

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-003233

Datum b&w-vergadering:

26 juni 2022

Onderwerp:

Vaststellen projectopdracht Op Zuid in Zetten, fase 2

Te nemen besluit:

1. Bijgevoegde projectopdracht Op Zuid in Zetten, fase 2 vast te stellen.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / Elsa Duijnstée

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

-

Betrokkenen bij advies intern:

Leonie Albers van der Linden (TSP, ambtelijk opdrachtgever); Gijs Wolters (TBF, Wonen), Mardy Spijker (TBF, Verkeer), Rudi Muller (TBF, civiel)

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

- Projectopdracht Op Zuid in Zetten, fase 2, d.d. 13 juni 2022

Bijlagen voor raad:

- Collegevoorstel d.d. 26 juni 2022;
- Projectopdracht Op Zuid in Zetten, fase 2, d.d. 13 juni 2022

Te nemen besluit

1. 1. Bijgevoegde projectopdracht Op Zuid in Zetten, fase 2 vast te stellen.

Inleiding

Ontwikkelaar Kondor Wessels Projecten (KWP) heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van ongeveer 80 woningen in Zetten, gelegen tussen de Stationsstraat en de Wageningsestraat in Zetten. Het betreft hier fase 2 van Op Zuid in Zetten.

Fase 1 (77 woningen) is volledig verkocht en grotendeels gerealiseerd (deels nog in aanbouw).

Er is hier sprake van een facilitair project. Het verzoek om te starten met fase 2 is ingediend op 6 januari 2020. Daarop is het plan meerdere keren besproken in de regiekamer, waarop een aangepast plan is ingediend op 28 mei 2021. Dit plan heeft vervolgens bij brief van 5 oktober 2021 de prioritaire status gekregen (wat betekent dat de ontwikkelaar binnen 3 jaar dient te starten met de bouw).

Bijgevoegde projectopdracht beschrijft hoe deze ontwikkeling wordt vormgegeven.

Beoogd resultaat

De projectopdracht legt de uitgangspunten en randvoorwaarden vast waarbinnen het plan verder uitgewerkt kan worden. Het geeft inzicht in de opdracht en de scope/projectafbakening.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Door het vooraf vaststellen van de projectopdracht zijn de beleidsmatige en financiële kaders en randvoorwaarden helder en geborgd.

Op basis van de projectopdracht kunnen ontwikkelaar en gemeente aan het werk om de ontwikkeling van Op Zuid in Zetten fase 2 te bewerkstelligen. In de projectopdracht wordt omschreven wat de doelstelling van het project is, wat de opdracht is en binnen welke kaders en randvoorwaarden de opdracht wordt uitgevoerd. Zie bijlage.

1.2 In de projectopdracht wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, waaraan het plan moet voldoen.

De ontwikkelaar kan hiermee in de verdere uitwerking rekening houden. Het gaat om uitgangspunten over woningbouw, hoogspanningstracé en onderzoek naar verkeersmaatregelen in en rond het plangebied. Zie hiervoor de projectopdracht. Ook in de nog op te stellen intentieovereenkomst tussen gemeente en KWP zullen deze uitgangspunten opgenomen worden.

Kanttelingen en onderbouwing

1.1 Na de prioritering en het bespreken van een eerdere versie van de projectopdracht heeft een aantal ontwikkelingen (woningbouwprogramma, verkeer, hoogspanning) bestuurlijke aandacht gevraagd.

Dit heeft vervolgens tot de nodige extra overleggen geleid. Zie hiertoe de projectopdracht. Ook is hierbij rekening gehouden met wisseling van portefeuillehouder. Nu er duidelijkheid is over de nieuwe portefeuillehouder voor dit plan is het momentum van vaststelling projectopdracht ook opportuun.

In een gesprek met de portefeuillehouder ruimtelijke ordening d.d. 1 juni 2022 is afgesproken de projectopdracht af te ronden en rekening te houden met:

- de prioritaire status van het plan;
- de gerezen vragen en zorgen over woningbouwprogramma, verkeer en hoogspanning;
- duidelijke (nieuwe) uitgangspunten om het plan verder uit te werken, waaronder 30% sociale huur.

Zie hiervoor ook de paragraaf 'opdracht' en 'projectafbakening' in de projectopdracht. Ook zal de eerder overlegde concept-intentievereenkomst met ontwikkelaar (IOK) worden bijgesteld.

De ontwikkelaar heeft inmiddels aangegeven zich zorgen te maken over de uitvoerbaarheid van het plan (opgelegd programma in relatie tot beperking uitgeefbaar gebied) en verzoekt om een bestuurlijk overleg (na vaststelling van de projectopdracht).

Financiën

Het plan betreft een facilitair project, wat betekent dat alle kosten voor rekening van initiatiefnemer (KWP) zijn. Dit geldt ook voor interne ambtelijke uren, benodigde onderzoeken, etc. Hierbij wordt gewerkt met zogenaamde voorschotten. KWP heeft reeds een voorschot betaald voor de fase tot aan de intentievereenkomst (€ 13.730,-); voor de fase tussen intentievereenkomst en anterieure overeenkomst zal opnieuw een voorschot worden gevraagd. De uiteindelijke afrekening vindt plaats op basis van werkelijke kosten in de anterieure overeenkomst.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Initiatiefnemer is KWP; als gemeente zijn we faciliterend en richten we ons op onze publiekrechtelijke taken (vaststellen bestemmingsplan, verhalen gemeentelijke kosten, etc). Gemeente verleent alleen medewerking aan het plan indien deze past binnen de wettelijke en beleidskaders. Initiatiefnemer is aan zet voor de benodigde participatie; een participatieplan wordt nog opgesteld en voorgelegd aan gemeente ter afstemming.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan de laatste wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid (aardgasvrij, beng-norm (bijna energie neutrale gebouwen)). Door de woningmix (waaronder 30% sociale huurwoningen) worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Er komen speelvoorzieningen en het regenwater wordt in het plangebied opgevangen. Het plan voorziet in de woningbehoefte in Zetten. Het bouwplan heeft daarmee een positieve invloed op de korte en lange termijn voor de mens, de planeet en onze welvaart.

Vervolg

Planning

Na vaststelling van de projectopdracht zal KWP een nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan opstellen, welke door de gemeente getoetst zal worden. Ook volgt een intentievereenkomst, en later een anterieure overeenkomst, tussen gemeente en KWP. Initiatiefnemer zorgt voor de noodzakelijke onderzoeken en het opstellen van het

bestemmingsplan/ wijziging van het omgevingsplan. Gemeente legt deze dan ter inzage, waarna de gemeenteraad deze kan vaststellen. Daarop kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend.

Conceptplanning (voor 2022):

- Vaststellen intentieovereenkomst: Q3 2022;
- Vaststellen exploitatieovereenkomst: Q4 2022;
- Ter inzage leggen bestemmingsplan/ omgevingsplan: Q4 2022/ Q1 2023;

Communicatie

Besluit wordt gecommuniceerd met initiatiefnemer. Initiatiefnemer zorgt vervolgens voor participatieproces bij verdere uitwerking plan (zie ook paragraaf 'rol gemeente, interactie en initiatiefnemer').

Evaluatie

Evaluatie op dit besluit is niet noodzakelijk.