

Plan van Aanpak Nijkerkerveen

Deelplan 3 – ‘woningbouw’



Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	OPDRACHTFORMULERING.....	3
1.2	SAMENWERKING MARKTPARTIJEN	4
1.3	NOTA VAN UITGANGSPUNTEN DEELPLAN 2.....	4
1.4	DOEL PLAN VAN AANPAK	4
1.5	RESULTAAT.....	4
2	AANPAK.....	5
2.1	STAPPEN IN HET PLANPROCES	5
2.2	FASE 1: INVENTARISATIE RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	5
2.3	FASE 2: STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING	5
2.4	FASE 3: STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	6
2.5	FASE 4: CONTRACTEREN SAMENWERKINGSPARTNERS	6
2.6	FASE 5: BESTEMMINGSPLAN	6
2.7	FASE 6: OVERDRACHT NAAR BOUWRIJPMAKEN	7
3	ORGANISATIE.....	8
3.1	ONDERDEEL VAN GROTER GEHEEL	8
3.2	WERKGROEP WONINGBOUW	8
3.3	PROJECTGROEP EN STUURGROEP NIJCKERKERVEEN.....	9
4	PLANNING.....	10
4.1	TIJDSPAD PLANONTWIKKELING	10
4.2	REALISATIEFASE	10
5	BUDGET	11
5.1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	11

1 INLEIDING

1.1 Opdrachtformulering

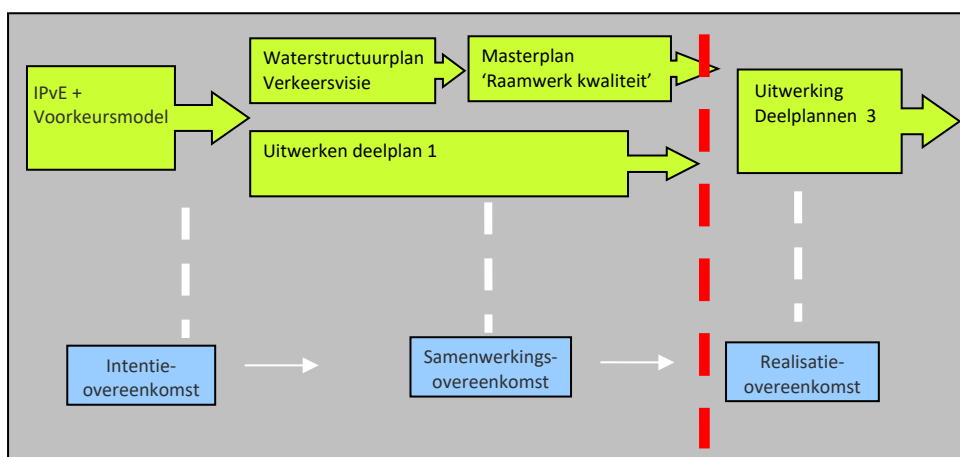
Op 15 maart 2007 heeft de raad van Nijkerk besloten om te starten met de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen. De plannen richten zich op de bouw van woningen rond de kern Nijkerkerveen en het actualiseren van het bestemmingsplan voor de bestaande kern Nijkerkerveen. De planvorming is begin 2007 gestart samen met bewoners met het opstellen van een Leefbaarheidsvisie. Dit traject is in april 2007 beëindigd met het ter kennisgeving aanbieden van het rapport 'Nijkerkerveen 2020: In balans door dynamiek en eigenzinnigheid' aan het college van de gemeente Nijkerk.

De gemeente heeft vervolgens het Plan van Aanpak Kern Nijkerkerveen 'Van visie tot realisatie' opgesteld. Dit Plan van Aanpak (PvA) is door het college vastgesteld en ter kennisgeving aan de gemeenteraad verzonden. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad op 29 november 2007 een voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen beschikbaar gesteld. In het PvA is het planproces voor deze ontwikkeling als volgt gefaseerd:

- fase 1: opstellen Integraal Programma van Eisen (IPvE) + Voorkeursmodel;
- fase 2: opstellen Masterplan Kern Nijkerkerveen;
- fase 3: uitwerking van deelplannen;
- fase 4: realisatie van deelplannen.

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 april 2009 het Voorkeursmodel en op 25 juni 2009 het Integraal Programma van Eisen vastgesteld. Op 28 april 2011 is het voorkeursmodel heroverwogen door de gemeenteraad. Het nieuwe ontwikkelingsmodel is vertaald in een gebiedsuitwerking van de structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030. Tevens is voor de gehele kern een waterstructuurplan en een verkeersvisie opgesteld en vastgelegd. Ten slotte is een Raamwerk Kwaliteit opgesteld. Met dit document worden proceskwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en civieltechnische kwaliteit voor de gehele ontwikkeling bewaakt.

