

Plan van Aanpak Odijk-West



april 2020/rh – 04

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Opdrachtformulering	5
1.2	Doel Plan van Aanpak Odijk-West	5
2	Beleidsontwikkelingen en bestaande plannen	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Rijksoverheid	7
2.3	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	8
2.4	Ruimtelijk Economisch Perspectief U16	8
2.5	Woondeal Regio Utrecht	9
2.6	Omgevingsvisie Provincie Utrecht (POVI)	9
2.7	Gemeentelijke (beleids)plannen en nota's	10
3	Van Visie naar Realisatie	13
3.1	Beoogd resultaat	13
3.2	Het planproces	15
3.3	Uitgangspunten en doelstellingen	16
3.4	Risico's	18
4	Producten en activiteiten	19
4.1	Integraal Programma van Eisen	19
4.2	Integrale Gebiedsvisie (Ontwikkelingsvisies)	22
4.3	Integraal Plan Odijk West (Masterplan)	22
4.4	Uitwerking deelplannen	26
4.5	Realisatie deelplannen	27
5	Organisatie en besluitvorming	29
5.1	Projectorganisatie	29
5.2	Taken en bevoegdheden	30
5.3	Relatie met gemeentelijke (lijn)organisatie	32
5.4	Besluitvorming	33
6	Communicatie	35
6.1	Aanpak	35
6.2	Project website	35
7	Tijdplanning	37
8	Begroting	39
8.1	Kosten en kostendragers	39
8.2	Subsidiebijdragen	39
8.3	Monitoring en administratie	40
	Bijlagen	41

1 Inleiding

1.1 Opdrachtformulering

Mede op basis van afspraken met de Provincie Utrecht en voortvloeiend uit een in november 2019 genomen raadsbesluit heeft de gemeente Bunnik de verplichting op zich genomen om voor het plangebied Odijk-West de planvorming voor de gebiedsontwikkeling op te starten. Het door de gemeenteraad genomen besluit op 21 november 2019 luidt als volgt:

1. De planvorming voor de gebiedsontwikkeling in Odijk-West en de Stationsomgeving op te starten;
2. Voor beide locaties een grondexploitatie op te stellen en deze in 2020 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen;
3. Voor de ontwikkeling van de locatie Odijk-West geldt als voorwaarde dat voor de aanvang van de in het raadsvoorstel beoogde bouwwerkzaamheden er zekerheid moet zijn over de opheffing van de barrièrewerking van de N229 tussen de nieuwe wijk Odijk-West en het bestaande dorp Odijk.

Het college van de gemeente Bunnik wil deze opgave met voortvarendheid oppakken en daarbij liefst nog een stap verder zodat het niet bij slechts een planvorming blijft. Het streven is om een op uitvoering gericht plan te maken dat vervolgens ook uitgevoerd zal worden: een visie gericht op realisatie. Van belang is dat hiervoor wordt uitgegaan van een projectmatige aanpak, daarbij gebruik makend van reeds verricht werk (bestaande onderzoeken, nota's en rapporten over Odijk-West), ervaringen en behaalde resultaten. Om hier invulling aan te geven is Rob Hoksbergen (Urban Management BV) gevraagd een Plan van Aanpak voor de ontwikkeling en realisatie van de locatie Odijk-West op te stellen en deze ook uit te voeren.

1.2 Doel Plan van Aanpak Odijk-West

Dit Plan van Aanpak heeft tot doel het op hoofdlijnen vaststellen van de werkwijze, de uitgangspunten en de fasering van het planproces gericht op realisatie van de locatie Odijk-West.

Het Plan van Aanpak beschrijft de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen, de overlegstructuren en de wijze van besluitvorming binnen het planproces. Op deze manier wordt het voor alle betrokkenen, belanghebbenden en belangstellenden duidelijk hoe er gewerkt wordt en kunnen de partijen zich hieraan committeren. Het Plan van Aanpak geeft invulling aan het project- en procesmanagement en is als zodanig:

- een spoorboekje dat inzicht geeft in de wijze waarop het project tot stand wordt gebracht;
- een communicatiemiddel in de richting van de belanghebbenden, belangstellenden en betrokkenen.

Met dit Plan van Aanpak wordt ook invulling gegeven aan de nadrukkelijke wens om het planvormingsproces duidelijk en gestructureerd vorm te geven. Daarbij wordt gebruik gemaakt van ervaringen uit de reeds opgebouwde samenwerking met instanties en organisaties (marktpartijen).

Doel is om in overleg met grondeigenaren, belanghebbenden en belangstellenden te komen tot een gemeenschappelijk gedragen plan en planproces gericht op samenwerking en wederzijdse beïnvloeding.

2 Beleidsontwikkelingen en bestaande plannen

2.1 Huidige situatie

Op dit moment wordt er in Bunnik gewerkt aan de nieuwbouwlocatie Buurtschap Het Burgje. De laatste fase van deze ontwikkeling zal naar verwachting in 2022 worden afgerond. De gemeente wil anticiperen op de toekomst, richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling en toekomstige woningbouw waarborgen. Derhalve wil de gemeente tijdig starten met de planontwikkeling van de volgende nieuwbouwlocatie in Bunnik, de locatie Odijk-West.

De locatie Odijk-West maakt in de toekomst mogelijk onderdeel uit van een grotere ontwikkeling waarin ook de locatie Bunnik-Zuid wordt genoemd alsmede de mogelijke verdere uitbreiding van de gemeente Houten.

In diverse nota's en visies, waaronder de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, Woondeal regio Utrecht, Uitvoeringsstrategie Bunnik en Kadernota 2019, is de locatie Odijk-West reeds aangewezen als één van de volgende locaties voor een stedelijke uitbreiding in de regio Utrecht.

Hieronder worden enkele belangrijke nota's genoemd (zowel op rijks, provinciaal als gemeentelijk niveau) die de legitimatie vormen voor de integrale ontwikkeling van de locatie Odijk-West.

2.2 Rijksoverheid - Kamerbrief over Prinsjesdag maatregelen woningmarkt (2019)

De woningmarkt kent grote krapte. De vraag naar woningen is sterk toegenomen door onder andere bevolkingsgroei, trek naar stedelijke regio's, een toename van eenpersoonshuishoudens, de lage rente en gestegen inkomens. Daarentegen is de bouw van woningen met name tijdens de crisis sterk achtergebleven. Het gevolg is snel stijgende huizenprijzen, blijvend lange wachtlijsten in de sociale huur, en een groot tekort aan betaalbare middenhuurwoningen.

Het kabinet geeft in een brief aan de Tweede Kamer (dd. 17 sept. 2019) aan prioriteit te geven aan de woningbouw. Afspraken over woningbouw en stadsontwikkeling zijn een belangrijk onderdeel van de Nationale woonagenda, ontwikkellocaties in de ontwerp-NOVI en de woondeals die met vijf regio's zijn gesloten.

In de brief geeft het kabinet aan een pakket aan maatregelen te nemen om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Met een woningbouwprogramma van 2 miljard euro kunnen sneller en meer betaalbare woningen worden gebouwd in een goede leefomgeving. Dit programma bestaat uit de volgende elementen:

1. Een budgettaire impuls voor de woningbouw van 1 miljard euro;
2. Het aanjagen van de bouw via de verhuurderheffing met een impuls van 1 miljard euro;
3. Beleid voor een beter functionerende woningmarkt.

In het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) Noordwest Nederland heeft het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat met de regio noordwest afspraken gemaakt voor de korte- en (middel)lange termijn op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid, woningbouw, verstedelijking en duurzaamheid.

M.b.t. de woningbouw is afgesproken om het woningtekort in te lopen en om eventuele planuitval op te kunnen vangen is afgesproken dat de regio zorgt voor extra plancapaciteit.

In een brief van 11 febr. 2020 van BZK aan de Tweede Kamer wordt verder ingegaan op de contouren van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Daarbij wordt de grondslag gecreëerd voor specifieke uitkeringen aan gemeenten om het woningtekort (lees: betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen) in te lopen en de bouwproductie meerjarig hoog te houden. Odijk-West komt hiervoor in aanmerking en staat op de groslijst zoals opgenomen in de Woondeal regio Utrecht. De

gemeente bereidt een aanvraag voor om aanspraak te maken op de middelen uit het fonds Woningbouwimpuls. Gesprekken hierover worden reeds gevoerd met het Rijk en de provincie

2.3 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. Odijk-West is in deze visie als oranje bol (voor 1.000 woningen buiten de contour) op de kaart opgenomen. Op 10 maart 2014 is de 1^e partiële herziening van deze PRS vastgesteld en op 3 november 2014 is de 2^e partiële herziening vastgesteld.

Op 12 december 2016 besluiten Provinciale Staten over de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 (herijking 2016). Odijk-West is wederom als oranje bol op de kaart opgenomen.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. In deze visie geeft de provincie aan welke doelstellingen zij van belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie uitvoering wil geven aan dit beleid.

Odijk-West is opgenomen in deze provinciale structuurvisie en daarmee vanuit de provincie als planologische opgave vastgelegd. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling van Odijk-West en de toekomstige infrastructurele ontwikkelingen in het gebied leidend zijn voor het gebied ten zuiden van de A12. Daarnaast wordt gesteld dat voor de bereikbaarheid en doorstroming op de N229 mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Uitgangspunt voor de genoemde uitbreiding (lees Odijk-West) was dat de financiering van de eventuele omlegging van de N229 en verdere aanvullende maatregelen volledig zouden worden gefinancierd binnen de totale exploitatie van het gebied.

2.4 Ruimtelijk Economisch Perspectief U16

In 2018 is in de regio Utrecht de Ruimtelijk-Economische Koers U10 (REK) vastgesteld. Als vervolg op de REK is in de periode 2018/2019 een aantal onderzoeken verricht die inzicht geven in de huidige stand van zaken van de grootste ruimtelijke opgaven in de Utrechtse regio. Vervolgens is, als vervolg op de REK, opdracht gegeven om te komen tot een Ruimtelijk Economisch Programma (REP).

Het hoofddoel van het REP is: het komen tot een regionaal gedragen integraal ruimtelijk perspectief en programma als ontwikkelingsrichting van deze regio tot 2040 op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, groen (incl. recreatie, landschap) en energie.

Om deze doelen te bereiken werkt de provincie toe naar de volgende resultaten:

1. Een integraal ruimtelijk perspectief 2040 voor de Metropoolregio Utrecht (de 16 gemeenten) met keuzes ten aanzien van wonen, werken, mobiliteit, groen (incl. recreatie, landschap) en energie.
2. Programma voor de uitvoering/realisatie van de opgaven waarbij als eerste stap de no regrets worden uitgewerkt inclusief afspraken over randvoorwaarden voor ontwikkeling.
3. Afspraken over de samenwerking bij de realisatie van regionale programma's: uitvoeringskracht.

In februari 2020 heeft de Stuurgroep REP een concept Contour Ruimtelijk Economisch Perspectief (Contour REP U16) aan alle colleges van de U10 gemeenten ter besluitvorming toegezonden. Het proces van REP moet uiteindelijk leiden tot besluitvorming in alle raden over een integraal ruimtelijk perspectief en programma voor de U16 regio. De REP vormt vervolgens een belangrijke input voor de Provinciale Omgevingsvisie en Verordening (POVI).

2.5 Woondeal regio Utrecht (2019)

De druk op de woningmarkt is al enkele jaar hoog in de regio Utrecht. Partijen werken hard om voldoende aanbod van woningen in de regio, beschikbaar en betaalbaar voor iedereen, mogelijk te maken. Het Rijk (BZK), de provincie Utrecht en de 16 gemeenten uit de regio hebben daarom op 24 juni 2019 de Woondeal regio Utrecht gesloten, om samen te werken aan de realisatie van deze woonopgave.

In deze Woondeal gaat het om vier thema's waarover afspraken zijn gemaakt:

- Afspraken over het versnellen van de woningbouwplannen;
- Afspraken over het functioneren van de woningmarkt;
- Afspraken over vitale wijken;
- Afspraken over het faciliteren van de groei.

Met betrekking tot dit laatste thema (faciliteren van de groei) worden in de Woondeal een tweetal, voor de gemeente Bunnik, belangrijke basisprincipes gehanteerd die de ontwikkeling van Odijk-West legitimeren:

- De eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg zo veel als mogelijk te koppelen aan (bestaande) of nieuwe knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.
- Aanvullend op deze grootschalige verstedelijking ook ruimte te bieden voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied en de kernen om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Als bijlage bij deze Woondeal hebben partijen in beeld gebracht welke bestaande plannen knelpunten ondervinden en voor versnelling in aanmerking komen. In dit overzicht is de locatie 'Odijk-West' als versnellingslocatie benoemd en daarmee komt de locatie ook in aanmerking voor financiële steun. Gesprekken hierover worden reeds gevoerd met de provincie.

2.6 Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2019)

Op dit moment werkt de provincie Utrecht aan de Provinciale Omgevingsvisie en Verordening (POVI). Daarnaast werkt de regio U10 (zestien gemeenten) aan het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Perspectief en programma (REP). De REP vormt input voor de POVI. Beide beleidsdocumenten geven een visie en kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de U16, respectievelijk de provincie, tot 2040 (met een doorkijk naar 2050) en zijn zeer relevant voor de ruimtelijke ambities van de gemeente Bunnik. Deze Omgevingsvisie Provincie Utrecht mag worden gezien als de opvolger van het eerder genoemde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 (herijking 2016).

