

PROJECTOPDRACHT KADEGRIEND

HERONTWIKKELING VAN DE LOCATIE KADEGRIEND 1-21 IN ALMERE HAVEN



Afbeelding 1: Huidige situatie Kadegriend 1-21

Opdrachtgever: M. Veeningen
Opdrachtnemer: D. J. van der Wal
Datum: 13 mei 2024
Status: ~~concept~~/vastgesteld door PSO/~~vastgesteld door college~~/~~vastgesteld door de raad~~
Versie: 0.8

1 SAMENVATTING

Het project betreft de transformatie van de locatie Kadegriend 1-21. Het bestaande pand wordt gesloopt waarna 48 zorgstudio's en 29 appartementen worden gebouwd. De zorgstudio's richten zich op de doelgroep met 5VV indicatie en worden geëxploiteerd door Woonzorg Flevoland. De appartementen bevinden zich in het middeldure segment. Almere Haven is het snelst vergrijzende deel van Almere met een groeiende behoefte aan zorgvoorzieningen. Ook is er, net als in de rest van de stad, behoefte aan extra woningen.

Na vaststelling van de projectopdracht zal de Initiatiefnemer het plan verder uitwerken binnen de kaders zoals die worden vastgesteld. Daarbij krijgen de onderzoeksvragen uit deze opdracht specifieke aandacht. Het project zal procesmatig de stappen uit de Integrale Aanpak Transformaties volgen.

Belangrijke uitgangspunten voor het project zijn een gecombineerd zorg en woonprogramma en een in de omgeving passend bouwvolume.

2 INLEIDING

In deze projectopdracht wordt bepaald wat de doelen en resultaten van de ontwikkeling zijn, wat uitgangspunten zijn en wat de haalbaarheid is. Ook staat erin, hoe de uitwerking van de plannen en de voorbereiding van de uitvoering wordt aangepakt. Zo worden de belangrijkste besluitvormingsmomenten en overige stappen toegelicht met de bijbehorende planning. Het is de basis en het kader voor de uitwerking en uiteindelijk uitvoering van het project.

De projectopdracht is onderdeel van het werken met de Integrale Aanpak Transformaties (IAT), zoals die is vastgesteld door de raad in februari 2023.

Het college legt deze Projectopdracht ter vaststelling aan de raad voor. Een eerder plan op deze locatie leidde tot maatschappelijke commotie en lag daardoor politiek gevoelig. Door deze projectopdracht voor te leggen aan de raad wil het college in een vroeg stadium nagaan of er politiek draagvlak is voor een ontwikkeling op basis van het huidige schetsplan. Op grond van de door de raad vastgestelde criteria in de *'Regeling adviesrecht gemeenteraad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Almere 2022'* zal op basis van de aanvraag omgevingsvergunning worden bepaald of en hoe deze aan de raad voor advies zal worden voorgelegd.

3 AANLEIDING EN DOEL PROJECT

Het project is gestart naar aanleiding van een (nieuw) initiatief van Kadegriend Ontwikkeling BV. Kadegriend Ontwikkeling BV is een samenwerking van grondeigenaar Fraxus BV en Zwanenburg projecten BV. Dit initiatief stelt voor op de projectlocatie 48 zorgstudio's en 29 appartementen te realiseren waarvoor het bestaande pand op deze locatie zal worden gesloopt. Het schetsplan biedt voldoende basis voor verdere uitwerking en om de haalbaarheid verder te onderzoeken.

De ontwikkellocatie ligt ingeklemd tussen de Lange Wetering, Oosterdreef en Kadegriend.



Figuur 1: Perceelsgrens en projectgebied

Het terrein in eigendom van Fraxus B.V. is ongeveer 2.280 m2 groot. Het projectgebied is ruimer en omvat de openbare ruimte waar verbeteringen gewenst zijn of waarvan de verwachting is dat dit hersteld zal moeten worden na realisatie van het plan. De exacte plangrens kan op basis van de verdere uitwerking nog iets verschuiven.

Doel	Resultaat
• Vergroten aanbod zorgwoningen met oog op toenemende vergrijzing in Almere (Haven); • Vergroten van de woningvoorraad in het middeldure segment; • Verbeteren inpassing locatie in de wijk; • Verbeteren voetgangers en fietsverbinding naar overzijde Kadegriend.	• 48 zorgstudio's voor mensen met een 5VV zorgindicatie; • 29 appartementen in het middeldure segment (huur cfm 'Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023'); • Aangrenzend openbaar gebied deels opnieuw aangelegd, deels heringericht

4 VERKENNING

4.1 BELEIDSANALYSE

4.1.1 OMGEVINGSVISIE

In de omgevingsvisie (2017) zijn geen specifieke zaken opgenomen die de locatie Kadegriend raken. De locatie ligt wel langs de zogenaamde Blauwe As. De Blauwe As is een recreatieve vaarverbinding die het Gooimeer en Almere Haven via het Weerwater, de Leeghwaterplas en de Noorderplassen met het Markermeer verbindt. In de omgevingsvisie ontwikkelt De Blauwe As zich tot een gevarieerde route door waterrijk Almere en is uniek door de afwisseling van stad en natuur.