Met deze documenten zijn fase 1 en 2 afgerond. Parallel aan dit traject is gestart met de planontwikkeling van deelplan 1B, deelplan 2, Centrumvoorzieningen Nijkerkerveenen als laatste deelplan 1A. Naar verwachting wordt eind 2019- begin 2020 hiervan de eerste woningen opgeleverd.



Dit plan van aanpak gaat in op de aanpak en de organisatie van deelplan 3 en het voorbereidingsbudget dat daarvoor nodig is.

1.2 Samenwerking marktpartijen

Naast de programmatische en ruimtelijke uitwerking moet ook de samenwerking met de participerende marktpartijen (publiek-private samenwerking) en grondeigenaren in het gebied aandacht krijgen. De gemeente heeft een groot deel van de gronden in handen gezamenlijk met het bouwbedrijf Van de Mheen c.q. Plankenburg BV. Inmiddels is met Plankenburg BV op 23 september 2009 een intentieovereenkomst getekend. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld moet een realisatieovereenkomst worden getekend.

1.3 Nota van uitgangspunten (NvU) deelplan 3

De randvoorwaarden en uitgangspunten uit het Integraal Programma van Eisen en het ontwikkelingsmodel zijn uitgewerkt in een nota van uitgangspunten. Dit document is toegespitst op deelplan 3 en geeft een uitgebreide opdracht voor een stedenbouwkundig ontwerp en ontwikkelingsrichting. De NvU geldt als vertrekpunt voor de verdere uitwerking van deelplan 3 Nijkerkerveen. **1***

1.4 Doel plan van aanpak

In dit plan van aanpak (PvA) wordt de werkwijze, de organisatie en de fasering vastgelegd. Het PvA beschrijft de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen, de overlegstructuren, de wijze van besluitvorming binnen het planproces en het benodigde budget hiervoor. Op deze manier is het voor belanghebbenden duidelijk hoe gewerkt wordt en kan men zich hieraan committeren.

1.5 Resultaat

Het project deelplan 3 omvat de planontwikkeling van dit gebied op basis van de aanwezige visie. Als resultaat van dit project zullen de volgende punten gerealiseerd moeten worden:

1. een ontwikkelstrategie;
2. een kaderstelling van de raad;
3. een stedenbouwkundig ontwerp dat past voor de toekomst;
4. een getekende realisatieovereenkomst;
5. een onherroepelijk bestemmingsplan;
6. grondverkoopovereenkomsten met ontwikkelende partij;
7. een gerealiseerde uitbreiding van ca. 190 woningen (24 won/ha) in het Dorpse gedeelte met overgang naar ca. 110 woningen (15 won/ha) in het Landelijke deel.

1*. In de nota van uitgangspunten (NvU) is de huidige woonvisie van kracht met daarin de huidige woningprogrammering. Op dit moment vindt er een herziening plaats van de woningvisie met een mogelijke aanpassing in de woningprogrammering. In de stedenbouwkundige verkenning zal hiermee rekening worden gehouden.

2 Aanpak

2.1 Stappen in het planproces

De planontwikkeling van woningbouw voor deelplan 3 wordt globaal in 6 fases opgebouwd:

- Fase 1: Inventarisatie randvoorwaarden en uitgangspunten
- Fase 2: Stedenbouwkundige verkenning
- Fase 3: Kaderstelling door de raad
- Fase 4: Stedenbouwkundig ontwerp
- Fase 5: Contracteren samenwerkingspartners
- Fase 6: Bestemmingsplan
- Fase 7: Realisatie van woningen in het Dorpse gedeelte en Landelijke gedeelte.

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de resultaten die per fase moeten worden bereikt. Hierin zullen verschillende teams deelnemen waaronder Planvorming, Vakspecialisten, Operationeel beheer. Het team proces- en projectbegeleiding blijft verantwoordelijk van ontwikkeling tot aan realisatie, inclusief de grondexploitatie. Er wordt hierbij gebruikgemaakt van de handleiding projectmatig werken (PMW).

2.2 Fase 1: inventarisatie randvoorwaarden en uitgangspunten

De eerste fase van dit project heeft als doel alle relevante randvoorwaarden en uitgangspunten van de integrale opgave te inventariseren, met als doel om te komen tot een document “uitgangspunten Deelplan 3 Nijkerkerveen” (zie bijlage 1) wat gebruikt kan worden voor deze ontwikkeling. Dit document fungeert als startdocument voor een offerte aanvraag om te komen tot een stedenbouwkundig bureau en voor de modellenstudie en uiteindelijk het definitief stedenbouwkundig ontwerp. Kernbegrippen hierbij zijn ‘basisuitgangspunten, inventariseren, samenvoegen, verbinden, Dorpse deel en Landelijk deel’.

