

Onderwerp	
Instemmen aanvullend kredietbesluit en DO Schalkwijk Midden 'Stad tussen de Bomen'	
Nummer	2023/0205334
Portefeuillehouder	Roduner, F.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Vishnudatt, A.
Telefoonnummer	0634244434
Email	avishnudatt@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De transformatie van het kantoorgebied Schalkwijk Midden naar een levendig woon-/werkgebied is in uitvoering. Voor de transformatie van het kantoorgebied Schalkwijk Midden naar een levendige woonwijk is in 2018 reeds €2.800.000 beschikbaar gesteld voor de aanleg van openbare ruimte (de randen van het gebied). Delen in het plangebied zijn inmiddels door de verschillende ploteigenaren gerealiseerd.</p> <p>Op basis van de anterieure overeenkomsten die de gemeente is aangegaan met de ploteigenaren, dient ook het middengebied opnieuw te worden ingericht. De ploteigenaren betalen hiervoor een bijdrage. Daarnaast is uit aanvullend onderzoek gebleken dat het huidige rioolstelsel niet voldoet om de geplande woningen voor het gebied te kunnen voorzien. Alle maatregelen tezamen vragen een aanvullende investering van € 6.175.000. In totaal, inclusief het reeds in 2018 vrijgegeven krediet, gaat het om een investering van € 8.975.000.</p> <p>Aan de raad wordt gevraagd om het definitief ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte vast te stellen, en de benodigde gelden (waaronder bijdragen van derden) vrij te geven voor de realisatie van een deel van het nieuwe rioleringsstelsel, wadi's, groen en een veilige verkeersontsluiting voor het plandeel waar de gemeente voor verantwoordelijk is, inclusief de daarbij behorende ambtelijke kosten.</p> <p>Het vrijgeven van dit krediet is een noodzakelijke voorwaarde om de verplichtingen van de gemeente uit hoofde van de anterieure overeenkomsten voor projecten in Schalkwijk Midden na te komen.</p> <p>Dit besluit geeft uitvoering aan de ambities van Haarlem ten aanzien van het behalen van de vergroeningsopgave en de klimaatadaptatie met als resultaat een veilige en prettige leefomgeving in Schalkwijk Midden 'Stad tussen de Bomen'. Het besluit geeft daarnaast mede uitvoering aan de woningbouwambitie, zoals verwoord in het coalitieakkoord en de aanvraag en beschikking Woningbouwimpuls Europawegzone.</p>

Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schalkwijk Midden Anterieure Overeenkomst (AO) met Dura Vermeer, voormalig Fluorterrein, plot 10a+b (2021/35364) 2. Vaststellen allonge exploitatieovereenkomst Rijksvastgoedbedrijf Surinameweg 4 (2021/567959) 3. Surinameweg 17: ontwerp omgevingsvergunning bouwen 304 woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen (2020/915061) 4. Raadsinformatiebrief Schalkwijk Midden (2019/536370), 5. Beschikbaar stellen krediet voor aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad tussen de bomen (2018/342987), 6. Vaststellen overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden en Handboek inrichting "Stad tussen de bomen", en instellen regieteam (2017/274494). College d.d. 20 juni 2017 7. Ontwikkelkader Schalkwijk Midden (2017/2389496) zoals vastgesteld door de raad op 20 juli 2017, 8. Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016
Besluit College d.d. 11 april 2023	<p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het Definitieve Ontwerp (DO) voor de openbare ruimte als onderdeel van de planontwikkeling Schalkwijk Midden, Stad tussen de Bomen met bijbehorende Nota van Beantwoording vast te stellen; 2. Een aanvullend krediet van €6.175.000 vrij te geven voor het realiseren van de inrichting openbare ruimte in Schalkwijk Midden, ten laste van IP post GOB.77. Post GOB.77 wordt hiervoor met € 375.000 opgehoogd



	vanaf IP post IMP.02 Europawegzone (impulsaanvraag 1 ^e fase). Tegenover de verdere ophoging van post GOB.77 staat een WBI subsidie van € 3.100.000.
	de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Transformatie Schalkwijk Midden volop in uitvoering

