

Projectplan 2022 Veldegge-Noord Heeten

Projectnaam:	<i>Veldegge Noord</i>
bestuurlijk opdrachtgever:	<i>Alexander Kreule</i>
ambtelijk opdrachtgever:	<i>Arie Nijman</i>
projectleider:	<i>Reinier de Graauw</i>
Versie:	<i>20-06-2022</i>
Zaaknummer:	<i>55378-2022</i>

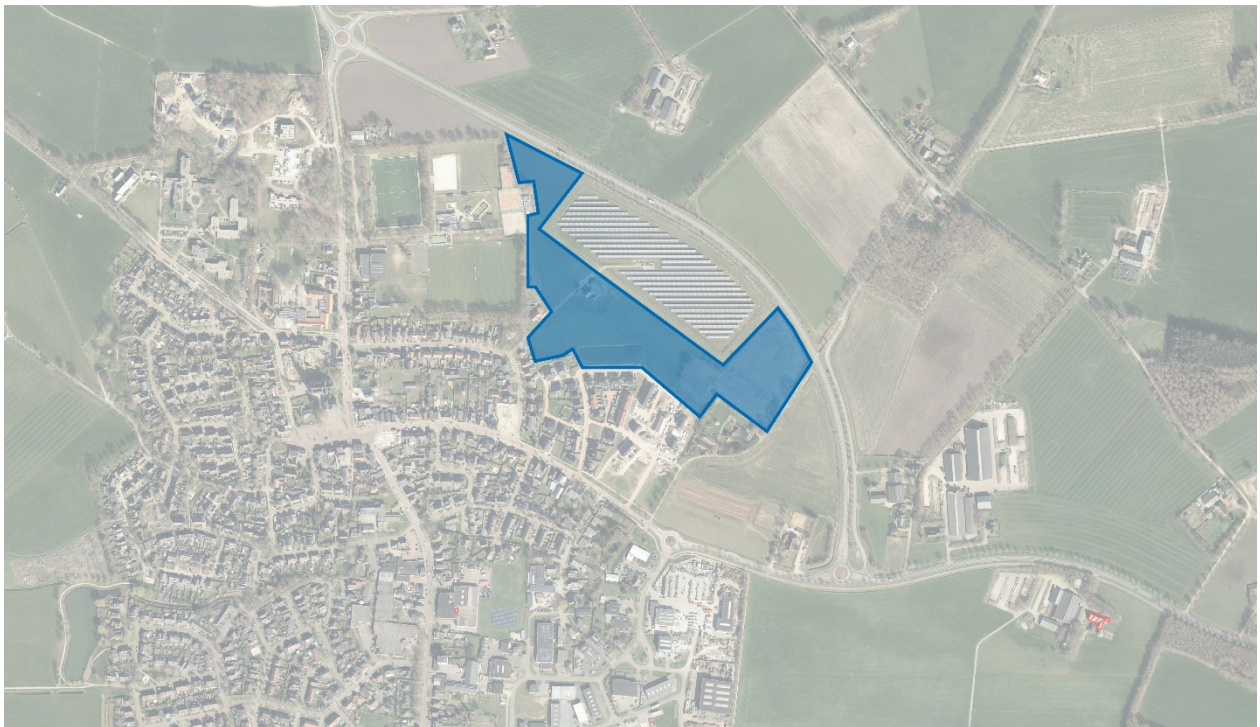
Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	3
2.	Projectdefinitie	3
3.	Plangebied	4
4.	Plan van aanpak	5
5.	Bestuurlijke afstemming en besluitvorming	5
6.	Kwaliteit	6
7.	Projectorganisatie	6
8.	Planning, tijdsinzet en risico's	8
9.	Risico's	8
10.	Financiën	8

1. Aanleiding

In Heeten zijn de woningbouwlocaties Veldegge fase 2 en IJsselgouwe inmiddels afgerond. Er zijn op dit moment geen woningbouwlocaties voorhanden.

