



Projectplan

Woningbouwontwikkeling Voorthuizen Zuid

Opdrachtgever : Directie gemeente Barneveld
Auteur : Koen Wagemakers, Ontwikkelingsbedrijf
Datum : 14 december 2009
Versie : 4
Bijlagen : 2
Projectnr. : 36976

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis.....	3
1.2	Beslisdocumenten	6
1.3	Doelstelling project.....	6
1.4	Doel van het projectplan	7
1.5	Bestaande documenten	7
2.	Opdracht.....	8
2.1	Opdrachtgever	8
2.2	Opdrachtnemer	8
2.3	Opdrachtformulering	8
2.4	Gewenste resultaten	8
2.5	Afbakening	9
2.6	Uitgangspunten, randvoorwaarden en kritische succesfactoren	9
2.7	Risicobeheersing.....	10
3.	Werkwijze.....	13
3.1	Fasering van het project.....	13
3.2	Activiteiten per fase.....	15
3.3	Mijlpalen en planning	18
4.	Projectorganisatie en communicatie.....	19
4.1	Organisatie	19
4.2	Taken en bevoegdheden	20
4.3	Inzet projectgroep, gemeentelijke organisatie en externe adviseurs.....	21
4.4	Externe partijen	22
4.5	Communicatie	22
5.	Planning en begroting	24
5.1	Projectbegroting	24
5.2	Projectplanning	24

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de voorgeschiedenis van project woningbouwontwikkeling Voorthuizen Zuid in Voorthuizen, de doelstelling van het project en het doel van dit projectplan voor de definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase. In de Structuurvisie 2009 en andere ambtelijke en bestuurlijke documenten wordt dit gebied aangeduid als Voorhuizen Zuid. Op dit moment wordt echter ook gewerkt aan de Gebiedsvisie Voorthuizen-Zuid, die betrekking heeft op de groene buffer tussen de kern van Voorthuizen (incl. de nieuwe woningbouwontwikkeling aan de zuidkant ervan) en de rijksweg A1. In dit plangebied is ook het recreatiegebied Zeumeren gelegen. De Startnotitie Gebiedsvisie Voorthuizen-Zuid is inmiddels aan de raad toegestuurd. Zaak is verwarring tussen beide projecten met de naam Voorthuizen Zuid te voorkomen.

1.1 Voorgeschiedenis

Het gebied Voorthuizen Zuid is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van Voorthuizen tussen globaal de Baron van Nagellstraat (N303), in het westen, de bebouwde kom van Voorthuizen en de Wikselaarseweg in het noorden, de Zeumerenseweg in het oosten en een aantal perceelsgrenzen tussen Zeumerenseweg en de Baron van Nagellstraat. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 50 ha. Zie voor de exacte ligging onderstaande kaart van het plangebied.



Kaartje plangebied

Het gebied is in de op 12 december 2006 vastgestelde “Uitwerking zoekzones Regio Vallei” van het Streekplan Gelderland opgenomen als ‘zoekzone voor verstedelijking’, zoekzone Vo2. De gemeenteraad heeft in het kader van deze uitwerking van het Streekplan in mei 2006 ingestemd met het aanwijzen van het gebied Voorthuizen Zuid als potentiële uitbreidingslocatie voor wonen. In de vastgestelde “Uitwerking zoekzones Regio Vallei” van

het Streekplan Gelderland is het gebied ten westen van de Baron van Nagellstraat (N303), ook bekend als de locatie Verbindingsweg, aangewezen als 'zoekzone voor verstedelijking', zoekzone Vo3. Deze locatie is bedoeld voor plaatselijk verzorgende bedrijven. Afstemming tussen beide uitbreidingslocatie is uiterst belangrijk.

Structuurvisie 2009 en voorkeurrecht gemeente

In aansluiting op de aanwijzing van het gebied Voorthuizen Zuid als zoekzone voor verstedelijking heeft de raad bij besluit van 21 augustus 2006 besloten tot verlenging van het voorkeursrecht op het plangebied Voorthuizen Zuid (toen nog Voorthuizen-Zuid genoemd).

De zoekzone Vo2 is opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie 2009. Het gemeentebestuur beschouwt het gedeelte oostelijk van de Zeumerseweg, tussen de Elzenkamperweg en de Blotekamperweg vooralsnog niet als potentiële woningbouwlocatie. In afwijking van de streekplanuitwerking is dat gedeelte daarom niet opgenomen in de Structuurvisie 2009. In de Structuurvisie 2009, die een planperiode kent tot en met 2019, staat dat de capaciteit van de locatie ca. 500 woningen bedraagt. De gewenste stedenbouwkundige relatie met het aangrenzende open landschap pleit voor een open structuur van de bebouwing, in het bijzonder aan de zuidzijde van de locatie.

In de Structuurvisie staat verder dat het gebied tussen de kern Voorthuizen (met inbegrip van de zoekzone Vo2) en de Rijksweg A1 bij voorkeur ingericht dient te worden als groene bufferzone. Dit om te voorkomen dat zich hier sluipenderwijs allerlei ruimtelijk ongewenste ontwikkelingen gaan voordoen. Het landschap ten zuiden van de kern dient zoveel mogelijk zijn open, rurale karakter te behouden. Agrarisch (hoofd)gebruik, waar nodig aangevuld met natuurontwikkeling ligt hier het meest in de rede. Bij natuurontwikkeling moet in dit gebied vooral worden gezocht in herstel van het historische coulisselandschap.

Door vaststelling van de Structuurvisie 2009 in januari 2009 is het voorkeursrecht met 3 jaar verlengd tot januari 2012. Binnen deze termijn dient het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid te worden vastgesteld, waarna het voorkeursrecht met 10 jaar wordt bestendigd.

Strategische visie 2009

De raad heeft op 30 juni 2009 de Strategische visie, Balans in ambitie en kwaliteit vastgesteld. De planhorizon van de Strategische visie 2009 is 2030. Strategische doelen van de gemeente Barneveld voor 2030:

- Accommoderen van de zich voordoende groei zonder de kwaliteiten van Barneveld als woon-, werk-, en leefgemeenschap uit het oog te verliezen. Het bouwprogramma is enerzijds gebaseerd op de natuurlijke bevolkingsgroei en anderzijds ook op een 'plus' als resultante van het economisch beleid van de gemeente. Vanwege de toenemende vergrijzing van de bevolking zal een groter accent moeten liggen bij het bouwen van levensloopbestendige woningen. Dat stelt aanvullende eisen aan de bereikbaarheid van voorzieningen.
- De groeimogelijkheden van Barneveld dienen in samenhang met de bestaande kernkwaliteiten ontwikkeld te worden.

De gemeente stelt zich ten doel voor de inwoners een acceptabele woningmarkt in stand te houden. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het wonen en werken meer met elkaar in balans te brengen. Naast de geprognosticeerde bevolkingsgroei wordt een toename van de bevolking verwacht als gevolg van de groei van het aantal mensen dat economisch aan Barneveld is gebonden. Ook wordt rekening gehouden met een compensatie van de 'weglek', dat wil zeggen het deel van de (bestaande) woningvoorraad dat wordt gekocht en bewoond door personen die van buiten Barneveld komen en geen economische of maatschappelijke binding met de gemeente hebben. In de Strategische visie staat dat in de periode 2009-2030 minimaal 6.900 woningen in de gehele gemeente Barneveld dienen te worden gerealiseerd. In de Strategische visie staat nergens hoeveel woningen er in Voorthuizen Zuid zouden moeten worden gerealiseerd. Wel staat erin dat de gezamenlijke zoekzones voor woningbouw zoals opgenomen in de Structuurvisie 2009 bijna helemaal nodig zijn om de genoemde woningaantallen te realiseren. Uitgaande van een dichtheid van ca. 21,5

woning per bruto ha., zijnde 30 woningen per netto ha. (bron: Strategische visie 2009), passen er ca. 1.075 woningen in het plangebied.

