Projectplan woningbouwontwikkeling Lierderholthuis – fase 3

Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Alexander Kreule
Ambtelijk opdrachtgever:	Toine Penders
Projectleider:	Sandy Bergenhenegouwen
Versie:	06-05-2024
Zaaknummer:	30330-2024
WBS-nummer:	M6.830.287

Mei 2024

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

Inhoudsopgave

1. Doel projectplan 3
2. Aanleiding project 3
3. Projectdefinitie 3
   3.1 Doelstelling 3
   3.2 Projectresultaat 3
   3.3 Projectgebied 4
   3.4 Afbakening 4
   3.5 Randvoorwaarden 4
   3.6 Uitgangspunten voor het project 4
4. Betrokkenen 5
   4.1 Projectstructuur 5
   4.2 Betrokkenen buiten projectorganisatie 6
5. Projectfasering en planning 7
   5.1 Fasering 7
   5.2 Vaststellingsmomenten 8
6. Financiën 9
7. Risicoanalyse 9

Gemeente Raalte

1. Doel projectplan

In de Raalter manier van projectmatig werken is het projectplan een nadere uitwerking van de projectopdracht. De projectopdracht wordt opgesteld door de ambtelijk opdrachtgever en verstrekt aan de projectleider. De projectleider zorgt voor nadere uitwerking in een projectplan. Het projectplan beschrijft onder andere het beoogde eindresultaat, de processtappen daarnaartoe, de projectorganisatie en de betrokkenen bij het project, het tijdpad en de financiële kant van het project. Door dit te beschrijven ontstaat bij de betrokkenen van het project een gemeenschappelijk beeld van de wijze waarop het project wordt aangepakt.

2. Aanleiding project

Fase 3 is - vooralsnog - de laatste fase van het te ontwikkelen gebied in Lierderholthuis voor woningbouw. Nu fase 2 compleet is uitgegeven, kan gestart worden met de ontwikkeling van deze fase. In 2023 heeft een gesprek met Plaatselijk Belang (PB) Lierderholthuis plaats gevonden, waarin zij ook vragen om deze ontwikkeling in gang te zetten. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat er wordt gestart met een behoeftenonderzoek in Lierderholthuis. Gelet op de behoefte, kan fase 3 opgestart worden. De gemeente is initiatiefnemer voor deze ontwikkeling en de gronden zijn in gemeentelijk eigendom.

3. Projectdefinitie

De projectopdracht is de realisatie van woningen in fase 3 in Lierderholthuis. Rekening houdend met de beschikbare oppervlakte gaat het om circa 15 woningen. Hierbij wordt ingespeeld op de actuele woningbouwbehoefte, die voldoet aan het Programma Wonen 2021-2025 en waarbij tegemoet wordt gekomen aan de bestaande, lokale behoefte in Lierderholthuis. Het uiteindelijke doel is om met deze ontwikkeling een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp Lierderholthuis.

3.1 Doelstelling

Een stedenbouwkundig plan voor fase 3 in Lierderholthuis ontwikkelen waarbij ook de nodige aandacht is voor verschillende thema's als klimaatadaptatie, duurzaamheid en waterrobuust. Zo zal een toekomstbestendig plan gevormd worden. Vervolgens zal dit stedenbouwkundig plan vertaald worden naar een planologisch kader op basis waarvan de plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Kortom:

1. Te komen tot een stedenbouwkundig plan voor fase 3 in Lierderholthuis;
2. Een planologisch kader beschikbaar maken om het ontwerp ook daadwerkelijk te kunnen realiseren;
3. Bouwrijp maken en kaveluitgifte;
4. Vastleggen van afspraken over een (gefaseerde) uitvoering van de woningbouw.

3.2 Projectresultaat

Het eindresultaat is een aanvulling op de reeds gerealiseerde fasen door fase 3 te ontwikkelen met een gevarieerd woningaanbod waar het goed wonen is in een bij voorkeur groene wijk waar ook de nodige aandacht is voor klimaatadaptatie, duurzaamheid, waterrobuust en natuurinclusief.

Dit eindresultaat wordt bereikt d.m.v. een vastgesteld (en gedragen) stedenbouwkundig ontwerp, een onherroepelijk omgevingsplan (waaronder een waterparagraaf en waterhuishoudkundig plan) en de uitgifte van bouwrijp gemaakte kavels.