Schalkwijk Midden, het gebied tussen de Amerikaweg, Europaweg en Kennedylaan, had te kampen met veel leegstand van kantoren. In 2013 is het Plan van Aanpak transformatie kantoren (STZ/RB/2013/243607) besproken in de commissie Ontwikkeling en is besloten actief aan de slag te gaan met Schalkwijk Midden. In 2015 heeft overleg met ontwikkelaars en grondeigenaren geleid tot vaststelling van de Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378). Eigenaren en gemeente hebben vervolgens samen een concreet en uitvoerbaar kader voor de planvorming en uitvoering opgesteld. Dit ontwikkelkader is door de raad op 20 juli 2017 vastgesteld. De raad heeft in 2018 het besluit genomen dat de gemeente Haarlem samen met de eigenaren invulling geeft aan de inrichting van de openbare ruimte. Als onderdeel hiervan is het Jamaicaplantsoen ingericht en is een groot deel van de kabels en leidingen omgelegd om woningbouw mogelijk te maken. In deze nota is ook aangekondigd dat er door de organische transformatieaanpak onvoldoende zicht was op de balans tussen de verwachte kosten en dekking door derden. Afsproken werd dat, op het moment dat dit duidelijk is, het college een aanvullend kredietvoorstel zou voorleggen. Dat is nu het geval.

In het tweede kwartaal 2023 wordt de oplevering verwacht van Silva, het RVB-gebouw en verschillende bouwblokken van Elements Haarlem op het voormalige Fluor-terrein. In het belang van een veilige woonomgeving is het daarom noodzakelijk om de openbare ruimte aan het Surinamepad, Antillenpad en de Antillengeweg conform de afspraken met de ploteigenaren uit te voeren.

Dit besluit is nu urgent vanwege de volgende redenen:

- Als de gemeente de openbare ruimte inclusief nieuw rioolstelsel niet uitvoert, stagneert de woningbouw. Het bestaande rioolstelsel heeft een beperkte capaciteit. De nieuw te bouwen woningen ter plaatse van Rootz kunnen hier niet op worden aangesloten;
- In een deel van Schalkwijk-Midden wordt het nieuwe rioolstelsel reeds aangelegd door de ontwikkelaar. Aansluiten van het nieuwe rioolstelsel op het oude rioolstelsel leidt tot extra risico's op stankoverlast en schade bij en claims van ploteigenaren door een falend waterbergingssysteem op hun plot, doordat vuil riool/regenwater vanuit het oude gemeentelijke stelsel hun systeem instroomt;
- Bovendien zijn afspraken met het Hoogheemraadschap Rijnland gemaakt om minder water af te voeren naar de AfvalWaterZuiveringsInstallatie (AWZI).

De kwaliteitsverbetering van het resterende deel van de openbare ruimte sluit aan op de ontwerpverplichtingen die reeds aan de ploteigenaren zijn doorgelegd in de verschillende anterieure overeenkomsten. De ontwerpverplichtingen die betrekking hebben op de inrichting van de Europaweg, worden met tijdelijke verkeersmaatregelen gerealiseerd. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen, huisvuilinzamelocaties en een trottoir. De definitieve inrichting hiervan wordt betrokken in de besluitvorming over de Europaweg.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het Definitieve Ontwerp (DO) voor de openbare ruimte als onderdeel van de planontwikkeling Schalkwijk Midden, Stad tussen de Bomen, met bijbehorende Nota van Beantwoording vast te stellen;
2. Een aanvullend krediet van **€6.175.000** vrij te geven voor het realiseren van de inrichting openbare ruimte in Schalkwijk Midden, ten laste van IP post GOB.77. Post GOB.77 wordt hiervoor met € 375.000 opgehoogd vanaf IP post IMP.02 Europawegzone (impulsaanvraag 1^e fase). Tegenover de verdere ophoging van post GOB.77 staat een WBI subsidie van € 3.100.000.

