



Gemeente Aalsmeer

Programma van Eisen
(Visiedocument)

Rooie Dorp -Machineweg



Definitief 22 januari 2015
LC

Colofon

Versie : Definitief
Datum : 22 januari 2015
Afdeling : Vastgoed
Foto's : Rianne Vooges

INHOUDSOPGAVE

Leeswijzer

Programma van Eisen

1. Inleiding
 - 1.1 Het proces tot nu toe
 - 1.2 Doel van het Programma van Eisen
 - 1.3 Opbouw van het Programma van Eisen
2. Project
 - 2.1 Plangebied
 - 2.2 Bestemmingsplan
 - 2.3 Organisatiestructuur
 - 2.4 Overeenkomst met Eigen Haard
 - 2.5 Communicatie
 - 2.6 Vervolgstappen
3. Eisen
 - 3.1 Beeldkwaliteit
 - 3.2 Programma
 - 3.3 Stedenbouw
 - 3.4 Groen
 - 3.5 Verkeer en parkeren
 - 3.6 Inrichting openbare ruimte
 - 3.7 Straatnaamgeving en huisnummering
 - 3.8 Veiligheid
 - 3.9 Milieu
 - 3.10 Energie en duurzaam bouwen

Beheersaspecten

4. Beheersaspecten
 - 4.1 Geld
 - 4.2 Tijd
 - 4.3 Kwaliteit
 - 4.4 Informatie
 - 4.5 Organisatie
 - 4.6 Risico-analyse

Bijlagen:

1. Communicatieplan
- 2a. Terugkoppeling workshop 10 december 2013
- 2b. Nota van Beantwoording
3. Concept Beeldkwaliteitsplan
4. Programma van Eisen openbare ruimte
5. VERTROUWELIJKE projectbegroting
6. Planning
7. Risico analyse

Leeswijzer

Dit visiedocument bestaat uit twee delen;
Een programma van Eisen, hoofdstukken 1, 2 en 3
En de beheersaspecten, hoofdstuk 4

In hoofdstuk 1 wordt het proces tot nu toe beschreven en het doel van het programma van eisen.

Hoofdstuk 2 gaat in op het project.

In hoofdstuk 3 worden de eisen beschreven.

Dit is het openbare deel van het Visiedocument met de bijlagen 1 t/m 4

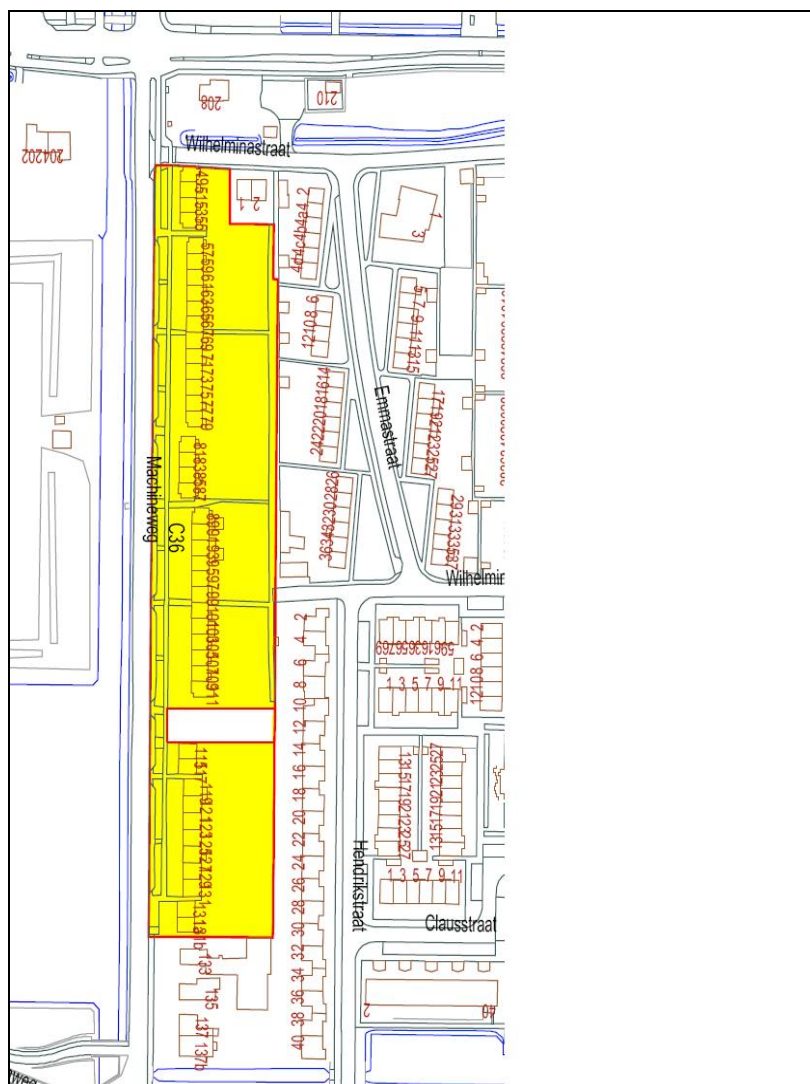
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gemeentelijke beheersaspecten, TGKIOR met de bijlage 5 t/m 7.

