Westervoort Noord

Projectnummer	**6531**
Zaaknummer	**Z/23/103400**
Documentnummer	**201596967**

Plan van Aanpak voor de Gebiedsontwikkeling Westervoort Noord

Status Definitief
6 maart 2023



Goedgekeurd door	Naam	Datum	Handtekening
Projectleider	**Gert Jan Nust**		
Ambtelijk Opdrachtgever	**Rogier Manenschijn**		
Bestuurlijk Opdrachtgever	**Hans Sluiter**		

gemeente Westervoort

1. INLEIDING **3**

2. INHOUDELIJKE PROJECTOMSCHRIJVING **4**

2.1. De opdracht 4

2.2. Top 5 Risico's 4

2.3. Randvoorwaarden 5

3. DE AANPAK **6**

3.1. Stappenplan 6

3.2. Producten 7

3.3. Planning 7

4. ORGANISATIE EN COMMUNICATIE **8**

4.1. Projectteam 8

4.2. Communicatie 8

4.3. Belanghebbenden 9

4.4. Participatie 10

5. KOSTENOVERZICHT, GRONDEXPLOITATIE **11**

5.1. Kostenraming 11

5.2. Urenraming 11

5.3. Meerwerk 12

BIJLAGE 1 TEKENING HUIDIG PLANGEBIED **13**

1. Inleiding

Het Plan van Aanpak beschrijft de manier waarop dit project voorbereid is en uitgevoerd wordt. Het doel van het plan is daarmee het beschrijven van de projectorganisatie, het inhoudelijke project, de project aanpak en de projectbeheersing.

Dit plan is opgesteld naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad van 14 juni 2021 aangaande het haalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord van 2020 en het voorgestelde vervolg daar op.

Na dit raadsbesluit zijn aanvullend een aantal zaken onderzocht. Het resultaat daarvan is als bijlage bij dit Plan van Aanpak gevoegd (Vervolg haalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord).

Het Plan van Aanpak wordt door het college ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Samen met het raadsvoorstel en de daarmee samenhangende raadsbesluiten vormt het Plan van Aanpak daarmee de bestuurlijke opdracht voor het verdere planvormingstraject.

2. Inhoudelijke projectomschrijving

2.1. De opdracht

Achtergrond
Het plangebied ligt grofweg ten noorden van de Hamersestraat en ten zuiden van de IJsseldijk en wordt aan de oostzijde begrensd door de Rivierweg.

Probleem / opgave
De gebiedsontwikkeling Westervoort Noord betreft het verplaatsen van de sportvelden naar een locatie buiten het plangebied en de ontwikkeling van woningbouw op de daardoor vrijgekomen gronden én op de gronden van de projectontwikkelaars.

Doel
Doel van dit project is het realiseren van een nieuw sportcomplex voor de buitensportverenigingen en een nieuwe woonwijk van ca. 500 woningen in het plangebied ten noorden van de Hamersestraat.

Resultaat
Resultaat van dit project is een nieuwe woonwijk van ca. 500 woningen en een nieuw sportcomplex voor de voetbal-, tennis- en korfbalverenigingen.

Afbakening
De gebiedsontwikkeling Westervoort Noord betreft de vrijkomende sportvelden en de gronden van BPD en Van Berlo. Andere gronden in het gebied worden (vooralsnog) niet meegenomen. Slechts als eigenaren aangeven dat zij in deze ontwikkeling mee willen doen kan besloten worden deze mee te nemen. Hiervoor is separate besluitvorming nodig.

2.2. Top 5 Risico's

We weten dat er een woningnood is en dat ook in Westervoort dringend behoefte is aan woningen. Daarentegen is er op dit moment sprake van een snel oplopende inflatie en wordt het voor ontwikkelaars en aannemers steeds moelijker woningen te realiseren in de gewenste prijsklassen, tevens stijgt ook de hypotheekrente. Het is daarom op dit moment lastig te voorspellen of de plannen voor Westervoort Noord over twee jaar financieel haalbaar zijn. Met de doorrekening van de grondexploitatie maken we een langjarige doorkijk voor de financiën van deze herstructurering. Of de aannames die daaraan ten grondslag liggen ook werkelijkheid worden zal op diverse momenten in het proces getoetst moeten worden.

