2022/21114

STARTNOTITIE

Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3

Opdrachtgever	Gerrie Ruijsink
Opdrachtnemer	Marcel Dingemans
Werkorder	600193
Datum	5 december 2022

2022/21114

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Huidige situatie
- 2.1. Plangebied en eigendom
- 2.2. Vigerend planologisch kader
- 2.3. Overige beleidskaders

3. Het initiatief
- 3.1 Aanleiding
- 3.2 Omschrijving

4. Uitgangspunten en ambities
- 4.1. Verstedelijking
- 4.2. Duurzaamheid
- 4.3. Kansengelijkheid
- 4.4. Veiligheid
- 4.5. Gezondheid
- 4.6. Economie

5. Uitdagingen en risico's

6. Proces en participatie
- 6.1. Communicatie en participatie
- 6.2. Besluitvorming en planning

7. Financiën

1. Inleiding

Op de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 in de Boerejonkerbuurt in Zaandam bevindt zich momenteel een bedrijfsgebouw, waarin onder ander het bedrijf Zito Teer is gevestigd en zich enkele kantoren bevinden. De eigenaar van dit pand heeft plannen om de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw met ruimte voor woningbouw, commerciële/maatschappelijke dienstverlening en een parkeerhub voor de buurt.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan bijdragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad. Ook biedt de realisatie van een openbare parkeerhub mogelijkheden om de omgeving te vergroenen en meer ruimte te geven aan voetgangers en fietsers. De gemeente geeft daarnaast een aantal uitgangspunten mee, welke in deze startnotitie worden benoemd. Met deze uitgangspunten wordt het initiatief in de definitiefase verder uitgewerkt tot een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE). Hierbij worden alle vakdisciplines betrokken en wordt ook de omgeving betrokken. Het RPvE wordt vastgesteld door het college en ter informatie naar de gemeenteraad verstuurd.

Deze startnotitie heeft de volgende doelen:

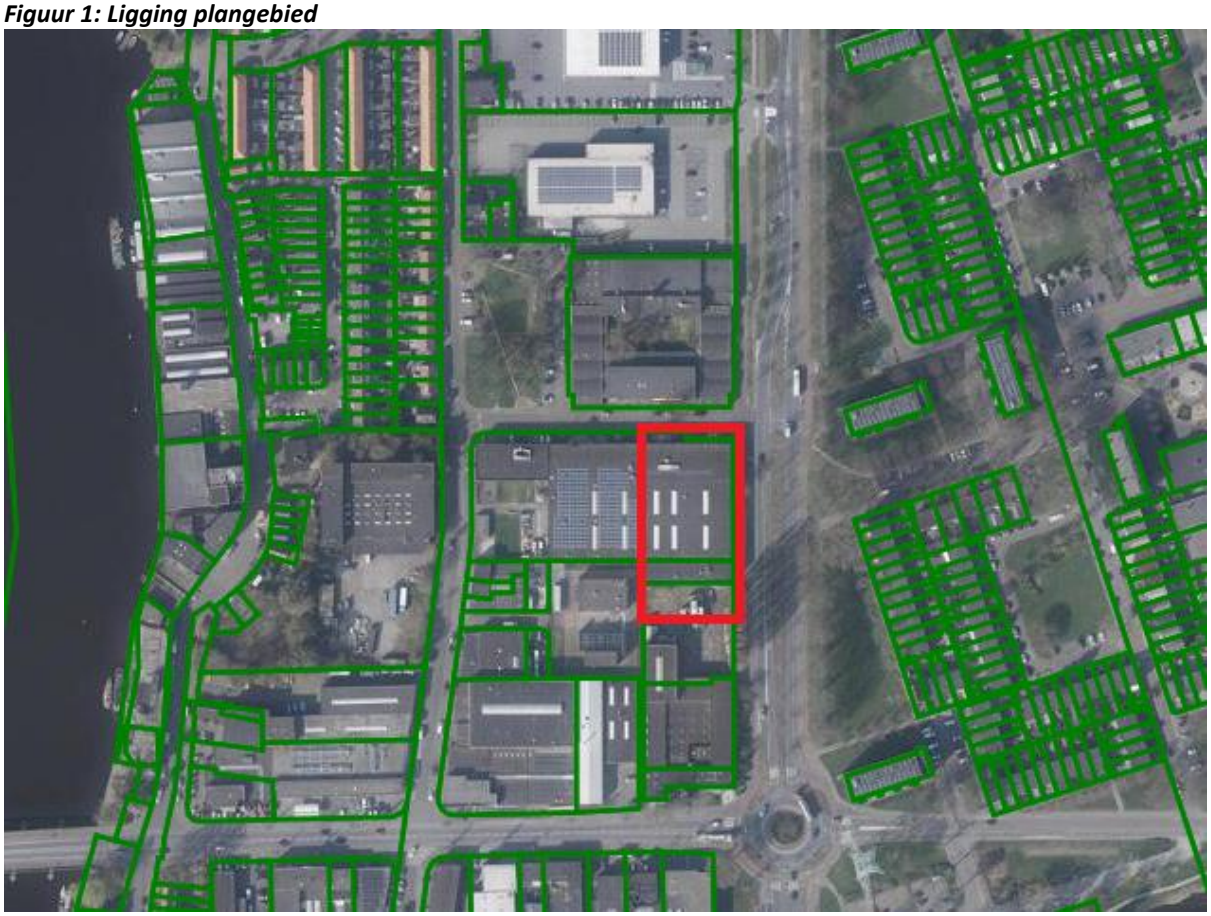
1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3, dat als kansrijk wordt gezien door de gemeente.
2. Het vastleggen van de uitgangspunten waarmee het initiatief verder wordt ontwikkeld.
3. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit project vorm krijgt.
4. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt en op welke manier het college en de raad betrokken worden.

