

Startnotitie Structuurvisie De Pietershof

Gemeente Anna Paulowna
Postbus 8
1760 AA Anna Paulowna
telefoon (0223) 536 100

10 juni 2002

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering	3
1.3 Betrokkenheid overheden Hollands Bloementuin	3
1.4 Doel startnotitie	4
2. Uitgangspunten en randvoorwaarden	5
2.1 Uitgangspunten en referentiekader	5
2.2 Randvoorwaarden en aandachtspunten	6
3. Projectorganisatie en actoren	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Stuurgroep	8
3.3 Kernteam.....	8
3.4 Klankbordgroep.....	9
3.5 Externe ondersteuning	9
4. Fasering van de werkzaamheden	10
4.1 Fase 1: Verkenning ruimtelijke mogelijkheden.....	10
4.2 Fase 2: Uitwerking stedenbouwkundig ontwerp.....	10
5. Projectuitvoering	11
5.1 Planning	11
5.2 Kosten en capaciteitsraming	11
5.3 Overleg en communicatie.....	12
5.4 Voortgangsrapportage en -bewaking.....	12

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Enkele initiatiefnemers vanuit het particuliere bedrijfsleven, verenigd in de Stichting Promotie Bollenteelt en Recreatie Kop van Noord-Holland, hebben in het verleden een totaalplan geëntameerd voor de ontwikkeling van de bollenteelt onder de noemer "Hollands Bloementuin". Dit in overleg met de gemeente Anna Paulowna en de provincie NoordHolland. Daarin werd voorzien in:

- een pilot voor het projectmatig (duurzaam) inrichten van een bollenteeltlocatie,
- dagrecreatieve voorzieningen (inclusief showtuinen),
- en een aan de bollenteelt gelieerd servicecentrum.

Dit totaalplan is van bijzonder regionaal economische betekenis, met name voor de werkgelegenheid. Voor ondernemers is een wervende uitstraling van belang. Dit noodzaakt tot de keuze van zo goed mogelijke locaties en vervolgens een kwalitatief hoogwaardige inrichting.

Spaansen Holding BV heeft ca. 36 ha grond gekocht ten noorden van de Kruiszwinsloot met de intentie hier de resterende onderdelen in te passen. Spaansen heeft een globale inrichtingsschets van het onderdeel servicecentrum met showtuin laten opstellen. Bij omwonenden heeft dit tot enige ongerustheid geleid. Bij het opstellen van de recent door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie 2015, waarin de genoemde ontwikkelingen zijn opgenomen, zijn over de onderdelen van het totaalplan diverse discussies gevoerd.

1.2 Situering

Het beoogde gebied ligt ten noorden van de bebouwde kom van Kleine Sluis. De gronden liggen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992'. Het noordelijke gedeelte heeft de bestemming 'agrarische bedrijven'. Het zuidelijke gedeelte, het Kruiszwijn, heeft de bestemming 'Landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol terrein'. Dit gedeelte van het gebied is opgenomen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en is in het streekplan aangewezen als gebied van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem. Het gebied geldt tevens als consolideringsgebied.

1.3 Betrokkenheid overheden Hollands Bloementuin

Gemeenteraad:

Op 24 november 1997 heeft de raad besloten een bijdrage van fl. 900.000,00 beschikbaar te stellen voor uitsluitend de uitbreidingslocatie voor de bollenteelt. Dit bedrag kan worden onderverdeeld in een bijdrage van fl. 766.250,00 voor de aanleg van fiets- en wandelpaden en een bijdrage van fl. 233.750,00 voor aanvullende projectkosten, zoals begeleiding, externe inhuur, etc. Dit onder de volgende voorwaarden;

- 1) De drie elementen van het totale plan dienen gekoppeld te worden uitgevoerd;
- 2) De haalbaarheid van het totale plan en per element dient voldoende te worden aangetoond;
- 3) Subsidieverzoeken dienen financieel voldoende te zijn onderbouwd;
- 4) Het project dient een aantoonbare positieve bijdrage te leveren aan het milieu.

Tijdens de vergadering van de Commissie Grondgebied op 4 november 1997 is aangegeven dat de Commissie positief staat tegenover een verzoek tot het toekennen van een krediet voor het opstellen van een bestemmingsplan. Aangenomen werd dat de inrichting van het gebied binnen 10 jaar gerealiseerd zou worden.

2. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de verdere planontwikkeling kunnen de onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden als leidraad en startpunt voor overleg fungeren. De gegevens zijn afkomstig uit diverse gesprekken, notities, bijeenkomsten, etc.

2.1 Uitgangspunten en referentiekader

Als basis voor de verdere invulling van het project De Pietershof kan van de volgende uitgangspunten worden uitgegaan;

Algemeen:

- Hollands Bloementuin, en als onderdeel hiervan De Pietershof, komen voort uit particulier initiatief, waarbij de rol van de gemeente zich in hoofdzaak beperkt tot de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid. Het onderhavige project De Pietershof bestaat uit de realisatie van een aan de bloembollensector gelieerd servicecentrum en een toeristisch dagrecreatief centrum. Waar mogelijk dienen beide deelprojecten elkaar te versterken.
- De Stichting Promotie Bollenteelt en Recreatie Kop van Noord-Holland en Spaansen Holding BV worden beschouwd als de initiatiefnemers. De stichting fungeert daarbij formeel als aanspreekpunt voor de ontwikkeling van zowel het servicecentrum als het toeristisch dagrecreatief centrum.
- De gronden binnen het te ontwikkelen plangebied zijn (grotendeels) in eigendom van Spaansen Holding BV uit Winkel.

Servicecentrum:

Bij de invulling van het centrale gebied wordt uitgegaan van een servicecentrum met alle mogelijke faciliteiten die nodig zijn voor de advisering, toelevering en commerciële dienstverlening (be- en verwerking, verpakking, bewaring, expeditie en distributie) ten behoeve van de bloembollensector. Bij de hieraan gerelateerde vestiging van kantoren dient rekening gehouden te worden met ABC-lokaties.

Toeristisch dagrecreatief centrum:

- Ideeën voor de grootschalige invulling van het toeristisch dagrecreatief centrum zijn economisch niet haalbaar gebleken (zie bijlage 1).
- Er bestaan op dit moment geen concrete, uitgewerkte plannen voor de invulling van een toeristisch dagrecreatief centrum. De door de initiatiefnemers aangereikte ideeën hebben onder andere betrekking op de realisering van een ontvangstcentrum, voorzien van een educatieve invulling. Daarbij zijn door hun ook ideeën geopperd om de toeristische functie te ondersteunen door bijvoorbeeld de aanleg van wandel- en fietspaden, realisering van het "Gelderse Huisje", een oud-Hollandse windmolen en een kanoverhuurbedrijf. Bovendien kunnen in dit gebied naar hun oordeel bollen worden geplant, waardoor de groen- en waterzone optisch kan worden gekoppeld aan de Poldertuin en zo het karakter krijgt van een soort showtuin. Voor de bloembollenkwekers zou een apart gedeelte gereserveerd kunnen worden om hun bloembollen te exposeren. Er wordt gestreefd naar de versterking van het toeristisch/ dagrecreatief product. Vlak buiten het beoogde gebied bestaan vanuit een ander particulier ideeën voor de realisering van een windturbine voor de opwekking van windenergie, voorzien van horecagelegenheid. Deze ontwikkelingen zouden op elkaar afgestemd dienen te worden.
- De gemeente zal in overleg met de initiatiefnemers en een stedenbouwkundig adviesbureau een verkenning naar de mogelijkheden voor de invulling nader uitwerken.

In de raadsvergadering van 26 februari 2001 is besloten tot het verlenen van een financiële bijdrage. Uit praktische overwegingen is daarbij de bovengenoemde voorwaarde 1) verlaten. De bijdragen zijn onder de volgende aanvullende voorwaarden verstrekt:

- 1) De gemeente is bij de uitvoering van de werkzaamheden betrokken door deel te nemen in het Ontwerpteam;
- 2) De gemeente ontvangt jaarlijks een voortgangsrapportage, voorzien van een financiële verantwoording, waarin inzicht wordt verleend in de voortgang van de werkzaamheden;
- 3) De werkzaamheden waarvoor een gemeentelijke bijdrage wordt verlangd, dienen in direct overleg met de gemeente te worden voorbereid en uitgevoerd
- 4) De inrichting dient te geschieden overeenkomstig de volgende tekeningen: Inrichtingsplan Hollands Bloementuin, proj.nr. 2184991, tekeningnr. NH01 en NH02;
- 5) Bij het niet voldoen aan een van de voorwaarden kan het gemeentebestuur besluiten de bijdrage stop te zetten en/of te terug te vorderen.