Op 17 december 2019 verscheen de 'concept ontwerp Omgevingsvisie Provincie Utrecht'. De gemeente Bunnik heeft brief (dd. 22 jan. 2020) inmiddels inhoudelijk gereageerd op dit concept met enkele inhoudelijke opmerkingen, suggesties en verbeteringen. Besluitvorming in het college van GS heeft op 17 maart plaatsgevonden. GS heeft ingestemd. De planning was om na een laatste redactieslag de POVI vanaf 9 april ter inzage te leggen. Dit is een maand opgeschoven i.v.m. de coronamaatregelen. De ter inzagetermijn loopt nu van 6 mei tot en met 16 juni. Wel is nadien bekend geworden dat het Rijk de invoering van de Omgevingswet tot nader order uitstelt. Nog niet duidelijk is wat dit voor effect heeft op het proces van deze Provinciale Omgevingsvisie

Met de planvorming voor Odijk-West en de stationsomgeving kan inmiddels concreet invulling worden gegeven aan de wens van de gemeente Bunnik om haar dorpskernen vitaal te houden door te groeien in inwonertal en arbeidsplaatsen. Op termijn ziet de gemeente Bunnik ook de uitleglocatie 'Bunnik-Zuid' als ontwikkellocatie om ook de groei van deze regio, in de nabijheid van het OV knooppunt station Bunnik, op een duurzame wijze te accommoderen. Hierover dient de gemeente formeel nog een besluit te nemen, maar de locatie Bunnik-Zuid wordt nu wel al als potentiële ontwikkellocatie opgenomen in onderhavig concept ontwerp Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

Ten aanzien van het thema 'bereikbaarheid' heeft de gemeente de provincie gewezen op het belang van het (tijdig) versterken van de weginfrastructuur op zowel en rijkswegen als de provinciale wegen. De

benodigde uitbreiding van de kernen is immers alleen mogelijk in combinatie met maatregelen om de mobiliteitsgroei op te vangen. Voor de realisatie van de gemeentelijke groeiplannen voor Odijk-West en op termijn Bunnik-Zuid, is een goede ontsluiting randvoorwaardelijk. Aanpassingen aan de provinciale wegen (N229 en N421) zijn noodzakelijk om voorziene knelpunten in de nabije toekomst op te lossen. De gemeenteraad van Bunnik heeft als randvoorwaarde gesteld dat de N229 geen barrière mag vormen tussen het bestaande dorp Odijk en de locatie Odijk-West. Concreet is een aansluiting van de N229 op de Limesbaan (N421) met een volledige aansluiting op de A12 een oplossingsrichting waar de gemeente zich sterk voor maakt. De gemeente gaat er van uit dat de provincie zich verantwoordelijk voelt om samen met de gemeente Bunnik (alsmede de gemeente Houten) deze infrastructuurvraagstukken op te lossen.

2.7 Gemeentelijke (beleids)plannen en nota's

Een aantal recent vastgestelde nota's en plannen bepalen voor een belangrijk deel de kaders waarbinnen het programma en de ontwikkeling van de locatie Odijk-West vorm dient te krijgen.

2.7.1 Strategische Agenda (juni 2016)

Op 23 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Strategische Agenda van Bunnik ("Bunnikse kwaliteit in een groene, gezonde en slimme regio") vastgesteld en besloten dat de Agenda als referentiekader geldt voor het opstellen van een uitvoeringsstrategie. De hoofdlijnen voor deze uitvoeringsstrategie werden gegeven via een raadsnotie ("Hoofdlijn uitvoeringsstrategie 2017-2030") dd. 9 maart 2017.

2.7.2 Visie Kromme Rijngebied (dec. 2016)

De nieuwe Omgevingswet, die in 2021 in werking treedt, verplicht gemeenten om voor het hele grondgebied een Omgevingsvisie te maken. Enkele jaren geleden heeft Bunnik, in gezamenlijkheid met de gemeenten Houten en Wijk bij Duurstede een omgevingsvisie opgesteld voor het buitengebied: Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. De gemeenteraad heeft op 30 maart 2017 ingestemd met deze Omgevingsvisie en deze tevens vastgesteld als structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor de ontbrekende delen: de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven en het gebied van de historische landgoederen ten westen van Bunnik, dient nog een omgevingsvisie te worden opgesteld. De opstelling van deze 'Omgevingsvisie kernen en landgoederen' vervangt het Structuurplan 2007-2015.

2.7.3 Uitvoeringsstrategie Bunnik (nov. 2017)

In maart 2017 werd in de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college gevraagd werd om een actieve bijdrage te leveren aan de oplossing voor een aantal regionale vraagstukken op het gebied van mobiliteit, sociale kwaliteit, verduurzaming, recreatie en woningbouw. Vertrekpunt van deze motie is dat een substantiële groei noodzakelijk is om de Bunnikse kwaliteit en identiteit te behouden en te versterken. Het college heeft, in antwoord hierop, eind 2017 een uitgewerkte Uitvoeringsstrategie ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Deze, op 14 december 2017 vastgestelde, nota geeft aan dat de woningbouwopgave als vliegwiel dient voor het kunnen realiseren van de opgaven uit de Uitvoeringsstrategie, te weten: onder meer de leefbaarheid en voorzieningen in de kernen, het versterken van de sociale en recreatieve kracht binnen de gemeente Bunnik en het behouden en versterken van de Bunnikse kwaliteit.

Uitgangspunt in deze Uitvoeringsstrategie is dat Bunnik, Odijk en Werkhoven dorpen zijn en blijven waar mensen uit alle lagen van de bevolking een fijne plek hebben om te wonen.

Als er geen woningen worden bijgebouwd, zal het aantal inwoners teruglopen door een toename van eenpersoonshuishoudens, zal de gemeente verder vergrijzen en zal het voorzieningsniveau (detailhandel, verenigingen en organisaties) steeds verder achteruit gaan.

De Uitvoeringsstrategie benoemt de volgende opgaven:

1. Versterken van de recreatieve kracht;

2. Knooppuntontwikkeling (het ontwikkelen van het stationsgebied tot OV-knooppunt en ontmoetingsplek);
3. Bouwen in de dorpen (aantrekkelijker maken van de dorpskernen);
4. Kwaliteit van de dorpscentra en voorzieningen verbeteren (creëren van meer draagvlak);
5. De sociale kracht van de gemeente te vergroten.

Voor elk van deze vijf opgaven worden vervolgens, per opgave, drie aanvullende doelen omschreven. Het spreekt voor zich dat deze 15 doelen ook meegenomen zullen worden in het planontwikkelingsproces voor Odijk-West.

Een substantiële groeiopgave vormde, zoals eerder verwoord, een belangrijk onderdeel van de raadsnotie. De gemeente heeft m.b.t. dit besluit een handreiking gedaan naar de regio om een actieve bijdrage te leveren aan de oplossing van een aantal regionale vraagstukken, waaronder het regionale tekort aan woningen. Tussen 2020 en 2040 is er behoefte aan meer dan 104.000 woningen in de regio Utrecht. Hiervan kan de stad Utrecht maximaal 70.000 woningen voor haar rekening nemen, maar de rest zal door de overige gemeenten opgevangen moeten worden. De gemeente Bunnik wil daarin een actieve rol spelen, zodat zij zelf de regio kan blijven voeren op het tempo waarin en de schaal waarop deze groei zich voltrekt. Door de groei van de regio in haar voordeel te gebruiken zet de gemeente Bunnik een stap vooruit van beheer- naar ontwikkelgemeente.

2.7.4 Woonvisie (jan. 2018)

In de op 25 januari 2018 vastgestelde Woonvisie (Visie op Wonen) streeft de gemeente Bunnik naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden.

Er is in Bunnik niet voldoende en betaalbaar aanbod voor de huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. Daarom is het essentieel om bij nieuwbouw-ontwikkelingen (waaronder Odijk-West) uit te gaan van 30% in de sociale sector.

De bevolking van Bunnik groeit nog steeds en ook huishoudensverdunding zorgt ervoor dat er meer woningen nodig zijn voor deze groei. Er werd eind 2017 nog berekend dat er tot 2030 nog zo'n 1.390 extra woningen nodig zouden zijn om de autonome groei binnen de gemeente op te vangen. Naast deze extra woningen voor de groei van de eigen bevolking, beschrijft de gemeente Bunnik in deze Woonvisie, de ambitie om nog meer extra woningen te bouwen voor de instroom vanuit de regio en een meer evenwichtige samenstelling van de inwonerspopulatie na te streven.

2.7.5 Collegeprogramma 2018-2022 – Bunnik bouwen voor elkaar (okt. 2018)

Met het vastgestelde collegeprogramma legt het college de basis voor haar ambities met behoud van de Bunnikse kwaliteit. Voor het behouden van het aantal inwoners van de gemeente moet er binnen de dorpen gebouwd worden. Daarnaast is de gemeente bereid om in het kader van de regionale woningvraag een stevige bouwopgave op zich te nemen. Dit gaat over de bouw van 1.000 tot 5.000 woningen. Deze uitbreiding in en buiten de drie dorpskernen wordt gebruikt om de leefbaarheid van de gemeente te versterken. Nieuwe woningbouw en nieuwe inwoners maken de dorpen aantrekkelijker. Het maakt doorstroom mogelijk naar woningen die (beter) aansluiten bij de levensfasen van de huidige inwoners. Ook garandeert de komst van nieuwe inwoners dat het voorzieningenniveau en winkel aanbod in de kernen op peil blijft.

In relatie tot de opgave voor Odijk-West worden de volgende doelen gesteld:

- Het creëren van nieuwe, inclusieve woongebieden met het landschap als drager.
- We dragen bij aan de regionale woningbehoefte voor onder andere de kenniswerkers van het USP.
- We voegen gedifferentieerde woningbouw toe, zodat verschillende doelgroepen in onze gemeente kunnen (blijven) wonen en om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

2.7.6 Kadernota 2020-2023 (juni 2019)

De kadernota is bedoeld om de begrotingskaders aan te geven voor de periode 2020-2023. In de Kadernota wordt ingegaan op de beleidsontwikkelingen en de activiteiten die voor die periode zijn voorzien. Hier wordt ook een relatie gelegd met de collegeagenda.

Bij de behandeling van de Kadernota heeft de raad opnieuw aandacht gevraagd voor de versnelling van de woningbouwopgave in Bunnik. Daar is ook alle aanleiding toe gelet op de autonome vraag naar woningen van Bunnik zelf en de groeiende regionale druk op de woningmarkt die ook gevolgen heeft voor Bunnik.

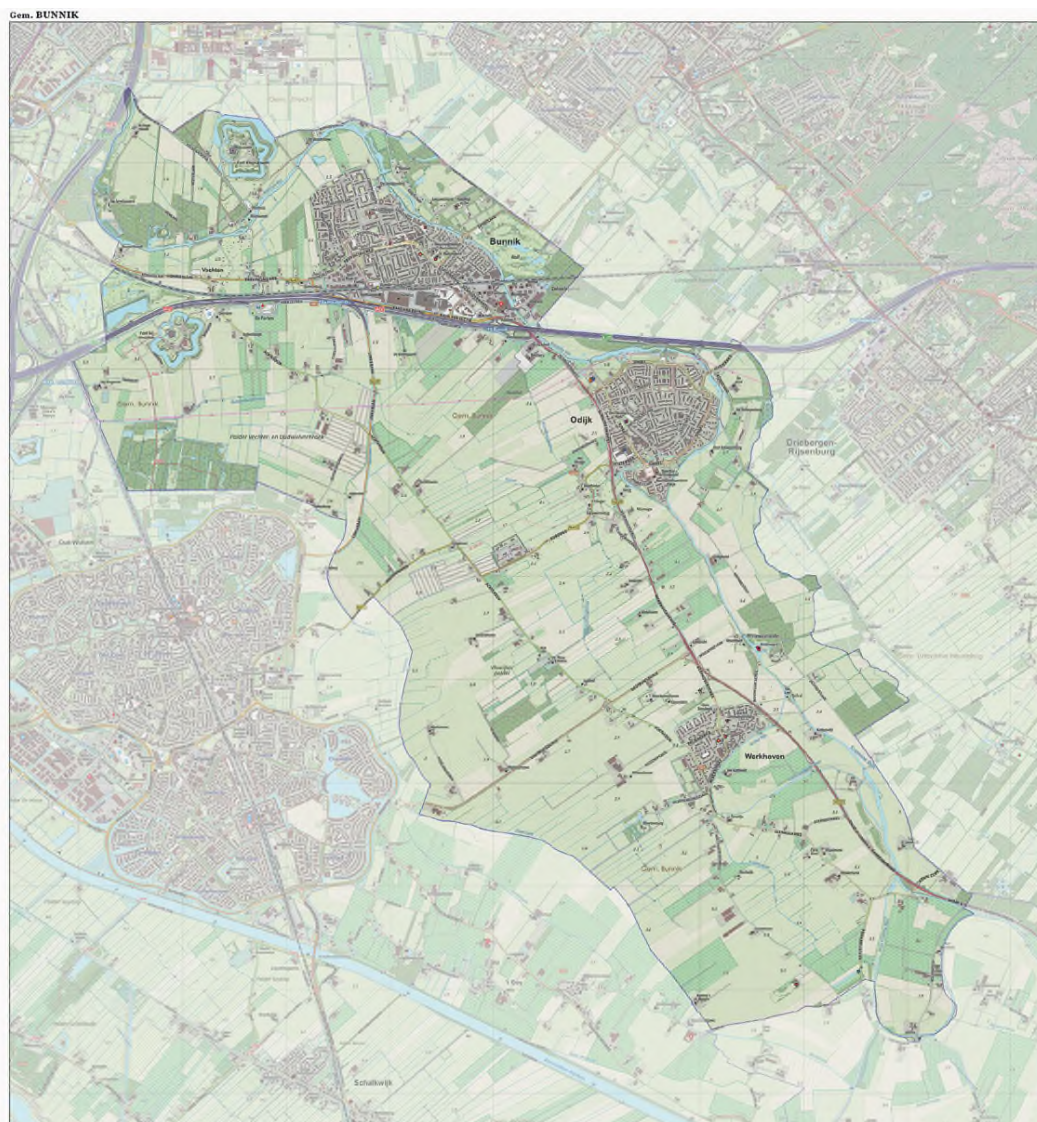
3 Van Visie naar Realisatie

3.1 Beoogd resultaat

Dit Plan van Aanpak heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie Odijk-West. Dit gebied heeft nog geen duidelijke plangrens en derhalve ook nog geen duidelijk planoppervlak.

