

Project

Projectnaam : Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost
Projectnummer : -
Zaaknummer : 62855-2022
Kostenplaats : 68104202
Opdrachtgever : College van B&W
Portefeuillehouder : Franko van Lankvelt
Gemandateerd ambtelijk opdrachtgever : Jane van Erp
Projectleider : Gijs van Oorschot
Opgesteld door : Gijs van Oorschot
Op datum : 4 november 2022

Akkoord gemandateerd ambtelijk opdrachtgever :

Op datum :

Akkoord portefeuillehouder :

Op datum :

Aanleiding

De behoefte aan woningen in Nederland is enorm. Ook de gemeente Maashorst probeert vanuit zijn ambities, zoals verwoord in het “Bestuursakkoord 2022-2026”, potentiële locaties tot ontwikkeling te brengen. Een van deze locaties is gelegen in Odiliapeel en valt binnen het bestemmingsplan “Odiliapeel 2012”. Odiliapeel is een kleinschalige gemeente met iets meer dan 2.000 inwoners. Om de leefbaarheid in stand te houden en de toekomstbestendigheid te garanderen is het noodzakelijk om het dorp in aantallen inwoners verder te laten groeien. Op dit moment is er met name voor de jeugd en jonge gezinnen onvoldoende aanbod in betaalbare woningen om deze doelgroepen in Odiliapeel in voldoende mate te behouden. Ontwikkelaar Grobouw B.V. uit Odiliapeel is in 2020 met het initiatief gestart om binnen het bestemmingsplan “Odiliapeel 2012” tot realisatie van het project “Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost” te komen. Ambitie van het project is om circa 45 betaalbare grondgebonden woningen te realiseren. Om dit in een 1^e stap te concretiseren is in opdracht van Grobouw B.V. en in samenwerking met de gemeente Maashorst door het projectteam Agron Advies, Westerlaken B.V. en Folded een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen een indruk van het ruimtelijke kader waarbinnen het gebied te ontwikkelen.

Projectopdracht

De “Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost” past binnen de ambities van de gemeente Maashorst. Deze projectopdracht beschrijft op hoofdlijnen de noodzakelijke stappen om te komen tot realisatie van de gebiedsontwikkeling. De ambities zijn vertaald in een doel en resultaten. Deze resultaten worden in vervolgstappen geconcretiseerd om onze ambitie te realiseren.

In deze projectopdracht wordt ingegaan op de benodigde projectorganisatie, een globale aanpak, de projectduur, het budget en dekking, omgeving en participatie, de relatie met andere projecten, mijlpalen, succesbepalende factoren en risico's.

Projectdefinitie

Doel:

Het realiseren van het project “Gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost” met woningbouw die aansluit bij de woningbehoefte van het dorp Odiliapeel.

Resultaten:

1. Het in twee fasen realiseren van circa 45 betaalbare grondgebonden woningen voor de jeugd van 20 tot 30 jaar en jonge gezinnen tot 45 jaar en patiowoningen en (semi) bungalows voor senioren waarbij er in 2024 gestart wordt met de verkoop van de eerste 24 woningen.
2. Stedenbouwkundige aansluiting als uitbreiding van het dorp Odiliapeel.
3. Aansluiten bij de doelen uit het bestuursakkoord waaronder: duurzaam en CO2 neutraal bouwen en een leefbare en klimaatbestendige woonomgeving creëren.

Beoogd effect

Het dorp Odiliapeel leefbaar en toekomstbestendig houden.

Scope (afbakening)



De geografische scope van het project is weergegeven in bovenstaande afbeelding. Binnen de inhoudelijke scope vallen de ambities zoals verwoord in het “Bestuursakkoord gemeente Maashorst 2022-2026”. De scope wordt ingezet als uitgangspunt en zal in de toekomst als dynamisch document worden gebruikt om de kansen die voorbij komen hieraan toe te kunnen voegen.

Fasering

Er is op dit moment een fasering voorzien waarbij er in de 1^e fase 24 woningen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de woningbouwbehoefte wordt het plan uitgebreid met mogelijk nog 21 woningen. De wijze van faseren is in concept in de gebiedsvisie opgenomen en wordt op een later moment uitgewerkt.

