

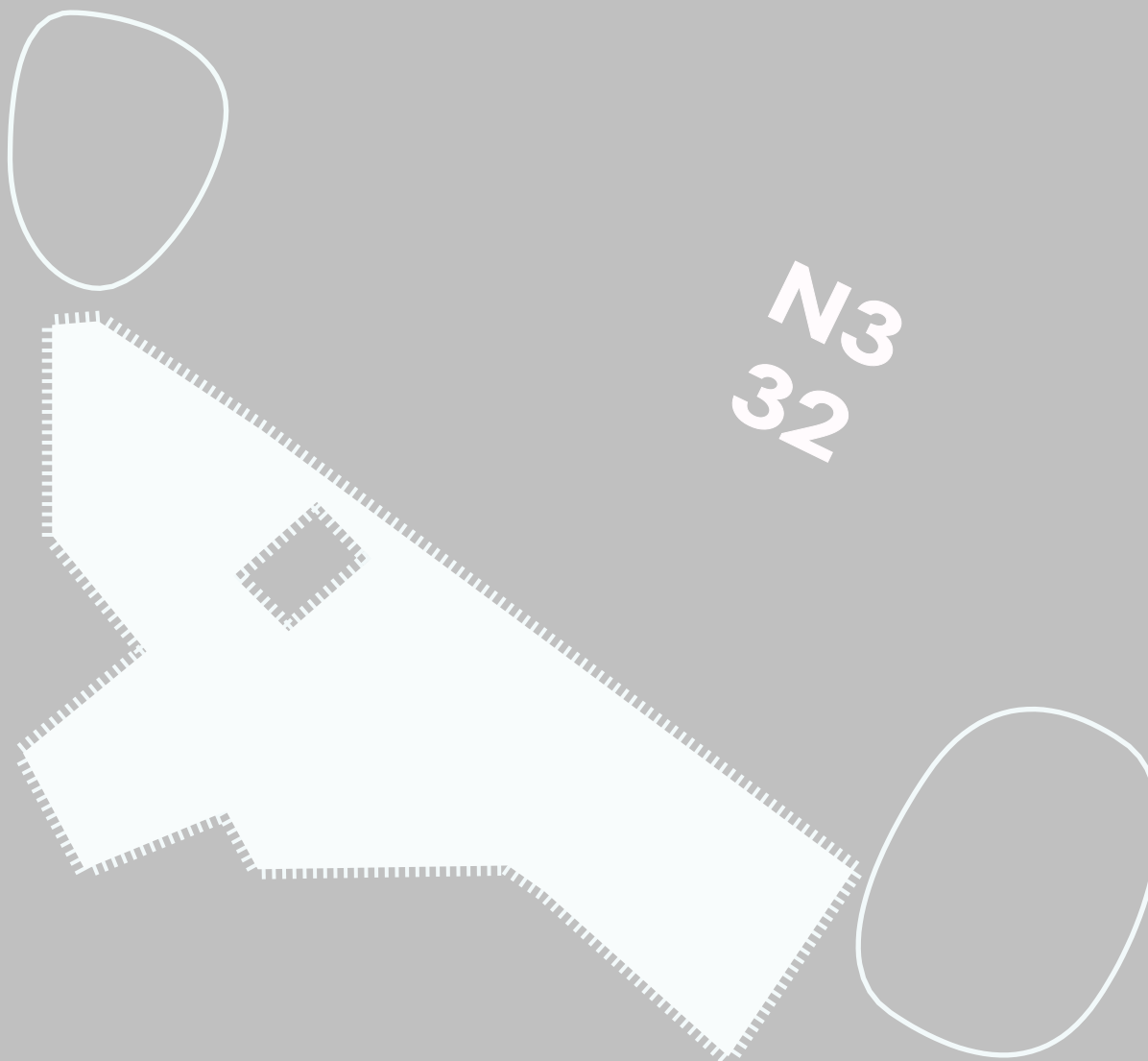
An aerial photograph of a rural area, showing a dense cluster of houses and buildings in the center, surrounded by green fields and some industrial or commercial buildings on the right. A blue semi-transparent box covers the top right portion of the image, containing the title and date.