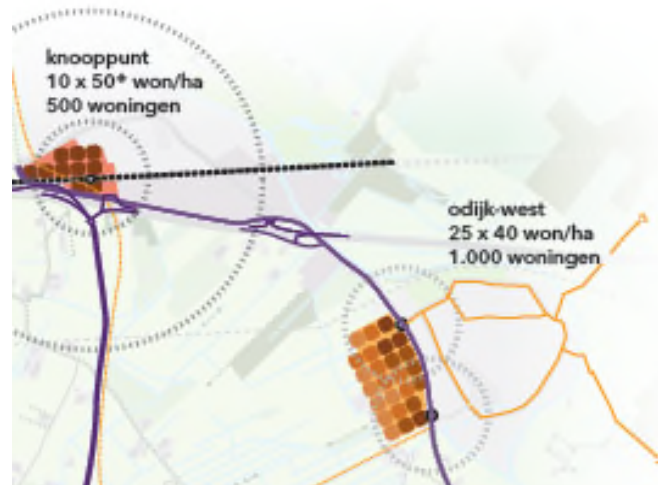
Uitgaande van een woningbouwopgave van circa 1.000 woningen (zoals genoemd in de PRS (Provincie Utrecht) en het raadsbesluit 21 nov. 2019) en een gemiddelde woningdichtheid van 30 – 50 woningen/hectare betekent dat een plangebied met een oppervlak van circa 20 tot 35 hectare.

De locatie wordt in ieder geval aan de oostzijde begrensd door de (huidige) N229 en zal vermoedelijk, qua ligging, gespiegeld worden ten opzichte van de kern Odijk. De noordelijke, zuidelijke en oostelijke plangrenzen zijn in dit stadium nog niet zo duidelijk te trekken en zullen in de volgende planfase steeds duidelijker in beeld worden gebracht.



Beoogd resultaat is de daadwerkelijke realisatie van natuur, landschap, woningen en voorzieningen in het plangebied waarin aandacht voor:

- een aantrekkelijk recreatief woonlandschap in de Utrechtse regio,
- complementaire woonmilieus (ten opzichte van de binnenstedelijke woningopgave van de stad Utrecht) met complementaire woonmilieus in een groenstedelijke, dorps en landelijke setting.



In het plangebied is enkele jaren geleden al begonnen aan een ontwikkeling dat bekend staat als de 'Buurtschap Het Burgje' ([url: buurtschaphetburgje.nl](http://buurtschaphetburgje.nl)). Dit plan bestaat uit een cluster van twee buurtschappen (Het Burgje en De Heuveltjes) met een gezamenlijk programma van circa 140 woningen op circa 6 hectare. De stedenbouwkundige opzet van deze ontwikkeling speelt in op het principe van de historische boerenerven op de oeverwallen in dit open buitengebied.

Het buurtschap wordt aan de zuidoostzijde ontsloten door een nieuwe weg die aansluit op de Burgweg (N410). Deze weg (de centrale toegangsweg tot het buurtschap) geeft rechtstreeks aansluiting op de N229 en de dorpskern van Odijk. Vanwege de ligging van dit buurtschap, zal bij het opstellen van een integraal plan voor Odijk-West hiermee rekening dienen te worden gehouden.



Buurtschap Het Burgje – Het Burgje



Buurtschap Het Burgje – De Heuveltjes

3.2 Het planproces

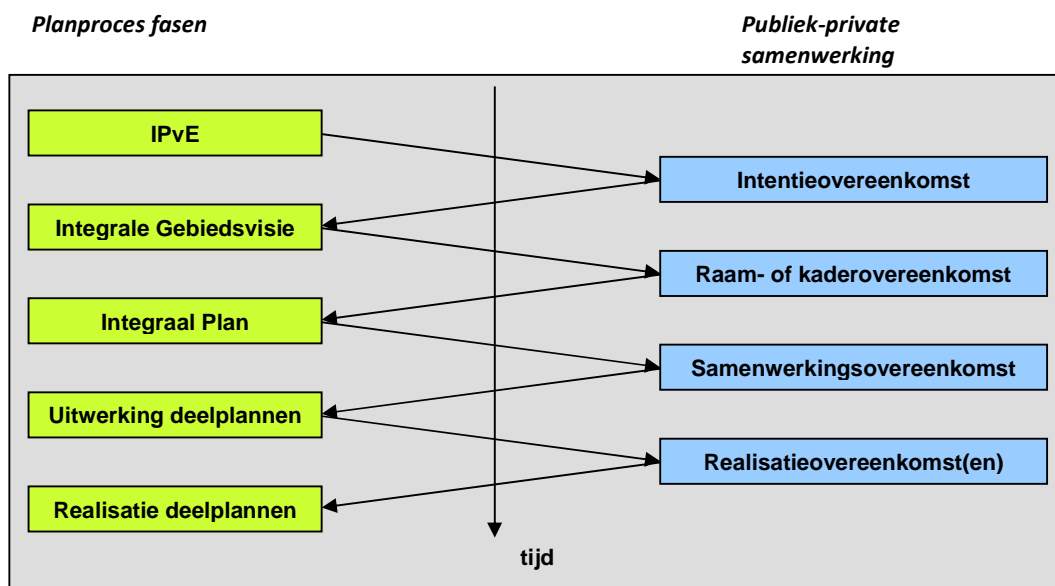
Voor de locatie Odijk-West dient een op uitvoering gericht plan te worden ontwikkeld. Het planproces dat wordt voorgesteld is gericht op daadwerkelijke realisatie van natuur- en landschapsontwikkeling en woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Om dit resultaat te bereiken dient een aantal stappen te worden doorlopen. Per stap wordt een aantal producten vervaardigd en een aantal activiteiten ontplooid. De te doorlopen stappen zijn:

1. **Opstellen Integraal Programma van Eisen Odijk-West (inclusief het opstellen van een communicatiestrategie en het uitvoeren van een financiële toets),**
2. **Opstellen Integrale Gebiedsvisie (Ontwikkelingsvisie),**
3. **Opstellen Integraal Plan Odijk-West (Masterplan),**
4. **Uitwerking van deelplannen,**
5. **Realisatie van deelplannen.**

Naast bovenstaande programmatische en ruimtelijke uitwerking dient er een procesgang te worden ingericht die met name gericht is op samenwerking met de participerende marktpartijen en grondeigenaren in het gebied. Hiertoe dienen in het planproces momenten te worden ingebouwd (contractuele afspraken) waarin voldoende aandacht wordt besteed aan draagvlak, instemming en commitment. Deze procesgang is als volgt:

1. Intentieovereenkomst (gekoppeld aan het Integraal Programma van Eisen),
2. Raam- of kaderovereenkomst (gekoppeld aan de Integrale Gebiedsvisie),
3. Samenwerkingsovereenkomst(en) (te koppelen aan het op te stellen Integraal Plan),
4. Realisatieovereenkomst(en) (te koppelen aan de op te stellen Uitwerkingsplannen).

Op basis van het voorgaande ligt het in de rede om deze beide processen op elkaar af te stemmen. Dit krijgt zijn beslag in de koppeling van de eerder genoemde vijf fasen van het inhoudelijke proces aan de verschillende stadia van contractvorming binnen een publiek-private samenwerking. Deze koppeling structureert het planontwikkelingsproces op navolgende wijze.



Het planproces, de stappen, de producten en uit te voeren activiteiten worden in het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 4) nader toegelicht.

3.3 Uitgangspunten en doelstellingen

In dit planproces ligt het accent op uitgangspunten als betrokkenheid en samenwerking, kwaliteit, tempo, transparantie, gemeentelijke regie en communicatie. Deze sleutelbegrippen zijn kritische succesfactoren die mede richting geven aan het werkproces.

Onderstaand een korte toelichting op deze begrippen.

3.3.1 Betrokkenheid en samenwerking

De ontwikkeling van de locatie Odijk-West is niet alleen een gemeentelijke aangelegenheid. De grond in het gebied is in handen van diverse partijen (particulieren, gemeente, marktpartijen). Vanzelfsprekend zal de planontwikkeling in overleg met deze belanghebbenden gestalte krijgen. Naast deze belanghebbenden zal de gemeente eveneens overleg en samenwerking initiëren met andere belanghebbenden zoals (eigenaar)bewoners, direct-omwonenden, ondernemers, nutsbedrijven, waterschap, provincie, vervoersmaatschappij, milieuorganisaties, vertegenwoordigers van maatschappelijke en sociaal-culturele instellingen, etc.

De gemeente gaat uit van overleg en samenwerking maar pakt hierin wel een regisserende rol; zowel inhoudelijk als bestuurlijk. Regisseren, in dit kader, wil niet zeggen dicteren of opleggen, maar wel de lijnen uitzetten en het tempo bepalen.

De realisatie van een locatie met een omvang als Odijk-West zal een aanzienlijke invloed hebben op de identiteit en dynamiek van de Odijkse, Werkhovense en Bunnikse samenleving. Daarom moeten bewoners, omwonenden, instellingen, eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden en belangstellenden actief bij het planontwikkelingsproces worden betrokken. De gemeenschap geeft daarmee vorm aan de toekomst van het dorp. Actieve participatie is een maatschappelijk proces van samenlevingsopbouw waarin communicatie en samenwerking tussen betrokken partijen gericht op planrealisatie centraal staat. De coördinatie van dit proces rekt de gemeente tot haar taak en is een belangrijke bestuurlijke en ambtelijke opgave. Deze opgave wordt in het kader van dit Plan van Aanpak en een nog op te stellen project-communicatieplan verder uitgewerkt.

3.3.2 Kwaliteit

Een volgend belangrijk uitgangspunt in het planontwikkelingsproces is kwaliteit. Dit begrip werkt op vele terreinen door en is zo omvattend dat het beter is dit begrip op te vatten als kwaliteitszorg, een permanente activiteit, een attitude van betrokkenen naar alle aspecten in het planproces. Kwaliteitszorg is een managementvraagstuk en komt mede tot uitdrukking in een aantal belangrijke aspecten van de planuitwerking, zoals:

- de contractvorming: het maken van duidelijke afspraken met partners, de wijze van samenwerking, de organisatie van verantwoordelijkheden en de inrichting van de besluitvorming,
- het financieel management: het inzichtelijk en beheersbaar maken van financiële stromen in samenhang met de opzet van de controlefunctie, de projectadministratie en de planmonitoring,
- projectorganisatie: het professionele proces- en projectmanagement, de inzet van de noodzakelijke capaciteit voor de uitvoering van de taakstelling en het beschikbaar stellen van faciliteiten en middelen,
- de betrouwbare overheid: tijdig regelen van vergunningen, verordeningen en juridisch-planologische procedures. Het verzorgen van informatie aan gemeenteraad, belanghebbenden, bewoners, verenigingen, instanties, hogere overheden en media,
- de interne- en externe communicatie: de ontwikkeling en uitvoering van een communicatieplan dat zich gedurende de procesgang actief richt op betrokkenen binnen en buiten het gemeentelijke apparaat.

Een bijzonder element binnen de kwaliteitszorg is de aandacht voor een hoogwaardige plankwaliteit. Door een hoogwaardige plankwaliteit als uitgangspunt te nemen kunnen vele voordelen worden behaald, zoals een breed draagvlak onder de bevolking en hogere overheden.

3.3.3 Tempo

Het tempo bepaalt in hoge mate het succes van het planproces. De vooruitzichten voor een groei in de economie zijn, ten opzichte van 5 à 6 jaar geleden, weer in positieve zin bijgesteld, maar dat wil niet zeggen dat het met de economie op termijn weer minder kan gaan. Immers, ten tijde van het opstellen van dit Plan van Aanpak heeft de Corona-crisis haar stempel gedrukt op het sociale en maatschappelijk leven en het zal duidelijk zijn dat dit ook effecten zal hebben op de economie. Hoe groot en hoe lang deze effecten financiële en economische gevolgen zullen hebben is op dit moment niet te voorspellen.

De gemeente moet, samen met marktpartijen, met (een deel van) het plan de komende jaren 'de markt halen'. Dit betekent dat het planproces mede gericht moet worden op het maken van tempo om tijdig en effectief, maar ook flexibel, in te spelen op het economische tij.

Er is in de regio de komende jaren een duidelijke (grote) vraag naar woningen en voorzieningen. De gemeente moet in het aantrekken van private investeringen concurreren met bouwlocaties elders in de regio, en met name locaties in de buurgemeenten, waaronder Houten, Nieuwegein en Utrecht.