In de Strategische visie staan verder de volgende kwalitatieve doelstellingen:

- Om het landelijke karakter van ruimte, rust en sociale samenhang zoveel mogelijk te behouden moeten nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij en voortbouwen op de bestaande ruimtelijke structuren. Daarbij is het van belang de groene buffers tussen de drie bebouwingsconcentraties (Barneveld, Harselaar en Voorthuizen) te handhaven.
- Het hiervoor genoemde punt betekent ook aansluiten op de eigenheid van de kern.
- Ontwikkeling dient plaats te vinden op basis van de principes van duurzame gebiedsontwikkeling in termen van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.
- Het woonklimaat kan verder versterkt worden door in te spelen op de vraag naar ruimere variatie in woonmilieus. Deze ruimtere variatie wordt bereikt door nieuwe uitleggebieden als Voorthuizen Zuid een eigen “kleur” en karakter mee te geven.
- De gemeente maakt zich sterk voor energiezuinig c.q. klimaatneutraal bouwen.
- De gemeente streeft naar het behouden en versterken van monumenten, historische dorpgezichten en cultuurhistorisch waardevolle landschappen die voor een belangrijk deel het gezicht van Barneveld bepalen.

Overige ontwikkelingen in het gebied

Met het oog op de groene bufferzone tussen de kern Voorthuizen en de Rijksweg A1 en de intensivering van de recreatiemogelijkheden in het recreatiegebied Zeumeren ten zuidoosten van de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid wordt in overleg met het Recreatiegemeenschap Veluwe (RGV) een Gebiedsvisie Voorthuizen-Zuid opgesteld. De startnotitie voor het opstellen van deze gebiedsvisie is in november 2009 ter instemming naar de raad gestuurd. Voor de bereikbaarheid van het verblijfsrecreatiegebied ten oosten van de kern Voorthuizen en de leefbaarheid van dit dorp is een goede infrastructuur van groot belang. In het Gemeentelijk Verver- en Vervoersplan (GVVP) 2009 staat dat de ontsluiting van het recreatiegebied Zeumeren verbeterd dient te worden. In het GVVP wordt voorgesteld deze ontsluiting te combineren met de ontsluiting van woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid met een nieuwe route vanaf de Baron van Nagellstraat. De planontwikkeling voor Voorthuizen Zuid dient goed te worden afgestemd met genoemde gebiedsvisie en verbetering van de ontsluiting van het recreatiegebied.

Door de provincie Gelderland wordt op dit moment een milieueffectrapportage uitgevoerd voor de omlegging van de N303 om de kern van Voorthuizen. De Provincie heeft een voorkeur voor een westelijke variant, die ten zuiden van het plangebied Voorthuizen Zuid in westelijke richting om de kern van Voorthuizen loopt. In de m.e.r.-procedure wordt ook de gemeentelijke voorkeursvariant “Oostelijke omlegging” inclusief een nieuwe aansluiting op de A1 meegenomen. Deze variant loopt door c.q. direct ten zuiden van het plangebied.

Verwerving en samenwerking

Met het oog op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid is op 17 juli 2007 een samenwerkingsovereenkomst (bouwclaimovereenkomst) gesloten tussen de gemeente Barneveld, B. Schoonderbeek Bouwbedrijf BV, Bouw- en aannemersbedrijf Schoonderbeek BV en Woningstichting Barneveld voor ca. 17 ha binnen het plangebied. De raad heeft medio 2007 geen wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt. In de Samenwerkingsovereenkomst is het jaar 2014 indicatief genoemd als start voor de woningbouw. In de Samenwerkingsovereenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de herontwikkeling van de monumentale boerderij Voorthuizen Zuid aan de Baron van Nagellstraat 49 te Voorthuizen tot pannenkoekenboerderij. Deze herontwikkeling loopt vooruitlopend op de planontwikkeling voor de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid. Door Schoonderbeek is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de herontwikkeling, waaraan op basis van artikel 19 WRO (oud) medewerking wordt verleend. De inspraakprocedure is inmiddels doorlopen. De inspraakreacties worden behandeld en er wordt nog aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

De gemeente is verder in onderhandeling met nog een marktpartij in het plangebied over het sluiten van een bouwclaimovereenkomst. Tevens wordt er onderhandeld met enkele

grondeigenaren die in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) hun grondeigendommen in het gebied te koop aanbieden aan de gemeente.

Globale ontwikkelingsvisie

Aangezien de gemeente door de Samenwerkingsovereenkomst met Schoonderbeek en de Woningstichting Barneveld reeds 17 ha. van het plangebied heeft verworven, ligt het in de rede om met deze gronden te starten. Betreffende gronden zijn gelegen in het westelijk deel van het plangebied aansluitend op de Baron van Nagellstraat. Vanuit hier zou het gehele plangebied in oostelijke richting kunnen worden ontwikkeld. Dit stelt vanzelfsprekend wel eisen aan het ontwerpen van een adequate ontsluiting van het plangebied, die het mogelijk maakt om het bouwverkeer en bewonersverkeer in de woongebieden te scheiden. Het bedenken van een oplossing hiervoor is een ontwerpopgave in de planontwikkeling.

Zoals gezegd kunnen er in het plangebied Voorthuizen Zuid ruim 1.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het opnamevermogen aan nieuwbouwwoningen in Voorthuizen wordt momenteel ingeschat op ca. 60 tot 80 woningen per jaar. Dit is een belangrijk gegeven voor het uitgiftetempo. Dit betekent dat het gebied Voorthuizen Zuid in een periode van ca. 13 tot 17 jaar zal worden ontwikkeld en gerealiseerd. Uitgaande van een start in 2014 sluit dit aan op de planhorizon van de Strategische visie van 2030. De lange ontwikkelings- en realisatieperiode heeft vanzelfsprekend consequenties voor het type plan dat wordt gemaakt. De lange planhorizon vraagt om een krachtig, maar flexibel stedenbouwkundig plan dat toekomstige beleidswijzigingen en wijzigende marktomstandigheden kan opvangen. De juridisch-planologische vertaling van het stedenbouwkundig plan dient plaats te vinden in een globaal bestemmingsplan met uitwerkingplicht. De globaliteit van het bestemmingsplan moet de toekomstige ontwikkelingen kunnen opvangen. Per deelplan zal een verkavelingsplan worden gemaakt, dat vervolgens juridisch-planologisch in een uitwerkingsplan wordt vastgelegd.

Op basis van staande jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een bestemmingsplan in principe binnen de planperiode van 10 jaar te worden gerealiseerd, omdat het in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt geacht dat in een bestemmingsplan bestemmingen worden vastgesteld waarvan aannemelijk is dat ze niet binnen de planperiode van 10 jaar zullen worden verwezenlijkt. Gezien bovengenoemd opnamevermogen aan nieuwbouwwoningen betekent dit dat niet het gehele plangebied in het op te stellen bestemmingsplan kan worden opgenomen. Dit betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt welk deel van het plangebied in het bestemmingsplan op te nemen en welk deel niet (c.q. later). Vanzelfsprekend heeft dit consequenties voor het kostenverhaal. Er zal om die reden goed moeten worden gekeken hoe de kosten te verhalen van planontwikkelingskosten van die plandelen die niet in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Flexibiliteit is niet alleen belangrijk in Masterplan en bestemmingsplan, maar ook in het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma moet de dynamiek in de woningmarkt (o.a. veranderingen in de marktvraag) gedurende de planperiode kunnen opvangen.

1.2 Beslisdocumenten

Aan dit project liggen nog geen beslisdocumenten ten grondslag. Deze startnotitie is de formele start van het project.

1.3 Doelstelling project

Doelstelling van het project is om te komen tot een goed ruimtelijk plan met minimaal een sluitende grondexploitatie, een (Stedenbouwkundig) Masterplan, dat voorziet in de gewenste ontwikkeling van het plangebied Voorthuizen Zuid: woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Dit masterplan dient als basis voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid.

Om het voorkeursrecht op het grootste gedeelte van het gebied te bestendigen dient het bestemmingsplan uiterlijk in januari 2012 te worden vastgesteld.

