Projectplan woningbouwontwikkeling Mariënheem

Projectnaam:	*Woningbouwontwikkeling Mariënheem*
Bestuurlijk opdrachtgever:	*Alexander Kreule*
Ambtelijk opdrachtgever:	*Arie Nijman*
Projectleider:	*Nienke Spiegelenberg*
Versie:	27-9-2022
Zaaknummer:	80555-2022

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 3
2. Projectdefinitie 3
3. Plangebied 4
4. Plan van aanpak 4
5. Bestuurlijke afstemming en besluitvorming 5
6. Kwaliteit 6
7. Projectorganisatie 7
8. Planning, tijdsinzet en risico's 9
9. Risico's 9
10. Ondertekening projectplan 10

1. Aanleiding

In Mariënheem is op dit moment geen woningbouwlocatie voorhanden. Gelet op de aanhoudende vraag naar woningen is er aanleiding om een nieuwe locatie te ontwikkelen. Deze zomer heeft de gemeente de gronden aan de Hellendoornseweg aangekocht. Het gaat hier globaal om een oppervlakte van ongeveer 3 hectare, welke gelet op de milieucontouren deels ontwikkeld kan worden met woningen.

De komende tijd werken we samen met onze eigen stedenbouwkundige aan het stedenbouwkundig ontwerp. Behalve dat het gaat om de uitbreiding van Mariënheem, gaat het ook om het omvormen van agrarisch land naar bebouwd gebied. Hiertoe is bijgaand “Opgavedocument Woningbouwlocatie Mariënheem” opgesteld. Hierin is een inventarisatie opgenomen van de plankaders, de thematische randvoorwaarden en de ontwerpopgaven die vertrekpunt zijn voor het stedenbouwkundige plan.
Voorafgaand aan de besluitvorming over dit projectplan heeft afstemming plaatsgevonden met Plaatselijk Belang Mariënheem. Het doel is om medio 2024 de eerste kavels uit te geven.

2. Projectdefinitie

Het realiseren van duurzame woningbouw waarmee ingespeeld wordt op de actuele woningbouwbehoefte en die voldoet aan het Programma Wonen 2021 – 2025.

Doelstelling van het project:

1. Te komen tot een stedenbouwkundig plan voor de Hellendoornseweg in Mariënheem;
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.

Projectresultaat

Vastgesteld (en gedragen) stedenbouwkundig ontwerp, een onherroepelijk omgevingsplan (waaronder een waterparagraaf en een waterhuishoudkundig plan) en uitgifte van bouwrijp gemaakte kavels.

Verwachte/ beoogde effect

Het beoogde effect is het beschikbaar stellen van uitgeefbare woonkavels en kavels voor projectmatige ontwikkeling van woningbouw in Mariënheem om te voldoen aan de blijvende vraag naar woningen. Hiervoor zal een stedenbouwkundige en planologische basis gelegd worden. Met een besluit van het college op het projectplan en het opgavedocument kan door middel van een participatief traject een stedenbouwkundig plan ontwikkeld worden. Deze fase van het project beperkt zich tot het maken van een stedenbouwkundig plan, het accorderen daarvan door het college en het opstellen van een omgevingsplan, vast te stellen door de gemeenteraad. Nadien zal de aanbesteding plaatsvinden voor het bouwrijp maken. Op dat moment zullen de kavels ook uitgegeven worden en kunnen afspraken gemaakt worden over projectmatige bouw.

Begrenzingen

1. Voor de plankosten is een voorbereidingskrediet geregeld. Deze zal later onderdeel uitmaken van de GREX;
2. Ontwerpfase (planvoorbereiding: stedenbouwkundig plan en omgevingsplan);
3. Omvang: globaal gaat het om een oppervlakte van ongeveer 3 hectare (deels ontwikkelbaar);
4. Participatie: het is van groot belang bij deze planvorming wensen en ideeën op te halen bij allerlei vertegenwoordigers, die een stedenbouwkundig bureau vervolgens gebruikt om het stedenbouwkundige plan op te stellen.

3. Plangebied

In onderstaande afbeelding is het totale plangebied opgenomen. Gelet op de milieucontouren en hoogteligging zullen niet alle gronden in ontwikkeling gebracht kunnen worden. Dit zal eerst blijken uit een stedenbouwkundige studie.



