

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden en Handboek inrichting "Stad tussen de bomen", en instellen regieteam	
Nummer	2017/274494
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	Breggen, L. van der
Telefoonnummer	023-5113654
Email	lvanderbreggen@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college geeft met het vaststellen van de overeenkomst en het handboek uitvoering aan het ontwikkelkader Schalkwijk Midden. Na de vaststelling van het ontwikkelkader door de raad wordt de overeenkomst door de eigenaren getekend en kunnen partijen starten met de planvorming en de gewenste transformatie van het gebied.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Het college stuurt het Handboek inrichting "<i>Stad tussen de bomen</i>" ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. (Het ontwikkelkader Schalkwijk Midden (2017/238496) wordt ter vaststelling aan de raad gezonden).
Relevante eerdere besluiten	Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378) zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 19 mei 2016. Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009/10595) zoals besproken in de raadsvergadering van 28 mei 2009.
Besluit College d.d. 20 juni 2017	Het college van burgemeester en wethouders besluit, onder de opschortende voorwaarde dat de raad het ontwikkelkader Schalkwijk Midden vaststelt: 1. Het handboek inrichting "<i>Stad tussen de bomen</i>" vast te stellen; 2. De overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden vast te stellen; 3. Het regieteam Schalkwijk Midden onder voorzitterschap van de stadsbouwmeester in te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Schalkwijk Midden, het gebied tussen de Amerikaweg, de Europaweg en de Kennedylaan heeft 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 is een proces gestart met eigenaren dat heeft geleid tot vaststelling van de Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden (2016/50378). De eigenaren en gemeente hebben vervolgens samen een concreet en uitvoerbaar kader ontwikkeld dat op korte termijn kan leiden tot daadwerkelijke planvorming en transformatie.

Genoemde kader omvat:

1. het stedenbouwkundig ontwikkelkader voor Schalkwijk Midden (zoals verwoord in het beleidsdocument “*manifest Schalkwoud Nieuwe Stad Tussen de Bomen*” en de “Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden” conform raadsbesluit 2017/238496.

En de uitwerking van het bovengenoemde kader in onderstaande stukken:

2. het Handboek inrichting “*Stad tussen de bomen*”. Dit document biedt een richtlijn bij de uitwerking van plannen.
3. de overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden. Dit document biedt de eerste concrete stap in daadwerkelijke realisatie van een samenhangend en aansprekend woon-werk gebied. In de overeenkomst wordt de samenwerking met eigenaren geregeld. De overeenkomst bevat o.a. afspraken over kostenverdeling en kwaliteitsborging door middel van het instellen van een regieteam onder voorzitterschap van de stadsbouwmeester.

De stukken ad 2 en 3 worden nu ter besluitvorming voorgelegd.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit, onder de opschortende voorwaarde dat de raad het ontwikkelkader Schalkwijk Midden vaststelt:

1. Het Handboek inrichting “*Stad tussen de bomen*” vast te stellen;
2. De overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden vast te stellen;
3. Het regieteam Schalkwijk Midden onder voorzitterschap van de stadsbouwmeester in te stellen.

3. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de stukken wordt de samenhang en de kwaliteit van de transformatie van het gebied veiliggesteld en wordt de dekking van de inrichtingskosten van de toekomstige openbare ruimte (binnen het gebied) geborgd.

4. Argumenten

1. Besluiten dragen zorg voor uitwerking en realisatie het beleidskader

Het Handboek inrichting “*Stad tussen de bomen*” en de overeenkomst Ontwikkelstrategie sluiten aan bij het door de raad vast te stellen ontwikkelkader Schalkwijk Midden.

2017/274494 Vaststellen overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden en Handboek inrichting “Stad tussen de bomen”, en instellen regieteam

2. De overeenkomst ontwikkelstrategie leidt tot een financieel haalbare ontwikkeling.

De herinrichting van het openbaar gebied in het binnenterrein wordt geheel gefinancierd door de eigenaren. Zij dragen totaal ca. € 2,3 miljoen bij. In de overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden is vastgelegd dat deze bijdrage plaats vindt voorafgaand aan uitvoering van ieder bouwproject (en voorafgaand aan de aanleg openbare ruimte). Zo is financiering van dit stuk openbare ruimte verzekerd.

Voor de meerkosten voor het beheer en onderhoud als gevolg van areaaluitbreiding van de openbare ruimte wordt een afkoopsom betaald door de eigenaren. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de overeenkomst Ontwikkelstrategie.

Daarnaast dragen de eigenaren gezamenlijk € 1 ton bij ter dekking van ambtelijke en externe kosten om tot een Anterieure Overeenkomst per eigenaar te komen. Deze overeenkomst wordt voorafgaand aan het doorlopen van de waboprocedure met iedere ontwikkelende partij afgesloten. In de Anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling en de kosten per project worden vastgelegd.

Het voornemen is om op diverse plaatsen tot grondruil over te gaan om daarmee tot een aantrekkelijk openbaar gebied te komen. De financiële consequenties van een dergelijke grondruil komen ten laste van het project.