Insteek is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht te maken, zodat het plangebied per deelplan kan worden ontwikkeld en gerealiseerd. Voor de samenhang van de gehele uitbreiding is het echter noodzakelijk dat een krachtig ruimtelijk plan wordt gemaakt dat rekening houdt met een gefaseerde ontwikkeling van Voorthuizen Zuid, de ontwikkeling van het gebied ten westen van de Baron van Nagellstraat tot bedrijvenlocatie voor lokale bedrijven, het verbeteren van de ontsluiting en intensivering van het recreatiegebied Zeumeren en een goede aansluiting op de bestaande bebouwing van Voorthuizen. In het kader van dit laatste zal ook goed moeten worden gekeken naar het nog niet ontwikkelde gebied tussen het Wvg-gebied Voorthuizen Zuid (nu: Voorthuizen Zuid), dat loopt tot aan de Wikselaarseweg, en het plan Kromme Akker. Het ligt in de reden om met dit gebied rekening te houden in de planontwikkeling voor Voorthuizen Zuid en te bezien op welke wijze dit gebied het best kan worden ingericht (woningbouw of anderszins).

1.4 Doel van het projectplan

Dit Projectplan heeft tot doel het vertrekpunt, de werkwijze en de fasering van het planproces op hoofdlijnen vast te stellen. In het Projectplan zal aandacht worden besteed aan de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen, de overlegstructuren en de wijze van besluitvorming binnen het project. Op deze manier wordt voor alle betrokkenen duidelijk hoe er gewerkt wordt en kunnen partijen zich committeren aan de in dit Projectplan beschreven werkwijze. Het Projectplan fungeert met andere woorden als:

- Een spoorboekje dat inzicht geeft in de wijze waarop het project tot stand wordt gebracht.
- Een communicatiemiddel in de richting van de opdrachtgever, belanghebbenden en belangrijke betrokkenen (in de directe omgeving van het project).

Met dit Projectplan wordt beoogd om het planvormingsproces duidelijk en gestructureerd vorm te geven volgens de principes van projectmatig werken. Het project is vooralsnog begrensd tot de definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase.

1.5 Bestaande documenten

De ontwikkeling van Voorthuizen Zuid zal plaatsvinden binnen de door gemeente vastgestelde kaders. De belangrijkste kaders worden gevormd door:

- Structuurvisie 2009.
- Strategische visie 2009.
- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2009.
- Milieu(klimaat)beleidsplan gemeente Barneveld 2009-2013.
- Woonvisie (nog vast te stellen).
- Woningbouwprogramma (nog vast te stellen).
- Samenwerkingsovereenkomst Voorthuizen Zuid d.d. 17 juli 2007 (redactioneel aangepast op 18 maart 2008).

2. Opdracht

In dit hoofdstuk wordt de opdracht nader omschreven.

2.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever voor het project is de directeur Strategie en Projecten van de gemeente Barneveld, de heer mr. R.A.P. Schouwaert. Hij is hiertoe gemandateerd door het college van B&W. De heer Schouwaert is tevens budgetverantwoordelijk. Het project wordt uitgevoerd onder de regie van het Ontwikkelingsbedrijf.

2.2 Opdrachtnemer

Opdrachtnemer mevrouw M. Oosting van het Ontwikkelingsbedrijf, die als projectleider de dagelijkse leiding heeft over het project. De projectleider is tevens budgethouder voor het project.

De projectleider voert periodiek overleg met de gedelegeerd opdrachtgever over voortgang en stand van zaken m.b.t. de financiën in het project. De projectleider zal ook tweemaandelijks rapporteren aan de Stuurgroep die in het leven wordt geroepen.

2.3 Opdrachtformulering

De in paragraaf 1.3 beschreven doelstelling van het project wordt nader geconcretiseerd in de volgende opdrachtformulering:

Het opstellen van een krachtig, flexibel (Stedenbouwkundig) Masterplan voor de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid alsmede een vastgesteld bestemmingsplan voor het gehele plangebied vóór januari 2012, zodat het voorkeursrecht voor het grootste deel van het plangebied voor een periode van 10 jaar wordt bestendigd.

De opdracht wordt gespecificeerd in de volgende hoofdactiviteiten:

- Projectleiding.
- Planning & control.
- Belemmeringen in kaart brengen en de hiervoor benodigde onderzoeken uitvoeren.
- Verwerving op basis van een op te stellen verwervingsstrategie.
- Opstellen van stedenbouwkundig masterplan.
- Opstellen van bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het gehele plangebied.
- Ontwerp en begeleiding ondergrond (bodem, archeologie, water, etc.).
- Ontwerp en begeleiding netwerklaag (wegen, riolering, kabels en leidingen).
- Ontwerp en begeleiding occupatielaag (woningbouw en inrichting openbare ruimte).
- (Europese) aanbesteding van diensten en werken.
- Vergunningenmanagement.

NB: *ondergrond*, *netwerklaag* en *occupatielaag* zijn termen uit de nota Ruimte. De insteek is om niet alleen focus op woningen te hebben, maar op alle relevante aspecten van de gebiedsontwikkeling ten bate van de uiteindelijke kwaliteit van het totaal en de beleving bij de bewoners.

2.4 Gewenste resultaten

De uit te voeren werkzaamheden in de definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase dienen te resulteren in de volgende (tussen)producten:

- Belemmeringenkaart.
- Verwervingsstrategie.
- Integraal Programma van Eisen (IPvE).
- (Stedenbouwkundig) Masterplan.

- Grondexploitatie.
- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht voor gehele plangebied.
- Exploitatieplan.
- Beeldkwaliteitplan voor gehele plangebied.
- Verkavelingplan voor Deelplan 1.
- Uitwerkingsplan voor Deelplan 1.
- Beeldkwaliteitplan voor Deelplan 1.
- Bestek bouwrijp maken voor 1^e deel hoofdinfrastructuur en Deelplan 1.

Vanwege de behoefte inzicht te hebben op welke gronden te verwerven als deze aan de gemeente worden aangeboden in het kader van de Wvg, wordt vooruitlopend op de accordering van dit Projectplan een belemmeringenkaart opgesteld door de afdeling Milieu.

Naast bovenstaande werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het project Voorthuizen Zuid, wordt in het kader van het opstellen van de Woonvisie in 2010 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Het woningmarktonderzoek en de vastgestelde Woonvisie 2010 zijn een belangrijk gegeven voor het woningbouwprogramma dat voor de locatie Voorthuizen Zuid moet worden vastgesteld. Dit woningbouwprogramma is een belangrijk onderdeel van het hierboven genoemde IPvE.

2.5 Afbakening

Dit projectplan heeft betrekking op de definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase. Voor de andere fasen in het project (zie paragraaf 3.1) worden telkens separate projectplannen geschreven als het project zover is. De definitiefase eindigt met de vaststelling van het Integraal Programma van Eisen (IPvE) door het college van burgemeester en wethouders. De ontwerpfase eindigt met de vaststelling van de (Stedenbouwkundig) Masterplan door de gemeenteraad. Het vastgestelde (Stedenbouwkundig) Masterplan wordt vervolgens vertaald in een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan die beiden door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Met deze vaststelling eindigt de voorbereidingsfase en start de realisatiefase. Voor de realisatiefase zal te zijner tijd een nieuw projectplan worden geschreven.

Het plangebied Voorthuizen Zuid wordt begrensd door de Baron van Nagellstraat in het westen, de bebouwde kom van Voorthuizen en de Wikselaarseweg in het noorden, de Zeumerenseweg in het oosten en een aantal perceelsgrenzen tussen Zeumerenseweg en de Baron van Nagellstraat. Het gebied tussen Wikselaarseweg en Kromme Akker wordt in de planontwikkeling voor Voorthuizen Zuid meegenomen. Later zal worden besloten wanneer dit gebied te gaan realiseren en of het wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid. Zie ook kaartje in paragraaf 1.1.

2.6 Uitgangspunten, randvoorwaarden en kritische succesfactoren

Hieronder staan uitgangspunten, randvoorwaarden en kritische succesfactoren voor adequate uitvoering van het project. Elk is voorzien van een beheersmaatregel en functionaris die verantwoordelijkheid draagt voor de beheersmaatregel. De omgekeerde redenering gaat ook op: wordt niet voldaan aan een randvoorwaarde of succesfactor, dan ontstaat een risico ten aanzien van de doelstelling van het project.