Figuur 1 Plangebied inclusief de plek waar 3 woningen moeten komen (grijze / witte vlek)

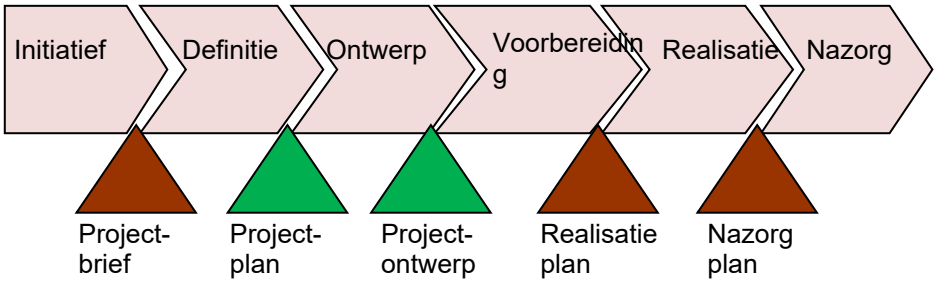
4. Plan van aanpak

Dit projectplan voorziet in de verdere woningbouwontwikkeling in Mariënheem inclusief de vaststelling van het omgevingsplan. Met een vastgesteld omgevingsplan kan doelgericht en efficiënt de daadwerkelijke uitvoering gestart worden en kan tevens het bouwrijp maken gestart worden.

In dit projectplan worden de volgende stappen gezet:

1. selectie adviesbureau tbv omgevingsplan;
2. opstellen stedenbouwkundig plan, inclusief participatietraject en uitvoeren benodigde onderzoeken;
3. afronden stedenbouwkundig plan;
4. opstellen omgevingsplan;
5. ter inzage en vaststellen omgevingsplan + GREX
6. aanbesteding en bouwrijp maken;
7. civieltechnische werken;
8. kaveluitgifte of projectmatige ontwikkeling van woningbouw e.d.

Fasering en planning



5. Bestuurlijke afstemming en besluitvorming

Tijdens het project worden de volgende bestuurlijke afstemmomenten met het college en de gemeenteraad voorzien.

- Vaststelling projectplan door het college[1] (oktober 2022);
- Projectplan ter informatie naar de gemeenteraad (oktober / november 2022).

Fase 1: stedenbouwkundig plan (oktober 2022 – medio 2023)

- vaststelling stedenbouwkundig plan door het college (1ste kwartaal 2023);
- het stedenbouwkundig plan met de gemeenteraad bespreken in een rond-de-tafel (2de kwartaal 2023);

Fase 2: ruimtelijke procedure (2023- 2024)

- besluitvorming college in het kader van het ontwerp omgevingsplan
- besluitvorming gemeenteraad in het kader van het vast te stellen omgevingsplan

Fase 3: bouwrijp en kaveluitgifte (2024-2025)

- besluitvorming college in het kader van kaveluitgifte

1 Naast dit projectplan is er een opgavedocument samengesteld, welke als bijlage aan die projectplan is toegevoegd. Hier is de input vanuit de vakspecialisten samengevat. Dit document zal dienen als eerste inhoudelijke handvat voor het stedenbouwkundig ontwerp.

6. Kwaliteit

De ontwikkeling moet voldoen aan alle daarvoor geldende aandachtspunten die in het voortraject zijn verzameld en uit locatieonderzoeken naar voren zijn gekomen. De stedenbouwkundige schetsontwerpen en ook het bestemmingsplan dienen te passen binnen de daarvoor geldende beleidskaders en passen bij de visies die eerder geschreven zijn. Een opsomming hiervan is opgenomen in het bij dit projectplan behorende opgavedocument.

Woningbouwprogramma
Globaal kennen we de kwantitatieve opgave voor het dorp om invulling te kunnen geven aan de autonome groei van huishoudens. In het Programma Wonen zijn de doelgroepen en de prijsklassen beschreven waar specifiek op ingezet moet gaan worden binnen elke gebiedsontwikkeling t.b.v. woningbouw. Vanuit de woningbouwprogrammering en opgestelde grondexploitatie is er ruimte voor het toevoegen van ca. 40 woningen op basis van een gemêleerd programma. Uitgangspunt is een grondgebonden programma. Met het oog op de financiële haalbaarheid wordt het aantal sociale huurwoningen geschat op circa 25%. Met betrekking tot de doelgroepen gaat extra aandacht uit naar de starters en de ouderen uit het dorp. Of deze uitgangspunten ook aansluiten op de specifieke wensen uit het dorp wordt getoetst aan de hand van een behoefte enquête. Dit onderzoek gaan we samen met Plaatselijk Belang opstellen en uitzetten. Op deze wijze krijgen we inzage in de verhuisgeneigdheid van verschillende doelgroepen en wordt zichtbaar welke doorstoom op gang komt door de nieuwbouw. De uitkomsten uit het behoefteonderzoek ondersteunen bij het bepalen van het toekomstige woningbouwprogramma.