Dit deel is niet openbaar.



HOOFDSTUK 1

INLEIDING



Plangebied

1.1 Het proces tot nu toe

In 2010 heeft woningbouwstichting Eigen Haard bij de gemeente het verzoek neergelegd tot sloop en nieuwbouw van het complex van 44 huurwoningen aan de Machineweg in Aalsmeer. Het project Rooie Dorp – Machineweg is in februari 2011 gestart met de interne opdracht verlening. Daarna is door de gemeente en Eigen Haard gewerkt aan;

- een rapport over de staat van de woningen zodat een besluit genomen kon worden of sloop nodig was,
- een sociaal plan voor de bewoners van de locatie, dit is in december 2012 ondertekend door Eigen Haard en de bewoners,
- de Nota van Uitgangspunten.

De nota van Uitgangspunten inclusief het sociaalplan en een memo over het woningbouwprogramma zijn 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgesteld.

De projectopdracht is 27 februari 2011 ondertekend door de ambtelijke opdrachtgever. Het college van B&W heeft op 26 maart 2013 besloten het Startdocument vast te stellen en de Nota van Uitgangspunten ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 de Nota van Uitgangspunten inclusief de memo beraad van 25 juni 2013 over het bouwprogramma en inclusief 2 amendementen.

In het najaar van 2013 heeft participatie plaatsgevonden met de bewoners en omwonenden waarbij de aanwezigen Eigen Haard en de gemeente konden adviseren. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt op tekening of beantwoord dan wel gemotiveerd afgewezen. De terugkoppeling naar de bewoners heeft op 10 december 2013 plaatsgevonden. De adviezen uit de participatie die meegenomen konden worden zijn verwerkt in het verkavelingsplan en het Programma van Eisen.

De vervolg stap is het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst en daarna het starten van de bestemmingsplan procedure.