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is dat het deel van de openbare ruimte in Schalkwijk Midden, inclusief het rioleringsstelsel, dat de gemeente moet aanleggen op basis van de afgesloten ontwikkelovereenkomsten en anterieure overeenkomsten, kan worden gerealiseerd, doordat het definitief ontwerp is vastgesteld en de benodigde middelen zijn vrijgegeven door de gemeenteraad. Daarmee wordt de vastgestelde kwaliteitsambitie voor Schalkwijk Midden, 'Stad tussen de Bomen', gerealiseerd. Het resultaat omvat verder een bijdrage van 6 Ha afgekoppeld areaal aan het afkoppelprogramma van circa 100 Ha hemelwater in Schalkwijk.

4. Argumenten

1. *Het besluit past grotendeels in het ingezet beleid*

In juli 2017 is het ontwikkelkader vastgesteld. Op dit moment zijn diverse eigenaren in een (meer of minder) vergevorderd stadium van uitvoering. De eerste circa 100 woningen zijn eind 2018/ begin 2019 opgeleverd. Om een aantrekkelijk en functionerend nieuw gebied te creëren, is het noodzakelijk dat de openbare ruimte aansluit op de verschillende ontwerpverplichtingen die in de overeenkomsten met grondeigenaren zijn vastgelegd.

Als onderdeel van de uitvoering van het ontwikkelkader zijn het bestaande en nieuwe beleid geïntegreerd, waaronder:

VGRP (verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018-2023):

- Bestaande riolering wordt vervangen of gerenoveerd;



- Extra hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds opgeslagen en afgevoerd naar open water;
- Om de grondwateroverlast te verminderen wordt een drainagestelsel in de openbare ruimte aangelegd;
- Gemengd riool wordt vervangen door een gescheiden stelsel.

Mobiliteitsbeleid

- De fiets en de voetganger krijgen prioriteit met als doel dat in 2030 het merendeel van de korte afstanden binnen Haarlem per fiets of te voet worden afgelegd;

Integraal waterplan:

- Wadi's worden aangebracht en de capaciteit van waterberging en infiltratie vergroot;
- Het hemelwater wordt gescheiden van vuilwater.

Ecologisch beleidsplan 2013-2023:

- De plannen dragen bij aan een grotere biodiversiteit en een hogere kwaliteit van de openbare ruimte;
- Voegen groen toe en bestaand groen wordt beter ecologisch ingericht;
- Ook voorzien de plannen in aanplant van minimaal 50% inheemse soorten in de openbare ruimte volgens het groenbeleidsplan gemeente Haarlem type woonwijk. Alle bomen op de plots en in de openbare ruimte zijn samen 50% tot 80% inheems.

Groen beleidsplan:

- het creëren van ruimte voor klimaatadaptatie in plaats van ruimte voor de auto
- het versterken van de boezemwaterstructuur.

Omgevingsvisie:

- In de vastgestelde omgevingsvisie staat dat de stad in 2050 klimaatadaptief is ingericht zodat deze hevige regenval, ernstige hittestress en langdurige droogte aan kan. Verder geeft het plan uitvoering aan het versterken van de sociale basis- en ontmoetingsplaatsen in de buurt.

2. *Het besluit geeft uitvoering aan de beleidsambities en de omgevingsvisie*

Schalkwijk Midden krijgt meer groen in combinatie met waterberging en duurzame ledverlichting. Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de hoogte van het groen in combinatie van de verlichting zodat de sociale veiligheid vergroot wordt. Verder is het Definitieve Ontwerp randvoorwaardelijk voor de toekomstige woningbouwopgave in Schalkwijk Midden. Zonder dit plan kunnen als gevolg van het huidig ondeugdelijk rioleringsstelsel geen woningen gerealiseerd worden.