3.3.4 Transparantie en gemeentelijke regie

De gemeente is in vele rollen en hoedanigheden in de planproces vertegenwoordigd:

- De gemeente is primair verantwoordelijk voor de visie op de ruimtelijke planning die zijn beslag krijgt in de productie en realisatie van diverse ruimtelijke plannen. Met betrokken partijen worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bouwprojecten, aanleg van nutsvoorzieningen, infrastructuur, landschap en openbare ruimte.
- De gemeente toetst plannen en ontwerpen aan regelgeving, verordeningen, voorschriften en behandelt de eventuele bezwaren van belanghebbenden. Op onderdelen van de planvorming verstrekt ze subsidies of ontvangt ze middelen in de vorm van leges, grondopbrengsten, exploitatiebijdragen, (overheids)subsidies, etc.

Het beleid van de gemeente is per saldo gericht op de daadwerkelijke planrealisatie binnen de door de gemeenteraad vastgestelde inhoudelijke-, financiële- en kwalitatieve randvoorwaarden. Dat kan de gemeente niet alleen. Deze doelstelling is alleen te bereiken in samenwerking met de betrokken partijen. De gemeente is als het ware de bestuurlijke regisseur van het planontwikkelingsproces en neemt het voortouw om vanuit deze positie met partijen afspraken te maken over de bijdragen die ze leveren aan het eindresultaat en de rol die zij in het planproces spelen. Het is voor het goede verloop van dit proces van groot belang deze regiefunctie adequaat vorm en inhoud te geven, op een voor alle betrokken partijen heldere, acceptabele en toegankelijke wijze.

3.3.5 Communicatie

Een goede communicatie met de samenleving van Bunnik (en in het bijzonder Odijk) is van groot belang. In het planproces zal aandacht worden gegeven aan een goede communicatie met alle betrokkenen. Dit wordt uitgewerkt in een project-communicatieplan Odijk-West, dat in overleg met de communicatieafdeling van de gemeente c.q. voorlichter zal worden opgesteld. Dit plan richt zich op alle betrokken doelgroepen en zal naast de reguliere communicatiemiddelen gebruik maken van eigentijdse media als interactieve planvormingstechnieken en de gemeentelijke (project)website.

Vanuit de gemeente wordt speciale aandacht gevraagd voor de positie van belanghebbenden in en om het plangebied. Dit betekent dat aandacht zal worden gegeven aan een organisatiemodel waarin belanghebbenden actief kunnen participeren in het planontwikkelingsproces en procedureafspraken met de gemeente gemaakt zullen worden over de procesgang.

3.4 Risico's

De gemeente zet met dit Plan van Aanpak (PvA) in op een coördinerende en regisserende rol. Zowel programmatisch, inhoudelijk als bestuurlijk. Hiermee beoogd zij de lijnen uit te zetten, de kwaliteitskaders in zowel planinhoudelijk als procesmatig opzicht te definiëren alsmede het tempo te bepalen. Hiervoor is in dit PvA aandacht voor de procesgang en een omschrijving van de opeenvolgende producten, maar ook voor de organisatie, communicatie, besluitvorming en het bijbehorende tijdspad.

Desondanks zijn er een aantal processen/trajecten die vanuit het project Odijk-West niet of niet volledig aangestuurd kunnen worden, maar waar de voortgang van dit project, qua doorlooptijd, wel sterk afhankelijk van is.

De belangrijkste, op dit moment, te benoemen processen/trajecten in dit kader zijn:

- tijdige afspraken (m.b.t. ontwerp, fasering en financiële bijdrage) met Provincie Utrecht over verlegging/verdieping van N229,
- tijdige afspraken (m.b.t. ontwerp, fasering en financiële bijdrage) met RWS over nieuwe aansluiting op A12,
- tijdige afspraken (m.b.t. fasering en financiële bijdrage) met Tennet over ondergrondse hoogspanningsleiding,
- tijdige afspraken met het Rijk c.q. Provincie m.b.t. financiële bijdrage in het kader van stimulering woningmarkt,
- duidelijkheid m.b.t. het wel/niet ontwikkelen van omliggende woningbouwlocaties zoals Bunnik-Zuid en/of Houten-oost en/of Houten-noordwest (alsmede de ligging en relatie tot Odijk-West),
- tijdige afronding en besluitvorming over de gemeentelijke (integrale) Omgevingsvisie Bunnik,
- tijdige en gewenste bestuurlijke besluitvorming binnen de gemeente m.b.t. de verschillende in dit PvA genoemde planonderdelen en –producten.

Het planproces Odijk-West heeft duidelijke raakvlakken met al deze processen/trajecten en zal daarin ook moeten acteren om duidelijkheid te krijgen. Van belang is om de komende maanden deze onzekerheden weg te nemen en/of de risico's te beheersen.

Beheersen kan daarbij ook tot gevolg hebben dat keuzes en alternatieven bedacht en gepresenteerd dienen te worden die nu minder voor de hand liggen maar die een haalbare en verantwoorde realisatie van de planontwikkeling een stap dichterbij brengen.

4 Producten en activiteiten

De in hoofdstuk 3 genoemde planfasen worden in dit hoofdstuk nader uitgewerkt en toegelicht. Daarbij zal zo concreet mogelijk worden ingegaan op de uit te voeren c.q. op te stellen productonderdelen en -activiteiten die gedurende een fase uitgewerkt dienen te worden. Deze producten zullen aan het eind van elke fase ter vaststelling worden voorgelegd aan het bestuur waarna gestart kan worden met een volgende fase. Achtereenvolgens worden behandeld:

1. Opstellen Integraal Programma van Eisen Odijk-West (inclusief opstellen communicatiestrategie, verwervingsstrategie en uitvoeren financiële toets);
2. Opstellen Integrale Gebiedsvisie (Ontwikkelingsvisie);
3. Opstellen Integraal Plan Odijk-West (Masterplan);
4. Uitwerking van deelplannen;
5. Realisatie van deelplannen.

Voordat fase 1 is afgerond en kan worden voorgelegd aan college en raad, zal het college de raad eerst adviseren welke ontwikkelstrategie het meest passend is. Dat advies heeft niet alleen betrekking op Odijk-West maar zal ook ingaan op andere ontwikkellocaties. Voor iedere locatie (Stationslocatie, Odijk-West, etc.) is de situatie door bijvoorbeeld grondeigendom verschillend en is er een andere samenwerkingsstrategie met eigenaren en marktpartijen nodig. Ook zal het advies de samenhang tussen de verschillende locaties beschrijven.

4.1 Integraal Programma van Eisen (IPvE)

Nadat het Plan van Aanpak ambtelijk en bestuurlijk is vastgesteld wordt gestart met stap 1 uit het planproces, het opstellen van een Integraal Programma van Eisen Odijk-West.

Het IPvE bestaat uit zes onderdelen:

- Uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Odijk-West,
- Financiële toets (de z.g.n. Quick Financial Scan),
- Verwervingsstrategie (indien relevant),
- Communicatieplan Odijk-West,
- Nulmeting 'Dossier Odijk-West'
- Intentieovereenkomst(en).

Hieronder worden deze zes onderdelen kort toegelicht:

4.1.1 Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Dit kernonderdeel van het Integraal Programma van Eisen (IPvE) geeft een integraal overzicht van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp en de realisatie van de locatie. In deze nota wordt, voorafgaande aan het ontwerpproces, het feitelijke programma (zowel kwantitatief als kwalitatief) beschreven en vastgesteld. Het IPvE is gebaseerd op:

- uitgangspunten ontleend aan beleid van gemeente, instanties en andere overheden;
- informatie vanuit overleg en consultatie met organisaties/instanties, ontwikkelende marktpartijen, belanghebbenden en belangstellenden;
- onderzoeken, inventarisaties en verkenningen.

In dit stadium is onvoldoende duidelijk welke onderzoeken en inventarisaties nog dienen te worden uitgevoerd. Een aanzet voor nog uit te voeren onderzoek betreft o.a.:

- een civieltechnische inventarisatie van de locatie (geo-hydrologie, bodemopbouw, etc.),
- verkeer & vervoer onderzoek (tracéstudies, openbaar vervoer, parkeernormering, etc.)
- archeologisch onderzoek (SAI) en cultuurhistorisch onderzoek (CHER),

- historisch onderzoek in het kader van Niet Geëxplodeerde Explosieven (NGE),
- flora & fauna-onderzoek in het kader van de Habitatrichtlijn,
- bodemonderzoek (verontreinigingen),
- waterparagraaf
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï,
- onderzoek naar luchtkwaliteit (fijnstof, stikstof, Pfas, etc.),
- woningbehoeftenonderzoek en doelgroepen van beleid,
- behoefte accommodaties en commerciële en niet-commerciële voorzieningen

Creativiteit in de planvorming vereist speelruimte in marges. Daarom zal in het IPvE onderscheid worden gemaakt tussen ‘randvoorwaarden’ en ‘uitgangspunten’:

- randvoorwaarden zijn hard, deze zijn wettelijk vastgesteld of zodanig van aard dat alternatieven niet reëel zijn. De gemeente wil en kan daar niet van afwijken.
- voor uitgangspunten ligt dat genuanceerder. Deze zijn afkomstig uit het eigen gemeentelijke beleid en/of uit het beleid van hogere overheden (regio, provincie, rijk). Ze staan er niet voor niets en hebben de bedoeling bij te dragen aan de kwaliteit van de te ontwikkelen locatie, het is mogelijk deze flexibeler te interpreteren.

De nota ‘IPvE – Randvoorwaarden en Uitgangspunten’ dient als vertrekpunt en toetsingskader voor de verdere planvorming en planontwikkeling van de locatie ‘Odiijk-West’.

Het is daarbij van belang om ook in deze fase van het planproces duidelijke afspraken te maken met o.a. de provincie, RWS en Tennet m.b.t. een drietal locatiebepalende ingrepen, te weten:

- duidelijkheid m.b.t. verleggen of verdiepen van de N229 en de realisatietermijn,
- duidelijkheid m.b.t. de aansluiting(en) op de A12 en de realisatietermijn,
- duidelijkheid m.b.t. het wel/niet verkabelen (ondergronds leggen) van hoogspanningslijn.

Voor de eerste twee ingrepen is een gezamenlijke lobby (samen met de gemeente Houten) zinvol en hopelijk vruchtbaar.

Tegelijk met het opstellen van dit kwantitatieve en kwalitatieve programma zal ook worden gestart met een intensief traject waarin op zoek wordt gegaan naar de gewenste ambitie voor het gebied.

Belangrijkste doel daarbij is te verkennen welk beeld men, denkend aan Odiijk-West, voor ogen heeft en welke bijzondere uitdagingen daarin zouden moeten worden opgepakt. Hiervoor zullen oriënterende gesprekken worden gevoerd met het college, ambtenaren, de verschillende raadsfracties, ontwikkelende marktpartijen, instanties en bewoners- en belanghebbendenorganisaties. Naast deze gesprekken kan eventueel in expertmeetings en workshops ook naar de mening van externen (zowel marktpartijen als adviseurs) worden gevraagd. Op basis van informatie uit al deze gesprekken zal een zo goed mogelijke gemeenschappelijke noemer c.q. ambitie worden bepaald die mede richting kan geven aan het ontwerpproces gericht op visie- en planontwikkeling.

4.1.2 Financiële toets (Quick Financial Scan)

Parallel aan het opstellen van het onderdeel ‘IPvE - Randvoorwaarden en Uitgangspunten’ wordt een eerste normatieve doorrekening van het plangebied gemaakt waaraan de financiële haalbaarheid van de locatie wordt getoetst.

Deze haalbaarheidsanalyse zal een belangrijke rol spelen bij de vaststelling van het uiteindelijke woningbouwprogramma (en de onderverdeling in financieringscategorieën), de beoogde woningdichtheid en het programma voor eventuele commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Het doorrekenen betreft nog geen grondexploitatieberekening; er is immers dan nog geen definitief plan voor Odiijk-West gemaakt. In de volgende planfase zal dit rekenmodel, op basis van de eerste contouren van de gebiedsvisie, worden uitgewerkt en verfijnd zodat sprake zal zijn van een eerste (normatieve) grondexploitatieberekening voor de locatie Odiijk-West.

4.1.3 Verwervingsstrategie

Een wezenlijk onderdeel van de financiële toets is de te hanteren inbrengwaarde voor de grond. Deze inbrengwaarde is afhankelijk van verschillende factoren waaronder de partij die de grond in bezit heeft en/of de bereidheid om de gronden daadwerkelijk ook in te brengen.

Het verbeteren van de gemeentelijke grondpositie is ook een manier om de gemeentelijke regie op het planproces te versterken. Hiervoor zal een verwervingsstrategie worden opgesteld. Naast een traject gericht op minnelijke verwerving kan daarbij ook gebruik worden gemaakt van anterieure overeenkomsten alsmede de instrumenten 'voorkeursrecht' (Wvg) en het 'voorbereidingsbesluit'.

De Wvg kan echter alleen worden ingezet wanneer er sprake is van een wijziging van de grondbestemming van bijvoorbeeld agrarisch naar woningbouw; dus op basis van een Omgevingsplan of Omgevingsvisie.

Met een Voorbereidingsbesluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Een voorbereidingsbesluit geldt in principe voor een jaar.

Keuzes hierin zullen nog gemaakt moeten worden en zijn ook sterk afhankelijk van de meningen van en de nog te maken afspraken met de grondeigenaren en ontwikkelende marktpartijen in het gebied.

