

Projectplan

woningbouw Beinum Noordwest



Opdrachtgever:	Gemeente Doesburg
Bestuurlijk opdrachtgever:	Birgit van Veldhuizen
Ambtelijk opdrachtgever:	Jessica Tonneyck
Procesbegeleider:	Antoon van Buren, Team Strategie, beleid & projecten
Documentversie / Status	02 / definitief concept

(Vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders op 8 november 2022, besluitnummer A., Zaakdossier Z/22/029367)

Op de titelpagina:

Een luchtfoto van Beinum met aan de noordzijde de IJsseldijk, ten westen Koldewij en Wemmersweerd en aan de zuidzijde de Bingerdenseweg. De twee kavels in het zoekgebied direct grenzend aan Koldewij en Wemmersweerd zijn eigendom van Rotij en beslaan circa 5,5 hectare.

INHOUDSOPGAVE

1. Managementsamenvatting.....	4
2. Projectbeschrijving	5
2.1 Aanleiding	5
2.2 Doel en resultaat.....	5
2.3 Scope / afbakening	5
2.4 Beheer.....	6
2.5 Uitgangspunten	6
2.6 Risico's	7
2.7 Samenhang met andere projecten / onderwerpen	7
3. Fasering.....	8
3.1 Initiatieffase.....	8
3.2 Definitiefase	9
3.3 Ontwerpfase	9
3.4 Voorbereidingsfase	9
3.5 Realisatiefase.....	9
3.6 Nazorgfase	9
4. Projectorganisatie, informatie en communicatie.....	10
4.1 Organisatiestructuur en betrokken partijen.....	10
4.2 Rolverdeling	11
4.3 Informatievoorziening en Communicatie	12
5. Planning.....	12
6. Middelen	13
6.1 De kosten.....	13
6.2 Financiering	13

1. MANAGEMENTSAMENVATTING

Inleiding

Krapte op de woningmarkt heeft er toe geleid dat gemeenten worden aangespoord om versneld woningen toe te voegen. Zo moet op basis van de laatste prognoses alleen al in de Groene Metropoolregio in de periode 2025-2040 zo'n 100.000 woningen worden bijgebouwd. In Doesburg kunnen nog enkele honderden woningen worden toegevoegd. Daarbij is de blik met name gericht op Beinum Noordwest; het gebied gelegen tussen IJsseldijk en Bingerdensedweg.

De opgave

Het woonprogramma dient primair te voldoen aan de lokale woningbehoefte en secundair aan de gewenste structuurversterking, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Doesburg 2040. In deze visie van juni 2021 staat: *“het streven naar een evenwichtiger en leeftijdsbestendiger woon- en vestigingsklimaat”*. Beinum Noordwest lijkt uitermate geschikt om hier woningen voor gezinnen en starters te bouwen in zowel de koop- als huursector in het middensegment. Met projectontwikkelaar Rotij (eigenaar van 5,5 hectare bouwland) worden de mogelijkheden van woningbouw onderzocht op deze 5,5 hectare én de aangrenzende 7,5 hectare, die bij gebleken geschiktheid mogelijk door de ontwikkelaar worden verworven. De eerste onderzoeken worden in gezamenlijke opdracht uitgevoerd, en hiervoor sluiten gemeente en ontwikkelaar een intentieovereenkomst.

De projectorganisatie

Voor deze woningbouwopgave - van initiatief tot en met realisatie - wordt een projectteam samengesteld. Omdat de initiator de projectontwikkelaar is en hij wordt vertegenwoordigd door een projectleider, spreken we hier over een gemeentelijk procesbegeleider. De projectontwikkelaar is opdrachtgever; de gemeente faciliteert en stelt de randvoorwaarden. De gemeentelijk procesbegeleider zorgt ervoor dat de verschillende gemeentelijke disciplines tijdig hun inbreng kunnen leveren. Daarnaast adviseert hij de stuurgroep en college over voortgang en aan- gelegenheden waarvoor besluitvorming is vereist.