1.2 Doel van het Programma van Eisen

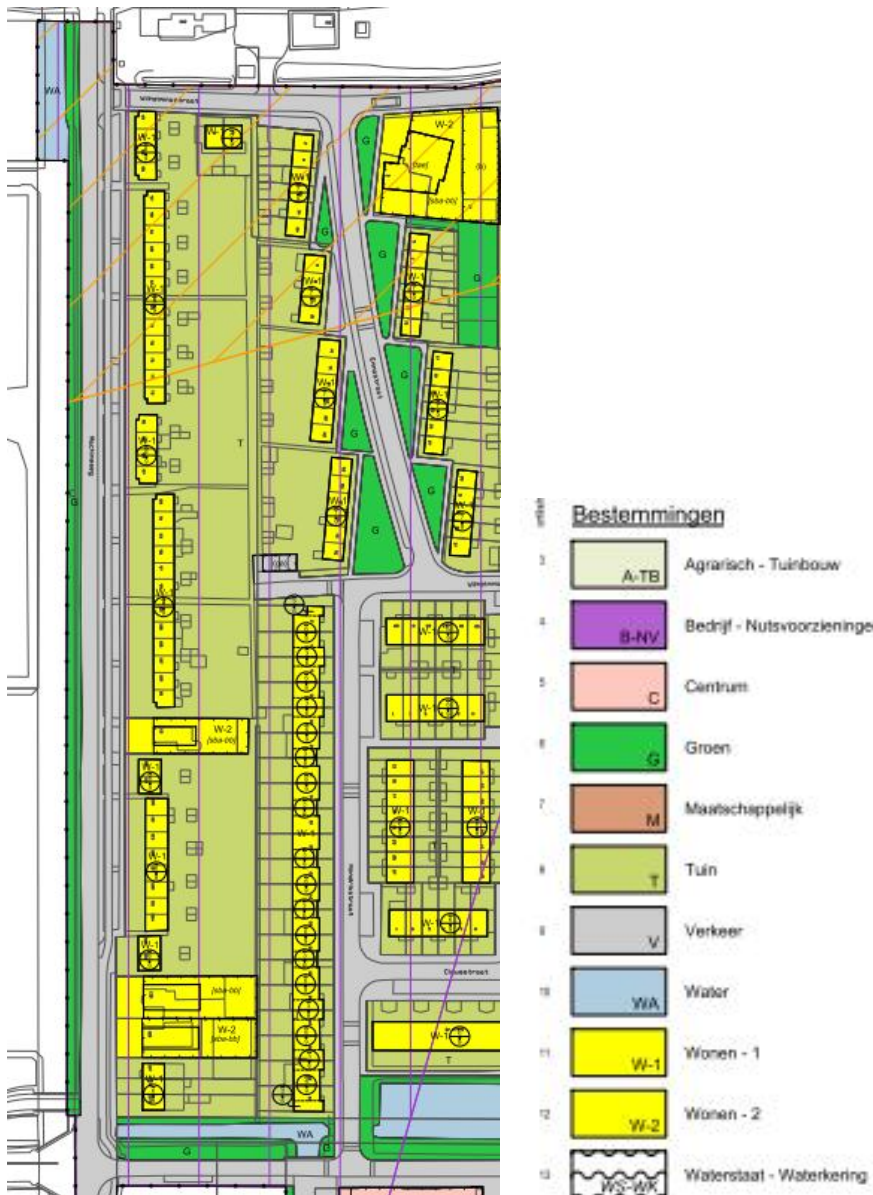
Het Programma van Eisen vormt een kader met eisen waar het te ontwikkelen plan aan moet voldoen. Dit Programma van Eisen is gericht op het op te stellen plan voor de nieuwbouw. De ruimtelijke randvoorwaarden worden gebruikt als leidraad bij het op te stellen bestemmingsplan en de toetsing van het bouwplan. Daarnaast worden beeldkwaliteitseisen en technische eisen omschreven.

1.3 Opbouw van het Programma van Eisen

In dit Programma van Eisen worden puntsgewijs alle randvoorwaarden benoemd waar het ontwerp voor deze locatie aan moet voldoen. In het volgende hoofdstuk komen de financiën, communicatie en organisatie aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op alle eisen.

HOOFDSTUK 2

PROJECT



Bestemmingsplan Nieuw Oostende (2013)

2.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit 44 woningen (Machineweg 49 t/m 131) uit 1921 gelegen aan de Machineweg tussen de Wilhelminastraat en de Catharina Amaliaaan, zie tekening met een oppervlakte van ongeveer 15.000m².

In de volksmond wordt dit complex ook wel het "Rooie Dorp", genoemd, vanwege de rode daken. De cultuurhistorische waarde van dit gebied wordt niet alleen bepaald door de individuele woningen maar juist door de 44 woningen als geheel waardoor juist de "ensemble" waarde van het gebied bepalend is. Het Rooie Dorp is feitelijk de enige woningbouw in Aalsmeer langs een lint dat op complexmatige wijze is gerealiseerd.

