zich knelpunten voordoen die niet via het RT kunnen worden opgelost, vindt overleg plaats op directieniveau, in een ambtelijke stuurgroep waarin vertegenwoordigd zijn:

- Gemeente / ambtelijk opdrachtgever
- Gemeente / procesmanager
- Voorzitter RT
- Ontwikkelaar

In geval van een eventuele stagnatie in het proces met de ARK, vindt eerst onderlinge afstemming plaats tussen de ARK en het RT. Bij een blijvende stagnatie wordt dit ingebracht in de stuurgroep, inclusief een analyse van de mogelijkheden om aan de bezwaren van de ARK geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen, en de daaraan verbonden consequenties.

Indien in de ambtelijke stuurgroep geen overeenstemming wordt bereikt, wordt een overleg georganiseerd met de directeur fysiek domein.

Kaders

Het 'Ontwikkeldkader Schalkwijk Midden' is in juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en ondertekend door alle eigenaren. Dit kader bestaat uit de volgende drie elementen:

1. Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad tussen de bomen, versie 24 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2017 (bijlage 1);
2. De Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart, versie 20 juni 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2017 (bijlage 2);
3. Het Handboek inrichting Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen, versie 4 mei 2017, vastgesteld door het college van B&W d.d. 20 juni 2017 (bijlage 3).

Daarnaast wordt getoetst op het relevante gemeentelijke beleid. Het Stedenbouwkundig Plan 'Haarlem ROOTZ' d.d. 29 juni 2021 (bijlage 4) en het Beeldkwaliteitsplan 'Stad tussen de Bomen' d.d. 11 maart 2021 (bijlage 5) worden geborgd in het op te stellen bestemmingsplan. Ook deze documenten, alsmede het Programma van Eisen Openbare Ruimte 'Stad tussen de Bomen' d.d. 14 november 2019 (bijlage 6) en de notitie 'Materialen buitenruimte Stad tussen de Bomen' d.d. 29 juni 2020 (bijlage 7), gelden als toetsingskader voor de uitwerking van de blokken op SO-VO-DO niveau en de inrichting van de openbare en semi openbare buitenruimte.

Planproducten

De kwaliteitsborging heeft betrekking op de nog op te stellen producten voor nieuwbouw en transformatie van de verschillende deelgebieden van Schalkwijk Midden. Dit zijn het Stedenbouwkundig Plan (SP), het Beeldkwaliteitsplan (BKP), de planuitwerking (SO-VO-DO) en het inrichtingsplan voor de (semi) openbare buitenruimte (SO-VO-DO). Voor kleinere ontwikkelingen met slechts één gebouw wordt geen afzonderlijk SP gemaakt maar zijn de overige uitgangspunten wel van toepassing. Hieronder wordt de inhoud van de planproducten nader omschreven.

1. Stedenbouwkundig Plan (reeds vastgesteld)

Hierin wordt vastgelegd:

- stedenbouwkundig concept, visie op duurzaamheid en landschap;



- uitgangspunten verkaveling, massa-opbouw, gebouwgeleding en inrichting en kwaliteit openbare ruimte;
- maximale totale bovengrondse ontwikkelvolume;
- spelregelkaart met maximale footprint en maximale bouwhoogte per gebouw (bouwvelop);
- parkeernormen en parkeeroplossing (bovengronds/ ondergronds) (fiets en auto);
- totaal volume programma wonen/niet-wonen, globaal aangegeven per blok;
- visie op invulling (segmentering/ doelgroep) programma o.b.v. bandbreedtes in percentage of aantallen per categorie;
- positie inritten, entrees, routing, etc.;
- principes overgang privé- publiek;
- globale hoogtes buitenruimte in relatie tot parkeergarage en omliggende straten;
- positie private buitenruimtes;
- uitgangspunten t.a.v. architectonische uitwerking gebouwen.

Bovenstaande wordt verduidelijkt aan de hand van relevante maatvast plattegronden, doorsnedes, aanzichten en 3D verbeeldingen, alsmede de benodigde studies t.a.v. bezonning, windhinder etc.