Veldegge - Noord Heeten Opgavedocument

Juni 2022



Gemeente Raalte



Gemeente Raalte

Inleiding

Op woningbouwlocatie de Veldegge in Heeten zijn inmiddels de laatste kavels uitgegeven. Hiermee is het plan de Veldegge in principe afgerond, maar Heeten staat niet stil met het toevoegen van nieuwe woningen. Gezien de aanhoudende vraag naar woningen is een nieuwe woningbouwlocatie gewenst.

Er is onlangs onderzocht of een uitbreiding van de huidige Veldegge mogelijk is. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente Raalte en afgewaardeerd naar agrarische waarde. Het is mogelijk om deze gronden tot ontwikkeling te brengen. De gronden zijn gedeeltelijk gebruikt voor het realiseren van een zonnepark, maar er is nog ruimte om een aantal woningen toe te voegen. Ruimtelijk gezien is het gebied binnen de witte arcering een logische uitbreiding en afronding van de Veldegge. Aangezien de met wit omcirkelde gebieden ook in eigendom van de gemeente zijn, kunnen deze gronden ingezet worden voor waterberging en/of mogelijke uitbreiding van het zonnepark.

Voor de locatie dient een stedenbouwkundig plan gemaakt te worden. Op basis hiervan kan een bestemmingsplanherziening worden voorbereid, met als doel dat in 2024 de uitgifte van de kavels ter hand genomen worden. Het doel van dit document is om sturing te geven aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan/omgevingsplan. Tevens geeft het document inzicht in de denkrichting en uitgangspunten, de ontwerpgegevens en de beoogde planning. Het opgavedocument is als volgt opgebouwd:

1. Plankaders
2. Ontwerpopgaven
3. Thematische randvoorwaarden
4. Beoogde planning
5. Uitvraag

1 | Plankaders

Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de huidige Veldegge en wordt gezien als tweede fase/uitbreiding van deze woningbouwlocatie. Tussen het plangebied en de N332, de provinciale weg richting Raalte, ligt het in 2019 gerealiseerde zonnepark. De sportvelden begrenzen het plangebied aan de westzijde en worden grotendeels afgeschermd middels bestaande bomen. De Holterweg ontsluit de woningen uit fase 1 en biedt tevens mogelijkheden om de toekomstige uitbreiding te ontsluiten. Vanaf de Holterweg via de Sinterstraat of de Meilerstraat is het mogelijk om het plangebied te ontsluiten. Tussen deze twee wegen is een groenstructuur aanwezig die van zuid naar noord loopt.

Bij deze gebiedsontwikkeling wordt ingezet op de realisatie van een inclusieve leefomgeving en de bouw van duurzame woningen. In het plangebied zelf hebben we te maken met bestaande erven en paden. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden met het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is een wadi aanwezig ten behoeve van de wateropvang van de woningen uit fase 1 van de Veldegge. Qua omvang zal de wadi intact moeten blijven. Wel zijn er mogelijkheden om de ligging iets te verschuiven zolang de huidige leidingen kunnen blijven lozen op de wadi. Daarnaast is er ruimte voor waterberging aan de randen van het plangebied (zie witte cirkels). De bestaande landschapselementen (bomen) ten oosten van de wadi zullen ingemeten moeten worden. Het uitgangspunt hierbij is dat ze ingepast moeten worden in het stedenbouwkundig plan.



Planologisch kader

Het vigerend bestemmingsplan vormt momenteel geen relevant beleidskader omdat de stedenbouwkundige, landschappelijke en programmatische invulling zal wijzigen. De ontwikkeling moet voldoen aan alle daarvoor geldende kwaliteitseisen. Er wordt een bestemmingsplan/omgevingsplan opgesteld voor het plangebied dat de bestemmingen vastlegt op basis van het stedenbouwkundig plan.