Gelet op de aanhoudende vraag naar woningen is er aanleiding om een nieuwe locatie te ontwikkelen. Er zijn gronden in eigendom van de gemeente grenzend aan de nieuwbouwlocatie de Veldegge. Deze noordelijker gelegen gronden zijn gedeeltelijk gebruikt voor het realiseren van een zonnepark, maar er is nog ruimte om een woningen toe te voegen. Deze gronden waren al afgewaardeerd naar agrarische waarde en niet meer opgenomen in de meerjaren opbrengstenprognose voor het grondbedrijf. Gelet op de aanhoudende behoefte aan woningen is het wenselijk deze gronden tot ontwikkeling te brengen. Het gaat hier globaal om een oppervlakte van ongeveer 6 hectare, welke deels (gelet op vorm en ligging) in ontwikkeld zou kunnen worden.



2. Projectdefinitie

Het realiseren van duurzame woningbouw dat voldoet aan de actuele woningbouwbehoefte en voldoet aan het programma Wonen (2021).

Doelstelling van het project:

1. te komen tot een stedenbouwkundig plan voor de Veldegge Noord in Heeten;
2. een planologisch kader beschikbaar maken om het ontwerp ook daadwerkelijk te kunnen realiseren;
3. bouwrijp maken en kaveluitgifte.

Projectresultaat

Vastgesteld (en gedragen) stedenbouwkundig ontwerp, een onherroepelijk omgevingsplan (waaronder een waterparagraaf en een waterhuishoudkundig plan) en uitgifte van bouwrijp gemaakte kavels.

Verwachte/ beoogde effect

Het beoogde effect is het beschikbaar stellen van uitgeefbare woonkavels in Heeten om te voldoen aan de blijvende vraag naar woningen. Hiervoor zal een stedenbouwkundige en planologische basis gelegd worden. Met een besluit van het college op het projectplan kan door middel van een

participatief traject een stedenbouwkundig plan ontwikkeld worden. Deze fase van het project beperkt zich tot het maken van een stedenbouwkundig plan, het accorderen daarvan door het college en het opstellen van een omgevingsplan, vast te stellen door de gemeenteraad. Nadien zal de aanbesteding plaatsvinden voor het bouwrijp maken. Op dat moment zullen de kavels ook uitgegeven worden.

Begrenzingsen

1. qua gebied: grenzend aan de nieuwbouwlocatie de Veldegge. Deze gronden zijn gedeeltelijk gebruikt voor het realiseren van een zonnepark, maar er is nog ruimte om enkele tientallen woningen toe te voegen;
2. voor de plankosten zal een voorbereidingskrediet aan de raad worden gevraagd (en zullen later onderdeel uitmaken van de GREX);
3. ontwerpfase (planvoorbereiding: stedenbouwkundig plan en omgevingsplan);
4. tijd: stedenbouwkundig plan 3^e t/m 1^{ste} kwartaal 2023 / omgevingsplan 1^{ste} kwartaal 2022 t/m 1^{ste} kwartaal 2024;
5. omvang: globaal gaat het om een oppervlakte van ongeveer 6 hectare (deels ontwikkelbaar);
6. participatie: het is van groot belang bij deze planvorming wensen en ideeën op te halen bij allerlei vertegenwoordigers, die een stedenbouwkundig bureau vervolgens gebruikt om het stedenbouwkundige plan op te stellen.

3. Plangebied

In onderstaande afbeelding is het totale plangebied opgenomen. Gelet op de structuur en ligging zullen niet alle gronden in ontwikkeling gebracht kunnen worden. Dit zal eerst blijken uit een stedenbouwkundige studie.



