



COLLEGEVOORSTEL
(Adviesformulier)

Digitaal bestand: CH 22-05-2014 AF

Agendanummer:
In te vullen door Secr.

24.8

Afd./Team : P&P
Opsteller : C.Hofman
Toestelnr. : 7370
Datum : 22 mei 2014

Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	keuzelijst
Portefeuillehouder	A. de Jonge	
Onderwerp	Voorlopig Ontwerp Helbergen	

Ontwerp-besluit

In te stemmen met het Voorlopig Ontwerp voor Park Helbergen

Dekking	n.v.t.
Programmabegroting wijziging	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee
Beheersbegroting wijziging	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee

Besluit openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja, met één week embargo
Advies openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	
Actieve voorlichting	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	
Ondernemingsraad	<input type="checkbox"/> t.k.n.	<input type="checkbox"/> advies	<input type="checkbox"/> instemming <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.

	Akkoord-paraaf		Pfh.	S	B	W1	W2	W3	W4
Teamleider		akkoord							
Afd.hfd.		bespreken							

Overleg gevoerd met:	Afd./team/naam: projectgroep Helbergen Externe partij/adviesraad e.d.:
-----------------------------	--

Verdere procedure

	Datum				
		<input type="checkbox"/> beeldvormend	<input type="checkbox"/> oordeelsvormend	<input type="checkbox"/> presentatie	<input type="checkbox"/> informierend
Forum		<input type="checkbox"/> adviserend	<input type="checkbox"/> technisch blok keuzelijst		
Raad		<input type="checkbox"/> ja (concept-rv bijgevoegd)	<input checked="" type="checkbox"/> nee		

BESLUIT d.d.:

- Conform advies
 Aangehouden

*10/6 2014 J. Verkeering onder maatsch. Adv.
 aanvullen (wat is positief erover?)
 zie blz 3 RR*

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding

Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan de totstandkoming van het Voorlopig Ontwerp (VO) voor Park Helbergen samen met omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden. Dit bijzondere participatietraject is een leertraject geweest met een mooie opbrengst. Het VO (bijlage 1) wordt uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp (DO). Dat is de basis voor het bestemmingsplan dat na de zomer in procedure wordt gebracht.

Beoogd effect

In samenspraak Park Helbergen ontwikkelen.

Argumenten

1. Het VO is in participatie ontwikkeld en past bij onze veranderende rol

Vanaf maart 2013 zijn we met 3 groepen (voor wonen, groen en tijdelijke invulling) aan de slag gegaan om te komen tot een ontwerp voor Park Helbergen. Met begeleiding van Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten is het VO tot stand gekomen. Dit bijzondere en inspirerende participatietraject heeft een heel ander beeld opgeleverd dan onze eigen stedenbouwkundige in eerste instantie voor ogen had. In bijlage 2 zijn de eerste schetsen van de stedenbouwkundige gevoegd. Dit is overigens inherent aan een dergelijk proces waarin de samenleving vanaf het eerste begin volledige inspraak heeft.

2. Het VO is in het Bestuurlijk Projectenoverleg (BPO) goed ontvangen

Op 15 april 2014 is het VO in het BPO besproken en goed ontvangen. Het proces voor Helbergen wijkt af van het proces dat bij andere gebiedsontwikkelingen wordt gevolgd. Daar is waardering voor. Wel is geadviseerd om het VO nog voor te leggen aan het college zodat vastligt dat er binnen de kaders wordt gebleven.

3. Het VO past binnen de wettelijke en gemeentelijk kaders

Omdat vanaf de visie zoals gepresenteerd in het Forum van 1 juli 2013, de projectgroep met expertise op gebied van onder- en bovengrondse infrastructuur, groen, onderhoud/beheer, financiën, ruimtelijke en

juridische procedures is aangehaakt en continu heeft getoetst of de ideeën passend zijn binnen de wettelijke en gemeentelijke beleidsregels kan nu ingestemd worden met het voorliggende VO.