Het plangebied is hoofdzakelijk eigendom van de woningstichting Eigen Haard. Alleen de Wilhelminastraat en de strook langs de Machineweg, het fietspad e.d., is eigendom van de gemeente Aalsmeer. Ook de woning Machineweg 113 is in particulier bezit. Zie eigendommenkaart Bijlage 1.

2.2 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is Nieuw Oosteinde. Deze is op 13 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en op 2 augustus 2013 in werking getreden. De bestemmingen zijn Wonen-1, artikel 11, en Tuin, artikel 8. De gronden zijn bestemd voor Woningen met bijbehorende voorzieningen en tuinen en erven.

Voor de vervangende nieuwbouw dient het bestemmingsplan te worden herzien. Gezien de uitgebreide participatie bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zal de inspraak worden overgeslagen. Het plan zal naar de vooroverleg instanties worden gestuurd en daarna ter visie worden gelegd voor zienswijzen.

2.3 Organisatiestructuur

Interne organisatie

Het aanspreekpunt voor de ontwikkelaar is projectmanager Loes van de Craats van de afdeling Vastgoed. De projectmanager draagt zorg voor de communicatie met de interne projectgroep. Het project Rooie Dorp – Machineweg valt bestuurlijk onder wethouder H.G. Rolleman.

Externe organisatie

Er zal voorshands geen stuurgroep worden opgezet. Indien nodig vindt er ad hoc overleg plaats tussen de bestuurlijke opdrachtgever, de ambtelijk opdrachtgever, de projectleider en de initiatiefnemer.

Projectteam

Op operationeel niveau zal Eigen Haard het projectmanagement ter hand nemen. Hieronder wordt een projectteam opgericht dat bestaat uit de gemeentelijk projectleider en de projectleider van de ontwikkelaar met eventuele aanvulling van benodigde personen.

2.4 Overeenkomst met Eigen Haard

Met uitzondering van de woning Machineweg 113 zijn de panden binnen het gebied eigendom van Eigen Haard. Het voetpad en de Machineweg zijn eigendom van de gemeente.

In november/ december 2013 is de Intentieovereenkomst met Eigen Haard getekend. Hierin is o.a. geregeld dat afspraken over de kosten vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

2.5 Communicatie

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. Het Programma van Eisen is het beslisdocument in de definitiefase. Het is een uitwerking van eerder vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Startdocument.

Eigen Haard is verantwoordelijk voor de communicatie over het stedenbouwkundigplan en het bouwplan.

Communicatieplan Eigen Haard

Eigen Haard en de gemeente hebben afspraken gemaakt over de wijze waarop de bewoners en direct omwonenden worden betrokken en geïnformeerd. De afspraken over communicatie en participatie zijn vastgelegd in het communicatieplan. Dit treft u aan als bijlage 2.

Participatie

De participatie heeft plaatsgevonden op trede 3 van de participatieladder. Dit betekent dat de bewoners en omwonenden een advies gegeven hebben aan Eigen Haard en de gemeente over het plan. Dit heeft plaatsgevonden in een workshop op 29 oktober 2013. De terugkoppeling van de uitkomsten heeft plaatsgevonden op 10 december 2013.

De resultaten van de participatie treft u aan in de bijlage 3a

De Nota van Beantwoording van de participatie treft u aan in Bijlage 3b

Sociaal plan sloop en nieuwbouwproject Machineweg 49 t/m 111 115 t/m 131c

Het sociaal plan geeft aan hoe er met de bewoners wordt gecommuniceerd die terugwillen keren in het plangebied.

2.6 Vervolgstappen

Het Programma van Eisen is tot stand gekomen in samenwerking met vakspecialisten en het management van de afdelingen Vastgoed, Ruimtelijke Ordening en Vergunningen, het Ingenieursbureau en Centrale Beheertaken. Daarnaast heeft afstemming met Eigen Haard plaatsgevonden.

Het Programma van Eisen wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W.

Het Programma van Eisen vormt de basis voor het ontwerp van de nieuwbouw en de inrichtingseisen die aan de openbare ruimte worden gesteld.

Aansluitend wordt het bestemmingsplan opgesteld dat moet worden vastgesteld door de gemeenteraad en de anterieure overeenkomst afgesloten en de procedure voor het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan doorlopen.



