

Projectopdracht

Projectnaam		Op Zuid in Zetten, fase 2
Projectnummers		
Grondcomplex/interne order		4810005
InProces		2022-003233
Bestuurlijk opdrachtgever		Dimitri Horsthuis - Tangelder
Ambtelijk opdrachtgever		Leonie Albers van der Linden
Projectmanager		Elsa Duijnstée
Soort project		Waar komt het project vandaan?
X	Regiekamer	Initiatiefnemer: Kondor Wessels Projecten (KWP), in samenwerking met Klok groep
	Uitvoeringsagenda	
	Reguliere begroting	
	GRP	
	Buitenruimte & vastgoed	
	Beleidsrealisatie	
Extern betrokkenen		
<i>organisatie</i>	<i>naam</i>	<i>contactgegevens</i>
Ontwikkelaar/ eigenaar grond	KWP – Eric Pijffers; Robbert Heuven;	KWP Postbus 370 7460 AJ Rijssen
	In samenwerking met: Klok groep – Pieter de Kort	Klok groep Postbus 40018 6504 AA Nijmegen
Onderzoeksbureaus	Milieuonderzoek: Lycens - Merijn van Hoek	Postbus 336 7570 AH Oldenzaal
	Stedenbouwkunde: Wissing – Jeroen Goes	Postbus 37 2990 AA Barendrecht
Instellingen	Woonstichting Valburg – Rob Swartjes; Marc Jansen	Wageningsestraat 45 6671DB Zetten

Projectbeschrijving

Korte beschrijving van het project:

Bouwplan betreft de bouw van 80 woningen in Zetten, gelegen tussen de Stationsstraat en de Wageningsestraat in Zetten (kadastraal bekend Valburg, sectie F, nummer 2444).

Het betreft hier fase 2 van Op Zuid in Zetten. Fase 1 (77 woningen) is volledig verkocht en grotendeels gerealiseerd (deels nog in aanbouw). Zowel in fase 1 als bij fase 2 werken KWP en Klok Groep samen. Beide partijen hebben een gezamenlijke VOF, waarin de gronden zijn ingebracht. Qua opstal is voor fase 2 vooral KWP aan zet.

Er is hier sprake van een facilitair project. Het verzoek om te starten met fase 2 is ingediend op 6 januari 2020. Daarop is het plan meerdere keren besproken in de regiekamer, waarop een aangepast plan is ingediend op 28 mei 2021. Dit plan heeft vervolgens de prioritaire status gekregen (bij brief van 5 oktober 2021).

Opdracht

Het project is succesvol afgerond wanneer de woningen zijn gerealiseerd en de openbare ruimte (woonrijp) is overgedragen aan gemeente.

Initiatiefnemer levert alle benodigde onderzoeken, benodigd voor de wijziging van het planologisch regime, aan, evenals het ontwerpbestemmingsplan. Gemeente zal deze beoordelen en bij akkoord de benodigde planologische procedure doorlopen.

Opdracht bij toekenning prioritering d.d. 5 oktober 2021:

Ontwikkeling van 80 woningen, waarvan 32 woningen in betaalbare koop/huur. In onderstaande figuur is te zien waarop de prioritaire status is toegekend:

Woningen	Aantal	Eengezins- / meergezinswoningen	Ruimte voor toelichting
<i>Te realiseren nieuwbouwwoningen (per prijssegment)</i>			
Sociale huur (< € 752)	20 (25%)	Eengezinswon	Zie bijlage inschrijving 28 mei 2021
Middenhuur (< € 1.000)	0		
Dure huur (≥ € 1.000)	8 (10%)	Eengezinswon	Zie bijlage inschrijving 28 mei 2021
Koop goedkoop (< € 200.000)	0		
Koop betaalbaar (≥ € 200.000 tot € 310.000)	12 (15%)	Eengezinswon	Zie bijlage inschrijving 28 mei 2021
Koop duur (≥ € 310.000)	40 (50%)	Eengezinswon	Zie bijlage inschrijving 28 mei 2021
Totaal aantal woningen	80 (100%)		

Aanpassing plan naar 30% sociale huur

Vanaf het moment van toekenning van de prioritaire status was de bestuurlijke wens (30% sociale huur) helder. Dit blijkt ook uit de volgende zinsnede uit de toekenningsbrief prioritering van 5 oktober 2021: "Wij waarderen de inzet die u wil plegen om het aantal sociale huurwoningen te verhogen naar 30%". De ontwikkelaar heeft hierop aangegeven minimaal 25% te gaan realiseren (zoals ingediend in de prioritering), maar een inspanning te willen plegen om dit percentage op te hogen tot maximaal 30%.