2. Huidige situatie

2.1 Plangebied en eigendom

Het initiatief betreft de locatie op de hoek Jufferstraat 1 en Dr. H.G. Scholtenstraat 3 in de Boerejonkerbuurt in Zaandam. Ten noorden van het gebied ligt het project Jonker Juffer van woningcorporatie ZVH, waar 104 woningen worden gerealiseerd. Ten westen van het gebied is een MBO-opleiding van Bouwmensen gevestigd. Ten zuiden van het gebied ligt het project Paltrok, waar 236 woningen worden gerealiseerd. Ten oosten van het gebied ligt tenslotte de Dr. H.G. Scholtenstraat. Het plangebied is in figuur 1 weergegeven:

Figuur 1: Ligging plangebied



De locatie is grotendeels in eigendom van De Hooischuur Onroerend Goed B.V. Het meest zuidelijk deel van het plangebied is nog in eigendom van het project Paltrok. Met de ontwikkelaar van het project Paltrok vindt overleg plaats over de voorgenomen ontwikkeling.

2.2 Vigerend planologisch kader

De locatie valt onder het bestemmingsplan ‘Zaandam-Noord’. Daarin heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijventerrein’, met maximale toegestane milieucategorie van 3.1. De maximale bouwhoogte is acht meter. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.

Figuur 2: Geldend bestemmingsplan Zaandam-Noord

2.3 Overige beleidskaders

Perspectief Kogerveld
De locatie is gelegen in de Boerejonkerbuurt in de Kogerveldwijk. In 2019 is het Perspectief voor de Kogerveldwijk vastgesteld. Het perceel Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 is gelegen in het Transformatiegebied. In dit gebied is transformatie van (verouderde) bedrijventerreinen naar een woon-/werkgebied met een hogere dichtheid wenselijk om zo bij te kunnen dragen aan de grote woningbouwopgave die Zaanstad kent.

Daarnaast zijn de overige beleidskaders van toepassing op deze ontwikkeling:

- Metselen aan het Zaans Mozaïek – actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen (2019-2024)
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen
- MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- Bomenbeleidsplan 2020-2050
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Groen- en Waterplan gemeente Zaanstad
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- Zaans Mobiliteitsplan 2040

3. Het initiatief

3.1 Aanleiding

De eigenaar van het bedrijfsgebouw op de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 heeft plannen om dit gebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Daarvoor is door Studio PK een massavolume gemaakt.