Communicatie

De procesbegeleider is verantwoordelijk voor het adequaat en tijdig verstrekken van relevante informatie aan belanghebbenden. De inhoud van de communicatieberichten wordt besproken met de communicatiemedewerker.

De middelen

De kosten voor de in eerste instantie uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken worden voor de helft betaald door de gemeente. Deze planvoorbereidingskosten, die bij gebleken haalbaarheid moeten worden bestempeld als een voorinvestering worden betaald uit het hiervoor door de gemeenteraad in november 2022 beschikbaar gestelde voorbereidingsbudget (onderdeel uitmakend van de programmabegroting 2023-2026).

De planning

Een groot deel van 2023 wordt benut om de nodige haalbaarheidsonderzoeken uit te voeren en bij gebleken haalbaarheid al die voorbereidingen te treffen die nodig zijn voor het wijzigen van de bestemming van agrarisch in wonen. Het jaar daarop zal dan in het teken staan van het verkrijgen van de nodige vergunningen en het voor het opstellen en aanbesteden van het BRM-WRM-bestek. Wanneer alles naar wens verloopt kan dan mogelijk al in 2025 worden gestart met de bouw van de eerste woningen.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Aanleiding en opgave

Krapte op de woningmarkt heeft er toe geleid dat gemeenten worden aangespoord om versneld woningen toe te voegen. Zo moet op basis van de laatste prognoses alleen al in de Groene Metropoolregio¹ in de periode 2025-2040 zo'n 100.000 woningen worden bijgebouwd. In Doesburg kunnen nog enkele honderden woningen worden toegevoegd. Daarbij is de blik met name gericht op Beinum Noordwest; het gebied gelegen tussen IJsseldijk en Bingerdenseweg. Ontwikkelaar Roosdom Tijhuis uit Rijssen is eigenaar van zo'n 5,5 hectare bouwland. Met deze ontwikkelaar worden besprekingen gevoerd over een hierop te realiseren woonprogramma, maar ook over het meest passende woningbouwprogramma op de weilanden grenzend aan het eigendom van Roosdom Tijhuis. We hebben het dan over de percelen gelegen ten noorden van de Bingerdenseweg met een oppervlakte van circa 7,5 hectare. Wanneer zich hier voor mogelijkheden aanbieden zullen ook deze hectares op termijn worden bebouwd.

Het woonprogramma dient primair te voldoen aan de lokale woningbehoefte en secundair aan de gewenste structuurversterking, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Doesburg 2040. In deze visie van juni 2021 staat: *“het streven naar een evenwichtiger en leeftijdsbestendiger woon- en vestigingsklimaat”*. Beinum Noordwest lijkt uitermate geschikt om hier woningen voor gezinnen en starters te bouwen in zowel de koop- als huursector in het middensegment.

2.2 Doel en resultaat

Doel is om verspreid over meerdere jaren gefaseerd woningen te bouwen in met name het middensegment op één van de weinige uitbreidingslocaties waarover de gemeente nog beschikt. De woningbouw dient zich met name te richten op gezinnen en starters. Daarmee wordt invulling gegeven aan het streven om tot een beter evenwicht te komen in het woningaanbod.

2.3 Scope / afbakening

- Het plangebied omvat circa 13 hectare, waarvan in principe zo'n 10 tot 11 hectare bebouwd kan worden c.q. in particulier eigendom kan worden uitgegeven ²
- De twee grondpercelen grenzend aan Koldewij en Wemmersweerd zijn in eigendom van ontwikkelaar Roosdom Tijhuis. Dit gebied beslaat zo'n 5,5 hectare. Hoewel op dit gebied de focus ligt, wordt voor het totale gebied een ontwikkelingsvisie opgesteld. Bedoeling is dat tussen de projectontwikkelaar en de eigenaar van de aangrenzende percelen een intentieovereenkomst gesloten, inhoudende dat wanneer woningbouw tot de mogelijkheden behoort er tussen de ontwikkelaar en eigenaar een koopovereenkomst wordt gesloten.
- De ten zuiden van het ontwikkelingsgebied gelegen Bingerdenseweg zal met de riool-aansluitingen en toe- en afritten die hierop moeten worden gemaakt, tevens bij de ontwikkeling worden betrokken.