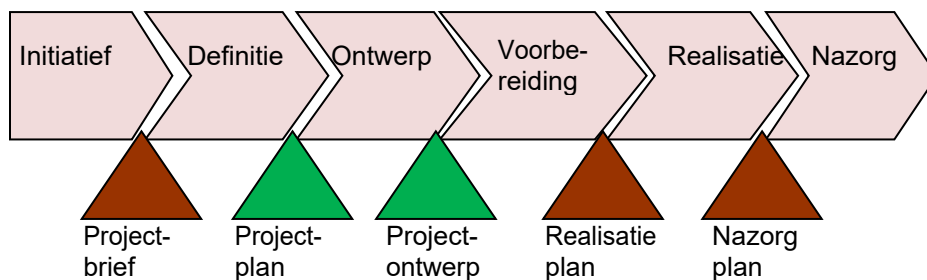
4. Plan van aanpak

Dit projectplan voorziet in de verdere woningbouwontwikkeling in Heeten inclusief de vaststelling van het omgevingsplan. Met een vastgesteld omgevingsplan kan doelgericht en efficiënt de daadwerkelijke uitvoering gestart worden en kan tevens het bouwrijp maken gestart worden.

In dit projectplan worden de volgende stappen gezet:

1. selectie adviesbureau;
2. opstellen stedenbouwkundig plan, inclusief participatietraject en uitvoeren benodigde onderzoeken;
3. afronden stedenbouwkundig plan;
4. opstellen omgevingsplan;
5. ter inzage en vaststellen omgevingsplan + GREX
6. aanbesteding en bouwrijp maken;
7. civieltechnische werken;
8. kaveluitgifte e.d.

Fasering en planning



5. Bestuurlijke afstemming en besluitvorming

Tijdens het project worden de volgende bestuurlijke afstemmomenten met het college en de gemeenteraad voorzien.

- Vaststelling projectplan het college¹ (juni 2022);
- projectplan ter informatie naar de gemeenteraad (juni/juli 2022).

Fase 1:

- vaststelling stedenbouwkundig plan door het college (1^{ste}/2^{de} kwartaal 2023);
- het stedenbouwkundig plan met de gemeenteraad bespreken in een rond-de-tafel (2^{de} kwartaal 2023);

Fase 2:

- besluitvorming college in het kader van het ontwerpomgevingsplan (3^{de} kwartaal 2023);
- besluitvorming gemeenteraad in het kader van het vast te stellen bestemmingplan (1^{ste} kwartaal 2024);

Fase 3:

- besluitvorming college in het kader van kaveluitgifte (2^e kwartaal 2024).

6. Kwaliteit

De ontwikkeling moet voldoen aan alle daarvoor geldende aandachtspunten die in het voortraject zijn verzameld en uit eventuele onderzoeken naar voren zijn gekomen. Het is van groot belang bij deze planvorming wensen en ideeën op te halen bij allerlei vertegenwoordigers, betrokkenen en belanghebbenden, die het bureau vervolgens gebruikt om het stedenbouwkundig plan op te stellen.

Verder dient het stedenbouwkundig plan en ook het omgevingsplan te passen binnen de daarvoor geldende beleidskaders en passen bij de visies die eerder geschreven zijn, zoals de Omgevingsvisie en het programma Wonen (maar bijv. ook het Handboek kwaliteit van de openbare ruimte e.d.).

Verder heeft Endona (eigenaar zonnepark) aangeven het zonnepark ter plekke (langs de rondweg) eventueel te willen uitbreiden. Daarnaast in Endona bereidt te onderzoeken of een warmtenet mede t.b.v. deze uitbreiding Veldegge Noord tot de mogelijkheden behoort.