Resultaat:

- een kader om te gebruiken voor een stedenbouwkundige verkenning met de uitgangspunten zoals verwoord in het document Deelplan 3 Nijkerkerveen. **2***

2*. In de nota van uitgangspunten (NvU) is de huidige bestemmingsplan grens van kracht, hierin is een klein gedeelte richting Jacob de Boerweg niet meegenomen. In de stedenbouwkundige verkenning zal dit gedeelte wel worden meegenomen.

2.3 Fase 2: stedenbouwkundige verkenning

Flexibele planvorming en dynamische stedenbouw binnen een strak en helder kader geven garantie voor kwaliteit. Voordat een stedenbouwkundig ontwerp wordt opgesteld, moet een stedenbouwkundige verkenning duidelijkheid geven over de hoofdplanstructuur en de daaraan gekoppelde fasering van de ontwikkeling en de realisatie. Hierbij is ook een verkenning van de bestaande bebouwing uitgangspunt, waarin bewonersparticipatie ook een onderdeel vormt in dit proces om te komen tot stedenbouwkundige model(len). Deze stedenbouwkundige model(len) geeft duidelijkheid over:

- locatie en ligging hoofdontsluitingswegen,
- oppervlaktewater en berging,
- hoofd groenstructuur,
- ontwikkeling- en realisatiefasering (tempo, locatie, omvang en programma).

Daarnaast worden referentiebeelden van de gewenste verschijningsvorm van bebouwing toegevoegd. Deze referentiebeelden worden (in fase 4 en 6) verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Voor beide documenten gelden het Masterplan Raamwerk Kwaliteit als basis.

De grove exploitatieopzet voor deelplan 3 wordt op basis van de stedenbouwkundige model(len) opgesteld.

Resultaat:

- stedenbouwkundige model(len), vastgesteld door de stuurgroep.
- referentiebeelden nieuwbouw, vastgesteld door de stuurgroep.
- grove exploitatieopzet van de stedenbouwkundige model(len)

2.4 Fase 3: Kaderstelling door de Raad

Ondanks dat er al bepaalde kaders zijn gesteld in het vastgestelde Integraal Programma van Eisen (IPvE) (Voorkeursmodel) en het vastgestelde Masterplan Kern Nijkerkerveen kaders, zoals bijvoorbeeld woningdichtheden voor het Dorpse deel en Landelijke deel, is het belangrijk om deze en aanvullende kaders vast te laten stellen door het college en de raad. Een aantal van deze kaders zijn verwerkt in de samenwerkingsovereenkomst tussen Plankenburg en de gemeente. Op basis van deze stedenbouwkundige verkenning kan gekeken worden of er herijking van de kaders moeten plaatsvinden. Daarnaast is het belangrijk bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan of nieuwe kaders moeten worden toegevoegd.

Resultaat:

- Vaststellen kaders door college en raad voor het definitieve stedenbouwkundige ontwerp en het op te stellen beeldkwaliteitsplan.

2.5 Fase 4: Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig model biedt hét ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van deelplan 3. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is consumentgericht bouwen. Dit betekent dat naast de woningen die door de samenwerkingspartners (corporatie, Van der Mheen of andere partij) worden gerealiseerd, ook ruimte is voor particulier initiatief. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt ruimte geboden voor deze ontwikkelkeuzes. Een uitwerking van het stedenbouwkundig model moet juist niet de verkavelingsstructuur dichttimmeren. Het ontwerp schept de juiste voorwaarden voor maatwerkafspraken met samenwerkingspartners of particulieren ten aanzien van de verkaveling. Daarnaast is het belangrijk dat dit stedenbouwkundig ontwerp ook de basis vormt voor het Beeldkwaliteitsplan (BKP) wat in fase 6 samen met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld

Als input voor het bestemmingsplan worden in deze fase alvast de milieuonderzoeken uitgevoerd.