De structuurvisie Raalte 25+ is in de loop van 2020 vervangen door de Omgevingsvisie. Hiervoor is de Horizon Raalte 2040 opgesteld waarin wordt beschreven hoe we wijken en dorpen toekomstbestendig krijgen. Naast leefbaarheid en vitaliteit, zijn duurzaamheid en flexibiliteit essentieel om een woonomgeving toekomstbestendig te maken. Een meer diverse woningvoorraad sluit aan op de vraag van zowel starters als ouderen. Dit versterkt het 'blijfklimaat' van jongeren en biedt ouderen een levensloopbestendige woonomgeving. Om dit te bereiken is een flexibele verkaveling nodig waarin nieuwe woonconcepten mogelijk gemaakt kunnen worden.

Wonen

In het huidige woonbeleid, verankerd in het Programma Wonen, van de gemeente Raalte staat de volgende ambitie:

"Jong en oud, arm en rijk, moeten een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen)wonen voor onze huidige en nieuwe inwoners".

Het aantal woningen wordt bepaald op basis van de beschikbare oppervlakte van het plangebied, de te realiseren woningtypologieën en het percentage openbare ruimte. Er zal een stedenbouwkundig plan ontworpen moeten worden waarbij gefaseerde ontwikkeling mogelijk is met een kwalitatief woningbouwprogramma. Middels een enquête zal bepaald moeten worden waar in Heeten behoefte naar is. Uitgangspunt is dat in ieder geval 50% uitgeefbaar moet

zijn en er ruimte gereserveerd moeten worden voor sociale huur en levensloopbestendige woningen. Om meer diversiteit in de huurvoorraad en diverse woonwijken mogelijk te maken zal gedacht

moeten worden aan 25% sociale huurwoningen. Naast het belang van levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid, is er ruimte voor initiatieven, CPO en geclusterd wonen. We willen niet meer van hetzelfde toevoegen, maar de groei die er nog is benutten om gericht toe te voegen wat nu nog mist en de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten.

Duurzaamheid

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Dat betekent dat nieuwbouw aan strenge duurzaamheidseisen moet voldoen. Het ontwikkelen van nieuwe woongebieden doen we zoveel mogelijk duurzaam, klimaatadaptief, waterrobuust en natuurinclusief. Anders dan in fase 1 van de Veldegge, zal het groen ruimer moeten worden aangelegd om bij te dragen aan meerdere doelen. Denk bijvoorbeeld aan het opvangen van regenwater, het bieden van koelteplekken om hittestress te verminderen en het versterken van de biodiversiteit. Duurzame concepten zoals circulair bouwen willen we stimuleren omdat verduurzaming van onze gemeente als belangrijke opgave wordt gezien.

Er zijn twee belangrijke duurzaamheidsdoelstellingen:

- Per 2030 onze CO2 uitstoot met 49% beperken, per 2050 zijn we energieneutraal en is onze CO2 uitstoot minimaal.
- In Nederland werken we samen aan een volledig circulaire economie per 2050. Dat betekent dat wanneer nieuwe grondstoffen nodig zijn, wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van duurzaam geproduceerde, hernieuwbare (onuitputtelijke) en algemeen beschikbare grondstoffen. Zoals biomassa, dat is grondstof uit planten, bomen en voedselresten. Dit maakt Nederland minder afhankelijk van fossiele bronnen en het is beter voor het milieu.

Archeologie

Hoge archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek noodzakelijk.

2 | Ontwerpopgaven

Er zijn een aantal ontwerpopgaven geformuleerd die als basis dienen voor het stedenbouwkundig plan. De ontwerpopgaven zijn op onderstaande afbeelding geformuleerd.