4.1.2 OMGEVINGSPLAN

Het planvoornemen past niet binnen het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan 'De Grienden, De Meenten en Oostrand' van 2 juli 2015. De huidige bestemming van het perceel is deels Gemengd-1 en is bestemd voor (o.a.) bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Voor de afwijking van het Omgevingsplan zal te zijner tijd een BOPA (Buitenplanse Omgevings Activiteit) procedure worden doorlopen.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan

4.1.3 HAVENVISIE

In 2020 heeft de gemeenteraad de Havenvisie vastgesteld, een visie die samen met de partners uit het Havenverbond is opgesteld. Deze visie heeft vooral betrekking op de ontwikkeling van de binnenring van Almere Haven maar heeft ook een bredere doelstelling. Het gaat hierbij met name om het vergroten van de woningvoorraad met 2.500 woningen. Ook het gebied buiten de binnenring levert een bijdrage aan deze doelstelling. De ontwikkeling van de Kadegriend past binnen deze doelstelling.

4.1.4 WELSTAND / ERFGOED

Het complex op Kadegriend 3-21 bevindt zich in de wijk De Grienden, dit is een Post65 wijk.

De architect, B. van Rossum, heeft geen bekendheid. Het gebouw maakt architectonisch geen verbinding met de wijk. Vanuit gebouwde monumentenzorg is er geen bezwaar tegen de ontwikkelingen.

4.1.5 VERKEER/PARKEREN

Het schetsplan, met zorgstudio's en appartementen in het middeldure segment, voldoet aan de geldende parkeernormering. Uitgangspunt voor de verdere uitwerking is een sluitende parkeerbalans.

4.1.6 GELUID

De locatie ligt binnen de geluidzone van zowel de Oosterdreef als Kadegriend. De geluidbelasting zal daardoor hoogst waarschijnlijk de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijden. Daarom zal een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarin de geluidsbelasting op de gevels wordt bepaald.

4.1.7 ARCHEOLOGIE

Bij het doorlopen van een BOPA procedure of actualisatie van het Omgevingsplan zal de archeologische beleidskaart van 2016 moeten worden overgenomen. In dat geval zou het project in Archeologie Waarde-1 liggen waar onderzoek verplicht is voor ingrepen groter dan 500 m2.

4.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

4.2.1 HUIDIGE SITUATIE

De locatie ligt aan de Lange Wetering. Deze waterloop verbindt het centrum van Almere Haven met de Hoge Vaart en (via de Kromme Wetering) met het Weerwater. Aan de overkant van het water ligt sportpark De Marken, onderdeel van de groene verbinding tussen het centrum van Almere Haven en Weerwater / Almeerderhout.

Aan de kant van de Lange Wetering staat het gebouw aan een brede groenzone met gras, bomen en een natuuroever. Dicht op de kavel staat een groep grote Canadese populieren (geplant 1984) waarvan een aantal met de kroon over het bestaande tweelaagse gebouw uitkragen. De boomgroep is beeldbepalend voor het landschappelijke karakter.

Langs de Oosterdreef en Kadegriend bestaat de openbare ruimte uit gras met platanen (geplant 1991). Een deel van de Zuidbrug wordt sinds de versmalling van de weg niet meer gebruikt door autoverkeer. Er is een 'olifantenpaadje' ontstaan vanaf de Kadegriend over de Zuidbrug richting sportpark De Marken. De toegangsstraat naar het woonbuurtje heeft een anoniem karakter, er zijn geen 'ogen op straat'. Dit is ook de route naar de supermarkt.



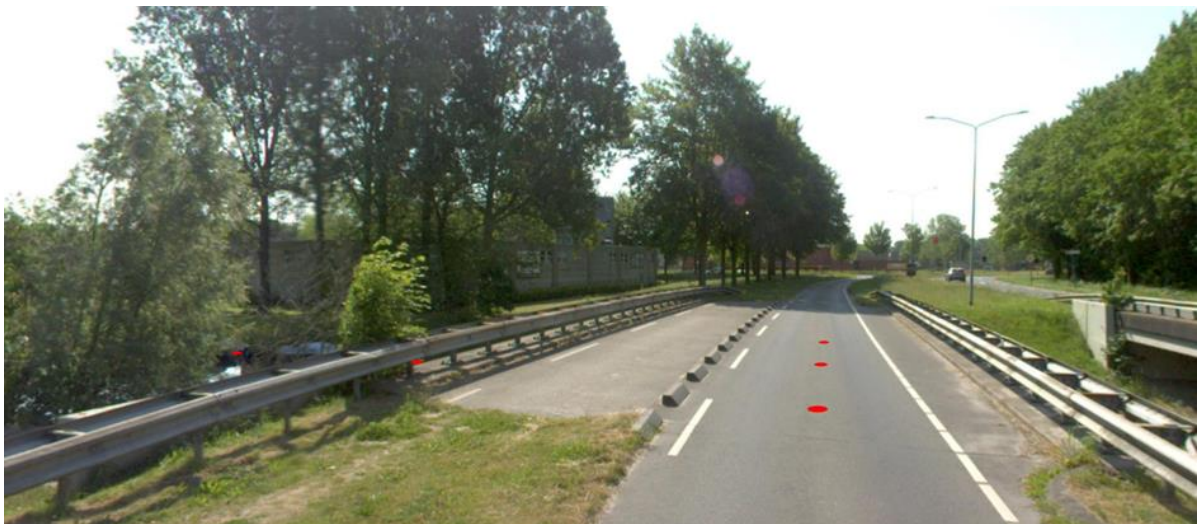
Figuur 3: Ligging projectgebied aan landschappelijke zone 'Oostwig'