Resultaat:

- een of meerdere stedenbouwkundige (deel)ontwerp(en) van het model op basis van maatwerkafspraken met samenwerkingspartners, vastgesteld door de externe stuurgroep.
- uitgevoerde milieuonderzoeken t.b.v. bestemmingsplan

2.6 Fase 5: Contracteren samenwerkingspartners

Bij de ontwikkeling van deelplan 3 wordt samengewerkt met partners. Er ligt een intentieovereenkomst met Van de Mheen die moet worden omgezet in een realisatieovereenkomst. Met een woningcorporatie moeten afspraken worden gemaakt over de te ontwikkelen goedkope woningen. En er ligt een mogelijkheid om bestaande bouwclaims in te lossen. Met particuliere initiatiefnemers moeten afspraken worden gemaakt over ontwikkelbegeleiding. Deze afspraken worden allemaal vastgelegd in uitvoerings- en realisatieovereenkomsten.

De uitvoeringsovereenkomst met Van der Mheen moet worden gesloten voordat een directe bouwtitel in de vorm van een bestemmingsplan wordt verkregen. Als dit niet lukt, dient een exploitatieplan te worden opgesteld.

Realisatieovereenkomsten met bouwende partijen geven de vraag naar woningbouw concreet weer. De overeenkomsten zijn klein van karakter en geven een strakke bouwplicht richting bouwer. De tijd van grote bouwcontracten met voorverkooppercentages zijn voorbij. Ontwikkelrisico's kunnen niet meer worden weggezet bij projectontwikkelaars, dus de gemeente neemt deze ontwikkelrisico's nu zelf. Daarom is het van belang te werken met realiseerbare contractgroottes.

Resultaat:

- uitvoeringsovereenkomst met Van de Mheen;
- realisatieovereenkomst(en) met bouwende partijen voor het deel dat de gemeente ontwikkelt.

2.7 Fase 6: Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is niets anders dan een planologische uitwerking van de ruimtelijke ambities. Het ontwerp is bekend, de afspraken zijn gemaakt, dus de planologische uitwerking moet worden gemaakt. Voor deelplan 3 wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelgebied en te actualiseren gebied. Het particulier eigendom dat binnen het plangebied ligt wordt in het bestemmingsplan geactualiseerd. Het ontwikkelgebied wordt uitgewerkt tot een bestemmingsplan met ontwikkelmogelijkheden. Zoals gezegd, wordt dit alleen gedaan als:

- er een samenwerkings-/ realisatieovereenkomst is gesloten met Plankenburg BV;
- er een definitief ontwerp ligt op basis van afspraken met samenwerkingspartners.

Wanneer voor een deel van het plangebied nog geen definitief ontwerp is vastgesteld wordt dit onderdeel meegenomen als uit te werken bestemming. Wanneer maatwerkafspraken zijn gemaakt kan middels een uitwerkingsplan alsnog een bouwtitel worden verkregen.

De gemeente is voor een gedeelte van de gronden 50% eigenaar, de andere 50% is van Plankenburg BV. Daarnaast zijn er ook gronden in het plangebied waarvan Plankenburg BV 100% eigenaar is. Conform de intentieovereenkomst van 21 september 2009 zullen de gemeente Nijkerk en Plankenburg BV een gezamenlijke grondexploitatie voeren, waarbij de gemeente de gronden koopt van Plankenburg BV en de grondexploitatie voert. Het resultaat van deze gezamenlijke grondexploitatie wordt gedeeld door de gemeente Nijkerk en Plankenburg BV.

Indien er andere grondeigenaren dan de gemeente Nijkerk en Plankenburg BV zijn die ook hun gronden willen inbrengen in deze ontwikkeling zal er met deze grondeigenaren anterieure overeenkomsten worden gesloten.

Wanneer nog geen anterieure overeenkomst(en) zijn gesloten en er, om welke reden dan ook, voor wordt gekozen om het bestemmingsplan in procedure te brengen, dient er tevens een exploitatieplan aan ten grondslag te liggen. Bij voorkeur wordt dit traject niet gekozen.

Wel wordt er een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld, evenals een gezamenlijke grondexploitatie zoals hierboven genoemd. In deze grondexploitatie blijkt de haalbaarheid van deze ontwikkeling. Het openen van de gemeentelijke grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Resultaat:

- een bestemmingsplan op basis van het stedenbouwkundig ontwerp voor het ontwikkelgebied en op basis van de bestaande situatie voor het te actualiseren deel;
- mogelijk uitwerkingsplan voor de 'uit te werken' bestemmingen in het bestemmingsplan
- een samenwerkings-/realisatieovereenkomst tussen de gemeente Nijkerk en Plankenburg BV
- een gemeentelijke grondexploitatie en een gezamenlijke grondexploitatie tussen de gemeente Nijkerk en Plankenburg BV
- mogelijk een exploitatieplan als geen anterieure overeenkomst met overige grondeigenaren is gesloten.