3. *Groenparagraaf: er is invulling gegeven aan de ambitie om zoveel mogelijk groen te realiseren*

Aanplant van bomen in openbare ruimte en op de plots	Aantal
Nog te kappen bomen	11
Aanplant in de openbare ruimte	108
Aanplant op de plots	173
Aanplant totaal	281

De herontwikkeling van Schalkwijk Midden betekent een ingrijpende vergroening van het gebied. Van 19.000 m² groen in de uitgangssituatie naar 33.000 m² in de toekomstige situatie voor het gehele plangebied. Het kwaliteitskader legt een ambitieuze norm op voor de groei van het aantal bomen in het gebied. Met 108 geplande bomen in de openbare ruimte en de geprognosticeerde 173 op de ontwikkelplots, wordt deze norm ruimschoots gehaald, met dikkere bomen dan gebruikelijk, doordat een plantmaat van minimaal 20/25 wordt toegepast. De bomen zijn bestand tegen kortdurende overstromingen en droogte en bieden zoveel mogelijk ecologische meerwaarde.

In de randen van de ontwikkeling worden voornamelijk inheemse soorten geplant, zoveel mogelijk aansluitend op het bestaande assortiment. Langs de Corridor (Surinamepad) staan meer uitheemse accentbomen met een opvallende seizoenskleur.

Het definitieve aantal nieuwe bomen is afhankelijk van de inrichting van de nog niet ontwikkelde plots Rootz en het KPN-gebouw. Kortom bovenstaand totaal betreft een perspectief wat nog naar beneden dan wel naar boven kan worden bijgesteld, maar zal moeten voldoen aan het vastgestelde minimum. Het assortiment van aan te planten bomen in de openbare ruimte is minimaal 50% inheems. Samen met de te behouden bomen in de openbare ruimte is het aandeel inheems ca. 65%.

4. *Financiën*

De gemeenteraad heeft in 2018 (2018/342987) een deel van het krediet toegewezen voor de aanleg van openbare ruimte. Mede als gevolg van stijgende materiaal -en uitvoeringskosten, zijn de met de ontwikkelende partijen in de ontwikkelovereenkomsten afgesproken bijdragen niet voldoende voor de taak die de gemeente op zich heeft genomen om het binnengebied in te richten. Het voorstel is om te voorzien in voldoende dekking door het aanwenden van een bijdrage van de Woningbouwimpuls-subsidie (WBI) Europawegzone.

De dekking voor het aanvullend krediet voor de openbare ruimte als onderdeel van de planontwikkeling Schalkwijk Midden, Stad tussen de Bomen met een omvang van € 6.175.000 is als volgt opgebouwd:

- € 375.000 ten laste van IP post GOB.77
- € 3.100.000 komt ten laste van de subsidiebijdrage WoningBouwImpulsgelden (WBI)
- € 2.700.000 uit bijdragen van de ploteigenaren.



De bijdragen van de ploteigenaren zijn als volgt opgebouwd:

246.000 euro	Nog te ontvangen en nog geen ondertekende overeenkomst
1.430.000 euro	Nog te ontvangen en een ondertekende overeenkomst
1.024.000 euro	Ontvangen

Voor het aanvullend krediet is een ophoging van IP-post GOB.77 'Schalkstad Openbare Ruimte' nodig. Deze ophoging komt voor € 375.000 vanaf IP post IMP.02 Europawegzone (impulsaanvraag 1^e fase). De verdere ophoging van IP post GOB.77 met € 3.100.000 is mogelijk zonder extra druk op de begroting, doordat vanuit de verkregen WBI-subsidie de kapitaallasten van de hogere investering worden gedekt.