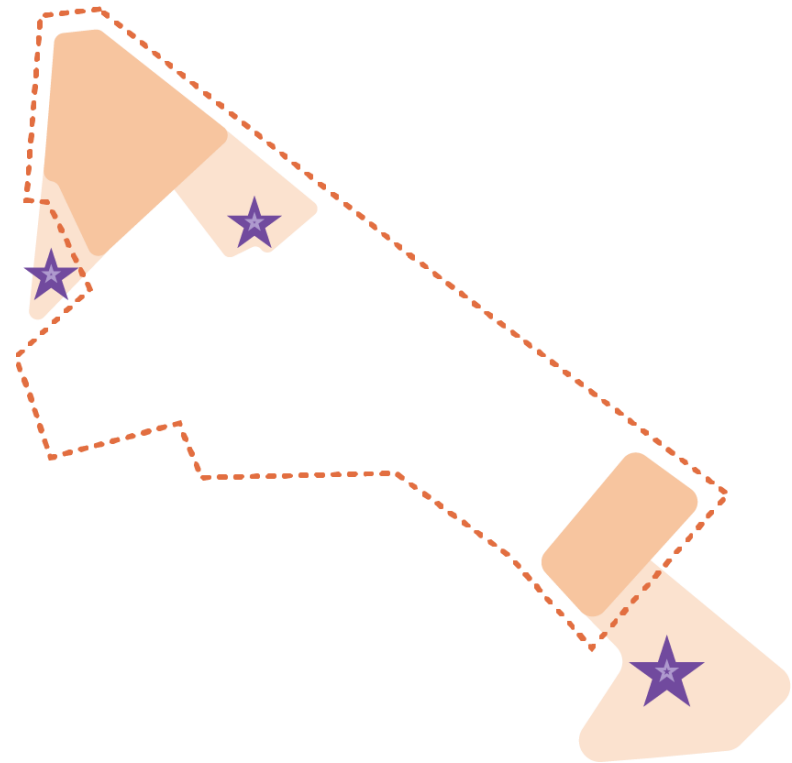


Aansluiten op omliggende erven

De omliggende erven (zie paarse sterren) krijgen een andere beleving wanneer de Veldegge wordt uitgebreid en worden in feite onderdeel van een woonwijk. De opgave bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is dan ook om te onderzoeken hoe hier op geanticipeerd wordt.

De twee erven aan de westzijde zijn te bereiken via Johannalaan. Dit is een smal, maar verhard, pad die tevens dient als toegang naar het zonnepark. Het zijn verspreide erven en hebben een ingetogen uitstraling. Verdichting zal met de komst van nieuwe woningen uiteraard plaatsvinden. Derhalve is het wel van belang om aansluiting te zoeken bij de bestaande erven en de daarbij behorende thematiek. Het is bijvoorbeeld een logische plek voor 'specials' en biedt mogelijkheden voor clusterwonen. Ook de weg die deze erven verbindt en ontsluit, de Johannalaan, heeft een bepaalde uitstraling waarvan onderzocht moet worden welke rol hij gaat spelen in het ontwerp.

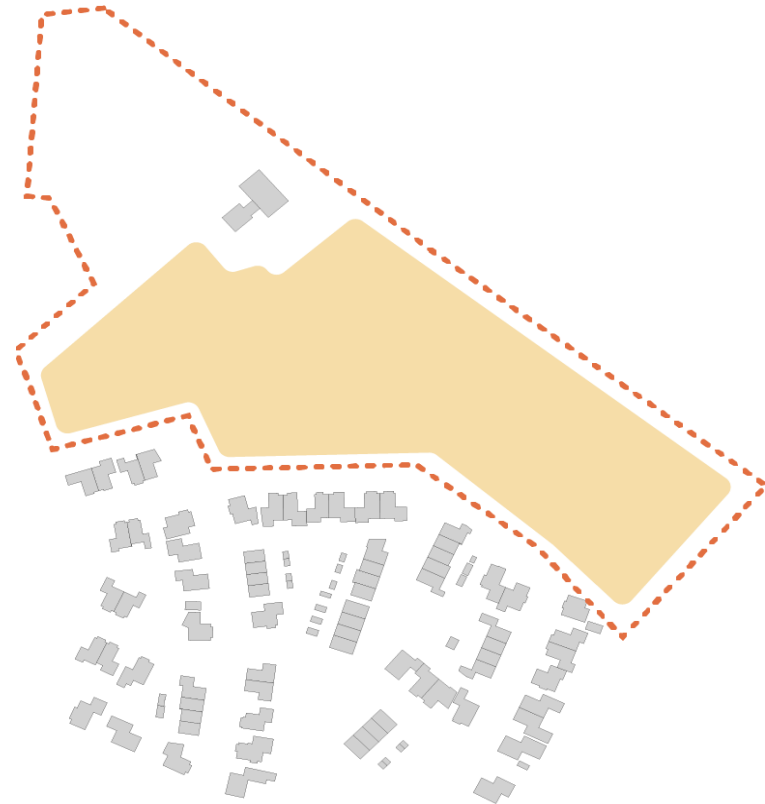
Hetzelfde geldt voor het erf aan de oostzijde. Ook hier zijn twee woningen aanwezig en het erf ligt in feite achter de huidige Veldegge. De ontsluiting vindt plaats via de Veldeggerweg die overgaat in een fietsverbinding onder de N332 door. Anders dan bij de erven aan de oostzijde, heeft dit erf dus een ontsluiting die om het plangebied heen ligt. De oriëntatie van de woning is gericht op de Veldeggerweg, maar de tuinen grenzen aan het plangebied. Er zal dus nagedacht moeten worden over een logische overgang van bestaand erf naar nieuwbouw.