Uitwerkingsniveau: 1:1.000/ 1:500, kaarten/ plattegronden/ doorsnedes met noordpijl en schaalbalk

2. Beeldkwaliteitsplan (reeds vastgesteld)

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) geldt zowel voor de nieuwe gebouwen als voor transformaties. Bij transformaties kan het RT in bepaalde gevallen en op onderdelen besluiten af te wijken van het BKP, wanneer de huidige gebouwstructuur of de ruimtelijke opzet leidt tot een oplossing die niet letterlijk voldoet, maar wel in lijn is met de belangrijkste uitgangspunten uit het BKP.

Hierin wordt vastgelegd:

- algemene uitgangspunten t.a.v. de verhouding gebouwen ten opzichte van het landschap;
- algemene uitgangspunten t.a.v. architectonische uitwerking gebouwen;
- uitgangspunten t.a.v. alzijdigheid, onderlinge differentiatie en eigen 'handschrift' per gebouw;
- uitgangspunten t.a.v. ambities/ doel kwaliteit verblijfsomgeving;
- concrete principes voor kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;
- concrete principes voor toepassing van groen op de gebouwen;
- concrete principes voor bomen, opengaande beplanting en maaiveldinrichting en kleur- en materiaalgebruik van elementen in het landschap.

Bovenstaande wordt verduidelijkt met schema's en referentiebeelden.

3. Bouwplanuitwerking SO-VO-DO

A. In het **schetsontwerp (SO)** wordt vastgelegd:

de uitwerking van de bouwvelop uit het SP naar een eerste gebouwontwerp met stramien / beukmaten:

- principe plattegrond, ontsluiting, entrees, buitenruimtes, (fiets)parkeeroplossing;



- uitgangspunten voor architectuur en materialisering, uitwerking gevel, verhouding open/dicht.

Bovenstaande wordt verduidelijkt met relevante referentiebeelden, plattegronden, doorsnedes, aanzichten en 3D verbeeldingen. In de kaarten wordt ook aangegeven hoe het schetsontwerp zich verhoudt tot de maximale footprint en bouwhoogte, positie buitenruimtes etc. zoals aangegeven in de spelregelkaart van het SP. Ook worden de architectonische verschillen en samenhang tussen de verschillende blokken in beeld gebracht (open/ dicht, ontsluiting, groen, materiaal, kleur, buitenruimtes) in een totaalkaart van het betreffende deelgebied.

Tenslotte wordt een programmatabel aangeleverd waarin het programma voor het betreffende gebouw wordt vermeld in verhouding tot het totale programma voor het betreffende deelgebied (indien van toepassing, bij een SP met meerdere gebouwen).

Uitwerkingsniveau SO: 1:500/ 1:200, kaarten/ plattegronden/ doorsnedes/ aanzichten met schaalbalk en noordpijl

B. In het **voorlopig ontwerp (VO)** wordt vastgelegd:

de uitwerking van het SO naar een concreet gebouwontwerp, waarbij naast bovenstaande onderdelen ook het volgende wordt uitgewerkt:

- concrete invulling programma, verdeling per blok (BVO/GO);
- geveluitwerking met kleur- en materiaalgebruik;
- positie installaties en eventuele liftopbouwen;
- inrichting van de daken;
- toepassing duurzaamheidsmaatregelen;
- buitenruimtes in relatie tot het landschap;
- principe-detaillering.

Naast hetgeen vermeld bij het SO wordt een aantal beeldbepalende principedetails geleverd die de materialisering van de gebouwen weergeven evenals de aansluitingen van de gebouwen op de buitenruimte.

Uitwerkingsniveau VO: 1:200/ 1:100/ 1:50 , kaarten/ plattegronden/ doorsnedes/ aanzichten/ details met schaalbalk en noordpijl

C. In het **definitief ontwerp (DO)** wordt vastgelegd:

de uitwerking van het VO naar een uitgewerkt gebouwontwerp. Het biedt volledig inzicht in gebouworganisatie en programmaopzet en toont aan de hand van een voldoende aantal uitgewerkte principedetails op welke wijze de gebouwen en panden worden gematerialiseerd en hoe aansluitingen onderling en met de buitenruimte worden uitgevoerd.

Naast hetgeen vermeld bij het SO/VO worden uitwerkingen van de beeldbepalende details geleverd die de materialisering van de gebouwen weergeven evenals de aansluitingen van de gebouwen op de buitenruimte. Waar nodig worden ook monsters van materialen of details aangeleverd.