Top 5 risico's:
Risico 1. Marktontwikkelingen.
Risico 2. Met de sportverenigingen wordt geen overeenstemming bereikt over verplaatsing
Risico 3. De gronden voor het nieuwe sportcomplex kunnen niet (voor een acceptabele prijs) worden verworven.
Risico 4. Met Struyk-Verwo wordt geen overeenstemming bereikt over verplaatsing van het bedrijf uit het RKP.
Risico 5. Stikstof regelgeving.

2.3. Randvoorwaarden

Samenwerking Ontwikkelaars
In december 2021 is met de ontwikkelaars/grondeigenaren Van Berlo en BPD een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het woningbouwprogramma en de samenwerking om tot een haalbaar plan te komen. Gezamenlijk is een grondexploitatieberekening opgesteld die onder bepaalde voorwaarden sluitend is en de basis is voor verdere planvorming. Deze afspraken worden in de definitiefase verder uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst.

Verplaatsing Sportverenigingen
Met de sportverenigingen is het afgelopen jaar gewerkt aan een schetsplan voor een nieuw sportcomplex. Tevens is een concept programma van eisen voor een clubgebouw opgesteld. Deze twee documenten zijn de basis om het plan voor een sportcomplex verder uit te werken, ook als voor een andere locatie wordt gekozen.

Tennisvereniging Westervoort geeft aan dat zij niet willen verhuizen naar een andere locatie. Bestuurlijk zal hier een besluit over moeten worden genomen.

Mobiliteit
Bureau Goudappel heeft in opdracht van gemeente, provincie en waterschap de ontsluitingsmogelijkheden van Westervoort Noord onderzocht. Dit onderzoek is de basis voor de planvorming voor het woongebied. Ten aanzien van parkeren gelden in Westervoort de gemiddelde CROW normen. Westervoort heeft op het moment van schrijven van het plan van aanpak nog geen parkeerbeleid of parkeernormennota. Dit is echter aanstaande; verwacht wordt dat het parkeerbeleid nog voor de zomer 2023 in de gemeenteraad wordt vastgesteld. In de volgende fase wordt onderzocht of deze normen één op één worden toegepast of dat voor deze ontwikkeling op een andere manier wordt omgegaan met mobiliteit. Westervoort Noord ligt vlak bij het NS station en buslijn 61 & 66. Deze lijnen lopen op dit moment over de Dorpstraat en de Hamersestraat langs het plangebied. De locatie is daarmee goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Bushalte Dorpstraat dient verplaatst te worden naar een meer strategische locatie richting de rotonde Hamersestraat/Liemersallee. Deze mogelijkheid is reeds besproken met de Provincie en zij hebben toegezegd hier aan mee te kunnen werken. Daarnaast ligt Westervoort Noord op fietsafstand van Arnhem centrum (ca. 5 km.). Onderzocht zal worden of deze goede bereikbaarheid met OV in combinatie met deelmobiliteit kan leiden tot een verlaging van de parkeernorm met meer ruimte voor OV en fiets.

Klimaatadaptatie/Duurzaamheid
Voor deze onderwerpen gelden de volgende beleidsdocumenten:
- DPRA: Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie; in het bijzonder de einddoelen voor 2050
- Routekaart Circulariteit en uitvoeringsprogramma Circulariteit (zie o.a. blz. 20 ‘woondeal)
    - de woondeal Arnhem-Nijmegen (versie 1.0, wordt nu gewerkt aan 2.0).
- Uitvoeringsprogramma plaatsing laadpalen, paragraaf 2.3.2 realisatie-eisen bij nieuwbouw
- Landelijke maatlat groene klimaat adaptieve gebouwde omgeving (in voorbereiding)
- Biodiversiteitseisen, opgenomen in GOVI

Inrichting openbaar gebied
Voor de inrichting van het openbaar gebied geldt het handboek inrichting openbare ruimte als uitgangspunt.

Planning
De provincie heeft voor de planvormingsfase subsidie verleend vanuit het Actieplan Wonen. Eén van de subsidievoorwaarden is dat de eerste paal voor Westervoort Noord voor 1 januari 2025 de grond ingaat. Dit is uitgangspunt voor de planning.