UITGANGSPUNTEN	BEHEERSMAATREGEL	VERANTWOORDELIJKE
Strategische visie 2009	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
Structuurvisie 2009	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2009	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
Milieu(klimaat)beleidsplan gemeente Barneveld 2009-2013	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider

Samenwerkingsovereenkomst Voorthuizen Zuid d.d. 17 juli 2007(18 maart 2008)	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
Nog te sluiten overeenkomsten met grondeigenaren	Overeenkomst	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
Woonvisie 2010 (nog vast te stellen)	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
RANDVOORWAARDEN	BEHEERSMAATREGEL	VERANTWOORDELIJKE
Voldoende ambtelijke capaciteit	Vastleggen in afdelingsplannen Integrale planning	Management i.s.m. projectleider
Ingeval van onvoldoende menskracht uitbesteding werkzaamheden	Vastleggen in afdelingsplannen	Afdelingshoofden i.s.m. projectleider
Vorbereidingskrediet (Grondexploitatie)	Monitoren	Projectleider i.s.m. financieel medewerker OWB
Ongewijzigde uitgangspunten	Vasthouden aan gemaakte keuzes	Bestuur en Stuurgroep
KRITISCHE SUCCESFACTOREN	BEHEERSMAATREGEL	VERANTWOORDELIJKE
Draagvlak (intern)	Communicatie	Projectleider i.s.m. BMO
Draagvlak omgeving (extern)	Communicatie en marketing Regelmatig overleg met Klankbordgroep en omwonenden plangebied	Projectleider i.s.m. BMO, bouwers en ontwikkelaars
Medewerking grondeigenaren	Communicatie	Stuurgroep i.s.m. projectleider
Instemming provincie (?)	Voorontwerp bestemmingsplan	Projectleider i.s.m. projectgroep
(Europese) aanbesteding	Ervaringen gebruiken en waar nodig expertise inhuren	Projectleider en V&I
Bestendiging voorkeursrecht (Wvg)	Tijdige vaststelling bestemmingsplan	Projectleider i.s.m. RBW
Kwaliteit van stedenbouwkundige en architectonische plannen, projectorganisatie en proces	Kwaliteitszorg	Projectleider i.s.m. Stuurgroep en Projectgroep
Tijdig bestemmingsplan vastgesteld vanwege bestendiging Wvg	Strakke planning en voldoende capaciteit	Projectleider i.s.m. Stuurgroep
Transparantie en gemeentelijke regie	Goede procesarchitectuur en transparant, voor alle partijen heldere en toegankelijke communicatie conform Communicatieplan	Projectleider i.s.m. BMO en Stuurgroep

2.7 Risicobeheersing

Elk project kent risico's. Tijdig benoemen van de risico's en definiëren van beheersmaatregelen kan de kans op het voordoen van het risico verminderen. De risico's staan hieronder vermeld, inclusief beheersmaatregel en verantwoordelijke.

RISICO	BEHEERSMAATREGEL	VERANTWOORDELIJKE
Weerstand tegen de plannen bij bewoners gebied en directe omgeving	Regelmatige uitvoering van actoren- en krachtenveldanalyse Communicatie Betrekken bij planvorming Verwerving	Projectleider i.s.m. Projectgroep en Stuurgroep Projectleider i.s.m. BMO Projectleider i.s.m. BMO Projectleider i.s.m. OWB (Grondzaken) en ontwikkelende partijen
Marktomstandigheden beïnvloeden afzetmogelijkheid woningen	Afzetrisico verkoop bij bouwer/ontwikkelaar leggen (risico grondexploitatie blijft bij bouwclaimmodel echter bij gemeente) Conservatieve GREX opstellen en voldoende risicobuffers inbouwen	Projectleider i.s.m. OWB (grondzaken) Planeconoom OWB i.s.m. projectleider
Verstoorde verhoudingen met samenwerkende partijen	Communicatie Marktconsultatie op plannen	Projectleider i.s.m. Stuurgroep
Onverwachte archeologische vondsten in de ondergrond werken kostenverhogend en vertragend	Z.s.m. verkennend archeologisch onderzoek uitvoeren	Projectleider i.s.m. RBW
Onverwachte ontdekking van beschermde flora en fauna	Z.s.m. ecologisch onderzoek uitvoeren	Projectleider i.s.m. MIL
Onverwachte belemmeringen (bijv. geurcontouren etc.) werken kostenverhogend of tijdrovend	Z.s.m. onderzoek naar geur- en risicocontouren (opstellen belemmeringenkaart)	Projectleider i.s.m. MIL
Bezwaar en beroep tegen bestemmingsplan en/of bouwvergunningen werken kostenverhogend of tijdvertragend	Draagvlak realiseren voor project als geheel, deelplannen en bouwplannen Risico en kosten van vertraging verleggen naar grondeigenaren/realisatoren (overeenkomst) waarmee nog moet worden gecontracteerd	Projectgroep Projectleider i.s.m. OWB (grondzaken)
Planschade	Risico en kosten van planschade verhalen op realisator (overeenkomst) waarmee nog moet worden gecontracteerd Planschaderisicoanalyse	Projectleider i.s.m. OWB (grondzaken) en RBW Projectleider i.s.m. RBW
Verkleining plangebied door plannen voor groene bufferzone en intensivering recreatiegebied Zeumeren	Bij planontwikkeling voor recreatiegebied Zeumeren uitgaan van plangebied c.q. Wvg-gebied Voorthuizen Zuid	Projectleider i.s.m. RBW en Stuurgroep
Stroeve afstemming met planontwikkeling bedrijventerrein	Afstemming planontwikkeling (m.n. hoofdstructuur) door planontwikkeling tegelijkertijd en integraal op te pakken	Projectleider i.s.m. RBW en V&I
Verbindingsweg en ontsluiting recreatiegebied Zeumeren		
Markt- en prijsontwikkelingen	Jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie Regelmatig overleg met marktpartijen in Stuurgroep	Projectleider i.s.m. OWB (planeconoom) Projectleider i.s.m. Stuurgroep
Continuïteit	Streven naar langdurige inzet van dezelfde mensen in	Projectleider i.s.m. opdrachtgever en

	projectorganisatie	management vakafdelingen
Fusie Woningstichting Barneveld met Woningstichting Nijkerk	Voldoende capaciteit en prioriteit toekennen aan project Voorthuizen Zuid	Directie en bestuur WSB
Mismatch tussen planvorming en realiseerbaarheid	Regelmatig overleg met marktpartijen en WSB over woningbouwprogramma en plannen alsmede markttoets planontwikkeling	Projectleider i.s.m. Stuurgroep

Regelmatig zal er een risicoanalyse worden uitgevoerd op basis waarvan maatregelen worden voorgesteld om deze risico's te managen.

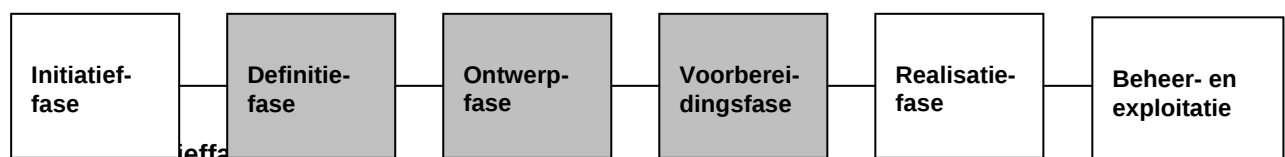
3. Werkwijze

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het project wordt gefaseerd en welke activiteiten in de definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase ter hand worden genomen.

3.1 Fasering van het project

Het gehele project is gefaseerd in zes fasen. Elke fase wordt afgesloten met een of meerdere beslismomenten of -documenten. Dit plan van aanpak heeft betrekking op de drie grijs gearceerde fasen:

- Definitiefase.
- Ontwerpfase.
- Voorbereidingsfase.



De initiatieffase wordt afgesloten met de accordering van dit Projectplan door het college van burgemeester en wethouders en het ter beschikking stellen van een voorbereidingskrediet en het openen van een grondexploitatie.