In de raadsvergadering van 25 maart [jl. is](#) een voorbereidingsbesluit genomen, waarin o.a. het gebied voor de mogelijke locatie van de De Pietershof is opgenomen.

Gedeputeerde Staten:

Ook Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland hebben besloten het totaalplan te ondersteunen. Daartoe hebben zij op 7 december 1999 de Deelverordening Hollands Bloementuin 2000 vastgesteld waarin is vastgelegd dat onder voorwaarden ten hoogste €2.734.000,00 in de uitbreidingslocatie voor bollenteelt kan worden geïnvesteerd. In artikel 2, lid 2 is daartoe opgenomen: "Het project maakt deel uit van een groter project Hollands Bloementuin dat voorts bestaat uit het realiseren van een dagattractie (bezoekerscentrum) en een servicecentrum voor bollenkwekers".

Op 10 december 2001 heeft Gedeputeerde Staten de partiële herziening van het Streekplan Noord-Holland-Noord vastgesteld. In de toelichting bij Hollands Bloementuin staat vermeld: "Het in uitvoering zijnde project Hollands Bloementuin bevat naast een servicecentrum ook de ontwikkeling van een agrarisch bedrijventerrein en een recreatieve ontwikkeling. Wij beschouwen deze ontwikkeling als een wezenlijke versterking van het bollencomplex in Noord-Holland-Noord en willen daarom aan de totstandkoming van het terrein met een servicecentrum en toeristisch-recreatieve attractie binnen de begrenzing van het Hollands Bloementuin medewerking verlenen".

Ministerie van LNV:

Mede door toedoen van de provincie heeft ook het ministerie van LNV zich achter het plan geschaard en een subsidiebudget van ruim €172.000,00 beschikbaar gesteld voor de uitbreidingslocatie. Inmiddels is met behulp van een financiële bijdrage het watersysteem voor de bollenteelt grotendeels gerealiseerd.

1.4 Doel startnotitie

Voor de gemeente bestaat er nu aanleiding om de regierol op zich te nemen, waarbij de voorgestane ontwikkelingen in een breder ruimtelijk kader worden gezien. Een zo goed mogelijke locatiekeuze is daarbij van essentieel belang, ook in verband met mogelijke verdere toekomstige uitbreidingen. Deze notitie fungeert daarbij als vertrekpunt en leidraad om, in overleg met de Stichting Promotie Bollenteelt en Recreatie Kop van Noord-Holland en Spaansen Holding BV, de randvoorwaarden en het kader te schetsen waarbinnen het initiatief verder kan worden uitgewerkt en ingevuld. De (in)directe rol van de gemeente, de eigen wensen als ook de wensen en belangen van omwonenden en andere belanghebbenden worden hierbij nadrukkelijk betrokken. Deze notitie pretendeert daarbij op geen enkele wijze een volledig overzicht weer te geven van diverse randvoorwaarden, etc. Deze zullen in de loop van het proces, afhankelijk van de wensen en eisen, nader worden uitgewerkt en waar nodig aangevuld.

2.2 Randvoorwaarden en aandachtspunten

Bij de voorbereiding van de realisering van De Pietershof dienen de volgende randvoorwaarden en aandachtspunten te worden betrokken:

Algemeen:

- De plannen zullen worden voorzien van een goed onderbouwde kosten-batenanalyse, waarin de (gewenste) financiële bijdrage van de diverse partners is opgenomen.
- De gemeente zal, afgezien van de kosten benodigd voor de ontwikkeling van de ruimtelijke visie, geen financiële bijdrage aan het project verlenen. Hierover vindt nadere afstemming plaats met de initiatiefnemers.
- Mogelijke kosten van planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemers.
- Het project richt zich op de versterking van de werkgelegenheid en het creëren van zoveel mogelijk arbeidsplaatsen. Gedacht wordt aan het zo mogelijk creëren van 30 à 50 arbeidsplaatsen per ha van het te ontwikkelen servicecentrum.
- Voor het beheer van het gebied is het van het grootste belang dat helderheid ontstaat over de toekomstige eigendoms- en beheerssituatie. Wanneer het terrein geheel in eigendom van één eigenaar blijft, dan ligt het voor de hand dat de exploitatie en het beheer van het terrein geheel voor zijn rekening komt.