2.8 Fase 7: Naar Realisatiefase

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt gestart met de realisatie fase met als eerste het bouwrijpmaken. Net als de woningbouwontwikkeling wordt het bouwrijpmaken gefaseerd uitgevoerd. Het bouwrijpmaken volgt zoveel als mogelijk de fasering uit het stedenbouwkundig model. De mate van flexibiliteit zorgt ervoor dat de fasering ook flexibel moet zijn. Uitgangspunt is dat de kosten voor bouwrijpmaken pas worden gemaakt wanneer daadwerkelijk tot woningbouwrealisatie wordt overgegaan. Na realisatie van de woningen volgt het woonrijpmaken

Het bouw- en woonrijpmaken wordt binnen de gemeente gecoördineerd door het team Proces- en projectleiding met ondersteuning van het team Operationeel Beheer. Binnen de grondexploitatie voor deelplan 3 zijn budgetten bouw- en woonrijpmaken geraamd waar binnen het bouw en woonrijpmaken moet worden aanbesteed. Hierbij zijn fasering, planning en financiën (bijv. aanbestedingsvoordelen/tekorten) belangrijke items.

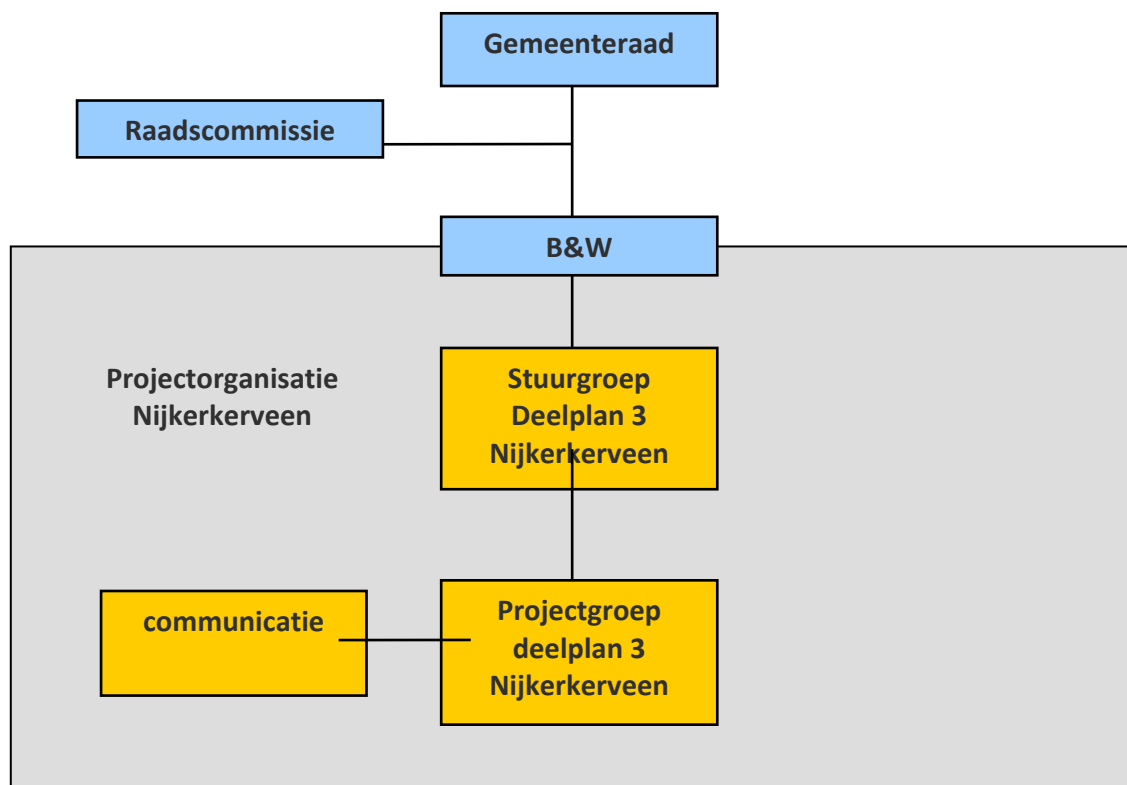
Resultaat:

- bouwrijpmaken voor realisatie van woningen en het woonrijpmaken om te komen naar een kwalitatieve woonwijk, waar het prettig wonen en verblijven is.