Uitwerkingsniveau DO: 1:100/ 1:50 met details schaal 1:5, kaarten/ plattegronden/ doorsnedes/



aanzichten/ details met schaalbalk en noordpijl

4. Inrichtingsplan (semi) openbare Buitenruimte

De uitwerking van het Inrichtingsplan (semi) openbare Buitenruimte loopt parallel met de uitwerking van de gebouwen. Dit houdt in dat in de fase van het SO voor de gebouwen ook een SO voor de (semi) openbare Buitenruimte wordt gemaakt, en zo verder.

In het schetsontwerp (SO) (semi) openbare buitenruimte wordt vastgelegd: de uitwerking van de uitgangspunten voor het landschapontwerp conform de Kaders (zie hierboven) in een concreet inrichtingsplan, in aansluiting en afstemming op het nog vast te stellen VO+ van de aansluitende openbare ruimte. Waar het SP voor de gebouwen eindigt bij de positie inritten, entrees, principes overgang privé-publiek etc., neemt het inrichtingsplan dit als uitgangspunt voor de verdere uitwerking ten aanzien van parkeren, bomen, openbare verlichting, routes inzamelvoorzieningen etc.:

- globale maatvoering, waarbij de inrichting aansluit op bouwplanuitwerking;
- scheiding tussen gebouwen en openbaar terrein;
- duidelijk onderscheid in ligging rijbanen, fietspaden, trottoirs*, water, groen en speelvoorzieningen;
- parkeren auto, principes fietsparkeren;
- principes mobiliteit, zoals entrees, en toets laden en lossen;
- civiele kunstwerken;
- overige structuur- en beeldbepalende elementen.

Bovenstaande wordt verduidelijkt met waar nodig korte toelichting, relevante referentiebeelden, plattegronden, doorsnedes, aanzichten en 3D verbeeldingen. Het SO is gericht op het in beeld brengen van de structuren in het plan.

Uitwerkingsniveau SO: 1:100/ 1:50 kaarten/ plattegronden/ doorsnedes/ aanzichten/ details met schaalbalk en noordpijl

In het voorlopig ontwerp (VO) (semi) openbare buitenruimte wordt vastgelegd: de uitwerking van het SO naar een concreet inrichtingsplan, waarbij naast bovenstaande onderdelen ook het volgende wordt uitgewerkt:

- soort verharding, kleur en afmetingen;
- te handhaven groen en het nieuwe groen zowel in openbaar gebied als binnen het uitgeefbaar terrein;
- locatie bestaande en nieuw te planten bomen;
- aanduiding van eventuele civiele kunstwerken en andere elementen + materiaalgebruik;
- ruimte voor nutsbedrijven, aanduiding voor locatie van afvalinzameling;;
- inclusief de indicatie ondergrondse infrastructuur;
- positie en type beplanting / nieuwe en bestaande bomen in relatie tot civieltechnische aspecten zoals riolering als onderdeel van de waterhuishouding, parkeergarage, bebouwing, K&L, afvalinzameling, locatie openbare verlichting etc. ;
- onderhoud buitenruimte en groenvoorzieningen.



Bovenstaande wordt verbeeld door middel van relevante plattegronden en details, doorsneden, en verbeeldingen/ referentiebeelden. Hierbij worden ook peilmaten aangegeven, zowel voor de buitenruimte als het vloerpeil van de woningen, kroonprojecties evenals de situering van nutstracés, riolering(putten), verlichting, inzamelcontainers en relevant straatmeubilair.

Uitwerkingsniveau VO: 1:200/ 1:100/ 1:50 , kaarten/ plattegronden/ doorsneden/ aanzichten/ details met schaalbalk en noordpijl

In het definitief ontwerp (DO) (semi) openbare buitenruimte wordt vastgelegd: de uitwerking van het VO naar een uitgewerkte terreininrichting. Het biedt volledig inzicht in gebruik en invulling van de buitenruimte en toont aan de hand van een voldoende aantal uitgewerkte principedetails op welke wijze de verharde en onverharde delen in het gebied worden gematerialiseerd, de groene invulling van de buitenruimte en het ondergrondse programma. Daarnaast biedt het inzicht in de aansluitingen tussen buitenruimte en gebouwen en panden.