Afronding van het plan 'de Veldegge'

Het plangebied heeft een introvert karakter vanwege de ligging tussen de sportvelden, zonnepark en N332. Het zal een eigen interne kwaliteit moeten ontwikkelen en leunen op de in fase 1 ontworpen structuren. Dat wil niet zeggen dat het dezelfde dichtheid moet hebben, maar bestaande groen- en infrastructuur zouden doorgezet kunnen worden in het plangebied. Het creëren van vergezichten is niet per se wenselijk vanwege de ligging van het zonnepark. De “vingerstructuur” in fase 1 zal daarom moeten leiden tot een logische afronding van de Veldegge.

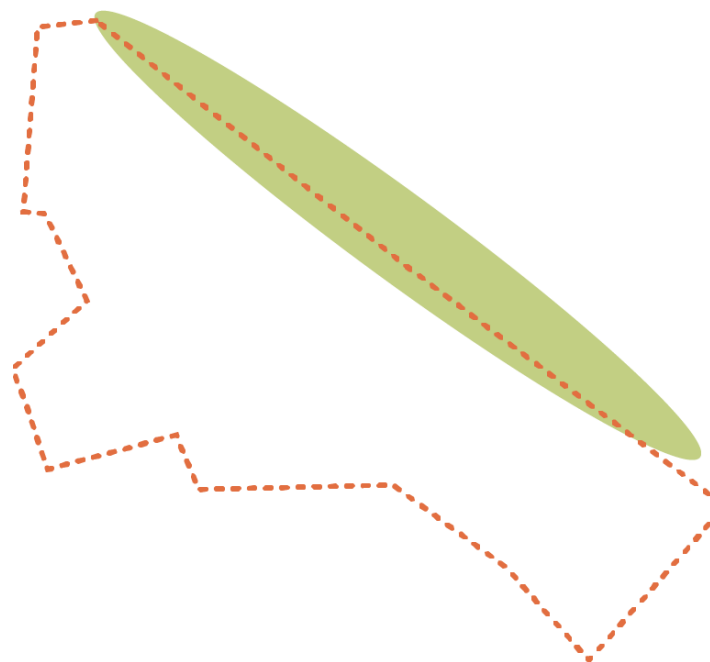
Er zal een ontwerp gemaakt moeten worden die (gefaseerd) ontwikkeld kan worden. Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn hierin essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om gedurende het gefaseerde ontwikkelingsproces plek te kunnen bieden aan een veranderend programma en te allen tijde een goede afronding van de Veldegge te kunnen bieden. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in het woningprogramma op te vangen. Ook op woningniveau is flexibiliteit wenselijk. De woningen moeten geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn, zodat optimaal toegewerkt kan worden naar het uitgangspunt van de ongedeelde samenleving. Bijvoorbeeld de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, etc.