3 Organisatie

3.1 Opzet

Het project, Nijkerkerveen deelplan 3, is een belangrijk ontwikkeling van woningbouw die bestuurlijk de nodige aandacht behoeft. Dit mede gelet op het coalitieprogramma waar ontwikkelingen t.b.v. woningbouw een hoge prioriteit heeft. Voor deelplan 3 Nijkerkerveen is onderstaand projectorganisatieschema opgesteld. Deelplan 3 maakt onderdeel uit van de werkgroep woningbouw. Alle inhoudelijke voorbereidingen worden getroffen binnen de werkgroep woningbouw.



3.2 Stuurgroep Deelplan 3 Nijkerkerveen

De stuurgroep stuurt op het proces om te komen tot de woningbouw ontwikkeling van deelplan 3 Nijkerkerveen. Voordat het college van B&W een besluit neemt worden de stukken behandeld in de stuurgroep Nijkerkerveen. Omdat de Gemeente Nijkerk gedeeld eigenaar is van de gronden neemt ook de andere eigenaar, Dhr. Van de Mheen namens Plankenburg B.V., deel aan deze stuurgroep. Wanneer de stuurgroep instemt met de stukken, zullen deze worden aangeboden aan het college van B&W ter besluitvorming. Daarnaast is bestuurlijk portefeuillehouder gemandateerd om binnen de stuurgroep beslissingen te nemen namens het college.

De stuurgroep (en) bestaat uit de volgende deelnemers:

- Wilgo van der Mheen (directeur Bouwbedrijf Van de Mheen)
- Jan Groen (financieel adviseur Bouwbedrijf van de Mheen)
- Wim Oosterwijk (wethouder ruimtelijk ontwikkelingen)
- Petra de Bruijn (planeconoom)
- Maarten Kroon (Proces en projectleider gemeente Nijkerk)
- Desiree Honing (projectcoördinator)

3.3 Projectgroep(en) Deelplan 3 Nijkerkerveen

De projectgroep(en) zullen niet altijd in zijn geheel bijeen om te overleggen, maar de overleggen vinden plaats in het kader van het opstellen van een product. Er zit verschil in de projectgroep om te komen tot de kaderstelling en de projectgroep die daarna de uitwerking gaat doen tot en met realisatiefase. Dit kan bilateraal, maar ook in breder verband. De projectleider neemt daartoe het initiatief en betreft waar nodig de juiste Projectgroepleden. Per e-mail houdt hij de projectgroep leden op de hoogte over de vorderingen van het project.

Uitgangspunt is dat de projectgroep Nijkerkerveen elke maand vergadert om alle vorderingen te bespreken. De ambtelijke voorbereidingen richting besluitvorming worden hier behandeld en voordat stukken de besluitvorming ingaan heeft de projectgroep deze gezien en besproken. Daarna zullen de stukken aangeboden worden aan de stuurgroep. Daarnaast heeft de Proces- en projectleider ook mandaat om binnen de projectgroep zelfstandig besluiten te nemen.

De project (en) bestaat uit de volgende deelnemers:

- a. Kaderstelling
 - Rolf Schuurman (vakspecialist water, afval en riolering)
 - Annemiek Tempelaars (vakspecialist wonen)
 - Hans Doppenberg (vakspecialist Verkeer)
 - Geert de Bruin (projectleider Infra)
 - Jan Jaap Grobben (projectleider ontwikkeling i.o)
 - Petra de Bruijn (planeconoom)
 - Arjan van der Laan (stedenbouwkundige team Planologie)
 - Wim Bomhof (planoloog)
 - Maarten Kroon (proces- en projectleider)
 - Desiree Honing (projectcoördinator)
 - Extern bureau ontwerp en omgeving
- b. Planvorming
 - Geert de Bruin (projectleider Infra)
 - Jan Jaap Grobben (projectleider ontwikkeling i.o)
 - Petra de Bruin (planeconoom)
 - Arjan van der Laan (stedenbouwkundige team Planologie)
 - Wim Bomhof (planoloog)
 - Maarten Kroon (proces- en projectleider)
 - Desiree Honing (projectcoördinator)
 - Extern bureau ontwerp en omgeving
 - Pieter Tjeerd Westra (Milieu)
 - Helmig Nicolai (plantoetser)
- c. Realisatie
 - Geert de Bruin (projectleider Infra)
 - Jan Jaap Grobben (projectleider ontwikkeling i.o)
 - Petra de Bruin (planeconoom)
 - Vacature (projectleider Operationeel Beheer)

Daarnaast wordt voor de volgende disciplines op afroep extra expertise ingeschakeld:

- juridische contractvorming: Jos Eekhuis
- senior-planeconoom: Martin Langerak

3.4 Communicatie

Voor de ontwikkeling van de woningbouw voor Deelplan 3 zetten we de huidige communicatiestrategie voort. De nadruk ligt op één op één communicatie met alle direct betrokkenen zo vroeg mogelijk in het proces. Uiteraard worden alle inwoners van Nijkerkerveen en inwoners van de gemeente Nijkerk geïnformeerd over de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkelingen.

