



Projectopdracht en Plan van aanpak

Entree Schutstraat – A28

Datum: 14 november 2023

SBC
Postbus 20.000, 7900 PA Hoogeveen
Telefoon 14 0528
Fax 0528-191325
Email info@hoogeveen.nl
Internet www.hoogeveen.nl

Inhoudsopgave

A. Inleiding	3
B. Projectopdracht.....	4
C. Plan van aanpak gehele project.....	6
D. Plan van aanpak fase 1	8
E. Plan van aanpak na fase 1	10
F. Communicatieplan.....	10
G. Capaciteitsplanning 2023 gemeentelijke organisatie	11

Bijlagen

- Intentieovereenkomst
- Kaart met eigendomssituatie in het gebied
- Locatiepaspoort 2013

A. Inleiding

Bij de entree van Hoogeveen A28/Schutstraat nabij de kruising met de Griendtsveenweg en Carstenstraat zijn ontwikkelingen die om een integrale aanpak vragen. We hanteren daarvoor een projectmatige aanpak als gemeente om alle belangen en aspecten in goede banen te leiden samen met de betrokken partijen.

Aanleiding

Sinds enige tijd is de locatie garage Hartgers verkocht. Een nieuwe eigenaar (J.G. Timmer) heeft een omgevingsvergunning voor een vestiging van Babydump onderzocht in 2022 maar niet doorgezet. Eerder dit jaar is de vergunning alsnog aangevraagd en inmiddels verleend (sep. 2023). Babydump is nu nog gevestigd aan de Griendtsveenweg.

Voor het perceel ernaast wil ontwikkelaar Ruval Real Estate BV namens KFC een KFC filiaal vestigen. Een eerder onderzoek in samenwerking met Timmer/Babydump in 2022 is niet doorgezet. Sinds juni ligt er weer een vraag. Er is in juli een gesprek ambtelijk geweest in de intaketafel. Ambtelijk is groen licht gegeven voor verdere behandeling. Er ligt inmiddels een concept aanvraag voor een planologische procedure. Een KFC filiaal past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Situatie en belangen

De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats bij een oprit en afrit van de A28 met Rijkswaterstaat als partij. Ook is er een relatie met het kruispunt Griendtsveenweg/Schutstraat. Dit is het drukste kruispunt van de stad met uitdagingen. Van dit kruispunt maken veel inwoners van Hoogeveen en bezoekers gebruik. Ook is hier een woningbouwontwikkeling gepland op de locatie van het voormalige pand van De Witte.

Tankstation Klok is aan het kruispunt gelegen en gericht op verkeer vanaf de A28 en Schutstraat/Zuidwoldigerweg.

Kortom, er zijn diverse belangen die om aandacht vragen, waarbij het belang van veilige deelname aan het verkeer van voetgangers, fietsers en automobilisten eruit springt. Andere belangen zijn bedrijvigheid en werkgelegenheid, aantrekkelijkheid entree/stad, voorzieningenniveau stad, volksgezondheid, duurzaamheid, ruimtelijke ordening en het woonbelang van omwonenden.

Eerder opgestelde kaders als uitgangspunten

- Locatiepaspoort: Voor het gebied heeft de gemeente een locatiepaspoort opgesteld in het verleden, om het gebied aan te pakken en met initiatiefnemers tot de gewenste ontwikkeling te brengen. Dit locatiepaspoort dateert van december 2013, is in een programmaoverleg (trojka) vastgelegd en is voor nu een uitgangspunt voor de gemeente. Zie de bijlage.
- De Structuurvisie (2012) noemt als uitgangspunt het verbeteren van de entrees van Hoogeveen (ruimtelijke kwaliteit en verkeersafwikkeling)

Verder is in opdracht van gemeente en centrummanagement een advies opgesteld 'Ontwikkelstrategie horeca' (2018): hierin wordt genoemd dat de strategie voor de Schutstraat fastservice is, het fastfood aanbod in Hoogeveen is 'vrij traditioneel (ongezond)', en het ontbreekt aan 'groene gezonde fastfood'. Dit document heeft geen status (is niet vastgesteld door het college van B&W).