3. De aanpak

In de projectmatige aanpak zijn vijf fasen van planontwikkeling en planuitvoering voorzien. Iedere fase wordt afgesloten met een of meer documenten waarover besluitvorming plaatsvindt. Tevens wordt op dit moment de opdracht voor de volgende fase gedefinieerd. Met de besluitvorming over het plan van aanpak wordt de initiatieffase afgesloten en de opdracht voor de definitiefase geformuleerd.

3.1. Stappenplan

INITIATIEFFASE
In de initiatieffase is de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling in Westervoort Noord onderzocht. In 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het rapport “Haalbaarheid Westervoort Noord en Vervolg”. De resultaten van het vervolgonderzoek zijn vastgelegd in de notitie “vervolg haalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord” en de daarbij horende financiële bijlage. Op basis van de haalbaarheidsonderzoeken is dit Plan van Aanpak opgesteld.

Met de vaststelling van dit Plan van Aanpak wordt de initiatieffase afgerond en start de definitiefase. Omdat voor de sportvelden nog niet duidelijk is naar welke locatie zij worden verplaatst lopen initiatieffase en definitiefase voor de verschillende planonderdelen naast elkaar. Door vaststelling van dit Plan van Aanpak door de gemeenteraad wordt de initiatieffase afgesloten en start de definitiefase.

DEFINITIEFASE
In de definitiefase stellen we een visie voor Westervoort Noord op waarin alle randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling worden vastgelegd, denk hierbij aan woningbouwprogramma, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulariteit, financiën. Parallel hieraan worden met de andere grondeigenaren afspraken gemaakt over de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld in een samenwerkingsovereenkomst (SOK), wordt de financiële haalbaarheid nader onderzocht en wordt een financieringsplan opgesteld.
Als blijkt dat een gezamenlijke ontwikkeling niet mogelijk is worden de gemeentelijke gronden en die van de private partijen apart ontwikkeld binnen de gezamenlijk opgestelde visie. In dat geval leggen gemeente en ontwikkelaars de afspraken vast in een anterieure overeenkomst en ontwikkelen de private partijen voor eigen rekening en risico hun deel van het plan. De gemeente zal dan voor eigen rekening en risico de sportvelden ontwikkelen.

Na vaststelling van de visie in college en raad wordt deze uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan (BKP). Tegelijkertijd worden alle benodigde onderzoeken om tot een bestemmingsplan/omgevingsplan te komen uitgevoerd. Waar mogelijk worden deze aspecten parallel uitgevoerd zodat deze fase zo snel als mogelijk wordt doorlopen.

Bij zowel de visievorming als het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt de omgeving betrokken. Hiervoor wordt een apart communicatie- en participatieplan opgesteld.

De definitiefase eindigt met de vaststelling van het bestemmingsplan / omgevingsplan en BKP in de gemeenteraad.

ONTWERPFASE
In de ontwerpfase worden bouwplannen op basis van het bestemmingsplan / omgevingsplan en BKP (verder) uitgewerkt en wordt hiervoor een Omgevingsvergunning aangevraagd. Voor het openbaar gebied worden inrichtingsplannen opgesteld. De ontwerpfase wordt afgerond door het verlenen van de Omgevingsvergunning en het vaststellen van het bijbehorende inrichtingsplan. Omdat het plan in fasen wordt ontworpen en uitgevoerd wordt de overgang van ontwerp- naar realisatiefase per deelplan (fase) vastgelegd en niet voor het hele plan Westervoort Noord.

REALISATIEFASE
In de realisatiefase worden bouwplannen gerealiseerd en wordt de buitenruimte ingericht. Ontwerp- en realisatiefase lopen omdat het plan in fasen wordt gerealiseerd door elkaar heen. De Realisatiefase wordt afgesloten als het laatste bouwplan is gerealiseerd en al het openbaar gebied is overgedragen aan de

afdeling Realisatie en Beheer (R&B). Per fase wordt het openbaar gebied middels een opleveringsprotocol overgedragen aan R&B.

