

PLAN VAN AANPAK UITVOERING CENTRUMPLAN VENHUIZEN

gemeente Drechterland



PLAN VAN AANPAK UITVOERING CENTRUMPLAN VENHUIZEN



DOEL

- Vormgeven aan de centrumvisie en daarmee aan een vitaal en aantrekkelijk Venhuizen
- Opzetten samenhangend stappenplan om tot uitvoering van de ambities van het Centrumplan Venhuizen te komen
- Aangeven prioritering in de deelprojecten
- Per deelproject een specifiek stappenplan opzetten zodat acties en actoren in de tijd worden gezet en onafhankelijk van elkaar kunnen worden uitgevoerd
- Specifiek aandacht voor communicatie met allianties en omwonenden

ZICHTBAARHEID

- De zichtbaarheid van eerste resultaten is van belang. Hiermee wordt vertrouwen gegeven aan de gemeenschap en krijgen ze aanwijsbare vernieuwing waar ze trots op kunnen zijn. De zichtbaarheid wordt op drie manieren georganiseerd. Ten eerste in de media; laten weten dat we van start gaan met het opstellen van plannen om tot de vernieuwing te komen. De eerste berichten kunnen begin 2019 worden gepubliceerd. Ten tweede worden voor de eerste projecten mensen (Alliantie, buurtbewoners, belanghebbenden) uitgenodigd. Ten derde zal er een maquette worden opgesteld waar in combinatie met een poster de ontwikkeling in de planvorming kan worden gevolgd.
- De vernieuwing zal onder de aandacht worden gebracht door een nieuwsbrief en een uitnodiging voor een eerste

bijeenkomst met de Alliantie/het dorp. De boodschap: We zijn gestart en u wordt erbij betrokken!

- Een beeldend middel om de vernieuwing zichtbaar te maken is een maquette. De maquette wordt geleidelijk bijgewerkt en op die manier kunnen de belangstellenden zien wat en waar er iets speelt. Er kan met een vlaggetje worden aangeduid dat er aan een plan wordt gewerkt. Het vlaggetje wordt vervangen door een schetsvoorstel op het moment dat deze er is. Enzovoort.
- Fysiek zichtbare ontwikkelingen liggen met namen op en rond het nieuwe dorpsplein. Hier wordt middels de prioritering van uit te werken deelprojecten op aangestuurd.

VERSTERKING GEMEENSCHAP VENHUIZEN

- Ontwikkeling woningen voor mensen die in het dorp willen blijven of vestigen
- Op peil houden/brengen van voorzieningen als onderdeel van de leefbaarheid in het dorp
- En daarom een Klankbordgroep, Werkgroepen en andere samenwerkings- en afstemmingsmomenten samenstellen.
- In overleg met de procesmanager Vitale Dorpen worden de Allianties hier actief bij betrokken.

ALTIJD AF

- Een aandachtspunt bij de uitwerking van deelprojecten is het 'Altijd Af' principe. Dat houdt in dat een project of een deel van een project bij een eventuele stop voldoende kwaliteit biedt. Bijvoorbeeld dat wanneer het bouwproject op

de Gemeentehuis-locatie na een eerste fase stopt er voldoende kwaliteit is voor de wel gerealiseerde woningen.