Communicatiedoelstelling:

Primair: Draagvlak creëren voor de plannen onder direct omwonenden en belanghebbenden. Daarbij houdt de gemeente zo veel als mogelijk rekening met de individuele wensen en maken we gebruik van de plaatselijke kennis.

Secundair: Draagvlak creëren voor de plannen onder alle andere inwoners en ondernemers in Nijkerkerveen en de gemeente Nijkerk.

Communicatiedoelgroepen:

In de Nota van Uitgangspunten wordt onderscheid gemaakt tussen interne en externe communicatiedoelgroepen:

Intern: De gemeenteraad en de medewerkers van de gemeente.

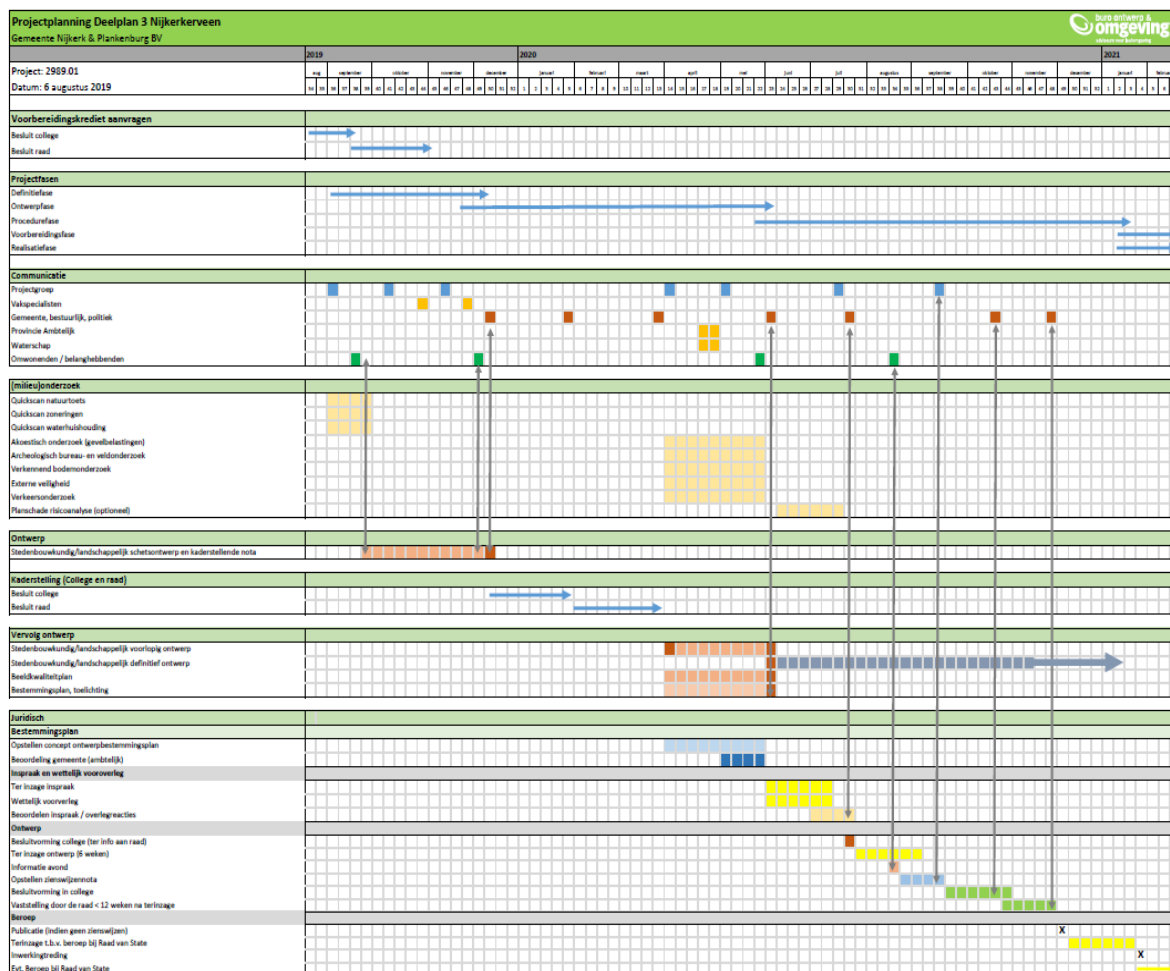
Extern: Omwonenden en direct belanghebbenden, inwoners en ondernemers van Nijkerkerveen, publieke en private partijen, Nijkerkse bevolking, media

4 Planning

4.1 Tijdsplan planontwikkeling

De voorgestelde aanpak voor de planontwikkeling leidt tot tijdsplan tot eind 2020.