BEHEER/EXPLOITATIEFASE
Als beëindiging van de realisatiefase wordt de desbetreffende fase overgedragen aan de beheerafdeling. Na afhandeling van de opleverpunten wordt de oplevering afgesloten en gaat de onderhoudstermijn in. Na overdracht van de laatste fase wordt de grondexploitatie afgesloten.

3.2. Producten

In de definitiefase worden de volgende producten opgeleverd:
Visie Westervoort Noord inclusief financiële onderbouwing
Samenwerkingsovereenkomst/Anterieure overeenkomst met grondeigenaren
Communicatieplan
Participatieplan
Waterplan
Grondexploitatie

Stedenbouwkundig plan
Bestemmingsplan

Participatieverslagen

3.3. Planning

Vanwege eerder verkregen subsidie moet de eerste paal voor Westervoort Noord voor 1 december 2025 de grond in. Dat is ambitieus. Gezien het feit dat de sportvelden pas ontwikkeld kunnen worden als de sportverenigingen verhuisd zijn worden eerst de gronden van Van Berlo en BPD in ontwikkeling genomen. Deze zijn immers vrij van belemmeringen. Hiervoor is dus nog twee jaar beschikbaar. Deze periode wordt in twee delen opgesplitst. In 2023 maken we eerst een gebiedsvisie waarin de hoofdlijn van de ontwikkeling wordt geschetst en waarin wordt aangegeven op welke wijze we de beleidsdoelen kunnen realiseren als het gaat om het woningbouwprogramma, klimaatadaptatie, duurzaamheid, circulariteit etc. Deze visie wordt in de tweede helft van 2023 vertaald in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. De visie en het stedenbouwkundig plan worden door de gemeenteraad vastgesteld. In 2024 wordt op basis hiervan een Omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht. In onderstaand schema is deze planning in hoofdlijn weergegeven, in de definitiefase wordt de planning in detail uitgewerkt.

Planning Westervoort Noord														
	2022		2023				2024				2025			
Activiteit/kwartaal	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Haalbaarheidsonderzoek														
opstellen														
raadsbesluit														
Sportcomplex														
verwerving gronden														
minnelijk														
onteigening														
opstellen voorloping ontwerp														
opstellen definitief ontwerp														
vergunning														
aanbesteding														
realisatie														
verhuizing sportclubs														
Stedenbouw														
opstellen visie														
vaststellen visie gemeenteraad														
opstellen stedenbouwkundig plan														
vaststellen Stedenb. Plan gemeenteraad														
Voorbereiding/onderzoeken Omgevingsplan														
Procedure omgevingsplan														
bouwplan 1														
vergunning bouwplan 1														
realisatie bouwplan 1														

4. Organisatie en communicatie

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe er wordt gecommuniceerd met de opdrachtgever, hoe participatie plaatsvindt met de belangrijkste stakeholders (zowel intern als extern), uit wie het projectteam bestaat en hoe er wordt gewerkt. Ook verantwoordelijkheden worden hier vastgelegd.

4.1. Projectteam

In het projectteam zijn alle disciplines vertegenwoordigd die inbreng hebben in de ontwikkeling van Westervoort Noord. Met de teamleiders worden afspraken gemaakt over de inzet en capaciteit.

Rol/ functie	*naam*	*Taken en verantwoordelijkheden*
Projectleider	Gert Jan Nust	Verantwoordelijk voor project
Ass. projectleider	Lisette van der Meer	Ondersteuning projectleider
Civieltechnisch adviseur	Joris Bergman	Civiel technische uitvoering en randvoorwaarden, inrichting OG
Cultuurtechnisch adviseur	onbekend	Inrichting OG, speciaal groen en water
Adviseur Duurzaamheid	Amber Koertshuis	Duurzaamheidsaspecten bouw en inrichting OG
Adviseur Klimaatadaptatie/biodiversiteit	Huib Aalders	Klimaatadaptatie en biodiversiteit
Adviseur RO	Oswin Eurlings	RO Procedure
Planeconoom	Henk Luit	Financiële vertaling en financiering
Jurist	extern	Opstellen SOK
Verkeerskundige	Ramy Abou Shady	Mobiliteit en parkeren
Stedenbouwkundige	Fieke Westerlaken/extern	Visie en Stedenbouwkundig plan
Communicatieadviseur	Yvette de Rooij	projectcommunicatie
Sport	Mark Willemsen	Sportbeleid
Sport	Geertje Oosterink/Erika Fontijn	Beheer Sportvelden