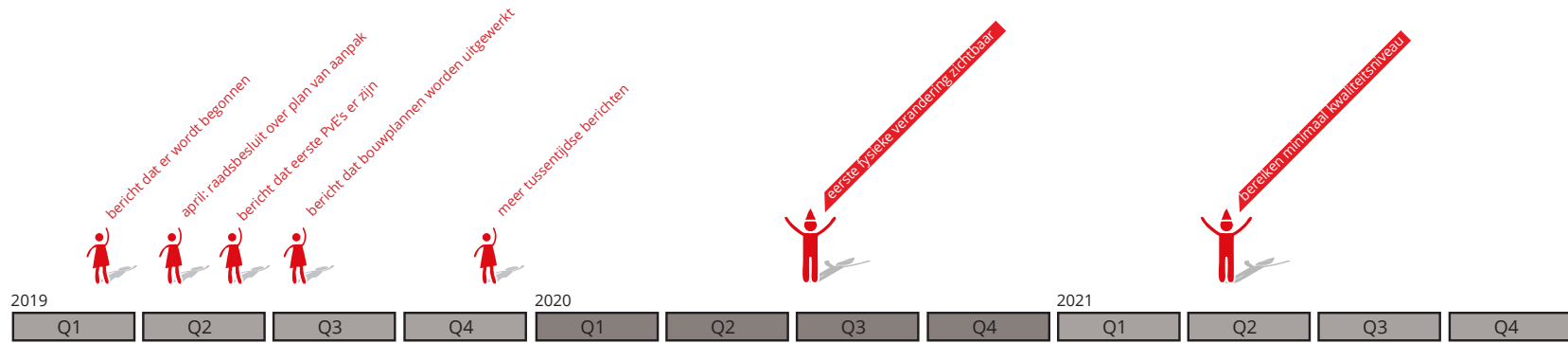
VOORBEREIDEN DEELPROJECTEN

- Opzetten projectgroep en stuurgroep om snel gezamenlijk een aantal acties af te stemmen:
 - Afbakenen eerste twee projectgebieden ('t Skitteljacht en gemeentehuis/Roode Leeuw)
 - Verfijnen plan van aanpak en vastleggen succesmomenten
 - Opstellen communicatieplan incl participatieproces (+ spelregels)
 - Vaststellen dat de maquette onderdeel van het communicatieproces is
 - Uitnodigen klankbordgroep
 - Opstarten bestemmingsplanprocedure voor locatie gemeentehuis en omgeving
- Eerste opzet van een GREX-systematiek voor de eerste twee (her)ontwikkelplannen. De hieronder beschreven deelprojecten kunnen parallel worden uitgevoerd, maar op gezette momenten worden de resultaten van rekenen & tekenen aan elkaar gekoppeld om een totaalbeeld van de financiën te creëren.
- M.b.v. liggend marktonderzoek een bouwfaserings (hoeveelheden af te zetten woningen per jaar) opstellen. Dit is belangrijk bij het opzetten van bijvoorbeeld het bouwplan voor de Gemeentehuis-locatie.