Het gebouw is momenteel in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en een deel staat leeg. De bebouwing heeft een u-vormige opzet met een gesloten karakter naar de Oosterdreef en een open en groen hof naar de aangrenzende woonbuurt. De hoogte is overwegend twee bouwlagen, met een accent van vijf bouwlagen aan de zuidzijde. Het tweelaagse deel bestaat uit garageboxen en kantoorruimte. Er zijn meerdere ingangen, gelegen aan het gezamenlijke parkeerterrein (privé-eigendom). De uitstraling van het gebouw op ooghoogte is gesloten.

Het parkeerterrein heeft een functionele inrichting, maar er staan ook acht platanen. Deze bomen verzachten de stenige inrichting en geven de toegangsstraat naar de aangrenzende woonbuurt een groen karakter.



Figuur 4: Kadegriend: toegangsstraat met groen maar ook anoniem karakter

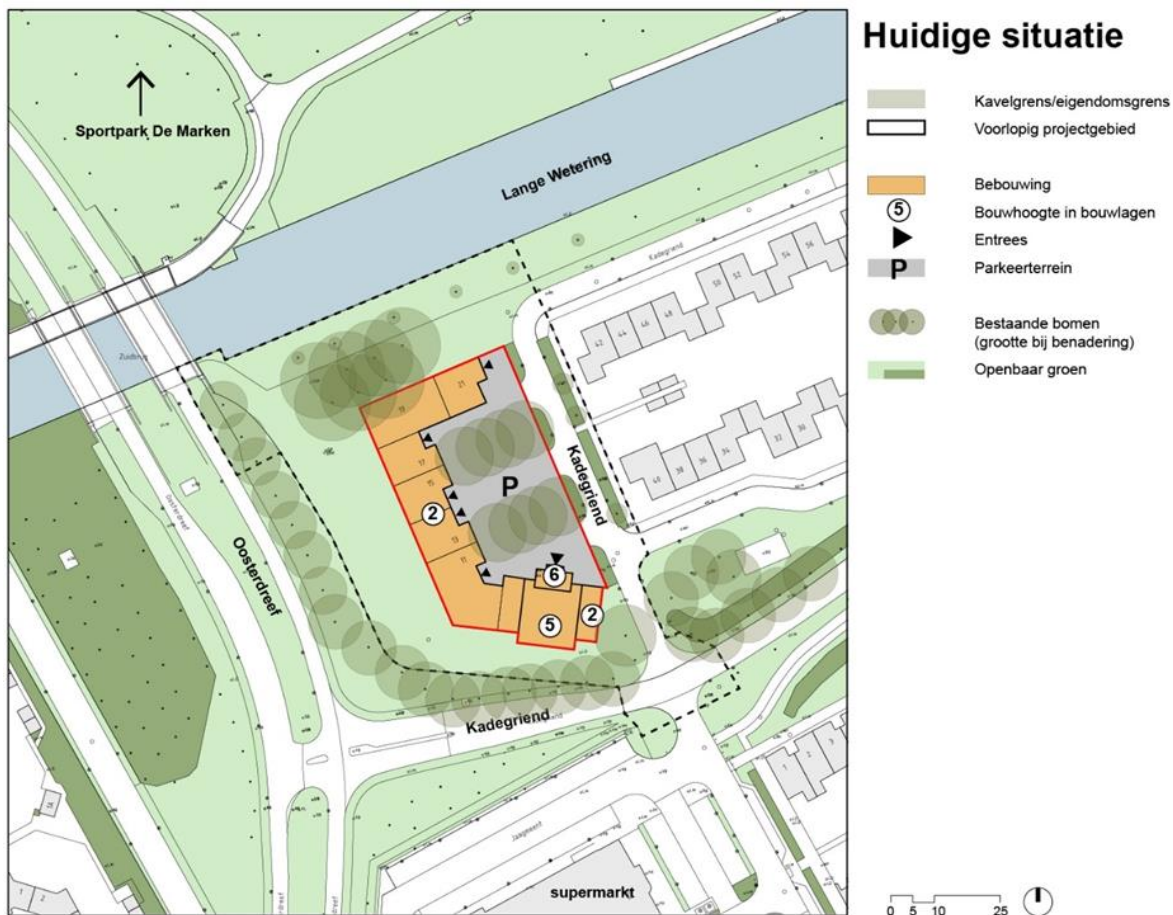


Figuur 5: Zuidbrug: voormalige rijstrook nu in gebruik als informele wandelroute



Figuur 6: Lange Wetering: groenzone met natuuroever en boomgroep