HOOFDSTUK 3

EISEN



Verkavelingsplan

Alternatief

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeenteraad een motie aangenomen dat zij graag een alternatief uitgewerkt zien waarbij de woning Machineweg 113 is meegenomen in de verkaveling. Voor dit alternatief gelden dezelfde uitgangspunten.

3.1 Beeldkwaliteit

Door HzA is in overleg met Eigen Haard en de gemeente een concept beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft de kaders voor de uitwerking van de verkaveling en het bouwplan.

De procedure voor het vaststellen van het beeldkwaliteitplan zal na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst worden gestart.

Het CONCEPT- Beeldkwaliteitplan treft u aan in bijlage 4.

3.2 Programma

- In het gebied worden maximaal 69 woningen gebouwd.
- Het programma moet tenminste 44 huurwoningen bevatten waarvan 18 in de sociale huur tot € 596,- (prijspeil 2014).
- De overige woningen zijn koopwoningen.

3.3 Stedenbouw

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de stedenbouwkundige eisen uit het beeldkwaliteitsplan

Eisen Stedenbouw

- Bij de stedenbouwkundige opzet is de huidige verkavelingstructuur het uitgangspunt.
- De woningen dienen in hoofdzaak langs de Machineweg gesitueerd te worden.
- De woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met een kap.
- Op strategische plaatsen kan gestapelde laagbouw worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 11 meter.
- Het parkeren wordt aan de achterzijde van de woningen geregeld.
- De parkeerterreinen op het achterterrein worden ontsloten via twee nieuwe aansluitingen op de Machineweg.
- Binnen het plan dient ruimte te worden gevonden voor tenminste één speelplek voor 0-5 jarigen.
- De watergang aan de achterzijde van de woningen blijft behouden

3.4 Groen

Eisen Groen

- Er komt een groene haag aan de achterzijde tussen bestaand gebied en nieuwe parkeerterrein.
- Er komt een groene erfafscheiding aan de voorzijde.
- Er worden enkele grote karakteristieke bomen plaatsen op het achterterrein.
- Bij het parkeren worden kleinere bomen geplaatst die geen zonlicht wegnemen of overlast geven.
- Bij de herinrichting van de Machineweg, buiten de scope van dit project, wordt gekeken of de bomen aan de voorzijde terug kunnen komen.

3.5 Verkeer en parkeren

Eisen

- De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Machineweg.
- Er zijn maximaal 2 toegangen vanaf de Machineweg toegestaan.
- Voor langzaamverkeer komt er ook een doorgang naar de Wilhelminastraat.
- Het parkeren wordt aan de achterzijde van de nieuwe woningen geregeld.
- De parkeerplekken zijn ook bereikbaar voor vrachtverkeer.
- Opritte naar individuele woningen vanaf de Machineweg zijn niet toegestaan.
- Het project voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte.
- Het parkeren moet voldoen aan de volgende parkeernorm.
- Er moet rekening mee gehouden worden dat het parkeren langs de Machineweg verdwijnt. Deze parkeerplekken tellen niet mee in de parkeernorm.
- De inrichting van het gebied voldoet zo veel mogelijk aan de eisen voor duurzaam veilig.

Woningtype	Parkeernorm incl. bezoekers.
Zorgenheid/kamerverhuur	0.6
Seniorenwoning	1.0
Woning goedkoper (2 kamers, woonoppervlakte tot 80m ²)	1.7
Woning gemiddeld 80-110m ²	1.9
Vrijstaand woonopp 110m ² en groter	2.1

3.6 Inrichting openbare ruimte

Eigen Haard houdt de gronden voor verkeer, parkeren, groen en water in eigen beheer. Eigen Haard stemt de wijze van aansluiting op de gemeentelijke grond af met de gemeente. Er is hiervoor een kort programma van eisen opgesteld. Dit treft u aan als bijlage 4.