B. Projectopdracht

Doelen

1. Faciliteren van ondernemersinitiatieven die bijdragen aan het algemeen belang van inwoners
2. Een goedv functionerende entree; waarbij de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid gewaarborgd is in het belang van voetgangers, fietsers en automobilisten; en waarbij de functies in het gebied een goede ontsluiting houden of krijgen

Projectresultaat

Welke resultaten in welke fase?

Fase 1 haalbaarheidsonderzoek

1. Een intentieovereenkomst: een overeenkomst met daarin een gezamenlijke ambitie van initiatiefnemer en gemeente en de te nemen stappen naar realisatie, met aandacht voor wie voor welke kosten verantwoordelijk is
2. Een verkeerskundig onderzoek om inzicht te krijgen in de impact van de initiatieven op de verkeersveiligheid en bereikbaarheid en oplossingen voor te stellen
3. Een brief van de gemeente aan de initiatiefnemer voor een KFC filiaal ter afronding van het haalbaarheidsonderzoek

Fase 2 besluitvorming haalbaarheidsonderzoek

1. Een beslisdocument over het haalbaarheidsonderzoek met een collegevoorstel

Fase 3 Planologische procedure (onder voorbehoud, afhankelijk van uitkomsten haalbaarheidsonderzoek)

1. Een anterieure overeenkomst
2. Een brief van de gemeente aan de initiatiefnemer voor een KFC filiaal over de afgeronde juridische procedure
3. Start realisatie KFC en (eventueel, afhankelijk van planvorming) start herinrichting openbaar gebied

Afbakening en uitgangspunten project

- Project in de tijd: vooralsnog plannen tot einde fase 1 (haalbaarheidsonderzoek) en dan beslissen over de plannen van KFC en een vervolgaanpak
- Project qua financiën: gemeente heeft geen eigen middelen begroot voor herinrichting, aankoop grond of andere eventuele uitkomsten van fase 1

- Procedures: per 1/1/2024 wordt een omgevingsvergunning niet meer aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) maar aan de Omgevingswet getoetst. De initiatiefnemer streeft naar indienen aanvraag voor 1/1/2024. Eventuele aanvullende informatie voor het behandelen van de aanvraag kan nog daarna.

Opdrachtgever en projectleider

- Bestuurlijk opdrachtgever: Roelof Bisschop
- Ambtelijk opdrachtgever: Gert Bolkesteyn
- Projectleider: Bert Hansma

C. Plan van aanpak gehele project

Projectfasering

Fase	Planning
Fase 1 Haalbaarheidsonderzoek	Tot 1/1/2024
Fase 2 Besluitvorming haalbaarheidsonderzoek en aanvraag omgevingsvergunning	Tot 1/2 2024
Fase 3 Planologische procedure KFC (Vorbereiding realisatie)	Afhankelijk van fase 2
Fase 4 Realisatie	Nader te bepalen
Fase 5 Nazorg	Nader te bepalen

Financiën

- Initiatiefnemers zijn financieel verantwoordelijk voor kosten die volgen uit de ontwikkeling (wettelijke plankosten en eventuele overige kosten)
- Gemeente is verantwoordelijk voor het eventueel financieren of vinden van co-financiering van extra maatregelen in het openbaar gebied
- Gemeente zet voor fase 1 capaciteit in

Kansen en risico's

KANSEN	Toelichting
1. Met de komst van de perifere detailhandel en een KFC krijgt Hoogeveen er nieuwe voorzieningen bij	
2. De plannen hebben invloed op het verkeer: in samenhang kan de situatie veiliger en functioneler worden	Vraagt nader onderzoek.

