

Gemeente Almelo

Projectopdracht

Ontwikkellocatie Parkbuurt



Inhoud

1. PROJECTDOEL EN RESULTATEN.....	2
1.1 Aanleiding en achtergrond	2
1.2 Werkgebied	2
1.3 Opdracht, doelstelling en resultaat.....	2
1.4 Scope/ projectafbakening	4
2. PLANNING EN FASERING	5
3. PROJECTSTURING EN MIDDELEN	6
3.1 Organisatie	6
3.2 Financiën (Geld)	8
3.3 Risico's en beheersmaatregelen	9
3.4 Communicatie.....	9

Voor akkoord:

Projectleider	Patrick Jonkman	
Bestuurlijke opdrachtgever	Eugène van Mierlo	
Ambtelijke opdrachtgever/budgethouder	Alex Langius	
Zaaknummer JOIN	DCS - 2280782	
Projectnummer/boekingsnummer	810016 / 299313	

1. PROJECTDOEL EN RESULTATEN

1.1 Aanleiding en achtergrond

Aan de noordrand van Almelo ligt de toekomstige woningbouwlocatie 'Parkbuurt'. Al in 2014 is er door een projectgroep nagedacht over de gewenste invulling van het plan. Hoofdvraag van dat onderzoek was om te ontdekken wat voor soort woonwijk hier gebouwd zou moeten worden om een goede aansluiting te vinden bij potentiële kopers. De locatie Parkbuurt is nu weer naar voren gekomen als woningbouwlocatie i.v.m. de woningbouwopgave en het gegeven dat op deze locatie een bestemming wonen geldt voor het gebied. Daarnaast zijn er voor het gebied Aalanderveld (waar de Parkbuurt deel vanuit maakt) versnellingsgelden aangevraagd. Deze projectopdracht zorgt ervoor om de locatie Parkbuurt tot ontwikkeling te laten komen en onder welke voorwaarden zodat deze aangeboden kan worden aan marktpartijen.

1.2 Werkgebied

De locatie is gelegen aan de noordrand van Almelo. Het gebied wordt momenteel gekenmerkt door haar natuurlijke omgeving en het agrarische productielandschap. De locatie is gelegen aan de Aadijk; een oude culturele overgang in het landschap. Hier vormt zich de overgang van het noordelijke lager gelegen jonge veenontginningslandschap en de iets hoger gelegen uitloper van het Twentse beekdal-dekzandlandschap ten zuiden ervan. De planlocatie Parkbuurt Noord ligt aan deze zuidkant van de Aadijk. Aan de oostkant van de locatie ligt het Meulenbelt, waar het verzorgingshuis 'Meulenbelt' is gevestigd. Aan de zuidkant grenst de locatie aan de Bleskolk, een natuurlijk ven.

1.3 Opdracht, doelstelling en resultaat

1.3.1 Opdracht:

Voer regie op de verkenning om te komen tot een ontwikkelperspectief van het gebied zoals aangegeven op onderstaand kaartje, aangeduid als 'plangebied'. Uitgangspunt hierbij is de huidige aanwijzing met bijbehorende bestemming wonen.

Het inrichtingsplan met ruimtelijk kader/uitgangspunten komt tot stand door betrokkenheid van verschillende (vak)disciplines. In het programma van eisen wordt het gebiedsprofiel, woonprogramma, ontwikkelprincipe, ontsluiting, klimaatopgaven etc. bepaald. Dit wordt duidelijk door de ambities en doelen uit de omgevingsvisie te vertalen en die voor het hele gebied te benoemen voorzover deze passen in het geldende bestemmingsplan.

De uitwerking zal uiteindelijk in de markt worden gezet (verkoop) waarvoor ontwikkelaars worden uitgenodigd om hierop te reageren.

Plangebied



[Waterrijk Almelo fase1 \(ruimtelijkeplannen.nl\)](http://Waterrijk_Almelo_fase1_(ruimtelijkeplannen.nl))

Legenda	
	Groen
	Water
	Wonen
	Woongebied

1.3.2 Doelstelling:

Het doel van deze projectopdracht: inrichtingsplan met ruimtelijk kader/uitgangspunten voor woningbouwontwikkeling van ca. 135 woningen op de locatie Parkbuurt en op basis van het huidige geldende bestemmingsplan. Deze ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave in Almelo waarbij zoveel mogelijk rekening zal worden gehouden met de omgevingsvisie, woonvisie en uitvoeringsagenda en waarbij in ieder geval de onderstaande principes aan de orde komende:

