Projectplan 'T Broeck fase 5

Projectnaam:	'T Broeck fase 5 Broekland
Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Alexander Kreule
Ambtelijk opdrachtgever:	Toine Penders
Projectleider:	Shirley Veldhuis
Versie:	16-02-2024
Zaaknummer:	66130-2023

Februari 2024

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

Inhoudsopgave

1. Doel projectplan ..... **Error! Bookmark not defined.**
2. Aanleiding project 3
3. Projectdefinitie 3
   - 3.1 Doelstelling 3
   - 3.2 Projectgebied 3
   - 3.3 Beoogd resultaat 3
   - 3.4 Meekoppelkans ..... **Error! Bookmark not defined.**
   - 3.5 Randvoorwaarden 4
   - 3.6 Uitgangspunten voor het project 4
4. Betrokkenen 4
   - 4.1 Projectstructuur 5
   - 4.2 Betrokkenen buiten projectorganisatie 6
5. Projectfasering en planning 8
   - 5.1 Fasering 8
   - 5.2 Vaststellingsmomenten 9
   - 5.3 Deadline(s) ..... **Error! Bookmark not defined.**
6. Financiën 10
7. Risicoanalyse 10

Gemeente Raalte

1. Aanleiding

De laatste kavels van het plan 'T Broeck (fase 4) in Broekland zijn uitgegeven en gerealiseerd. In Broekland is behoefte aan meer woningbouw. Hierover hebben in 2023 gesprekken plaatsgevonden met Plaatselijk Belang Broekland (PB Broekland). Tijdens deze gesprekken is afgesproken dat gestart wordt met een behoeftenonderzoek in Broekland. In de eerste maand van 2024 wordt dit opgepakt.
Gelet op de behoefte kan de laatste fase, fase 5, van het plan 'T Broeck ontwikkeld worden. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente en de gemeente is de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling.

2. Projectdefinitie

De projectopdracht is de realisatie van woningen in de laatste afrondende fase 5 van het 'T Broeck in Broekland. Waarbij ingespeeld wordt op de actuele woningbouwbehoefte, die voldoet aan het Programma Wonen 2021-2025 en waarbij tegemoet wordt gekomen aan de bestaande, lokale behoefte in Broekland. Met als uiteindelijke doel om met deze ontwikkeling een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp Broekland.

2.1 Doelstelling

Komen tot een stedenbouwkundig plan voor 'T Broeck fase 5 in Broekland waarbij ook de nodige aandacht is voor verschillende thema's als klimaat adaptatie, duurzaamheid, waterrobuust en natuurinclusief. Vervolgens dit stedenbouwkundig plan vertalen in een planologisch kader op basis waarvan de plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

2.2 Beoogd resultaat

Eindresultaat is een toekomstbestendige wijk, 'T Broeck fase 5 in Broekland, met een gevarieerd woningaanbod waar het goed wonen is in een bij voorkeur groene wijk waar ook de nodige aandacht is voor klimaatadaptatie.

Met daarbij de volgende tussenresultaten

1. Een vastgesteld (en gedragen) stedenbouwkundig plan voor 'T Broeck fase 5 in Broekland;
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. En het woonrijp maken van het plangebied.

2.3 Projectgebied

De locatie bevindt zich in Broekland, gelegen direct naast de laatst gerealiseerde fase 4 van de wijk 'T Broeck aan de Westzijde. Aan de oostzijde bevindt zich de Horstweg en aan de noordzijde bevindt zich agrarische grond. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Broekland.



Te ontwikkelen gebied in eigendom van de gemeente.

2.4 Afbakening

Het is van belang dat duidelijk is welke opgaven wel of geen onderdeel uitmaken van de te ontwikkelen woonwijk 'T Broeck fase 5 in Broekland.

- Het concrete plangebied moet nog nader bepaald worden. Dit mede aan de hand van de afspraken rondom de moestuin en de hondenuitlaatplaats. De realisatie van de moestuin is geen onderdeel van het te ontwikkelen plangebied. Wel moet hier rekening mee worden gehouden. De mogelijke realisatie van een hondenuitlaatplaats moet nader bepaald worden of dit wel/geen onderdeel is van het te ontwikkelen plangebied.

2.5 Randvoorwaarden

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

- Enexis is aangehaakt en de aansluiting van dit gebied op de agenda heeft staan. Met name voor wat betreft de capaciteit van het netwerk.
- Duidelijkheid is over de status van de boomgaard en de onderliggende afspraken.
- Inzichtelijk is of er nog andere lopende verpachtingen/afspraken zijn met betrekking tot de grond.

2.6 Uitgangspunten voor het project

- Bijdrage leveren aan een leefbaar, levendig en toekomstbestendig Broekland.
- Goede aansluiting op de al gerealiseerde fases van 't Broeck.
- Ontwikkelen voor inwoners uit Broekland, bij voorkeur gefaseerd.
- Mogelijkheden bieden om verschillende type woningen te realiseren.
- Specifieke aandacht voor jongeren/starters en senioren (betaalbare woningen), waarbij informatie uit het dorp door middel van enquête en bijeenkomsten leidend is.
- De gemeente ontwikkelt de locatie.
- Rekening houden met bestaande afspraken die relatie hebben met het te ontwikkelen plangebied.
- Het betrekken van het dorp Broekland bij het proces en afstemming met PB Broekland.

3. Betrokkenen

3.1 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.

Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Alexander Kreule
Ambtelijk opdrachtgever	Toine Penders
Projectleider	Shirley Veldhuis
Projectteam	Shirley Veldhuis (projectleider) Lenie Oldemaat (kaveluitgifte) Dennis Witteveen (ruimtecoach) Mirle Mondria (stedenbouwkundige) Dennis Rabe (civiel, breed) Jos Strijtveen (planeconoom) Jo Anne Bodewes (wonen) Ties van der Heide/opvolger (communicatieadviseur)
Extra ring	Mark van Dijk (water) Marco Simons (groen) Matthijs Koops (verkeer) Gonda Sluiter (bodem) Michelle Bohan (sociaal) Jaco Zuidema (directievoering en toezicht) Frans Huner (milieuplanoloog)

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 domeinoverstijgend is binnen de gemeentelijke organisatie wordt het initiatief onder leiding van een projectleider van het cluster Projecten opgepakt. Dit 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;
- Opstellen van een stedenbouwkundig plan voor het plangebied;
- 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.

3.2 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 Broekland
Plaatselijk belang Broekland vertegenwoordigt het dorp onder anderen voor wensen zoals de realisatie woningen in het dorp.

Nuts
In hoeverre kan de capaciteit van het netwerk in Broekland het aan dat circa 30 woningen worden toegevoegd aan het netwerk.

Pachters van het plangebied
Vooral meenemen in het proces zodat zij niet voor verassingen 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.

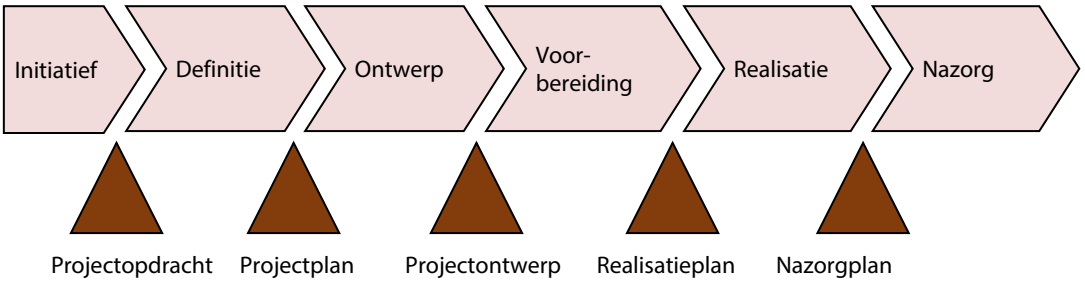
Omwonenden en dorp Broekland
Betrekken van de bewoners van het dorp Broekland bij met name het stedenbouwkundige plan. Wenselijk dat ze hier ook inbreng in kunnen hebben. Dit zal met name aan de voorkant zijn in de zin van de realistische behoefte naar type woningen.

4. Projectfasering en planning

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

4.1 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
Een onderdeel van deze fase is dit projectplan (met vaststelling door het college). Dit kan gezien worden als de start van deze fase. Vervolgstap is de opstelling van het Opgavedocument. In het Opgavedocument worden de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Dit wordt samen met het geformeerde projectteam opgepakt. Daarnaast vindt eind januari 2024 een eerste informerende bijeenkomst plaats voor de inwoners van Broekland. Deze bijeenkomst wordt georganiseerd door PB Broekland en de gemeente is hier in ieder geval ambtelijk bij vertegenwoordigd. Daarnaast zullen ook de eerste onderzoeken in gang worden gezet.

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 Broekland 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), 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.

Fase	Tijdspad	Omschrijving
Initiatief	Jan 2024	Initiatieffase is afgerond, opdrachtformulier is opgesteld en getekend door ambtelijk opdrachtgever en de projectleider
Definitie	Jan 2024	Opstellen projectplan
	15 Jan 2024	Bespreken concept projectplan met opdrachtgevers (PFO)
	24 Jan 2024	Eerste bijeenkomst Broekland vanuit PB Broekland
	Feb 2024	Concept projectplan delen met projectteam, input verwerken, en ter vaststelling voorleggen bij College
	Feb 2024	Start-up projectteam, input voor opgavedocument
	Feb/Mrt 2024	Uitwerken input voor Opgavedocument
	Mrt/April 2024	Bespreken Opgavedocument met opdrachtgevers en vaststelling door college
Ontwerp	t/m 23 Feb 2024	Enquête iam PB Broekland
	Mrt/dec 2024	Uitvoeren van verschillende benodigde onderzoeken zoals bodem, AERIUS-berekening, QuickScan flora en fauna en mogelijk akoestisch onderzoek
	Mrt/Zomer 2024	Opstellen concept Stedenbouwkundig plan
	Zomer/sept 2024	Bespreken stedenbouwkundig plan met opdrachtgevers (PFO)
	Sept/okt 2024	Informatiebijeenkomst presentatie stedenbouwkundig plan (raad informeren over bijeenkomst)
	Najaar 2024	Opstellen definitief stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan (VO)
	Najaar/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
Voorbereiding	2024/2025	Opstellen inrichtingsplan (DO)
	Eind 2025	Kaveluitgifte voorbereidingen
Realisatie	2025	Kaveluitgifte
	2025	Bouwrijp maken
	2026 ev	Woonrijp maken

4.2 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 Opgavedocument → College
- Vaststellen ruimtelijk plan → Raad

Gemeente Raalte

5. Financiën

Voor dit project is het wenselijk om te kunnen beschikken over een voorbereidingskrediet. Dit voorafgaand aan het openen van de grondexploitatie (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 t.z.t. opgenomen in de grondexploitatie.

6. Risicoanalyse

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

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