Overgang woningbouw naar zonnepark

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich het zonnepark. Om te voorkomen dat de woonkwaliteit in het geding komt en ecologische landschappelijke structuren te versterken is het van belang dat er een goede, groene buffer ontwikkeld wordt. Deze buffer kan tevens het zicht vanuit de Veldegge op de N332 verminderen en een verbinding zoeken met de bestaande bestaande bomen rondom het sportpark aan de westzijde van het plangebied. Door een natuurinclusieve en klimaatbestendige inrichting toe te passen, kan er op het gebied van duurzaamheid een hoger niveau bereikt worden. Belangrijk is wel om rekening te houden met de mogelijke schaduwwerking op het zonnepark en niet te kiezen voor hoog opgaande beplanting. Het aanplanten van struweel is bijvoorbeeld wel passend.

Door het aanleggen van wandelpaden in deze zone wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd. Daarnaast ontstaan er mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, wat een bijdrage levert aan de sociale duurzaamheid. Door aansluiting te zoeken op de bestaande groenstructuren en infrastructuur in fase 1, ontstaat er een logische, ecologische verbinding tussen beide fases. Het is niet bedoeld om een zichtlijn te creëren vanuit de woningbouwlocatie naar het zonnepark, maar om een interne groenstructuur met bijbehorende infrastructuur te creëren in de Veldegge. De overgangszone van wonen naar zonnepark kan vervolgens een bijdrage leveren in het vormen van een goede rand van de woningbouwlocatie.



3 | Thematische randvoorwaarden

Milieu

Zoals eerder benoemd is, wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door een zonnepark en aan de noord- oost zijde door de N332. Aan de zuidzijde van de Holterweg ligt het bedrijventerrein de Telgen III.

- Geluid: De N332 is een 80 km/uur weg en het plangebied ligt grotendeels binnen de contouren van deze weg. Er dient rekening gehouden te worden met overschrijding van de wettelijke voorkeurswaarde waardoor akoestisch onderzoek benodigd is. Daarnaast is geluid als gevolg van de sportfaciliteiten aan de westzijde relevant. Om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is ook hier akoestisch onderzoek voor benodigd.
- Bedrijven: De Telgen III ligt ten zuiden van de Holterweg en hier mogen bedrijven t/m 3.2 en 4.2 zich vestigen. Bij bedrijven t/m categorie 3.2 geldt een afstand van 100 meter. De uitbreiding valt buiten deze richtafstand en levert dus geen belemmeringen. Het deel van het bedrijventerrein waar t/m categorie 4.2 mogelijk is, geldt een richtafstand van 300 meter. Er zal nader onderzocht moeten worden of dit een belemmering is voor het toevoegen van woningbouw.
- Zonnepark: Het zonnepark ligt op voldoende afstand van het plangebied waardoor geen geluidsbelemmering verwacht wordt. Een ander aspect, specifiek voor zonneparken, is lichtreflectie. In de ruimtelijke onderbouwing van het zonnepark is opgenomen dat van lichtreflectie geen sprake zal zijn. Gelet op deze onderbouwing en het gegeven dat er in de huidige situatie reeds een woning binnen de mogelijke ontwikkellocatie aanwezig is, is voor het aspect lichtreflectie geen belemmering te verwachten.
- Geur: In de omgeving van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke geurbelasting van deze omliggende agrarische bedrijven binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied. Hieruit is gebleken dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- Bodem: De locatie is verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging. Voor de geplande ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek nodig. Op dit moment is nog niet beoordeeld of kan worden volstaan met in eerder uitgevoerde bodemonderzoeken.
- Luchtkwaliteit: Omdat een deel van het plangebied zich binnen 50 meter van de N332 bevindt, kan luchtkwaliteit een aandachtspunt zijn indien gevoelige bestemmingen worden toegevoegd in het plan.
- Externe veiligheid: Ten westen van het plangebied ligt een openluchtzwembad waar vloeistoffen aanwezig zijn die zeer giftige gassen kunnen vormen. Er zal afstemming gezocht moeten worden met de Veiligheidsregio.