¹ We hebben het dan over de 18 gemeenten in de stadregio Arnhem-Nijmegen en de 8 gemeenten in de regio Foodvalley.

² Een strook met een breedte van tenminste 60 meter direct grenzend aan het dijklichaam moet vanuit waterveiligheid en anticiperend op een waarschijnlijke toekomstige verhoging/versteviging van het dijklichaam obstakelvrij blijven.



2.4 Beheer

Na realisatie komen de door de ontwikkelaar in te richten openbare ruimte in eigendom van de gemeente. Gemeente dient hierdoor rekening te houden met het gegeven dat het areaal openbare ruimte wordt uitgebreid.

2.5 Uitgangspunten

2.5.1 Financieel

In een met ontwikkelaar Rotij te sluiten intentieovereenkomst wordt de bepaling opgenomen dat de onderzoekskosten naar (financiële) haalbaarheid door partijen in de verhouding 50:50 worden betaald. Wanneer de woningbouwontwikkeling haalbaar blijkt wordt het gemeentelijk aandeel in de onderzoekskosten als kostenpost opgenomen in de gebiedsexploitatie van de ontwikkelaar. Afspraken over een door de ontwikkelaar aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage worden vastgelegd in een vervolgovereenkomst.

2.5.2 Ruimtelijk

Om nieuwbouw mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden aangepast. Hieraan voorafgaand dienen de nodige ruimtelijke onderzoeken worden uitgevoerd op het gebied van bodem, geluid, verkeer, archeologie, flora & fauna, stikstofdepositie, waterhuishouding en economische uitvoerbaarheid.

2.6 Risico's

Het risico kan zich voordoen dat het project niet als zodanig uitvoerbaar is als gevolg van:

1. **Onvoldoende draagvlak gedurende het proces.** Kans hierop is aanwezig. Niet iedereen in de omgeving zit te wachten op woningbouw. Door maximaal in te zetten op bewonersparticipatie wordt getracht zo'n groot mogelijk draagvlak voor de woningbouwplannen te vinden. Daarbij zal bekeken worden of en op welke wijze de belangen van bewoners in de plannen kunnen worden meegenomen.
2. **Onvoldoende afzetmogelijkheden.** De kans hierop wordt verkleind door van te voren een degelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de woonbehoefte.
3. **De ontwikkelingskosten overstijgen de (grond)opbrengsten.** In de voorbereidingsfase wordt een bedrijfseconomische analyse gemaakt. Hieruit moet blijken dat de te genereren opbrengsten uit de te verkopen woningen (en eventueel te verkopen bouwkvavels) voldoende zijn om alle kosten uit te kunnen betalen. Het financiële risico hiervoor ligt ná afgerond en door partijen goedgekeurd haalbaarheidsplan bij de ontwikkelaar. Wordt het project volledig afgeblazen dan komt de helft van de gemaakte onderzoekskosten voor rekening van de gemeente.
4. **Projectmedewerkers en/of procesbegeleider zijn onvoldoende beschikbaar.** Kans wordt klein geacht, omdat het primaat voor de ontwikkeling (van initiatief tot en met oplevering van de openbare ruimte) bij Rotij ligt. Daardoor is de gemeentelijke ambtelijke inzet relatief beperkt. Dit in tegenstelling tot woningbouwprojecten waar de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de grondexploitatie.