Fase	Voorbereiding	Besluitvorming
Fase 1: Pva + voorbereidingskrediet	Juli – Augustus 2019	September-oktober 2019
Fase 2: Inventarisatie randvoorwaarden en uitgangspunten	September - November 2019	
Fase 3: Stedenbouwkundige verkenning	September - November 2019	
Fase 4: Kaderstelling	December - Januari 2020	Januari – april 2020
Fase 5: Stedenbouwkundig ontwerp	April – Juni 2020	
Fase 6: Contracteren partner	Juli – September 2020	
Fase 7: Bestemmingsplan	April – September	Oktober-December 2020
Fase 8: Realisatie (Bouw- en woonrijpmaken)	2e en 3e kwartaal 2021	
Start bouw	Vanaf 4e kwartaal 2021 - 2026	



4.2 Realisatiefase

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is begin 2021, kan worden gestart met bouwrijpmaken. Eerste uitgifte vindt dan plaats 4^e kwartaal 2021. De ontwikkeling heeft een bouwtempo van ca. 50/60 woningen per jaar.

5 Budget

5.1 Planontwikkelingskosten

De kosten van de planontwikkeling voor deelplan 3 worden gefinancierd vanuit de grondexploitatie. Omdat de grondexploitatie pas wordt vastgesteld bij het bestemmingsplan is een voorbereidingskrediet nodig.

Vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie vraagt het college een voorbereidingskrediet aan de raad van € 385.500. De kosten die hiervoor gemaakt worden kunnen binnen 5 jaar ingebracht worden in de grondexploitatie.

versie: 01

opgesteld: Augustus 2019

Begroting		2019	2020	2021	Totaal
weken p/j		23	45	20	
Kosten derden					
1.	Definitiefase	24.000			€ 24.000 , -
2	Ontwerpfase	5.000	15.000		€ 20.000 , -
3	Diverse onderzoeken	25.000	7.500		€ 32.500 , -
4	Realisatieovereenkomst Vd Mheen		5.000		€ 5.000 , -
5	Grondexploitatie	4.000	4.000	4.000	€ 12.000 , -
6	Beeldkwaliteitsplan		7.500		€ 7.500 , -
7	Bestemmingsplan		6.500	4.000	€ 10.500 , -
8	Uitwerkingsplan(nen)			5.000	€ 5.000 , -
9	Exploitatieplan			5.000	€ 5.000 , -
Subtotaal jaarbudget producten (excl. BTW)		58.000	45.500	18.000	€ 121.5000 , -

Personele inzet projectorganisatie		2019	2020	2021	Totaal
Vakspecialisten					
1	Projectleider	15.000	25.000	15.000	€ 55.000 , -
2	Projectassistent	12.000	20.000	12.000	€ 44.000 , -
3	Adviseur gronzaken	4.000	7.500	3.000	€ 14.500 , -
4	Stedenbouwkundige	4.000	2.500	1.500	€ 8.000 , -
5	Verkeer & vervoer	4.000	2.500	2.500	€ 9.000 , -
6	Adviseur milieu	6.000	2.500	1.500	€ 10.000 , -
7	Diverse disciplines milieu	3.000	3.000	1.500	€ 7.500 , -
8	Plantoetser	1.000	1.500	1.000	€ 3.500 , -
9	Jurist planologie/procedures	3.000	6.000	3.000	€ 12.000 , -
10	Diverse disciplines (ad hoc intern)	10.000	10.000	6.000	€ 26.000 , -
Subtotaal jaarbudget personele inzet planteam (excl. BTW)		62.000	80.500	47.000	€ 189.500 , -

Reserveringen		2011	2012	2013	Totaal
8.1	communicatie	5.000	7.500	5.000	€ 17.500 , -
8.2	onvoorzien Ca 10 % stelpost	12.500	13.300	5.700	€ 31.500 , -
Subtotaal jaarbudget reserveringen (excl. BTW)		17.500	20.800	10.700	€ 49.000 , -
TOTAAL GENERAAL (excl. BTW)		137.500	146.800	75.700	€ 360.000 , -

COLOFON:

Project: Plan van Aanpak Planontwikkeling woningbouw Nijkerkerveen Deelplan 3
Auteur: Jan Jaap Grobben/Maarten Kroon
Datum: Juli 2019