4.2. Communicatie

Taakverdeling:
Ten aanzien van het project is de projectleider verantwoordelijk voor de interne en de externe communicatie. De projectleider voert het overleg met de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever en externe partijen. Waar nodig in overleg en in aanwezigheid van de bestuurlijk opdrachtgever.

Voor de interne en externe communicatie stellen de communicatieadviseur en beleidsadviseur participatie een communicatie- en participatieplan op. Dit in overleg met de projectgroep.

Communicatie tussen opdrachtgever en projectleider
Voor de opdrachtgever is het belangrijk om controle te houden op de inhoud, de voortgang en financiën van het project. Dit krijgt op de volgende manier invulling.

De projectleider is verantwoordelijk voor het projectresultaat en eventuele deelresultaten en legt daarover verantwoording af aan de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever. Alle leden van het projectteam zorgen voor

voldoende en tijdige inbreng vanuit hun vakdiscipline in het projectteam. Het projectteam besluit in principe in consensus. Lukt dit niet dan beslist de projectleider binnen de kaders van de projectopdracht.

Als leden van het projectteam zich niet kunnen vinden in besluiten van het projectteam en/of de projectleider wordt opgeschaald naar de ambtelijk opdrachtgever. Als er met de ambtelijk opdrachtgever geen oplossing komt, wordt aan het MT een besluit gevraagd.

Het projectteam vergadert eens per vier weken. Afhankelijk van de te bespreken onderwerpen zijn projectteamleden aanwezig.

Projectleider bespreekt de voortgang van het project eens per kwartaal in het portefeuillehouders-overleg met de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever. Eventuele beslispunten en afwijkingen van de projectopdracht/het plan van aanpak worden hier besproken. Ook wordt in dit overleg besproken of en zo ja hoe aanvullend bestuurlijke besluitvorming in college en gemeenteraad noodzakelijk is.

4.3. Belanghebbenden

Er zijn diverse belanghebbenden bij het project. Hieronder wordt onderscheid gemaakt tussen interne en externe belanghebbenden. Aangegeven is op welke wijze zij betrokken zijn bij het project.

Intern belanghebbenden
Dit zijn in eerste instantie de collega's die betrokken zijn bij (onderdelen van) het plan. Daarnaast zijn MT, college van B&W en de gemeenteraad intern belanghebbende bij het project.

Collega's 1stroom	hebben zitting in het projectteam of worden ad hoc advies gevraagd
Management Team	Vooruitlopend op bestuurlijke besluitvorming toetst het MT de stukken en MT leden stellen capaciteit beschikbaar voor het project.
College van B&W	Formele besluitvorming over fasedocumenten, overeenkomsten en onderdelen van het plan waartoe het college bevoegd is. Bestuurlijk opdrachtgever informeert het college over voortgang. Periodiek wordt het college bijgepraat door PL, AO en BO.
Gemeenteraad	Formele besluitvorming over zaken als stedenbouwkundig plan bestemmingsplan, kredieten, etc. De raad wordt middels kennisgevingen geïnformeerd over de voortgang en zo nodig in separate sessies.

Extern belanghebbenden

Bewoners en omwonenden	Worden betrokken met informatie- en participatiebijeenkomsten, via de website, (nieuws)brieven en gemeentepagina
Samenwerkende marktpartijen	Periodiek overleg in de externe projectgroep
Sportverenigingen	Periodiek overleg over ontwikkeling sportpark
Grondeigenaren toekomstig Sportpark	Verwerving via rentmeester, waar nodig overleg gesprek met gemeente (projectleider/bestuurlijk opdrachtgever)
Waterschap Rijn en IJssel	Periodiek overleg over voortgang in relatie tot plannen dijkversterking en de wateropgave
Natuurmonumenten	Periodiek overleg over voortgang ontwikkeling Westervoort Noord in relatie tot aangrenzend eigendom (Bult van Putman)
Provincie Gelderland/ RivierKlimaatPark	Periodiek overleg in relatie tot plannen RKP
Bedrijven aan de IJsseldijk en de Hamersestraat	Worden betroken middels informatie- en participatiebijeenkomsten, website en nieuwsbrieven
Vivare	Periodiek overleg in externe projectgroep, separaat overleg en afspraken met betrekking tot sociale huurwoningen in het plan

In het op te stellen participatieplan en communicatieplan wordt beschreven hoe de verschillende in- en externe belanghebbenden worden meegenomen in het proces.