2.7 Samenhang met andere projecten/onderwerpen

2.7.1 Toekomstvisie Doesburg 2040

Bij uitstek deze uitbreidingslocatie kan bijdragen aan het streven naar een evenwichtiger en levensloopbestendiger woon- en woonomgeving. Zo biedt de locatie ruimte voor woningen in overwegend het middensegment, daar waar eerder is geconstateerd dat dit segment ondervertegenwoordigd is.

2.7.2 Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool.

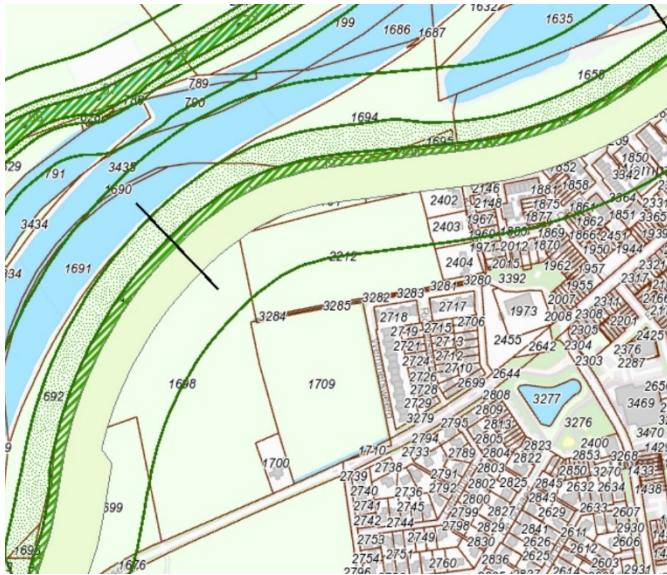
De strategie draait om het faciliteren van de groei in de regio, én het tegelijkertijd versterken van de leefkwaliteit. Voor de (middel)lange termijn beschrijft de strategie welke voorwaarden en principes er zijn om te komen tot groei van wonen en werken. Deze groei moet bijdragen aan het versterken van mobiliteit, leefbaarheid en landschap. Daarbij is het voortdurend zoeken naar de juiste balans tussen enerzijds stedelijke ontwikkeling (er moeten tot 2040 circa 100.000 woningen worden bijgebouwd), en anderzijds een ontspannen leefkwaliteit, dit onder het motto: "*Meer landschap, meer stad*".

De rol van Doesburg in de verdere uitwerking en uitvoering van deze strategie is -als één van de kleinere van de totaal 26 regiogemeenten- beperkt, maar daardoor nog wel van betekenis. Met woningbouw in Beinum Noordwest wordt niet alleen voorzien in een lokale behoefte; het biedt ook ruimte aan vestigers.

2.7.3 Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw

Het kabinet Rutte IV wil serieus werk maken van het zo snel mogelijk wegwerken van het nationaal woningtekort. Op 6 april 2022 hebben alle gemeenten een brief ontvangen waarin het Rijk haar Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw voor Nederland bekend heeft gemaakt. Tot 2030 moeten er in Nederland 900.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 600.000 in de betaalbare koop- en huursfeer. "Betaalbaar is gedefinieerd als: een koopwoning met een verwervingswaarde van maximaal € 355.000 en een huurwoning met een maandhuur tot € 1.000. Daarnaast legt het Rijk gemeenten de verplichting op dat van alle nieuwbouw tenminste 30% moet worden gerealiseerd in de sociale huursfeer.

2.7.4 Keur Waterschap



Uit de hiernaast afgebeelde uitsnede van de zonering waterkering langs de IJssel kan worden afgeleid dat vanaf de teen van de dijk (donkergroen gearceerd) een aansluitende strook met een breedte van circa 60 meter onbebouwd moet blijven uit oogpunt van waterveiligheid. Voor het daaraan grenzende deel (tot donkergroene streep) gelden strenge bouwvoorwaarden. Dit alles pleit ervoor om in een zo vroeg mogelijk stadium overleg te voeren met Waterschap Rijn en IJssel als eigenaar en beheerder van het dijklichaam. Een eerste verkennend overleg heeft inmiddels plaatsgehad.

