



Adviesnota college – openbaar

Onderwerp	Projectorganisatie rondom woningbouwinitiatief Beinum-Noordwest
Zaakdossier	Z/22/029367 - D/22/095090
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de inhoud van bijgevoegde intentieovereenkomst: Ontwikkeling Beinum Noordwest.
2. In te stemmen met de werkwijze, die uiteindelijk moet leiden tot de voorgenomen woningbouwontwikkeling, door het vaststellen van bijgevoegd projectplan: Woningbouw Beinum Noordwest.

Toelichting / samenvatting

College heeft besloten tot het formeel installeren van een projectorganisatie om daarmee het woningbouwinitiatief Beinum Noordwest verder uit te werken. Dit doet zij door:

1. de samenwerking met de ontwikkelaar structuur te geven door het sluiten van een intentieovereenkomst met deze ontwikkelaar;
2. de ambtelijke organisatie formeel opdracht te geven om binnen de kaders, vastgelegd in een projectplan, dit initiatief gerealiseerd te krijgen.

Ter besluitvorming van de burgemeester

De projectwethouder te mandateren om namens de burgemeester, die de gemeente buiten rechte de gemeente vertegenwoordigt (artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet), de met projectontwikkelaar Rotij te sluiten intentieovereenkomst te ondertekenen.

Vakdiscipline	Akkoord	Advies / toelichting
Financiën	Ja	
Communicatie	Ja	
Inkoop	n.v.t.	
Juridische zaken	Ja	
ICT architectuurteam	n.v.t.	
P&O	n.v.t.	
Overige betrokkene(n):	Ja	

Voorstel

1. In te stemmen met de inhoud van bijgevoegde intentieovereenkomst: Ontwikkeling Beinum Noordwest.
2. In te stemmen met de werkwijze, die uiteindelijk moet leiden tot de voorgenomen woningbouwontwikkeling, door het vaststellen van bijgevoegd projectplan: Woningbouw Beinum Noordwest.

Inleiding

Op 4 oktober 2022 hebt u het initiatief om woningen te bouwen in Beinum Noordwest openbaar gemaakt. Om dit woningbouwinitiatief uiteindelijk te kunnen realiseren, moeten de hierover te maken procesafspraken ondubbelzinnig schriftelijk worden vastgelegd. We hebben het dan over wie wat doet, wie allemaal bij het proces van initiatief tot realisatie moet worden betrokken, en welke doelen we willen bereiken. Het gaat dan enerzijds om de afspraken die u wenst te maken met de ontwikkelaar, die een groot deel van de ontwikkelingsgrond in eigendom heeft, en anderzijds de opdracht die u meegeeft aan de eigen ambtelijke organisatie. De afspraken die u maakt met de ontwikkelaar worden vastgelegd in een intentieovereenkomst, en de afspraken met de ambtelijke organisatie worden vastgelegd in een projectplan. Beide documenten zijn bij dit advies gevoegd en worden hieronder in “argumenten” kort toegelicht.

Doel / meetbaar effect

Het schriftelijk vastleggen van de afspraken met ontwikkelaar en ambtelijke organisatie om daarmee dit woningbouwinitiatief in ‘goede banen’ te leiden, resulterend in een uiteindelijke realisatie.

Argumenten

- 1.1 Voor een goede procesgang is het noodzakelijk om in dit allereerste stadium van planvoorbereiding afspraken te maken over de door ontwikkelaar en gemeente te leveren prestaties en deze schriftelijk vast te leggen.*

In deze fase wordt gewerkt aan een ontwikkelvisie, waarvoor gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau contracteren en opdracht geven voor enkele haalbaarheidsonderzoeken op het gebied van geluid, bodem, archeologie, flora & fauna, waterhuishouding. Aan de hand van een ontwikkelingsmodel wordt een eerste gebiedsexploitatie opgesteld. Het eindproduct is een door partijen vastgestelde ontwikkelvisie, met hierin opgenomen een Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp (VSO), inclusief investeringsraming. Deze fase wordt formeel afgesloten met een “go-no go”.

De werkafspraken zullen partijen in overleg uitvoeren. Hiervoor wordt een projectgroep opgericht waaraan zowel een afvaardiging van de ontwikkelaar als van de gemeente deelneemt. Ook wordt een stuurgroep ingesteld waarin de projectwethouder en een directielid van de ontwikkelaar zitting hebben. De stuurgroep heeft tot taak om zorg te dragen voor tijdige besluitvorming met betrekking tot de vaststelling en uitvoering van beleid voortvloeiende uit de voorliggende intentieovereenkomst. De stuurgroep vergadert in de regel ééns per kwartaal.

2.1 In het projectplan zijn alle te nemen processtappen, aandachts- en uitgangspunten voor deze woningbouwontwikkeling vertaald naar een opdracht aan de ambtelijke organisatie.

- ✓ In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de reikwijdte van woningbouwopgave, de te behalen resultaten, en de verschillende projectfasen, beschreven.
- ✓ In hoofdstuk 4 wordt de organisatiestructuur uitgelicht, zoals wie wanneer bij dit woningbouwinitiatief wordt betrokken, daarbij aangetekend dat de ontwikkelaar / eigenaar van de bouwgrond de regie voert, en de gemeente kaders stelt en faciliteert. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke wijze in de verschillende planstadia wordt gecommuniceerd met omwonenden en andere belanghebbenden.
- ✓ Hoofdstuk 5 bevat een grofmazige planning, waarbij het streven is om in 2025 -ijs en weder dienende- te starten met de eerste bouwfase.
- ✓ In hoofdstuk 6 tenslotte worden de kosten, gemoeid met de gemeentelijke bijdrage in de onderzoekskosten, en het hiervoor door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget verantwoord.

Kanttelingen

--

Financiën

In artikel 6 van de intentieovereenkomst is bepaald dat de kosten gemoeid met extern uit te zetten haalbaarheidsonderzoeken, en die worden uitgevoerd gedurende de looptijd van deze intentieverklaring 50:50 door Partijen worden betaald.

Het gemeentelijk aandeel in de kosten van deze haalbaarheidsonderzoeken (ingeschat op circa € 30.000) worden betaald uit de op 3 november jongstleden door de gemeenteraad vastgestelde programmabegroting 2023-2026, waarin onder CPR1.1 een budget is opgenomen van € 75.000 als gemeentelijke planvoorbereidingskosten voor het realiseren van 200 woningen.

Uitvoering

Planning

Wanneer u kunt instemmen met de inhoud van de intentieovereenkomst, wordt deze in de week van 21 november 2022 in Doesburg ondertekend. De setting en de wijze waarover hier wordt gecommuniceerd is op dit moment nog niet bekend.

Communicatie

Relevante informatie over de met de ontwikkelaar te sluiten overeenkomst wordt geplaatst op het internetplatform: www.onsdoesburg.nl

Evaluatie

--

Bijlage(n)

1. Concept intentieovereenkomst (te sluiten met de ontwikkelaar)
2. Concept projectplan Woningbouw Beinum Noordwest