3.7 Straatnaamgeving en huisnummering

In het kader van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) dient het project uiterlijk op het moment dat de bouwvergunning verleend wordt, te worden voorzien van een adres. Deze bestaat uit een straatnaam en een huisnummer al dan niet aangevuld met een huisletter of een huisnummer toevoeging. Het project is gemeld bij de BAG-administratie.

3.8 Veiligheid

- De bebouwing in het ontwikkelingsgebied dient te voldoen aan de eisen van het "Politiekeurmerk Veilig Wonen".
- Het project dient te voldoen aan de Eisenlijst levensloopbestendig- en aanpasbaar bouwen.

3.9 Milieu

Externe veiligheid

De Machineweg is een weg waarover incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (vuurwerk en propaan). Voor dit transport dient bij de gemeente een ontheffing te worden aangevraagd.

Er zijn in de omgeving van deze weg geen hogedrukaardgasleidingen en geen zgn. Bevi-inrichtingen aanwezig.

Asbest

In het kader van de aanvraag om een sloopvergunning dient een asbestinventarisatie type A plaats te vinden.

Water

Tijdens de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet water volwaardig worden mee genomen in de planvorming.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is voor het water in dit gebied de vergunningverlener. De eisen van Rijnland worden beschreven in de Handreiking Watertoets uit 2011.

Indien er meer dan 500m² verhard oppervlak wordt toegevoegd zal hiervoor 15% open water moeten worden gecompenseerd, als het niet binnen de ontwikkeling past moet dit plaatsvinden binnen hetzelfde peilvak.

Lucht

Het project betreft hier de bouw van maximaal 69 woningen, waarvan 44 woningen dienen ter vervanging van woningen die nu al aanwezig zijn in het gebied. Er worden dus maximaal 25 woningen toegevoegd.

Gezien het kleine aantal woningen dat toegevoegd gaat worden kan dit project worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate bijdragen' en hoeft er geen luchtkwalitetsonderzoek plaats te vinden.

Geluid

De Machineweg is een zoneplichtige weg ingevolge de Wet geluidhinder. Verder ligt het bouwplan voor een klein deel binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost. Tevens is er sprake van luchtvaartlawai.

Dit betekent dat in het kader van een planologische procedure (bestemmingsplanwijziging) akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, de luchtvaart en mogelijk het industrieterrein Schiphol-Oost. Zo nodig dient een hogere waardeprocedure te worden gevolgd.

Bodem

Nadat de woningen zijn gesloopt dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en eventueel een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd.

Archeologie

De oostzijde van de Machineweg is op de archeologische waardekaart aangegeven als archeologievrij gebied. Bij bodemverstoring worden dus geen eisen gesteld mbt archeologisch onderzoek.

Flora en Fauna

Op de natuurwaardenkaart van Aalsmeer is te zien dat de natuurwaarden in het "Rooie Dorp" "gemiddeld" zijn (dit is de laagst mogelijke natuurwaarde). Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt ook dat in en nabij het plangebied gewone dwergvleermuizen en laatvliegers

waargenomen zijn. Voordat opstallen geamoveerd worden en groen verwijderd wordt, zal in ieder geval een zogenoemde flora en fauna quick scan uitgevoerd moeten worden. Waarschijnlijk zal uit deze quick scan blijken dat nader vleermuisonderzoek volgens het vleermuisprotocol nodig zal zijn. Dergelijk onderzoek beslaat vaak een klein jaar, omdat vleermuizen in de verschillende jaargetijden verschillende verblijfplaatsen gebruiken.

LIB

Het plangebied ligt in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Binnen deze zone is het niet toegestaan het aantal woningen uit te breiden. De VROM Inspectie heeft na ambtelijk overleg tussen de gemeente Aalsmeer en de VROM Inspectie ontheffing verleend maximaal 69 nieuwe woningen.

