

# Wervend en duurzaam perspectief voor Beilen

## Projectopdrachtformulier

Vastgesteld op:

<b>Titel/Naam project: Duurzaam en wervend perspectief voor Beilen</b>	
<b>Datum: 01-02-2023</b>	<b>Zaaknummer:</b>
<b>Opdrachtomschrijving (hele korte samenvatting van de opdracht):</b> De visie van Midden-Drenthe gaat over een leven lang ruimte; nu en in de toekomst. De gemeente heeft forse ambities om te ontwikkelen. In 2021 is er een stedenbouwkundige scan gemaakt om na te gaan waar een uitbreiding van Beilen zou kunnen landen. Dit vanuit het algemene woondoel: betaalbare duurzame woningen voor starters, senioren en jonge gezinnen en passend in de omgeving. Dit project is erop gericht om één of meerdere locaties in Beilen aan te wijzen met daarbij een woningbouwprogramma (aantallen, soort woningen, prijscategorie) o.b.v. De Woonvisie Midden-Drenthe (stuk ligt ter inzage).	
<b>Ambtelijk opdrachtgever:</b> naam <b>Bestuurlijk opdrachtgever:</b> Dennis Bouwman	<b>Projectcoördinator:</b> naam <b>Bestuurlijk projectadviseur:</b> naam naam <b>Projectleider:</b> naam
<b>Betrokken portefeuillehouder(s):</b> Dennis Bouwman, Jan Schipper indien grote infrastructurele ingrepen.	
<b>Aanleiding/vraag</b> In Nederland is een fors tekort aan woningen in bijna alle categorieën, woningtypes en prijsklassen.; zo ook in Midden-Drenthe. De visie van Midden-Drenthe gaat over een leven lang ruimte; nu en in de toekomst. De gemeente heeft ambities om te ontwikkelen. Deze opdracht is erop gericht om Beilen uit te gaan breiden en hiervoor 1 of 2 locaties aan te wijzen. Echter gaat het daarbij niet alleen om het toevoegen van woningen maar (juist) ook om een aantrekkelijke openbare ruimte en verblijf- en werkgebieden. Met aandacht voor energie en mobiliteit. Het zoekgebied voor deze locaties zal gefocust zijn rondom Beilen inclusief de gronden nabij het station in Beilen .	
<b>Urgent</b> Zoals aangegeven is de druk op woningmarkt erg groot en is woningtekort urgent. Dit blijkt ook uit woningmarktonderzoek van 2021. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de Woonvisie van Midden-Drenthe. Naast de basisopgave voor woningen, is er een aanvullende woningbouwbehoefte. Met de provincie Drenthe en dus ook het Rijk zijn hier afspraken over gemaakt.	
<b>Doel</b> Het doel is om grootschalige woningbouw in Beilen mogelijk te maken voor de autonome groei van 215 woningen en een extra impuls op basis van de bovenregionale functie die de kern Beilen heeft. Het gaat om de planperiode tot 2030. De categorieën, woningtypes en prijsklassen volgen uit de Woonvisie.	

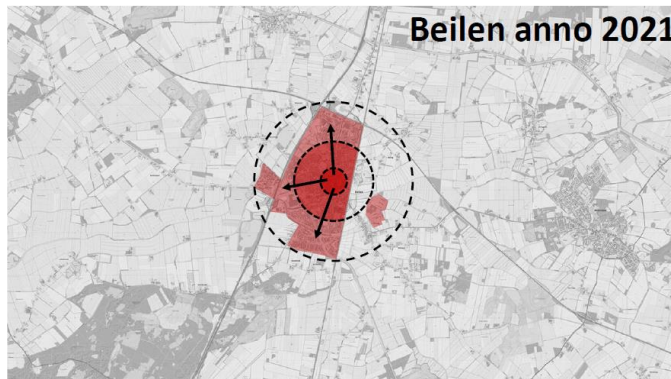
Deze opgave is niet alleen gericht op woningbouw, maar richt zich ook op het creëren van een hoogwaardige leefomgeving waarbij duurzaamheid, natuur en landschapsbehoud hoog in het vaandel staan. Het landschap wordt gezien als een onderligger waardoor bepaald wordt welke ontwikkeling waar mogelijk is.