4.4. Participatie

Vertrekpunt voor de participatie is het besluit van de gemeenteraad dat de sportvelden verdwijnen in Westervoort Noord en dat in Westervoort Noord ca. 500 woningen zullen worden ontwikkeld. Op basis van dit uitgangspunt en het geldende beleid op het gebied van wonen, duurzaamheid, klimaatadaptatie, mobiliteit wordt een schetsplan en een visie ontwikkeld voor de nieuwe woonwijk van Westervoort. Deze visie wordt in ieder geval 2 keer besproken met de inwoners. Voor deze bijeenkomsten worden zowel de direct omwonenden als andere belangstellenden uitgenodigd. In de eerste bijeenkomst wordt het schetsplan en de bijbehorende visie als concept in de vorm van een inloopavond op basis van thema's gepresenteerd. Omwonenden en andere geïnteresseerden kunnen kennis nemen van de plannen en kunnen daar schriftelijk en mondeling hun reactie op geven.

Naar aanleiding van deze bespreking worden plan en visie afgerond en worden de gemaakte opmerkingen zoveel mogelijk verwerkt. In een tweede avond worden de afgeronde visie en het schetsontwerp gepresenteerd. Daarbij wordt tevens aangegeven welke opmerkingen er wel en welke niet (en waarom niet) zijn verwerkt. Welke vorm hier voor wordt gebruikt, wordt uitgewerkt in het communicatie- en participatieplan en is mede afhankelijk van met wie waarover en met welk doel gesproken wordt.

Een verslag van dit participatieproces is onderdeel van de besluitvorming over de visie in college en gemeenteraad.

Na vaststelling van de visie en de schets in de gemeenteraad wordt het plan verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan (BKP). Ook deze plannen worden gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden. De vorm waarin wordt later bepaald. Ook in deze fase geldt dat opmerkingen waar mogelijk worden verwerkt en als dat niet kan wordt uitgelegd waarom. Het toetsingskader in deze fase is de door de gemeenteraad vastgestelde visie, de marges voor planaanpassingen worden naarmate het planvormingsproces vordert minder.

Een verslag van het participatieproces is onderdeel van de besluitvorming over Stedenbouwkundigplan en BKP.

Het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundigplan wordt vertaald in een bestemmingsplan / omgevingsplan. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie ligt wordt een informatieavond georganiseerd over het ontwerp bestemmingsplan. Deze avond heeft een informerend karakter. Tegen het bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend en tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan staat een bezwaarprocedure open bij de Raad van State.

Onderzocht wordt in hoeverre het zinvol is een klankbordgroep te formeren die intensiever deelneemt aan de planvorming. Deelnemers zouden kunnen zijn: Natuurmonumenten, Waterschap Rijn en IJssel, Provincie Gelderland (RKP), bewoners/omwonenden, bedrijven in de omgeving, potentiële nieuwe bewoners.

Naast het participatietraject wordt zoveel mogelijk relevante informatie met belanghebbenden gedeeld via de al bestaande projectpagina https://www.westervoort.nl/westervoort-noord en actief via andere kanalen. Dit komt ook terug in het communicatie- en participatieplan.