Naast hetgeen vermeld bij het SO/VO worden een voldoende aantal details geleverd die de inrichting van de buitenruimte weergeven evenals de aansluitingen van de buitenruimte op de gebouwen. Waar nodig worden ook monsters van materialen aangeleverd.

- straatmeubilair
- bebording
- speelvoorzieningen
- locaties afvalinzameling (kortgesloten met Spaarnelanden)
- openbare verlichting
- nutstracés en locatie trafo's
- inrichting van de ondergrond, riolering, nutsvoorzieningen en wadi's worden op een aparte tekening weergegeven voorzien van de (aansluit) hoogtes.

De volgende documenten maken ten minste onderdeel uit van het definitief ontwerp:

- rioleringsplan + plan waterhuishouding
- verlichtingsplan
- demarcatietekening met daarop de toekomstige eigendomssituatie, met hierbij een voorstel ten aanzien van de uitwerking van de onderlinge aansluiting.

Uitwerkingsniveau DO: 1:100/ 1:50 met details schaal 1:20, kaarten/ plattegronden/ doorsneden/ aanzichten/ details met schaalbalk en noordpijl

Bij indiening van de stukken dienen de relevante onderzoeken te worden bijgevoegd. Zie ook het Programma van Eisen Openbare Ruimte Stad tussen de Bomen. Het DO voor de buitenruimte wordt in eerste instantie getoetst door het RT, dat het plan zal beoordelen op consistentie van het ontwerp vanuit het VO, samenhang tussen de verschillende plandelen en toepassing van de voorgeschreven materialen uit de materialennotitie. Na akkoord van het RT op het DO draagt de gemeente zorg voor toetsing bij de DDO-partners. De termijn voor toetsing van het DO door de gemeente wordt in onderling overleg vastgesteld. De gemeente levert het commentaar van de DDO-partners gebundeld aan. De ontwikkelaar geeft hier gebundeld een reactie op.



Planproces

Overgang RT-ARK

Het BKP is inhoudelijk besproken en goedgekeurd door de ARK, waardoor er tussen het RT en de ARK helderheid ontstaat over de principes en uitgangspunten. Daarnaast is het BKP door de raad bestuurlijk vastgesteld.

Het RT heeft een toetsende rol en toetst de kwaliteit van het SP, het SO en concept VO van de gebouwen en het SO en VO (semi) openbare buitenruimte aan de Kaders (zie hierboven) en bekijkt de samenhang hiervan in relatie tot de omliggende openbare ruimte.

Voor SO-VO-DO/Omgevingsvergunning bouwplanuitwerking en inrichtingsplan semi openbare buitenruimte geldt dat de verschillende ontwerpstadia parallel lopen, zodat deze ook in relatie tot elkaar beoordeeld kunnen worden. Elk vastgesteld en goedgekeurd plandocument is een basis voor de volgende fase in het project.

Het RT, en in het bijzonder het architect-lid van de ARK, zorgt voor een goede informatieoverdracht richting de ARK in de fase van het SP, SO en concept VO. Het SP is inmiddels vastgesteld. Per gebouw wordt een SO en een concept VO opgesteld. In deze fase worden een aantal sessies van het RT gepland, waarin de geselecteerde architecten een voorstel doen voor de identiteit, uitstraling en het materiaalgebruik van de verschillende gebouwen. Dit gebeurt op basis van de vastgestelde Kaders. Deze voorstellen worden voorgelegd aan het RT, waar de voorstellen zullen worden beoordeeld op de afzonderlijke kwaliteit en de onderlinge samenhang met de rest van de gebouwen binnen Belcanto/ROOTZ en overig Schalkwijk Midden. Bij de RT-sessies in deze fase is een gemandateerd architect uit de ARK aanwezig die aandachtspunten zal meegeven voor de uitwerking van de gebouwen. De gemandateerd architect zal de ARK op haar beurt bijpraten in het tweewekelijkse vooroverleg. Er wordt uitgegaan van maximaal 4 sessies, waarin de volgende onderwerpen aan bod komen:

Sessie 1: Kennismaking en briefing.

Hierin wordt door het RT aan alle ontwerpers en uitwerkende partijen een heldere briefing gegeven over het concept van het gebied en de inhoud die is vastgelegd in de documenten genoemd bij 'Kaders'. Door de ontwikkelaar wordt aan de hand van de 'Kaders' de uitwerking toegelicht en worden de eerste ideeën ten aanzien van de beeldkwaliteit door de architecten gepresenteerd. Het RT geeft een reactie gerelateerd aan de 'Kaders'.