3.2 Omschrijving

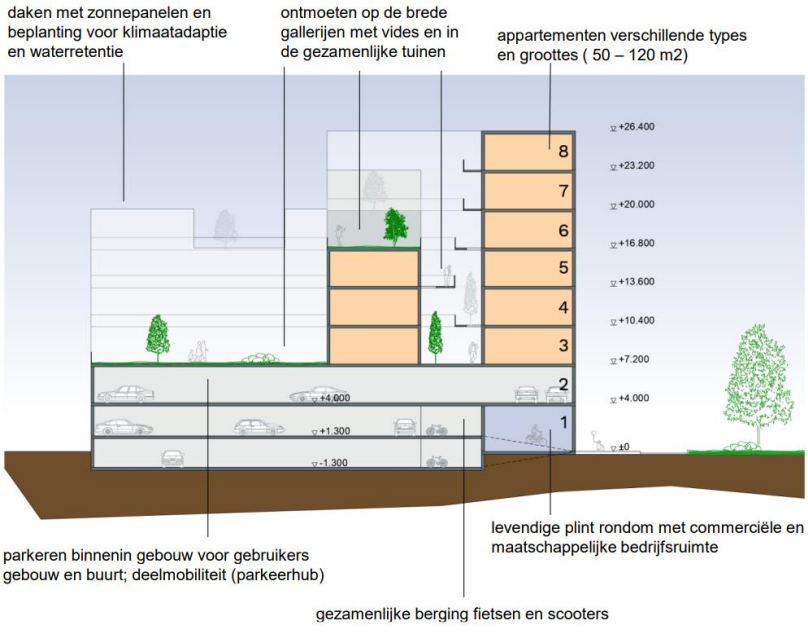
In het nieuwe gebouw is het volgende programma beoogd:

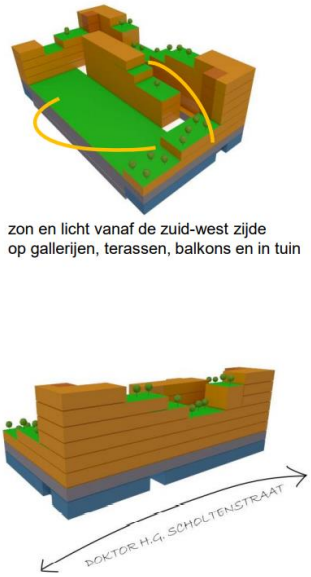
- 63 appartementen
  - 25 sociale huurappartementen van 50-60 m2 GBO
  - 25 middeldure appartementen van 70-90 m2 GBO
  - 13 dure appartementen van 100-120 m2 GBO
- Op de begane grond is ruimte voor 875 m2 BVO ten behoeve van commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening
- Parkeerhub: 113 parkeerplaatsen voor de gebruikers van het gebouw en 100 openbare parkeerplaatsen
- Collectieve fietsenberging van 475 m2

Het nieuwe gebouw wordt maximaal acht bouwlagen hoog.

In figuur 3 en 4 is een impressie gegeven van de beoogde nieuwbouw.

Figuur 3: Doorsnede en bouwhoogtes





Figuur 4: Impressie van het toekomstige gebouw

4. Uitgangspunten en ambities

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. Vanuit de verschillende disciplines zijn voorwaarden, ambities, uitgangspunten en onderzoeksaanbevelingen meegegeven voor de verdere planuitwerking. Deze zijn hieronder weergegeven.

4.1 Verstedelijking

De huidige bebouwing kent geen cultuurhistorische waarden en kan gesloopt worden.
Voor de hele Boerejonkerbuurt is een cultuurhistorische verkenning gemaakt. De locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 staat daarin als basiswaarde, zowel stedenbouwkundig als architectuurhistorisch. Met sloopt van het huidige pand en vervangen hiervan door nieuwbouw gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Maximaal zeven bouwlagen is het uitgangspunt voor deze locatie.
In het Perspectief Kogerveldwijk is de Boerejonkerbuurt aangewezen als transformatiegebied met daarin ruimte voor verstedelijking. Het initiatief voor de Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 kan bijdragen aan de ambities uit het Perspectief om in de komende jaren van de Dr. H.G. Scholtenstraat een stadsere straat te maken dan nu het geval is. Daarbij dienen de bouwhoogtes van dit initiatief aan te sluiten op naastgelegen ontwikkelingen van de Jonker Juffer Paltrok. De voorgestelde bouwhoogtes in de massastudie (acht bouwlagen) zijn één laag hoger dan wat stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht.