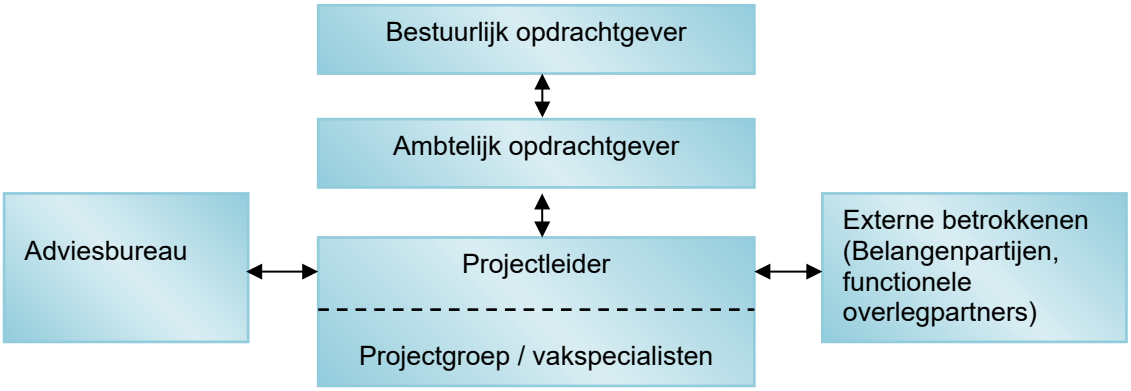
Omgevingswet
Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de nieuwe Omgevingswet in werking. Voor dit project betekent dat dat er geen bestemmingsplan meer kan worden vastgesteld, maar dat gewerkt moet worden met een Omgevingsplan of een vergunning voor een zgn. Omgevingsplan Activiteit (OPA). Op het moment van vaststelling van dit Projectplan is nog niet uitgekristalliseerd hoe een Omgevingsplan en een OPA er precies uit moet gaan zien. In de komende maanden zal daar nadere invulling aan worden gegeven. Omdat het nieuwe instrumenten zijn, waar noch de gemeente, noch het in te schakelen externe adviesbureau ervaring mee heeft opgebouwd, moet er rekening mee worden gehouden dat het opstellen meer tijd gaat kosten dan gebruikelijk bij een (ontwerp)bestemmingsplan.

Afspraken vanuit het Koopcontract
In het koopcontract is vastgelegd dat verkoper het recht heeft om drie bouwkavels voor vrijstaande woningen te ontwikkelen en dat deze meegenomen worden in de ruimtelijke procedure. Het zoekgebied voor de drie woningen is aangegeven op de tekening van het plangebied zoals die in dit projectplan is opgenomen (figuur 1).
De geitenhouderij en de bestaande bedrijfswoningen aan de Hellendoornseweg krijgen een woonbestemming met een dubbele woning. Een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt; een deel mag blijven staan en wordt landschappelijk ingepast.

7. Projectorganisatie

Voor het tot stand komen van dit projectplan, het opgavedocument, de stedenbouwkundige schetsontwerpen als ook het bestemmingsplan wordt een projectorganisatie ingericht in lijn met de leidraad projectmatig werken in Raalte. Deze bestaat uit de hieronder vermelde groepen en actoren en hun verantwoordelijkheden in de projectorganisatie.

Projectstructuur woningbouwontwikkeling Mariënheem
De volgende projectstructuur wordt aangehouden:



Opdrachtgever
De bestuurlijke opdrachtgever is de portefeuillehouder ruimtelijke ordening en legt verantwoording over het project af aan college en raad. De ambtelijke opdrachtgever is één van de directieleden en hij legt verantwoording af aan de bestuurlijke opdrachtgever.

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Alexander Kreule
Ambtelijk opdrachtgever: Arie Nijman

Projectleider
De projectleider en tevens opdrachtnemer is een aangewezen projectleider van het domein Samenleving. De projectleider neemt de operationele beslissingen, is voorzitter van het projectteam en fungeert als spin in het web in relaties met alle andere betrokken groepen.

Projectleider: Nienke Spiegelenberg

PFO Grondzaken
De voortgang van de locatieontwikkeling wordt in het PFO Grondzaken besproken.

Projectteam/ team vakspecialisten
Voor de uitvoering van het project worden er zowel een projectteam als een team met vakspecialisten ingericht onder leiding van de projectleider. Het projectteam kent meerdere disciplines die van belang zijn om voortgang in het project te borgen. Vanuit de diverse vakdisciplines zal inhoud worden geleverd die met name nodig is voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan. Voor het ontwikkelen van een bestemmingsplan wordt externe ondersteuning ingehuurd middels een bureau. Het stedenbouwkundig plan ontwikkelt de gemeente zelf. De projectleider rapporteert periodiek de voortgang van het project in het PFO-grondbedrijf. Zij geeft leiding aan de projectgroep en team van vakspecialisten. Tevens is zij verantwoordelijk voor de financiële bewaking van de externe plankosten.