Tot slot zal middels een MER-beoordeling bepaald moeten worden of bij de uitbreiding van deze woningbouwlocatie mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Openbare ruimte / infrastructuur

Ondanks er sprake is van een doorontwikkeling en er geanticipeerd dient te worden op de eerste fase, is het goed om uitgangspunten op te stellen voor fase 2 van de Veldegge. We zijn immers weer een aantal jaren verder sommige ambities zijn veranderd sinds het opstellen van het plan voor de eerste fase.

- Waterhuishouding: Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Daarnaast moet het gebied zo worden ingericht dat er genoeg berging is om een bui van 90mm in één uur op te vangen. Na 4 uur moeten de wegen weer begaanbaar en vrij van water zijn. Het uitgangspunt voor de waterhuishouding is oppervlakkige afstroming in combinatie met wadi's. De wadi moet worden gehandhaafd, maar mag verplaatst worden zolang de huidige leidingen kunnen blijven lozen op de wadi.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 6,50m N.A.P. De minimale vloerpeilen zijn dan 7,60m N.A.P. Het huidige maaiveld heeft een hoogte tussen 7,50 en 8,00m N.A.P.

- Groen: Uitgangspunt is om de bestaande groenstructuren, zowel aan de randen als in het plangebied zelf, zo veel mogelijk in te passen en te versterken. In fase 1 is sprake van een groene ader voorzien van een wadi en gazon. Deze groenstructuur kan in het stedenbouwkundig plan van fase 2 versterkt worden door hem door te trekken het plangebied in. Het koppelen van waterberging en spelen aan deze groene ader is hierbij wenselijk. Daarnaast biedt het mogelijkheden om verbinding te zoeken met de groene buffer langs het zonnepark.
- Verkeer: Er zal gezocht moeten worden naar een logische aansluiting op bestaande wegen en wandel- en fietsstructuren uit fase 1. De in het plangebied gelegen Johannalaan kan eventueel enkele nieuwbouwwoningen ontsluiten, maar deze weg zal niet fungeren als hoofdontsluiting. Een kortontsluiting voor fietsers en voetgangers kan wel wenselijk zijn. Uiteindelijk zal er ook afstemming gezocht moeten worden met de bewoners van de naastgelegen bestaande erven. Het ligt daarbij voor de hand aan te sluiten op de bestaande breedtes van infrastructuur in het woongebied van fase 1. Wegen in uitbreiding van de Veldegge dienen zo ontworpen te worden dat het verkeersveilig is en uitstraalt dat het onderdeel uitmaakt van een 30 km/u zone. Voorkomen van hardrijden en onoverzichtelijkheid is daarbij belangrijk. Het plangebied dient bovendien voldoende ruimte te geven voor een goede toegankelijkheid van hulpdiensten en huisvuilinzameling. Binnen het plangebied is er ook een opgave op het parkeren op te lossen. Komen er centrale parkeervoorzieningen of bestaan hiervoor andere oplossingen? Mogelijk is dit per doelgroep verschillend. Centrale parkeervoorzieningen kunnen mogelijk voorzien worden van zonnepanelen voor duurzame energieopwekking of van grasbetontegels ten behoeve van hittestress. Ook moet nagedacht worden over ander gebruik / functies in de toekomst van deze

ruimtes. De hoeveelheid parkeerplaatsen in het plan dienen bepaald te worden conform de nota parkeernormen Raalte 2015.

Er wordt ook onderzocht welke route tijdelijk voor het bouwverkeer gebruikt kan worden.

Overige eisen voor de openbare ruimte zijn te vinden in het 'Programma van Eisen - Inrichting openbare ruimte' van de gemeente Raalte.