Kanttekeningen

Een dergelijk participatietraject vraagt veel van onze organisatie en medewerkers

Met de projectgroep, ambtelijk opdrachtgever en leidinggevende in de lijn hebben we het traject tot nu toe geëvalueerd. Het traject heeft geleid tot een breed gedragen (zowel door belangengroepen als omwonenden) ontwerp, dat behoorlijk afwijkt van het oorspronkelijke ontwerp. Het resultaat is positief. Uit de evaluatie komen niettemin een aantal verbeterpunten naar voren die vooral van belang zijn voor het proces, en meegenomen zullen worden bij toekomstige participatietrajecten. De belangrijkste verbeterpunten zijn:

1. Een gezamenlijk eindbeeld hebben en vaststellen
2. De belangen van tevoren inventariseren
3. De projectleider kan geen dubbelrol vervullen, dus een aparte zelfstandige procesbegeleider inzetten
4. Zorgdragen voor weinig interventies van de bestuurlijk opdrachtgever
5. De afspraken en spelregels van tevoren neerleggen
6. Omdat het veel van de medewerkers vraagt zorgen dat er ontwikkelingsmogelijkheden en opleiding komt

We vinden (burger)participatie wenselijk, dus gaan we er mee door. Alleen wordt de vorm iets aangepast. Per project kijken we op welke wijze we (burger)participatie vorm geven. We werken bij Helbergen nu met een adviesgroep, waarbij we van te voren duidelijk hebben gemaakt wat van hun wordt verwacht en wat hun rol is. De leden moeten akkoord zijn met deze 'spelregels' om te mogen participeren in de adviesgroep. Van de gemeente uit is een procesbegeleider ingeschakeld. Dat is een concreet gevolg van wat we hebben geleerd en aangepast: iedereen duidelijk in zijn rol zetten en geen gemengde rollen.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Het vervolg is dat we met 1 adviesgroep verder gaan. Hiervoor konden omwonenden, toekomstige bewoners, verenigingen zich opnieuw aanmelden via de website die sinds een maand in de lucht is: www.parkhelbergen.nl. De adviesgroep komt 2x bij elkaar om te adviseren over het DO. Het DO is de basis voor het bestemmingsplan, die na de zomer in procedure wordt gebracht.

Communicatie vindt plaats via de website en de digitale nieuwsbrief.

Het VO wordt actief aangeboden aan de pers.

Rapportage/evaluatie

Structureel via de Notitie gebiedsexploitaties en incidenteel wanneer besluitvorming is vereist.

Personele consequenties

Er wordt gewerkt conform de werkplannen en via TIM worden uren bijgehouden.

Financiën

De exploitatie ziet er als volgt uit, bedragen zijn x € 1000,-:

	Begroting	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Verwerving en aankoop	379	379	0
Milieu, bodem, geluidvoorziening	68	14	54
Bouw- en woonrijpmaken	5.134		5.134
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	2.713	173	2.540
Overige kosten	797	3	794
Rente	34	28	6
Mutatie reserves	204		204
Totaal kosten	9.330	597	8.732
Verkoopopbrengsten	11.064		11.064
Subsidie-inkomsten	38		38
Overige opbrengsten			0
Totaal opbrengsten	11.101	0	11.101

Dit geeft over de totale looptijd van het project het volgende beeld.

	31-12-2013	31-12-2012
Boekwaarde	597	434
Nog te realiseren kosten	8.732	8.975
Nog te realiseren opbrengsten	11.101	11.064
Exploitatiesaldo	1.771	1.655
Stijging kosten	890	780
Stijging opbrengsten	884	827
Saldo rente-Invloed	-268	-293
Exploitatiesaldo 31-12-2010	1.497	1.409
Contante waarde	653	696