De totale kosten voor de aanleg van de openbare ruimte komen op € 8.975.000. Deze kosten zijn met dit besluit en het eerder verleende krediet als volgt gedekt:

- € 3.000.000 door bijdragen van de ploteigenaren
- € 2.875.000 door de gemeente, IP post GOB.77
- € 3.100.000 door de WBI subsidie (via IP post GOB.77)

Doordat de WBI subsidie als algemene subsidie is verstrekt voor de woningbouwimpuls in deze ontwikkelzone, mag deze vanuit de landelijke begrotingsregels niet als directe dekking voor de investering worden geboekt. In plaats daarvan dekt de subsidie de kapitaallasten die voortkomen uit de investering. Het effect op de gemeentelijke begroting is hetzelfde: er wordt meer geïnvesteerd, zonder dat dit leidt tot hogere kapitaallasten voor de gemeente. Daarnaast is de WBI subsidie aandeel in de dekking van dit voorstel € 225.000,- hoger dan het aandeel van de gemeente. Bij de actualisatie van de business case wordt dit rechtgetrokken.

Onderdeel van de totale kosten is € 250.000 als gevolg van niet gedekte plankosten. Deze aanvullende plankosten zijn door de gemeente gemaakt om gemeentelijke wensen op te nemen in de anterieure overeenkomsten van Rootz en Elements en in het ontwerp van het RVB-kantoor. En daarnaast om de taken van de gemeente uit hoofde van de anterieure overeenkomsten uit te voeren. Deze kosten zijn in het kader van de afgesloten overeenkomsten niet aanvullend te verhalen op de ontwikkelende partijen. Deze komen als onderdeel van de € 3.100.000 ten laste van de ontwikkelzone Europaweg en worden gedekt vanuit de WBI subsidie. Bij de begroting zal dit worden verwerkt.

5. Participatie, inspraak en communicatie

Als gevolg van de extra elektrabekabeling in het gebied, is het niet mogelijk om de inzamellocaties uitsluitend, zoals aanvankelijk bedoeld, aan de randen van het plangebied te realiseren.

De afgelopen maanden september 2022 t/m december 2022 hebben politie, Spaarnelanden en de ploteigenaren dit dilemma besproken en zijn de nieuwe locaties bepaald. Op 14 november 2022 is een afvaardiging van de vier wijkraden in het gebied hierover geïnformeerd.

Op 9 januari 2023 is het groenplatform geïnformeerd.

Ondanks de gewijzigde inzamellocaties hechten de verkeerspolitie en het RVB aan het behoud van de 'knip' in de corridor van het gebied om zo de verblijfsfunctie van het gebied te versterken. Het alternatief, te weten eenrichtingsverkeer, voldoet hier onvoldoende aan. Door het gebruik van een insteekpaal doet dit geen afbreuk aan een doelmatige aanrijroute voor de inzamelvoertuigen en hulpdiensten.

Communicatie

Het DO is tot stand gekomen in overleg met diverse betrokkenen:

- Informatiebijeenkomst wijkraden Europawijk, Meerwijk, Boerhaavewijk en Molenwijk (24-11-2022)
- Brief en inloopbijeenkomst bewoners gebouw De Keizer (24-11-2022)
- Informatiemarkt in winkelcentrum Schalkwijk over alle ontwikkelingen in de Europawegzone, inclusief Schalkwijk Midden (25 en 30-11-2022)
- Consultatieronde voor het ontwerp en eindbeeld nieuwe openbare ruimte met ploteigenaren, aannemers, ontwikkelaars, bouwers en nutspartijen (december 2022/januari 2023)
- Aanpassen projectpagina www.haarlem.nl/schalkwijk-midden

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Risico is dat het aantal nieuw te planten bomen niet wordt behaald*

Als gevolg van de verzwaring van het elektranetwerk, wadi's en het gescheiden rioleringsstelsel is er sprake van een forse ruimteclaim die concurreert met de ruimte voor bomen. In de huidige situatie is geconstateerd dat de vervanging van de waterleiding in het Surinamepad stagneert doordat datakabels hier bovenop zijn geplaatst. In de afgelopen periode is het beoogd profiel vastgesteld en is er zicht op de daadwerkelijke ligging en de te leggen kabels en leidingen. De kans is nog steeds aanwezig dat nutspartijen als gevolg van interne wisselingen en daarbij behorend voortschrijdend inzicht toch extra ruimte claimen. Door het DO vast te stellen en vlot met de uitvoering te beginnen, kan dit risico geminimaliseerd worden.

