



Onderwerp Beschikbaar stellen krediet voor aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen	
Nummer	2018/342987
Portefeuillehouder	Roduner, F.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kapteijn, K.
Telefoonnummer	023-5113979
Email	kkapteijn@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad heeft op 20 juli 2017 het ontwikkelkader Schalkwijk Midden vastgesteld. Dit ontwikkelkader omvat de regels voor transformatie van het kantoorgebied naar een levendig woon-/werkgebied. Het is tot stand gekomen in samenwerking met de eigenaren in het gebied en in overleg met de overige belanghebbenden. Diverse eigenaren zijn thans in gevorderd stadium qua planontwikkeling. Eén eigenaar is inmiddels gestart met de bouw, de woningen worden begin 2019 opgeleverd. De gemeente en eigenaren nemen samen de kosten voor het proces van de herontwikkeling en de aanleg van de openbare ruimte voor hun rekening. Ten behoeve van de voortgang van het totale proces, plotontwikkeling en herinrichting openbare ruimte wordt nu een deel van het krediet aangevraagd.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Ontwikkelkader Schalkwijk Midden (2017/238496), vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van 20 juli 2017. Dit bevat tevens het handboek "Tussen de Bomen" en de "werkwijze ontwikkelkader en plotregels Schalkwijk Midden". 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. 4 september 2018	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het beschikbaar stellen van een krediet voor het proces en de aanleg van de openbare ruimte van Schalkwijk Midden ("Schalkwoud") à € 2,8 miljoen. Dit krediet wordt gedekt uit de reservering in het Investeringsplan (GOB.75) à €2,5 mln. en door bijdragen derden à € 0,3 mln. 2. Inkomsten uit grondverkoop binnen dit project niet toe te voegen aan de reserve Vastgoed maar in te zetten als dekking voor een nog te verlenen krediet voor de (proceskosten van de) ontwikkeling van dit gebied. de griffier, de voorzitter,
---	---

1. Inleiding

Schalkwijk Midden, het gebied tussen de Amerikaweg, Europaweg en 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). Eigenaren en gemeente zijn vervolgens samen aan het werk gegaan om tot een concreet en uitvoerbaar kader te komen voor de planvorming en uitvoering. Dit ontwikkelkader is op 20 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het kader biedt ruimte voor een levendig woon-/werkgebied. Diverse eigenaren zijn in gevorderd stadium qua planontwikkeling. Eén eigenaar is inmiddels gestart met de bouw. De gemeente en eigenaren nemen samen de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte voor hun rekening. Voor het gemeentelijk deel van de kosten wordt thans krediet aangevraagd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het beschikbaar stellen van een krediet voor het proces en de aanleg van de openbare ruimte van Schalkwijk Midden ("Schalkwoud") à € 2,8 miljoen. Dit krediet wordt gedekt uit de reservering in het Investeringsplan (GOB.75) à €2,5 mln. en door bijdragen derden à € 0,3 mln.



2. Inkomsten uit grondverkoop binnen dit project niet toe te voegen aan de reserve Vastgoed maar in te zetten als dekking voor een nog te verlenen krediet voor de (proceskosten van de) ontwikkeling van dit gebied.

3. Beoogd resultaat

Transformatie van een verouderd kantoorgebied met veel leegstand naar een levendig woon-werkgebied met een hoogwaardige, overwegend groene openbare ruimte.

Het krediet à €2,8 mln. is nodig ten behoeve van:

- Proceskosten ontwikkeling algemeen en proceskosten voorbereiding fase 1 (het middelste plein).
- Voorbereiding (ontwerp) voor inrichting van fase 1 van het middelste plein (zie bijlage 1 indicatieve fasering Schalkwijk midden).
- Aanleg voetpad en fietspad inclusief groen langs Europaweg.
- Inrichting zuidelijke zone bij kavel 10 ten behoeve van voetpad en fietspad.
- Verbeteren verbinding voor langzaam verkeer naar het winkelcentrum en naar de HOV halte Aziëweg.
- Kennedylaan, kruising volwaardig maken (na eventuele herprofilering; de investering voor de herprofilering zelf valt hierbuiten).
- Groen langs de Amerikaweg.

4. Argumenten

Het besluit is het logische vervolg op het eerder genomen besluit

Nu in juli 2017 het ontwikkelkader is vastgesteld, zijn diverse eigenaren in een (meer of minder) vergevorderd stadium van planvorming voor de herontwikkeling. Conform de opgestelde planning zullen de komende jaren 800 à 1000 woningen worden gebouwd en circa 750 arbeidsplaatsvoorzieningen worden gerealiseerd. De eerste circa 100 woningen worden eind 2018/ begin 2019 opgeleverd. Om een aantrekkelijk nieuw gebied te creëren, is het noodzakelijk de openbare ruimte opnieuw in te richten. Deze bestaat uit het binnenterrein en de buitenranden.

Communicatie en participatie

Het ontwikkelkader is 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. De planvorming voor de inrichting

van de nieuwe openbare ruimte vindt plaats in overleg met de eigenaren en andere belanghebbenden.

Financieel

De afspraken met partijen in het gebied zijn als volgt: de eigenaren financieren de aanleg van de openbare ruimte in het binnengebied, de gemeente financiert de aanleg van de openbare ruimte langs de randen. Daarnaast dragen de eigenaren bij aan de proceskosten. Met deze verdeling dragen gemeente en derden ieder de helft van de kosten.