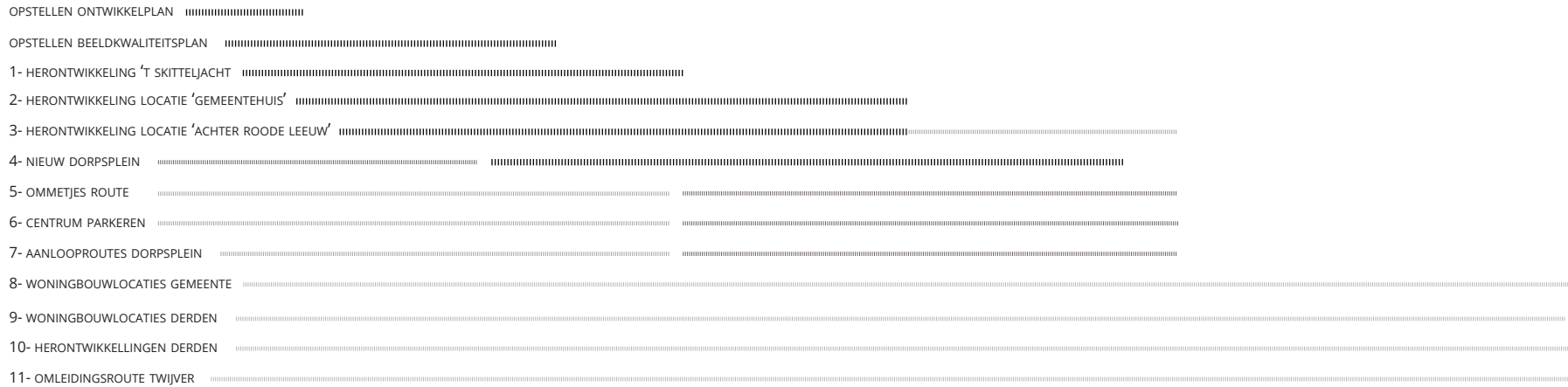
OPZET UITVOEREN CENTRUMPLAN VENHUIZEN

- Opzet fasering om snel eerste zichtbare resultaten van vernieuwing te zien
- Naast een snel eerste resultaat wordt het momentum gedefinieerd van het bereiken van het minimaal gewenste kwaliteitsniveau
- Aangeven waar actief op kan worden gestuurd
- En welke initiatieven kunnen worden begeleid
- Het is een dorpsproject dus het dorp moet goed bij de opzet en uitvoering van de deelprojecten worden betrokken. Communicatie met allianties en omwonenden is daarmee belangrijk
- Een participatiestrategie is onderdeel van het communicatieplan





PROJECTEN



BESTEMMINGSPLANPROCEDURES



STAPPENPLAN ONTWIKKELPLAN (UITWERKING CENTRUMPLAN)

OPSTELLEN ONTWIKKELPLAN

Het doel van het Centrumplan Venhuizen is het formuleren van ambities en acties die tot een bijdrage aan een vitale toekomst bijdragen. De ambities zijn verwoord in het vastgestelde Centrumplan Venhuizen en o.a. opgetekend in een visiekaart en een globaal stedenbouwkundig plan. Dit plan laat de samenhang tussen diverse mogelijke deelprojecten zien.

Het ontwikkelplan geeft een precies beeld van de scheiding tussen (toekomstig) uitgeefbaar en openbaar gebied. Hiermee komt de primaire rolverdeling tussen overheid (openbaar domein) en derden (uitgeefbare gebieden) scherper in beeld. Van het openbaar gebied wordt beschreven wat de functionaliteiten en ambities zijn (verblijven, parkeren, groen, verkeersysteem, wegen etc). Het uitgeefbaar gebied wordt ruimtelijk, programmatisch en qua expressie beschreven. Hierbij moet gedacht worden aan rooilijnen, globale bouwhoogtes, parcelering, oriëntatie van gebouwen, globale programmering en de verwachte expressie van de bebouwing.

Het ontwikkelplan is een verdiepingsslag op het Centrumplan en vormt samen met de ambities uit het vastgestelde Centrumplan het strategisch document dat verbeeld wat de lange termijn ambitie is voor het Centrumgebied.

INHUUR PROCESMANAGER

Het ontwikkelen van het centrum van Venhuizen is een complex proces, waar veel verschillende partijen en belangen spelen. Voor de ontwikkeling is het noodzakelijk om achter de belangen te komen die spelen, en te onderzoeken wat de mogelijke kansen zijn voor ontwikkeling. Om de voortgang in het project te houden en de ambitie uit het Centrumplan voor de lange termijn te borgen is het noodzakelijk een extern procesmanager aan te trekken. Deze procesmanager heeft kennis van gebiedsontwikkeling, en kan de juiste vragen aan partijen stellen om erachter te komen wat hun belang, eventuele inbreng kan zijn in het proces en wat hun toekomstbeeld is. De procesmanager vervult hier de rol van verbinden / begeleider / regisseur en vertaald de uitkomst van de gesprekken naar het ontwikkelplan en in een overallplanning. Daarnaast bewaakt de procesmanager de voortgang en zorgt ervoor dat alle deelplannen passen binnen het in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Centrumplan.



Stap 1

- Eerste gesprek gemeente om Centrumplan door te nemen (openbaar-uitgeefbaar domein, verkeerstructuur, programma's etc)
- Startgesprek Alliantie/vertegenwoordigers uit dorp om ambities te doorgronden en suggesties af te tasten