In de laatste stedenbouwkundige schetsen is 30% sociale huur ingetekend (maakt 24 in plaats van 20 woningen); de totale woningmix is daarmee echter wel veranderd ten

opzichte van wat in de prioritering is ingediend. We zien dat dit ook gevolgen lijkt te hebben voor de aantallen betaalbare koop in de schetsen zoals die nu voorliggen.

Hoe het uiteindelijke programma er uiteindelijk uit komt te zien, is daarnaast ook afhankelijk van de gesprekken tussen KWP en Woonstichting Valburg (WSV) over de afname van de sociale huurwoningen (typologie nog onbekend). Afhankelijk van de wensen van WSV verandert hierbij ook mogelijk het programma. Gesprekken hierover tussen KWP en WSV hierover lopen reeds. Mochten partijen er niet uitkomen, is het aan KWP om een andere toegelaten instelling (binnen de regio Arnhem Nijmegen) te vinden.

Uitgangspunten met betrekking tot het woningbouwprogramma:

In het definitieve plan dient de woningmix in lijn te zijn met onze gemeentelijke ambities:

- Het uiteindelijke programma dient in lijn te zijn met de ambities zoals die zijn ingediend bij de prioritering;
- Wel dient in dit plan 30% sociale huur te worden gerealiseerd (niet 25%);
- Voor ondertekening van de *intentie*overeenkomst tussen KWP en gemeente dient er ten minste een intentieverklaring tussen KWP en een toegelaten instelling (binnen de regio Arnhem Nijmegen) te liggen.

Projectafbakening

Locatie:

in Zetten, gelegen tussen de Stationsstraat en de Wageningsestraat in Zetten (kadastraal bekend Valburg, sectie F, nummer 2444).

Er is hier sprake van een samenhang met de volgende projecten:

1. Verkabeling hoogspanning;
2. Gebiedsvisie Stationsomgeving Zetten Andelst (i.v.m. verkeersafwikkeling);
3. Mogelijke toekomstige woningbouw in het zuiden van Zetten;

Ad 1) In het noordelijk deel van het plangebied ligt een hoogspanningstracé, waarvan de wens bestaat deze ondergronds te brengen (verkabeling). Het ondergronds brengen kent – na navraag bij Tennet – 5 tot 10 jaar doorlooptijd. Hierop voorsorteren bij de planvorming is een optie, maar de behoefte aan een snelle realisatie van woningen is ook groot. Daarnaast is het de vraag in hoeverre de kosten van de verkabeling opwegen tegen de ruimtelijke winst die hierdoor ontstaat doordat de woningen meer naar het noorden kunnen worden opgeschoven (zodat in het zuidelijk plangebied ruimte ontstaat voor eventuele toekomstige verkeerskundige maatregelen, zie ook ad. 2 en 3) danwel doordat er mogelijk een aantal woningen meer gebouwd kunnen worden. Een planoptimalisatie kan daarmee op korte termijn niet gevonden worden in het project verkabeling. Als op een later moment blijft dat door de verkabeling er toch sprake is van een planoptimalisatie, dan zal zeker onderzocht worden in hoeverre er sprake is van een toerekenbare kostenpost in de gebiedsontwikkeling.

Bij woningbouwprojecten in de buurt van hoogspanningstracés dient rekening gehouden te worden met het voorzorgsbeleid voor magneetveldzone's, ook wel 0,4 microtesla (μ T)zone's genoemd. Vanuit het landelijke voorzorgsbeleid wordt geadviseerd om binnen deze zone geen woningen en andere functies te realiseren waar personen langdurig verblijven. In 2014 is de specifieke magneetveldzone voor het plangebied berekend. Deze zone is toen op 55 meter vanuit de hartlijn (het midden van de mast) gesteld. Het bevoegd gezag kan – mits zeer goed gemotiveerd – van deze zone afwijken. In het plangebied fase

1 is de afstand van 55 meter echter wel aangehouden; het is daarmee logisch om dezelfde afstandsnorm ook voor fase 2 aan te houden.