Beheersing en ontwikkeling

Globale aanpak en inschatting projectduur

Het initiatief van Grobouw B.V. is gestart in 2020. Het plan is in december 2020 bij de gemeente bekend gemaakt en is in Q1 2021 behandeld als principe verzoek en beantwoord. Na Q1 2021 is het initiatief “on-hold” gezet vanwege andere prioritering in combinatie met een gebrek aan intern capaciteit bij de gemeente Maashorst Vanaf het 2^e kwartaal 2022 heeft de gemeente Maashorst capaciteit beschikbaar

gesteld en is een (door)start gemaakt met het project. De gemeente heeft in concept een stappenplan opgezet, zie onderstaand overzicht, waarin de globale aanpak samen met een inschatting van de projectduur is weergegeven. Zeker in de tijd waar we nu in zitten staat er veel druk op een realistische doorlooptijd van een project. Dit heeft alles te maken met onzekerheden over beschikbare capaciteit en kennis van personeel, budgetten (denk met name aan de enorme inflatie) en de doorlooptijden bij procedures (invoering van de omgevingswet en een landelijke toename in te behandelen bezwaren van burgers). Het stappenplan geeft met name houvast op de ingezette koers.

Onderwerp:	Actiehouder	Besluit	Datum
1. Participatie	Gemeente + Grobouw	Projectteam	Q2-3 2022
2. Definitief maken gebiedsvisie	Grobouw	Projectteam	Q4 2022
3. Besluit gebiedsvisie en projectplan	Gemeente	College van B&W	Q4 2022
4. Besluit gebiedsvisie	Gemeente	Raad	Q4 2022
5. Opstellen Masterplan (offerte, opdracht, participatie, onderzoeken, uitwerking, oplevering e.d.)	Grobouw	Projectteam	Q4 2022 – Q2 2023
6. Opstellen omgevingsplan (offerte, opdracht, onderzoeken, uitwerking, oplevering e.d.)	Grobouw	Projectteam	Q1 2022 – Q2 2023
7. Opstellen anterieure overeenkomst (offerte, opdracht, uitwerking, oplevering e.d.)	Gemeente	Projectteam	Q1 2022 – Q2 2023
8. Besluit Masterplan, omgevingsplan en anterieure overeenkomst	Gemeente	College van B&W	Q3 2023
9. Besluit Masterplan	Gemeente	Raad	Q3 2023
10. Ter inzagelegging t/m definitief omgevingsplan	Gemeente	Raad	Q3 2023 – Q1 2024
11. Onherroepelijk omgevingsplan	Gemeente	Projectteam	Q2 2024
12. Opstellen stedenbouwkundig plan + SO-VO-DO inrichting openbare ruimte (offerte, opdracht, participatie, uitwerking, oplevering e.d.)	Gemeente	Projectteam	Q3 2023 – Q1 2024
13. Voorbereiding nuts (offerte en opdracht)	Gemeente	Projectteam	Q3 2023 – Q4 2024
14. Aanvraag t/m beschikking omgevingsvergunning	Gemeente	Projectteam	Q2 2024 – Q3 2024
15. Verkoop woningen	Grobouw	Projectteam	Q3 2024 en verder
16. Bestek en aanbesteding openbare ruimte	Gemeente	Projectteam	Q1 2024 – Q3 2024
17. Besluit aanbesteding openbare ruimte (krediet)	Gemeente	College van B&W	Q3 2024
18. Besluit aanbesteding openbare ruimte (krediet)	Gemeente	Raad	Q4 2024
19. Uitvoering nuts (realisatie)	Grobouw	Projectteam	Q4 2024 – Q2 2025



20. Uitvoering bouwrijp maken	Gemeente	Projectteam	Q4 2024 – Q3 2025
21. Bouw woningen	Grobouw	Projectteam	Q3 2025 – Q4 2026
22. Woonrijp maken	Gemeente	Projectteam	Q4 2026 – Q2 2027
23. Fase 2?	Gemeente + Grobouw	Projectteam	n.t.b.