RISICO'S	Beheersmaatregel
1. Ad hoc aanpak in het gebied	Alle stakeholders betrekken
2. Ontwikkelingen bij derden in het gebied (niet van initiatiefnemers) kunnen schuren met gebiedsontwikkeling	Alle stakeholders betrekken, afstemming houden intern bij gemeente
3. De voorzieningen trekken extra verkeer wat kan zorgen voor opstoppingen en onveiligheid en overlast	Verkeerskundig onderzoek met aandacht voor de vraag hoeveel verkeer de voorzieningen extra trekken en welke oplossingen nodig zijn
4. Is de afrit A28 toegerust voor de extra verkeersdruk?	Rijkswaterstaat betrekken bij project en specifiek bij verkeerskundig onderzoek
5. Wat betekent de ontwikkeling vanuit het perspectief van volksgezondheid? In het beleid voor volksgezondheid (2023) is expliciet aandacht voor fastfood: 'terughoudend beleid ten aanzien van fastfoodketens'	Nader onderzoeken in fase 1
6. Wat is nodig aan eventuele extra maatregelen in het openbaar gebied en lukt de (co-)financiering hiervan?	Nader onderzoeken in fase 1

Participatie

- Vanuit de omgevingswet is voor de initiatiefnemer het overleg met de omgeving een belangrijke stap. Betrokkenen in het gebied zijn in ieder geval: omwonenden, Klok, Rijkswaterstaat, gemeente, Babydump, ondernemers achter Klok, snackbar Likkepot, Domesta, McDonald's, Binnenstad Hoogeveen, hulpdiensten, Heti Group.
- Bij ruimtelijke procedures gelden ook wettelijke inspraakregels (nader uit te werken na fase 1 haalbaarheidsonderzoek).

Participatieplan van Ruval Real Estate BV na overleg met gemeente

De participatie heeft tot doel om belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling aan de Schutstraat 195. Bij de participatie wordt door initiatiefnemer onderscheid gemaakt in twee niveaus, namelijk (1) informeren en (2) consulteren.

(1) Individueel gesprek

Wij zullen de directe aangrenzende perceeleigenaren informeren over de planontwikkeling aan de Schutstraat 195 te Hoogeveen. Dit vindt plaats middels een individueel gesprek over de planontwikkeling aan de Schutstraat 195 te Hoogeveen. Na het gesprek wordt er een verslag opgesteld en gedeeld met partijen. De directe aangrenzende perceeleigenaren zijn: Timmer, Klok en Stichting Domesta.

Initiatiefnemer heeft Timmer en Klok reeds geïnformeerd over de planontwikkeling. Aanvullend zal Stichting Domesta worden uitgenodigd voor een gesprek in november 2023.

(2) Inloopavond

Na de individuele gesprekken volgt het tweede niveau van participatie, namelijk raadplegen / consulteren. Dit gebeurt via een inloopavond, waarbij de omgeving wordt uitgenodigd. Hierbij nodigen wij uit de bewoners en bedrijven grenzend aan het plangebied en McDonald's. Tijdens de inloopavond wordt het ontwikkelplan toegelicht aan de bezoekers, is er ruimte voor dialoog en het stellen van vragen. Hiermee wordt de omgeving in de gelegenheid gesteld om suggesties op het voorliggende plan naar voren te brengen. Naderhand wordt er een verslag opgesteld van de inloopavond.

(3) Omgevingstafel

In december organiseert de gemeente een omgevingstafel met daarbij externe belanghebbenden zoals Rijkswaterstaat en eigenaren rondom de beoogde ontwikkeling over thema's als verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Ook dit is om te consulteren.

Initiatiefnemer is voornemens een inloopavond te organiseren eind november of begin december 2023.

Bij de vergunningsaanvraag worden de gespreksverslagen toegevoegd inclusief een samenvatting van het participatieproces.

Afstemming andere trajecten

- Domesta doet een verkenning naar vernieuwing van de wijk Venesluis (inclusief Molukse buurt)

D. Plan van aanpak fase 1 haalbaarheidsonderzoek

Doel

Onderzoeken of het plan past in het algemeen belang van inwoners en hoe het plan verkeerskundig in te passen is.