Wanneer de huidige eigenaar van plan is om het terrein in de loop van de tijd in kavels te verkopen, dan is het gewenst dat op voorhand een beheerovereenkomst wordt opgesteld waarin onder meer het beheer van het terrein en het gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen wordt geregeld.

- Voor de realisatie van de beoogde kwaliteit kan het gewenst zijn dat de gemeente een privaatrechtelijke ontwikkelingsovereenkomst sluit met de initiatiefnemer en/of grondeigenaar. In deze overeenkomst kunnen afspraken worden opgenomen over de uitvoering van allerlei aspecten die de inrichting van het gebied betreffen en die niet in het kader van het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan kunnen worden vastgelegd. Te denken valt aan afspraken omtrent het te realiseren groen, het plaatsen van hekwerken, het plaatsen van reclame-uitingen, de mate van openbaarheid van het terrein, het onderhoud, etc.
- Beoordeeld zal moeten worden of de beoogde activiteiten onder de MER-plicht vallen.
- De inrichting van het gebied dient in overleg met de provincie plaats te vinden, overeenkomstig de doelstelling(en) van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De eigendoms- en beheerssituatie zal ook in de beschouwing moeten worden meegenomen;
- Er zijn diverse vergunningen benodigd, zoals een ontgrondingsvergunning, milieuvergunningen, vergunningen in het kader van de WVO, bouwvergunningen, vergunningen op basis van de waterschapskeur, etc waarop verschillende procedures van toepassing zijn. Zaak is om deze procedures zoveel als mogelijk parallel te laten verlopen. Er zal ook een herziening van het bestemmingsplan dienen plaats te vinden.
- De wenselijke ontsluitingsstructuur en de te verwachten toename van de verkeersbelasting op bestaande wegen wordt onderzocht. Voor het gehele terrein wordt uitgegaan van de parkeernormen opgesteld door CROW;

Servicecentrum:

- Bij de verkenning wordt uitgegaan van een grootte van 24 ha. Hierbij wordt aangegeven of er verdere groeimogelijkheden zijn. Op deze wijze wordt optimaal tegemoet gekomen aan de behoefte aan grond voor de ontwikkeling van een servicecentrum. In het streekplan Noord-Holland-Noord is voor de behoefte aan lokaal terrein met een looptijd van 10 jaar uitgegaan van 4 à 5 ha. Bedrijven die op een normaal bedrijventerrein thuishoren worden niet toegestaan. Dit zou anders de ontwikkeling van bestaande industrieterreinen, zoals Kruiswijk, kunnen frustreren. Een gefaseerde aanleg van terrein voor servicecentrum is daarom noodzakelijk.

- In het bestemmingsplan wordt als recht een grootte van 5 ha aangegeven en via toepassing van art 11-wijzigingsbevoegdheid kan een opp. van in totaal 10 ha worden toegestaan. Via een nieuw bestemmingsplan kan vervolgens, op basis van de verkenning, voldoende nieuw terrein ontwikkeld worden. De benodigde procedures zullen, indien de uitgifte van grond hiertoe aanleiding geeft, tijdig worden ingezet.
- Er mag alleen gebouwd worden overeenkomstig een door de gemeente geaccordeerd beeldkwaliteitsplan, waarin aandacht besteed wordt aan een goede uitstraling naar de omgeving en een geleidelijke overgang van natuurgebied naar servicecentrum en van servicecentrum naar de polder.
 - Bij de nog vast te stellen toegestane maximale bebouwingsdichtheid van de voor bebouwing bestemde terreinen wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein;
 - Er dient sprake te zijn van een adequate aanhechting van het terrein in zijn omgeving, waaronder de landschappelijke inpassing.
 - Afhankelijk van de economische haalbaarheid wordt het terrein in overleg met de subsidieverstrekker (provincie) duurzaam ingericht.
 - Er mogen alleen bedrijven gelieerd aan de bollensector gevestigd worden.
 - De noodzakelijke waterberging voor het bedrijventerrein dient bij voorkeur mede te worden benut ten behoeve van het toeristisch recreatief steunpunt.