De volgende tussenresultaten horen daarbij:

1. Een vastgesteld (en gedragen) stedenbouwkundig plan voor fase 3 in Lierderholthuis;
2. Een planologisch kader om het stedenbouwkundig plan ook daadwerkelijk te kunnen realiseren;
3. Het bouwrijp maken van het plangebied;

4. Uitgifte van de kavels;
5. Het woonrijp maken van het plangebied.

3.3 Projectgebied

De locatie bevindt zich aan de rand van Lierderholthuis, op perceelnummer G 1433 (gebied binnen de blauwe stippellijn). Het gebied ligt direct naast de gerealiseerde fase 1 en 2 van Lierderholthuis en kruist met de Wittemerslag, Molenerven en Lierderbroek en heeft globaal een oppervlakte van 7.380m^2.



Te ontwikkelen gebied in eigendom van de gemeente.

3.4 Afbakening

- In dit project staat de woningbouwontwikkeling centraal. Dit betekent het bouwen van woningen, inrichten van de straten en het groen.
- Er liggen geen andere opgaves zoals spelen.
- Fase 2 staat los van dit project. Ook het BRM van deze fase (inclusief bijkomende financiële posten) wordt in dit project niet meegenomen.

3.5 Randvoorwaarden

Om het plangebied daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen is het van belang dat:

- De nutspartijen zijn aangehaakt en de aansluiting van dit gebied op de agenda heeft staan. Met name voor wat betreft de capaciteit van het netwerk.
- Inzichtelijk is of er nog lopende verpachtingen / afspraken zijn met betrekking tot de grond.

3.6 Uitgangspunten voor het project

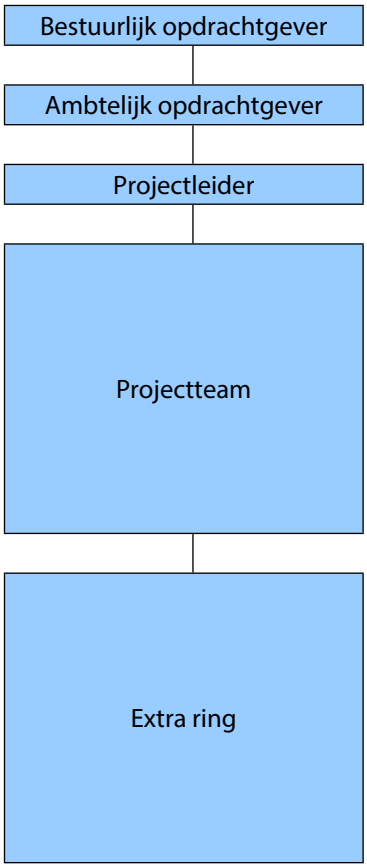
De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- Bijdrage leveren aan een leefbaar, levendig en toekomstbestendig Lierderholthuis;
- Goede aansluiting op de al gerealiseerde fases in Lierderholthuis;
- Ontwikkelen voor inwoners uit Lierderholthuis (eventueel gefaseerd);
- Mogelijkheden bieden om verschillende type woningen te realiseren;
- Specifiek aandacht voor jongeren/starters en senioren (betaalbare woningen), waarbij informatie uit het dorp door middel van enquête en bijeenkomst leidend is;
- De gemeente ontwikkelt de locatie;
- Rekening houden met eventuele bestaande afspraken die relatie hebben met het te ontwikkelen plangebied;
- Het betrekken van het dorp Lierderholthuis bij het proces en afstemming met PB Lierderholthuis.

4. Betrokkenen

4.1 Projectstructuur

Er is een projectorganisatie ingericht in lijn met de leidraad projectmatig werken in Raalte. In het project komen meerdere disciplines en partijen naar voren waardoor het project zich leent voor een projectmatige aanpak. Onderstaand wordt eerst de projectstructuur schematisch weergegeven met de daarbij behorende personen. Daarna worden de verantwoordelijkheden per rol toegelicht.