Stap 2

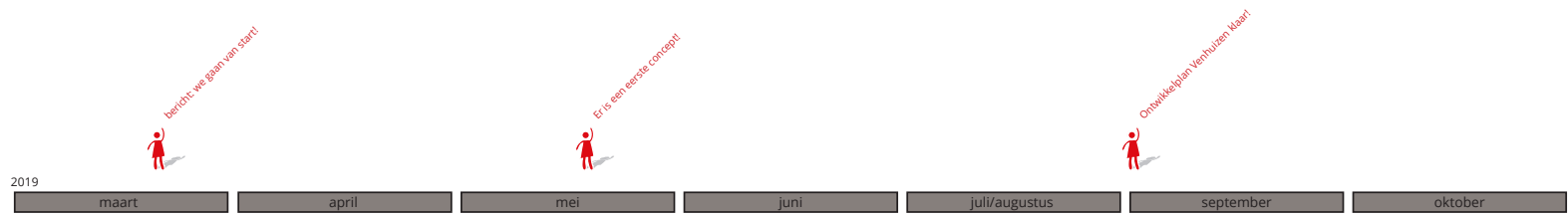
- Eerste versie raamwerkkaart en plan
 - . Definitie openbaar gebied (ruimtelijke, programmatische en functionele beschrijving)
 - . Definitie uitgeefbaar gebied (ruimtelijke, programmatische en functionele beschrijving)
 - . Verkeersplan
 - . Groenplan
 - . Waterplan (waterhuishouding)
 - . Duurzaamheidsambities

Stap 3

- Concept bespreken met stuurgroep, welstand en Alliantie
- Opstellen definitief Ontwikkelplan centrumgebied Venhuizen

Stap 4

- Definitief concept bespreken met stuurgroep, welstand en Alliantie
- Vaststellen Ontwikkelplan **door raad**



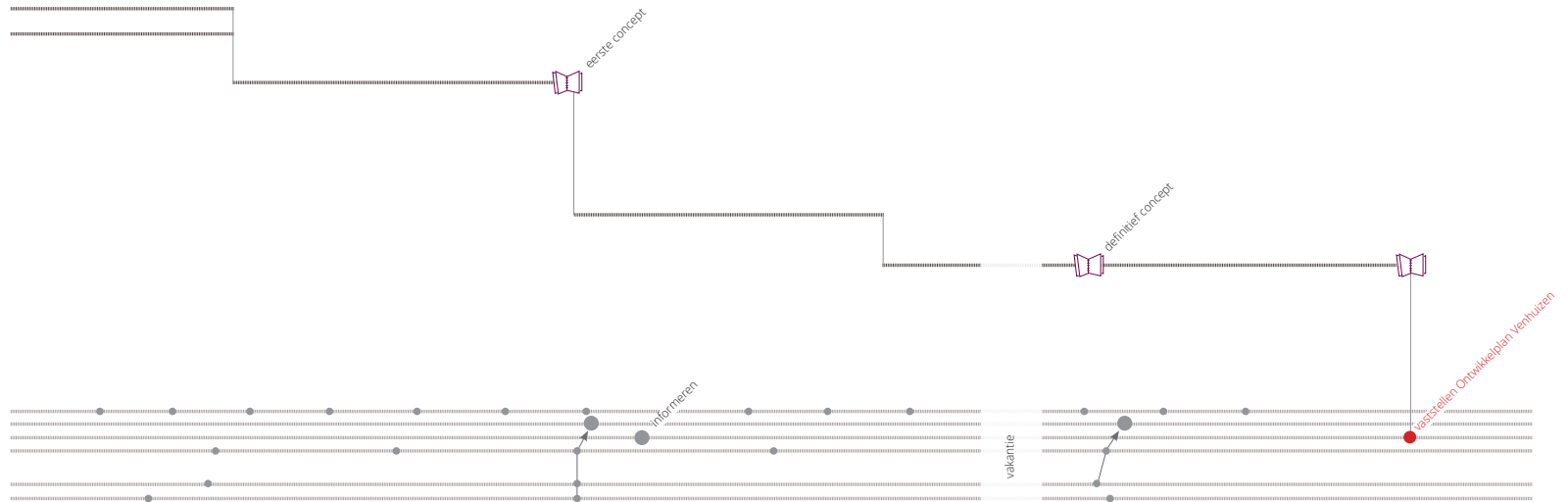
STAP 1
 - Eerste gesprek gemeente
 - Startgesprek Alliantie/vertegenwoordigers uit dorp

STAP 2
 - Eerste versie raamwerkkaart en plan
 - Definitie openbaar gebied
 - Definitie uitgeroepen gebied
 - Verkeersplan
 - Groenplan
 - Waterplan
 - Duurzaamheidsambities