Figuur 8: Kaart huidige situatie projectgebied

4.2.2 VERKENNING

Herontwikkeling van de locatie biedt kansen voor aantrekkelijk wonen in een groene omgeving, meer betekenis en gebruikswaarde voor openbaar groen en om de plek beter met omliggende buurten en groengebieden te verbinden. Het zorgprogramma kan ook een belangrijke (ontmoetings)functie voor de bestaande woonbuurt gaan vervullen. Daarnaast ontstaan er mogelijkheden de openbare ruimte rondom de locatie op te waarderen, gericht op aantrekkelijke routes maken en de openbare ruimte meer kwaliteit en gebruikswaarde geven.

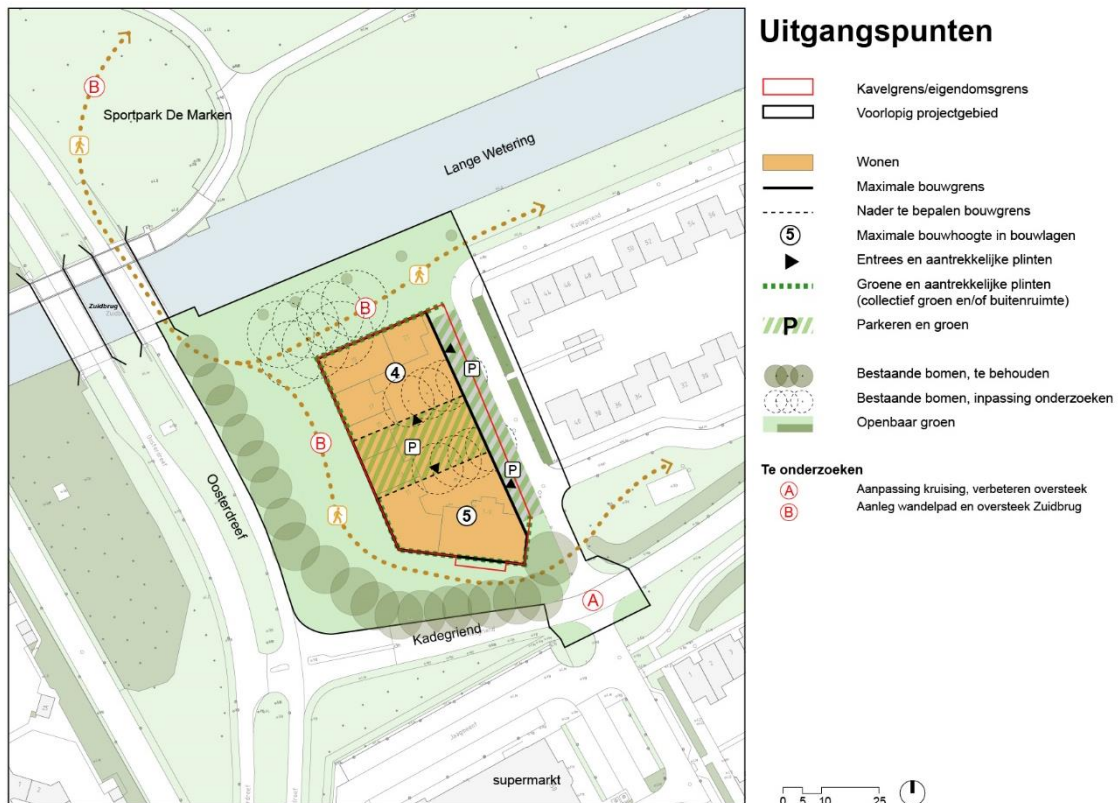
De nieuwe gebouwen moeten een sterke verbinding aangaan met het groen rondom. De nieuwe opzet bestaat daarom uit twee losse woongebouwen. De bouwhoogte is maximaal vijf bouwlagen aan de Kadegriend en maximaal vier bouwlagen aan de Lange Wetering. Deze hoogte sluit goed aan op de grondgebonden woningen in de naastgelegen woonbuurt. De opzet in losse gebouwen zorgt voor doorzicht.