Beoogd resultaat

1. Een intentieovereenkomst: een overeenkomst met daarin een gezamenlijke ambitie van initiatiefnemer KFC en gemeente en de te nemen acties en stappen naar realisatie, met aandacht voor wie voor welke actie en welke kosten verantwoordelijk is
2. Een rapport van het verkeerskundig onderzoek onder verantwoordelijkheid van initiatiefnemer KFC
3. Een beslisdocument ter afronding van fase 1

Activiteiten fase 1

PL = projectleider BOG = bestuurlijk opdrachtgever AOG = ambtelijk opdrachtgever CM = Casemanager Omgevingstafel

Activiteit	Toelichting	Eigenaar	Besluit door	Klaar voor:
1. Projectteam gemeente samenstellen en Projectstartup gemeente		PL		20 september 2023
2. Collegevoorstel projectopdracht / plan van aanpak		PL	College	Eind september 2023
3. Opdracht verkeerskundig onderzoek check	Vanuit aanvraag voor KFC	PL		September 2023
4. Startoverleg omgevingstafel met initiatiefnemer	Bespreking relevante thema's. Ook betrokken medewerkers gemeente uitnodigen	CM		17 oktober 2023
5. Opstellen en ondertekenen intentieovereenkomst	Initiatiefnemers KFC en Babydump, gemeente			November 2023
6. Vaststellen intentieovereenkomst		PL	College en Ruval Real Estate BV	Ntb

Activiteit	Toelichting	Eigenaar	Besluit door	Klaar voor:
mst en openbaar maken met persbericht				
7. Overleg uitkomsten verkeerskundig onderzoek	Ook daarin de stand van zaken van het verkeersstromenonderzoek binnenstad Hoogeveen (2023) meenemen.	PL		Ntb
8. Vervolggesprekken Omgevingstafel		CM		Ntb
9. Opstellen beslisdocument fase 1		PL		December 2023

Projectorganisatie fase 1

Strategisch overleg opdrachtgevers

Interne projectgroep gemeente

Deelnemers zie bij paragraaf Capaciteitsplanning

Omgevingstafel

Voor het overleg met initiatief KFC

E. Plan van aanpak na fase 1

Volgt bij afronden fase 1.

F. Communicatieplan

Nader te bepalen, met als eerste communicatiemoment het besluit over de intentieovereenkomst.