STAP 3
 - Concept bespreken
 - projectgroep
 - stuurgroep
 - Alliantie
 - Welstad
 - Opstellen definitief Ontwikkelplan

STAP 4
 - Vaststellen Ontwikkelplan door raad

- projectgroep
 - B&W/Cie
 - raad
 - Stuurgroep
 - dorp / meedenkgroep
 - Alliantie



STAPPENPLAN DEELPROJECTEN

1 -'T SKITTELJACHT

Stap 1

- Afbakenen plangebied
- Bepalen doelgroepen: woningbouw of uitbreiding school
- Vastleggen type project: kruimelgeval (kan dit en wat is de proceduretijd)
- Bandbreedte te realiseren units/aantallen: 4
- Opstellen communicatietraject
- Informeren buurt over opstarten initiatief

Stap 2

- Buurt/belanghebbenden uitnodigen om mee te praten over de opstart van het project (ruimteverdeling, bereikbaarheid, groen, speelmogelijkheden, parkeren/fietsenstallingen etc)
- Rekenen en tekenen (stedenbouw – planeconoom)
- Definiëren Programma van Eisen (randvoorwaarden en uitgangspunten)
- Opstellen GREX
- College stelt PvE, GREX en communicatietraject vast
- Aanleveren voor goedkeuring door raad
- Omwonenden/belanghebbenden informeren over PvE

Stap 3

- Vaststellen of corporatie gaat ontwikkelen of dat het gebouw wordt verkocht aan een derde partij
- Opstellen uitvraag aan bouwer/ontwikkelaar (door PG of corporatie)
- Vaststellen uitvraag (door College of corporatie)

- Partijen benaderen (door College of corporatie)
- Selectie partij op basis van prijs en kwaliteit (cie: wethouder, ro, welstand, afd wonen, afgevaardigde dorpsraad + afd inkoop)
- Opstellen verkoopovereenkomst bouwer (koppelen aan (omgevings)vergunning gemeente)
- Indien dit niet lukt, dan wordt een andere bestemming van het pand overwogen (bijvoorbeeld maatschappelijke functie of bij school betrekken)

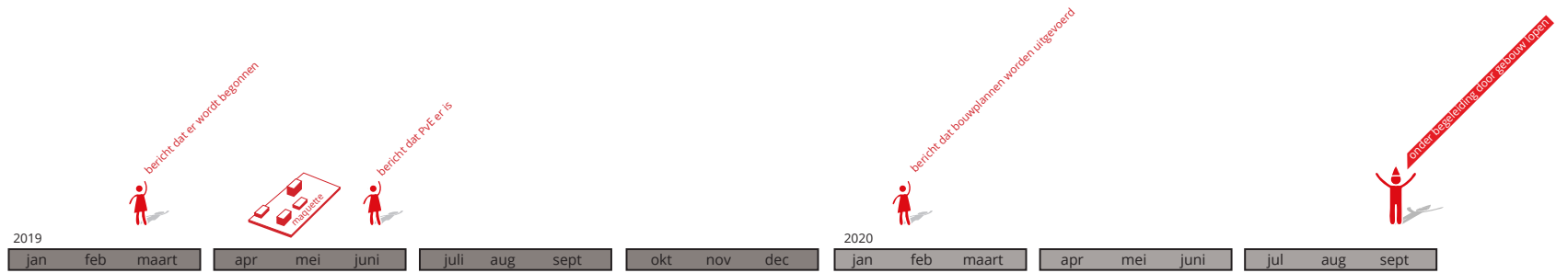
Stap 4

- Uitwerken bouwplan (SO, VO, DO) door bouwer
- SO voorleggen aan Welstand
- Bouwplan incl bouwverkeer communiceren met buurt/belanghebbenden
- DO ter vaststelling door College
- DO ter informatie aan raad
- Verstrekken vergunningen en vervolgonderzoeken milieu