**Resultaat van het project (in relatie tot het doel):**

De gemeenteraad van Midden-Drenthe heeft eind 2023/ begin 2024 één of twee locaties aangewezen voor woningbouw in/nabij/ aansluitend aan de kern Beilen waarbij inzicht is gegeven met betrekking tot de randvoorwaarden en financiële haalbaarheid middels een op te stellen startnotitie. Hierna kan het gebiedsontwikkelingstraject voor woningbouw worden gestart. Deelprojecten hierin kunnen zijn mobiliteit, duurzaamheid en energie. Dit is afhankelijk van de locatie.

**Scoop:**

Kaart Beilen



**Randvoorwaarden:**

- Budget
- Capaciteit van vakspecialisten uit de lijn
- Inhuur externe bureaus voor een visie, milieutechnische aspecten, mobiliteit, geluid, gezondheid, water, externe veiligheid, flora/fauna
- Tennet en Enexis

**Kaders:**

- Woonvisie (wordt gemaakt), woningmarktonderzoek
- Regionale afspraken woningbouw
- Grondprijzenbeleid
- Lokale Adaptatie Strategie en Lokale Uitvoeringsagenda
- Grondbeleid
- Omgevingsvisie Leven lang Ruimte
- Visie op Beilen inclusief stationsgebied → stationsgebied (perceel opnemen in wervend een duurzaam perspectief voor Beilen)
- Ruimtelijk kader document → wordt gemaakt
- Watertakenplan
- Landschapsbeleid
- Duurzaamheid, laadpalen
- Leefklimaat (GGD) RES 2022, Energiebeleid/ Duurzaamheidsbeleid: Christiaan
- GVVP (verkeersstromen onderzoek)
- BIDbook m.b.t. woningaantallen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleid hogere en klein windmolens</li> <li>• Koersnotitie economie (evaluatie)</li> </ul>	
<b>Project Budget:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorlopige raming 09-01-2023: <input type="text" value="concurrentiegevoelig"/> in rekening wordt gebracht bij provincie Drenthe</li> <li>• Dekking gelden programma wonen</li> </ul>	<b>Budgetbeheerder (tbv Key2Finance)</b> Naam: <input type="text" value="naam"/>
<b>Looptijd/harde deadline</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplande startdatum: februari 2023</li> <li>• Geplande einddatum: eind 2023</li> </ul>	
<b>Projectorganisatie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Bouwman</li> <li>• De ambtelijk opdrachtgever is</li> <li>• Projectcoördinator: <input type="text" value="naam"/></li> <li>• Gebiedsontwikkelaar: <input type="text" value="naam"/> Rol: aanjager, proces begeleider, regievoering op proces.</li> <li>• Bestuurlijk projectadviseur: <input type="text" value="naam"/></li> <li>• Projectleider: <input type="text" value="naam"/></li> <li>• Provincie Drenthe: provinciaal adviseur in flexibele schil</li> <li>• Stuurgroep: Dennis Bouwman, <input type="text" value="naam"/>, <input type="text" value="naam"/>, <input type="text" value="naam"/>, optioneel <input type="text" value="naam"/>, <input type="text" value="naam"/>, <input type="text" value="naam"/>. Deze stuurgroep start zelfstandig en kan na de zomer worden geïntegreerd in de (nog te vormen) stuurgroep Wonen.</li> <li>• Projectgroep basis: <input type="text" value="naam"/>, <input type="text" value="naam"/>, <input type="text" value="naam"/>, <input type="text" value="naam"/>, flexibele schil o.b.v. benodigd specialisme.</li> </ul>	
<b>Fasering, werkwijze en planning</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 0: Inventarisatie: Analyse bestaande documenten/kaders             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kaders/onderliggende documenten en beleid, Eigendommen, Hinder bedrijven/spoort etc, Aanwezige infra, Energie/duurzaamheid, Planologie</li> <li>○ <b>Resultaat:</b> Beknopte memo kerngegevens gebieden:</li> <li>○ <b>Planning:</b> 3 weken</li> </ul> </li> <li>• Stap 1.1: Wervend perspectief laten opstellen extern bedrijf (<i>Land-ID</i>)             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nadruk ligt op meer dan alleen woningbouw, verhaal + identiteit creëren wat aansluit op woonvisie d.m.v. analyse van gebied en ontwerpend onderzoek (hoog over).</li> <li>○ <b>Resultaat:</b> Wervend en duurzaam perspectief voor Beilen:</li> <li>○ <b>Planning:</b> 6 weken aanbesteden, uitvoering 8 weken, 4 weken bestuurlijk proces inclusief startbijeenkomst met verschillende interne disciplines. Presentatie concept versie met interne disciplines die dan vervolgens binnen 2 weken reactie kunnen geven. College en raad vertrouwelijk informeren.</li> </ul> </li> <li>• Stap 1.2: Financiële haalbaarheid             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De landschappelijke plannen uit stap 1.1 worden doorgerekend, het opstellen van (een) normatieve grondexploitatie(s).</li> </ul> </li> </ul>	