Definitiefase

In de definitiefase wordt geformuleerd aan welke eisen, uitgangspunten en randvoorwaarden het ontwerp voor de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid moet voldoen. Deze worden vastgelegd in een Integraal Programma van Eisen (IPvE). In het IPvE zullen op basis van het gemeentelijke beleid de ambities voor en visie op de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid worden verwoord. In het IPvE wordt met andere woorden verwoord:

- Welke doelstellingen de gemeente wenst te bereiken met de wijk?
- Welke identiteit, karakter en ruimtelijke kwaliteit dient de wijk te krijgen?
- Krijgt de wijk één thema of ruimtelijk beeld of meerdere (per deelgebied)?
- Hoe wordt omgegaan met belangrijke maatschappelijke vraagstukken als duurzaamheid, energiegebruik, levensloopbestendigheid, groen en kwaliteit?

Voorafgaand aan het opstellen van het IPvE zullen diverse onderzoeken moeten worden uitgevoerd om op deze manier de uitgangspunten en randvoorwaarden boven tafel te krijgen. Onderzoeken die in deze fase moeten worden uitgevoerd zijn:

- Onderzoek naar de milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Het gaat hierbij om zowel geur- als veiligheidscontouren rondom inrichtingen. Deze contouren worden neergelegd in een belemmeringenkaart, welke een belangrijke rol zal spelen bij het opstellen van een verwervingsstrategie.
- Groeninventarisatie.
- Ecologisch onderzoek.
- Archeologisch onderzoek.
- Historisch en verkennend milieukundig bodemonderzoek.
- Geotechnisch bodemonderzoek (geohydrologie en bodemopbouw).
- Geluidsonderzoek wegverkeerslawaai.
- Luchtkwaliteitsonderzoek.
- Verkeersonderzoek (vervoerbewegingen, openbaar vervoer en parkeren).
- Onderzoek naar bestaande kabels en leidingen.

Naast bovenstaande onderzoeken zijn ook het woningmarktonderzoek alsmede de in 2010 vast te stellen Woonvisie, ten behoeve waarvan dit onderzoek wordt uitgevoerd, van groot belang voor het IPvE. Immers de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoeften zijn de basis voor het door de gemeente vast te stellen woningbouwprogramma (onderverdeling van

prijscategorieën) voor Voorthuizen Zuid. Dit woningbouwprogramma is één van de belangrijkste onderdelen van het IPvE voor Voorthuizen Zuid. Ook dient duidelijk te worden welke commerciële en maatschappelijke voorzieningen in Voorthuizen Zuid moeten worden ingepast.

In het kader van het IPvE zullen ook een analyse worden uitgevoerd van de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (zgn. SWOT analyse) en risicoanalyse worden gemaakt. Deze laatste vormt de basis voor het risicomanagement. De risicoanalyse dient net als de actorenanalyse regelmatig te worden geactualiseerd om de veranderingen in de projectomgeving in beeld te krijgen en de aanpak hierop bij te stellen.

Voorafgaand aan de vaststelling van het IPvE wordt een financiële haalbaarheidstoets (Quick Financial Scan) uitgevoerd in de vorm van een normatieve doorrekening van de grondexploitatie.

De definitiefase wordt afgesloten met de vaststelling van het IPvE door het college van burgemeester en wethouders, waarna hierover het gesprek wordt aangegaan met de raad.

Ontwerpfase

Na vaststelling van het IPvE wordt gestart met het maken van een krachtig, flexibel (Stedenbouwkundig) Masterplan. Belangrijk uitgangspunt voor het op te stellen Masterplan is dat dit technisch uitvoerbaar en financieel haalbaar dient te zijn. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige plannen wordt constant rekening gehouden met de technische uitvoerbaarheid inclusief de gevolgen van ontwerpkeuzen voor de beheerfase (beheergericht ontwerpen) en de financiële haalbaarheid. Het Masterplan bestaat om die reden uit een stedenbouwkundig plan met bijbehorend programma, een buitenruimteplan, een basisdocument civiel techniek en een financieel raamwerk (grondexploitatie).

Ten behoeve van het op te stellen stedenbouwkundig plan worden de volgende plannen gemaakt voor de belangrijkste structurerende aspecten:

- Groenstructuurvisie.
- Waterstructuurplan.
- Rioleringsplan en profielen van de ondergrondse infrastructuur.
- Verkeerstructuurplan.

Na vaststelling van het Masterplan voor Voorthuizen Zuid kan gestart worden met het opstellen van een verkavelingsplan voor deelplan 1. Naast dit verkavelingsplan voor deelplan 1 worden voor de uit te werken deelplannen de volgende plannen opgesteld:

- Civieltechnisch plan voor de ondergrond (o.a. kabels en leidingen).
- Buitenruimteplan (incl. Groenplan).
- Peilenplan.
- Verlichtingsplan.

Vorbereidingsfase

Na vaststelling van het Masterplan voor Voorthuizen Zuid kan worden gestart met de juridisch-planologische vertaling van het Masterplan in een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht en een beeldkwaliteitplan voor het gehele plangebied. In het beeldkwaliteitplan worden zowel de architectonische en bouwkundige uitwerking van het plan alsmede de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. Wat betreft het beeldkwaliteitplan kan ervoor gekozen worden om een globaal beeldkwaliteitplan op te stellen dat net als het globale bestemmingsplan moet worden uitgewerkt per te ontwikkelen deelgebied. Alternatief is één beeldkwaliteitplan voor het gehele plangebied. Geadviseerd wordt hiervan af te zien, omdat de locatie over zo'n lange periode wordt ontwikkeld en gerealiseerd.

Daarnaast dient het verkavelingsplan voor deelplan 1 juridisch-planologisch te worden vertaald in een uitwerkingsplan. Naast dit uitwerkingsplan kan per deelgebied een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Vaststelling van deze plannen kan plaatsvinden door het college van burgemeester en wethouders. Hiertoe dienen in het globale bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan de uitwerking ervan te worden gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

De civieltechnische plannen voor deelplan 1 zijn de basis voor het opstellen van een bestek bouwrijp maken en een directieraming voor de realisatie ervan. Op basis van dit bestek wordt het werk aanbesteed en gegund. Ook zal voor de realisatie van (het eerste gedeelte van) de hoofdinfrastructuur een bestek bouwrijp maken met directieraming moeten worden opgesteld, dat als basis dient voor de aanbesteding van dit werk. Dit werk zorgt onder andere voor een goede ontsluiting van het plangebied.

De voorbereidingsfase wordt afgesloten na vaststelling van het globale bestemmingsplan voor het gehele plangebied en bijbehorend beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad, de vaststelling van het uitwerkingsplan voor deelplan 1 en het besluit tot opdrachtverstrekking van het bouwrijp maken van deelplan 1 en de aanleg van de hoofdinfrastructuur.

Na afronding van de voorbereidingsfase komt het project in de realisatiefase. Hiervoor wordt een nieuw Projectplan geschreven. Voor de ontwikkeling van deelplan 2 dienen de ontwerp- en voorbereidingsfase te worden doorlopen.

3.2 Activiteiten per fase

De volgende activiteiten worden uitgevoerd per fase.