Stap 5

- Start verbouwing en aanleg buitenruimte
- Communiceren over bouwproces





LOCATIE

- afbaken plangebied

PROGRAMMA

- doelgroepen afbakenen
- aantallen bepalen
- globaal PvE

PLAN

- stedenbouwkundige verkenning
- bestemmingplan/kruimelgeval

FINANCIEN

- GREX

ACTOREN

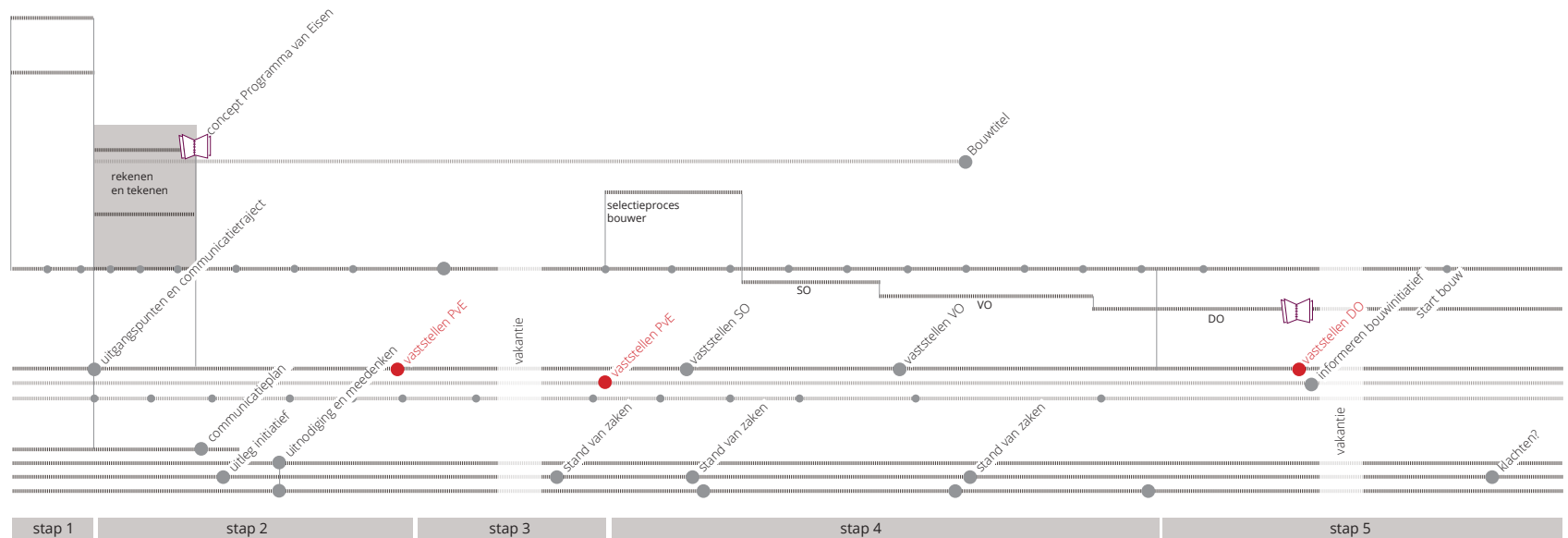
- PG
- bouwer/ontwikkelaar
- SO
- VO
- DO

BESLUITVORMING

- B&W/Cie
- raad
- Stuurgroep

COMMUNICATIE

- communicatie en participatieplan
- doelgroep/gebruikers
- meedenkgroep
- Alliantie



2 -LOCATIE VOORMALIGE GEMEENTEHUIS + GRONDEN ACHTER DE ROODE LEEUW

Stap 1

- Afbakenen plangebied (gemeentehuislocatie + gronden achter de Roode Leeuw)
- Bepalen doelgroepen: senioren en jongeren
- Vastleggen type project: bestemmingsplanwijziging
- Bestemmingsplanonderzoeken: geluid, hinder, bodem, flora-fauna, archeologie etc
- Bandbreedte te realiseren units/aantallen
- Opstellen communicatietraject
- Informeren buurt over (gezamenlijk) initiatief en dat er een overlegtraject wordt gestart