Wethouder Alexander Kreule

Toine Penders

Sandy Bergenhenegouwen

Sandy Bergenhenegouwen (projectleider)
Marlon Hallink (kaveluitgifte)
Dennis Witteveen (ruimtecoach)
Mirle Mondria (stedenbouwkundige)
Dennis Rabe (civiel, breed)
Michel Hilvers (planeconoom)
Casper van der Wouden (wonen)
Ronny Veldhuis (communicatie)
Frans Huner (milieuplanoloog)

Shirley Veldhuis (sr. projectleider)
Mark van Dijk (water)
Marco Simons (groen)
Justin Reimink (verkeer)
Jaco Zuidema (directievoering en toezicht)
Michelle Bohan (sociaal)
Justin Brunsting (duurzaamheid)
Maud Weenink (klimaatadaptatie)
Riekelt Bethlehem (toezichthouding / vergunning)

Opdrachtgevers
De bestuurlijke opdrachtgever is de portefeuillehouder Gebiedsontwikkeling. Hij legt verantwoording af over het project aan college en raad.
De ambtelijke opdrachtgever is de domeinmanager Ruimte. Hij legt verantwoording af aan de bestuurlijke opdrachtgever.

Projectleider
Omdat de ontwikkeling van deze locatie domein overstijgend is binnen de gemeentelijke organisatie wordt het initiatief onder leiding van een projectleider van het cluster Projectleiders binnen domein Samenleving opgepakt. Hiermee is projectleider tevens opdrachtnemer. Dit is in lijn met de leidraad projectmatig werken in Raalte.

De projectleider is verantwoordelijk voor een integrale advisering aan het bestuur, waarbij alle gemeentelijke belangen (in haar rol als publiekrechtelijk bestuursorgaan en/of in haar rol als grondexploitant) worden benoemd en gewogen. Toetsing aan de geldende (gemeentelijke) beleidskaders en wet- en regelgeving maakt hier onderdeel van uit. De projectleider formeert een projectteam bestaande uit alle voor het project relevante inhoudelijke adviseurs en maakt vooraf met dit team duidelijke afspraken over het doel en het te behalen resultaat van het project, de kaders en criteria die voor het project relevant zijn en de hiervoor benodigde inzet van de inhoudelijk adviseurs in het team.

De projectleider is eindverantwoordelijk voor het projectresultaat en de integrale advisering van het bestuur en treedt namens het projectteam op als eerste aanspreekpunt voor het project. De projectleider is de verbinder en fungeert als spin in het web in relaties met alle andere betrokken actoren.

Projectteam
Het projectteam bestaat uit een samenstelling van betrokkenen vanuit de gemeente. Het projectteam heeft tot hoofdtaken:
- Gezamenlijk nadenken en input leveren in het proces;
- Aanleveren van informatie;
- Het opstellen van een stedenbouwkundig plan;
- Gezamenlijk bestuurlijke besluitvorming voorbereiden;
- Communiceren met de achterban van de organisaties, en de omgeving.

Extra ring
In de extra ring zijn verschillende vakdisciplines opgenomen die niet direct zitting hebben in het projectteam. Zij worden ingeschakeld op momenten dat hun specifieke kennis wenselijk is. Specifiek voor de civieltechnische disciplines geldt dat zij via hun vertegenwoordiger, Dennis Rabe, meegenomen worden in het proces. De overige disciplines worden als agendalid meegenomen in het project.

4.2 Betrokkenen buiten projectorganisatie

Om het project tot een goed resultaat te brengen, is het belangrijk om naast de opdrachtgevers en het projectteam ook externen te betrekken bij het opstellen van het plan.

PB Liederholthuis
Plaatselijk Belang Lierderholthuis vertegenwoordigt het dorp onder andere voor wensen zoals de realisatie woningen in het dorp.

Nuts bedrijven
Afstemming over de uitbreiding van fase 3. In hoeverre kan de capaciteit van het netwerk in Lierderholthuis het aan dat er circa 15 woningen worden toegevoegd aan het netwerk.

Pachters van het plangebied
Indien van toepassing, vooral meenemen in het proces zodat zij niet voor verrassingen komen te staan. En vooral op de hoogte zijn van de te nemen stappen.

Direct aanwonenden
De direct aanwonenden van het plangebied ondervinden direct de gevolgen van de ontwikkeling van dit plangebied. Belangrijk om ze goed mee te nemen in dit proces en om ze de gelegenheid te geven om input te geven.