4.1.4 Project-communicatieplan Odijk-West

Aan de ontwikkeling van het plangebied is een communicatie opgave verbonden. Er wordt gekozen voor een intensieve benadering van betrokkenen en belanghebbenden (zowel intern als extern). Hiertoe moet een specifiek en strategisch communicatietraject worden uitgewerkt

Voor het vervolgproces wordt een project-communicatieplan opgesteld dat de ontwikkeling van de locatie gedurende de fase van planvorming en uitwerking op een heldere en wervende wijze begeleidt. In het project-communicatieplan zal aandacht worden geschonken aan de mogelijkheden om de gemeentelijke organisatie, marktpartijen, instanties, verenigingen, belanghebbenden en een aantal specifieke doelgroepen in en rond het plangebied te informeren en op onderdelen te betrekken bij het planproces.

4.1.5 Nulmeting 'Dossier Odijk-West'

Er wordt een nulmeting verricht naar het totale dossier en het historisch archief van het tot nu toe doorlopen planontwikkelingsproces. In dit document is een overzicht gegeven van alle bestaande, beschikbare en bij de gemeente bekende documenten die betrekking hebben op de ontwikkeling van de locatie. De planvorming rondom Odijk-West kent immers een lange geschiedenis met als gevolg dat er veel informatie en archiefmateriaal over het gebied beschikbaar is. En van dit materiaal zal dankbaar gebruik worden gemaakt en waar mogelijk op voortgeborduurd worden.

Nadat de nulmeting is vastgesteld zullen documenten die op een eerder tijdstip zijn verschenen dan deze nulmeting, maar niet bekend waren, niet meer automatisch worden meegenomen bij de verdere vervolgstappen in het planproces.

4.1.6 Intentieovereenkomst(en) Odijk-West

Een belangrijk onderdeel binnen deze fase van het planproces is aandacht voor betrokkenheid en participatie van grondeigenaren en betrokken marktpartijen uit het gebied. Hoewel er in dit stadium van het planproces nog geen duidelijke beelden c.q. plannen van het toekomstig gebied zijn gemaakt is het wel belangrijk om draagvlak te creëren voor zowel het planproces (Plan van Aanpak) als de programmatische opgave zoals verwoord in het IPvE.

Hiertoe zal in deze fase met belanghebbenden getracht worden om, in de vorm van een (intentie)overeenkomst, bindende afspraken te maken over de te doorlopen stappen binnen het planproces en de programmatische randvoorwaarden waarbinnen de ontwerpogave zich dient te bevinden.

4.2 Integrale Gebiedsvisie (Ontwikkelingsvisies)

Op basis van het Integraal Programma van Eisen (IPvE) zal een Integrale Gebiedsvisie voor het gebied Odijk-West worden ontwikkeld. Hiermee wordt invulling gegeven aan de reeds in het door de gemeenteraad genomen besluit van 21 nov. 2019 waarin het college wordt opgedragen om de planvorming voor de gebiedsontwikkeling in Odijk-West op te starten.

De Integrale Gebiedsvisie, dat ook wel als ontwikkelingsvisie kan worden aangemerkt, zal bestaan uit een kaartbeeld waarin de hoofdstructuren van het plangebied zijn opgenomen (wonen, voorzieningen, groen (natuur- en landschap), water, ontsluiting), een financiële toets waarin aandacht voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van de visie en een korte toelichtende tekst.

Deze Integrale Gebiedsvisie kan ook eventueel en indien noodzakelijk, voorover besloten wordt om het gemeentelijk voorkeursrecht op het plangebied te vestigen, op eenvoudige wijze worden vertaald in een concept Omgevingsvisie (ontwerp Structuurplan). Van belang hierbij is dat voor het bestendigen van het voorkeursrecht de op te stellen (ontwerp) Omgevingsvisie uiterlijk binnen twee jaar, na het raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht, ter inzage dient te worden gelegd.

Op basis van de concept Integrale Gebiedsvisie zal met alle (verenigde) grondeigenaren en belanghebbende marktpartijen een raamovereenkomst (anterieure overeenkomst) worden opgesteld waarin afspraken worden gemaakt over de voorwaarden waaronder partijen verder met elkaar en de gemeente zullen samenwerken bij het opstellen van een Integraal Plan c.q. Masterplan voor de locatie (d.w.z. de volgende planfase).

4.3 Integraal Plan Odijk-West (Masterplan)

Om de locatie Odijk-West te realiseren volgens de overeengekomen doelstellingen en uitgangspunten uit het IPvE en te baseren op de in de vorige planfase opgestelde Gebiedsvisie (Ontwikkelingsvisie) is een samenhangend pakket van afspraken en instrumenten nodig. Het Integraal Plan, oftewel het Masterplan, omvat dit pakket. Het Masterplan Odijk-West wordt door de gemeente opgesteld en bekrachtigd door de gemeenteraad van Bunnik.

Het Masterplan is een samenhangend pakket van kwaliteits- en juridische instrumenten, overeenkomsten en documenten die het raamwerk bieden voor een kwalitatieve en flexibele uitvoering van het project Odijk-West. Het omvat de volgende onderdelen:

1. het stedenbouwkundig plan (en het bijbehorende programma);
2. het kwaliteitsinstrumentarium (kwaliteitsbeschrijving van plan (productkwaliteit) en kwaliteitsbewaking van planproces (proceskwaliteit));
3. het Milieu-effectrapport MER (de formulering en onderbouwing van milieu- en duurzaamheidsambities binnen het plan); alsmede een Cultuur-historisch effectrapport CHER; *in dit stadium is nog onduidelijk of een MER noodzakelijk/verplicht is;*
4. het (voortontwerp) Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan; het juridisch bindende planonderdeel);
5. het financieel raamwerk (de grondexploitatie, inclusief een fasering, waarin de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven);
6. Samenwerkingsovereenkomst(en)/contracten en/of anterieure overeenkomsten (bindende afspraken met betrokken partijen).

Deze onderdelen worden kort toegelicht:

4.3.1. Stedenbouwkundig plan

Het Stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke vertaling van het ambitieniveau, zoals neergelegd in het IPvE en de Gebiedsvisie. Dit plan omvat een "gedetailleerde" stedenbouwkundige verkaveling voor het

gebied waarin de samenhang tussen alle ruimtelijke facetten en aspecten op harmonieuze wijze is geïntegreerd.

In het IPvE zal een ambitieniveau worden geschetst dat ondanks een hoge realiteitswaarde nog voldoende vraagtekens zal bevatten en op onderdelen een nadere uitwerking behoeft. Deze uitwerking, gericht op onderdelen van het plan, vindt plaats parallel aan het opstellen van het Stedenbouwkundig plan. Op welke onderwerpen nadere studie noodzakelijk is wordt hieronder verwoord.

De resultaten van deze deelstudies, alsmede het ruimtelijke concept zoals neergelegd in de Gebiedsvisie vormen de grondslag voor het Stedenbouwkundig plan. Dit plan geeft onder meer inzicht in de inrichting van het gebied, de situering van de functies, de inpassing van de grote infrastructurele elementen, de routing van verschillende verkeersfuncties, water- en groenstructuren, de inrichting van het openbaar gebied en de relaties met het omliggende gebied. Aspecten en activiteiten die in dit kader aan bod komen, zijn:

- stedenbouwkundige structuur / verkaveling,
- verdeling woningbouwprogramma en bebouwingstypologie
- functiekaart (type voorzieningen, zonering, etc.),
- verkeerscirculatieplan (in het perspectief van een goede bereikbaarheid, veiligheid, hoge kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte),
- openbaar vervoer,
- parkeerplan,
- duurzaamheidsaspecten,
- rioleringsplan en profielen voor ondergrondse infrastructuur,
- waterstructuur,
- groenstructuur,
- natuur- en landschapsstructuur,
- uitwerking van de hoofdplanstructuur (infrastructuur, groen en water).

4.3.2 Kwaliteitsinstrumentarium

Dit deelproduct kent naast een inhoudelijke kant ook een procesgerichte zijde. Het inhoudelijke deel bevat een drietal onderdelen, te weten: een Beeldkwaliteitplan, een Buitenruimteplan en een Basisdocument Civiele Techniek. Kwaliteitsbewaking gericht op het proces wordt ondergebracht in het onderdeel Proceskwaliteit en opdrachtgeverschap.

Beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan schetst de architectonische randvoorwaarden behorend bij de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig plan. Door middel van het Beeldkwaliteitplan worden samenhangende architectuurthema's ontwikkeld, uitgedrukt in sfeerbeelden en -beschrijvingen, waarin vormtaal, ruimtelijkheid, materiaal, kleur en licht kunnen worden vastgelegd. Het Beeldkwaliteitplan richt zich op de architectonische en bouwkundige uitwerking van het plan alsmede in relatie tot de samenhang met de inrichting van de openbare ruimte.

Buitenruimteplan

De randvoorwaarden voor de uitwerking van de buitenruimte (het openbaar gebied) zullen eveneens deel uitmaken van het stedenbouwkundig plan. Er zal, in het verlengde van de gedachte achter het stedenbouwkundig plan, gezocht worden naar de ontwikkeling van een thematiek voor de inrichting van de publieke ruimte waarmee de locatie zich kan onderscheiden van andere woningbouwlocaties in de regio en de kernen in Odijk, Werkhoven en Bunnik. De randvoorwaarden voor de openbare ruimte geven samen met het Beeldkwaliteitplan een volledig beeld van de ruimtelijke vormgeving, inrichting, samenhang en sferen van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte en vullen elkaar aan.

Basisdocument Civiele Techniek

Naast de ruimtelijke planuitwerkingen ten aanzien van openbare ruimte en gebouwde omgeving dient ook aandacht te worden besteed aan de civiel technische eisen die aan het plangebied gesteld kunnen worden. Deze eisen worden opgenomen in een civieltechnisch basisdocument. Hierin zijn eisen voor de toepassing van materialen, maatvoering en (civiel technische) eisen weergegeven. Aspecten van het Basisdocument Civiele Techniek zijn:

- inrichting openbare ruimte (bestrating, afwatering, etc.)
- ondergrondse voorzieningen (riolering, drainage, kabels en leidingen),
- waterhuishouding en kunstwerken,
- bovengrondse voorzieningen (verlichting, straatmeubilair, bewegwijzering, etc.),
- groenvoorzieningen,
- civieltechnische uitvoering en fasering,
- bouwlogistieke voorbereiding en uitvoering,
- oplevering en nazorg.

Proceskwaliteit en Opdrachtgeverschap

Naast bovengenoemde producten die met name betrekking hebben op het definiëren en bewaken van de productkwaliteit zal dit onderdeel vooral betrekking hebben op de kwaliteit van het proces. Bij proceskwaliteit gaat het erom te zorgen dat wij (gemeente en marktpartijen) ons werk goed doen. Uiteindelijk zullen product- en proceskwaliteit zodanig moeten zijn dat aan de behoeften en verwachtingen van de samenleving wordt voldaan.

Aspecten die bij het realiseren van een zo hoog mogelijke proceskwaliteit een rol spelen zijn:

- samenwerking tussen gemeente en marktpartijen: afspraken over rollen en verantwoordelijkheden; niet alleen tijdens de ontwikkeling maar ook bij de oplevering en het beheer van de openbare ruimte,
- deskundig opdrachtgeverschap (de wijze waarop opdrachtgevers en opdrachtnemers met elkaar omgaan, en de visie van partners over het realiseren van de gewenste kwaliteit),
- extern welstandstoezicht (supervisorschap),
- procedure architectenselectie (hoe tot een evenwichtige keuze van een of meerdere architecten voor de te realiseren bouwprojecten gekomen kan worden).

4.3.3 Milieu-effectrapportage (MER)

In dit stadium is nog onduidelijk of (onderdelen van) de planvorming en ontwikkeling van de locatie een MER-plicht met zich mee brengt.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) levert de informatie die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij besluiten over plannen en projecten met grote milieugevolgen. De rapportage vermeldt de milieugevolgen van een plan of project en de mogelijke (milieuvriendelijker) alternatieven.

In een MER worden de gemeentelijke milieu- en duurzaamheidsambities geformuleerd. Vervolgens wordt in een MER het ontwerp aan deze ambities getoetst en wordt de zorgvuldigheid in keuzes bewaakt en onderbouwd. Daarnaast worden in de MER voorstellen gedaan voor een duurzame planrealisatie en beheerfase. Het resultaat van de wisselwerking is een integraal plan dat als het meest milieuvriendelijk haalbaar alternatief kan worden beschouwd (best haalbare duurzame ontwikkeling).

Het college van burgemeester en wethouders is initiatiefnemer in de m.e.r.-procedure. De gemeenteraad treedt op als bevoegd gezag. De initiatiefnemer stelt de MER op aan de hand van de richtlijnen. De best haalbare duurzame ontwikkeling wordt uitgewerkt in het ontwerp Omgevingsplan. De m.e.r.-procedure loopt daarmee gelijk op met de omgevingsplanprocedure.

4.3.4 Omgevingsplan Odijk-West

Dit product (voorheen bestemmingsplan) vormt de planologisch juridische vertaalslag van het Masterplan. Met het Omgevingsplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gebied vastgelegd. Het formele plan vervult een belangrijke rol bij het bieden van een kader voor belangenafweging en rechtsbescherming. Het omgevingsplanproces is daarnaast een instrument voor de communicatie tussen overheid en belanghebbenden. Tenslotte vormt het plan het toetsingskader voor omgevingsvergunningen en eventueel aanlegvergunningen.