Budget

De gemeente Maashorst heeft een deel van de gronden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling in eigendom. Het overige deel is in eigendom bij de initiatiefnemer. De gemeentelijke plankosten voor de fase tot en met ondertekening van de anterieure overeenkomst zijn geraamd op €62.000,-. Deze kosten worden, naar verhouding van grondeigendommen, grotendeels door de initiatiefnemer financieel vergoed. Binnen het plangebied is op dit moment namelijk ook een deel in eigendom van de gemeente Maashorst. De financiële vergoeding door de initiatiefnemer vindt plaats bij het sluiten van de anterieure overeenkomst. Indien er ondanks wederzijdse inspanningen geen anterieure overeenkomst wordt ondertekend dan zijn partijen aan elkaar over en weer geen kosten of schades verschuldigd.

Kwaliteit en uitgangspunten

De projectopdracht beschrijft de ambities en resultaten voor de gebiedsontwikkeling. Naast het projectplan heeft de gemeente op vele disciplines documenten vastgesteld waarin toekomstig beoogde ontwikkelingen, randvoorwaarden, beheersbaarheid en investeringen zijn beschreven. Denk bijvoorbeeld aan het Bestuursakkoord "Samen bouwen we Maashorst", beleidsplannen, investeringsprogramma's, beheerplannen, nota's en handboeken. Met de gebiedsvisie wordt een 1^e stap gezet om een goede invulling te geven aan de gewenste kwaliteiten binnen de ontwikkeling. Dit wordt vervolgens concreter gemaakt in onder andere een Masterplan, Stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan. In dit proces dient de kwaliteit leidend te zijn.

Omgeving, participatie en communicatie

De initiatiefnemer en de gemeente Maashorst hechten veel waarde aan een goede communicatie en participatie. Alleen daarmee ontstaat een kwalitatief zo optimaal mogelijk plan met draagvlak. Odiliapeel is een relatief kleine gemeente met als voordeel dat informatie zich snel verspreid en de betrokkenheid van de burgers groot is. Inzet is dan ook om hier volop gebruik van te maken. In de hoofdstukken "Globale aanpak en inschatting projectduur" en "Organisatie" is op hoofdlijnen weergegeven hoe partners worden betrokken. Concrete invulling volgt gedurende het proces waarbij we duidelijk ruimte moeten nemen om juist en flexibel te anticiperen op gevoeligheden die mogelijk met name bij direct aanwonenden spelen.

Organisatie

De gebiedsontwikkeling is voor het dorp Odiliapeel een relatief grote ontwikkeling waarbij ook een grote hoeveelheid aan disciplines, belanghebbende partijen en vrijwilligersorganisaties worden geraakt. Gevoel en kennis van het gebied en zijn omgeving en inzicht en overzicht in belanghebbenden en betrokkenen is essentieel om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen. Het op de juiste manier en op het juiste moment inzetten en gebruik maken van kennis, ervaring en een benodigde frisse blik van mensen vraagt om een nauwkeurige uitwerking van het proces in communicatie en participatie. Dit

willen we ook nog eens efficiënt, gefocust, kwaliteitgestuurd en financieel verantwoord laten functioneren. Om hier invulling aan te geven, grip op te krijgen en te houden is een totaaloverzicht (niet uitputtend) opgesteld van betrokkenen. Binnen dit totaal is een projectteam ingericht waarin de voornaamste disciplines met vertegenwoordiging is geborgd. Het projectteam is leidend in de ontwikkeling tot afronding van het eerder beschreven doel en de resultaten. Daarnaast functioneert het projectteam als aanjager van het proces en zorgt het voor de benodigde betrokkenheid, draagvlak en enthousiasme bij betrokkenen.

