

# CONCEPT

## Projectopdrachtformulier

Vastgesteld op: [ddmmjjjj]

<b>Titel/Naam project: Aanwijzen woningbouwlocatie(s) Beilen</b>	
<b>Datum: 10-11-2022</b>	<b>Zaaknummer:</b>
<b>Opdrachtsomschrijving (hele korte samenvatting van de opdracht):</b> <del>In Nederland is er momenteel veel gaande zoals de opvang van vluchtelingen, de energiecrisis, inflatie, stijgende rente, een tekort aan woningen, stikstofproblematiek en ga zo maar door. Deze problemen zijn niet op korte termijn op te lossen en zullen ook niet snel verdwijnen.</del> <del>In Nederland is een fors tekort aan woningen in bijna alle categorieën, woningtypes en prijsklassen.; zo ook in Midden-Drenthe.</del> De visie van Midden-Drenthe gaat over een leven lang ruimte; nu en in de toekomst. De gemeente heeft <b>forse</b> ambities om te ontwikkelen. In 2021 is er een stedenbouwkundige scan gemaakt om na te gaan waar een uitbreiding van Beilen zou kunnen landen. <u>Dit vanuit het algemene woondoel: betaalbare duurzame woningen voor starters, senioren en jonge gezinnen en passend in de omgeving.</u> Dit project is er op gericht om <u>één of meerdere</u> locaties <u>in Beilen Oost</u> aan te wijzen met daarbij een woningbouwprogramma (aantallen, soort woningen, prijscategorie) o.b.v. De Woonvisie Midden-Drenthe (stuk wordt geschreven).	
<b>Ambtelijk opdrachtgever:</b> naam	<b>Projectcoördinator:</b> naam
<b>Bestuurlijk opdrachtgever: Dennis Bouwman</b>	<b>Bestuurlijk projectadviseur:</b> naam
	<b>Projectleider:</b> naam
<b>Betrokken portefeuillehouder(s): Dennis Bouwman, Jan Schipper</b>	
<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 er op gericht om Beilen uit te gaan breiden en hiervoor 1 of 2 locaties aan te wijzen. <u>Echter gaat het daarbij niet alleen om het toevoegen enkel om woningbouw 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 op Beilen-Oost.</u>	
<b>Urgentie</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 worden verwerkt in de woonvisie van Midden-Drenthe.	
<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	

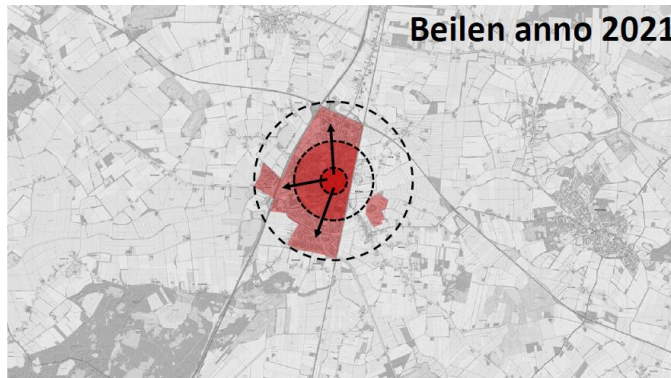
kern Beilen heeft. Het gaat om de planperiode tot 2030. De categorieën, woningtypes en prijsklassen volgen uit de Woonvisie.

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

De gemeenteraad van Midden-Drenthe heeft op 14 december 2023 één of twee locaties aangewezen voor woningbouw 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 [nog een ander kaartje? Naar Beilen Oost staan er geen pijlen? En nu nog wel de uitbreiding aan de andere kant van de A28. naam kun jij een ander, vergelijkbaar kaartje maken?](#)



Planning van het project → naam maakt deze. [Als bijlage erbij doen? Conform opzet CD?](#)