Stap 2

- Rekenen en tekenen (stedenbouw – planeconoom)
- Opstellen GREX
- Buurt betrekken bij eerste stedenbouwkundige verkenningen (bereikbaarheid, type bebouwing, bouwhoogtes, aantallen, parkeeroplossingen)
- Tweede verkenningsronde
- Definiëren Programma van Eisen (randvoorwaarden en uitgangspunten)
- College stelt PvE, GREX en communicatietraject vast, raad informeren
- Omwonenden/belanghebbenden informeren over PvE
- PvE uitwerken in **stedenbouwkundig plan** (definitieve ontsluitingsstructuur, rooilijnen, bouwhoogtes, oriëntatie, typologieën, maaiveldinrichting, parkeeroplossing, groenplan, waterhuishouding, verlichtingplan, doorsnedes, sfeerbeelden, referentiebeelden)

- Concept stedenbouwkundig plan bespreken met omwonenden en Alliantie
- Concept SP bespreken met Welstand
- Uitwerken definitief SP (incl GREX)
- Uitwerken SP in een **Beeldkwaliteitsplan**
- BKP voorleggen aan welstand
- BKP vastleggen door raad
- Fasering bouwplan over de drie eigendomsgebieden
- Opstarten bestemmingsplan- en beeldkwaliteitplanprocedure

Stap 3

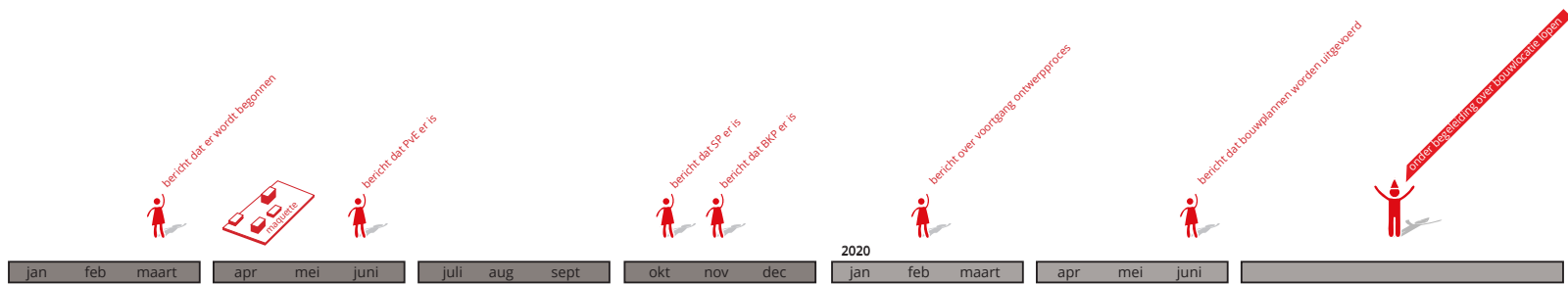
- Opstellen uitvraag aan bouwer/ontwikkelaar
- Vaststellen uitvraag door College
- Partijen benaderen
- Selectie partij op basis van prijs en kwaliteit (cie: wethouder, andere gebiedseigenaren, ro, welstand, afd wonen, afgevaardigde dorpsraad + afd inkoop)
- Opstellen verkoopovereenkomst bouwer (koppelen aan (omgevings)vergunning gemeente)

Stap 4

- Uitwerken bouwplan (SO, VO, DO) door bouwer
- SO voorleggen aan Welstand
- Bouwplan incl bouwverkeer communiceren met buurt/belanghebbenden
- DO ter vaststelling door College
- DO ter informatie aan raad

Stap 5

- Start bouw en aanleg buitenruimte
- Communiceren over bouwproces



LOCATIE

- afbakenen plangebied

PROGRAMMA

- doelgroepen afbakenen
- aantallen bepalen
- globaal PvE

PLAN

- stedenbouwkundige verkenning
- bestemmingplan

FINANCIEN

- GREX

ACTOREN

- PG
- bouwer/ontwikkelaar
- SO
- VO
- DO

BESLUITVORMING

- B&W/Cie
- raad
- Stuurgroep

COMMUNICATIE

- communicatie en participatieplan
- doelgroep/gebruikers
- meedenkgroep
- Alliantie
- Welstand