Het projectteam bestaat uit interne (en externe) vakspecialisten.

Projectteam	***Projectteamlid***

Stedenbouw	Mirle Mondria
Communicatie	Esmee Tijink
Financiën	Jos Strijtveen
Grondverwerving	Marlon Hallink
Woningbouw	Dick Doornbos
Ruimte/ planologie	Johan Dijkhuis

Team vakspecialisten	***Projectteamlid***
Groen	Jeroen Hoppenbrouwer
Verkeer	Zeno van Raan
Water	Jeroen van Leeuwe
Beheer	Leander Ernst
Civiel	Dennis Rabe / Noah Riemersma
Milieu	Henri Vollenbroek
Sociaal	Michelle Bohan

Extern betrokkenen/participatie

Het is van groot belang bij deze planvorming wensen en ideeën op te halen bij allerlei vertegenwoordigers. Onze eigen stedenbouwer gebruikt deze wensen bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Wij gaan een extern bureau selecteren, waarmee we in 2023 samen werken aan een omgevingsplan. Het te selecteren bureau dient kennis te hebben van de omgevingswet die straks in werking treedt.

Gedurende het project wordt ingezet op participatie. We betrekken Plaatselijk Belang Mariënheem, ketenpartners en natuurlijk omwonenden bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Ook de functionele overlegpartners worden bij de planvorming betrokken zoals de Veiligheidsregio IJsselland, het Waterschap Drents Overijsselse Delta, de GGD IJsselland, OD IJsselland en de provincie Overijssel. De uitdaging is om deze uiteenlopende partijen op het juiste moment aan tafel te krijgen en de verwachtingen te managen, zodat zij de juiste bijdrage aan het stedenbouwkundig plan en omgevingsplan kunnen leveren

8. Planning, tijdsinzet en risico's

- Vaststelling projectplan het college[2] (september 2022);
- projectplan ter informatie naar de gemeenteraad (oktober 2022).

Fase 1: stedenbouwkundig plan (oktober 2022 – medio 2023)

- Informatieavonden die worden georganiseerd om te komen tot een stedenbouwkundig plan – start participatietraject
- vaststelling stedenbouwkundig plan door het college
- het stedenbouwkundig plan met de gemeenteraad bespreken in een rond-de-tafel

Fase 2: ruimtelijke procedure (2023-2024)

- Besluitvorming college in het kader van het ontwerp omgevingsplan
- besluitvorming gemeenteraad in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan en de GREX

Fase 3: bouwrijp en kaveluitgifte (2024-2025)

- Voorbereiding civieltechnische werken;
- besluitvorming college in het kader van de kaveluitgifte
- aanbesteding en bouwrijp maken.

In deze fasering worden ook diverse bijeenkomsten met het projectteam, de omgeving en de klankbordgroep gepland.

9. Risico's

Hieronder zijn in het kort de risico's opgesomd die van toepassing kunnen zijn op het in procedure brengen van het omgevingsplan.

Vertraging: De noodzakelijke locatieonderzoeken (zoals flora en fauna en stikstof) dienen uitgevoerd te worden. De uitkomsten van de onderzoeken zijn niet bekend. Dit kan vertraging in het proces opleveren, evenals onderzoeken in het verdere proces waarvoor wij afhankelijk zin van externe partijen.

Financiën: Locatieonderzoeken kunnen een beperking op de locatie geven waardoor niet het maximaal aantal woningen ontwikkeld kan worden of omwonenden zijn het niet eens met de ontwikkeling Dit zou net als planschade financiële consequenties voor de grondexploitatie kunnen hebben.

Participatie: Betrekken van mensen kan op vele manieren. Een goed participatietraject kan het planningsproces versoepelen en is hoe dan ook belangrijk. Uiteraard kost gedegen participatie tijd wat van invloed kan zijn op de planning.

2 Naast dit projectplan is er een opgavedocument samengesteld, welke als bijlage aan die projectplan is toegevoegd. Hier is de input vanuit de vakspecialisten samengevat. Dit document zal dienen als eerste inhoudelijke handvat voor het stedenbouwkundig ontwerp.

10. Financiën

De gemeenteraad van Raalte heeft een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar gesteld. Om de locatie te kunnen ontwikkelen zal een grondexploitatie (GREX) worden opgesteld. Deze grondexploitatie wordt ter vaststelling bij het bestemmingsplan aan de raad aangeboden.

11. Ondertekening projectplan

Voor akkoord:

Ondertekening ambtelijk opdrachtgever Naam: _____

Datum: _____ Handtekening _____

Ondertekening projectleider Naam: _____

Datum: _____ Handtekening _____