Goed ontworpen overgangen van privé naar openbaar terrein dragen bij aan ontmoeting en een sociaal veilige woonomgeving. De begane grond van de gebouwen krijgt een open en uitnodigende uitstraling naar alle kanten. De toegangen liggen aan de Kadegriend en/of het parkeerterrein. Aan de andere zijden komt een groene overgang tussen gebouw en openbaar groen (beplantingsstrook in combinatie met buitenruimte bij de woningen/functies op begane grond).

De toegang naar de locatie blijft zoals bestaand via de Kadegriend. Het is van belang dat de toegangsstraat in de nieuwe situatie zijn groene karakter behoudt en dat die waar mogelijk wordt versterkt. Ondanks de forse parkeeropgave moeten de parkeerterreinen bij de nieuwbouw een robuuste groene inrichting krijgen, bijvoorbeeld met bomen, hagen en plantvakken).

Groen en landschappelijke kwaliteit zijn bepalende kenmerken van de locatie. Bestaande bomen blijven daarom zoveel mogelijk behouden. De ontwikkelende partij wordt gevraagd zich in te spannen bestaande bomen (ook op eigen terrein) te behouden en in te passen in het plan. Dit zorgt voor een robuuste groene kwaliteit binnen het plan en naar de omgeving. Wanneer toch bomen moeten worden gekapt voor uitvoering van het plan, worden deze wanneer mogelijk verplant of in de omgeving gecompenseerd.

Er wordt ingezet op verbetering van de kruising naar de supermarkt. Verbetering van de oversteekbaarheid voor voetgangers zal worden onderzocht.



Figuur 9: Schets uitgangspunten

Het door bewoners gecreëerde 'olifantenpaadje' kan relatief eenvoudig worden opgewaardeerd tot volwaardige wandelroute. Zo wordt deze ontwikkeling en de bestaande woonbuurt beter met het omliggende groen. Dit draagt bij aan gezondheid en bewegen. Onderzocht zal worden wat nodig is voor een veilige oversteek van de Zuidbrug en hoe de route kan gaan aansluiten op bestaande routes.

4.2.3 ONDERZOEKSVRAGEN STEDENBOUW

- Zijn de bestaande bomen op het huidige parkeerterrein in te passen? Zo niet, zijn ze te verplanten naar een andere plek binnen het plan of in de omgeving? Boomeffectanalyse uitvoeren door initiatiefnemer.
- Hoe kan de oversteek van en naar de supermarkt worden verbeterd voor voetgangers?
- Welke aanpassingen aan de Zuidbrug zijn nodig om van deze (nu informele) route een volwaardige en veilige wandelroute te maken?
- Hoe kan het plan worden aangepast zodat de bestaande bomen langs de Lange Wetering behouden kunnen blijven?

- Wat is de conditie, toekomstverwachting en ecologische waarde van de bestaande bomen?
- Een deel van de getekende parkeerplaatsen ligt buiten het eigendom van Fraxus. Is het mogelijk de hele ontwikkeling op eigen terrein uit te voeren binnen de gemeentelijke randvoorwaarden? Welke mogelijkheden ziet de gemeente Almere om het ontwikkelgebied te vergroten zodat een ruimtelijk betere inpassing mogelijk wordt?
- Hoe is de situatie met kabels en leidingen op en rondom de locatie? Wat betekent dit voor eventuele vergroting van het ontwikkelgebied?



Figuur 10: Situatietekening voorstel Zwanenburg met projectie bestaande bomen.



Figuur 11: Impressie schetsplan



Figuur 12: Impressie schetsplan

4.3 MAATSCHAPPELIJKE KOSTEN EN BATEN

Op dit moment staat het bestaande pand leeg maar voorheen was hier onder andere een partycentrum gevestigd. Dit leidde met enige regelmaat tot overlast voor de omwonenden vanwege de parkeerdruk en geluidsoverlast bij het soms late vertrek van de bezoekers. De nieuwe ontwikkeling biedt bovendien ruimte aan zorgwoningen die in Almere Haven zeer gewenst zijn vanwege de vergrijzing van dit stadsdeel. Tijdens de bouw kan enige overlast niet worden uitgesloten.