ACTIVITEIT	TOELICHTING	VERANTWOORDELIJKE
FASE 1: INITIATIEFFASE		
Projectplan	Bestuur stelt Projectplan vast Ter kennisname aan Commissie Grondgebied	Projectleider i.s.m. Stuurgroep
Communicatieplan	Bestuur stelt Communicatieplan vast	Projectleider i.s.m. BMO
Opstellen Quick Financial Scan (globale grondexploitatie)	Grondexploitatie dient minimaal sluitend te zijn	Planeconoom i.s.m. projectleider en Stuurgroep
Opstellen overeenkomsten	Met grondeigenaren o.a. rolverdeling, kostenverdeling	Projectleider i.s.m. OWB (grondzaken)
ACTIVITEIT	TOELICHTING	VERANTWOORDELIJKE
FASE 2: DEFINITIEFASE		
Belemmeringenkaart	Inzicht in ligging geur- en veiligheidscontouren over plangebied	Projectleider i.s.m. MIL
Verwervingsstrategie	Visie op welke gronden in het plangebied, wanneer aan te kopen tegen welke prijs en voorwaarden	Projectleider i.s.m. OWB (Grondzaken)
Verwerven van gronden/eigendommen	Percelen/panden particuliere eigenaren aankopen of samenwerkingsovereenkomst opstellen	Projectleider i.s.m. OWB (grondzaken)
Bepaling plangrenzen	Duidelijkheid over exacte begrenzing plangebied	Projectleider i.s.m. Projectgroep
Groeninventarisatie	Onderzoek en waardering bestaande landschapselementen	Projectleider i.s.m. BOR (groen ontwerper)

Inmeting plangebied	Inmeting topologie en reconstructie erfgrenzen t.b.v. bruikbare digitale tekening voor (stedenbouwkundig) ontwerp	Projectleider i.s.m. Landmeten
Ecologisch onderzoek	Onderzoek naar aanwezigheid van beschermde flora en fauna	Projectleider i.s.m. MIL
Archeologisch onderzoek	Verkennd onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in de bodem	Projectleider i.s.m. RBW
Milieukundig bodemonderzoek	Verkennd onderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging die belemmering vormt voor ontwikkeling woningbouw	Projectleider i.s.m. MIL
Geotechnisch onderzoek	Onderzoek naar draagkracht van de grond en noodzaak ophoging (grondbalans)	Projectleider i.s.m. V&I
Luchtkwaliteitonderzoek	Onderzoek naar invloed van locatie op luchtverontreiniging	Projectleider i.s.m. MIL
Verkeersonderzoek	Onderzoek naar aantallen vervoerbewegingen en parkeren t.b.v. verkeersontsluiting en weglawaaionderzoek	Projectleider i.s.m. V&I
Onderzoek naar bestaande kabels en leidingen	Noodzaak tot verwijderen of omleggen kabels en leiding en aansluiting op bestaande nutsnetwerken	Projectleider i.s.m. V&I
Woningmarktonderzoek	Input voor op te stellen Woonvisie 2010 en IPvE Voorthuizen Zuid	RBW i.o.m. projectleider
Woonvisie	Input voor op te stellen woningbouwprogramma voor Voorthuizen Zuid	RBW i.o.m. projectleider
Integraal Programma van Eisen (IPvE)	Verzamelen van alle eisen, randvoorwaarden en uitgangspunten voor ontwerp	Projectleider i.s.m. Projectgroep
Financiële toets	Toetsen of het IPvE ook financieel haalbaarheid is; de grondexploitatie moet minimaal sluitend zijn	Planeconoom i.s.m. projectleider en Stuurgroep
ACTIVITEIT	TOELICHTING	VERANTWOORDELIJKE
FASE 3: ONTWERPFASE	vertrekpunt voor ontwerp	
Groenstructuurvisie	Gesprek aangaan met raad Visie op inpassing belangrijke landschapskarakteristieken in wijkstructuur als basis voor groenontwikkeling binnen deelplannen	BOR i.s.m. RBW en projectleider
Waterstructuurplan (incl. overleg met Waterschap)	Duidelijkheid over de wijze waarop met oppervlakte-, hemelwater en vuilwater wordt	V&I i.s.m. Projectleider i.s.m. en Waterschap

omgegaan

Verkeerstructuurplan	Duidelijkheid over interne en externe ontsluiting van het plangebied	V&I i.s.m. projectleider
Stedenbouwkundig plan (globaal en flexibel)	Integratie van plannen in overkoepeld stedenbouwkundig plan	Projectleider i.s.m. RBW en Projectgroep
Planschaderisicoanalyse	Duidelijkheid over hoogte planschadekosten	Projectleider i.s.m. RBW
Digitaal terrein Model	Duidelijkheid over exacte hoogteligging t.b.v.	Projectleider i.s.m. Landmeten
Grondbalans	Inzicht in hoeveelheden aan- en af te voeren grond en zand	V&I i.s.m. projectleider
Verkavelingplan Deelplan 1	Duidelijkheid over toekomstige kavelgrenzen en positionering woningtypes t.b.v. woningontwerpen door ontwikkelende partijen	Projectleider i.s.m. RBW en Projectgroep
Rioleringsplan	Duidelijkheid over ligging riolering	VI& i.s.m. projectleider
Civieltechnisch plan voor de ondergrond	Duidelijkheid over ligging kabels en leidingen, drainage en opbouw (bouw)wegen	V&I i.s.m. projectleider
Inrichtingsplan openbare ruimte	Duidelijkheid over inrichting van de openbare ruimte (verharding, groen en objecten)	V&I en BOR i.s.m. projectleider
Matenplan	Vastleggen van erfgronden uitgeefbaar/niet uitgeefbaar	RBW i.s.m. V&I en Projectleider
Peilenplan	Duidelijkheid over hoogteligging maaiveld en vloeren gebouwen	V&I i.s.m. projectleider
ACTIVITEIT	TOELICHTING	VERANTWOORDELIJKE
FASE 4: VOORBEREIDINGSFASE	Stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen, buitenruimteplan, basisdocument civiel techniek en financieel raamwerk; vaststelling door Raad	Projectgroep en Stuurgroep
Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht Voorthuizen Zuid		Projectleider i.s.m. RBW
Beeldkwaliteitplan Voorthuizen Zuid	Vast te stellen door Raad	Projectleider i.s.m. RBW

	Uitwerkingsplan Deelplan 1	Juridisch-planologische vertaling van matenplan deelplan 1; vast te stellen door B&W	Projectleider i.s.m. RBW
	Beeldkwaliteitplan Deelplan 1	Uitwerking van beeldkwaliteit voor deelplan 1; vast te stellen door B&W	Projectleider i.s.m. RBW
3.3	Bestek bouwrijp maken en directieraming	Bedoeld voor aanbesteding en gunning uitvoering werkzaamheden	Projectleider i.s.m. V&I

Mijl

palen en planning

Uit bovenstaande tabel met activiteiten zijn de volgende mijlpalen te destilleren:

1. Vaststelling Projectplan (afsluiting initiatieffase).
2. Vaststelling Integraal Programma van Eisen (afsluiting definitiefase).
3. Vaststelling Masterplan incl. financieel raamwerk/grondexploitatie (afsluiting ontwerpfase).
4. Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Voorthuizen Zuid.
5. Vaststelling uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan Deelplan 1.

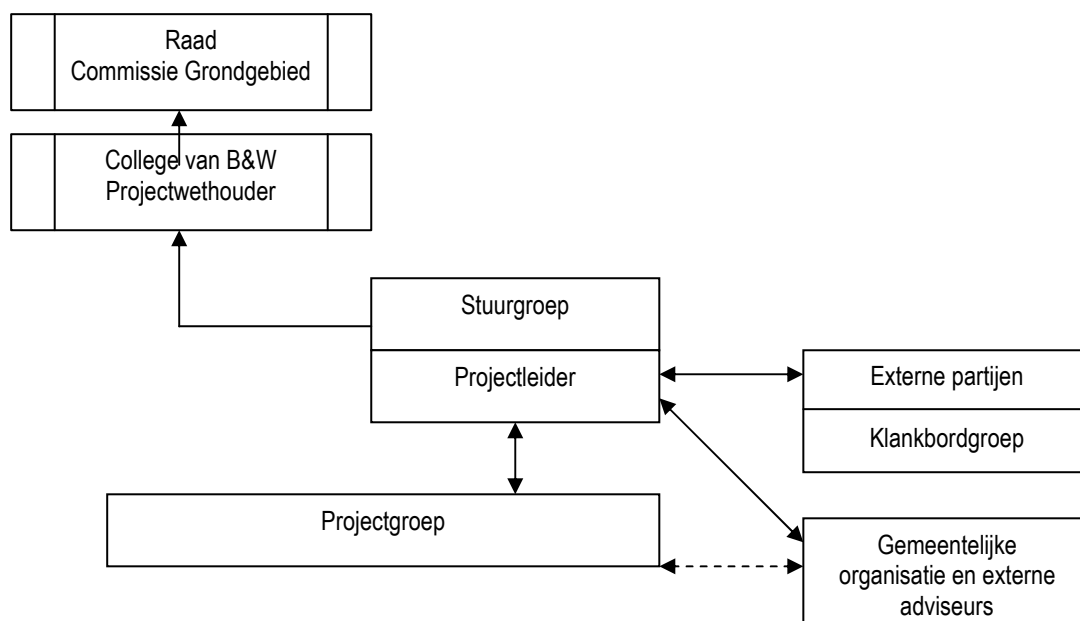
De planning is opgenomen in de **bijlage**.