- Aantrekkelijk wonen in de Parkbuurt;
- Aandacht voor verkeer (auto, fiets), groenstructuur en ontsluiting naar de binnenstad;
- Een openbare ruimte, die aansluit op het beoogde gebruik en sfeer van het plangebied;

1.3.3 Resultaat

Het resultaat van deze projectopdracht is een inrichtingsplan met ruimtelijk kader/uitgangspunten voor de locatie Parkbuurt voor de realisatie van ca. 135 grondgebonden woningen. Hiervoor wordt een verkenning opgesteld met daarin een afweging van meerdere varianten leidend tot een stedenbouwkundig/ruimtelijke programma van eisen en een afgerond financiële haalbaarheidsstudie. Zaken zoals de realisatie van wegen, groen, water, verlichting, duurzaamheid etc. worden in de verkenning meegenomen.

Kaders zijn:

- een levendig parkbuurt met een eigen karakter, waar naast wonen aansluiting wordt gezocht met de bleskolk;
- een goede verbinding met de binnenstad;
- aandacht voor mobiliteit (parkeren, rijden) afgestemd op binnenstedelijk wonen en werken;
- gebruik maken van de bestaande openbaar groen en invulling geven aan water/klimaatopgaven;
- beeld/uitstraling van de straat (openbare ruimte) is aangepast aan de nieuwe identiteit en het gebruik;
- (mogelijk) plek is voor maximaal 4 woonwagens.

1.4 Scope/ projectafbakening

Het project omvat de voornoemde verkenning van ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Parkbuurt.

In het project worden met de volgende kaders rekening gehouden:

- Het huidige beleid en de bijbehorende beleidsambities (woonvisie, beleidsplan openbare ruimte, duurzaamheid, klimaatadaptatie, parkeernormen, grondbeleid etc.);
- Andere relevante zaken die in het coalitieakkoord worden genoemd zoals:
 - o Woningbouwopgaven
 - o Zelfbewoningsplicht
 - o Verschillende woonvormen
 - o Alle woningen zijn energieneutraal
 - o Verschillende typologieën voor de doelgroep (middensegment)

Scope

wat wel

- Opstellen en besluitvorming voorbereiden van inrichtingsplan met ruimtelijk kader/uitgangspunten
- Visie op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte voor het plangebied
- Definitieve besluitvorming over verschillende beleidsuitgangspunten (verkeer, water enz.)
- Ophalen commitment voor de plan/visie bij diverse stakeholders en dit indien nodig vastleggen in b.v. een intentieovereenkomst
- Op basis van uitkomsten de (verschillende) ontwikkellocatie in de markt aanbieden
- Uitvoering op basis van geldende beleidsplan

wat niet

- Uitvoering inrichtingsplan openbare ruimte
- Onderzoek naar alternatieve/aanvullende mogelijkheden vanuit andere programma's

2. PLANNING EN FASERING

Projectfase	Inhoud	Doorlooptijd
Initiatiefase	❖ Kick-off projectteam ❖ Behandelen stuurgroep ❖ Stedelijke ontwikkeling ❖ Schrijven en laten vaststellen van deze projectopdracht door het college en aanvragen voorbereidingskrediet	november '22 tot februari '23
Definitiefase	❖ Onderzoek en analyse (stakeholdersanalyse, inventarisatie beleid, (eventueel) bestaande afspraken) ❖ Eventueel (laten) opstellen communicatieplan ❖ Uitvoeren diverse (ruimtelijke) onderzoeken ❖ Collegebesluit vaststellen ontwikkelvisie en -strategie ❖ Financiële kaders en uitgangspunten (exploitatie)	januari '23 tot augustus '23
Ontwerpfase	❖ Vaststelling verkenning/ontwikkelvisie en -strategie go no go volgende fase	september '23
Vorbereidingsfase	❖ Doorlopen van de nodige procedures om de locatie in de markt te zetten en aan te bieden aan projectontwikkelaars; ❖ Verkoopprocedure ❖ Overeenkomst(en) sluiten	September '23 tot December '23
Uitvoeringsfase	❖ Actualiseren risicomodel ❖ Bouwrijp maken ❖ Opleveren van uitgeefbare grond ❖ Start bouw ❖ Woonrijp maken	2024 – ev.
Afrondingsfase	❖ Actualiseren risicomodel ❖ Oplevering openbare ruimte aan gemeente (voorbeheer en onderhoud)	

3. PROJECTSTURING EN MIDDELEN

3.1 Organisatie

Projectleider

De projectleider is eerste aanspreekpunt voor het project en is verantwoordelijk voor het behalen van punt 1.3.3 genoemde resultaten en daarbij het bewaken van de planning/voortgang, financiën, kwaliteit, communicatie, informatie, organisatie en risico's.