Maar het opstellen van een Omgevingsplan voor Odijk-West kan niet los worden gezien van het opstellen en vaststellen van een Omgevingsvisie voor de gemeente als geheel. Gemeenten zijn immers, op basis van de Omgevingswet, verplicht om een Omgevingsvisie voor de hele gemeente op te stellen. Het opstellen van een Omgevingsvisie is derhalve randvoorwaardelijk (zowel qua inhoud als qua tijdspad) voor het kunnen opstellen en in procedure brengen van een Omgevingsplan voor Odijk-West.

Het Omgevingsplan Odijk-West zal aan het college ter vaststelling worden aangeboden. Op basis van een voorontwerp zal de raadscommissie haar mening over de plannen kunnen geven. Het omgevingsplantraject wordt afgerond conform de gebruikelijke procedure met vaststelling van het Ontwerp Omgevingsplan door de raad.

Op grond van de Omgevingswet zijn meerdere planfiguren bij het omgevingsplan mogelijk. Naast het meer traditionele 'gedetailleerde' plan, zijn ook meer globale plannen mogelijk. De keuze voor een bepaalde planfiguur is onder meer afhankelijk van de aard van het gebied, de functies, de gewenste sturingsmogelijkheden en de mate van rechtsbescherming.

4.3.5 Financieel Raamwerk

Hoofddoelstelling van dit onderdeel is het zorgdragen voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan en het zeker stellen van de tijdige realisatie van de locatie. Het aantonen van de financieel-economische uitvoerbaarheid is geen momentopname en zal gedurende de ontwikkeling en realisatie van het plan voortdurend een aandachtsveld blijven.

Op korte termijn dient inzicht te worden gegeven in de financieel-economische uitvoerbaarheid van de locatie als totaal. Als onderdeel van deze fase zal achtereenvolgens worden opgesteld:

- een gedetailleerde grondexploitatie voor het Integraal Stedenbouwkundig Plan,
- een hieruit afgeleide deelplanexploitatie gericht op de uitwerking in deelplannen,
- risicoanalyse waarin de (financieel) gevoelige onderdelen van het plan zichtbaar worden gemaakt.

Deze deexploitaties vormen de basis voor een uit te werken planmonitorings- en projectadministratie-systeem (projectcontrol) waarmee de ruimtegebruik-uitgangspunten voor het plan en de verschillende kostenposten uit de basisexploitatie, gedurende het verdere planproces, bewaakt kunnen worden.

In dit stadium van het planproces zal ook, aan de hand van normatieve ervaringscijfers, globaal inzicht worden gegeven in de te verwachten (jaarlijkse) kosten in het kader van gemeentelijk beheer en onderhoud. Daarbij zal tevens een inschatting worden gemaakt van mogelijke kostendragers, waaronder OZB-inkomsten.

4.3.6 Overeenkomsten/contracten

De vaststelling van het Masterplan Odijk-West moet voldoende garanties bieden voor contractvorming en daadwerkelijke uitvoering van het plan. Hiervoor moeten afspraken worden gemaakt met grondeigenaren, ontwikkelende marktpartijen en overige partijen.

Marktpartijen

De gemeente Bunnik heeft tot op heden nog geen standpunt ingenomen over de wijze waarop de ontwikkeling van de locatie (organisatorisch) wordt vormgegeven en de wijze waarop grondeigenaren en marktpartijen hierbij betrokken zullen worden.

In het nog op te stellen IPvE zal een voorstel hiertoe worden beschreven, onderbouwd en uitgewerkt. De bandbreedte voor deze keuze ligt theoretisch enerzijds tussen het volledig voor eigen risico ontwikkelen (bouw- en woonrijp maken) van de locatie en anderzijds tot het volledig uitbesteden van de locatieontwikkeling. Tussen deze twee uitersten liggen talloze samenwerkingsvormen waarbij de locatie samen met een of meerdere marktpartijen wordt opgepakt.

De gemeente wil echter de regierol op zich nemen bij de ontwikkeling van Odijk-West. Dit betekent dat de keuze om de ontwikkeling volledig aan marktpartijen uit te besteden niet voor de hand ligt.

Gegeven het feit dat verschillende marktpartijen al posities hebben verworven in het gebied is een vorm van samenwerking waarin ook marktpartijen participeren voor de hand liggend. Derhalve wordt voorgesteld om de marktpartijen ook stapsgewijs te betrekken bij de planontwikkeling en realisatie van de locatie. De te onderscheiden stappen zijn:

- de partijen conformeren aan de opgave en het daarvoor te doorlopen planproces. De partijen dienen in te stemmen met de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals beschreven in dit Plan van Aanpak en het nog op te stellen IPvE. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst ondertekend;
- de partijen conformeren aan de ruimtelijke en financiële uitgangspunten zoals verwoord in de nog op te stellen Integrale Gebiedsvisie. Hiervoor wordt een raamovereenkomst ondertekend;
- de partijen conformeren aan de ruimtelijke-, kwalitatieve, juridisch planologische en financiële uitgangspunten zoals omschreven in het nog op te stellen Masterplan, hiervoor wordt een samenwerkingsovereenkomst ondertekend.

Uiteindelijk zal dit alles resulteren in daadwerkelijke realisatie waarvoor, eventueel per deelplan/-gebied, een realisatieovereenkomst wordt ondertekend.

Overige partijen

Met derden moeten afspraken worden vastgelegd over specifieke onderdelen van het plan, zoals bijvoorbeeld afspraken ten aanzien van omlegging/verdieping van de N229, aanpassingen aansluiting(en) op A12, (eventuele) geluidwerende maatregelen, verkabeling (ondergronds leggen) van hoogspanningstracé of de aanleg van (regionaal) openbaar vervoer.

Het maken van afspraken met de hiervoor verantwoordelijke partijen (zoals: RWS, Provincie Utrecht, Tennet, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, etc.) kent een eigen dynamiek en is lastiger te sturen voor de gemeente Bunnik. Maar het vastleggen van afspraken over het 'wat', 'wanneer', 'hoe' en 'voor welk bedrag' zijn randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van Odijk-West. Deze gesprekken, zowel ambtelijk als bestuurlijk, zijn inmiddels opgestart.

Binnen het planproces van Odijk-West is het wenselijk dat duidelijkheid over deze aspecten wordt geboden voordat met het opstellen van het Masterplan wordt begonnen.

4.4 Uitwerking deelplannen

Op basis van de eisen en wensen uit het Masterplan wordt gestart met de verdere uitwerking van de nog te onderscheiden deelplannen in Odijk-West. Hierbij worden de volgende fasen onderscheiden:

- **Projectdefiniëring:** in deze fase wordt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de uitwerking van het deelplan opgesteld. De eisen en wensen worden voornamelijk ontleend aan het Masterplan. Daarnaast wordt aan het eind van deze fase een stedenbouwkundig- en/of architectenbureau geselecteerd welke zorgdraagt voor de uitwerking van het deelplan.
- **Voorlopig Ontwerp:** het resultaat van deze fase bestaat uit een Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp inclusief financiële onderbouwing en een indicatief plan voor de hoofdinfrastructuur en de hoofdkabel- en leidingentracés.
- **Definitief Ontwerp:** deze fase resulteert in een definitief ontwerp voor de verkaveling van het deelplan. Daarnaast wordt een aanzet gegeven voor het voorlopig ontwerp van te ontwikkelen woningen en/of voorzieningen.

- Voorbereiding uitvoering. in deze fase worden de bestekken voor het bouw- en woonrijp maken vervaardigd, aanbesteed en gegund. Daarnaast is het gebruikelijk in deze fase het definitieve contract tussen gemeente en marktpartij(en) gericht op uitvoering te ondertekenen (realisatieovereenkomst).

4.5 Realisatie deelplannen

De realisatie van deelplannen is grofweg onder te verdelen in drie hoofdstappen:

- het bouwrijp maken: aanleg van riolering, nutsvoorzieningen en bouwwegen;
- de bouw van de woningen;
- het woonrijp maken: aanleg van straten, waterpartijen grasvelden, speelplekken, planten van bomen etc.

Afhankelijk van de wens van de gemeente kan er voor worden gekozen deze werkzaamheden in meer of mindere mate onder regie te laten uitvoeren.

5 Organisatie en besluitvorming

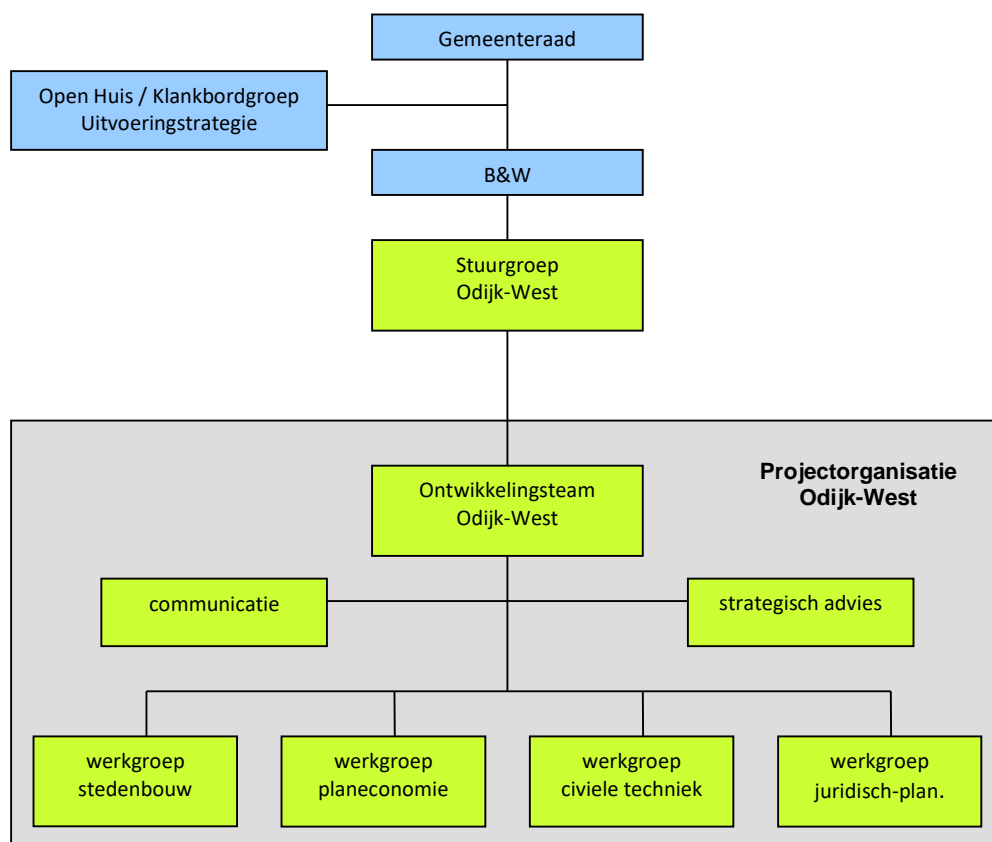
5.1 Projectorganisatie

Ten behoeve van de gecoördineerde ontwikkeling en uitvoering van het project wordt een projectorganisatie ingesteld. De projectorganisatie valt (ambtelijk) rechtstreeks onder de verantwoordelijkheid van de gemeentesecretaris. De projectorganisatie verzorgt de coördinatie van alle interne en externe activiteiten gericht op het opstellen en uitvoeren van de plannen voor de locatie.

De dagelijkse leiding van het project en de projectorganisatie is in handen van een projectmanager. De projectmanager valt hiërarchisch onder de gemeentesecretaris.

De verschillende gemeentelijke sectoren (en afdelingen) zullen vanuit hun (beleids)expertise samen met betrokkenen en belanghebbenden onder aansturing van en in samenspraak met het projectmanager een bijdrage leveren aan dit project. Vanuit de door de projectorganisatie aangestuurde werkgroepen wordt de integratie tussen de beleidsmatige en vakinhoudelijke inbreng uit de verschillende gemeentelijke sectoren (en afdelingen) en die van externe adviseurs en marktpartijen tot stand gebracht.

De organisatiestructuur zoals hierboven verwoord functioneert onder de verantwoordelijkheid van de (interne) Stuurgroep Odijk-West. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Hieronder volgt een toelichting op de 'groene' kaders. De 'blauwe' kaders worden behandeld in paragraaf 5.4.

Onder aansturing van een stuurgroep wordt een Projectorganisatie Odijk-West ingericht bestaande uit een vijftal werkvelden, te weten: 'stedenbouwkundig en landschapsonwerp', 'planeconomie', 'civiele techniek', 'juridisch-planologisch instrumentarium' en 'communicatie'. Deze vijf onderdelen zullen de basis vormen van het werkproces. Voor elk werkveld zullen coördinatoren worden aangewezen die binnen de Projectorganisatie een 'trekkers'-rol vervullen.

Het 'strategisch advies' betreft de procesaansturing van de nog te maken afspraken (over diverse onderwerpen) met o.a. provincie, RWS, TenneT, waterschap, etc.

Enkele belangrijke uitgangspunten omtrent de gekozen organisatiestructuur zijn:

- De inrichting van de projectorganisatie is zodanig dat de aansturing vanuit het gemeentebestuur gedurende de gehele procesgang effectief vorm kan krijgen naar de eigen organisatie en naar de betrokken instanties en partijen;
- Het werkproces van de projectorganisatie dient zowel de gemeentelijke productie te faciliteren als de effectieve afstemming en samenwerking van de gemeentelijke organisatie en belanghebbenden (marktpartijen) te accommoderen;
- De projectorganisatie is een proces- en productgerichte organisatie die de principes van het projectmatig werken hanteert en afstemt op de eisen van de verschillende fasen in het werkproces;
- De projectorganisatie draagt door haar manier van werken zorg voor de overdracht van kennis en expertise naar de reguliere organisatie (principe van de lerende organisatie);
- De inrichting van de projectorganisatie past zich aan aan de verschillende fasen in het dynamische planproces. De deelname van ambtelijke en externe deskundigheid aan de projectorganisatie wordt afgestemd op de beschikbare capaciteit en de fasen in het planproces.

5.2 Taken en bevoegdheden

5.2.1 Stuurgroep

De Stuurgroep is richtinggevend op inhoud en proces en is sturend tot het moment van de formele besluitvorming in het college. De Stuurgroep bespreekt alle hoofdproducten uit de verschillende planfasen, 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 door gaan naar het besluitvormingstraject. Als klankbordgroep heeft de Stuurgroep informatieve en initiërende bevoegdheden.

De Stuurgroep 'Odijk-West' bestaat uit:

- R. van Bennekom (burgemeester),
- A. Dekker (wethouder, *)
- P. Heijmerink (wethouder, *)
- p.m. (wethouder, *)
- G. Veenhof (gemeentesecretaris),
- R. Hoksbergen (projectmanager Odijk-West).

**) over het projectwethouderschap van Odijk-West dienen nog nadere afspraken te worden gemaakt.*

De Stuurgroep komt gemiddeld 1 keer per 6 a 8 weken bijeen. Afhankelijk van het moment in het proces kan er sprake zijn van extra bijeenkomsten.

Afhankelijk van nog te maken afspraken met ontwikkelende marktpartijen ligt het voor de hand dat er, naast de hiervoor genoemde (interne) Stuurgroep, ook een externe Stuurgroep wordt samengesteld

waarin, naast een delegatie van de interne Stuurgroep (te weten: projectwethouder, gemeentesecretaris en projectmanager), ook vertegenwoordigers van marktpartijen deelnemen.

5.2.2 Stafoverleg

De projectwethouder, de gemeentesecretaris en de projectmanager hebben in dit overlegorgaan alle drie de rol van informatiegever. Over en weer wordt informatie uitgewisseld over de stand van zaken en de eventuele knelpunten in het planproces.

De taak van dit orgaan is met name om elkaar geïnformeerd te houden. Mochten er tijdens dit overleg knelpunten geconstateerd worden die nadere besluitvorming vereisen, dan wordt dit voorgelegd aan het betreffende besluitvormingsorgaan. Dit stafoverleg stelt de agenda van de Stuurgroep vast. Het Stafoverleg vindt 1 keer per 2 a 3 weken plaats.

5.2.3 Projectmanager

De Projectmanager Odijk-West is als project- en procesmanager verantwoordelijk voor de voortgang van het werkproces. Hij/zij stuurt enerzijds het proces, gericht op planvorming, aan en draagt anderzijds zorg voor de afstemming rond de contractvorming met instanties en/of private partners. De projectmanager onderhoudt, na overleg en (indien nodig) samen met ambtelijke vertegenwoordigers, de contacten met belanghebbenden en overige partners in het proces.

De Projectmanager is verantwoordelijk voor het opstellen van de producten behorende bij de fasen van het planproces zoals verwoord in dit Plan van Aanpak. Hij/zij treedt daarbij op als opdrachtgever richting derden, zowel intern als extern. Daarnaast draagt hij/zij zorg voor:

- de organisatie van de procesgang,
- de voortgang van de werkzaamheden,
- de inhoudelijke en procedurele afstemming van ambtelijke adviezen en collegevoorstellen,
- de voorbereiding van de besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg.

De Projectmanager is hiermee belast met de bestuurlijk-ambtelijke coördinatie en de inhoudelijke afstemming rond het planontwikkelingsproces.

5.2.4 Samenstelling Projectorganisatie Odijk-West

De productie van de in dit Plan van Aanpak omschreven (deel)producten en studies wordt gecoördineerd vanuit de Projectorganisatie Odijk-West. Hierin zijn de belangrijkste disciplines, zowel ambtelijke vertegenwoordiging, eventueel vertegenwoordigers van de belanghebbende partijen als via externe bureaus vertegenwoordigd. Daar waar binnen de gemeentelijke organisatie sprake is van gebrek aan capaciteit en/of expertise zal externe deskundigheid worden ingehuurd.

De projectorganisatie staat onder leiding van de Projectmanager Odijk-West. De Projectmanager Odijk-West bepaalt ook de samenstelling van de projectorganisatie die uiteindelijk samengesteld zal worden uit interne (gemeentelijke) medewerkers en externen (adviseurs en specialisten).

Met de verschillende vertegenwoordigers in de projectorganisatie zullen werkafspraken worden gemaakt over de uitvoering van de in dit Plan van Aanpak omschreven producten. De integratieslag alsmede de inbreng van resultaten uit de verschillende deelstudies vindt plaats binnen de projectorganisatie.

Met het oog op de productie van met name het Masterplan zal parallel aan de voortgang van het planproces op enkele momenten een ontwerpatelier worden gehouden waarmee op efficiënte wijze oplossingen voor ontwerpvragestukken ontwikkeld kunnen worden die vervolgens aan de projectorganisatie worden voorgelegd.

5.3 Relatie met gemeentelijke (lijn)organisatie

De plannen voor Odijk-West komen mede tot stand door, daar waar capaciteit en kennis dit toelaten, inbreng van verschillende gemeentelijke afdelingen. Deze afdelingen werken er ieder vanuit hun eigen beleidskaders en eigen expertise aan mee. De Projectorganisatie 'Odijk-West' voert hierbinnen de algemene regie op het proces, zowel inhoudelijk als procesmatig. Daar waar de gemeentelijke afdelingen worden ingeschakeld fungeert de Projectmanager 'Odijk-West' als interne opdrachtgever.

Vanuit verschillende project- en werkgroep-verbanden kunnen afdelingen geconsulteerd worden. Afhankelijk van het thema c.q. onderwerp kunnen vertegenwoordigers van afdelingen ook deelnemen aan de relevante werkverbanden.

Naast een beleidsinbreng kunnen afdelingen, afhankelijk van beschikbare capaciteit, ook vanuit hun specifieke kennis op bepaalde vakgebieden of vanuit het beschikbare dienstenpakket een bijdrage leveren aan het project. Daar waar interne capaciteit kwantitatief of kwalitatief ontoereikend is, zal de afdeling een adviserende rol hebben bij de inschakeling van externe bureaus. De feitelijke keuze ligt bij de Projectmanager.

5.3.1 Lerende organisatie

Een belangrijke doelstelling in het Plan van Aanpak is gelegen in de overdracht van kennis en expertise naar de reguliere organisatie, opdat deze op termijn zelfstandig uitvoering kan geven aan de verdere uitwerking van het plan. Daar waar noodzakelijkerwijs gekozen is voor inhuur van externe deskundigen en specialisten zal volgens enkele principes van de lerende organisatie zoveel als mogelijk aan de vergroting van de kennis en expertise binnen het ambtelijk apparaat gewerkt worden. Dit houdt in dat de methodiek van het projectmatig werken bestuurlijk en ambtelijk op een heldere manier in de gemeentelijke organisatie wordt geïntroduceerd.

5.3.2 Ontwikkeling maatschappelijk draagvlak

In dit Plan van Aanpak is veel aandacht geschonken aan de ontwikkeling van bestuurlijk draagvlak. Dit komt tot uitdrukking in de samenstelling van de Stuurgroep Odijk-West en de intensieve betrokkenheid van de raad bij het Integraal Programma van Eisen, Integrale Gebiedsvisie en Masterplan.

In de situatie waarin meer een beroep zal worden gedaan op derden – marktpartijen, ontwikkelaars en corporaties – om ontwikkelingen mogelijk te maken en de overheid over beperkte middelen beschikt, ligt het in de rede, dat de gemeente samen met deze partijen en de inwoners van de gemeente Bunnik optrekt bij de planvorming. Dat geldt evenzeer voor de te entameren samenwerking met de besturen van woningcorporaties, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, sportverenigingen, e.d.. Ook zij spelen, gelet op de beleidsopties van de verschillende onderdelen van het project, een belangrijke rol in de voorbereiding en realisatie van het toekomstperspectief.

De participatie van de betrokkenen in het werkproces verloopt in de praktijk langs de inhoudelijke lijn van sector- en afdelingsactiviteiten en het overleg in de verschillende bestuurlijke- en ambtelijke gremia. In dit kader zijn een aantal doelgroepen te onderscheiden die een belangrijke rol spelen in de bestuurlijke besluitvorming en de daadwerkelijke realisatie van het plan, zoals:

- het College van B&W, de klankbordgroep, het Open Huis, de Gemeenteraad en het ambtelijk apparaat van Bunnik;
- de burgers, de instellingen en de verenigingen van de Bunnikse gemeenschap (incl. Odijk en Werkhoven);
- het bestuur van de Provincie Utrecht;
- RWS;
- Tennet;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;

- instellingen en organisaties op het gebied van water, landschap, natuur, milieu, etc.
- lokale bedrijfsleven (o.a. ondernemersverenigingen);
- grondeigenaren en ontwikkelende marktpartijen met grondposities;
- private partners en participanten betrokken bij de realisatie van de locatie.

Het toenemende belang van de goede communicatie met deze groepen wordt breed onderkend en is een centraal thema in de inrichting van het werkproces.

5.4 Besluitvorming

Vooruitlopende op feitelijke besluitvorming in de raad kent de raad (in haar voorbereiding) twee overlegmomenten: de Klankbordgroep Uitvoeringsstrategie en het Open Huis.

In het Open Huis houdt de gemeenteraad voorbesprekingen over onderwerpen waarover op een later moment in de gemeenteraad besloten zal worden. De vergaderingen van het Open Huis zijn openbaar en zijn als het ware meningsvormend in aanloop naar de gemeenteraadsvergadering. In het Open Huis van december 2017 is, t.b.v. de verdere ontwikkeling van de uitvoeringsstrategie, een klankbordgroep samengesteld. Vanuit iedere fractie is een raadslid afgevaardigd. Doel van de Klankbordgroep Uitvoeringsstrategie is om de raad nauw te betrekken bij het programma en voor draagvlak voor het proces.

Het project Odijk-West wordt, zoals eerder aangegeven, aangestuurd door de Stuurgroep Odijk-West. De Stuurgroep stemt in met het Plan van Aanpak en de hierop volgende producten (zoals omschreven in dit Plan van Aanpak) en legt die ter besluitvorming voor aan het College van B&W.

De Stuurgroep behandelt alle documenten die voorgelegd worden aan het college, de Klankbordgroep Uitvoeringsstrategie, het Open Huis en de raad.

De bestuurlijke besluitvorming voor de eerste fase ziet er daarmee als volgt uit:

- Plan van Aanpak: behandeling en vaststelling in college, ter informatie aan de Klankbordgroep Uitvoeringsstrategie en ter vaststelling aan de raad.
- Integraal Programma van Eisen (randvoorwaarden en uitgangspunten) inclusief de resultaten uit de financiële doorrekening (Quick Financial Scan) en de nulmeting van het projectarchief: behandeling in Stuurgroep en vervolgens ter vaststelling naar college en (via Klankbordgroep en Open Huis) raad.

En gerelateerd aan het project Odijk-West dient ook in deze eerste fase besluitvorming te worden voorbereid over het door Stadkwadraat uitgevoerd onderzoek: “Bunnikse kwaliteiten in een topregio – conclusies financiële haalbaarheid ontwikkelstrategie Bunnik”.

Ten behoeve van de ontwikkelstrategie om de ambities uit de Uitvoeringsstrategie (nov. 2017) te realiseren, zijn in dit rapport de eerste contouren ten aanzien van de (on)mogelijkheden vanuit financieel perspectief in beeld gebracht. De door Stadkwadraat uitgevoerde werkzaamheden zijn in twee fasen onderscheiden: de haalbaarheids- en de strategiefase. Een eerste rapportage over de haalbaarheidsfase is afgerond. Immers, om tot een ontwikkelingsstrategie te komen is het van belang om zelf eerst inzicht te krijgen in de gehele bijbehorende kosten en opbrengsten.

In dit 1^e rapport is onderscheid gemaakt in drie verschillende ontwikkelgebieden: NS knooppunt Bunnik, inbreiding in de dorpen en Odijk-West, waarbij voor deze gebieden in beeld is gebracht welke opbrengsten en investeringen gemoeid zijn en welk financieel resultaat dit oplevert. Het rapport geeft een beeld van het financiële laadvermogen van elk van de gebieden en welke infrastructurele voorzieningen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van max. 5.000 woningen in de drie gebieden.

Met deze bestuurlijke behandeling van de producten in het kader van het planontwikkelingsproces wordt het bestuurlijk draagvlak voor het uiteindelijk te realiseren plan verankerd.

5.4.1 Rol van de raad

De raad wordt tijdens het proces van het opstellen van een plan voor Odijk-West nauw betrokken. In de fase Integraal Programma van Eisen (IPvE) zal in de vorm van een workshop met de raadsleden overlegd worden over de ingrediënten waaruit het Integraal Programma van Eisen (onderdeel randvoorwaarden en uitgangspunten) moet bestaan. Het IPvE wordt immers op een later tijdstip in de raad vastgesteld. Ook in de hierop volgende fasen van het planproces zal de raad in formele (Open Huis) en informele (Klankbordgroep Uitvoeringsstrategie) bijeenkomsten nadrukkelijk bij het planproces worden betrokken.

In de fase van het opstellen van een Integrale Gebiedsvisie en/of het opstellen van een Masterplan (Integraal Plan) wordt de raad geraadpleegd over strategische keuzen en ontwikkelingsrichtingen.

6 Communicatie

Aan de ontwikkeling van het plan voor Odijk-West is een complexe communicatie opgave verbonden. De planvorming voor deze locatie is onlosmakelijk verbonden met de uitvoering van andere ruimtelijke ontwikkelingen in Bunnik en in de regio.

Aan het planontwikkelingsproces zijn ook formele inspraak- en overleg situaties verbonden, die voortvloeien uit de Omgevingswet.

6.1 Aanpak

Er wordt gekozen voor een intensieve benadering van betrokkenen en belanghebbenden. Hiertoe wordt een specifiek communicatietraject uitgewerkt, uitmondend in een Project-communicatieplan, dat de ontwikkeling van de locatie gedurende de fase van planvorming en uitwerking op een heldere en wervende wijze begeleidt. Het onderdeel communicatie zal aandacht schenken aan de mogelijkheden om instanties, verenigingen, belanghebbenden en een aantal specifieke doelgroepen in en rond het plangebied te informeren en te betrekken bij het planproces. Dit zou gebaseerd kunnen worden op de principes van de 'Participatieladder'.

Daarnaast zullen op diverse momenten binnen het planvormingsproces aparte (informele) bijeenkomsten met de leden van de raad worden georganiseerd om op verschillende onderdelen van het plan uitgebreid van gedachten te wisselen. Hiermee houdt de raad een zekere binding met de verdere uitwerking van het plan en zal de uiteindelijke besluitvormingsprocedure wellicht minder vragen oproepen.

6.2 Project website

Voor Odijk-West wordt een website ingezet, als centrale drager van de communicatie. De website dient in eerste instantie om het project een 'gezicht' te geven groeit als het ware mee met het project. In eerste instantie wordt de kern van het Plan van Aanpak op de website weergegeven. Hierbij worden ook alle stappen uitgelegd en wordt de actuele voortgang weergegeven. Met deze site worden burgers vanaf de start van het project geïnformeerd over de plannen en de voortgang.

De ontwikkeling van een projectwebsite vergt afstemming met de afdeling Communicatie i.v.m. de nieuwe website die in 2020 voor de gemeente ontwikkeld wordt.

In een later stadium kan de site gebruikt worden voor een belangstellendenregistratie en kunnen belanghebbenden eventuele inspraakreacties en zienswijzen op het plan indienen. Na realisatie van Odijk-West bestaat tevens de mogelijkheid de website over te dragen aan de betrokken partijen of (toekomstige) bewoners, zodat een lokale community gevormd kan worden.

Naam Projectwebsite

Vooralsnog is gekozen voor de naam www.odijk-west.nl.

Vormgeving

Op basis van de vormgeving en huisstijl van de gemeente Bunnik, wordt een voorstel gedaan voor de vormgeving van de website. Op basis van de vormgeving van de website kan in een later stadium de huisstijl van het project worden gebaseerd. Deze kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld nieuwsbrieven, advertenties, en andere communicatie-uitingen.

Projectsite in de verdere toekomst

In eerste instantie wordt de website ingezet om met alle betrokkenen te communiceren over het project. In een later stadium kan de website ook worden ingezet om digitale inspraakreacties te ontvangen en te verwerken en om de plannen te visualiseren door gebruik te maken van bijvoorbeeld digitale maquettes.

7 Tijdplanning

Het spreekt voor zich dat de planning behorende bij de uitvoering van dit Plan van Aanpak gericht is op een zo kort mogelijke doorlooptijd teneinde zo snel als mogelijk invulling te geven aan en als gemeente een bijdrage te leveren aan een antwoord op de ontstane (landelijke) woningnood.

Dit betekent dat dit Plan van Aanpak, voor wat betreft de planning, hoofdzakelijk betrekking heeft op de eerste drie fasen van het planontwikkelingsproces, te weten:

1. het opstellen van een Integraal Programma van Eisen;
2. het opstellen van een Integrale Gebiedsvisie (Ontwikkelingsvisie);
3. het opstellen van een Masterplan (Integraal Plan), bestaande uit de volgende onderdelen:
 - stedenbouwkundig plan,
 - kwaliteitsinstrumentarium,
 - financieel raamwerk (grondexploitatie),
 - milieu-effectrapportage (*indien noodzakelijk voor (onderdelen van) het plangebied*),
 - Omgevingsplan (voorontwerp),
 - overeenkomsten/contracten.

Naast de in hoofdstuk 4 genoemde producten en documenten kent de overallplanning (zie bijlage) een aantal cruciale momenten, te weten:

- bestuurlijke vaststelling van onderhavig Plan van Aanpak en kredietaanvraag;
- bestuurlijke vaststelling van het Integraal Programma van Eisen;
- bestuurlijke vaststelling van de Integrale Gebiedsvisie;
- bestuurlijke vaststelling van het Integraal Plan Odijk-West (Masterplan).

Deze besluitvormingsmomenten vormen belangrijke randvoorwaarden ten aanzien van de totale doorlooptijd van het planontwikkelingsproces zoals in dit Plan van Aanpak beschreven. Binnen de kaders van deze overallplanning zullen bij het uitvoeren van dit Plan van Aanpak per fase diverse deelplanningen worden uitgewerkt voor deelprojecten en deelactiviteiten.

Deze planning kent echter ook een aantal afhankelijkheden die vanuit het project Odijk-West moeilijk te beïnvloeden zijn omdat de voortgang van het project daarbij afhankelijk is van derden. De belangrijkste afhankelijkheden zijn:

- duidelijkheid m.b.t. verleggen of verdiepen van de N229 en de realisatietermijn,
- duidelijkheid m.b.t. de aansluiting(en) op de A12 en de realisatietermijn,
- duidelijkheid m.b.t. het wel/niet verkabelen (ondergronds leggen) van hoogspanningslijn,
- overeenstemming met (grond)eigenaren en ontwikkelende marktpartijen,
- besluitvormingsprocessen bij en afspraken met hogere overheden en organisaties (Provincie, RWS, Waterschap, TenneT, etc.),
- duidelijkheid m.b.t. financiële steun in het kader van stimulering woningbouwontwikkeling,
- het gemeentelijke plan- en besluitvormingsproces m.b.t. het (nieuwe) Omgevingsplan voor de hele gemeente Bunnik.

8 Begroting

8.1 Kosten en kostendragers

De begroting (zie bijlage) voor de fasen tot en met het afronden van het Masterplan c.q. Integraal Plan Odijk-West (fase 0 t/m 3) omvat alle kosten voor de periode 2020 tot en met 2022.

Binnen deze begroting is onderscheid gemaakt in een drietal kostensoorten, te weten:

- Producten (verdeeld naar de fasen 0 t/m 3);
- Personele inzet (zowel ambtelijk als extern);
- Middelen en proceskosten (m.n. communicatie).

In het planontwikkelingsproces worden in het voortraject (fase 0 tot en met 3) kosten gemaakt voor de ontwikkeling van de plannen en het begeleiden van het proces. Dit zijn de zogenaamde planontwikkelingskosten. De hoogte van de planontwikkelingskosten is van invloed op het financiële resultaat van de locatieontwikkeling aangezien deze kosten in de grondexploitatie worden doorberekend als een investering in het project.

Het totale bedrag aan planontwikkelingskosten voor de jaren 2020, 2021 en 2022 zal ten laste worden gebracht van de kostenpost 'Planontwikkelingskosten' (POK) dat onderdeel uitmaakt van een nog te openen grondexploitatiecomplex voor de ontwikkeling van Odijk-West.

Hoewel het opstellen van een haalbaarheidsberekening (en in een later stadium een gedetailleerde grondexploitatie) nog uitgevoerd dient te worden kunnen op basis van normbedragen al conclusies worden getrokken over de dekking van de in deze begroting opgenomen kosten.

De planontwikkelingskosten betreffen feitelijk voorinvesteringen die gedurende het in exploitatie brengen van de locatie, via de grondopbrengsten of afspraken met grondeigenaren, uit het gebied terug verdiend worden.

De praktijk leert dat de planontwikkelingskosten (POK) samen met de planuitvoeringskosten (PUK), bij een planomvang c.q. ontwikkelingsvolume als dat van Odijk-West, jaarlijks een bedrag van circa 1,0 tot 1,5 miljoen euro omvat. Het in onderhavige begroting benodigd bedrag voor de financiering van een gedeelte van de POK-kosten (te weten fase 0 t/m 3) past binnen dit totaalbedrag.

8.2 Subsidiebijdragen

Gedurende de ontwikkeling van het project zal voortdurend aandacht worden besteed aan mogelijkheden om in aanmerking te komen voor projectgerelateerde subsidies. Te denken valt aan subsidies in het kader van infrastructuur, openbaar vervoer en bereikbaarheid, duurzaamheid, energietransitie, archeologie & cultuurhistorie, waterhuishouding en natuur en milieu.

Een belangrijke subsidieregeling die hier vermeld dient te worden betreft de brief van het kabinet aan de Tweede Kamer (dd. 17 sept. 2019) waarin het kabinet aangeeft een pakket aan maatregelen te hebben opgenomen om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. In dit pakket is o.a. opgenomen een bedrag van 1 miljard euro bedoeld als budgettaire impuls voor de woningbouw. Een aanvraag om aan deze regeling deel te nemen wordt inmiddels voorbereidt.

Andere, voor de ontwikkeling van Odijk-West, interessante subsidiebronnen zijn:

- financiële steun afkomstig uit de in 2019 gesloten Woondeal (Odijk-West als versnellingslocatie);
- financiële afspraken met de provincie Utrecht in relatie tot bereikbaarheid (N229, N421 en aansluiting op A12);
- financiële afspraken met de provincie Utrecht in het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

8.3 Monitoring en administratie

Bij het uitvoeren van het Plan van Aanpak moet een systeem van budgetverantwoordelijkheid worden opgezet die vervolgens in de gemeentelijke organisatie wordt geïmplementeerd. Aan deze budgetverantwoordelijkheid kan ook een verplichtingenadministratie worden gekoppeld en kan een planning- en controlecyclus worden ingevoerd waarin het project in financiële zin getoetst en gemonitord kan worden (projectcontrol).

De basis voor deze toetsing wordt gelegd in de grondexploitatie. In aansluiting op het Plan van Aanpak zal de financiële haalbaarheid van de locatieontwikkeling worden onderzocht. Vervolgens zal parallel aan de verdere uitwerking van het plan een verfijning van de exploitatieopzet worden gemaakt. Binnen de grondexploitatie zal worden gewerkt met budgetten voor verscheidene investeringen: bijvoorbeeld verwervingen, bouwrijp maken, inrichting, planontwikkeling- en begeleiding. Deze zullen in eerste aanleg normatief bepaald en getoetst worden.

In samenhang met de productie van het Financieel Raamwerk, als onderdeel van het Masterplan en in overleg met het gemeentebestuur, zullen voorstellen worden gedaan voor een (digitaal) budgetbewakingsstelsel dat mutaties in de exploitatie bijhoudt en regelmatig rapporteert. Dit stelsel geeft eens per kwartaal en voorts naar behoefte van de gemeente een financiële rapportage met de actuele stand van zaken. In het kader van de budgetbewaking zullen tevens voorstellen worden gedaan voor de introductie van risicoanalyses en risicomanagement op de grondexploitatie.

In overleg met het gemeentebestuur zal administratieve aansluiting gevonden moeten worden naar de beleidsmatige en operationele verwerking en verantwoording van de lopende en toekomstige exploitatie. Dit betreft onder meer de fiattering en goedkeuring.

Enkele aandachtspunten in dit kader:

- de project-portefeuillehouder is uit hoofde van zijn/haar functie bestuurlijk verantwoordelijk voor de budgetbewaking van het project en rapporteert hierover naar de gemeenteraad;
- de projectmanager is uit hoofde van zijn functie ambtelijk verantwoordelijk voor de budgetbewaking van het project en rapporteert hierover aan de ambtelijke opdrachtgever (gemeentesecretaris);
- de projectbudgetten voor de locatieontwikkeling moeten passen binnen de kaders van de grondexploitatie en binnen de grenzen van afspraken tussen college en raad;
- de methodiek van kostenbewaking zal in het kader van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid verder worden uitgewerkt;
- de bewaking dient zowel op deelprojectniveau als op overall projectniveau plaats te vinden;
- de projectmanager is verantwoordelijk voor het opstellen van de kostenbewakings-overzichten op basis van de aangegeven verplichtingen en uitgaven en rapporteert regelmatig in de stuurgroepvergadering de financiële stand van zaken;
- de projectmanager laat zich ondersteunen door de projectcontroller/financieel consultant en een planeconoom voor het opstellen van de grondexploitatie, de financiële rapportage en de uitvoering van de budgetbewaking;
- regelmatig (enkele keren per jaar) dient een rapportage aan de gemeenteraad plaats te vinden volgens het daarvoor geldende format. Daarbij zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de huidige systematiek en producten uit de Planning & Control cyclus.

Bijlagen

1. Planning Ontwikkeling Odijk-West
2. Begroting Planontwikkelingsproces Odijk-West – Fase 0 t/m 3