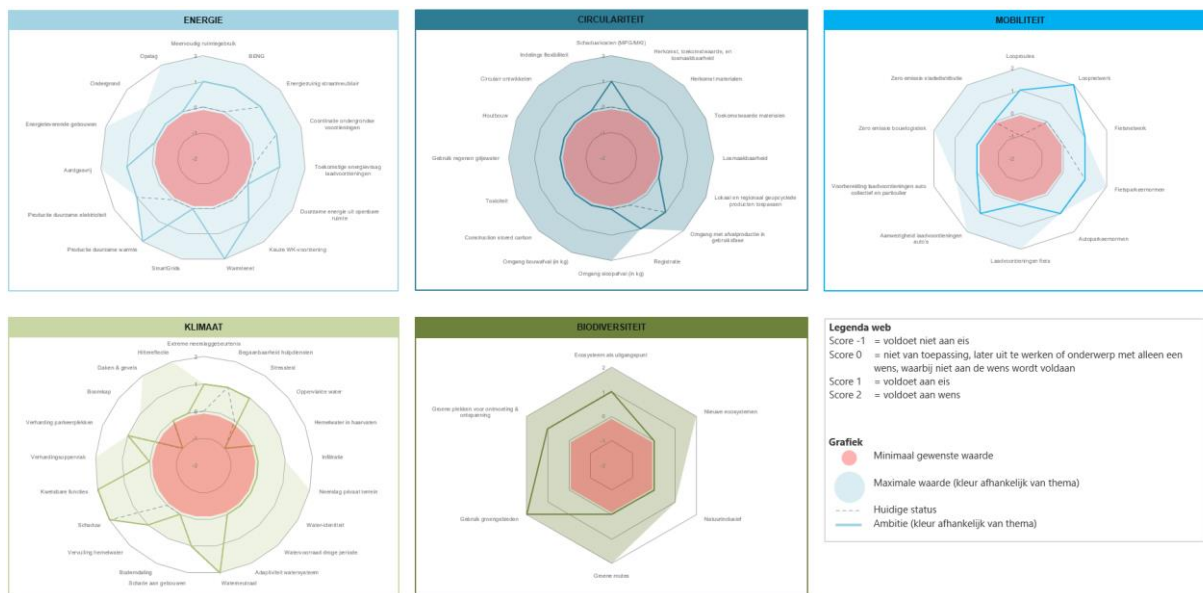
12

Baten	Kosten
- Voorzien in de groeiende vraag naar zorgwoningen in Almere en meer specifiek in Almere Haven. Haven is het meest vergrijsde stadsdeel van Almere. - Uitbreiding van de woningvoorraad in het middeldure segment ter bevordering van de doorstroming.	- Het bouwplan leidt tot een verandering in de woonomgeving van de Kadegriend. Tijdens de bouw zal dit de meeste invloed hebben. - Vanuit een deel van de nieuwe woningen en zorgstudio's zal er zicht zijn op de bestaande woningen.

4.4 DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

Het plan zal voldoen aan de eisen zoals vastgelegd in de Leidraad Duurzame gebiedsontwikkeling. Deels zal ook worden voldaan aan de wensen en ambities uit de leidraad. Deze uitgangspunten zullen worden vastgelegd in de Intentie overeenkomst die met de initiatiefnemer wordt aangegaan. In de verdere planuitwerking zal via de bijbehorende tool verder worden gemonitord hoe hier invulling aan wordt gegeven.

In onderstaande schema's is inzichtelijk gemaakt hoe het planvoornemen op dit moment wordt beoordeeld. Vanwege relatief kleine omvang en de locatie in de bestaande stad zijn een aantal eisen niet van toepassing.



13

5 UITGANGSPUNTEN

Voor de verdere uitwerking van het plan hanteren we de volgende uitgangspunten (niet limitatieve opsomming):

- Een bouwprogramma met 48 zorgstudio's en 29 appartementen in het middeldure segment.
- Nota Parkeernormen 2020
- Nota grondprijnsbeleid
- Gemeentelijk kostenverhaal
- Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling
- Overig geldend beleid gemeente Almere

6 Ideeën voor de uitwerking

Het project betreft een initiatief van buiten de gemeentelijke organisatie. De initiatiefnemer heeft een schetsplan gemaakt dat als bijlage bij de projectopdracht is opgenomen. Dit schetsplan is basis voor de verdere uitwerking van het initiatief. Het initiatief is besproken met de belangvertegenwoordiging van de omwonenden. In dat gesprek hebben zij aangegeven graag te willen onderzoeken of de beide blokken qua bouwhoogte kunnen worden omgeruild zodat het hoogste gebouw aan de zijde van het water staat. De ontwikkelaar heeft al wel aangegeven dat dit in relatie tot de vorm van de kavel moeilijk is.

7 Aanpak en planning

7.1 VERVOLGSTAPPEN

Het project volgt het proces van de Integrale Aanpak Transformaties. Er zal nu in eerste instantie op basis van de vastgestelde Projectopdracht een Intentieovereenkomst worden opgesteld waarin gemeente Almere en Initiatiefnemer afspraken vastleggen. Met het aangaan van deze Intentieovereenkomst wordt de Initiatieffase afgerond en start de Haalbaarheidsfase uit het IAT. Wanneer de Haalbaarheidsfase positief wordt afgesloten start de Ontwerpfase waarin de plannen verder worden uitgewerkt en verdere afspraken worden vastgelegd in een Anterieure overeenkomst. In deze fase start ook de ruimtelijk planologische procedure.

De meeste producten zullen door de Initiatiefnemer worden gerealiseerd en door de gemeente Almere worden getoetst.