Omwonenden en dorp Lierderholthuis
Betrekken van de bewoners van het dorp Lierderholthuis bij met name het stedenbouwkundige plan. Wenselijk dat ze hier ook inbreng in kunnen hebben. Dit zal met name aan de voorkant zijn in de zin van de realistische behoefte naar type woningen.

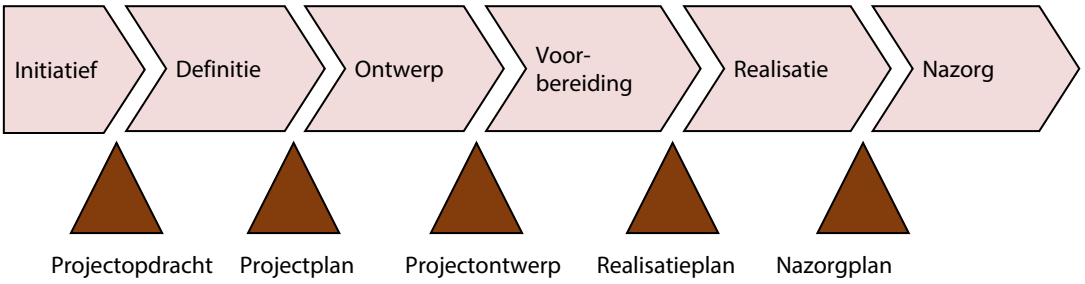
Het is belangrijk om ook de uiteindelijke gebruikers te betrekken bij het project. Hieronder verstaan wij de omwonenden en overige gebruikers. Zij worden dan ook betrokken om input te leveren over de gebiedsontwikkeling.

5. Projectfasering en planning

Het projectplan is gericht op het gehele proces van initiatieffase tot en met de nazorg.

5.1 Fasering

Het project wordt op projectmatige wijze aangepakt. In deze paragraaf worden de verschillende fases van het project toegelicht. In Raalte hanteren we de volgende fasering:



Op dit moment bevindt het project zich in de definitiefase. Het vaststellen van het projectplan is officieel het eindpunt van de definitiefase waarna vervolgens de ontwerpfase wordt gestart.

Definitiefase
In de definitiefase zal het opgestelde projectplan worden besproken in de projectteam waarbij duidelijk een scope wordt vastgesteld. Voor iedereen moet het duidelijk zijn wat er wel en wat er niet binnen dit project valt en de wijze waarop dit bereikt zal worden. Het projectplan wordt daarna afgestemd met zowel de ambtelijk als bestuurlijk opdrachtgever.

Ontwerpfase
In de ontwerpfase wordt nader ingegaan op de inhoud. Verschillende benodigde onderzoeken worden in gang gezet, mits dat nog niet is gebeurd. Dit om te bepalen wat de (on)mogelijkheden zijn voor het plangebied. Mede op basis van deze resultaten, voor zover bekend zijn, wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij naast het projectteam ook het dorp Lierderholthuis betrokken is. Hoe de participatie er precies uit gaat zien wordt gaandeweg het proces nader bepaald. Op basis van het stedenbouwkundig plan kan het planologische kader worden opgesteld (omgevingsplan/bopa). Hierover moet nog een keuze gemaakt worden. In deze fase wordt ook het financiële plaatje opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundige plan (grex).

Voorbereidingsfase
In de voorbereidingsfase wordt alles geregeld dat nodig is om tot realisatie van het project over te gaan. Denk aan voorbereidingen op het bouwrijp maken van het plangebied (inrichtingsplan), civieltechnische voorbereidingen, kaveluitgifte etc. Deze fase is afgerond als alle voorbereidingen voor de daadwerkelijke uitvoering van het project zijn afgerond.

Realisatie- en nazorgfase
De aanbesteding wordt gehouden en de uitvoering van de werkzaamheden worden gerealiseerd in de realisatiefase. Er zal afstemming plaatsvinden met beheerders en toezichthouders hoe hierin kan worden samen gewerkt. Daarna zal er in de *nazorgfase* nog aandacht zijn voor onderhoudstermijnen en garantie op de werkzaamheden alsook de overdracht naar de lijnorganisatie.

In onderstaande tabel is per fase de tijdsperiode vermeld. Daarnaast staat ook vermeld wat op hoofdlijnen de actie en resultaat van de fase is.