3.10 Energie en duurzaam bouwen

Het Duurzaam Bouwen beleid (vastgesteld door de Raad in 2009) bevat ambities en uitgangspunten voor energie, de groene ruimte, natuur en materiaalgebruik. De gemeentelijke ambitie is een EPC van 0,15. Vanaf 1 januari 2015 geldt een wettelijke epc-eis van 0,4. In het prestatieconvenant Wonen Aalsmeer 2010-2014 staat aangegeven dat de ambitie voor nieuwbouw hoog is. In het nieuw vast te stellen convenant zal dat verder geconcretiseerd worden. Onder andere toepassing van zonnepanelen op huurwoningen waarbij de huurder een lagere energierekening krijgt is hiervan mogelijk onderdeel. Gezien de aanwezige bommenrij zal nader uitgewerkt worden in hoeverre in dit plan zonnepanelen toepasbaar zijn.

Energie

Voor energie geldt het ambitieniveau innovatief. Dit kan worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming, en het benutten van de zon als energiebron. Het is een uitdaging om deze maatregelen in te passen in de cultuurhistorische verschijningsvorm van de nieuwbouw. Vanwege de aanwezige bommen zal in eerste instantie vooral naar reductie van energiebehoefte toegewerkt worden. Eigen Haard heeft daarbij goede ervaring met het concept CoGreen, hierbij wordt bij sloop-nieuwbouwprojecten de CO2-reductie over het totale project beoordeelt. Het opnieuw inzetten van vrijkomende sloopmaterialen heeft een groot effect op de CO2-reductie. Vernieuwend is dat niet alleen naar de gebruiksfase wordt gekeken maar ook naar de realisatiefase van het project. Eigen Haard en gemeente zullen gezamenlijk uitwerken of het aanbieden van verdergaande verduurzamingspakketten aan de nieuwe bewoners tot een verdergaande verlaging van de epc kan resulteren.

Overige aspecten duurzaam bouwen

Ook ten aanzien van de overige aspecten van duurzaam bouwen, zoals groene ruimte en water, natuur (ecologie) en materiaalgebruik, geldt een hoog ambitieniveau. In dit project zal voor het eerst gebruik worden gemaakt van het instrument GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw. GPR is een steeds vaker toegepast instrument voor concrete sturing op duurzaamheid van stedenbouwkundige plannen. Het dwingt beleidsmakers en ontwikkelaars om ten aanzien van duurzaamheidsambities heldere, toetsbare keuzes te maken en vast te leggen en maakt het mogelijk op eenvoudige wijze de resultaten tussentijds en na realisatie te monitoren. Gemeente en Eigen Haard zullen de GPR-gebouw inzetten om gedurende het ontwerpproces te monitoren of en hoe de ambitie verwezenlijkt kan worden.

GPR Gebouw kent een brede thematische benadering van het begrip duurzaamheid. Naast energie spelen de aspecten milieu (groene ruimte, water, materiaalgebruik e.d.), gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, wooncomfort e.d.), gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, functionaliteit, sociale veiligheid e.d.) en toekomstwaarde (levensloopbestendigheid, flexibiliteit e.d.) een even belangrijke rol voor de duurzaamheid van een gebouw in zijn omgeving. De gemiddelde prestatie van een gebouw wordt vervolgens uitgedrukt in een rapportcijfer. De gemeente streeft het rapportcijfer 9 na voor Gebouw.

De gemeente Aalsmeer heeft voor overige aspecten rond duurzaam bouwen gekozen voor ambitieniveau B. Vertaald naar GPR Stedenbouw moet dit project (exclusief energie) minimaal

het rapportcijfer 8 behalen. Gezien de beperkte mogelijkheden in de bestaande buitenruimte in het project en de relatie met de omgeving zal deze ambitie naar verwachting niet volledig gehaald kunnen worden. Eigen Haard en gemeente gebruiken de GPR-stedenbouw om ook dit te monitoren.



HOOFDSTUK 4

BEHEERSASPECTEN

4.1 Geld

Verantwoording krediet fase 2

Voor fase 2 is een krediet afgegeven van € 42.735,-. In de loop van 2014 is een overschrijding van het krediet ontstaan van € 45.700. Dit bedrag bestaat uit extra uren besteed aan de participatie, de terugkoppeling en het verwerken hiervan, de inzet om te komen tot overeenstemming met de bewoner/eigenaar van nr 113 en Eigen Haard over de aankoop van de woning, de start van het Flora & Fauna onderzoek vanwege de lange tijdsduur dat dit beslaat en de rente over fase 2.