2. *Risico is dat het werk uitloopt doordat nutsbedrijven en woningbouw stagneren*

Als gevolg van marktomstandigheden (schaarste personeel en grondstoffen), kan de situatie zich voordoen dat ondanks ondertekende overeenkomsten het werk uitloopt wegens gebrekkige beschikbaarheid van productiemiddelen bij partijen. In de afgelopen fase is een inschatting met partijen gemaakt ten aanzien van hun bijdragen en het effect van hun werkzaamheden op de planning. De afspraken waarop gestuurd wordt is dat het terrein in een keer definitief wordt ingericht behoudens de omgeving rondom het nog te ontwikkelen Rootz-terrein. Verder zijn indexatieafspraken opgenomen in de AO van Rootz. Deze maatregelen maken eventuele stagnatiekosten beheersbaar.

3. *Risico is dat de beheerbijdrage onvoldoende is om de extra kwaliteit in stand te houden*

De extra onderhoudskosten van de openbare ruimte ten opzichte van de huidige onderhoudskosten van het Middengebied zijn en worden door de Ontwikkelaars (op basis van de reeds afgesloten overeenkomsten) naar rato in één keer voor een periode van 15 jaar afgekocht. Als gevolg van de



inflatie is het risico dat de bijdrage onvoldoende is om de extra benodigde beheerinzet te dekken. De verwachting is dat de woningbouwwerkzaamheden in 2026 gereed zijn. Op dat moment worden de beheerkosten geactualiseerd en zal een voorstel tot begrotingswijziging aan de raad worden voorgelegd (als onderdeel van de areaalaanpassing in de Kadernota).

4. Risico is dat er aanvullende maatregelen ten behoeve van de waterhuishouding moet worden genomen

De waterhuishouding van Schalkwijk Midden is verbonden met de waterhuishouding van het Spaarneziekenhuis. De ontwikkeling van het Spaarneziekenhuis verkeert in een te prematuur stadium om een uitspraak te ontlokken of de capaciteit van de huidige duiker vergroot moet worden als gevolg van de ontwikkeling Schalkwijk Midden. Voor dit risico is een bedrag gereserveerd mocht dit risico optreden.

5. Risico is dat het bedrag van 246.000 niet wordt geïnd

Het risico bestaat dat de ploteigenaren afzien van de verdere ontwikkeling in het gebied. Gezien de druk op de woningmarkt, het feit dat de ploteigenaren ook verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van overige delen in het plangebied en daarmee bekend zijn met de planologische kaders en zij een grondpositie hebben waar juist woningbouw gewenst is, wordt dit risico minimaal geacht. Daarbuiten geldt ook dat bij eventuele ontwikkeling ook de FSI-norm van toepassing wordt gesteld. Hierdoor is de kans dat er extra inkomsten worden gegenereerd.

6. Risico is dat de scopewijziging van de beschikking door BZK niet wordt gehonoreerd.

De verschuivingen in de aanwending van WBI subsidie zijn afgestemd in ambtelijk overleg met BZK. Deze verschuivingen worden uiteindelijk geformaliseerd in de herziening van de subsidiebeschikking. BZK geeft aan die beschikking bij voorkeur slechts eenmaal te herzien, als alle verschuivingen helder zijn. Afgesproken is dat de beschikking voor de Europawegzone in 2023 nog niet wordt herzien, omdat nog niet alle aanpassingen definitief zijn, omdat het project goed loopt (woningen zijn tijdig in aanbouw genomen) en omdat BZK zich nu wil richten op andere WBI projecten die meer aandacht vragen.

6. Uitvoering

Na het kredietbesluit wordt aansluitend (Q2 2023) gestart met de uitvoering van de werkzaamheden in Schalkwijk Midden.

7. Bijlagen