Toeristisch dagrecreatief centrum:

- Mogelijkheden om de realisatie van het toeristisch dagrecreatief centrum, zo mogelijk in samenhang met het servicecentrum, te combineren met de aanleg van dagrecreatieve voorzieningen voor de eigen inwoners dienen te worden benut. In de ruimtelijke verkenning dient nagegaan te worden welke functies mogelijk zijn om het dagrecreatieve product te realiseren.
- De relatie tussen het noordelijk bollengebied en het toeristisch dagrecreatief centrum dient toeristisch gezien optimaal te worden benut. Anderzijds is een adequate landschappelijke inpassing van het project van belang.
- De gewenste verkeersontsluiting en de te verwachten toename op de wegenstructuur dient aangegeven te worden. Ook dient het benodigde aantal parkeerplaatsen (parkeerterrein) te worden berekend en aangegeven. Uitbreidingsmogelijkheden zijn bij een verdere toekomstige groei van belang (reservering).
- Het terrein dient door middel van openbaar vervoer bereikbaar te zijn.

3 Projectorganisatie en actoren

3.1 Algemeen

Uitgangspunt van deze notitie is dat de initiatiefnemers en de gemeente gezamenlijk de randvoorwaarden voor het project op haalbaarheid beoordelen, zodat tot uitvoering kan worden overgegaan. Gelet op de complexiteit van het gehele project, en de diverse betrokken partijen, wordt een zo klein mogelijke, slagvaardige organisatiestructuur voorgesteld, bestaande uit een stuurgroep, een kernteam en een klankbordgroep. Over de specifieke inbreng en bijdrage van een aantal betrokkenen, zoals het waterschap, de provincie en Kop en Munt dient afzonderlijk overleg gevoerd te worden en nadere afspraken gemaakt te worden.

3.2 Stuurgroep

Samenstelling en verantwoordelijkheden

De stuurgroep wordt gevormd door de coördinerend portefeuillehouder namens het College van B&W, het sectorhoofd Grondgebiedzaken en de beide initiatiefnemers (Stichting Promotie Bollenteelt en Spaansen Holding BV). De stuurgroep fungeert als schakel tussen projectorganisatie en gemeenteraad en rapporteert over de voortgang aan de gemeenteraad.

De vergaderingen van de stuurgroep zijn belangrijke beslismomenten. De besluiten worden genomen op basis van de door de raad vastgestelde kaders en randvoorwaarden. Omdat in de stuurgroep ook tegenstrijdige belangen tot oplossing moeten worden gebracht is een specifieke verantwoordelijkheid weggelegd voor de voorzitter. Deze moet een zodanige rolinvulling kiezen dat hij in staat is bruggen te slaan. De stuurgroep streeft naar consensus. Het is de taak van de voorzitter al het mogelijke te doen om consensus bereikbaar te maken. Indien geen consensus bereikbaar is, doet de voorzitter een voorstel om uit de impasse te raken.

Taken van de stuurgroep

De stuurgroep heeft de volgende taken:

- zij stuurt het project aan en bewaakt de voortgang;
- zij formuleert voorstellen, al dan niet vergezeld van concept-besluiten, aan de gemeenteraad;
- zij stelt de (concept)rapportages na iedere fase vast,
- zij is verantwoordelijk voor de externe communicatie, waarbij de stuurgroepleden zo eenduidig mogelijk communiceren.

3.3 Kernteam

Het kernteam wordt samengesteld uit een vertegenwoordiger van de initiatiefnemer, ambtenaren uit het gemeentelijk apparaat, de stedenbouwkundig adviseur, en (ad hoc) de verantwoordelijk portefeuillehouder. Het kernteam wordt door een (ambtelijk) projectleider voorgezeten. Hij coördineert de werkzaamheden en informeert de stuurgroep bij de vergaderingen t.a.v. de voortgang, de planning, gesignaleerde ontwikkelingen en mogelijke knelpunten. De rol van het kernteam is het verkennen van de mogelijkheden en belangen en aan de hand daarvan voorstellen te doen. Voor specifieke deelonderwerpen, zoals de civieltechnische invulling, financiën, etc. zullen afzonderlijke werkgroepen worden ingesteld.

3.4 Klankbordgroep

Voor inspraak in aanmerking komende conceptplannen worden aan de klankbordgroep voorgelegd. De klankbordgroep heeft uitsluitend een adviserende rol en bestaat uit vertegenwoordigers van relevante belangengroeperingen, zoals de direct omwonenden en de regionale VVV, etc. Zij wordt ingeschakeld om regionale en lokale opvattingen in te brengen in het project. De klankbordgroep wordt voorgezeten door de verantwoordelijk portefeuillehouder. Voorstellen en commentaar van de klankbordgroep worden gerapporteerd aan de stuurgroep.