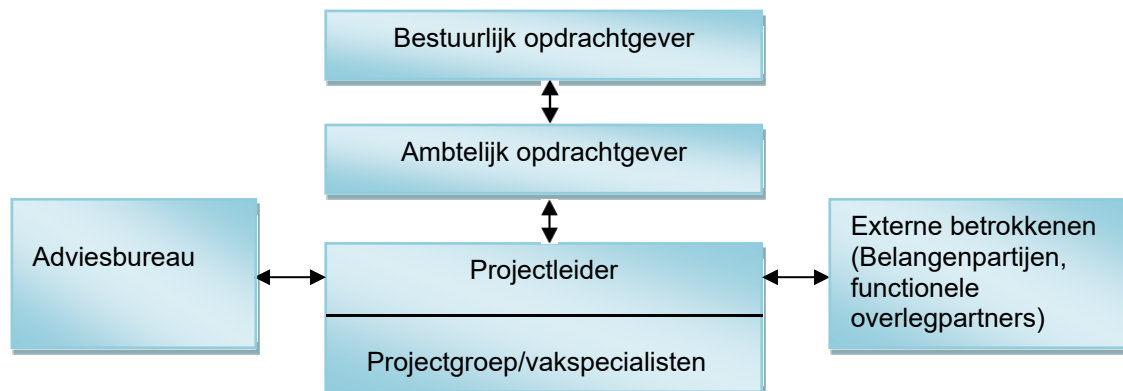
7. Projectorganisatie

Voor het tot stand komen van dit projectplan, de stedenbouwkundige schetsontwerpen als ook het omgevingsplan wordt een projectorganisatie ingericht in lijn met de leidraad projectmatig werken in Raalte. Deze bestaat uit de hieronder vermelde groepen en actoren en hun verantwoordelijkheden in de projectorganisatie.

Projectstructuur Veldegge Noord Heeten

De volgende projectstructuur wordt aangehouden:

¹ Naast dit projectplan is er een opgavedocument samengesteld, welke als bijlage aan die projectplan is toegevoegd. Hiervoor wordt input gegenereerd vanuit de vakspecialismen. Dit document zal dienen als eerste inhoudelijke handvatten voor het nog te selecteren stedenbouwkundig bureau.



Opdrachtgever

De bestuurlijke opdrachtgever is de portefeuillehouder ruimtelijke ordening en legt verantwoording over het project af aan college en raad. De ambtelijke opdrachtgever is één van de directieleden en hij legt verantwoording af aan de bestuurlijke opdrachtgever.

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Alexander Kreule

Ambtelijk opdrachtgever: Arie Nijman

Projectleider

De projectleider en tevens opdrachtnemer is een aangewezen projectleider van het domein Samenleving. De projectleider neemt de operationele beslissingen, is voorzitter van het projectteam en fungeert als spin in het web in relaties met alle andere betrokken groepen.

Projectleider: Reinier de Graauw

PFO Grondzaken

De voortgang van de locatieontwikkeling wordt in het PFO Grondzaken besproken.

Projectteam/ team vakspecialisten

Voor de uitvoering van het project worden er zowel een projectteam ingericht als ook een team met vakspecialisten onder leiding van de projectleider. Het projectteam kent meerdere disciplines die van belang zijn om voortgang in het project te borgen. Vanuit de diverse vakdisciplines zal inhoud worden geleverd die met name nodig is voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan en een omgevingsplan. Voor het ontwikkelen van een omgevingsplan en een stedenbouwkundig plan wordt externe ondersteuning ingehuurd middels een stedenbouwkundig/landschapsbureau. De projectleider rapporteert periodiek de voortgang van het project in het PFO-grondbedrijf. Hij geeft leiding aan de projectgroep en team van vakspecialisten. Tevens is hij verantwoordelijk voor de financiële bewaking van de externe plankosten.

Het projectteam bestaat uit interne vakspecialisten (sluiten niet allemaal in alle fasen aan).

Projectteam	Projectteamlid
Civiele techniek	Henk Huizinga
Wonen	Dick Doornbos
Stedenbouw	Mirle Mondria
Communicatie	Esmee Tijink
Financiën	Jos Strijtveen
Verkeer	Matthijs Koops
Duurzaamheid	Irene Eisink
Kaveluitgifte	Marlon Hallink
Vakspecialist Water	Jeroen van Leeuwe
Vakspecialist Groen	Marco Simons
Ruimte/ planologie	Robert Voeten
Milieu	Hendri Vollenbroek

Extern betrokkenen/participatie

Allereerst zullen wij een extern bureau selecteren, waarmee we vanaf het 3^{de} kwartaal van 2022 samen werken aan een stedenbouwkundig plan en vervolgens een omgevingsplan. Het is van groot belang bij deze planvorming wensen en ideeën op te halen bij allerlei vertegenwoordigers, die het bureau vervolgens gebruikt om het stedenbouwkundig plan op te stellen.