Er dient een Welstandsparagraaf te worden opgesteld.
Voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 dient een Welstandsparagraaf als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 opgesteld te worden. Hiermee wordt de beeldkwaliteit van het project ook na oplevering in de beheerfase geborgd. De Welstandsparagraaf zal tegelijkertijd met de wijziging van het Omgevingsplan in procedure worden gebracht.

30% sociale huur en 30% middeldure segment
Dit project bestaat uit meer dan 20 woningen, dit betekent dat:

- 30% van de te realiseren woningen behoort tot het sociale huursegment (tot €763,47 – prijspeil 2022) en dat deze woningen in exploitatie worden genomen door een Toegelaten Instelling (woningcorporatie) waar Zaanstad prestatieafspraken mee heeft gemaakt;
- 30% van de te realiseren woningen behoort tot het middeldure segment. Hieronder wordt verstaan: middeldure huur (tot €1053 – prijspeil 2022), BKZ (woningen volgens het BKZ Startersmodel met een VON-prijs tot €250.000) en/of Bereikbare Koop (marktconforme woningen met een VON-prijs tot €296.000).

Op het moment dat middeldure huurwoningen gerealiseerd gaan worden, gelden de volgende uitgangspunten:

- de aanvangshuur moet tussen de € 763,47 en € 1.053 zijn (prijspeil 2022) zodat ze toegankelijk zijn voor mensen met een inkomen vanaf modaal tot anderhalf keer modaal;
- het woonoppervlak is gekoppeld aan een staffel:
    - tenminste 50m2 (GBO) en een huurprijs van € 763,47 - € 842,29;
    - tenminste 60m2 (GBO) en een huurprijs van € 842,29 - € 931,59
    - tenminste 70m2 (GBO) en een huurprijs van € 931,59 -€1.053;
- geen huuraanpassing bij mutatie en een exploitatietermijn van minimaal 15 jaar.

- maximale jaarlijkse huurprijsstijging CPI + 1%;

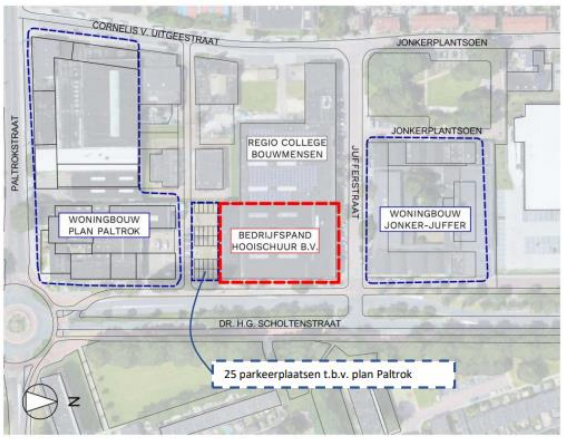
Bij koopwoningen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen in de overeenkomsten voor de duur van minimaal twee jaar. De nieuw te realiseren woningen voldoen aan de richtlijnen nultredenwoningen van gemeente Zaanstad, met uitzondering van sociale huurwoningen gericht op de jongerendoelgroep tot 27 jaar.

<u>Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid</u>

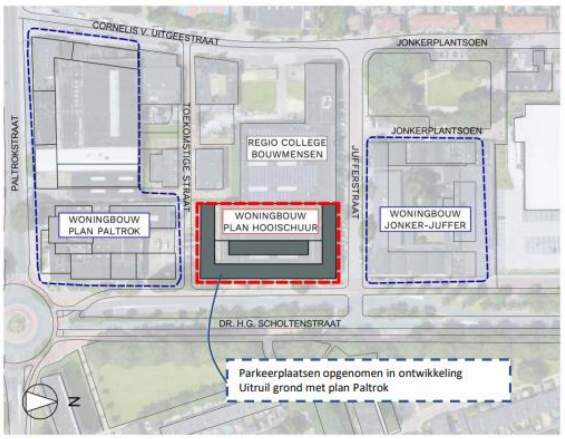
- Voor het bepalen van de parkeereis voor auto's dient uitgegaan te worden van de stedelijkheidsgraad 'Zeer sterk stedelijk B'. Vanwege de ligging nabij het NS-station Kogerveld en een HOV-bushalte kan 10% reductie op de parkeernorm worden toegepast.
- Op basis van het programma in de massastudie zijn minimaal 218 parkeerplaatsen voor fietsen nodig.
- Het plangebied dient voor de auto ontsloten te worden via de Jufferstraat.
- De mobiliteitshub biedt kansen voor vergroening van de openbare ruimte in de directe omgeving.