3.5 Externe ondersteuning

Vanwege de complexiteit van het project en de beperkt beschikbare personele capaciteit zal ondersteuning gezocht worden bij een stedenbouwkundig adviesbureau. Hiertoe zal een separate opdrachtbeschrijving worden uitgewerkt, waarin de door de adviseur uit te voeren taken worden omschreven. De opdracht aan het adviesbureau omvat het aandragen en oppakken van inventieve creatieve voorstellen, uitmondend in een zo goed mogelijke ruimtelijke visie(s), die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd en het leveren van toegesneden expertise. De gemeente legt dit standpunt juridisch vast via een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal vergezeld gaan van een beeldkwaliteitplan. Dit laatste wordt door het stedenbouwkundig adviesbureau opgesteld.

4. Fasering van de werkzaamheden

4.1 Fase 1: Verkenning ruimtelijke mogelijkheden

In deze ontwerpfase worden de ruimtelijke mogelijkheden verkend. Hierbij worden de mogelijkheden voor uitbreiding van de dagrecreatieve voorzieningen voor de lokale bevolking meegenomen. Dit mondt uit in een presentatie van schetsmatige voorstellen aan het kernteam. Zij legt haar uiteindelijke standpunt voor aan de stuurgroep.

De keuze van de stuurgroep wordt als ruimtelijk ontwerp door het kernteam nader uitgewerkt. Van een aantal relevante plekken worden dwarsdoorsneden getekend, waardoor een goed beeld van het toekomstig profiel van het gebied ontstaat. Tevens worden referentiebeelden verzameld die het gewenste beeld visualiseren. De resultaten worden gepresenteerd in de klankbordgroep. Er vindt vervolgens een hoorzitting plaats voor de bevolking. Afhankelijk van de uitkomsten van deze bijeenkomsten wordt een tweede aanpassing verricht. De stuurgroep stelt tenslotte het ruimtelijk ontwerp vast. Het adviesbureau vervaardigt aan de hand van de tekeningen een vogelvluchttekening voor het presenteren van het stedenbouwkundig ontwerp in de raadscommissie.

4.2 Fase 2: Uitwerking stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt vertaald in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Opstellen Bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden vastgelegd. De afzonderlijke werkstappen zijn in paragraaf 5.1 nader uitgewerkt.

Opstellen beeldkwaliteitsplan:

In het beeldkwaliteitsplan worden aanwijzingen voor de welstandstoetsing en de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen.

5. Projectuitvoering

5.1 Planning

Activiteit	Planning
Fase 1: Verkenning ruimtelijke mogelijkheden:	
Werkzaamheden:	Zo mogelijk november gereed
- Opdrachtverlening door B&W aan stedenbouwkundig adviesbureau	
-	
- Onderzoek naar ruimtelijke inbedding van servicecentrum en toeristisch steunpunt op de voorgestelde locatie	
- Onderzoek naar inrichtingsmogelijkheden	
- Overleg met direct betrokkenen, inspraak van de bevolking en door de gemeenteraad	
Fase 2: Uitwerken stedenbouwkunde ontwerp:	
Werkstap 1a: Start opstellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	15 weken
-	
- Opstellen beeldkwaliteitsplan servicecentrum (adviesbureau)	
-	
- Overleg met direct betrokkenen, inspraak bevolking	
Werkstap 1b: Onderzoek financieel-economische haalbaarheid, vergunningverlening, etc.	Parallel aan start werkstap 1a
Na de keuze van de gemeenteraad (zie fase 1) over de hoofdzaken verder met direct betrokkenen met betrekking tot onder andere:	
- de financieel-economische haalbaarheid	
- het te volgen vergunningentraject	
- de verdere uitvoering	
Werkstap 2: Artikel 10 Bro-overleg	11 weken
-	
- verwerken reacties	
Werkstap 3: Eerste tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	4 weken
Werkstap 4: Vaststellen bestemmingsplan	8 weken
- Beantwoorden zienswijzen, afspraken met betrokkenen inbrengen, en reacties	
- Stukken voor gemeenteraad opstellen	
- Vaststellen bestemmingsplan door de gemeenteraad	
Werkstap 5: Bestemmingsplan voorleggen aan GS	2 weken
Werkstap 6: Tweede ter visielegging	4 weken
Werkstap 7: Besluit GS	Binnen 6 maanden
Eventueel toepassing van artikel 19 WRO na werkstap 1. Er is dan duidelijkheid	