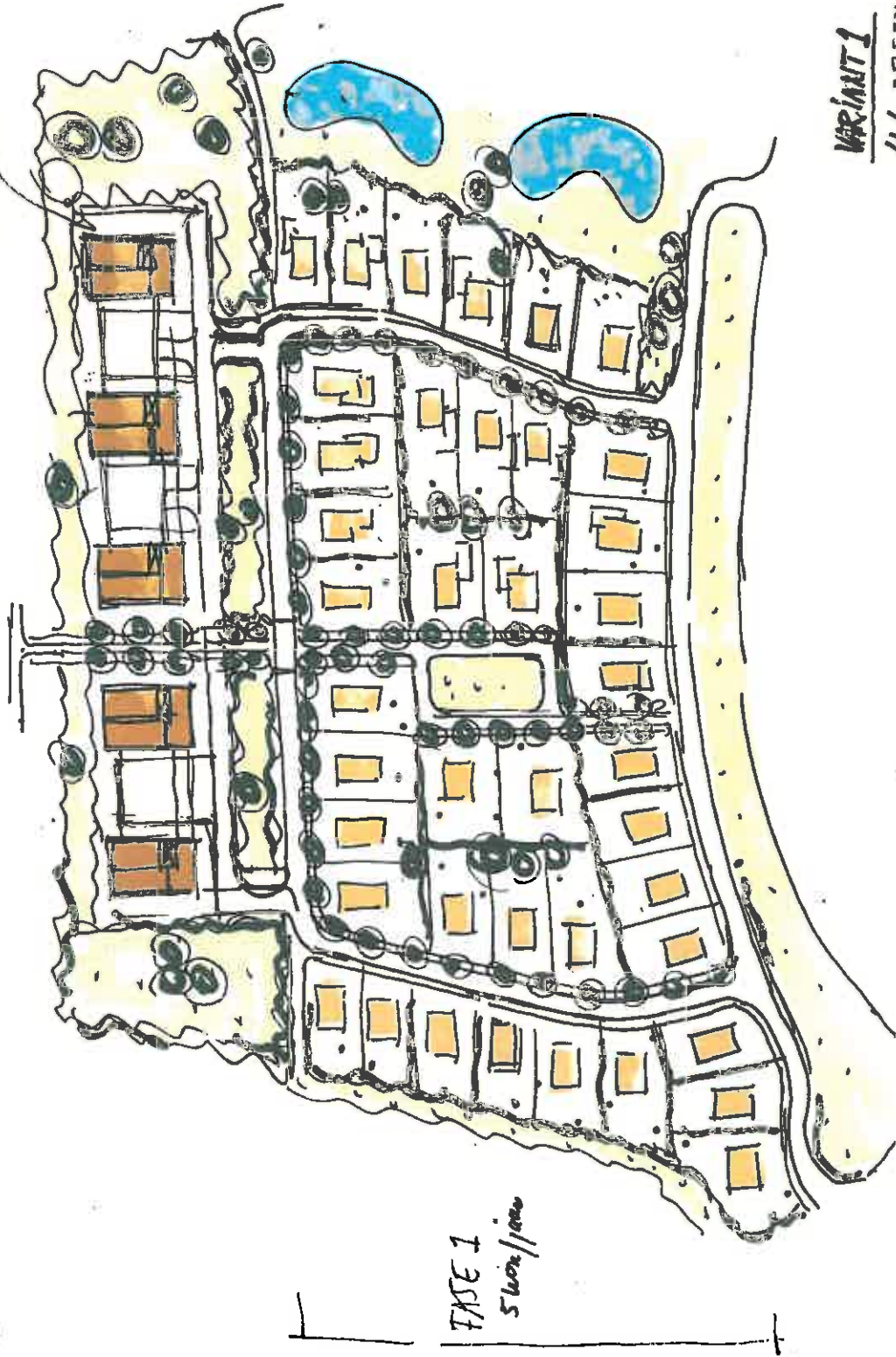
Het verwacht resultaat verandert niet noemenswaardig. De geraamde kosten bouw- en woonrijpmaken zijn, in tegenstelling tot de andere exploitaties, op basis van kengetallen. Als het Voorlopig Ontwerp is vastgesteld, zullen de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken op basis van civieltechnische berekeningen worden geraamd.