4.2 Duurzaamheid

<u>Ruimtereservering warmtenetleidingen en nuts-kabels op het parkeerterrein aan de zuidzijde.</u>
Het parkeerterrein aan de zuidzijde dient vooralsnog vrijgehouden te worden van eventuele warmtenetleidingen en het 50kV-tracé naar de nieuwe locatie van het transformatorstation op de Dovenetelweg. Het is nu nog niet bekend hoeveel ruimte hiervoor nodig is. Dat moet in 2023 duidelijk worden. Dit betekent dat de voorgestelde bebouwing op het parkeerterrein vooralsnog niet mogelijk is. Bij de planuitwerking dient voorlopig van de bestaande situatie uit te gaan, zoals hieronder weergegeven.



Bestaande situatie met naastgelegen plannen



Toekomstige situatie met naastgelegen plannen

<u>Extra openbare ruimte aan de Jufferstraat door rooilijn van het nieuwe gebouw terug te leggen.</u>
Er is minimaal 20% boomkroonbedekking nodig in nieuw aan te leggen openbare ruimte. In het plan is nog geen openbare ruimte opgenomen. Voor de hele Boerejonkerbuurt wordt een nieuw inrichtingsplan voor de openbare ruimte gemaakt. Daarbij is extra openbare ruimte nodig om aan alle gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie te voldoen. In de definitiefase van dit plan dient onderzocht te worden hoeveel extra openbare ruimte gerealiseerd kan worden aan de kant van de Jufferstraat, door de rooilijn van het het toekomstige gebouw hier (maximaal drie meter) naar achteren te leggen. Dit dient wel stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.

<u>Energie en warmte: aansluiting op het collectieve warmtenet in de Boerejonkerbuurt.</u>

- Onderzocht dient te worden of het project aangesloten kan worden op het collectieve warmtenet dat (waarschijnlijk) aangelegd gaat worden in de Boerejonkerbuurt.
- De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame woningen te bouwen. In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht of energieneutraal bouwen mogelijk is.

Klimaatadaptatie
De ontwikkeling dient te voldoen aan de MRA Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0, Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024, Bomenbeleidsplan 2020-2050, Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024 en het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026. Het uitvoeren van een klimaatstresstest is nodig voorafgaand aan de planologische procedure.

Elektrisch opladen van auto's mogelijk maken
Minimaal 20% van de privé parkeerplaatsen dient voorzien te worden van laadvoorzieningen met een aansluitwaarde van minimaal 24KW. Dit geldt ook voor eventueel aan te leggen nieuwe openbare parkeerplaatsen.

4.3 Kansengelijkheid

Invulling plint met maatschappelijke functies dient aan te sluiten bij behoefte uit de buurt.
In de plannen is 875 m2 aan ruimte opgenomen op de begane grond ten behoeve van maatschappelijk/commerciële voorzieningen. In overleg met de initiatiefnemer dient gezocht te worden naar aan invulling met (maatschappelijke) functies, waar behoefte aan is uit de buurt.

4.4 Veiligheid

Geen belemmeringen op het gebied van veiligheid
- Externe veiligheid geeft geen belemmering.
- De locatie ligt niet binnen een beschermingszone van een hoogspanningsverbinding.
- Er zijn geen uitzonderlijke kabels en/of leidingen op de locatie aanwezig.

4.5 Gezondheid

Bodemonderzoek is noodzakelijk, archeologie niet.
Er moet een (nieuw) bodemonderzoek uitgevoerd worden. Op basis van (zeer) verouderde gegeven zijn er immobiele sterke verontreinigingen te verwachten. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Akoestisch onderzoek is nodig.
Onderzoek is noodzakelijk naar industrielawaai en wegverkeerslawaai van de omliggende wegen, maar ook van de A8.

Geur geef geen belemmering
De locatie ligt buiten de geurcontouren van omliggende bedrijven. Aan de woningen hoeven daarom geen geurbeperkende maatregelen getroffen te worden.

4.6 Economie

Ruimte voor commerciële/maatschappelijke voorzieningen in de plannen
Om van de Boerejonkerbuurt een woon-werkgebied te maken, is het van belang dat naast woningen ook werkfuncties behouden blijven c.q. een plek krijgen in de nieuwbouw. Voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 geldt dat de ruimte in de plint gereserveerd dient te worden voor commerciële/maatschappelijke voorzieningen.