Via beslisdocumenten en regelmatig overleg legt de projectleider verantwoording af aan de ambtelijk opdrachtgever. De projectleider heeft een sterke focus op samenwerking en resultaat.

De projectleider stuurt het projectteam aan en is verantwoordelijk voor het agenderen van het project op de agenda van de stuurgroep prioritaire gebieden en stadsontwikkeling.

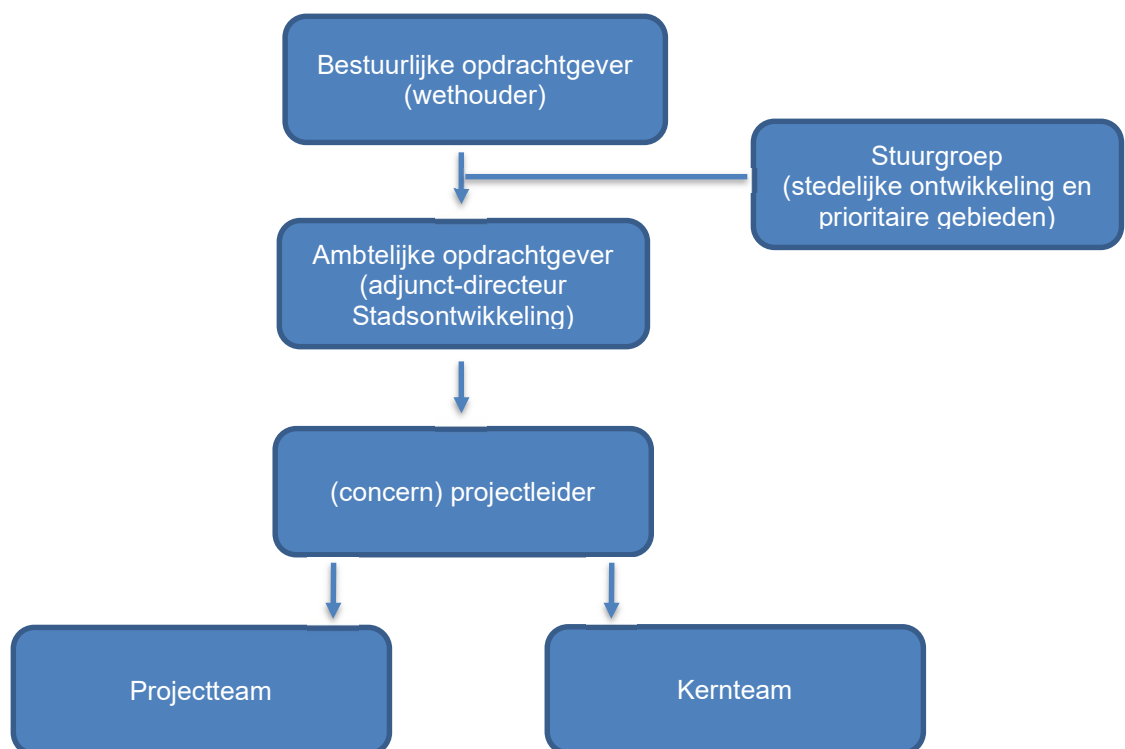
Opdrachtgevers

Eens in de 3 weken vindt overleg plaats over de voortgang met de ambtelijke opdrachtgever.

Met de bestuurlijke opdrachtgever vindt eens in de 5 tot 6 weken overleg plaats.

Wethouder van Mierlo is de bestuurlijke opdrachtgever en is binnen het college verantwoordelijk voor de realisering van de opdracht.

De adjunct-directeur stadsontwikkeling is ambtelijk opdrachtgever en formuleert samen met de opdrachtnemer/projectleider de opdracht en het te behalen resultaat. Hij volgt kritisch of het gevraagde resultaat wordt opgeleverd en of het voldoet aan de geformuleerd doelstellingen.