**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
- Raamovereenkomst prestatieafspraken
- Regionale afspraken woningbouw
- Grondprijzenbeleid
- Richtlijn kostenverhaal
- Uitritten beleid
- Beleid openbare verlichting
- LAS/LUA
- Grondbeleid
- Leven lang Ruimte
- Visie op Beilen inclusief stationsgebied (opdracht nog wegzetten, link met wervend duurzaam perspectief en ruimtelijk kader) [wat is dat?](#)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijk kader document (wordt opgepakt door <input type="text" value="naam"/>), <u>wat voor document is dit?</u></li> <li>• Watertakenplan</li> <li>• Ruimtelijke landschapsbeleid <u>concrete documenten?</u></li> <li>• Duurzaamheid, laadpalen</li> <li>• Leefklimaat (GGD) RES 2022, Energiebeleid/ Duurzaamheidsbeleid</li> <li>• GVVP (verkeersstromen onderzoek)</li> <li>• BIDbook</li> <li>• Fietspaden beleid/fietsplan</li> <li>• Speeltuinenbeleid/ beleid spelen</li> <li>• Beleid hogere en klein windmolens</li> <li>• Koersnotitie economie (evaluatie)</li> <li>• Koersnotitie vrije tijdseconomie</li> </ul>	
<p><b>Project Budget:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat is het verwachte projectbudget? → hier komt een uitgebreidere raming voor inclusief interne uren.</li> <li>• Geef de dekking; is het opgenomen in de begroting? → komt z.s.m.</li> </ul> <p>Noot: Ook rekening houden met onvoorzien, interne uren, externe onderzoeken/inhuur, onderhoudskosten door areaaluitbreiding/vermindering. <b>*Verder uit te werken in het Plan van aanpak</b></p>	<p><b>Budgetbeheerder (tbv Key2Finance)</b></p> <p>Naam: <input type="text" value="naam"/></p> <p>Inhuur gebiedsontwikkelaar: 2 dagen per week</p>
<p><b>Looptijd/harde deadline</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplande startdatum: januari 2023</li> <li>• Geplande einddatum: 14 december 2023</li> </ul>	
<p><b>Projectorganisatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Bouwman</li> <li>• De ambtelijk opdrachtgever is <input type="text" value="naam"/>, <input type="text" value="functie"/></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>• De projectorganisatie → nader verfijnen, eerste opzet is gemaakt. Denk hierbij aan: Stuurgroep (opdrachtgever en andere besluitvormers), klankbordgroep (bv. vertegenwoordigers van gebruikers, belanghebbenden of raad) en het projectteam (intern en eventueel extern)</li> </ul> <p><b>*Verder uit te werken in het Plan van aanpak:</b> namen projectgroep leden, klankbordgroep, stuurgroep, welke rol, voor hoe lang is iemand nodig, intern en extern, urenraming etc. <u>wanneer maken we dat? Heb je een voorbeeld? Kunnen wij alsvast deze in concept opstellen.</u></p>	
<p><b>Fasering, <u>werkwijze</u> en planning: <u>verwijzen naar een bijlage?</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Stap 0: Inventarisatie: Analyse bestaande documenten/kaders</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Kaders/onderliggende documenten en beleid, Eigendommen, Hinder bedrijven/spoort etc, Aanwezige infra, Energie/duurzaamheid, Planologie</u></li> </ul> </li> </ul>	

- Resultaat: Beknopte memo kerngegevens gebieden:
- Planning: 3 weken

- Stap 1.1: Wervend perspectief laten opstellen extern bedrijf (Land-ID?)
    - Nadruk ligt op meer dan alleen woningbouw, verhaal + identiteit creëren wat aansluit op woonvisie d.m.v. analyse van gebied en ontwerpend onderzoek.
    - Resultaat: Wervend en duurzaam perspectief voor Beilen:
    - Planning: : 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?
  - Stap 1.2: Financiële haalbaarheid
    - De landschappelijke plannen uit stap 1.1 worden doorgerekend, het opstellen van (een) normatieve grondexploitatie(s).
    - 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-Oost, 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-Oost
    - Planning: 2 weken opstellen, 4 weken bestuurlijk proces
  - Stap 4: Voorstel in gemeenteraad ter besluitvorming
- Bovenstaande planning is op hoofdlijnen. Meer uitgewerkte planning is in de maak.

**\*Verder uit te werken in het Plan van aanpak:**

Planning/omschrijving van de verschillende fases/stappen in het project. Wat zijn momenten van heroverweging (go/ no go momenten) die kunnen leiden tot besluitvorming college/raad over voortzetten of bijstellen project. (Let op! Planning college-, commissie- en raadsvergaderingen)

Verwerk deelresultaten/mijlpalen in de planning.

**Risico's**

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

**\* Verder uit te werken in het Plan van aanpak:**

Wat zijn de risico- en succesfactoren? Welke beheersmaatregelen kun je daarop zetten. .

**Communicatie**

- Bestuurlijke afstemming

- Vanwege vertrouwelijkheid proces, wordt participatie beperkt tot bestuur, ambtelijke organisatie en provincie Drenthe

**\* Verder uit te werken in het Plan van aanpak:** Interne en externe communicatie; wanneer en met wie, college en raad, hoe vaak bij elkaar komen, pers etc ...

### **Monitoring en evaluatie**

- Onder het kopje “fasering & planning” is ruimte ingebouwd voor bestuurlijke aspecten. De concrete invulling wordt nader uitgewerkt. Hier wordt ook de bestuurlijke afstemming/besluitvorming meegenomen.
- 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 grexen met toelichtende memo
- Resultaat stap 2: beknopte memo met ontwikkelstrategie per locatie
- Resultaat stap 3: beknopt document ([startnotitie, nu al inhoudsopgave opnemen?](#)) te besluitvorming voor gemeenteraad waarmee 1 of 2 locaties voor woningbouw worden aangewezen.

**\*Verder uit te werken in het Plan van aanpak:** Hoe ga je rapporteren en evalueren? Wanneer en hoe vaak ga je rapporteren (maandelijks of bij mijlpalen/bijzonderheden)? Wat heb je daarvoor nodig; welk systeem, welke gegevens?

**Ondertekening d.d.**

**Bestuurlijk opdrachtgever  
Projectleider**

**Ambtelijk opdrachtgever**