De dekking van het negatieve resultaat van het project komt vooralsnog uit de voorziening projecten en zal worden meegenomen in het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst.

Conform de nieuwe werkwijze is een projectbegroting toegevoegd voor de verdere looptijd van het project. U wordt gevraagd de raad voor te stellen dit overzicht vast te stellen. De verantwoording hiervan zal plaatsvinden via de rapportage grondexploitaties.

De **vertrouwelijke** projectbegroting treft u aan in bijlage 5.

De gemeentelijke kosten voor het project worden gedekt door de anterieure overeenkomst die in fase 3 afgesloten gaat worden met Eigen Haard. Deze overeenkomst zal dan ook ondertekend moeten zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan omdat hier de kostendekking zeker moet zijn. In de anterieure overeenkomst worden ook de afdrachten aan de gemeente geregeld en de betaling van eventuele planschade

4.2 Tijd

Planning

Ten behoeve van het project is een planning opgesteld. Bijlage 6

De volgende stap is het starten van de bestemmingsplan procedure en afsluiten van de anterieure overeenkomst.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast en de projectbegroting. De verwachting is dat het bestemmingsplan eind 2015 of begin 2016 vastgesteld kan worden.

4.3 Kwaliteit

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept van dit plan treft u aan in bijlage 3. Als het Visiedocument is vastgesteld zal het Beeldkwaliteitsplan in procedure worden gebracht om te komen tot vaststelling door de raad.

De ontwikkelaar heeft aangegeven het 'openbaar gebied' zelf te willen houden. In het Visiedocument is daarom alleen een Programma van Eisen gegeven voor de aansluiting op het gemeentelijk gebied.

4.4 Informatie

In hoofdstuk 2.3 wordt ingegaan op de communicatie.

Door Eigen Haard is een communicatieplan opgesteld, bijlage 2.
Hierin is vastgelegd op welke wijze en met wie er wordt gecommuniceerd.

Ten behoeve van dit plan is uitgebreid geparticipeerd. Met de bewoners en omwonenden is ook afgesproken dat de inrichting nog een keer aan hen voorgelegd zal worden.
Tevens is in het sociaal plan vastgelegd dat de terugkerende bewoners mee kunnen praten over de inrichting van hun woningen.
In bijlage 3a en 3b treft u de uitkomsten van de participatie aan.

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over de publieksrechtelijke aspecten van het project.
Na de vaststelling van het Visiedocument door de raad en de ondertekening van de anterieure overeenkomst zal de gemeente overgaan tot het opstarten van het bestemmingsplan en de procedure voor het beeldkwaliteitsplan. De communicatie ten behoeve van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zal op gebruikelijke wijze plaatsvinden en wordt door de gemeente georganiseerd.

4.5 Organisatie

In hoofdstuk 2.3 is ingegaan op de projectorganisatie.

Het planteam bestaat uit:

L. van de Craats (vastgoed)	: projectmanager
A. Botermans (IB)	: projectleider IB
E. van der Klis (ROV)	: bestemmingsplan adviseur
L. Kiep (ROV)	: stedenbouwkundige
L. Tas (F AC)	: communicatie adviseur

Het planteam zal ad hoc versterkt worden door andere medewerkers bijvoorbeeld van verkeer, financiën en milieu.

4.6 Risicoanalyse

Ten behoeve van het bepalen van de risico's is een risicoanalyse formulier ingevuld.

Dit formulier treft u aan in bijlage 7.

Gezien de voortgang van het project en de reeds gevoerde participatie zijn de risico's laag.



BIJLAGEN

Bijlage 1:	Kaart met eigendommen
Bijlage 2:	Communicatieplan
Bijlage 3a:	Terugkoppeling workshop d.d. 10 december 2013 en
Bijlage 3b:	Nota van Beantwoording
Bijlage 4:	CONCEPT Beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria
Bijlage 5:	VERTROUWELIJKE projectbegroting
Bijlage 6:	Planning
Bijlage 7:	Risico analyse