- **Resultaat:** Normatieve grex(en) met toelichtende memo
- **Planning:** 4 weken uitvoering, 4 weken bestuurlijk proces
- **Stap 2: Concept ontwikkelstrategie**
  - Welke rollen zou de gemeente kunnen gaan vervullen in de gebiedsontwikkeling van Beilen, zowel publiekelijk als privaat.
  - **Resultaat:** Beknopte memo
  - **Planning:** 2 weken, 4 weken bestuurlijk proces
- **Stap 3: Concept advies aan het College middels op te stellen startnotitie**
  - Samenvatting van het verrichte huiswerk tot nu toe, informatief voor het College. Op basis hiervan kan het college (en vervolgens de raad) een besluit nemen om 1 of meerder woningbouwlocaties aan te wijzen.
  - **Resultaat:** Concept advies college wat betreft potentiële woningbouwlocaties Beilen
  - **Planning:** 2 weken opstellen, 4 weken bestuurlijk proces
- **Stap 4: Voorstel in gemeenteraad ter besluitvorming**  
Bovenstaande planning is op hoofdlijnen.

#### **Risico's**

- Capaciteit vakspecialisten uit de lijn.
- Doorlooptijd besluitvormingstrajecten
- Betrekken college en raad bij traject
- Stikstof
- Tennet-Enexis
- GGD (fijnstof, geluid, leefkwaliteit)
- Waterwin- waterbeschermingsgebied
- Geluid en trilling van nabij trein- en autoverbindingen.
- Tussentijdse wijzigingen in regelgeving, gerechtelijke uitspraken (jurisprudentie)

#### **Communicatie**

- Bestuurlijke afstemming, informeren raad
- Vanwege vertrouwelijkheid proces, wordt participatie beperkt tot bestuur, ambtelijke organisatie en provincie Drenthe

#### **Monitoring en evaluatie**

- Onder het kopje "fasering & planning" is ruimte ingebouwd voor bestuurlijke aspecten.
- Resultaat stap 0: beknopte memo met kerngegevens
- Resultaat stap 1.1: verbeelding + verwoording van mogelijke ambities en mogelijkheden van woningbouw
- Resultaat stap 1.2: normatieve grondexploitaties met toelichtende memo
- Resultaat stap 2: beknopte memo met ontwikkelstrategie per locatie
- Resultaat stap 3: beknopt document ter besluitvorming voor gemeenteraad waarmee 1 of 2 locaties voor woningbouw worden aangewezen.

**Ondertekening d.d.**

**Bestuurlijk opdrachtgever**  
**Projectleider**

**Ambtelijk opdrachtgever**