4. Projectorganisatie en communicatie

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de projectorganisatie wordt ingericht en op hoofdlijnen de communicatie plaatsvindt.

4.1 Organisatie

Aangesloten wordt bij de structuur zoals die in vergelijkbare projecten in de gemeente Barneveld wordt gehanteerd. Centraal in de projectorganisatie staat een projectgroep en een Stuurgroep. Op verschillende momenten gedurende het traject worden andere partijen (zoals belangenverenigingen, grondeigenaren en politiek) betrokken. Dat gebeurt op maat, net als de leden van de projectgroep en de rest van de gemeentelijke organisatie. Inzet wordt alleen gevraagd wanneer het nodig is om de werkbelasting acceptabel te houden.



Stuurgroep:

Wethouder Projecten (Tijmenssen)
 Wethouder Milieu, RO, VHV (De Kruijf)
 Voorzitter (Schouwaert, OWB)
 Woningstichting Barneveld (Meesters)
 Schoonderbeek Bouwbedrijf (Schoonderbeek)
 Projectleider (Oosting, OWB)
 Projectassistent (Brunekreeft, OWB)

Projectgroep:

Projectleider (Oosting, OWB)
 Projectassistent (Brunekreeft, OWB)
 Milieu (Van de Akker, MIL)
 Civiel (Bouwmeester, V&I)
 Planeconomie (Slippens, OWB)
 Stedenbouw (Van der Top/Nijboer, RBW)
 Planologie (Stolk, RBW)
 Volkshuisvesting (Wagteveld, RBW)
 Verkeer (Brukx, V&I)
 Water (Mugge, V&I)
 Beheer (Albers/Lenderink, BOR)
 Voorzieningen (Geurts/Jansen, OJS; Kraan, WZI)
 Communicatie (Bertil, BMO)
 WSB (De la Croix)
 Schoonderbeek (?)

Externe partijen:

Schoonderbeek Bouwbedrijf
 Woningstichting Barneveld
 Grondeigenaren/bewoners
 Plaatselijk belang Voorthuizen
 Omwonenden randzone

 Bewoners plangebied en omliggend agrarisch gebied
 Zorg- en welzijnsinstellingen
 RGV
 Waterschap
 Nuon
 Provincie

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de gekozen organisatiestructuur:

- De inrichting van de projectorganisatie is zodanig dat de aansturing door de Stuurgroep (en het gemeentebestuur) gedurende de gehele procesgang effectief vorm kan krijgen.
- Het werkproces van de projectorganisatie dient de effectieve afstemming en samenwerking tussen de betrokken partijen.
- De projectorganisatie is een proces- en productgerichte organisatie die de principes van projectmatig werken hanteert en afstemt op de verschillende fasen in het werkproces.
- De inrichting van de projectorganisatie past zich aan op de verschillende fasen in het dynamische planproces. De deelname van ambtelijke en externe deskundigheid aan de projectorganisatie wordt afgesteld op de beschikbare capaciteit en de fasen in het planproces.

4.2 Taken en bevoegdheden

De verschillende entiteiten hebben de volgende taken en bevoegdheden.

Stuurgroep

De Stuurgroep is richtinggevend op inhoud en proces en is sturend tot het moment van de formele besluitvorming in bijvoorbeeld het college van burgemeester en wethouders dan wel in voorkomend geval de gemeenteraad. De Stuurgroep bespreekt alle producten uit de verschillende (deel)projectfasen, de voortgangsrapportages en de periodieke stand van zaken van de planontwikkelingskosten in relatie tot de budgetten. Op deze manier wordt veel informatie uitgewisseld en wordt draagvlak gecreëerd voor de producten, die na bespreking in de Stuurgroep doorgaan naar het besluitvormingstraject. De Stuurgroep heeft informatieve en initiërende bevoegdheden. De Stuurgroep is besluitvormend binnen de projectorganisatie en besluit over go/no go beslis- en projectfasedocumenten, waarna politieke en publiekrechtelijke besluitvorming zal plaatsvinden. De Stuurgroep komt in principe 1 keer per 2 maanden bijeen. Afhankelijk van de ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn ad hoc een extra vergadering te beleggen. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid door de projectleider. De verslaglegging wordt verzorgd door het secretariaat van OWB.

Overeenkomstig de Samenwerkingsovereenkomst van 17 juli 2007 hebben Schoonderbeek en de Woningstichting Barneveld zitting in de Stuurgroep. Doel van de Stuurgroep is geregeld overleg te voeren over de uitvoering van de overeenkomst. In de Stuurgroep wordt invulling gegeven aan de afspraak dat Schoonderbeek en Woningstichting hun marktkennis delen met de gemeente en het kenbaar maken van hun visie, kennis en expertise voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Doel van deze samenwerking is plannen te maken die naast een goede ruimtelijke kwaliteit ook aansluiten op de behoeften en mogelijkheden van de markt.

Projectleider

De dagelijkse leiding van het project en de projectorganisatie is in handen van de projectleider. De projectleider is verantwoordelijk voor de voortgang van het werkproces en stuurt het proces aan dat is gericht op de planvorming. De projectleider onderhoudt de contacten met belanghebbenden en betrokkenen in het proces.

De projectleider is voorts verantwoordelijk voor het opstellen van de in dit projectplan genoemde producten. Hij treedt daarbij op als opdrachtgever richting derden, zowel binnen de in de projectorganisatie actieve partijen als daarbuiten. Daarnaast draagt hij zorg voor de procesgang, de voortgang van de werkzaamheden, de inhoudelijke en procedurele afstemming van de bijdragen van betrokken partijen en externe adviseurs, ambtelijke adviezen en collegevoorstellen en de voorbereiding van de besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg.

De projectleider legt verantwoording af aan de directeur Strategie en Projecten van de gemeente Barneveld, als ambtelijk gedelegeerd opdrachtgever. Daarnaast rapporteert de projectleider periodiek over voortgang en financiën aan de Stuurgroep, de formele opdrachtgever.

Projectgroep

De Projectgroep is multidisciplinair samengesteld. Vanuit de Projectgroep wordt de productie van de in dit Projectplan omschreven (deel)producten gecoördineerd. In de Projectgroep wordt overleg gevoerd over de inhoudelijke kant van de werkzaamheden en de voortgang daarvan. De afstemming van de werkzaamheden en integratie van de verschillende bijdragen vindt in de Projectgroep plaats. De Projectgroep staat onder leiding van de projectleider, die tevens optreedt als voorzitter. De Projectgroep komt in principe 1 keer per 4 weken bijeen. Afhankelijk van de ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn ad hoc een extra vergadering te beleggen.

Met het oog op de productie van ontwerpen zullen één of meerdere werkgroepen en/of ontwerpateliers worden georganiseerd. (Verder uit te werken na overleg met de verschillende afdelingen en betrokken projectgroepleden!)

De samenstelling van de Projectgroep zal gedurende het proces steeds van samenstelling veranderen. In de definitiefase wordt gestart met een basisteam, dat bij het verzamelen van alle wensen, behoeften, uitgangspunten en randvoorwaarden ten behoeve van het op te stellen Integrale Programma van Eisen (IPvE) zal worden uitgebreid met vertegenwoordigers van alle betrokken afdelingen. Zodra het IPvE is afgerond en wordt gestart met de ontwerpfase zal het basisteam verder gaan met die mensen die een bijdragen moeten leveren aan het stedenbouwkundig Masterplan. Ook zullen regelmatig de projectleiders van de Woningstichting Barneveld en Schoonderbeek aanschuiven voor inhoudelijke afstemming. De gehele projectgroep komt zeker bijeen voorafgaand aan op de momenten dat de mijlpalen zich aandienen en (deel)producten c.q. projectfasedocumenten worden afgerond.