2.7.5 Woon(zorg)visie

Het plan is om in 2023 een nieuwe woon(zorg)visie vast te stellen met een horizon tot 2028. De basis van deze nieuwe visie vormt de in 2021 vastgestelde Toekomstvisie Doesburg 2040. De nieuwe visie zal met name worden gezien vanuit het aanbod aan (her)ontwikkelingslocaties. (Her)ontwikkelingen worden bij uitstek gezien als mogelijkheid om in de verschillende wijken tot meer balans in de woningvoorraad te komen én tot verbetering van de kwaliteit van de directe woonomgeving. De lokale woningbehoefte is primair leidend bij de invulling van het woonprogramma op de verschillende locaties. Daarbij zal veel aandacht zijn voor zorg, inclusie, betaalbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

3. FASERING

3.1 Initiatieffase

In deze fase gaat het erom voldoende duidelijk te krijgen op welke wijze vorm wordt gegeven aan het project en welk doelen we willen bereiken (functioneel, qua beeldkwaliteit). Het op te leveren product is een stedenbouwkundige visie. Bij dit proces worden nadrukkelijk burgers betrokken die

op het digitale platform www.onsdoesburg.nl hun mening kunnen geven en het proces van initiatief tot realisatie kunnen volgen.³

3.2 Definitiefase

In deze fase wordt nagedacht over wie allemaal bij het project wordt betrokken, maar ook wat zijn/haar rol hierin is. Beschikbare middelen (tijd en geld), informatieoverdracht en de wijze waarop de projectorganisatie vorm wordt gegeven, zijn hierin essentieel. Het in deze fase op te leveren product is dit Projectplan, maar ook een met de ontwikkelaar te sluiten intentieovereenkomst.

3.3 Ontwerpfase

In deze fase contracteren gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau en geven opdracht voor enkele haalbaarheidsonderzoeken op het gebied van geluid, bodem, archeologie, flora & fauna en waterhuishouding. Aan de hand van een ontwikkelingsmodel wordt een eerste gebiedsexploitatie opgesteld. Het eindproduct is een door partijen vastgestelde ontwikkelvisie, met hierin opgenomen een Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp (VSO), inclusief investeringsraming. Deze fase wordt formeel afgesloten met een “go-no go”.

3.4 Voorbereidingsfase

Bij een “go” worden in deze fase de plannen verder uitgewerkt om tot uiteindelijke realisatie te kunnen komen. Grofweg gaat het dan om een bouwbestek en een bestek voor het bouw- en woonrijp maken van de ontwikkelingslocatie. De verantwoording (en regie) hiervoor ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente faciliteert; zij zorgt ervoor dat de nodige vergunningen worden verleend (en dat hieraan voorafgaand een bestemmingsplan/omgevingsplan wordt vastgesteld). Voor het opstellen van het BRM-WRM-bestek is het van belang dat de gemeente hiervoor de nodige randvoorwaarden meegeeft over onder andere de materialen die zij in haar openbare ruimte toegepast zou willen zien. Afspraken hierover worden vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst.

3.5 Realisatiefase

In deze fase wordt gestart met het bouwrijp maken van de locatie, dit kan afhankelijk van de hierover te maken afspraken in meerdere fasen gebeuren, waarbij de fasen de bouwstromen volgen. Dit ‘opknippen’ geldt dan ook voor het woonrijp maken; de aanleg van bestrating, verlichting, groen et cetera. De gemeente dient toezicht te houden op de uitvoering om er zeker van te zijn dat alles wordt uitgevoerd volgens het BRM-WRM bestek. De controle op de bouw vindt namens de gemeente plaats door de ODRA.