Omliggende bedrijven mogen niet hun bedrijfsvoering belemmerd worden.
Het initiatief bevindt zich in een gebied dat nu nog 'bedrijventerrein' als bestemming heeft in het bestemmingsplan 'Zaandam Noord'. Met de transformatie van de Boerejonkerbuurt zal dit gemengd gebied worden. In dit gebied zal dan een lijst van toelaatbare bedrijven van toepassing zijn. Per milieucategorie geldt een richtafstand van gevoelige functies, zoals wonen, tot aan bedrijven uit deze milieucategorie. Het is belangrijk dat deze richtafstanden in acht worden genomen. Anders kunnen bedrijven mogelijk belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Er kan enkel van de richtafstanden worden afgeweken als onderzoek uitwijst dat er te plaatse van het plan geen milieuhinder zal zijn. Verder onderzoek naar de omliggende bedrijven is noodzakelijk.

5. Uitdagingen en risico's

Herhuisvesting zittende huurders
Op dit moment wordt het bedrijfspand grotendeels verhuurd aan Zito Teer. Daarnaast wordt nog kantoorruimte verhuurd aan andere bedrijven, waaronder Rochdale. In de plannen gaat meer bedrijfsruimte verloren dan dat er terugkomt. Zito Teer heeft nog een huurcontract met de eigenaar tot 1 oktober 2024. Eventuele verlenging hiervan is afhankelijk van de snelheid van planvorming van dit initiatief. Op het moment dat dit huurcontract wordt beëindigd, moet Zito Teer een andere locatie gevonden hebben als ze hun bedrijfsvoering willen voortzetten. Zito Teer is voornemens om te zijner tijd een nieuwe locatie in Zaanstad te zoeken, bestaand of nieuw. Daarbij hebben ze al wel laten weten dat ze verwachten dat dit lastig gaat worden. Het risico bestaat dat zij niet tijdig een nieuwe locatie hebben gevonden.

Voor de overige huurders geldt dat zij een jaarcontract hebben met een opzegtermijn van een jaar. Voor hen is in principe voldoende ruimte beschikbaar in de nieuwbouw. Voor de bouwfase dienen deze huurders wel een andere (tijdelijke) locatie te vinden. Dit zal in goed overleg met hen, de eigenaar van het pand en makelaars gebeuren.

Niet voldoende groen in de openbare ruimte
Vanuit gemeentelijk beleid wordt voorgeschreven dat in de (nieuwe) openbare ruimte minimaal 20% kroonbedekking gehaald moet worden om voor voldoende koelte tijdens de zomer te kunnen zorgen. Ook geldt dat per nieuwe bewoner minimaal 0,4 boom geplant moet worden. In de plannen is vooralsnog geen ruimte opgenomen voor nieuwe openbare ruimte. De kans is aanwezig dat niet aan deze gemeentelijke beleidsdoelstellingen voldaan kan worden. Dit zou opgelost kunnen worden door de rooilijn van het gebouw aan de Jufferstraat en/of Dr. H.G. Scholtenstraat terug te leggen. Maar dit dient wel stedenbouwkundig te passen in de omgeving.

6. Proces en participatie

6.1 Communicatie en participatie
Zaanstad maken we samen. Daarom werken de initiatiefnemer en de gemeente Zaanstad nauw samen om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij de initiatiefnemer. Het participatieproces wordt opgestart nadat deze startnotitie wordt vastgesteld en de intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is getekend.

Uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces zijn:

- De huidige huurders van het pand, omwonenden en omliggende bedrijven informeren over de behandeling van deze startnotitie in de raad. De huidige huurders zijn door de eigenaar op 30 november 2022 geïnformeerd over de plannen voor deze locatie.

- Het participatieniveau is 'Adviseren'. Dit houdt in dat alle belanghebbenden kans hebben om hun wensen, belangen en zorgen te delen met de gemeente. De gemeente zal zo goed mogelijk luisteren naar de inbreng van belanghebbenden en de verschillende belangen wegen met elkaar. Het college neemt uiteindelijke de beslissing over de locatie. Hierbij dient goed zichtbaar gemaakt te worden wat de reacties van belanghebbenden zijn, hoe hier mee omgegaan is en waarom.