Daarna wordt het verslag van de excursie Antwerpen besproken. Ook wordt het proces van de komende sessies toegelicht.

Het resultaat van sessie 1 is de vaststelling van de uitgangspunten voor de individuele gebouwen en het landschapsonwerp. Ook bespreken we de aanlever- en verslagtermijn voor de volgende sessies.

Sessie 2: Presentatie door ontwerpers en uitwerkende partij van het concept SO van de acht individuele gebouwen en de samenhang hiervan in relatie tot de omliggende semi openbare en openbare buitenruimte. Terugkoppeling en reactie door RT en gezamenlijke bespreking van de eventuele aandachtspunten en oplossingsrichting.

- Concept gebouwen (conceptschemas, referentiebeelden etc.);



- Gevelconcept / voorgestelde materialen / moodboard (evt. in sessie 3);
- Globale functionele indeling (vlekkenplan) (evt. in sessie 3);
- Concept buitenruimte;
- Concept interactie plint/openbaar gebied.
- Zie ook beschrijving informatie op pagina 4 bij SO.

Sessie 3: Presentatie door ontwerpers en uitwerkende partij van het SO en concept VO van de acht individuele gebouwen en de samenhang hiervan in relatie tot de omliggende semi openbare en openbare buiten ruimte alsmede in relatie tot andere bouwplannen in de directe omgeving. Terugkoppeling en reactie door RT, en gezamenlijke bespreking van de eventuele aandachtspunten in de uitwerking en de concrete oplossingen.

- Studiemacquette;
- Concept gebouwen (conceptschemas, referentie beelden, etc.);
- Gevels en doorsneden;
- Plattegronden;
- Uitwerking concept buitenruimte (positionering gebouwen in de buitenruimte, aansluiting gebouwen op buitenruimte (programma, plinten, hoogteverschillen, buitenruimten etc.).
- Zie ook beschrijving informatie op pagina 4 bij VO.

Het resultaat van sessie 3 is overeenstemming over het SO voor de acht individuele gebouwconcepten, de uitgangspunten voor de uitwerking richting VO en het VO voor de semi openbare buitenruimte. Indien er voor één of meerdere gebouwen nog geen akkoord is dan worden concrete oplossingen besproken voor het verkrijgen van overeenstemming.

Op basis hiervan bespreken of een vierde sessie nodig is of dat alle gebouwontwerpen na deze sessie als concept VO kunnen worden overgedragen aan de ARK.

Sessie 4 (indien nodig): Bereiken van overeenstemming over het concept VO voor de acht individuele gebouwconcepten en het VO voor de semi openbare buitenruimte.

Aanvullende uitgangspunten voor het proces

Wanneer tussentijds over deelthema's of gebouwen intensievere afstemming noodzakelijk is, worden deze afzonderlijk ingepland.

Na een akkoord van het RT op de concept VO's voor de gebouwen en het VO voor de semi openbare buitenruimte worden deze in een vooroverleg gepresenteerd aan de ARK. Hierbij presenteert het RT het overzicht van de uitwerking openbare ruimte en de algemene beeldkwaliteit en de verschillende architecten aansluitend de concept VO's per gebouw en eventueel de semi openbare buitenruimte. Hierbij wordt aan de ARK een akkoord gevraagd op deze concept VO's als startpunt voor verdere uitwerking. Vervolgens verschuift de primaire verantwoordelijkheid voor de plantoetsing in de fases van VO-DO/Omgevingsvergunning naar de ARK. In het traject van de omgevingsvergunning zal de ARK alle gebouwen afzonderlijk behandelen, maar vanzelfsprekend inhoudelijk beoordelen in de context van het SP, het BKP en de gedefinieerde identiteit.

Voor het DO buitenruimte wordt één integraal inrichtingsplan gemaakt, dat ambtelijk wordt getoetst en slechts ter informatie wordt voorgelegd aan de ARK.



De ARK gebruikt het SP en BKP ter toetsing van de ontwerpen van de gebouwen en voor het VO van de semi openbare buitenruimte. Bij de overdracht ontvangt de ARK de verslagen van de laatste RT-besprekingen. Na overdracht draagt de ARK zorg voor terugkoppeling aan het RT via de verslaglegging van de vergaderingen. Waar nodig vindt onderling ruggenspraak plaats.