Betrokkenen ambtelijk - rol:	Verantwoordelijkheden en taken:
Projectleider	Geeft leiding aan het project en bewaakt het proces en het budget. Bewaking van capaciteit, planning en financiën. Verantwoordt het project aan de teamleider.
Projectondersteuner	Ondersteunt in het project. Maken van afspraken verslagen en andere ondersteunende taken.
Planoloog	Adviseren en toetsen van planologisch beleid.
Medewerker Mobiliteit	Adviseren en toetsen op mobiliteit.
Medewerker Stedenbouwkundig	Adviseren en toetsen stedenbouwkundig.
Medewerker Landschap	Adviseren en toetsen in landschap.
Medewerker Volkshuisvesting	Adviseren en toetsen conform woonvisie en woningbouwprogramma.
Medewerkers overig	Communicatie, RO buitengebied, participatie, groen, ecologie, water, planeconomie, duurzaamheid enz.

Betrokkenen bestuurlijk en leidinggevende - rol:	Verantwoordelijkheden en taken:
College van B&W	Opdrachtgever. Voert het dagelijks bestuur van de gemeente en legt verantwoording af aan de Raad.
Wethouder	Portefeuillehouder. Bewaakt namens het College van B&W de gegeven opdracht. 1 ^e aanspreekpunt namens het College van B&W.
Domeindirecteur	Zorgt voor de randvoorwaarden om een project goed te kunnen doorlopen.
Teamleider	Ambtelijk opdrachtgever. Coördineert het project in samenhang met andere projecten. Bewaakt op hoofdonderdelen de algehele kwaliteit van het project.

Betrokkenen extern:	Rol, verantwoordelijkheden en taken:
Provincie Noord Brabant	Toetsend, faciliterend, stimulerend en direct belanghebbende.
Regio Noordoost-Brabant	Toetsend, faciliterend, stimulerend en direct belanghebbende.
Waterschap Aa en Maas	Toetsend, faciliterend, stimulerend, direct belanghebbende en partner.
Dorps- en wijkraden (Peels Platform)	Adviserend, toetsend en enthousiasmerend.
Bestaande en nieuwe bewoners	Adviserend, toetsend, enthousiasmerend en direct belanghebbende.

Mijlpalen, succesbepalende factoren en risico's

Een basis voor succes.

De basis voor succes zit hem altijd in een goede start van een project. Een korte blik terug in het verleden stemt tot tevredenheid, omdat de initiatiefnemer mooie eerste stappen heeft gezet. De korte historie van dit project heeft ons al geleerd dat we met name zoveel als mogelijk grip willen hebben op de voortgang van het project. Blijvende aandacht op de eerder in dit projectplan genoemde onzekerheden is daarom van essentieel belang. Daarbij is het succes voor een groot deel afhankelijk van de kwaliteit in de samenwerking met partners. De kwaliteit is leidend waarbij we binnen gestelde kaders op het vlak van planning, financiën en capaciteit opereren. Met het vaststellen van deze projectopdracht borgen we het vervolg.

Realisme in ambitie.

Er zijn mooie ambities opgenomen in het “Bestuursakkoord gemeente Maashorst 2022-2024” en de “Gebiedsvisie gebiedsontwikkeling Odiliapeel Oost”. Door zowel de kleinschaligheid van het dorp Odiliapeel als de gebiedsontwikkeling vraagt dit wel direct om een stuk realisme in de mogelijkheden om ambities ook daadwerkelijk in dit plan te laten landen.

Mijlpalen.

Het is van belang de mijlpaalmomenten en de daaruit voortvloeiende consequenties in de juiste balans blijvend te toetsen aan het doel. Dit is gedurende het project een repeterende activiteit en iets wat doorlopend wordt uitgedragen aan onze partners. Op die manier bewaken we de integraliteit en stellen we ons gezamenlijk in staat beargumenteerd de juiste keuzes te maken om op koers te blijven of deze eventueel bij te stellen. Ook de verwachtingen worden op deze manier geborgd en verantwoord.

Externe partijen.

Binnen de ontwikkeling hebben we te maken met vele partijen met 'eigen' belangen. Dat betekent dat we een afhankelijkheid hebben in het behalen van onze ambities en onze planning. We kunnen hierin zeker deels sturen op doorlooptijden van betrokken (commerciële) partijen, maar moeten daar vooral rekening mee houden.