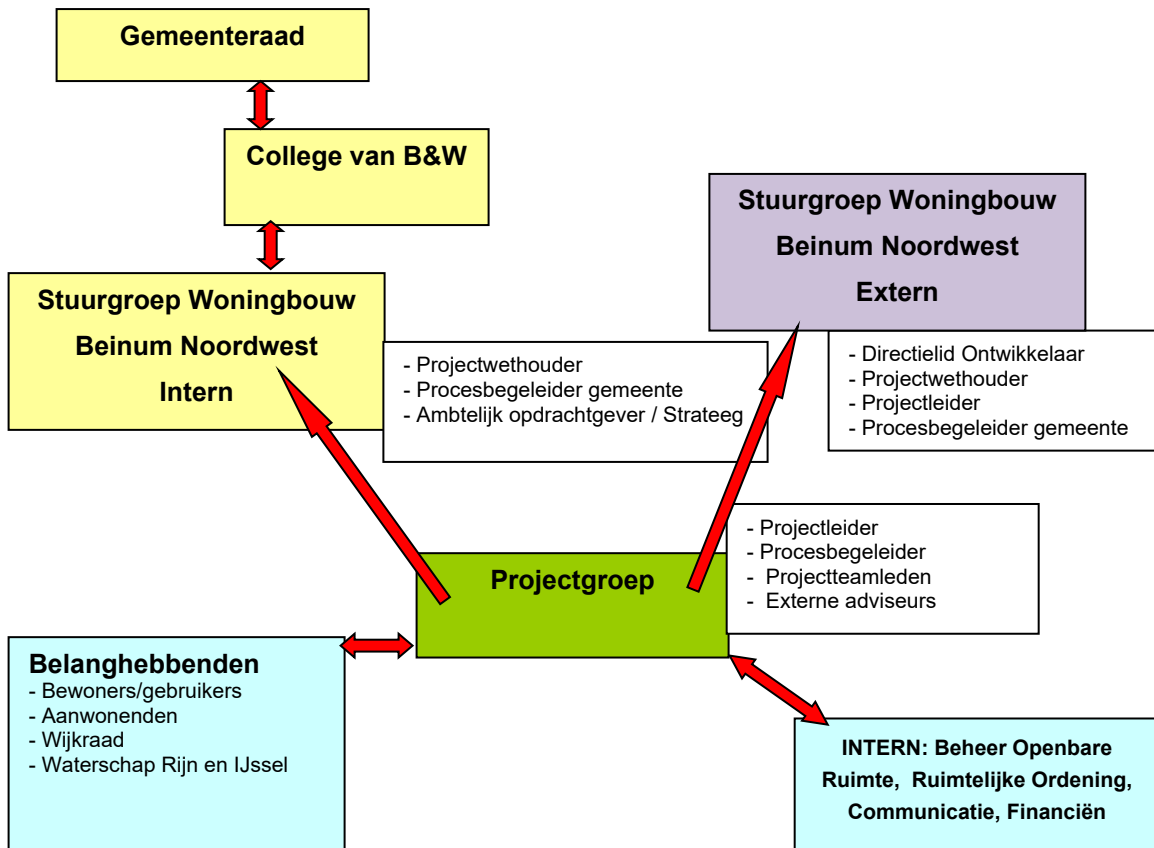
3.6. Nazorgfase

Na realisatie vindt formeel overdracht plaats van de openbare ruimte aan het Team Leefomgeving. Voor de juridische overdracht van de openbare ruimte wordt een leveringsakte opgesteld, die ná instemming door koper en verkoper wordt gepasseerd bij de notaris ter plaatse. Het werk wordt geëvalueerd, waarna het projectteam wordt ontbonden.

³ Omwonenden en andere belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om tot 20 oktober 2022 te reageren op het initiatief. De inbreng wordt meegenomen in het in eerste instantie op te stellen visie.