Projectgroep / kernteam

De projectgroep en/of kernteam komt op initiatief van de projectleider bijeen om het project inhoudelijk te bespreken. De belangrijkste rol van de projectleden is het uitwisselen/aandragen/verwerken van relevante informatie(adviseren). De leden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het resultaat en integrale totstandkoming.

Het kernteam bestaat uit de projectleider, stedenbouwkundige en jurist vastgoed. In het projectteam zitten specialisten uit alle relevante disciplines en bestaat uit:

- Projectleider
- Projectondersteuning
- Groen
- Water/klimaat
- Civiel
- Openbare ruimte
- Milieu
- Mobiliteit (verkeer/parkeren)
- Ruimtelijke ontwikkeling
- Wonen
- Planeconoom
- Inkoop/aanbesteden

Daarnaast zullen een aantal collega's agenda lid zijn zodat zij aangehaakt zijn bij het project, het gaat dan om de volgende disciplines:

- Communicatie
- Financiën
- Vastgoed
- Wijkregie
- Bestuursadviseur(s)

3.2 Financiën (Geld)

Raming Kosten		
Projectnaam	Parkbuurt	
<i>Product/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>
Vastgoed	300	€ 34.800
1.1 Inmeten, (concept) overeenkomsten enz.	300	€ 34.800
Stedenbouw	500	€ 58.000
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.280
2.2 Stedenbouwkundig plan	300	€ 34.800
2.3 Inrichtingsplan (hoofdlijnen) Openbare ruimte	120	€ 13.920
Ruimtelijke Ordening	270	€ 62.350
3.1 Opstellen en procedure wijzigingsplan	90	€ 9.270
3.2 Opstellen en procedure exploitatieplan	180	€ 17.630
3.3 Bestemmingsplanprocedure woonwagens	150	€ 15.450
3.4 Onderzoeken bestemmingsplan – woonwagens		€ 20.000
Civiele en cultuur techniek	1.200	€ 112.800
4.1 Projectleider Uitvoering Fysiek	300	€ 30.900
4.2 Diverse disciplines zoals Mobiliteit, Groen en Water	900	€ 81.900
Planeconomie	450	€ 52.200
9.1 Planeconomie	450	€ 52.200
Communicatie	-	€ -
6.1	pm	€ -
Inkoop/contractmanagement	250	€ 22.750
7.1	250	€ 22.750
Management	1.100	€ 117.100
8.1 Projectleider	800	€ 92.800
8.2 Projectondersteuner	300	€ 24.300
Onvoorzien	-	€ 40.000
9.1 Ca 10% van totaal		€ 40.000
Totaal	3.820	€ 500.000

In bovenstaande tabel zijn de kosten voor deze fase uitgewerkt (tot en met december 2023) en is tot stand gekomen op basis de standaard rekenmodel plankosten van de VNG en de op dit moment

actuele uurtarieven (gemeente Almelo) van de verschillende expertises.
Bovenstaande geraamde kosten zullen uiteindelijk ten laste komen van de verkoopopbrengsten.

3.3 Risico's en beheersmaatregelen

De voorlopige en grootste risico's zijn in onderstaand schema aangeven. Met de projectgroep zal elke fase een risicosessie plaatsvinden waarin mogelijke risico's worden geanalyseerd en beheersmaatregelen worden bedacht.

Risico	Effecten	Maatregel	Wanneer / door wie
Marktwijzigingen (bouwkosten)	Kosten hoger	Gebruik maken van subsidie mogelijkheden	PL/AOG
Instabiele woningmarkt	Geen afnemende partijen	Tijdelijk uitstel start	PL/AOG/BOG
Onvoldoende draagvlak politiek	Vertraging besluitvorming	Frequente terugkoppeling naar college en op tijd betrekken en informeren raad.	AOG/BOG/B&W
Gewijzigde regelgeving/beleid	Langere doorlooptijd	Inpassen nieuwe regelgeving/beleid	PT
Onvoldoende/bepaald beschikbaar projectteamleden	Onvoldoende continuïteit, langere doorlooptijd	Externe inhuur	AOG/PL/Teammanagers
Financiële dekking (Bepaald/geen budget)	Vertraging	Beschikbaar stellen krediet/budget	PL/AOG/Raad

3.4 Communicatie

De projectleider geeft de voortgang van het project weer in voortgangsrapportages en bespreekt de voortgang gevraagd en ongevraagd met de opdrachtgever(s) en het kernteam. Door middel van vertegenwoordigers in de projectgroep blijven diverse disciplines voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.