Uitgangspunten met betrekking tot verkabeling hoogspanningstracé:

- Gelet op bovenstaande zullen we de verkabeling niet meenemen in het project Op Zuid in Zetten fase 2. Het ondergronds brengen van de hoogspanning valt daarmee buiten de scope van dit project.
- Er wordt niet afgeweken van de berekende magneetveldzone van 55 meter voor fase 2. Er zullen geen woningen dichterbij worden gerealiseerd.

Ad 2 en 3) Vanuit de adviseur Verkeer wordt verwacht dat de omliggende wegen in Zetten Zuid robuust genoeg zijn om Op Zuid in Zetten fase 2 af te wikkelen. We weten echter nog niet of de omliggende wegen ook ruimte genoeg bieden bij andere mogelijke toekomstige woningbouwprojecten in het zuiden van Zetten. In de verstedelijkingsstrategie en de gebiedsuitwerkingen zal aandacht worden besteed aan de woningbouwopgave, ruimtelijke mogelijkheden hiertoe, ontwikkeling bedrijventerreinen, noodzakelijke infrastructuur en mobiliteit en natuurontwikkeling.

Wel is in het verleden (in het kader van de gebiedsvisie Stationsomgeving Zetten Andelst) vanuit Verkeer geadviseerd om in het plangebied rekening te houden met een mogelijke rotonde op de Walburg/Stationsstraat. Ook is daarbij opgemerkt dat de Stationsstraat smal is en een verbreding wenselijk zou kunnen zijn. Deze verbreding kan mogelijk aan de westzijde gevonden worden; aan de oostzijde (plangebied) is dit minder zinvol, omdat er dan een fuik gecreëerd wordt ter hoogte van fase 1 (het deel dat al gebouwd is).

Uitgangspunten met betrekking tot verkeer:

- De verstedelijkingsstrategie en de gebiedsuitwerkingen zullen buiten de scope van het plan Op Zuid in Zetten fase 2 vallen. Hierop vooruitlopen in het plan Op Zuid in Zetten fase 2 lijkt niet zinvol.
- Na vaststelling van deze projectopdracht zal met een verkeersonderzoek de robuustheid van het wegennet rondom het plangebied worden onderbouwd. Het onderzoek zal ook duidelijkheid moeten geven welke verkeersmaatregelen in en rondom het plangebied nodig zijn:
 - o Inzicht of de aanleg van een eventuele rotonde op de Walburg/Stationsstraat noodzakelijk is. Vooruitlopend op de uitkomsten uit het verkeersonderzoek zal in de verdere uitwerking van dit plan en in de afspraken met de ontwikkelaar al rekening worden gehouden met een rotonde (qua ruimtebeslag). Dit zal zo ook in de intentieovereenkomst worden opgenomen;
 - o In dit onderzoek ook aandacht besteden aan de wijze waarop de aansluiting op de kruising Wageningsestraat/ Stationsstraat vormgegeven kan worden;
 - o Tevens zal in dit onderzoek aandacht zijn voor hoe de aansluitingen fiets- en voetverbindingen op de omliggende infrastructuur het beste vormgegeven kunnen worden, zodat een veilige overstek gecreëerd kan worden;
 - o Inventariserend zal een gesprek plaatsvinden met provincie Gelderland over de (on)mogelijkheden voor het aantakken van de nieuwe wijk op de Wageningsestraat. Mogelijk leidt dit tot kansen voor verdere planoptimalisatie; dan kunnen we dat in de verdere uitwerking meenemen.
 - o Voor ondertekening van de anterieure overeenkomst dient duidelijk te zijn welke verkeerskundige maatregelen genomen moeten worden in en rond het plangebied.