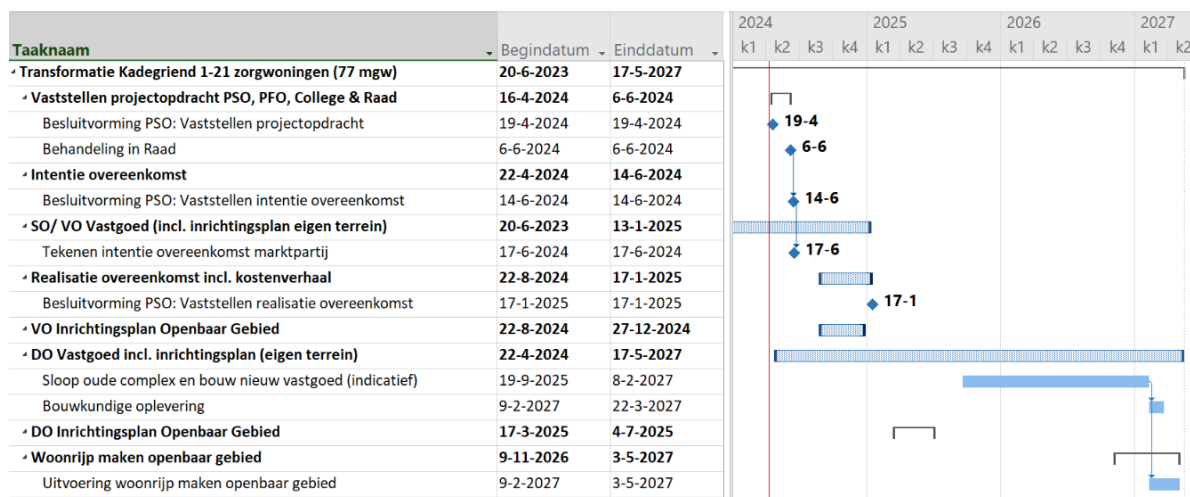
7.2 BESLUITVORMINGSMOMENTEN GEMEENTERAAD

De besluitvormingsmomenten voor de gemeenteraad na het vaststellen van deze projectopdracht zijn afhankelijk van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning. Op grond van de door de raad vastgestelde criteria in de *'Regeling adviesrecht gemeenteraad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Almere 2022'* zal op basis van de inhoud van die aanvraag worden bepaald of en hoe deze aan de raad voor advies zal worden voorgelegd.

- Vaststellen van deze projectopdracht
- Eventueel behandeling BOPA (bindend adviesrecht)

7.3 PLANNING OP HOOFDLIJNEN

Voor het project is een planning op hoofdlijnen opgesteld. Deze planning is indicatief en zal nog verder worden uitgewerkt.



7.4 PROJECTORGANISATIE

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap is belegd bij de portefeuillehouder Bouwen, Wonen en Bereikbaarheid. Opdrachtnemer is de afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling. (?)

7.5 RISICO'S

Het planvoornemen kent een aantal risico's:

- **Draagvlak:** Een eerder planvoornemen op deze locatie is gestrand op gebrek aan draagvlak in de omgeving. De voornaamste oorzaak hiervan waren de bouwhoogte en bouwmassa van het plan. In het nieuwe planvoornemen zijn zowel bouwhoogte als bouwmassa kleiner. De Initiatiefnemer zet ook in op intensief overleg met (de belangvertegenwoordiging van) de omwonenden.
- **Financiële haalbaarheid:** Door beperking van bouwmassa en hoogte kunnen er minder zorgstudio's en appartementen worden gerealiseerd. Dit zet extra financiële druk op de toekomstige exploitatie. De kosten zullen nauwgezet moeten worden bewaakt om de financiële haalbaarheid voor de Initiatiefnemer en de zorgexploitant te waarborgen.
- **Behoud bestaande bomen:** Direct naast het perceel van Initiatiefnemer staan een aantal grote bomen, Canadese populieren. De kroon van deze bomen overschrijdt ruimschoots de erfgrans en groeit grotendeels boven de bestaande bebouwing. De wortelstructuur raakt de fundering van het bestaande pand. Het is zeer aannemelijk dat hierdoor deze bomen niet behouden kunnen blijven. Om te bepalen hoe groot dit knelpunt daadwerkelijk is en wat eventuele oplossingen zijn wordt als onderdeel van de projectopdracht een boomeffect analyse uitgevoerd. Wanneer de bomen niet kunnen worden behouden zullen deze binnen het plangebied of elders worden gecompenseerd. De initiatiefnemer zal dit onderzoek laten uitvoeren door een door de gemeente Almere goedgekeurde partij.

8 Participatieplan

8.1 DOELEN EN PARTICIPATIETREDEN

15

Om te komen tot de ontwikkeling van Kadegriend 1-21 wordt een aantal projectfasen doorlopen. Het project bevindt zich op dit moment in de beginfase, of te wel de Initiatieffase van het IAT (integrale aanpak transformaties) proces. Deze fase is erop gericht om te komen tot een projectopdracht die ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden en het aangaan van een Intentieovereenkomst met de initiatiefnemer.