4. PROJECTORGANISATIE, INFORMATIE EN COMMUNICATIE

4.1 Organisatiestructuur en betrokken partijen



In dit organogram vormt de Projectgroep met zijn multidisciplinaire samenstelling de spil in het geheel. De gemeentelijk procesbegeleider informeert en adviseert Stuurgroep en College. College informeert de Gemeenteraad over de voortgang, over het ontwerp en doet aan haar voorstellen met betrekking tot het vaststellen van primair de ontwikkelingskaders en secundair bestemmingsplan / omgevingsplan.

Naast een gebruikelijke interne stuurgroep hebben we hier tevens van doen met een externe stuurgroep⁴, waarin een afvaardiging van projectontwikkelaar en gemeente is vertegenwoordigd.

Belanghebbenden, waaronder omwonenden worden geïnformeerd over de voortgang via onder andere het digitaal platform www.onsdoesburg.nl. Op dit platform worden fase-producten geplaatst waaronder het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om via het digitale platform maar ook tijdens t.z.t. te houden fysieke bijeenkomst(en) hun inbreng te leveren. Het ontwerp (bestemmingsplan) wordt uiteindelijk - met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen- door de Gemeenteraad vastgesteld.

⁴ Deze overlegstructuur is conform het bepaalde in artikel 4 (Overlegstructuur) van de met de ontwikkelaar gesloten / te sluiten intentieovereenkomst.

4.2 Rolverdeling

Gemeentelijke deelname

De samenstelling van de actieve leden in projectgroep verschilt per ontwikkelingsfase. Alle genoemde leden van de projectgroep (benoemd met hun functie) zijn automatisch agendalid. De kernleden van de projectgroep zijn per ontwikkelingsfase **blauw** geaccentueerd.

Initiatief- / definitiefase:

- ✓ **Projectontwikkelaar**
- ✓ Team Strategie, beleid & projecten: Beleidsmedewerkers **Strategie, Wonen *** en RO
- ✓ Team Leefomgeving: Riolering, wegen, groen, verkeer, milieu, afval
- ✓ Team Bedrijfsvoering: Financiën, Communicatie, Juridische zaken

Ontwerpfase:

- ✓ **Projectontwikkelaar**
- ✓ Team Strategie, beleid & projecten: **Strategie, Wonen, RO, Zorg, Inclusie**
- ✓ Team Leefomgeving: Riolering, wegen, groen, verkeer, milieu, afval
- ✓ Team Bedrijfsvoering: Communicatie
- ✓ Team Wonen, Ondernemen en Recreëren (WOR): ODRA (welstand)
- ✓ Waterschap Rijn en IJssel

Vorbereidingsfase:

- ✓ **Projectontwikkelaar**
- ✓ Team Strategie, beleid & projecten: **Wonen, RO, Zorg, Inclusie**, PB Realisatie **
- ✓ Team Leefomgeving: **XX *****, Riolering, wegen, groen, verkeer, milieu, afval
- ✓ Team Bedrijfsvoering: : Financiën, Communicatie, Juridische zaken
- ✓ Team WOR: ODRA (vergunningverlening)

Realisatiefase:

- ✓ **Projectontwikkelaar**
- ✓ Team Strategie, beleid & projecten; Wonen, **PB Realisatie**
- ✓ Team Bedrijfsvoering: Communicatie, ODRA
- ✓ Team WOR: ODRA (bouwcontrole)

Nazorgfase:

- ✓ **Projectontwikkelaar**
- ✓ Team Strategie, beleid & projecten; **Wonen, PB Realisatie**
- ✓ Team Bedrijfsvoering: Financiën, Juridische zaken
- ✓ Team Leefomgeving: **XX**, Riolering, wegen, groen, verkeer, milieu, afval

* Beleidsmedewerker Wonen is voor dit project de gemeentelijk procesbegeleider

** Procesbegeleider Realisatie (uitvoering en de verantwoording hiervoor ligt volledig bij de projectontwikkelaar)

*** XX: Binnen Team Leefomgeving wordt één persoon aangewezen die als intermediair optreedt tussen projectgroep en zijn/haar team)

4.3 Informatievoorziening en communicatie

Projectgroep samengesteld uit medewerkers van zowel ontwikkelaar als gemeente functioneert als overlegorgaan op operationeel niveau. Het secretariaat van dit overleg wordt verzorgd door de ontwikkelaar.