Randvoorwaarden				
Tijd	Doordat hier sprake is van een prioritair project heeft ontwikkelaar vanaf moment toekenning status (oktober 2021) in totaal 3 jaar de tijd om te starten met de bouw. De gemeente zal daarbij rekening houden met eventuele vertraging als gevolg van bezwaar en beroepsprocedures in het kader van de ruimtelijke procedure en vergunningverlening. Ontwikkelaar heeft aangegeven de ruimtelijke procedure onder de huidige wetgeving te willen doorlopen, wat betekent dat het ontwerp bestemmingsplan voor datum inwerkingtreding Omgevingswet (op dit moment voorzien op 1 januari 2023) ter inzage dient te liggen. Indien dit niet haalbaar blijkt, zullen we in gesprek met ontwikkelaar bekijken welke procedure het beste te doorlopen.			
Kwaliteit	Belangrijk is dat het uiteindelijke programma in lijn dient te zijn met de ambities waarop het initiatief prioriteit heeft gekregen. Specifieke aandacht gaat daarnaast uit naar de aspecten woningbouw en verkeersafwikkeling. De openbare ruimte wordt ingericht conform het gemeentelijk 'handboek locatie-eisen' alsook het Integraal kwaliteitsplan openbare ruimte. In de komende tijd wordt het plan verder uitgewerkt. Dit zal leiden tot verdere randvoorwaarden en aandachtspunten, welke in de intentieovereenkomst worden opgenomen. Daarmee kan de gewenste kwaliteit van het plan worden gewaarborgd.			
Informatie en communicatieplan	Qua draagvlak verwachten we geen grote problemen. De woningbehoefte in Zetten wordt gevoeld en dit was ook zichtbaar in fase 1. Toen was al duidelijk dat er een fase 2 zou gaan volgen. Dit is altijd zo gecommuniceerd. Na toekenning van prioritering heeft ontwikkelaar een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. KWP werkt thans aan een participatieplan om vooruitlopend op de planologische procedure alvast met de omgeving in gesprek te kunnen. Dit participatieplan zal in lijn zijn met het in december 2021 vastgestelde gemeentelijke participatiebeleid. Dit participatieplan gaat over alle onderdelen van het woningbouwproject, inclusief spelen. KWP is zelf verantwoordelijk voor het doorlopen (op eigen kosten) van een goed participatietraject (en dient dit aan te tonen middels een participatieverslag).			
Budget	In dit plan werken we met een voorschot per fase volgens de nieuwe werkwijze. Voor de fase tot aan de intentieovereenkomst is reeds € 13.730,- in rekening gebracht en betaald. Voor de fase vanaf intentieovereenkomst tot aan de anterieure overeenkomst zal een aanvullend voorschot ad € 31.270,- in rekening worden gebracht. Bij het opstellen van de anterieure overeenkomst zal het kostenverhaal in beeld worden gebracht en zal verrekening plaatsvinden.			
Risico's	Soort	Kans	Impact	Beheersmaatregel
	Inhoudelijk	Klein	Groot	Plan aanpassen zodat aan belangen/ wensen wordt voldaan; mogelijk aanpassing woningmix

	Politiek	Klein	Groot	Plan aanpassen zodat aan belangen/ wensen wordt voldaan; mogelijk aanpassing woningmix
	Juridisch	Gemiddeld	Gemiddeld	Aandacht voor voldoende uitgebreid participatieproces. Tijd inruimen voor doorlopen bezwaar/ beroep.
	Organisatorisch	Klein	Klein	n.v.t.

Beschikbare documenten en bijlagen

Alle documenten (inclusief mails) worden opgeslagen op:

T:\Team Strategie en Projecten\Projecten\Zetten_Hemmen\Op Zuid in Zetten fase 2

Specifiek verwijzen we hier naar:

- [Brief toekennen prioritaire status d.d. 5 oktober 2021](#)
- [Stedenbouwkundig plan \(optimalisatie 2\) d.d. 17 januari 2022](#)

Daarnaast is er in InProces een zaak aangemaakt, waarin de belangrijkste documenten 'archiefwaardig' worden opgeslagen: Op Zuid in Zetten fase 2, zaaknummer 2022-003233.

Voor akkoord

Bestuurlijk opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever

Projectmanager

Dimitri Horsthuis - Tangelder

Leonie Albers van der Linden

Elsa Duijnstée

28 juni 2022