Omdat het hier een extern initiatief betreft is participatie primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Onder de (nieuwe) Omgevingswet die sinds 1 januari 2024 van kracht is mag de gemeenteraad een lijst gevallen voor verplichte participatie door externe initiatiefnemers vaststellen. Momenteel heeft de raad deze gevallen nog niet benoemd, een proces daarvoor loopt nu. De raad mag geen vormvereisten stellen aan die participatie. In de procedure voor de Omgevingsvergunning (BOPA) kan de gemeente enkel toetsen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

De initiatiefnemer heeft aangegeven, los van een eventuele verplichting door de raad, te willen participeren. Men wil hiermee een breed draagvlak creëren in de buurt. Initiatiefnemer is al met deze participatie gestart en heeft inmiddels meerde malen met de belangenvertegenwoordigers van de omwonenden (hierna 'Commissie Kadegriend') gesproken. In deze gesprekken is in eerste instantie ingezet op het herstel van de relatie. Vervolgens is gesproken over de inrichting van het participatieproces. Afgesproken is dat er in eerste instantie met de Commissie Kadegriend zal worden gesproken over de verdere uitwerking het planvoornemen en dat daarna bredere participatiebijeenkomsten in overleg met hen worden voorbereid.

Het bouwprogramma van het planvoornemen staat vast. Er is, met het oog op de financiële haalbaarheid, geen ruimte om dit verder terug te brengen. De exacte vormgeving van het plan staat nog niet vast net als de inrichting rondom de gebouwen. De speelruimte is hier wel beperkt omdat het parkeren ook een behoorlijke ruimtevraag heeft.

De door de initiatiefnemer geplande participatie betreft de treden informeren en consulteren van de participatieladder.

8.2 AANDACHTSPUNTEN UIT DE PARTICIPATIE

Uit de gesprekken met de Commissie Kadegriend over het nieuwe plan is gebleken dat ook zij dit zien als een voldoende basis om verder te spreken over de uitwerking van het plan. Belangrijk hierin is dat het plan tegemoet komt aan de grote bezwaren die er vanuit de omgeving waren tegen het eerdere plan als het gaat om bouwhoogte en bouwmassa. Vanuit de belangvertegenwoordigers is nog wel gevraagd te onderzoeken of de bouwhoogtes uit het schetsplan verwisseld kunnen worden zodat het hoogste bouwdeel aan de Wetering staat.

Verder is vanuit de Commissie Kadegriend aangegeven dat de Kadegriend kampt met bereikbaarheidsproblemen. Het gaat dan met name om een goede en veilige route c.q. oversteek voor fietsers en voetgangers vanaf de Kadegriend naar de supermarkt aan de Jaagmeent. Deze route wordt ook gebruikt om bij de speeltuinen aan die kant van de Jaagmeent te komen. In het project willen we onderzoeken hoe deze route verbeterd kan worden en of de gewenste aanpassing financieel haalbaar is. Daarbij wordt gekeken naar een mogelijke combinatie met gepland groot onderhoud in de Grienden (werk met werk).

8.3 VERSLAGLEGGING

Initiatiefnemer heeft aangegeven aan het einde van het participatieproces een verslag op te stellen.

9 FINANCIËN

9.1 VOORBEREIDINGSKOSTEN

De voorbereidingskosten, in dit geval de kosten voor het maken van deze projectopdracht en de kosten om tot een Intentieovereenkomst te komen worden gedekt via een voorschotovereenkomst. Initiatiefnemer heeft het voorschot voldaan. Aansluitend zal een Intentieovereenkomst en eventueel een Anterieure overeenkomst worden opgesteld.

9.2 KOSTENVERHAAL

Het planvoornemen wijkt af van het Omgevingsplan. Dat betekent dat op grond van de Wro kostenverhaal verzekerd moet zijn. Dat betekent dat de kosten voor ambtelijke begeleiding, bovenwijkse voorzieningen en (eventuele) aanpassingen in openbaar gebied gedekt moeten worden via een overeenkomst. Deze afspraken met de Initiatiefnemer worden conform het IAT, na vaststelling van de projectopdracht, in eerste instantie vastgelegd in een Intentieovereenkomst. Na verdere uitwerking van het plan gevolgd door een Anterieure overeenkomst.

10 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Voor het overgrote deel van de kosten geldt dat kostenverhaal verzekerd is via een overeenkomst met de Initiatiefnemer. In de participatie zijn wel een aantal wensen naar voren gekomen vanuit de omgeving waarover nog nadere afspraken met de initiatiefnemer gemaakt moeten worden. Dit heeft met name betrekking op de (eventuele) aanpassing van de kruising van de Kadegriend met de Jaagmeent. In de intentiefase zal de financiële haalbaarheid hiervan moeten worden onderzocht waarbij ook gekeken wordt naar een mogelijke combinatie met groot onderhoud.