

Planningsscenario's ontwikkeling Eigen Haard.

5.1-2-e

, 24 oktober 2024

In de bijgevoegde scenarioplanning is een eerste grove en snelle verkenning gedaan van de verschillende planningsscenario's om te komen tot ontwikkeling van de velden A0-A3 van Eigen Haard. Gekeken is hierbij naar het tijd en planning van de verschillende processen. Juridische risico's en onzekerheden mbt de haalbaarheid zijn hierbij nog niet voldoende in meegenomen.

- Heel grofweg zal het scenario Tam-Imro of bopa een vertraging van circa 6 mnd betekenen voor de 1e kavel van Eigen Haard.

- In alle scenario's kan de school nog op tijd gerealiseerd worden voor het schooljaar 28/29.

Aandachtspunt hierbij is eventuele nieuwe beroepsprocedure.

- Indien de uitspraak beroep Albe Marle wel grote impact heeft op het bestemmingsplan Kromhouthal kan dat voor dit scenario ook een grote vertraging betekenen. Dit is in het scenario van het bestemmingsplan niet meegenomen.

Scenario A Ontwikkelen via het bestemmingsplan Kromhouthallen

In dit scenario is het uitgangspunt dat het ontwerp bestemmingsplan eind dec'23 in procedure gaat. Voorafgaand hieraan zal er een vorm van commitment moeten zijn van de betrokken partijen, een ondertekende afsprakenbrief en anterieure overeenkomst zal er dan in april 2024 zijn. Na het afsluiten van deze overeenkomsten kan de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan worden opgestart. Raadsbesluit bestemmingsplan zal dan 17 jul '24 kunnen zijn. Uiteraard is dit afhankelijk van de ingediende zienswijzen. Hierbij ga ik er vanuit dat de impact van de uitspraak Albe Marle op het bestemmingsplan Kromhout gering is en er weinig aanpassingen aan het bestemmingsplan nodig zijn.

Parallel aan de procedure van het bestemmingsplan kan het bouwplan van A2 verder worden uitgewerkt naar een DO. Na vaststelling van het bestemmingplan kan de omgevingsvergunning bouw worden aangevraagd. Na sanering (start Q2-25) komt de vroegste start op Q4-2025. Voor de school kan na de afsprakenbrief (apr 24) gestart worden met het opstellen van het bouwplan en komt de start bouw op Q3-2026 en is er, uitgaande van een bouwtijd van 1 jaar 9 mnd, genoeg tijd om gereed te zijn voor het schooljaar '28/'29.

Scenario B Ontwikkelen via een tamimro plan

Voor het opstellen van een tamimro plan is nu nog niet bekend hoeveel tijd het kost om het huidige bestemmingsplan om te zetten naar een tam imro plan.

In dit scenario ga ik er voor nu vanuit dat we hiervoor tot medio 2024 de tijd nodig hebben voordat we naar B&W (jul '24) kunnen met het ontwerp tam-imro plan. Vaststelling door de Raad zal in Q1-2025 kunnen zijn. Uiteraard is dit afhankelijk van de ingediende zienswijzen.

Afsprakenbrief heb ik opgenomen in april '24 maar zal uiterlijk voor het starten van de tam imro procedure gereed moeten zijn.

Parallel aan de procedure van het bestemmingsplan kan het bouwplan van A2 verder worden uitgewerkt naar een DO. Na vaststelling van het tam imro plan kan de omgevingsvergunning bouw worden aangevraagd. Na sanering (start Q4-25) komt de vroegste start op Q2-2026. Voor de school kan na de afsprakenbrief (apr 24) gestart worden met het opstellen van het bouwplan en komt de start bouw op Q3-2026 en is er uitgaande van een bouwtijd van 1 jaar 9 mnd genoeg tijd om gereed te zijn voor het schooljaar '28/'29.

Scenario B Ontwikkelen via bopa's (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Ook in dit scenario ga ik er vanuit dat er in april '24 een afsprakenbrief en anterieure overeenkomst ligt. Parallel hieraan wordt voor de 1^e kavel van Eigen Haard het VO bouwplan en de vergunningaanvraag uitgewerkt zodat na ondertekening van de afsprakenbrief en het goedkeuren van het VO Bouwplan (apr '24) in mei '24 de Omgevingsvergunning bopa kan worden aangevraagd. Uitgangspunt hierbij is dat de meeste onderzoeken welke we reeds hebben gedaan voor het bestemmingsplan gebruikt kunnen worden voor de bopa.

Parallel aan het vergunningproces van de bopa kan het DO bouwplan worden uitgewerkt en kan de Omgevingsvergunning bouw worden aangevraagd na afgifte van de bopa. Start sanering komt uit op Q4-2025 en start uitvoering Q2-2026.

Voor de school kan na de afsprakenbrief (apr 24) gestart worden met het opstellen van het bouwplan en komt de start bouw op Q3-2026 en is er uitgaande van een bouwtijd van 1 jaar 9 mnd genoeg tijd om gereed te zijn voor het schooljaar '28/'29.