Aanlevering stukken

Om de stukken goed te kunnen beoordelen, is het van belang dat het te beoordelen materiaal op tijd wordt aangeleverd. Voor een behandeling in het RT/de sessies geldt dat de stukken uiterlijk 14 dagen van tevoren dienen te worden aangeleverd. Maximum is 14 dagen, maar we streven naar korter. Afsproken is dat partijen een pragmatische benadering kiezen en per ontwerpstep kijken welke termijn noodzakelijk is. Wanneer het materiaal te laat of onvolledig is aangeleverd, kan het RT besluiten het onderwerp van de agenda te halen.

In een vooroverleg worden de stukken alvast getoetst door de procesmanager Schalkwijk Midden, de betrokken planoloog, stedenbouwkundige, mobiliteitsadviseur, planeconoom, landschapsarchitect, technisch adviseur, één van de ontwerpers van de identiteit en het architect-lid van de ARK. Van dit overleg wordt een voorlopig verslag gemaakt dat tijdens de sessies teruggekoppeld wordt aan Belcanto/ROOTZ.

Na afloop van de sessies maakt de gemeente het verslag van het RT definitief. Uiterlijk 14 dagen na het RT wordt het verslag verzonden aan de ontwikkelaar. Ook het verslag van de ARK wordt binnen 14 dagen na behandeling verzonden. Maximum is 14 dagen, maar we streven naar korter. Afsproken is dat partijen een pragmatische benadering kiezen en per ontwerpstep kijken welke termijn noodzakelijk is.

Bij de ARK geldt een vergelijkbare aanleverprocedure, stukken worden minimaal 7 dagen van tevoren via de stedenbouwkundige van het RT conform de procedures van de ARK aangeleverd aan de secretaris van de ARK. Wanneer een plan voor een tweede of latere keer wordt behandeld of aangeleverd in het RT, de ARK of tijdens de vergunningsaanvraag wordt een toelichting aangeleverd waarbij wordt aangegeven waar en op welke wijze de opmerkingen in het ontwerp zijn aangepast t.o.v. de vorige behandeling/ de vorige versie.

Architectenkeuze (reeds gebeurd)

Het RT wordt betrokken bij de architectenselectie ten behoeve van de uitwerking van de verschillende gebouwen. Bij een gebiedsontwikkeling met meerdere gebouwen is sprake van een coördinerend architect, die tot en met VO betrokken zal zijn. Naast de coördinerend architect worden drie of meer andere architecten betrokken, waardoor een diverse familie van gebouwen wordt geborgd. Iedere architect heeft een eigen specialisme en kan aantonen dat de ontwerpvisie en projecten aansluiten bij de opgave van Stad tussen de Bomen. De ontwikkelaar doet per specialisme een voorstel voor een shortlist van enkele bureaus die worden besproken in het RT. Het RT kan een advies uitbrengen over de geselecteerde bureaus op de shortlist en o.b.v. zwaarwegende argumenten een veto uitspreken over een bureau. Vervolgens zal de ontwikkelaar een definitieve keuze maken waarbij het door de architect getoonde enthousiasme en de visie op samenwerking een belangrijke rol spelen. Nadat de architecten zijn gecontracteerd, wordt voor de start van het SO een gezamenlijke sessie tussen architecten, ontwikkelaar en RT georganiseerd. Hierin zullen de gecontracteerde architecten worden gebriefd over de visie en ambitie en zal in gezamenlijkheid een signatuur per gebouw worden vastgelegd.



Wanneer de uitwerking slechts één enkel gebouw betreft doet de ontwikkelaar een voorstel voor drie architectenbureaus aan het RT. Na een akkoord van het RT op deze lijst kan de definitieve selectie plaatsvinden.

De architecten van de afzonderlijke blokken blijven na het VO middels esthetische begeleiding betrokken tot en met de aanvraag omgevingsvergunning. Gezamenlijk met de coördinerend architect zullen ze de presentatie houden bij het RT dan wel bij de ARK.

Uitgangspunt is dat na het VO één van de architecten onder begeleiding van de overige architecten de integrale uitwerking verzorgt tot en met UO in een BIM model dat overgenomen wordt door de aannemer.