- Gezamenlijk optreden van de initiatiefnemers en de gemeente in het opzetten van de participatie met als verantwoordelijke de initiatiefnemer. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt.

  <u>Stap 1: Omgeving in beeld</u>
  Om de omgeving in kaart te brengen maakt de gemeente in samenwerking met de initiatiefnemer een analyse van de belanghebbenden in de omgeving en hun belangen. De volgende belanghebbenden dienen in ieder geval betrokken te worden in het proces:
  - Huidige huurders in het bedrijfspand
  - Omwonenden
  - Omliggende bedrijven
  - Klankbordgroep Boerejonkerbuurt

  <u>Stap 2: Eerste informatiebijeenkomst na vaststelling startnotitie</u>
  Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek wordt na vaststelling van de startnotitie een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de huidige huurders en de omgeving over de start van het project. Het doel van de bijeenkomst is de aanwezigen te informeren over het planproces en het participatieproces. Daarnaast zal ook de aanleiding voor het initiatief toegelicht worden door de initiatiefnemer en zal vanuit de aanwezigen opgehaald worden wat zij belangrijk vinden om mee te nemen in de planvorming.

  <u>Stap 3: Informatiebijeenkomst over het concept RPvE</u>
  Vervolgens zal het haalbaarheidsonderzoek worden gestart en een concept Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld. Tijdens een tweede algemene bijeenkomst zal het concept hiervan gepresenteerd worden aan de omgeving. Reacties en adviezen worden dan opgehaald.

  <u>Stap 4: Reacties uitwerken en toetsen</u>

Reacties en adviezen die zijn opgehaald in de tweede informatiebijeenkomst verwerkt. Bij elke reactie/advies staat aangegeven hoe hiermee omgegaan is en tot welke eventuele aanpassing deze reactie/dit advies heeft geleid. Als een reactie niet wordt verwerkt, staat aangegeven waarom dit niet is gebeurd.

Stap 5: Eventuele aanpassing van de plannen
Naar aanleiding van stap 4 kunnen de plannen eventueel aangepast worden. De aangepaste plannen zullen weer gedeeld worden met de belanghebbenden.

- Democratische waarden: het is belangrijk dat een participatieproces bijdraagt aan een democratische besluitvorming. Het proces moet dan ook democratisch ingericht zijn. Dit zal als volgt gebeuren:
  - Alle belanghebbenden worden uitgenodigd voor het participatieproces. Dit gebeurt zoveel mogelijk met de bestaande communicatiemiddelen van MAAK Midden en Zaanstad.
  - Het proces is voor iedereen toegankelijk: iedereen kan meedoen.
  - De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met de deelnemers en alle belanghebbenden en bestuurders.

- Het college en de raad worden bij het vaststellen van het Ruimtelijk Programma van Eisen ook geïnformeerd over de participatie via een aparte paragraaf in het RPvE.

- De participatie in de ontwerpfase, na vaststelling RPvE, dient nog vorm gegeven te worden samen met de initiatiefnemer.

6.2 Besluitvorming en planning

In tabel 1 is per fase aangegeven door wie en wanneer een besluit genomen gaat worden.

Tabel 1: Planning besluitvorming

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	**Bevoegdheid**	**Planning**
• Startnotitie	Gemeenteraad	Q1 2023
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
• Intentieovereenkomst	Combistaf Bouwen	Q1 2023
• Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)	B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)	Q3 2023
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan + Wijziging omgevingsplan)		
• Anterieure overeenkomst	Combistaf Bouwen	Q3 2023
• Ruimtelijk plan (VO, DO)	B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	Q4 2023
• Wijziging omgevingsplan	Gemeenteraad	Q2 2024

7. Financiën

Intentieovereenkomst
Na het vaststellen van de startnotitie zal een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten over de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in de definitiefase om te komen tot een Ruimtelijk Programma van Eisen.

Anterieure overeenkomst
Na vaststelling van het Ruimtelijk Programma van Eisen wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin onder andere de volgende financiële afspraken worden gemaakt:

- Ambtelijke plankosten gebaseerd op de landelijke Plankostenscan
- Kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte
- Bijdrage Gebiedsoverstijgende kosten en Wijkgebonden kosten Kogerveld
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan is voor de initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Massastudie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3