Communicatiedoelstellingen

Direct betrokkenen en omwonenden zijn als eerste op de hoogte van de planvorming

Kernboodschap

<Tekst>

Middelen en media

<Tekst>

Planning communicatie en organisatie

Datum	Activiteit	Wie

Financiën voor communicatie

Monitoren

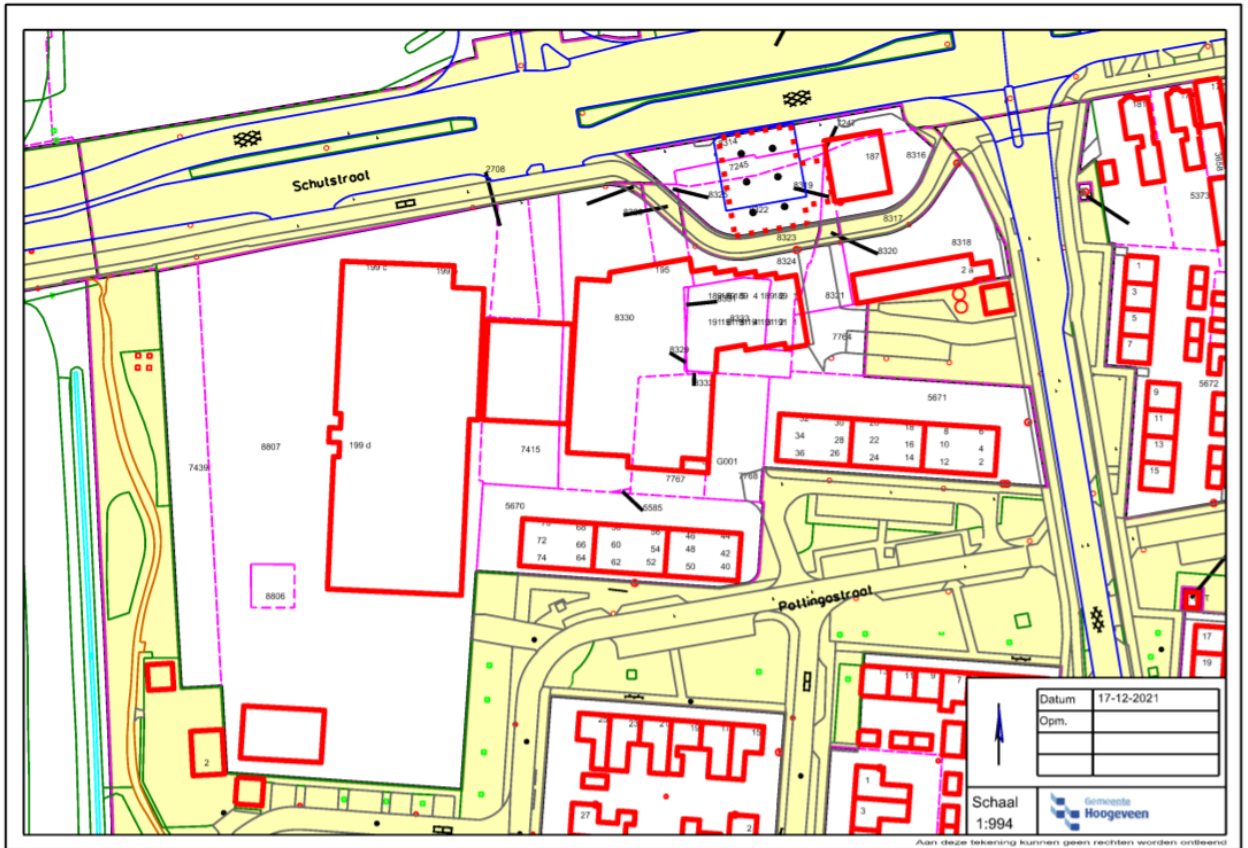
<Hoe en wat communicatie monitoren>

G. Capaciteitsplanning fase 1 en 2 (tot 1/2/2024) gemeentelijke organisatie

Activiteit	Naam	Afdeling	Uren
Vergunningverlening Babydump	Jan Mooij	Dienstverlening	4
Vergunningverlening initiatief KFC	Ramon Boerstra	Dienstverlening	10
Vergunningverlening initiatief KFC	Rutger Bijlsma	Dienstverlening	30
Advies en ondersteuning stedenbouw	Kees Hofstee/Thijs van den Dool	FLO	10
Advies en ondersteuning verkeerskunde	Oene Hoekstra	FLO	20
Omgevingsadvies milieu en contact RUD	Irene Muller	FLO	10
Advies en Ondersteuning ruimtelijke ordening	Han Meijerink	FLO	10
Ondersteuning projectleiding	ntb	A&C	20
Advies en Ondersteuning civiele zaken	Sacha Schoemaker	FLO	10
Advies en Ondersteuning planeconomie	Suzanne Braxhoofden	SBC	10
Advies en Ondersteuning communicatie	Linda van Valburg	A&S	10
Advies en Ondersteuning EZ	Laura Veldhuis	FLO	20
Advies volksgezondheid	Esther Knapen	SBC	10
Advies grondzaken	Ankie Lindeboom	FLO	10
Advies duurzaamheid (klimaatadaptatie, groen, ...)	ntb	FLO	
Ambtelijk opdrachtgeverschap	Gert Bolkesteijn	SBC	10
Projectleiding	Bert Hansma	SBC	30

Bijlage 1 Intentieovereenkomst (separaat)

Bijlage 2 Eigendomssituatie gebied



Bijlage 3 Locatiepaspoort

A28-oostzijde (Hartgers)

Inleiding

In de Structuurvisie Hooerveen 2.0 (2012) is een forse ruimtelijke opgave voor de kern van Hooerveen gedefinieerd. Deze opgave ligt voornamelijk in bestaande wijken en gebieden. Voor de verschillende (potentiele) beschikbare locaties zijn de relevante ontwikkelingsuitgangspunten vastgelegd in dit document.