Stuurgroep (intern) ontvangt van de procesbegeleider informatie over voortgang van het project (mondeling of per E-mail).

Stuurgroep (extern) Conform artikel 4 van de intentieovereenkomst komen de leden minstens eens per kwartaal samen. Besluitvorming vindt plaats op basis van consensus, waarbij partijen elk één stem hebben.

Projectenoverleg Procesbegeleider / projectleider delen informatie met de teamleden - vergaderingen

Raad en College van B&W ontvangen informatie in de vorm van een advies, raadsvoorstel, raads-informatienota en tussenrapportages

Stichting Woonservice IJsselland ontvangt informatie over ontwerp inrichting openbare ruimte en hoe een en ander in samenhang met woningbouw tot uitvoering wordt gebracht (cf. hierover gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst)

Overleg omwonenden: Zij ontvangen van corporatie en/of gemeente informatie over ontwerpen / tussenproducten, en worden gestimuleerd hierover mee te praten.

5. PLANNING

Afgelopen zomermaanden heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met ontwikkelaar Rotij, resulterend in procesafspraken vervat in activiteiten met streefdata:

5 oktober 2022	Aankondiging woningbouwinitiatief met oproep aan burgers, omwonenden om met suggesties te komen
20 oktober 2022	Uitvraag aan drie stedenbouwkundige bureaus om met een visie te komen op het ontwikkelingsgebied
2 ^{de} week november 2022	Keuze maken voor het beste stedenbouwkundige bureau. Dit bureau contracteren om stedenbouwkundig ontwerp te maken
Eind november 2022	Ondertekening intentieovereenkomst (waarin de nodige haalbaarheidsonderzoeken zijn geformuleerd)
2 ^e kwartaal 2023	Formeel vaststellen van de randvoorwaarden door de gemeenteraad o.b.v. van een VSO (is voorlopig stedenbouwkundig ontwerp)
2 ^e helft 2023	Vorbereiding bestemmingsplan
4e kwartaal 2023	Bij gebleken (financiële) haalbaarheid: Sluiten van een vervolgovereenkomst gericht op een gefaseerde realisatie van de woningbouw c.a.
1 ^e helft 2024	Vaststellen bestemmingsplan
2 ^e helft 2024	Vorbereiding bouw 1 ^e fase (inclusief inrichting openbare ruimte) resulterend in de afgifte van de benodigde vergunningen
2025 e.v.	Start bouw (met fasegewijze oplevering openbare ruimte)

Of deze planning bij een “go” gehaald kan worden, is in belangrijke mate afhankelijk van eventueel tegen het voornemen tot woningbouw in te dienen zienswijzen en bezwaren. De startdatum van de eerste fase valt of staat bij het door de ontwikkelaar te behalen voorverkooppercentage van de door hem te bouwen woningen en/of uit te geven bouw kavels.

6. DE MIDDELEN

6.1 De kosten

- ✓ Inschatting is dat voor de haalbaarheidsonderzoeken een bedrag nodig is van maximaal € 60.000, waarvan de helft voor (voorlopige) rekening komt van de gemeente.
- ✓ Alle kosten voor de in gezamenlijke opdracht uit te voeren haalbaarheidsonderzoek komen - bij gebleken haalbaarheid – tezamen met de verdere voorbereidingskosten en de daarop volgende uitvoeringskosten voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

6.2 Financiering

- ✓ Het gemeentelijk aandeel in de kosten van de uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken (circa € 30.000) worden betaald uit de door de Gemeenteraad in november vastgestelde programmabegroting 2023-2026, waarin onder CPR1.1 een budget is opgenomen van € 75.000 als gemeentelijke planvoorbereidingskosten voor het realiseren van 200 woningen.