5. Kostenoverzicht, grondexploitatie

5.1. Kostenraming

Samen met de andere grondeigenaren is een normatieve grondexploitatie opgesteld. Met de kennis van vandaag en alle onzekerheden voor de toekomst hebben gemeente, BPD en Van Berlo er vertrouwen in dat de ontwikkeling van Westervoort Noord binnen de kaders van deze berekening kan worden gerealiseerd. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er op dit moment nog veel onzekerheden zijn die er toe kunnen leiden dat de financiële vertaling van het uiteindelijke plan er anders uit komt te zien. De opgestelde grondexploitatie heeft als uitgangspunt dat de marktsituatie zich enigszins zal normaliseren. Gedurende het verdere planproces zal dit worden gemonitord en zal blijken of de ontwikkeling uiteindelijk financieel haalbaar is en onder welke condities. De grondexploitatieberekening (vertrouwelijke bijlage bij de notitie vervolghaalbaarheidsonderzoek Westervoort Noord) is vooralsnog leidend voor de planuitwerking. Bij de besluitvormingsmomenten (visie, stedenbouwkundigplan, bestemmingsplan) wordt een geactualiseerde grondexploitatie gemaakt en wordt aangegeven op welke wijze dekking plaatsvindt.

5.2. Urenraming

Interne kosten
Uitgaande van de voor 2023 voorgestelde werkzaamheden is een capaciteitsraming opgesteld per functie. Deze is in onderstaande tabel weergegeven.

Ambtelijke uren	1ste helft 2023	2de helft 2023
Rol/ functie	*uren*	*uren*
Projectleider	*368*	*16*
Civieltechnisch adviseur	*92*	*4*
Cultuurtechnisch adviseur (groen)	*46*	*2*
Adviseur Duurzaamheid	*46*	*2*
Adviseur Klimaatadaptatie	*46*	*2*
Adviseur RO	*46*	*2*
Adviseur Wonen	*46*	*2*
Planeconoom	*46*	*4*
Jurist	*92*	*2*
Verkeerskundige	*92*	*4*
Stedenbouwkundige	*46*	*4*
Communicatie/participatieadviseur	*46*	*4*
Adviseur Water & Bodem	*69*	*3*
TOTAAL WONEN	***1081***	***51***
Projectleider sportcomplex	*184*	*8*
Sport RSO	*46*	*4*
Sport R&B	*46*	*4*
Totaal Sport	***276***	***16***

Op basis van deze urenraming en de interne en externe tarieven betekent dit dat voor 2023 een personeelsbudget nodig is van € 375.000,--

Voor projectleiding, planeconomie en juridische ondersteuning is door de provincie subsidie verleend voor een bedrag van € 161.500,-- waarvan € 61.500,-- voor 2023.

Externe kosten
Naast de personele kosten zijn er kosten voor planontwikkeling. De kosten voor het opstellen van een visie, een stedenbouwkundig plan, het uitvoeren van de daarvoor benodigde onderzoeken etc. Voor 2023 worden deze kosten begroot op € 75.000,--.

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie worden de kosten naar rato van grondeigendom gedeeld met de ontwikkelaars. De kosten voor de ontwikkeling van het sportcomplex komen volledig ten laste van de gemeente.

Ten opzichte van het in 2021 verleende krediet van € 104.000,-- is een verhoging nodig van € 228.000,--. Uitgangspunt is dat BPD en Van Berlo naar rato van hun grondpositie bijdragen aan de planontwikkelingskosten voor het onderdeel Wonen. In de IOK is een bijdrage van € 108.000,-- overeengekomen. Voor deze fase moet deze verhoogd worden met een bedrag van € 81.000,--. In hoofdlijn is hier overeenstemming over met BPD/Van Berlo. Hiermee zijn de kosten voor het onderdeel woningbouw gedekt tot en met het stedenbouwkundigplan en een overeenkomst met de ontwikkelaars. De kosten voor het sportpark zijn hiermee gedekt tot het maken van een definitief ontwerp voor het sportpark en een definitief programma van eisen voor het clubgebouw.

Bij de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan wordt een begroting voor de volgende fase opgesteld.

5.3. Meerwerk

Eventuele meerkosten ten opzichte van deze kostenopstelling worden voor de woningbouwopgave naar rato van het grondbezit gedeeld met de ontwikkelaars. De gemeente staat voor 61% van eventuele meerkosten, de ontwikkelaars voor 39%. De planontwikkelingskosten voor het nieuwe sportpark komen ten laste van de gemeente.

Bijlage 1 Tekening huidig plangebied