3. Veel aandacht voor de verblijfskwaliteit van het gebied

De verblijfskwaliteit van het nieuwe woonwerkgebied is leidend in de planvorming. Deze verblijfskwaliteit is uitgewerkt d.m.v. principes en een referentieplan voor inrichting van de openbare ruimte in het Handboek inrichting "*Stad tussen de bomen*" en gebaseerd op het ontwikkelkader zoals geformuleerd in het beleidsdocument "*manifest Schalkwoud Nieuwe Stad Tussen de Bomen*" en de Werkwijze + plotregels Schalkwijk Midden. Het eindbeeld is een bomenrijk stedelijk landschap, waarin de buitenruimte de verbindende schakel vormt in het gebied en waar gebouwen diverse verschijningsvormen kunnen hebben, maar ondergeschikt zijn aan het landschap.

4. Snelheid door heldere afspraken met eigenaren onder opschortende voorwaarde raadsbesluit ontwikkelkader

Voor de eigenaren in Schalkwijk Midden is het van belang het totale pakket aan afspraken inzichtelijk te hebben voor zij zich kunnen committeren aan het ontwikkelkader voor Schalkwijk Midden. Zij financieren immers ook de herinrichting van de openbare ruimte. Slechts het vastleggen van het ontwikkelkader zonder afspraken met eigenaren is onvoldoende borging voor daadwerkelijk gefaseerde realisatie. Dat is de reden dat nu al een besluit wordt genomen over de overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden onder de opschortende voorwaarde dat de raad het ontwikkelkader vaststelt. Deze werkwijze maakt het mogelijk direct na vaststelling van het ontwikkelkader Schalkwijk Midden door de raad ook tot tweezijdige ondertekening van de overeenkomst Ontwikkelstrategie te komen. Naast de raad hecht ook het merendeel van de eigenaren in Schalkwijk Midden veel waarde aan voortgang en realisatie op korte termijn.

5. De kwaliteit van de herontwikkeling is geborgd

De kwaliteit van de ontwikkelingen wordt geborgd door het regieteam. Het regieteam staat onder voorzitterschap van de stadsbouwmeester. De stedenbouwkundige, procesmanager en planoloog van de gemeente nemen deel aan het regieteam. Het regieteam beoordeelt de plannen integraal en naar redelijkheid en billijkheid vanaf de start van het ontwerpproces op basis van het ontwikkelkader en met het Handboek inrichting als leidraad. Het regieteam vervangt niet de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK), maar voert een pré-toets uit vooruitlopend op de formele omgevingsvergunningsprocedure. Het regieteam heeft het mandaat van de ARK om de plannen te beoordelen op de identiteit en beeldkwaliteit. Alleen bij positief advies wordt het betreffende plan voorgelegd aan de ARK, die op basis van dit advies een definitieve beoordeling geeft. Deze definitieve beoordeling is nodig voor de vergunningverlening. In de overeenkomst Ontwikkelstrategie is deze werkwijze met partijen overeengekomen.

6. Communicatie en participatie in goed overleg

Het ontwikkelkader en het Handboek zijn tot stand gekomen door intensieve samenwerking met eigenaren. Er heeft ook overleg plaatsgevonden met andere belanghebbenden zoals de Haarlemse bomenwachters, Wijkraden Boerhaavewijk en Europawijk, fietsersbond en Rover.

Als gevolg daarvan zijn er aanpassingen verwerkt in het Handboek inrichting en het referentieplan, zoals het toevoegen van inheemse soorten bomen en beplanting in de bomenbibliotheek, een goede verbinding voor voetgangers met openbaar vervoer, diversiteit in bebouwing, en een mogelijkheid voor een fietsverbinding langs de Europaweg. Ook wordt ingezet op behoud van een kleine ecologische zone aan de kant van de Amerikaweg.

Omdat er sprake is van intensieve participatie en bovendien het Handboek inrichting een tussenstap vormt naar de definitieve planvorming zowel wat betreft plots /gebouwen (via waboprocedures) als wat betreft de inrichting van het openbaar gebied (via VO en DO traject) is er geen reden om de stukken ter inzage te leggen.

5. Risico's en kanttekeningen

Risico:

1. Wellicht zijn niet alle eigenaren bereid tot ondertekenen van de overeenkomst Ontwikkelstrategie (en bij te dragen aan de aanleg van het openbaar gebied).
Beheersmaatregel: wanneer een deel van de eigenaren met tenminste 50 % van het plotoppervlak in eigendom de overeenkomst ondertekent kan planvorming aangepast worden aan de daadwerkelijk beschikbare middelen, zodat er toch sprake zal zijn van een nieuwe identiteit.

6. Uitvoering

De volgende stappen worden voorzien na besluitvorming van de raad:

1. Ondertekening contract Overeenkomst Ontwikkelstrategie door gemeente en eigenaren.
2. Planvorming plots door eigenaren ter begeleiding en beoordeling door het regieteam
3. Na positief advies regieteam afsluiten anterieure overeenkomst met individuele eigenaren

4. Indienen omgevingsvergunning individuele eigenaren met procedure t.b.v. bestemmingsplanwijziging. Het vigerend bestemmingsplan staat alleen werkfuncties toe.
5. Start uitvoering bouwwerkzaamheden na vergunningverlening.
6. Maken definitief ontwerp (gefaseerd) inrichting openbare ruimte. De besluitvorming zal op termijn plaatsvinden door middel van het uitwerken van een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte. Dit DO wordt later door het college vastgesteld en ter informatie aan de commissie Beheer gezonden.

Partijen zijn van plan gezamenlijk te communiceren over de ontwikkelingen.

7. Bijlagen

- A. Handboek inrichting "*Stad tussen de bomen*"
- B. Overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden