

Startnotitie Noord Es, Zuidlaren

Datum: 12 december 2011

Versie: definitief

Opgesteld door: Amanda Roubos (OBT/Projectleider),

in afstemming met:

- Feerk Sliker (B&P/Volkshuisvesting)
- Jaap Nanninga (B&P/Natuur en Landschap)
- Harma Sijtsema (B&P/ Sociaal Beleid)
- Rob Schreibers (OBT/Stedenbouw)
- Freddy Hoogheem (GW/Civiele techniek),
- Renate Beugelink (GW/Groen)
- Gert Jan Bensink (OBT/Grondzaken)

1. Initiatief Woonborg

Sinds ongeveer 1,5 jaar denkt Woonborg na over de buurtontwikkeling van de Noord Es (voor plangebied zie kaart bijlage 1). Directe aanleiding is de behoefte om woningen van de Protestants Christelijke Stichting Bejaardenzorg (PCSB-locatie: de rijwoningen in de hoek Ericalaan / Heerdelaan) te herontwikkelen. Van daaruit is een breder plangebied geformuleerd, waarin vernieuwing wenselijk is.

KAW architecten en adviseurs heeft in opdracht van Woonborg een analyse opgesteld, uitgaand van o.a. de demografische ontwikkeling, de stedenbouwkundige situatie en de bouw- en woontechnische staat van de woningen.

De *volkshuisvestelijke* analyse laat met name een toename van het aantal senioren zien en daarmee samenhangend een veranderende woonvraag.

De *bouw- en woontechnische* analyse laat zien dat de woningen bouw- en installatietechnisch aan vernieuwing toe zijn en dat het veelal kleine woningen betreft die niet geschikt zijn voor senioren (o.a. steile trappen). De kosten om deze woningen geschikt te maken voor senioren zijn te hoog.

De *stedenbouwkundige* analyse geeft aan dat de Noord Es een ruim opgezette, groene woonwijk is met een naoorlogse bouwblokstructuur in een dorpse uitvoering. Aandachtsgebieden zijn: de PCSB-locatie, volkstuinten, Groenkamp en de schoollocatie.

Er is nog geen concreet, vastomlijnd plan. Wel heeft Woonborg aan de hand van de analyse een globale visie opgesteld. Toekomstbestendigheid is hierbij het sleutelwoord, waarbij enerzijds rekening wordt gehouden met een toename van het aantal senioren in Zuidlaren en anderzijds met de wens om een wijk te maken waarin een mix van woningtypes te vinden is, met mogelijkheden voor zowel kopers als huurders.

Woonborg wil een deel van haar bezit renoveren en op de markt brengen voor starters en kleine huishoudens. Daarnaast wil zij een deel van haar woningen slopen en opnieuw bouwen, specifiek voor de doelgroep senioren.

Woonborg wil de planvorming graag in afstemming met de gemeente Tynaarlo vormgeven.

Voor wat betreft de planning heeft Woonborg aangegeven dat zij een gefaseerde aanpak voorstaat. De PCSB-locatie wordt hierbij als eerste opgepakt (streven oplevering nieuwbouw in 2014). Aansluitend zullen de overige ontwikkellocaties worden opgepakt.

2. Gemeentelijk beleid: beoordeling initiatief en uitgangspunten voor verdere planontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het initiatief van Woonborg vanuit de verschillende relevante disciplines beoordeeld en zijn tevens de (nu nog vaak globale) randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor de verdere planontwikkeling.

Samenvattend kan gesteld worden dat het project van Woonborg voldoet aan de doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Vanuit een stedenbouwkundige optiek wordt het initiatief van Woonborg als kansrijk gezien. Dit wordt ingegeven vanuit het feit dat een aantal zwakke punten in de stedenbouwkundige structuur aangepakt / verbeterd kunnen worden.

Woonborg wil het volkstuintencomplex aan de Heerdelaan betrekken bij haar herstructureringsopgave. De vraag is of de gemeente bereid is mee te werken aan een eventuele functiewijziging voor deze locatie. Gelet op de vigerende beleidskaders/-plannen wordt geadviseerd hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

De komende jaren wil de gemeente aan de slag met de ontsluitingsweg door het gebied (Stationsweg, Bovendiepen, Eltinge, Ebbingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge). Het gaat hierbij om het vervangen van de riolering, het opnieuw inrichten (qua profiel en materiaal) van weg en voetpad, het vernieuwen van de verlichting en het opwaarderen van de groenstructuur. Aandachtspunt is dat de planontwikkeling en –uitvoering van Woonborg en gemeente op elkaar worden afgestemd.

Hierna volgt per discipline een meer uitgebreide omschrijving.

2.1 Volkshuisvesting

Het initiatief van Woonborg is in overeenstemming met de prestatieafspraken die in 2008 tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties zijn gemaakt. Hierin is ondermeer het volgende vastgelegd:

- De grootste onevenwichtigheid manifesteert zich in het segment ouderenhuisvesting. Aangezien de vraag van ouderen voor een substantieel deel huurwoningen betreft is prioriteit voor herstructurering van het bezit van SEW en Woonborg gewenst (p4).
- Naast sloop en vervangende nieuwbouw kan ook verkoop van huurwoningen in bestaande wijken en terugbouw van huurwoningen in nieuwe plannen bijdragen tot gemêleerde woonmilieus (p4).

Vanuit Volkshuisvesting wordt het initiatief van Woonborg dan ook positief beoordeeld.

2.2 Stedenbouw

Vanuit een stedenbouwkundige optiek wordt het initiatief van Woonborg als kansrijk gezien. Dit wordt ingegeven vanuit het feit dat een aantal structurele aspecten aangepakt kunnen worden. Enerzijds de wijze waarop de bebouwing en de groenstructuur reageert op de esrand en anderzijds de vernieuwing van gedeelten van de woningen ter plaatse en het profiel van de openbare ruimte. Hiermee kunnen zwakke punten uit de aanwezige stedenbouwkundige structuur verbeterd worden.

Uiteraard vergt het plan de nodige zorgvuldigheid ten aanzien van het programma, het ruimtegebruik en parkeren en de kwaliteit van de openbare ruimte. De samenhang in sfeer zou hierin een leidmotief moeten zijn. Om deze reden ligt het maken van een beeldkwaliteitplan voor de hand. Naast toetsingsinstrument voor welstand kan een dergelijk boekwerk een belangrijke rol spelen in de communicatie met burgers.

Mocht de locatie van de school onderdeel worden van het studiegebied (uitgangspunt in het gemeentelijk Integraal Accommodatiebeleid is dat obs De Schuthoek opgaat in een wijksschool/MFA op een nog nader te bepalen locatie), dan is bijzondere aandacht nodig voor de inrichting van deze locatie.

2.3 Bestemmingsplan

Het plangebied van Woonborg valt onder het Bestemmingsplan Zuidlaren Kern (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 mei 2005). Voor plekken waar ingezet gaat worden op sloop/nieuwbouw is zeer waarschijnlijk een bestemmingsplanwijziging nodig.

Woonborg staat een gefaseerd aanpak voor. Of ook de bestemmingsplanprocedure wordt gefaseerd is nog een punt van nadere afweging en afstemming tussen Woonborg en gemeente.

2.4 Grondzaken

Volkstuinen

Woonborg wil het volkstuinencomplex aan de Heerdelaan betrekken bij haar herstructureringsopgave. Deze grond is eigendom van de gemeente. De vraag is of de gemeente bereid is mee te werken aan een eventuele functiewijziging op deze locatie.

De relevante beleidsplannen van de gemeente geven de volgende informatie:

- *Sociaal beleid:* De gemeente heeft geen specifiek beleid voor volkstuinen. De adviseurs van Sociaal Beleid zijn van mening dat het aanbieden van volkstuinen niet tot de taken van de gemeente Tynaarlo behoort, omdat dit niet bijdraagt aan de doelen zoals door de raad omschreven. In de vigerende beleidsnota's van de gemeente (o.a. WMO kadernota, gezondheidsbeleid, jeugdbeleid) is het onderwerp volkstuinen geen thema / onderwerp van aandacht. Daarnaast heeft een groot deel van onze inwoners een huis met een tuin(tje).
- *Groen:* In het Groene Dorpenplan van de gemeente is het volkstuinencomplex aan de Heerdelaan gecategoriseerd als buurtgroen. Voor buurtgroen geldt de beleidslijn dat uitgifte in principe mogelijk is. Gemeentewerken is van mening dat uitgifte voor woningbouw acceptabel is, mits de nieuwbouw goed wordt ingepast in de openbare ruimte / groenstructuur, met name langs de esrand.

Verder zijn de volgende overwegingen relevant:

- *Stedenbouwkundig* gezien wordt het bebouwen van de volkstuinen acceptabel geacht, mits het een meerwaarde oplevert in de kwaliteitsverbetering van de wijk.
- *Juridisch* gezien is het mogelijk de verhuur van de tuinen te beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. De volkstuinen worden door de gemeente individueel verhuurd.
- *Alternatieven:* Naast het volkstuinencomplex in Zuidlaren (waarvan het oostelijk deel behouden blijft) zijn er nog twee volkstuinencomplexen; één aan de Jardensweg en één aan de Wilhelminalaan. Het volkstuinencomplex aan de Wilhelminalaan (deze wordt in zijn geheel

verhuurd aan volkstuinvereniging Zuid Es). is relatief groot en als centrale voorziening bedoeld voor alle inwoners uit Zuidlaren. Voor het complex aan de Wilhelminalaan geldt dat er een beperkte wachtlijst is (gemiddelde 3 personen). Over het algemeen lukt het deze mensen binnen een half jaar een tuintje aan te bieden.

Gelet op het vigerend beleid en de overige overwegingen wordt geadviseerd Woonborg de ruimte te geven deze gronden te betrekken bij haar herstructureringsopgave. Hierbij dient wel de voorwaarde gesteld te worden dat als deze gronden bebouwd gaan worden, de nieuwbouw zorgvuldig ingepast moet worden in de openbare ruimte / groenstructuur (dit ter beoordeling aan de gemeente). Verder wordt voorgesteld Woonborg de opgave mee te geven om in de verdere planvorming na te gaan of een deel van de volkstuinten gehandhaafd kunnen blijven in het te herstructureren plangebied. Voor wat betreft de uitvoering wordt voorgesteld dat de gemeente de huurders zo spoedig mogelijk informeert over de voorgenomen ontwikkeling van Woonborg en zodra bekend is of Woonborg de gronden daadwerkelijk wil overnemen van de gemeente, de gemeente in overleg met de huurders kijkt welke behoefte er is en welke alternatieven er zijn / aangeboden kunnen worden.

Grondprijs

Als Woonborg op gemeentegrond gaat bouwen, dient Woonborg op basis van het gemeentelijk grondbeleid een marktconforme, residueel bepaalde, grondprijs te betalen.

2.5 Milieu

In het gemeentelijk milieubeleidsplan is aangegeven dat de gemeente de huidige kwaliteit van de leefomgeving behoudt en waar mogelijk versterkt. Daarbij hecht de gemeente aan een hoge kwaliteit van bouwen. Dit betekent de realisatie van toekomstbestendige woningbouw met aandacht voor energiebesparing, het gebruik van duurzame materialen en een goed, gezond en comfortabel binnenmilieu.

In de hoofdstukken Civiele techniek, Landschap en Groen van de startnotitie is al ingegaan op de buitenruimte. Aandachtspunten bij de herinrichting van de buitenruimte zijn met name bodem en geluid.

Bodem

Bij eventuele grondwerkzaamheden moet aandacht zijn voor de kwaliteit van de grond met het oog op de eventuele afzet en hergebruik ter plaatse of op andere locaties. Dit kan spelen bij de nieuwbouw van woningen en de herinrichting van wegen en rioleringen in het gebied. Op basis van huidige gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (2007 - 2011) is de bodem in Zuidlaren gekwalificeerd als schoon. Indien grond naar de locatie moet worden toegebracht dan zal dit schone grond moeten zijn.

Geluid

Het 30 km/u regime blijft behouden. De geluidkwaliteit van de leefomgeving zal naar verwachting niet veel veranderen. De keuze van (ander) bestratingmateriaal kan enig effect hebben op de geluidsbeleving.

Duurzaamheid & energie

Op woningniveau bestaan er in deze wijk veel kansen voor duurzaamheid en energiebesparing. Een deel van de voorraad wordt vervangen en een deel wordt gerenoveerd. In het gemeentelijk beleidsplan duurzaam bouwen is voor nieuwe woningbouw een ambitie neergelegd. De gemeente hecht eraan dat nieuwe woningen op zogenaamd actief niveau worden gerealiseerd. Deze ambitie komt overeen met een GPR-gebouwscore van 7.0.

Bij een projectmatige aanpak van woningbouw, nieuwbouw en herstructurering zoals het project Noord Es wil de gemeente bij aanvang van het planproces afspraken vastleggen over de na te streven ambities. GPR-gebouw maakt dit mogelijk, waarbij de duurzaamheidsaspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden onderscheiden.

Woonborg zelf heeft ook ambities op het gebied van duurzaam bouwen en heeft met de provincie Drenthe de prestatieovereenkomst energie 2007-2013 afgesloten. In het kader van de ontwikkeling Noord Es kan deze overeenkomst een basis bieden voor afspraken over nieuwbouw en met name ook renovatie van woningen, waarbij GPR-gebouw als hulpmiddel wordt ingezet en om deze vast te leggen en te toetsen.

De gemeente bereid een aanpak voor gericht op energiebesparing door particuliere woningeigenaren. Het is wenselijk om te bekijken of het particulier woningbezit binnen Noord Es kan meeliften bij het renovatieproces en met name bij de uitvoering van energiebesparende maatregelen.

2.6 Civiele techniek

Water

De gemeente moet de Stedelijke Wateropgave (SWO) voor Zuidlaren nog in beeld brengen / bepalen. Wel is bekend dat in dit gebied nog niet geheel wordt voldaan aan de uitgangspunten van de SWO (oppervlakte waterberging) en er komen in dit gebied ook waterklachten voor. Het is wenselijk om na te gaan of in de herstructurering zich kansen voordoen om de huidige waterproblemen op te lossen. Als door de herstructurering het aantal vierkante meters verhard oppervlakte toeneemt, moet dit gecompenseerd worden met extra berging. Voor het plan zal een watertoets moeten worden uitgevoerd bij het waterschap.

Conclusie: Het initiatief van Woonborg is niet strijdig met het waterbeleid, mits goed afgewogen met betrekking tot de watertoets / berging en afvoer van hemelwater / grondwater. Hierover is nadere afstemming gewenst in de verdere uitwerking van de plannen.

Riolering

De komende jaren wil de gemeente de riolering in de oude omleidingroute van de Zuidlaardermarkt vervangen door een gescheiden stelsel (is nu nog een gemengd stelsel). De route start bij de kruising Stationsweg, Bovendiepen, Eltinge, Ebbingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge tot aan de Groningerstraat. De wens is om dit geheel aan te pakken, of dit ook mogelijk zal zijn is nog niet bekeken. Deze werkzaamheden staan gepland rond 2013 of 2014.

- Er moet nog een afkoppelplan worden opgesteld.
- Voor het vernieuwen van de riolering is het belangrijk om te weten of er uitbreiding in de woningbouw en verharding komt. Is er hoogbouw gepland?
- Zijn er nu zinken dakgoten toegepast en worden deze vervangen?
- Zijn er duurzame ontwikkelingen, wat voordelen geeft in het waterverbruik of opslag/ berging van water in het gebied, zoals bijvoorbeeld groene daken?

Wegen/verkeer

In combinatie met het vervangen van de riolering zullen ook de wegen vernieuwd worden. De nieuwe inrichting zal passen bij het 30 km/u regime dat op de route geldt. De gemeente wil de huidige asfaltwegen vervangen door klinkerwegen. De voetpaden worden vernieuwd, maar er is nog niets bekend over de vormgeving of het materiaal gebruik.

Parkeren

In de verdere uitwerking van de plannen moet nagegaan worden welk effect de herstructurering heeft op de parkeerbehoefte en de aanwezige parkeerruimte in het gebied. De gemeente hanteert de ASVV voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Bij een toename van de parkeerbehoefte of een verlies aan parkeerplaatsen dient de initiatiefnemer er zorg voor te dragen dat de benodigde parkeerruimte gerealiseerd/gecompenseerd wordt. Hierbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd worden.

Verlichting

De gemeente wil de straatverlichting langs de Bovendiepen, Eltinge, Ebbingekamp, Heerdelaan en Borgwallinge vervangen, waarschijnlijk door led-verlichting. Dit zal worden uitgevoerd in combinatie met de wegreconstructie.

Kabels en leidingen

- Het waterleidingbedrijf heeft aangegeven tijdens de rioolvervanging de waterleiding in het gebied te willen vernieuwen, de afgelopen jaren zijn er problemen geweest met de asbestcement(AC) leiding.
- Het is niet bekend of de andere nutsbedrijven kabels en leidingen willen vernieuwen.

Conclusie: in het plangebied van Woonborg gaat de gemeente de komende jaren aan de slag met het vernieuwen van de riolering en in het verlengde daarvan met het herinrichten van de

hoofdontsluitingsweg, inclusief voetpaden en verlichting. Nadere afstemming is gewenst tussen de planontwikkeling en –uitvoering van de gemeente en die van Woonborg.

2.7 Landschap en Groen

Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

In het LOP wordt geconstateerd dat er sprake is van: “Bepaalde ingepaste dorpsrand van de woonwijken op de Noorderesch” (deelgebied Hondsrug). Als ambitie is geformuleerd: “Versterken van de rand van de Noorderesch met beplanting, ondermeer om de woonwijk van Zuidlaren beter in het landschap te voegen”. Partijen dienen bij de verdere uitwerking en beoordeling van de plannen rekening te houden met dit uitgangspunt.

De schoollocatie obs De Schuthoek maakt geen deel uit van de huidige plannen van Woonborg. Mocht deze locatie in de toekomst tot herontwikkeling komen, dan geldt hiervoor als uitgangspunt dat er een duidelijke, ontworpen begrenzing esrand/openbaar gebied en woningbouw dient te komen.

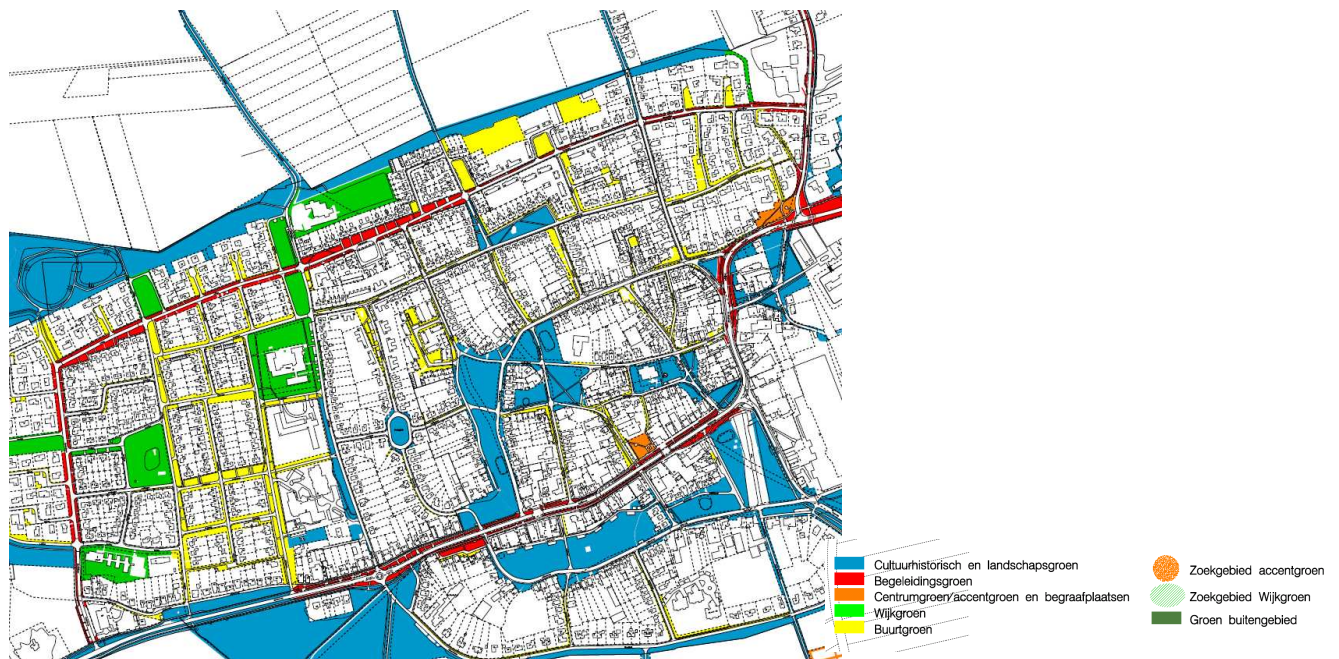
Bomenstructuurplan

Binnen de bomenstructuur is sprake van differentiatie. Er wordt gesproken over cultuurhistorische, primaire en secundaire structuren. De ontsluiting via Eltinge, Ebbingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge, Bovendiepen, Julianalaan vormt de ‘ruggengraat’ van de aanliggende woonwijken en worden daarom als secundaire structuur aangemerkt.

Definitie secundaire structuur: een structuur van minimaal wijkoverschrijdend belang door zijn landschappelijke, natuurlijke, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige functie en waar een forse bomenstructuur wenselijk is om dit belang te onderstrepen en die elke wijk een eigen karakter geven.

Groene Dorpenplan

Het Groene Dorpenplan (nog niet door de raad vastgesteld) omschrijft en benoemt de groene structuren van de kernen en legt verbanden tussen deze structuren. Het stelt daarmee kaders voor toekomstige groene ontwikkelingen in de kernen. Het Groene Dorpenplan richt zich alleen op het gemeentelijk groen binnen de kernen. Het groen in de kern is onder te verdelen in vijf categorieën. De structuren zijn bepaald aan de hand van het gebruik en geschiedenis van het groen.



Het groen langs de Eltinge, Ebbingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge, Bovendiepen wordt gecategoriseerd als begeleidingsgroen. Dit is groen dat is gebruikt om de nadruk op een bepaalde (verkeers-) route te leggen of om de herkenbaarheid van een bepaalde buurt te vergroten. Over het algemeen bestaat dit groen uit grasstroken met bomen of uit vakken met lage beplanting en hagen. Het groen mag de verkeersveiligheid niet belemmeren.

In de huidige situatie wordt een groot deel van de route begeleid door grasbermen met bomen. Op bepaalde plekken wordt deze structuur onderbroken door (verouderde) plantvakken met hagen/laag groen.

Bij gemeentewerken, team groen staat het in de planning om in navolging van een herinrichting van de wegstructuur de groenstructuur langs de **gehele** (omleidingsroute) Eltinge, Ebbingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge, Bovendiepen te optimaliseren.

Hierover is nadere afstemming nodig – zowel ten aanzien van planontwikkeling als planuitvoering - tussen Infrastructuur, Verkeer en Vervoer, Groen en Woonborg. In het kader van het project herstructurering Noord Es Zuidlaren heeft het deel ter hoogte van de Heerdelaan 1^{ste} prioriteit wat betreft herinrichting groenvoorzieningen.

In de woonwijk zelf is een aantal grote/volwassen bomen, zowel mooie solitaire als ook groepen, aanwezig. Daar waar het van toepassing is dienen deze bomen zoveel mogelijk behouden/ingepast te worden.

Speelruimteplan

Voorgesteld wordt om in de verdere planontwikkeling samen met Woonborg na te gaan welk effect de herstructurering heeft op de behoefte ten aanzien van de leefomgeving c.q. speelruimte en hoe hierop ingespeeld kan worden.

In gebruik genomen gronden

Voorgesteld wordt om in dit project de mogelijkheden te onderzoeken om de in gebruik name van gemeentelijke groen op te pakken.

Overig

Aan de Groenkamp zijn in het najaar van 2010 de bestaande bomen (lijsterbessen) vervangen door Krenten. In dit project de mogelijkheden onderzoeken om de geplante bomen op te nemen in de gewijzigde inrichting openbare ruimte.

Proces

Het project van Woonborg wordt beschouwd als een bouwplaninitiatief. Woonborg heeft nog geen concreet, vastomlijnd plan. Wel heeft Woonborg in samenwerking met KAW aan de hand van een brede analyse (volkshuisvestelijk, bouwtechnisch en stedenbouwkundig) een visie opgesteld.

Woonborg wil de verdere planvorming graag vormgeven in afstemming met de gemeente Tynaarlo.

Woonborg voorziet de volgende processtappen / planning:

- stap 1: opstellen visiedocument (december 2011 – februari/ maart 2012)
- stap 2: opstellen stedenbouwkundig ontwerp + beeldkwaliteitplan 1^e fase & bestemmingsplan 1^e fase (maart – juni 2012)
- stap 3: start BP procedure 1^e fase (juni 2012)

Coördinatie

De plannen van Woonborg zullen in gaan grijpen op de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Het is daarom belangrijk dat hierover in een vroegtijdig stadium overleg en afstemming plaats vindt met de gemeente. Daarnaast wil de gemeente zelf de komende jaren aan de slag met de herinrichting van de ontsluitingsroute (riolering, materialisering, verlichting en groen), die voor een deel door het plangebied van Woonborg loopt. Het verdient de voorkeur beide ontwikkelingen zowel qua inhoud als planning/uitvoering op elkaar af te stemmen.

Voorgesteld wordt een projectleider van het OBt de opdracht te geven om:

1. de planontwikkeling van Woonborg te (laten) beoordelen en begeleiden;
2. zorgen dat de planontwikkeling en –uitvoering van Woonborg en Gemeentewerken op elkaar wordt afgestemd.

De belangrijkste coördinatietaken zijn:

- het adviseren over en beoordelen van het ontwikkelingsscenario, stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan;
- afspraken maken met Woonborg over het ambitieniveau ten aanzien van duurzaam bouwen (GPR-score);

- het verkopen van gemeentegrond (indien van toepassing);
- het inhoudelijk en procesmatig op elkaar afstemmen van het planontwikkeling- en communicatietraject van de gemeente (t.a.v. herinrichting hoofdontsluitingsweg inclusief bijbehorende groenstructuur) en Woonborg (ontwikkellocaties);
- het adviseren over en beoordelen van het (voorontwerp) bestemmingsplan;
- het organiseren/coördineren van de BP-procedure;
- het voorbereiden van de vereiste gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming.

Naast de inzet van de projectleider is, is hiervoor de betrokkenheid van de volgende disciplines vereist:

- stedenbouw adviseur (OBT)
- adviseur grondzaken/grondverwerver (OBT)
- beleidsmedewerker planontwikkeling (OBT)
- beleidsmedewerker milieu (BMV)
- beleidsmedewerker infra (GW)
- beleidsmedewerker groen (GW)
- communicatiemedewerker (OBT)

Uren-/kostenraming en dekking

De inzet/betrokkenheid van de beleidsmedewerkers van BMV, B&P en GW is afhankelijk van de fase van planontwikkeling en maakt deel uit van de reguliere werkzaamheden (hoeven niet separaat gedekt te worden). De inzet/werkzaamheden van het OBT dienen wel afzonderlijk gedekt te worden.

Een deel van de werkzaamheden van het OBT kan op basis van de exploitatiewet / nieuwe WRO via een anterieure overeenkomst in rekening worden gebracht van de initiatiefnemer. Dit betreft de werkzaamheden in stap 2 en 3. De overige kosten (stap 1) zullen (in eerste instantie) gedekt moeten worden via het OBT budget initiatieven. Als in het kader van de planontwikkeling grond van de gemeente wordt verkocht aan Woonborg, dan kunnen de niet-verhaalbare plankosten gedekt worden via de opbrengsten van de grondverkoop.

In onderstaand overzicht wordt aangegeven hoeveel inzet/uren voor de verschillende werkzaamheden wordt geraamd en in op welke manier deze (in eerste instantie) gedekt kunnen worden.

Werkzaamheden stap 1	Urenraming (uren)
- het adviseren over en beoordelen van de planontwikkeling Woonborg	40 (sa) 20 (ag)
- het coördineren van de advisering - afstemmen planontwikkeling, -uitvoering en communicatie Woonborg en gemeente - laten opstellen overeenkomsten (verkoop, anterieur) - voorbereiden bestuurlijke besluitvorming	100 (pl) 8 (ca)
- afspraken maken met Woonborg over het ambitieniveau ten aanzien van duurzaam bouwen (GPR-score) en het verkennen van de mogelijkheid om het particulier woningbezit binnen Noord Es mee te laten liften bij het renovatieproces (m.n. bij de uitvoering van energiebesparende maatregelen).	n.v.t. (via beleidsuren gedekt)

pl = projectleider
sa = stedenbouwkundig adviseur
ag = adviseurs grondzaken
ca = communicatieadviseur

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de niet-verhaalbare inzet geraamd worden op circa 170 uur. Omgerekend (bij een uurtarief van 90 euro/uur) betekent dit een bedrag van circa € 15.000,- aan planontwikkelingskosten. Voorgesteld wordt deze kosten in eerste instantie te dekken uit het budget

initiatieven. Als in het kader van de planontwikkeling grond van de gemeente wordt verkocht aan Woonborg, dan kunnen de niet-verhaalbare plankosten gedekt worden via de opbrengsten van de grondverkoop.

Communicatie

Buurtbewoners zijn door Woonborg via een informatiemarkt begin 2011 en een nieuwsbrief op de hoogte gebracht van de voornemens. Inmiddels is er ook een klankbordgroep opgericht, waarin woningeigenaren en huurders van Woonborg plaatshebben.

De gemeente heeft haar eigen verantwoordelijkheid om de huurders van het volkstuintencomplex aan de Heerdelaan te informeren over de planontwikkeling.

Voor de herinrichting van de hoofdonthoudingsweg (Eltinge, Ebbingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge, Bovendiepen), inclusief voetpaden, verlichting en groen wordt door gemeentewerken een afzonderlijk communicatietraject doorlopen. Dit zal met Woonborg worden afgestemd.