De openbare ruimte van het binnenterrein wordt geheel gefinancierd door de eigenaren. Zij dragen daartoe totaal ruim € 2,0 miljoen bij en dragen grondeigendom ten behoeve van de pleinruimte (dat openbaar wordt) over aan de gemeente. Deze bijdrage vindt plaats *voorafgaand* aan de uitvoering van ieder bouwproject en de volgtijdelijke aanleg van de openbare ruimte. Op die manier is de financiering van dit stuk openbare ruimte verzekerd. Hiervan is € 0,2 mln. (om precies te zijn €185k) reeds betaald of gefactureerd. Dit bedrag is toegevoegd aan het aangevraagde krediet.

Voor de herinrichting van de buitenranden is een bedrag van ca. € 2,5 miljoen geraamd. Dit bedrag komt voor rekening van de gemeente en is gereserveerd door de IP post GOB.75. Het werk wordt gefaseerd uitgevoerd. Vooralsnog wordt de volgende globale planning voor uitgaven voor de randen en het eerste plein van de binnenruimte aangehouden:

2018	€ 300k
2019	€ 700k
2020	€ 900k
2021	€ 600k

Naast € 4,5 mln voor de aanleg van de openbare ruimte, is naar verwachting circa € 300k aan proceskosten nodig, die niet ten laste van het Investeringsplan kunnen komen omdat ze niet direct bijdragen aan het tot stand komen van de openbare ruimte. Het gaat om proceskosten zoals kosten voor het bij elkaar brengen van partijen, het coördineren van de ontwikkeling van de plots en het regieteam. Dergelijke proceskosten worden 55% gedekt uit bijdragen van partijen door het sluiten van Anterieure Overeenkomsten (nadat zij hun bouwplan hebben afgerond). Hiervan is € 92k reeds betaald in 2018 /gefactureerd in 2018. Het andere deel, ca. 45%, wordt gedekt door de gemeente uit grondverkoop en mogelijk uit subsidies. Om de opbrengst uit de grondverkoop in te zetten voor de proceskosten, is het geformuleerde besluit nodig.

Financieel: gevolgen voor onderhoudsbegroting

Op een later moment zal bij het vaststellen van het DO voor de Openbare Ruimte een voorstel voor structurele verhoging van de onderhoudsbegroting worden gedaan voor de uitbreiding en



kwaliteitsverhoging van het door de gemeente in eigendom te nemen en te beheren areaal groen. Ter compensatie van de meerkosten van het beheer en onderhoud (areaaluitbreiding), doen de eigenaren een eenmalige bijdrage. De aanleg en nieuwe inrichting van de openbare ruimte leidt dus tot een aantal incidentele baten (totaal ca. 5 ton) en een structurele verhoging van de uitgaven aan onderhoud (naar verwachting ca 40.000 per jaar). Op het moment dat bekend is wanneer de bijdragen zullen worden ontvangen en wat de gevolgen zijn voor de onderhoudsbegroting zal een voorstel tot begrotingswijziging aan de raad worden voorgelegd (als onderdeel van de areaalaanpassing in de Kadernota).

Benodigd vervolgkrediet volgt later

Mogelijk leggen partijen zelf een deel van de (toekomstige) openbare ruimte van het binnenterrein aan. Dat zal dan geregeld worden in de Anterieure Overeenkomsten (nog af te sluiten). In dat geval zal de investering van de gemeente lager zijn. Daarom wordt nu alleen krediet aangevraagd voor de kosten die de gemeente vanuit het Investeringsplan betaalt en voor het bedrag waarvan de bijdrage door eigenaren al zeker is. Als ook van de andere eigenaren duidelijk is welke bijdragen zij doen voor de door de gemeente aan te leggen openbare ruimte, wordt een vervolgkrediet aangevraagd.

Grondopbrengsten zijn nodig voor ontwikkeling van het gebied

Voor een klein deel zullen proceskosten door de gemeente worden betaald. Zie onder kopje financieel. Dit gemeentelijk aandeel van de proceskosten wordt gedekt door kleine grondverkoppen die onderdeel zijn van het project.

Er wordt voor de aanlegkosten openbare ruimte en proceskosten herontwikkeling Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen geen Grex geopend. De reden hiervan is dat de gemeente in het plangebied slechts 3% grondbezit heeft, slechts zeer minimale grondverkoppen doet en geen bouwrijpe grond produceert.

5. Risico's en kanttekeningen

De aanlegkosten kunnen hoger uitvallen

De raming van de kosten van de inrichting openbare ruimte en de bepaling van de bijdrage die partijen doen, heeft plaatsgevonden in 2017. Er bestaat een kans dat in de huidige hoogconjunctuur de stijgende materiaal- en uitvoeringskosten leiden tot hogere aanlegkosten. De uitvoeringskosten zullen moeten passen binnen het verleende krediet, en daarom zal bij het ontwerpen en de aanbesteding daarop gestuurd worden.

6. Uitvoering

- Na kredietverlening door de raad wordt het ontwerpproces voor fase 1 in gang gezet. Dit zal leiden tot een voorlopig ontwerp dat wordt getoetst aan de geraamde uitgaven voor dit gebied, waarna inspraak wordt verleend op het ontwerp.
- Na inspraak wordt een definitief ontwerp vastgesteld.
- Fase 2 en verder (aantal fasen is mede afhankelijk van fasering van partijen in het gebied) volgen pas na uitvoering van de bouwplannen op de aangrenzende plots.
- Op basis van het DO wordt de aanbesteding voorbereid voor de aanleg van de openbare ruimte en zal een voorstel tot begrotingswijziging worden voorbereid.
- De uitvoering van fase 1 is voorzien in 2019, nadat de grondoverdracht van de benodigde pleinruimte door de ontwikkelaars aan gemeente heeft plaatsgevonden.

7. Bijlagen

1. Indicatieve fasering Schalkwijk midden