Daarnaast worden er ook diverse bijeenkomsten met het projectteam en de omgeving ingepland.

Fase	Tijdspad	Omschrijving
Initiatief	Maart 2024	Initiatieffase is afgerond, opdrachtformulier is opgesteld en getekend door ambtelijk opdrachtgever en de projectleider.
Definitie	Maart / april 2024	Opstellen projectplan
	April 2024	Bespreken concept projectplan met opdrachtgever
	April 2024	Ophalen input concept projectplan met projectteam
	Mei 2024	Uitwerken input projectplan vanuit opdrachtgever en projectteam
	Mei 2024	Bespreken projectplan in PFO
	Mei 2024	Vaststelling projectplan in college
	Mei 2024	Projectplan ter informatie naar de gemeenteraad
	Mei 2024	Start-up projectteam
Ontwerp	April / Mei 2024	Enquête i.s.m. PB Lierderholthuis
	Vanaf april 2024	Uitvoeren van verschillende benodigde onderzoeken (zoals bodem, AERIUS-berekening, QuickScan flora en fauna, geur, luchtkwaliteit en M.E.R.)
	Zomer / Najaar 2024	Opstellen concept stedenbouwkundig plan
	Najaar 2024	Bespreken stedenbouwkundig plan met opdrachtgevers (PFO)
	Najaar 2024	Informatiebijeenkomst presentatie stedenbouwkundig plan (raad informeren over bijeenkomst)
	Najaar 2024	Opstellen definitief stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan (VO)
	Eind 2024	Collegebesluit stedenbouwkundig plan inclusief eerste kostenraming (grex). Besluit ter kennisgeving naar de raad sturen.
	2024 / 2025	Opstellen ruimtelijk plan en doorlopen ruimtelijke procedure.
	2025	Besluitvorming ruimtelijke procedure (inclusief gemeenteraad in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan en de GREX).
Voorbereiding	2024 / 2025	Opstellen inrichtingsplan (DO)
	2025	Voorbereiding civieltechnische werken
	Eind 2025	Kaveluitgifte voorbereidingen
	Eind 2025	Besluitvorming college in het kader van de kaveluitgifte
Realisatie	Eind 2025	Kaveluitgifte
	2025	Bouwrijp maken
	2026 en verder	Woonrijp maken

5.2 Vaststellingsmomenten

In de voorgenoemde planning zijn enkele vaststellingsmomenten opgenomen. Deze momenten zijn bedoeld om het plan en de voortgang te bewaken. In verschillende samenstellingen worden deze vaststellingsmomenten besproken. Om duidelijk te maken wie welk besluit maakt is onderstaand overzicht ter verduidelijking opgesteld. Voor alle stukken geldt dat alles eerst in de projectgroep wordt besproken.

De volgende vaststellingsmomenten zijn nu voorzien:

- Vaststellen projectplan → College
- Vaststellen ruimtelijk plan → Raad

6. Financiën

Voor dit project is het wenselijk om te kunnen beschikken over een voorbereidingskrediet. Dit voorafgaand aan het openen van de grondexploitatie (GREX) (bij de vaststelling van het ruimtelijk plan). Om te kunnen starten met de voorbereidende werkzaamheden (interne ambtelijke uren) en het in gang zetten van de verschillende onderzoeken (externe diensten) is het wenselijk om te beschikken over een krediet. Voorgesteld wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,- en dit te effectueren in de Projectenrapportage 2024. Het voorbereidingskrediet wordt onderdeel van de toekomstige GREX.

7. Risicoanalyse

Het project kent de normale technische, financiële, juridische, politieke en/of maatschappelijke risico's van ruimtelijke ontwikkeling. Denk hierbij onder andere aan de volgende onderwerpen:

- Stikstof;
- Milieu hygiënische aspecten bodem, quickscan flora en fauna, geur, luchtkwaliteit en mogelijk akoestisch onderzoek;
- Nutsvoorzieningen, specifieke aandacht voor de capaciteit aansluiting op het elektriciteitsnet;
- Stijgende bouwkosten;
- Markt dynamiek, consumenten vertrouwen.

Maar ook specifiek voor de woningbouwontwikkeling in Lierderholthuis:

- Waterhuishoudkundig plan waarbij er mogelijk meer moet gebeuren dan uitsluitend fase 3.