Gedurende het project wordt dus ingezet op participatie. We betrekken Plaatselijk Belang Heeten, ketenpartners en natuurlijk omwonenden. Ook de functionele overlegpartners worden bij de planvorming betrokken zoals de Veiligheidsregio IJsselland, het Waterschap Drents Overijsselse Delta, de GGD IJsselland, OD IJssellanden de provincie Overijssel.

Rol van externe betrokkenen

De extern betrokkenen kunnen de gemeente helpen bij het aanreiken van afwegingen uitgangspunten, principes voor het stedenbouwkundig plan zoals de inrichting en aankleding van het gebied. De uitdaging is om deze uiteenlopende partijen op het juiste moment aan tafel te krijgen en de verwachtingen te managen, zodat zij de juiste bijdrage aan het stedenbouwkundig plan en omgevingsplan kunnen leveren.

Adviesbureau

Het te selecteren bureau heeft veel ervaring met participatie en betrokkenheid van actoren in plan- en besluitvormingsprocessen en (mede) organiseert de gehele participatie en communicatie. We huren het adviesbureau ook in voor het opstellen en maken van het stedenbouwkundig plan en een omgevingsplan. Tot slot kan het bureau gevraagd worden om te adviseren op de onderwerpen duurzaamheid en klimaatadaptatie.

8. Planning, tijdsinzet en risico's

Selectie extern bureau:

juni/juli/aug 2022

Fase 1:

- Informatieavonden die worden georganiseerd om te komen tot een schetsontwerp – start participatietraject (4^{de} kwartaal 2022);
- akkoord schetsontwerp door college (4^{de} kwartaal 2022).

Fase 2:

- informatieavonden die worden georganiseerd om te komen tot een stedenbouwkundig plan – afronding participatietraject (1^{ste} kwartaal 2023);
- vaststelling stedenbouwkundig plan door het college (eind 2^{de} kwartaal 2023);
- het stedenbouwkundig plan ter bespreking naar de gemeenteraad. In een rond de tafel toelichting geven op het stedenbouwkundig plan (2^{de} kwartaal 2023).

Fase 3:

- Besluitvorming college in het kader van het ontwerpomgevingsplan (3^e kwartaal 2023)
- besluitvorming gemeenteraad in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan en de GREX (1^{ste} kwartaal 2024).

Fase 4 (2024):

- Voorbereiding civieltechnische werken;
- besluitvorming college in het kader van de kaveluitgifte (2^{de} kwartaal);
- aanbesteding en bouwrijp maken.

In deze fasering wordt ervanuit gegaan dat zowel in fase 1 als 2 participatie met de omgeving plaatsvindt. T/m fase 3 worden met enige regelmaat projectteamoverleggen gepland.

9. Risico's

Hieronder zijn in het kort de risico's opgesomd die van toepassing kunnen zijn op het in procedure brengen van het omgevingsplan.

Vertraging: De noodzakelijke locatieonderzoeken zullen uitgevoerd worden. De uitkomsten van de onderzoeken zijn niet bekend. Dit kan vertraging in het proces opleveren, evenals onderzoeken in het verdere proces waarvoor wij afhankelijk zijn van externe partijen.

Financiën: De gronden zijn in het verleden afgewaardeerd en hebben een boekwaarde gebaseerd op de agrarische waarde. Deze boekwaarde en de verwachte koste en opbrengsten monden uit in een exploitatieresultaat. Wanneer de exploitatieresultaat negatief is zal hiervoor een voorziening getroffen moeten worden.

Participatie: Betrekken van mensen kan op vele manieren. Een goed participatietraject kan het planningsproces versoepelen en is hoe dan ook belangrijk. Uiteraard kost gedegen participatie tijd wat van invloed kan zijn op de planning.

10. Financiën

Voor de plankosten zal een voorbereidingskrediet worden aangevraagd. Om de locatie te kunnen ontwikkelen zal een grondexploitatie (GREX) worden opgesteld. Deze grondexploitatie wordt tezamen met het omgevingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden.