

Plan van Aanpak Kern Nijkerkerveen

‘Van visie naar realisatie’



Inhoud

| | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Opdrachtformulering | 3 |
| 1.2 | Doel Plan van Aanpak | 3 |
| 2 | Bestaande plannen | 4 |
| 2.1 | Provinciale plannen | 4 |
| 2.2 | Gemeentelijke plannen | 4 |
| 3 | Van Visie naar Realisatie | 8 |
| 3.1 | Stand van zaken | 8 |
| 3.2 | Het planproces | 8 |
| 3.3 | Fase 1: IPvE en Ontwikkelingsmodellen | 9 |
| 3.4 | Fase 2: Masterplan Nijkerkerveen | 12 |
| 3.5 | Fase 3: Uitwerking deelplannen | 15 |
| 3.6 | Fase 4: Realisatie deelplannen | 15 |
| 4 | Organisatie | 16 |
| 4.1 | Projectorganisatie | 16 |
| 4.2 | Taken en bevoegdheden | 17 |
| 4.3 | Lerende organisatie | 18 |
| 5 | Besluitvorming | 19 |
| 5.1 | Rol van de raad | 19 |
| 6 | Communicatie | 20 |
| 6.1 | Aanpak | 20 |
| 6.2 | Projectwebsite | 20 |
| 7 | Planning | 21 |
| 8 | Begroting | 22 |
| 8.1 | Kosten en kostendragers | 22 |
| 8.2 | Subsidiebijdragen | 22 |
| 8.3 | Monitoring en administratie | 22 |
| | Bijlagen | 24 |

1 Inleiding

1.1 Opdrachtformulering

Op 15 maart 2007 heeft de raad van Nijkerk besloten om te starten met het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan voor de kern Nijkerkerveen. Deze plannen zijn enerzijds gericht op de bouw van circa 600 woningen rond de kern Nijkerkerveen en anderzijds gericht op het actualiseren van het bestemmingsplan voor de bestaande kern Nijkerkerveen en het daarbij invullen van mogelijke inbreidingslocaties.

Het bestuur van de gemeente Nijkerk wil deze opgave met voortvarendheid oppakken waarbij het uitgangspunt is om een op uitvoering gericht plan te maken. Een belangrijk aspect hierbij is dat de bevolking van Nijkerkerveen bij de planontwikkeling wordt betrokken. In dit Plan van Aanpak is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan deze opgave.

1.2 Doel Plan van Aanpak

Dit Plan van Aanpak (PvA) heeft als doel het vaststellen van de werkwijze, de uitgangspunten en de fasering van het planproces gericht op realisatie van de locatie. Het PvA beschrijft de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen, de overlegstructuren en de wijze van besluitvorming binnen het planproces. Op deze manier is het voor belanghebbenden duidelijk hoe gewerkt wordt en kan men zich hieraan committeren.

Het PvA geeft invulling aan het project- en procesmanagement en is:

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

Met dit PvA wordt het planvormingsproces duidelijk en gestructureerd vormgegeven. Het doel is om, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een gemeenschappelijk gedragen plan en planproces gericht op samenwerking en wederzijdse beïnvloeding.

2 Bestaande plannen

De uitbreiding van de kern Nijkerkerveen wordt genoemd in diverse nota's, visies, etc. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste nota's en visies genoemd. Daarbij wordt aangegeven wat ten aanzien van de ontwikkeling van de kern Nijkerkerveen als 'beleid' is geformuleerd.

2.1 Provinciale plannen

Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 is door de Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan 2005 vastgesteld. Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de nota "Zoekzones stedelijke functies een landschappelijke versterking" als uitwerking van het Streekplan Gelderland vastgesteld. De kern Nijkerkerveen is in deze uitwerking als zoeklocatie voor de periode 2005 – 2015 opgenomen.

2.2 Gemeentelijke plannen

Integrale Ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030

Op 15 december 2005 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Integrale Ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030 vastgesteld. Deze ontwikkelingsvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van Nijkerk rekening houdend met de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor het buitengebied en de buurtschappen, de kleine en grotere kernen en de stad.

Woonvisie Nijkerk 2005+,

Op 16 februari heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. De conclusie van de Woonvisie is dat er vooral behoefte bestaat aan levensloopbestendige woningen in de huursector, goedkope en dure koopwoningen. Verder is aangegeven dat de gemeente zich in het woningbouwprogramma wil richten op doorstroming.

Randvoorwaarden voor de kern Nijkerkerveen

Op 15 maart 2007 heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie voor de kern Nijkerkerveen vastgesteld. De randvoorwaarden zijn:

- de stedenbouwkundige visie moet leiden tot een afgerond dorp dat in principe geen verdere aanleiding geeft tot stedelijke uitbreidingen;
- er dient gestreefd te worden naar een aantal woningen van 25 woningen per hectare voor het uitbreidingsgebied. Voor de inbreidingslocaties dient een aantal woningen te worden toegepast dat stedenbouwkundig passend is in haar omgeving;
- de stedenbouwkundige visie moet passen in de integrale ontwikkelingsvisie 2015-2030 en biedt daarom ruimte aan circa 600 woningen. Dit betekent een gefaseerde uitvoering;
- de Woonvisie en het lokaal kwalitatief woonprogramma zijn leidend voor de volkshuisvestelijke invulling, waarbij ruimte wordt gegeven aan een beperkte opvang voor de regionale behoefte aan woningen;
- de visie moet ingaan op leefbaarheid in brede zin (naast wonen ook ingaan op de verkeersstructuur, recreëren, voorzieningen, werken e.d.);
- de voetbalvereniging Veensche Boys moet worden verplaatst omdat deze locatie goede stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke mogelijkheden biedt om het dorp af te ronden;
- er dient een goede volwaardige verkeersontsluiting voor de kern Nijkerkerveen ontworpen te worden (zie de integrale ontwikkelingsvisie);
- de Nieuwe Laak zal, conform de integrale ontwikkelingsvisie, gedeeltelijk in het plangebied van de kern Nijkerkerveen worden opgenomen;
- er wordt planologische ruimte geboden in het stedenbouwkundig plan voor detailhandel, passend bij de omvang van de nieuwe kern Nijkerkerveen;

- aandachtspunt is de aanwezigheid van een zware gasleiding, waarbinnen 45m aan weerszijden van de leiding geen woningbouw kan plaatsvinden. Mogelijk kan deze afstand teruggebracht worden naar 22,5 meter aan weerszijden van de gasleiding. Hierover zal nog nader overleg met de Gasunie plaatsvinden;
- in de kern Nijkerkerveen is ruimte voor één van de vijf woonzorgzones, zoals vermeld in de Woonvisie. Dit betekent dat de mogelijkheid planologisch wordt geboden voor de komst van een woonzorgcomplex, een (klein) gezondheidscentrum, zorgwoningen en seniorenwoningen (conform de Woonvisie);
- er zullen vlekken worden aangeduid waar woningbouw tot de mogelijkheden behoort. De vlekken liggen wel buiten de huidige kern van Nijkerkerveen (maar vallen binnen het plangebied).

Leefbaarheidsvisie voor Nijkerkerveen

De stedenbouwkundige visie voor Nijkerkerveen wordt op een interactieve manier met de huidige bewoners van het dorp tot stand gebracht. De eerste stap hierin is gezet met het opstellen van een Leefbaarheidsvisie voor Nijkerkerveen. In deze Leefbaarheidsvisie is samen met bewoners gekeken naar de ontwikkeling van Nijkerkerveen in fysieke, sociale en economische zin.

Gemeentelijke uitgangspunten die zijn meegegeven aan de bewoners:

- in de periode tot 2015 worden 300 woningen gerealiseerd in Nijkerkerveen, na 2015 worden nog eens 300 woningen gerealiseerd;
- het bouwen van nieuwe woningen leidt tot een bevolkingsgroei die ligt tussen de 700 en 1800 inwoners. Dit is een uitbreiding van ongeveer eenderde van de huidige bevolking.

Conclusies Leefbaarheidsvisie:

- Nijkerkerveen ligt dichtbij de nieuwbouwlocatie Vathorst in Amersfoort. Hiermee ontstaat een nieuwe verbinding. Die kan als verkeersroute, als openbaar vervoerverbinding en economisch worden benut;
- het is van belang dat jonge gezinnen in Nijkerkerveen blijven wonen of terugkeren;
- ruimte voor gevarieerde woningbouw: woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd in verschillende stijlen en dichtheden passend bij het karakter van het dorp;
- het uitgangspunt voor ontwikkeling is het versterken van de huidige dorpsstructuur en natuurlijke structuur (groen en water) zonder daarbij vernieuwing uit de weg te gaan. Dit betekent: niet alles in één keer veranderen, maar wel met enig tempo;
- om 600 woningen in een voor het dorp aanvaardbaar tempo te kunnen verwerken is een groeimodel vereist in plaats van een ontwikkelmodel (zoals vinex);
- om de levendigheid in het hele dorp te versterken moet de huidige woonwerk-bestemming (bijvoorbeeld het huidige centrumplein en de Talmastraat) gehandhaafd blijven;
- het verkeer moet zoveel mogelijk om Nijkerkerveen heen. Veilige en plezierige fiets- en wandelpaden verdienen extra aandacht;
- er moeten voldoende voorzieningen zijn voor ouderen en jongeren in Nijkerkerveen zelf. De voorzieningen moeten gecombineerd worden zodat er genoeg afnemers en voorzieningen zoveel mogelijk marktconform kunnen worden aangeboden;
- het huidige centrum is versnipperd. Om toch een centrumfunctie te krijgen moet het versterkt worden. Hierin spelen lokale ondernemers een cruciale rol;
- nieuwe voorzieningen (zowel commerciële als niet-commerciële voorzieningen) kunnen geplaatst worden op de huidige locatie van de Veensche Boys. Deze locatie komt vrij en biedt de mogelijkheid voor ondernemers om een wat breder publiek te voorzien (zeker met het oog op de ontwikkeling van de verbinding met Vathorst). Daarnaast is het gelegen nabij seniorenwoningen (de Zonnehof) en bestaat er de mogelijkheid om hier meer woningen te realiseren die gebruik kunnen maken van de voorzieningen;
- welzijns- en zorgvoorzieningen moeten in samenhang met winkelcentrum enerzijds en bouw senioren- en zorgwoningen anderzijds worden ontwikkeld;

- voldoende sport- en speelgelegenheden voor kinderen in alle leeftijdsgroepen;
- planning en fasering bepalen de mate waarin Nijkerkerveen 600 extra woningen kan absorberen. Goede afstemming van het verkeersplan en het voorzieningenniveau met de nieuwbouw is cruciaal.

De Leefbaarheidsvisie is door het college voor kennisgeving aangenomen. Als algemeen zorgpunt geldt dat veel deelnemers aan de stamtafels bang zijn dat de grote uitbreiding van het dorp het huidige karakter aantast.

Begrenzing plangebied

Het college heeft de kaart met het kenmerk NVNVBEijkC2 d.d. 12 april 2007 vastgesteld. Op deze kaart zowel de grens van het exploitatiegebied als het bestemmingsplangebied aangegeven. De kaart is opgenomen in de bijlage.

3 Van Visie naar Realisatie

3.1 Stand van zaken

De planvorming voor de nieuwe kern Nijkerkerveen is begin 2007 gestart met het, samen met bewoners, opstellen van een Leefbaarheidsvisie voor Nijkerkerveen. Uitgangspunt daarbij is het voornemen van de gemeente om het dorp met 600 woningen uit te breiden. Dit traject is naar tevredenheid afgerond. Gelijktijdig is een begin gemaakt met het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor Nijkerkerveen. Hiervoor zijn inmiddels een aantal inventariserende onderzoeken (bijvoorbeeld archeologie en bodem) opgestart. Tot slot is er een inventarisatie gemaakt van de particuliere initiatieven die bij de gemeente zijn ingediend voor gewenste ontwikkelingen in de bestaande kern van Nijkerkerveen.

3.2 Planproces

Voor de kern Nijkerkerveen is sprake van zowel een inbreidings- als een uitbreidingsopgave. Beide opgaven moeten echter in samenhang met elkaar worden bekeken omdat het resultaat één nieuwe kern Nijkerkerveen moet zijn. Het planproces dat moet worden doorlopen is dus gericht op de ontwikkeling van een plan voor de kern Nijkerkerveen als geheel. Om dit resultaat te bereiken moet een aantal fasen doorlopen worden, te weten:

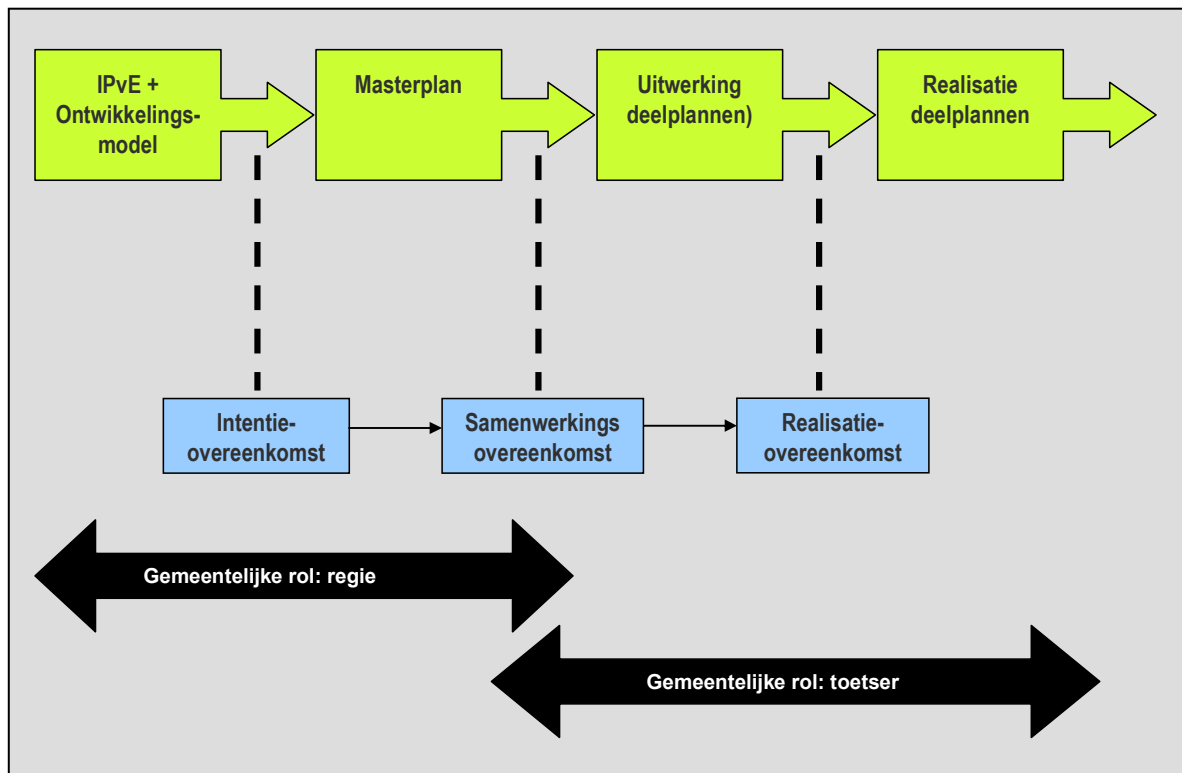
- Fase 1: opstellen Integraal Programma van Eisen + Ontwikkelingsmodellen;
- Fase 2: opstellen Masterplan Kern Nijkerkerveen;
- Fase 3: uitwerking van deelplannen;
- Fase 4: realisatie van deelplannen.

Naast de bovenstaande programmatische en ruimtelijke uitwerking moet de samenwerking met de participerende marktpartijen (publiek-private samenwerking) en grondeigenaren in het gebied grote aandacht krijgen. In het planproces worden momenten ingebouwd waarin voldoende aandacht wordt besteed aan draagvlak bij deze partijen. Dit gebeurt door afspraken hierover met partijen vast te leggen in een:

1. Intentieovereenkomst (gekoppeld aan het IPvE en Ontwikkelingsmodel);
2. Samenwerkingsovereenkomst(en) (gekoppeld aan het Masterplan);
3. Realisatieovereenkomst(en) (gekoppeld aan de Uitwerkingsplannen).

Het is noodzakelijk om deze processen op elkaar af te stemmen. Deze afstemming krijgt zijn beslag in de koppeling van de vier fasen van het inhoudelijke proces aan de verschillende stadia van contractvorming binnen een publiek-private samenwerking. Deze koppeling structureert het planontwikkelingsproces, zie onderstaand schema.

Naarmate het proces vordert geldt algemeen dat de gemeentelijke rol van regievoerder verschuift naar een meer toetsende rol. Specifiek voor de civieltechnische voorbereiding en uitvoering geldt dat de gemeente deze werkzaamheden in principe in eigen beheer uitvoert, mits de capaciteit dit toelaat.



Planontwikkelingsproces Nijkerkerveen

Het planproces, de stappen, de producten en de uit te voeren activiteiten worden hierna verder toegelicht. Er zal concreet worden ingegaan op de uit te voeren activiteiten en op te stellen producten. De producten zullen aan het eind van elke fase ter vaststelling worden voorgelegd aan het bestuur waarna gestart kan worden met de volgende fase.

In 2007 is er al gewerkt aan de plannen voor de kern Nijkerkerveen. Een deel van de producten waar aan is gewerkt zijn onder te brengen in verschillende fasen van het voorgestelde planproces. Zo kan het nog op te stellen Integraal Programma van Eisen al op onderdelen worden ingevuld. Ook is een groot deel van de gronden al verworven. Tenslotte is er al een start gemaakt met het opstellen van modellen voor de toekomstige kern Nijkerkerveen. Het werk dat al is verricht dient uiteraard als input voor de verdere uitwerking van de plannen.

3.3 Fase 1: Integraal Programma van Eisen + Ontwikkelingsmodellen

Fase 1 bestaat uit twee onderdelen:

- Integraal Programma van Eisen (IPvE);
- Ontwikkelingsmodellen.

In de paragraaf 3.3.1 wordt het IPvE nader toegelicht en aangegeven uit welke onderdelen het bestaat. In paragraaf 3.3.2 wordt uiteengezet uit welke elementen de ontwikkelingsmodellen bestaan.

3.3.1 Integraal Programma van Eisen

Nadat het Plan van Aanpak ambtelijk en bestuurlijk is vastgesteld wordt gestart met fase 1 uit het planproces, het opstellen van een Integraal Programma van Eisen (IPvE). Dit IPvE bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Nota uitgangspunten en randvoorwaarden;
2. Communicatieplan;
3. Verwervingsstrategie;
4. Financiële toets;
5. Ontwikkelingsstrategie en Intentieovereenkomst.

Deze onderdelen worden kort toegelicht.

Ad 1. - Nota uitgangspunten en randvoorwaarden

Dit onderdeel van het IPvE geeft een integraal overzicht van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp en de realisatie van de locatie. Het betreft feitelijk de eerder door de raad vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten aangevuld met conclusies uit een aantal hierna nog te noemen onderzoeken en inventarisaties.

In deze nota wordt het feitelijke programma (zowel kwantitatief als kwalitatief) beschreven en vastgesteld. De nota is het vertrekpunt en het toetsingskader voor de verdere planvorming en planontwikkeling van Nijkerkerveen en is gebaseerd op:

- uitgangspunten van beleid van gemeente, instanties en andere overheden;
- informatie vanuit overleg met organisaties, belanghebbenden en belangstellenden;
- onderzoeken, inventarisaties en verkenningen.

In dit stadium is onvoldoende duidelijk welke onderzoeken en inventarisaties nog dienen te worden uitgevoerd. Onderzoeken die moeten worden uitgevoerd zijn onder andere:

- Civieltechnische inventarisatie (geohydrologie, bodemopbouw, (gas)leidingen etc.);
- Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- Onderzoek Niet Geëxplodeerde Explosieven;
- Flora & faunaonderzoek in het kader van de Habitatrichtlijn, EHS, etc.;
- Bodemonderzoek (verontreinigingen);
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai;
- Onderzoek luchtkwaliteit;
- Woningbehoefteonderzoek en doelgroepen van beleid;
- Onderzoek in kader van behoefte, dimensionering en segmentering van commerciële en niet-commerciële voorzieningen en mogelijke bedrijven.

Tot slot, planvorming vraagt om creativiteit en speelruimte. Daarom wordt in de nota onderscheid 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;
- uitgangspunten zijn wensen en/of ambities afkomstig uit het eigen gemeentelijke beleid en/of uit het beleid van hogere overheden (regio, provincie, rijk). Ze staan er niet voor niets en zijn bedoeld om bij te dragen aan de kwaliteit van de te ontwikkelen locatie. Van uitgangspunten kan worden afgeweken mits goed gemotiveerd.

Ad 2. - Communicatieplan

Aan de ontwikkeling van het plangebied is een communicatie opgave verbonden. Eerder in het proces heeft het college 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 Communicatieplan opgesteld dat de ontwikkeling van de locatie gedurende de fase van planvorming en uitwerking op een heldere en wervende wijze begeleidt. In het communicatieplan wordt aandacht geschonken aan de mogelijkheden om de gemeentelijke organisatie, instanties, verenigingen, belanghebbenden en een aantal specifieke doelgroepen in en rond het plangebied te informeren en op onderdelen te betrekken bij het planproces.

Ad. 3 - Verwervingsstrategie

Een belangrijk onderdeel van de financiële toets is de inbrengwaarde van de grond. Deze inbrengwaarde is afhankelijk van verschillende factoren waaronder de partij die de grond in bezit heeft en/of de bereidheid heeft om de gronden over te dragen aan de gemeente.

Vanwege de gemeentelijke wens om haar grondpositie in het plangebied te verbeteren zal een verwervingsplan worden opgesteld op basis waarvan de gemeente haar grondaankoopstrategie kan gaan uitvoeren. Het grootste deel van de gronden is al in gedeeld eigendom van Gemeente Nijkerk en Van de Mheen, het betreft in totaal zo'n 28 hectare. Deze gronden zijn aangekocht voordat een verwervingsstrategie is opgesteld en voordat er een financiële toets is uitgevoerd. Tussen de gemeente en Van de Mheen zijn geen schriftelijke afspraken vastgelegd. De financiële en juridische risico's die hieraan zijn verbonden, zijn nog niet in beeld gebracht. Op 1 februari 2007 heeft gemeenteraad ingestemd met het onderhandelingsresultaat voor deze aankopen.

Voor nog te verwerven gronden in het gebied is het traject gericht op minnelijke verwerving, indien nodig zal onderzocht worden of het nog zinvol is om het instrument 'voorkeursrecht' (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) in te zetten.

Ad 4. - Financiële toets

Op basis van het onderdeel 'Nota uitgangspunten en randvoorwaarden' wordt een eerste normatieve doorrekening van het plangebied gemaakt waaraan de financiële haalbaarheid van de locatie wordt getoetst. Deze haalbaarheidsanalyse is belangrijk bij de vaststelling van het woningbouwprogramma en de onderverdeling in financieringscategorieën en het programma voor commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Aangezien er momenteel al door zowel externe partijen als door gemeentelijke ambtenaren wordt gewerkt aan het plan, is het nodig om een voorbereidingskrediet aan te vragen. Op deze wijze zijn de voorbereidende plankosten die nodig zijn voor het project beheersbaar. Op het moment dat er een grondexploitatie is gemaakt en een complex is aangemaakt, kunnen de kosten vanuit het voorbereidingskrediet worden overgeheveld naar de grondexploitatie Nijkerkerveen. Als bijlage van dit plan van aanpak is een begroting voor fase 1 bijgevoegd op basis waarvan het voorbereidingskrediet wordt aangevraagd bij de gemeenteraad.

Ad 5. - Ontwikkelingsstrategie en Intentieovereenkomst

In deze fase van het planproces is aandacht voor betrokkenheid en participatie van grondeigenaren en betrokken marktpartijen uit het gebied van belang. Hiertoe wordt een ontwikkelingsstrategie uitgewerkt waarin is beschreven hoe de verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeente en ontwikkelende partijen/en of grondeigenaren vorm krijgen. De bandbreedte voor deze keuze ligt enerzijds tussen het volledig voor eigen risico ontwikkelen 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.

Hoewel er in dit stadium van het planproces nog geen plannen van het toekomstig gebied zijn gemaakt is het wel belangrijk om draagvlak te creëren voor zowel het totale planproces (PvA) als de programmatische opgave zoals verwoord in het Integraal Programma van Eisen (IPvE).

Hiertoe zal in deze fase met belanghebbenden bindende afspraken gemaakt worden in de vorm van een intentieovereenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de te doorlopen stappen binnen het planproces en de programmatische randvoorwaarden waarbinnen de ontwerpopgave zich dient te bevinden.

3.3.2 Ontwikkelingsmodellen

Parallel aan het opstellen van de Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden wordt gestart met het opstellen van Ontwikkelingsmodellen. Deze modellen bestaan uit:

- een kaartbeeld waarin de hoofdstructuren van het plangebied zijn opgenomen (wonen, bedrijven, voorzieningen, groen (natuur- en landschap), water, ontsluiting);
- financiële doorrekening op kengetallen;
- en een korte toelichtende tekst.

Deze modellen worden getoetst aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die voor de ontwikkeling voor de kern Nijkerkerveen worden meegegeven. Een van deze modellen wordt vervolgens bestuurlijk vastgesteld als hét Ontwikkelingsmodel voor Nijkerkerveen.

Op basis van dit gekozen model zal het planontwikkelingsproces worden 'geknipt' in de inbreidings- en de uitbreidingsopgave voor Nijkerkerveen:

1. Inbreidingsopgave: vervolgstap is het toetsen van particuliere initiatieven aan het gekozen Ontwikkelingsmodel. Passende initiatieven kunnen verder worden uitgewerkt en bijbehorende planologisch-juridische procedures worden doorlopen. Bijna gelijktijdig kan het bestemmingsplan voor bestaande kern Nijkerkerveen worden geactualiseerd;
2. Uitbreidingsopgave: vervolgstap is het opstellen van een op uitvoering gericht Masterplan. De inhoud van een dergelijk Masterplan wordt in dit PvA nader gespecificeerd.

Voordeel van deze 'knip' is dat relatief snel medewerking kan worden verleend aan particuliere initiatieven in de kern Nijkerkerveen.

3.4 Fase 2: Masterplan Nijkerkerveen

Om de uitbreiding van Nijkerkerveen te realiseren volgens de overeengekomen doelstellingen en uitgangspunten uit het IPvE is een samenhangend pakket van afspraken en instrumenten nodig, oftewel een Masterplan. Het Masterplan wordt door de gemeente opgesteld en bekrachtigd door de gemeenteraad.

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 Nijkerkerveen. 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 (voorontwerp) bestemmingsplan (het juridisch bindende planonderdeel);
4. het financieel raamwerk (de grondexploitatie waarin de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven);
5. Samenwerkingsovereenkomst(en)/contracten (bindende afspraken met betrokken partijen).

Deze onderdelen worden nader toegelicht.

Ad 1. - Stedenbouwkundig plan

Het Stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke vertaling van het ambitieniveau, zoals neergelegd in het IPvE en het Ontwikkelingsmodel. Dit plan omvat een "gedetailleerde" stedenbouwkundige verkaveling voor het gebied waarin de samenhang tussen alle ruimtelijke facetten en aspecten op harmonieuze wijze is geïntegreerd. Het geeft onder meer inzicht in de inrichting van het gebied, de situering van voorzieningen, 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, zoning, etc.);
- verkeerscirculatieplan (in het perspectief van een goede bereikbaarheid, veiligheid, hoge kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte);
- openbaar vervoer;
- parkeerplan;
- rioleringsplan en profielen voor ondergrondse infrastructuur;
- water- groenstructuur;
- uitwerking van de hoofdplanstructuur (infrastructuur, groen en water).

Ad 2. - Kwaliteitsinstrumentarium

Het Kwaliteitsinstrumentarium 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 van het proces wordt ondergebracht in het onderdeel Proceskwaliteit.

Het **Beeldkwaliteitplan** schets 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 opstellen in relatie tot de samenhang met de inrichting van de openbare ruimte.

De randvoorwaarden voor de uitwerking van de buitenruimte (het openbaar gebied) zullen worden vastgelegd in het **Inrichtingsplan Openbare Ruimte**. 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 of juist kan aansluiten. 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.

Het **Basisdocument Civiele Techniek** besteedt aandacht aan de civiel technische eisen die aan het plangebied worden gesteld. Aspecten van het Basisdocument Civiele Techniek zijn:

- inrichting openbare ruimte (bestrating, afwatering, etc.);
- bestaande en nieuwe 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.

Naast bovengenoemde producten is het ook belangrijk de **Proceskwaliteit** te waarborgen. 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);
- architectenselectie (hoe tot een evenwichtige keuze van een of meerdere architecten voor de te realiseren bouwprojecten gekomen kan worden).

Ad 3. - Bestemmingsplan

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

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt door het college vastgesteld. Op basis van dit voorontwerp zal de raadscommissie haar mening over de plannen kunnen geven. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Ad 4. - Financieel Raamwerk

De 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 zal gedurende de ontwikkeling en realisatie van het plan voortdurend een aandachtsveld blijven. Als onderdeel van deze fase zal worden opgesteld:

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

De deelplanexploitaties vormen de basis voor een uit te werken planmonitorings- en projectadministratiesysteem waarmee de ruimtegebruikuitgangspunten voor het plan en de verschillende kostenposten uit de basisexploitatie, gedurende het planproces, bewaakt 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 voor gemeentelijk beheer en onderhoud. Tevens wordt een inschatting gemaakt van mogelijke kostendragers, waaronder OZB-inkomsten.

Ad 5. - Overeenkomsten/contracten

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

De gemeente Nijkerk heeft tot op heden nog geen standpunt ingenomen over de wijze waarop de ontwikkeling van de locatie (organisatorisch) wordt vormgegeven en de wijze waarop **marktpartijen** hierbij betrokken zullen worden. In het IPvE zal een voorstel (ontwikkelingsstrategie) hiertoe worden beschreven, onderbouwt en uitgewerkt.

Voorstel is om deze marktpartij stapsgewijs te betrekken bij de planontwikkeling en realisatie van de locatie, de te onderscheiden stappen zijn:

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

Met **overige partijen** moeten afspraken worden vastgelegd over specifieke onderdelen van het plan, bijvoorbeeld afspraken ten aanzien van de gasleiding, afspraken met het waterschap en overige relevante publieke partijen.

3.5 Fase 3: Uitwerking deelplannen

Op basis van de eisen en wensen uit het Masterplan wordt gestart met de verdere uitwerking van de nog te onderscheiden deelplannen. 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 in deze fase een stedenbouwkundig- en/of architectenbureau geselecteerd die zorgdraagt voor de uitwerking van het deelplan;
- Voorlopig Ontwerp: Het resultaat van deze fase bestaat een Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp inclusief financiële onderbouwing en een indicatief plan voor de infrastructuur en de kabel- 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 gericht op uitvoering te ondertekenen (realisatieovereenkomst);
- Per deelplan/-gebied wordt een realisatieovereenkomst ondertekend tussen marktpartij en gemeente Nijkerk.

3.6 Fase 4: 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.

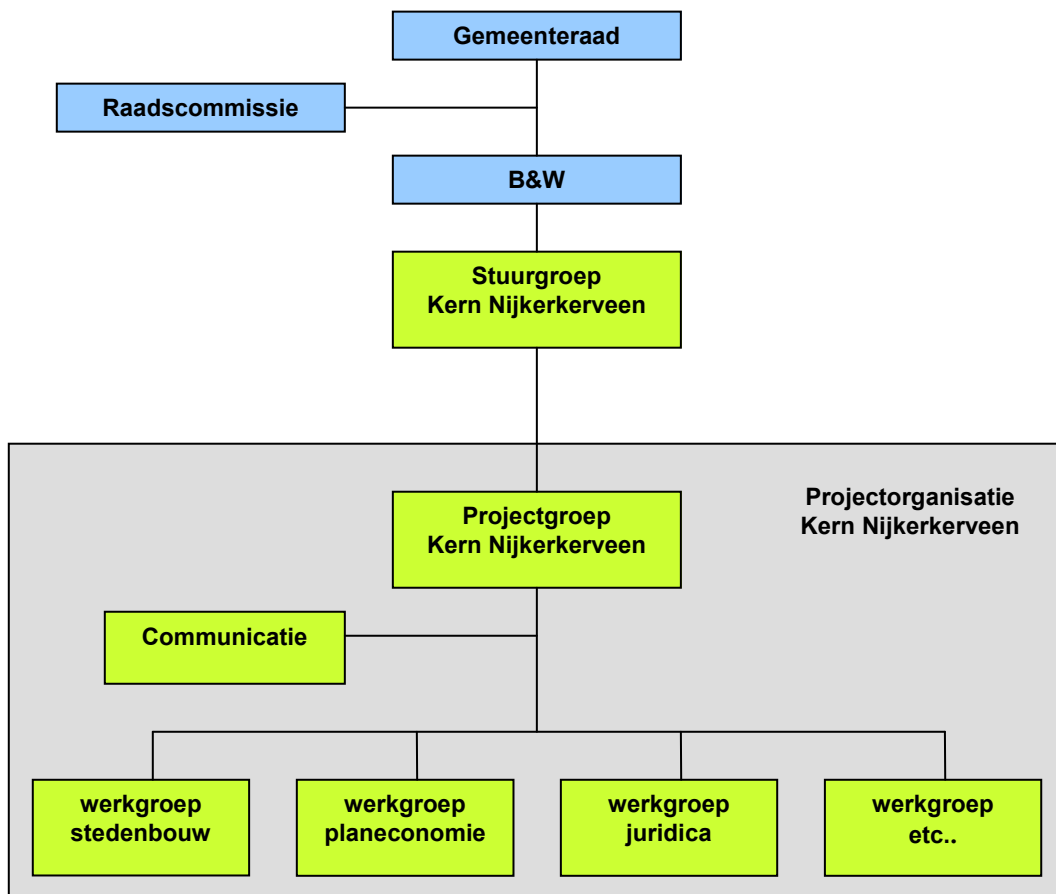
4 Organisatie

4.1 Projectorganisatie

Voor de gecoördineerde ontwikkeling en uitvoering van het project wordt een projectorganisatie ingesteld. 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 projectleider. De verschillende gemeentelijke afdelingen zullen vanuit hun (beleids)expertise onder aansturing van en in samenspraak met de projectleider een bijdrage leveren aan dit project. Inbreng van externe adviseurs en marktpartijen wordt onder aansturing van de projectleider tot stand gebracht.

De organisatiestructuur zoals hierboven verwoord functioneert onder de verantwoordelijkheid van de Stuurgroep Kern Nijkerkerveen. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Enkele belangrijke uitgangspunten betreffende 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. De projectwethouder wordt optimaal ondersteund om zijn bestuurlijke rol te nemen;
- het werkproces van de projectorganisatie dient zowel de gemeentelijke productie te faciliteren als de effectieve afstemming en samenwerking van de gemeentelijke organisatie en belanghebbenden 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.

4.2 Taken en bevoegdheden

Stuurgroep Kern Nijkerkerveen

De Stuurgroep is richtinggevend op inhoud en proces en is sturend tot het moment van de formele besluitvorming in het college cq. raad. 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 'Nijkerkerveen' bestaat uit:

- de heer R. Walet – Projectwethouder VROM (voorzitter);
- de heer H. Lambooy – Wethouder Grondzaken EZ;
- mevrouw M. van den Boorn - Manager MRO;
- de heer M. Kroon – Manager Infra;
- mevrouw A. Hoitinga - Projectleider Nijkerkerveen (secretaris);
- de heer T. van Nuland - Projectleider Nijkerkerveen (secretaris).

De Stuurgroep komt gemiddeld 1 keer per 6 weken bijeen. Afhankelijk van het moment in het proces kan er sprake zijn van extra bijeenkomsten. Zodra met de marktpartij een overeenkomst is gesloten wordt – naast de gemeentelijke stuurgroep - een externe stuurgroep opgericht.

Projectgroep Kern Nijkerkerveen

De productie van de in dit PvA omschreven (deel)producten en studies wordt gecoördineerd vanuit de Projectgroep Kern Nijkerkerveen. Hierin zijn de belangrijkste disciplines - gemeentebreed - vertegenwoordigd: stedenbouw, civiele techniek, milieu, financiën, sociaal-culturele voorzieningen, volkshuisvesting, juridica, planologisch-juridisch. Daar waar binnen de gemeentelijke organisatie sprake is van gebrek aan capaciteit en/of expertise zal – in overleg met de betreffende lijnmanager - externe deskundigheid worden ingehuurd.

De projectorganisatie staat onder leiding van de projectleider. De projectleider bepaalt ook de samenstelling van de projectgroep.

Met de verschillende vertegenwoordigers in de projectgroep zullen werkafspraken worden gemaakt over de uitvoering van de in dit PvA omschreven producten.

Projectleider

De projectleider Nijkerkerveen 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 marktpartijen. De projectleider onderhoudt – indien nodig samen met ambtelijke vertegenwoordigers - de contacten met belanghebbenden en partners in het proces.

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

Projectoverleg

Tweewekelijks overleg tussen projectwethouder en projectleider. In dit overleg wordt informatie uitgewisseld over de stand van zaken van het project en worden de eventuele knelpunten in het planproces geïnventariseerd.

Het doel van dit overleg is vooral om elkaar geïnformeerd te houden. Mochten er tijdens dit overleg knelpunten geconstateerd worden die nadere besluitvorming vereisen, dan wordt dit voorgelegd aan de Stuurgroep respectievelijk het betreffende besluitvormingsorgaan. Dit stafoverleg stelt de agenda van de Stuurgroep vast.

4.3 Lerende organisatie

Een andere doelstelling in het Plan van Aanpak is de overdracht van kennis en expertise aan de reguliere organisatie. Daar waar noodzakelijkerwijs gekozen is voor inhuur van externe deskundigen en specialisten zal ook aandacht worden besteed aan het vergroten van de kennis en expertise binnen het ambtelijk apparaat. Dit houdt in dat de methodiek van het projectmatig werken bestuurlijk en ambtelijk op een heldere manier in de gemeentelijke organisatie wordt geïntroduceerd.

5 Besluitvorming

Het project wordt aangestuurd door de Stuurgroep Nijkerkerveen. De Stuurgroep stelt het PvA en de hierop volgende producten (zoals omschreven in dit PvA) vast. De Stuurgroep behandelt alle documenten die voorgelegd worden aan het college, de raadscommissie en de raad. De bestuurlijke besluitvorming voor het project ziet er als volgt uit:

Fase 0:

- PvA vaststellen college ter informatie naar de raad;
- Voorbereidingskrediet fase 1 vaststellen door de raad.

Fase 1:

- IPvE vaststellen raad;
- Ontwikkelingsmodel vaststellen door het college;
- Ontwikkelingsstrategie vaststellen door het college;
- Communicatieplan vaststellen door het college;
- Grondexploitatie normatief vaststellen door de raad.

Fase 2:

- Masterplan vaststellen door de raad (de vijf producten).

Fase 3 en 4:

- Uitwerken en realiseren deelplannen door het college binnen gestelde kaders Masterplan.

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

5.1 Rol van de raad

De raad wordt tijdens het proces van het opstellen van een plan voor Nijkerkerveen nauw betrokken. In de fase 1 (IPvE en Ontwikkelingsmodel) zal de raad in een informele bijeenkomst worden bijgepraat over het ontwerpproces en de keuzes die daarin worden gemaakt. Het IPvE wordt immers op een later tijdstip in de raad vastgesteld waarbij de raad ook wordt geacht een keuze te maken voor een Ontwikkelingsmodel. Ook in de volgende fasen van het planproces zal de raad in formele en informele bijeenkomsten nadrukkelijk bij de planontwikkeling worden betrokken.

6 Communicatie

De ontwikkeling van het plan voor Nijkerkerveen is vooral ook een communicatie opgave. De wijze waarop het plan en het daartoe te doorlopen planproces naar buiten toe wordt gepresenteerd zal van grote invloed zijn op de acceptatie van en het draagvlak voor het plan. Het planproces bevat ook formele inspraak- en overleg situaties, die voortvloeien uit de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

De gemeente Nijkerk heeft het voornemen om de uitbreiding van Nijkerkerveen op interactieve wijze met de bewoners van Nijkerkerveen vorm te geven. Hiermee is een goede start gemaakt door samen met bewoners van Nijkerkerveen een Leefbaarheidsvisie op te stellen. Het is belangrijk om daar een goed vervolg aan te geven.

6.1 Aanpak

De gemeente wil betrokkenen en belanghebbenden intensief bij het planproces te betrekken. Hiertoe wordt een specifiek communicatietraject uitgewerkt, uitmondend in een Communicatieplan, dat de ontwikkeling van de locatie gedurende de fase van planvorming en uitwerking op een heldere en wervende wijze begeleidt. Het plan 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. Een belangrijke groep hierbij betreft de Begeleidingsgroep die tijdens het opstellen van de Leefbaarheidsvisie al bij de planontwikkeling is betrokken.

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 Projectwebsite

Voor Nijkerkerveen wordt een website ingezet als centrale drager van de communicatie. De website dient in eerste instantie om het project een 'gezicht' te geven en 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. 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 Nijkerkerveen bestaat tevens de mogelijkheid de website over te dragen aan de betrokken partijen of (toekomstige) bewoners, zodat een lokale community gevormd kan worden.

7 Planning

Een belangrijke voorwaarde bij het opstellen van een planning voor het planproces is een door het college van B&W geuite wens om zo spoedig mogelijk tot uitvoering te komen gezien de verwerving van een groot aantal percelen en het hiermee gemoeide renteverlies.

De planning op hoofdlijnen ziet er als volgt uit:

- Fase 1: Integraal Programma van Eisen + Ontwikkelingsmodellen: december – mei 2008
- Fase 2: Opstellen Masterplan: mei 2008 – mei 2009
- Fase 3: Uitwerking eerste deelplan / bestemmingsplanprocedure: 2009
- Fase 4: Start uitvoering: medio 2010

De bovenstaande planning heeft betrekking op de planvorming van het uitbreidingsgebied voor de kern Nijkerkerveen en niet op initiatieven voor de bestaande kern. De planning voor de verschillende initiatieven zal per initiatief moeten worden bekeken en zal in veel gevallen een snellere doorlooptijd kennen.

De bovenstaande planning is haalbaar mits:

- er geen bezwarenprocedure wordt gestart tegen het bestemmingsplan;
- marktpartijen bereid zijn hieraan mee te werken (vlotte onderhandelingen, ontwerp VO en DO woningontwerpen, tijdig indienen bouwvergunning etc.);
- er sprake is van voorvarende bestuurlijke besluitvorming;
- er sprake is van voldoende (interne) capaciteit.

Daar waar binnen de gemeentelijke organisatie sprake is van gebrek aan capaciteit en/of expertise zal – in overleg met de betreffende lijnmanager - externe deskundigheid worden ingehuurd.

8 Begroting

8.1 Kosten en kostendragers

De begroting (zie bijlage) voor fase 1 omvat alle kosten die worden gemaakt. Binnen deze begroting is onderscheid gemaakt in een drietal kostensoorten, te weten:

- producten;
- personele inzet (zowel ambtelijk als extern);
- middelen en proceskosten (m.n. communicatie).

In het voortraject zijn al kosten gemaakt voor de ontwikkeling van de plannen en het begeleiden van het proces. Zo is voor het opstellen van de Leefbaarheidsvisie een bedrag vrijgemaakt van € 85.000,-. De geschatte kosten voor werkzaamheden uit fase 1 van het PvA bedragen circa € 650.000,- (zie gespecificeerde begroting in bijlage 3).

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 in de jaren 2007, eerste kwartaal 2008 zal ten laste worden gebracht van de kostenpost 'Planontwikkelingskosten' (POK) dat onderdeel uitmaakt van een nog te activeren grondexploitatiecomplex voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen.

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.

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, archeologie & cultuurhistorie, waterhuishouding en natuur en milieu.

8.3 Monitoring en administratie

Bij het uitvoering geven aan onderhavig PvA 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.

De basis voor deze toetsing wordt gelegd in de grondexploitatie. In aansluiting op het PvA 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, wordt een voorstel worden gedaan voor een (digitaal) budgetbewakingsysteem dat mutaties in de exploitatie bijhoudt en regelmatig rapporteert. Dit systeem 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 portefeuillehouder is uit hoofde van zijn functie bestuurlijk verantwoordelijk voor de budgetbewaking van het project en rapporteert hierover naar de gemeenteraad;
- de projectleider is uit hoofde van zijn functie ambtelijk verantwoordelijk voor de budgetbewaking van het project en rapporteert hierover aan de ambtelijke opdrachtgever (manager MRO);
- 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 projectleider is verantwoordelijk voor het opstellen van de kostenbewakingsoverzichten op basis van de aangegane verplichtingen en uitgaven en rapporteert regelmatig in de stuurgroepvergadering de financiële stand van zaken;
- de projectleider laat zich ondersteunen door de planeconoom voor het opstellen van de grondexploitatie, de rapportage en de uitvoering van de budgetbewaking;
- jaarlijks dient een rapportage aan de gemeenteraad plaats te vinden over de financiële stand van zaken.

Bijlage 1 – Kaart exploitatiegebied

COLOFON:

Project: Kern Nijkerkerveen
Auteur: Toon van Nuland en Annemiek Hoitinga; UMC
Bijdrage: Projectgroep Nijkerkerveen; gemeente Nijkerk
Datum: 30 oktober 2007