4 | Beoogde planning

Selectie extern bureau

juni - aug 2022

Fase 1 - ontwerp

- Enquête woningbehoefte (PB betrekken)
- Verzamelen uitgangspunten, wensen en aandachtspunten om te komen tot stedenbouwkundig plan
- Opstellen stedenbouwkundig plan
- Vaststelling stedenbouwkundig plan door het College
- Stedenbouwkundig plan ter info naar de Gemeenteraad

aug - sept 2022

juli - okt 2022

nov 2022 - mrt 2023

apr - juni 2023

apr- juni 2023

Fase 2 - voorbereiding

- Locatieonderzoeken
- Opstellen bestemmingsplan / omgevingsplan
- Besluitvorming College in het kader van het ontwerp bestemmingsplan / omgevingsplan
- Besluitvorming Gemeenteraad in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan / omgevingsplan en de GREX

juli - okt 2023

aug - nov 2023

okt - dec 2023

jan - mrt 2024

Fase 3 - kaveluitgifte

- Besluitvorming College in het kader van kaveluitgifte

apr - juni 2024

5 | Uitvraag

Inleiding

De gemeente Raalte is op zoek naar een creatief stedenbouwkundig en planologisch bureau die invulling kan en wil leveren aan de uitbreiding van de huidige Veldegge in Heeten. Het komend half jaar moet hier een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan/omgevingsplan voor ontwikkeld worden. De gemeente vraagt hierbij stedenbouwkundige expertise voor het opstellen van een stedenbouwkundige verkaveling vanaf een schetsontwerp tot een voorlopig ontwerp, een inrichtingsplan en een bestemmingsplan/omgevingsplan. We zijn op zoek naar een creatief bureau om vanuit (ruimtelijke) expertise, planologische ervaring en een ruimdenkende blik, deze verkenning uit te voeren en daarmee een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de Veldegge in Heeten. Deze ontwikkeling is een initiatief van de gemeente Raalte.

Aan het bureau wordt gevraagd

Een kort en bondig plan van aanpak die beschrijft hoe het bureau binnen een strakke planning denkt te komen tot een (definitief) stedenbouwkundig plan welke direct als onderlegger dient voor de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen en het bestemmingsplan/omgevingsplan. De volgende hoofdproducten dienen door u te worden opgeleverd:

- Stedenbouwkundig plan;
- Visie op participatietraject;
- Uitvoeren van benodigde onderzoeken;
- Opstellen van een (concept) ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan.

Het stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan dienen de ontwerpgegevens door u helder neergezet te worden. Het is van belang dat het plan gefaseerd ontwikkeld kan worden, waarbij in elke fase sprake moet zijn van een logische afronding van de Veldegge. Tevens dient door u gedefinieerd te zijn wat uitgeefbaar is en wat openbaar gebied wordt. Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het op te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan.

Participatie en communicatie

Het te selecteren bureau geeft tijdens de presentatie haar visie weer op de participatie en communicatie tijdens het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan/omgevingsplan. Het is van groot belang bij de planvorming wensen en ideeën worden opgehaald bij allerlei vertegenwoordigers. De presentatie / visie van het bureau op participatie wordt de leidraad voor de wijze waarop de omwonenden en vertegenwoordigers worden betrokken bij de planontwikkeling. Het bureau zal in ieder geval hun stedenbouwkundige visie en het concept stedenbouwkundig plan aan gemeente, stakeholders en belanghebbenden moeten voorleggen.

Het bestemmingsplan / omgevingsplan

Het doel van het bestemmingsplan/omgevingsplan Veldegge fase 2 is het vastleggen van de nieuwe ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader. Het bureau dient de benodigde onderzoeken te coördineren en uit te voeren. Het ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan dient te voorzien in de wijziging van de huidige bestemming 'Agrarisch - met waarden'.

Rol van het bureau

Het te selecteren bureau is allereerst opsteller van het stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan/omgevingsplan en daarnaast mede verantwoordelijk van het interactieve proces met de bewoners. De gemeente wordt opdrachtgever van het bureau en stuurt haar primair aan. Het bureau dient alle informatie op zich te nemen die door partijen wordt aangeboden om zich een goed beeld van de opgave te kunnen vormen. Het bureau is gedurende de hoofdfasen de spil van het proces.

Selectie stedenbouwkundig bureau

- Het bureau moet minstens voldoen aan de volgende eisen:
- Ervaring hebben met binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende (desnoods externe) capaciteit aan kunnen wenden om piekinzet te kunnen leveren wanneer het project hier om vraagt;

- In staat zijn tot een heldere, creatieve en frisse kijk op het te ontwikkelen gebied en de strakke planning.