Doel

De gemeente Hooerveen wil een aantrekkelijke woon-, werk- en verblijfsgemeente zijn. In het locatiepaspoort, dat is gebaseerd op een analyse van het gebied in haar maatschappelijke en ruimtelijke context, zijn de belangrijkste kwaliteiten en ontwikkelingsuitgangspunten voor het gebied vastgelegd. Het gaat daarbij om de gemeentelijke ambities, het programma van eisen en wensen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Status

Het locatiepaspoort is een document op basis waarvan initiatiefnemers plannen kunnen ontwikkelen. De gemeente is in principe bereid om haar bestemmingsplannen aan te passen danwel andersoortige overeenkomsten af te sluiten voor de ontwikkeling van de onderhavige locaties, wanneer deze voldoen aan de gewenste kwaliteit. De initiatiefnemer moet zijn/haar plannen toetsen aan de wet- en regelgeving. De exploitatie van de ontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Het locatiepaspoort is bestuurlijk vastgesteld. Het is geen document waarover formele inspraak plaatsvindt. Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Het is een dynamisch sturingsinstrument, waarmee de gemeente snel wil kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen.

Ligging van de locatie

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Schutstraat en ten oosten van de A28. Het betreft een locatie in een gebied waar zich onder andere een garagebedrijf, benzinstation en kleinschalige kantoren en woningbouw bevinden. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de zogenaamde 'Molukse buurt'.



Ontwerputgangspunten

woonthema

- n.v.t.

programma

- geen woningbouw
- snelweg gerelateerde bedrijven zoals PDV, horeca en passende maatschappelijke doeleinden

structuur

- robuuste groene entree van Hooerveen
- aansluiten op schaal en korrel van 'Molukse buurt'

woon/werk/leefmilieu

- ontwikkeling moet woonmilieu 'Molukse buurt' respecteren
- aantrekkelijke overgang wonen en andere functies

architectuur

- representatieve architectuur (alle zijden)
- samenhang in architectuur



ontsluiting

- centrale ontsluiting vanaf VRI Schutstraat

parkeren

- binnen de locatie (conform CROW)
- uit het zicht, in bijvoorbeeld groene koffers

bouwhoogte/volume

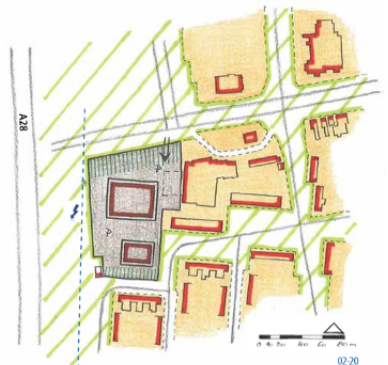
- noordzijde minimaal tien tot maximaal vijftien meter, zuidzijde zes tot tien meter
- samenhang in de bouwvolumes

Duurzaamheid

Hooerveen kiest voor bouwen in de bestaande stad, nabij de voorzieningen. Dat is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Ook bij de uitwerking van het locatiepaspoort is duurzame ontwikkeling het uitgangspunt. Het gaat daarbij zowel om het zoeken naar de menselijke maat als om de functionaliteit (gebruikswaarde), de ruimtelijke kwaliteit (toekomstwaarde en aantrekkelijkheid) als om duurzaam gebruik (comfort) en exploitatie (energie, grondstoffen en water). De maatvoering en afmeting van de openbare ruimte moet dan ook zijn afgestemd op de te ontwikkelen functies.

Overig

Nader onderzoek moet, afhankelijk van de invulling, worden verricht naar bodem, archeologie, ecologie, externe veiligheid, afval en geluid. Om wateroverlast te beperken moet voor iedere vierkante meter oppervlak die verhard wordt ten gevolge van de planontwikkeling (daken en bestrating), 25 liter regenwater opgevangen kunnen worden (berging).



fase:

SO | SO | DO

status:

TOP | TROJKA | B&W

12-11-13 | 4-12-13

02-20