Klankbordgroep

Om een goed ruimtelijk plan voor de woningbouwlocatie te maken waarvoor draagvlak is in de directe omgeving van het plangebied en de kern Voorthuizen, zal actief gecommuniceerd worden met de omgeving. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan:

- Toekomstige bewoners.
- Bewoners van de randzone van de kern Voorthuizen.
- Bewoners van het plangebied en het omliggende agrarische gebied.
- Plaatselijk Belang Voorthuizen.
- Ondernemers Vereniging Voorthuizen.
- RGV (Recreatiegebied Zeumeren).
- Andere belangenorganisaties.

Doel van de communicatie is bovenstaande externe partijen interactief te betrekken. Insteek is onder andere om een Klankbordgroep te formeren waarin regelmatig over de planontwikkeling voor Voorthuizen Zuid wordt gesproken. Zie ook paragraaf 4.5 en het Communicatieplan.

4.3 Inzet projectgroep, gemeentelijke organisatie en externe adviseurs

De gewenste inzet is met de afdelingshoofden c.q. coördinatoren afgestemd, conform de planning zoals opgenomen in de **bijlage**. Mocht uitvoering van extra werkzaamheden wenselijk zijn en er is sprake van onvoldoende capaciteit bij de vakafdelingen dan wordt inzet van externe adviseurs ingehuurd. Dit is ook het geval bij behoefte aan specifieke deskundigheid op enig terrein. Deze benodigde inzet wordt afgestemd met het afdelingshoofd van de betreffende afdeling en moet passen binnen de exploitatie dan wel op andere wijze gefinancierd.

Projectgroepleden zijn deelopdrachtgever voor ontwerpvragestukken of voor andere door de projectleider aan hen toegewezen (deel)opdrachten. Zie ook het overzicht van projectactiviteiten en de verantwoordelijkheid voor tijdige oplevering.

Namens afdeling Ontwikkelingsbedrijf draagt Miranda Oosting zorg voor de projectleiding.

4.4 Externe partijen

In het project zijn grofweg de volgende externe partijen te onderscheiden:

B. Schoonderbeek Bouwbedrijf BV, Bouw- en aannemersbedrijf Schoonderbeek BV en Woningstichting Barneveld

Met deze partijen is voor ca. 17 ha. in het plangebied een Samenwerkingsovereenkomst gesloten met een bouwclaimmodel. In essentie komt deze overeenkomst erop neer dat betreffende partijen de grond verkopen aan de gemeente voorafgaand aan het bouwrijp maken, waarna de gemeente bouwrijpe grond terug verkoopt waarop betreffende partijen een deel van het woningbouwprogramma mogen realiseren. Afgesproken is dat de gemeente regelmatig overleg voert met deze partijen en gebruik maakt van de bij deze partijen aanwezige marktkennis en ervaring (marktconsultatie). Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan betreft de gemeente partijen om hun visie, kennis en expertise kenbaar te maken.

Grondeigenaren

Gedurende het project zullen afspraken worden gemaakt met de betrokken eigenaren in het plangebied over grondverwerving. Deze afspraken worden vastgelegd in koop- en samenwerkingsovereenkomsten.

Omwonenden en belangenorganisaties

Om ervoor te zorgen dat de plannen voor Voorthuizen Zuid draagvlak hebben in de omgeving zal deze omgeving regelmatig in het proces worden betrokken. In het Communicatieplan zal hier uitgebreider op worden ingegaan.

- Actieve en intensieve betrokkenheid belanghebbenden in een interactief planproces.
- Informeren van omgeving en toekomstige bewoners.
- Gebruik maken van bij bewoners en omgeving aanwezige kennis van het gebied (input voor IPvE).
- Betrekken omwonenden, instanties, belangenorganisaties en specifieke doelgroepen bij het planproces.

Overleg instanties

In de ontwerpfase zal het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan diverse instanties, zoals provincie, worden toegestuurd.

4.5 Communicatie

Er zijn twee niveaus van communicatie: intern (binnen de gemeentelijke organisatie en tussen de in de projectorganisatie deelnemende partijen) en extern (overige betrokken instanties, omwonenden en belangstellenden).

Interne communicatie

De communicatie tussen de in de projectorganisatie deelnemende partijen zal met name plaatsvinden in de Stuurgroep- en Projectgroepvergaderingen.

Daarnaast zal de projectwethouder op de juiste tijdstippen bestuurders en raadsleden informeren over de voortgang van het project. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de informele raadsbijeenkomsten over projecten en de kwartaalrapportages van het Ontwikkelingsbedrijf.

Externe communicatie

Aangezien de externe communicatie essentieel is in het verwerven van draagvlak voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Voorthuizen Zuid zal in overleg met het team Communicatie een Communicatieplan worden opgesteld. Dit Communicatieplan zal regelmatig worden geactualiseerd op basis van regelmatig uit te voeren actoren- en krachtenveldanalyses.

Marketing

Met het oog op de verkoop van woningen is er aanleiding om de nieuwbouwlocatie breder op de kaart te zetten en te positioneren vooruitlopend op de woningverkoop door de ontwikkelende partijen. De marketing zal in overleg met het team Communicatie verder worden uitgewerkt in het op te stellen Communicatieplan. Vanzelfsprekend zullen ook de in Voorthuizen Zuid actief zijnde marktpartijen waarmee wordt samengewerkt, worden betrokken bij de marketing.

Communicatieplan

Voor het project wordt een communicatieplan opgesteld waarin de doelgroepen worden genoemd, een communicatietraject wordt uiteengezet en communicatiemiddelen worden benoemd.

5. Planning en begroting

In dit hoofdstuk zijn de projectbegroting en -planning voor de definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase opgenomen.

5.1 Projectbegroting

In de **bijlage** is de projectbegroting opgenomen, gesplitst in interne en externe kosten. Interne kosten hebben betrekking op productiewerk (ontwerpen, plannen en bestemmingsplan), begeleiding (procedures, vergunningen, aanbesteding), toetsing onderzoeken en projectmanagement. Externe kosten zijn advieskosten. Het totaal van de raming bedraagt ca. € 1.639.550,-, uitgaande van een intern tarief van € 65,- en 10% onvoorzien. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Voor het project is nog geen formeel voorbereidingskrediet aangevraagd. Op basis van het projectplan en de bijbehorende projectbegroting zal dat wel gebeuren.

5.2 Projectplanning

Een gedetailleerde planning van het project is opgenomen in de **bijlage**. In deze planning is uitgegaan van de wenselijkheid om het bestemmingsplan vast te stellen vóór januari 2012. In hoofdlijnen ziet de planning er als volgt uit:

4 ^e kw 2009	1 ^e kw 2010	2 ^e kw 2010	3 ^e kw 2010	4 ^e kw 2010	1 ^e kw 2011	2 ^e kw 2011	3 ^e kw 2011
Vaststellen Projectplan	Start onderzoeken	Woningbouw-programma	Vaststelling IPvE	Masterplan	Vaststelling Masterplan	Ontwerp bestemmings-plan	Ontwerp bestemmings-plan
Openen grondexploitatie	Woonvisie 2010	Vervolg onderzoeken	Start Masterplan	Doorrekening GREX	Voorontwerp bestemmings-plan	Beeldkwaliteit-plan	Voorontwerp uitwerkingsplan
Verwervings-strategie		Ontwikkelings-visie					Bestek bouwrijp maken
Communicatie-plan		Opstellen IPvE					

4 ^e kw 2011	1 ^e kw 2012	2 ^e kw 2012	3 ^e kw 2012	4 ^e kw 2012	1 ^e kw 2013	2 ^e kw 2013	3 ^e kw 2013
Vaststelling bestemmings-plan	Vaststelling uitwerkingsplan deelplan 1						
Vaststelling beeldkwaliteit-plan	Vaststellen beeldkwaliteit-plan deelplan 1						
Ontwerp uitwerkingsplan	Vergunningen en toestemmingen						

Bijlagen

1. Projectbegroting
2. Projectplanning