

CONCEPT

Projectopdrachtformulier

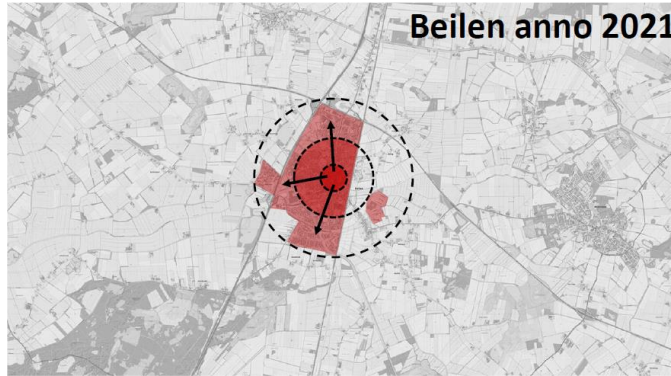
Vastgesteld op: [ddmmjjjj]

Titel/Naam project: Aanwijzen woningbouwlocatie(s) Beilen	
Datum: 10-11-2022	Zaaknummer:
Opdrachtomschrijving (hele korte samenvatting van de opdracht): 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 er op gericht om één of meerdere locaties in Beilen Oost aan te wijzen met daarbij een woningbouwprogramma (aantallen, soort woningen, prijscategorie) o.b.v. De Woonvisie Midden-Drenthe (stuk wordt geschreven).	
Ambtelijk opdrachtgever: naam <input type="text"/>	Projectcoördinator: naam <input type="text"/>
Bestuurlijk opdrachtgever: Dennis Bouwman	Bestuurlijk projectadviseur: naam <input type="text"/>
	Projectleider: naam <input type="text"/>
Betrokken portefeuillehouder(s): Dennis Bouwman, Jan Schipper	
Aanleiding/vraag 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. 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 en indien strategische locaties in Beilen.	
Urgentie 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.	
Doel 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



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 → herzien en strategische delen opnemen in wervend een duurzaam perspectief voor Beilen
- Ruimtelijk kader document → wordt gemaakt
- Watertakenplan
- Landschapsbeleid
- Duurzaamheid, laadpalen
- Leefklimaat (GGD) RES 2022, Energiebeleid/ Duurzaamheidsbeleid: naam
- GVVP (verkeersstromen onderzoek)
- BIDbook
- Fietspaden beleid/fietsplan: (nog) niet aanwezig
- Beleid hogere en klein windmolens
- Koersnotitie economie (evaluatie)

Project Budget:

- Voorlopige raming 02-01-2023:

Budgetbeheerder (tbv Key2Finance)

Naam: naam

<p style="text-align: center;">budget</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dekking gelden programma wonen 	
<p>Looptijd/harde deadline</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geplande startdatum: januari 2023 • Geplande einddatum: 14 december 2023 	
<p>Projectorganisatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Bouwman • De ambtelijk opdrachtgever is naam , functie • Projectcoördinator: naam • Gebiedsontwikkelaar: naam Rol: aanjager, proces begeleider, regievoering op proces. • Bestuurlijk projectadviseur: naam • Projectleider: naam • Provincie Drenthe: provinciaal adviseur • Stuurgroep: D. Bouwman, naam , naam , naam • Projectgroep basis: naam , naam , naam , naam , provinciaal adviseur, flexibele schil o.b.v. benodigd specialisme. 	
<p>Fasering, werkwijze en planning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stap 0: Inventarisatie: Analyse bestaande documenten/kaders <ul style="list-style-type: none"> ○ Kaders/onderliggende documenten en beleid, Eigendommen, Hinder bedrijven/spoort etc, Aanwezige infra, Energie/duurzaamheid, Planologie ○ Resultaat: Beknopte memo kerngegevens gebieden: ○ Planning: 3 weken • Stap 1.1: Wervend perspectief laten opstellen extern bedrijf (<i>Land-ID</i>) <ul style="list-style-type: none"> ○ Nadruk ligt op meer dan alleen woningbouw, verhaal + identiteit creëren wat aansluit op woonvisie d.m.v. analyse van gebied en ontwerp 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 met bestuurlijke beslis/contactmomenten wordt gemaakt.

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
- 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. 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 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