Bijlagen

1. Het Voorlopig Ontwerp Park Helbergen
2. Stedenbouwkundige schetsen opgesteld voorafgaand aan participatietraject

Yssel

7 LIGEN APPARTEMENTEN
FASE 2



FASE 1
5 LIGEN APPARTEMENTEN

VARIANT 1

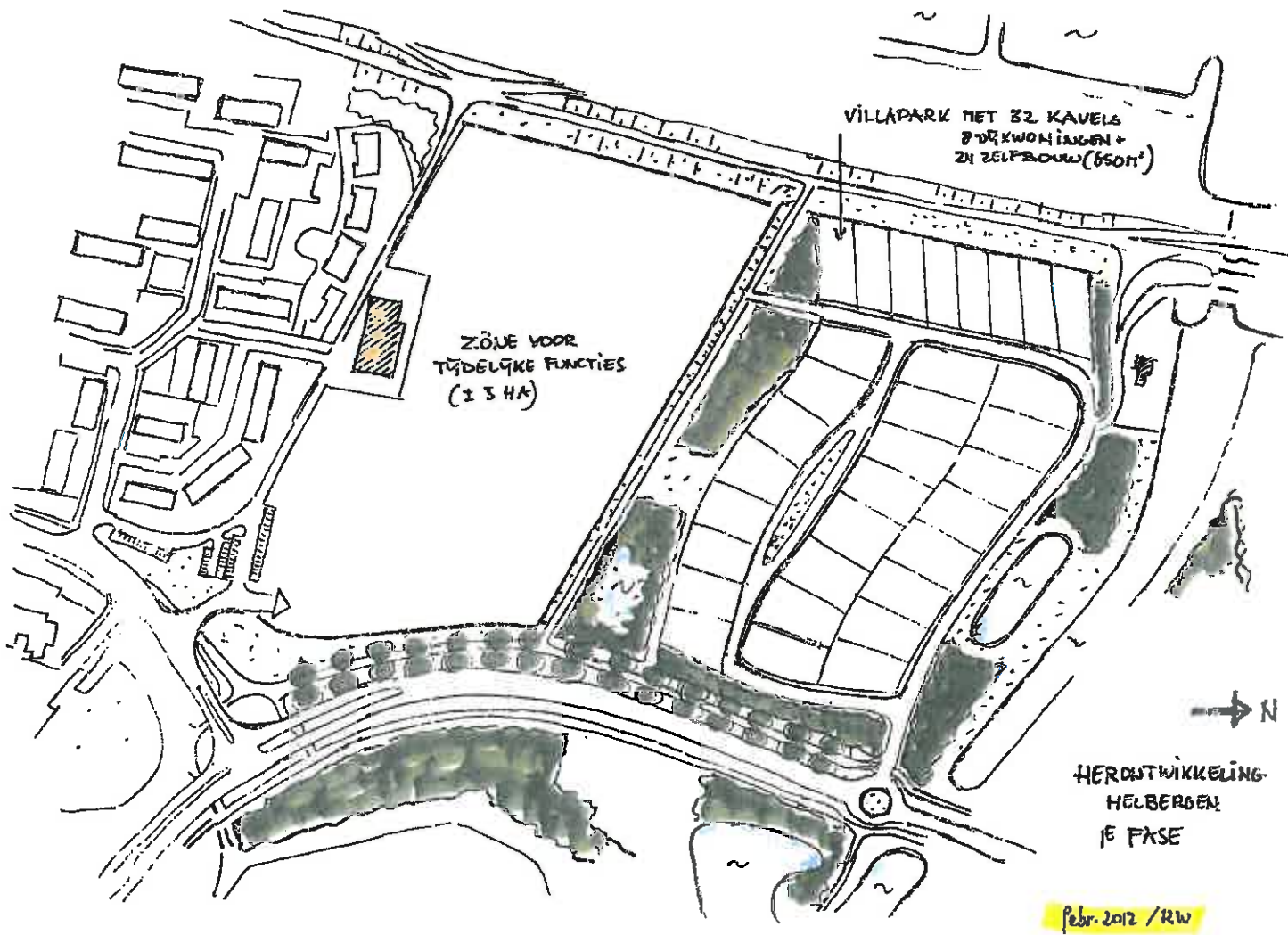
41 ZELFSTONDS (EKOLOGISCH BEWONEN)

105 APPARTEMENTEN (21 3DE HOOFD)

146



Yssel



aan de Yssel in noordelijke deel

