

Projectplan Spui



Spui

Projectplan Spui

Spui

Colofon			
Versie: 0.1		Status: Definitief	
Rol	Functie:	Naam:	Vrijgave:
Opsteller	Projectadviseur	Frederik Lokker	
Beoordelaar	Projectleider	Marjan Klein	
Vrijgave	Regisseur	Paul Rijken	
Vaststelling	College van B&W	Marco Goedknecht	

Project
Ten behoeve van
Status
Datum
Kenmerk

Spui
Gemeente Albrandswaard
Definitief
2 september 2014
76328 Verseon

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Planhistorie.....	3
1.2 Doel projectplan	3
2 Projectbeschrijving	4
2.1 Ligging projectgebied	4
2.2 Kenmerken	4
2.3 Projectresultaat.....	5
2.4 Opdrachtresultaat	5
3 Projectanalyse	6
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Communicatie	6
3.3 Financiën	7
3.4 Juridisch.....	7
3.5 Ruimtelijke Ordening.....	9
3.6 Civieltechnisch.....	10
3.7 Woningmarkt.....	10
3.8 Conclusie	11
4 Projectproces.....	12
4.1 Waarom, wat en hoe?.....	12
4.2 Geld	12
4.3 Organisatie	13
4.4 Tijd	14
4.5 Informatie en Communicatie	14
4.6 Kwaliteit.....	15
4.7 Risico's.....	15
5 Bijlage:	16
Grondexploitatie	16

1 Inleiding

Het voorliggende projectplan is een document waarmee opnieuw richting wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van het project Spui. Het uitgangspunt dat de gemeente het initiatief laat bij de ontwikkelende partij is gewijzigd. De gemeente presenteert met dit projectplan een eigen visie op de ontwikkeling van het gehele projectgebied Spui met zowel het gemeentelijk deel als ook het naastgelegen perceel van Houdstermaatschappij gebroeders W.G. en G.W. Geeve (verder: Geeve) en Stichting Beleggingsfonds LaTe. (verder: Late). Op basis van deze gewijzigde visie/uitgangspunten voor de locatie (waarbij de gemeente de ontwikkeling zelf oppakt) zijn er stappen benoemd om te komen tot een ontwikkelingsstrategie.

1.1 Planhistorie

In 2003 is het terrein van het busbedrijf Ringelberg door de gemeente aangekocht, met als doel de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen. Daarbij bestond vanuit de gemeente de wens om de woonomgeving in dit deel van Rhoon te verbeteren. Bovendien was deze locatie onderdeel van de benodigde uitbreidingsruimte voor wonen vanuit de woningbouwopgave van de Stadsregio. Bij de verwerving van het terrein is er rekening gehouden met een opgave van sanering van de bodemverontreiniging.

Vanaf 2003 is de planontwikkeling gaan lopen. Medio 2007-2008 gaf bouwbedrijf Geeve (hierna te noemen Geeve) aan dat zij mogelijkheden zagen om het Ringelberg terrein en zijn eigen gronden te ontwikkelen. Daarna is er een burgerparticipatietraject gestart om samen met de buurt een gedragen plan te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Rhoon Dorp", welke is vastgesteld in 2009. Vervolgens is op 12 juli 2011 een overeenkomst gesloten met Geeve. Deze overeenkomst liep uiteindelijk tot medio 2012, waarna de conclusie werd getrokken dat het planconcept met waterwoningen niet haalbaar is. Volgens Geeve vanwege hoge kosten en marktrisico's van dit type woningen. Hierbij leek het plan wel haalbaar te zijn zonder de waterpartijen en met de toevoeging van zorgwoningen. Tijdens de vervolgfase heeft Geeve de invulling van het water omgezet naar groen en de mogelijkheid gecreëerd om aan de westkant zorgwoningen te realiseren. In juni 2013 waren er nog geen concrete afspraken, waarop de gemeente heeft besloten om de samenwerking te beëindigen en de ontwikkeling zelf verder op te pakken.

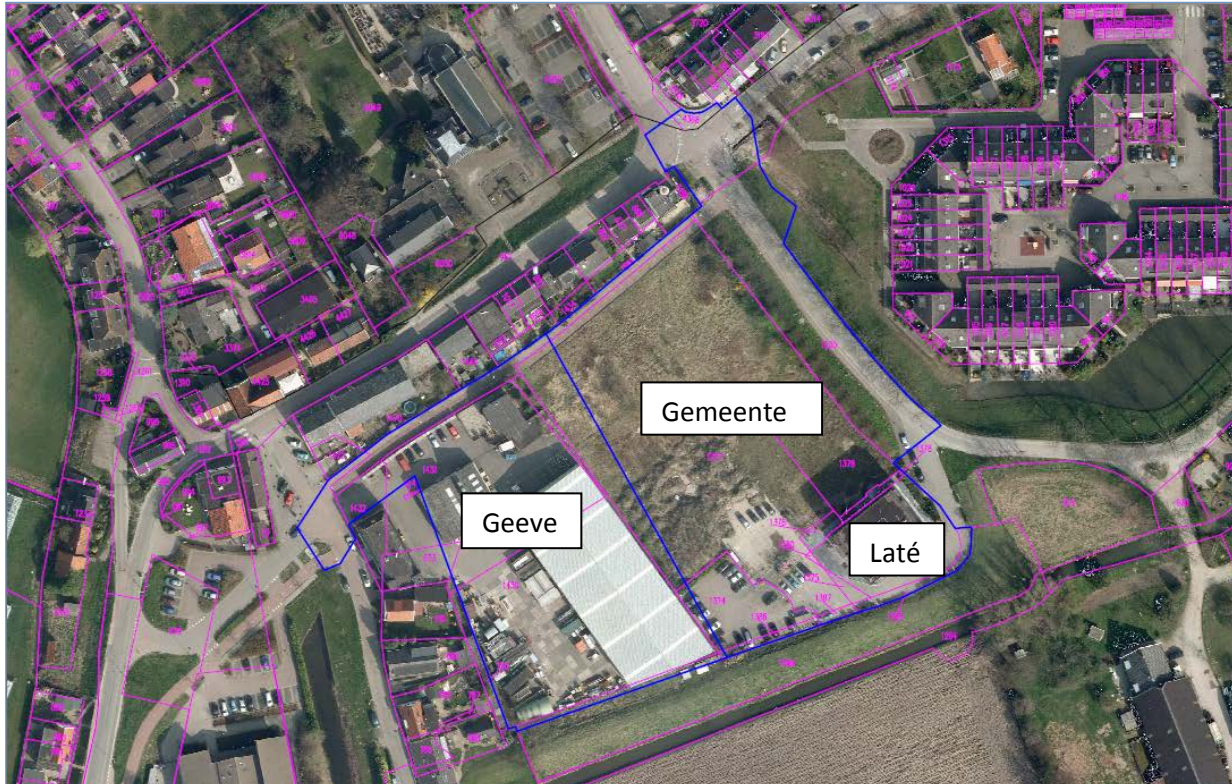
1.2 Doel projectplan

Doordat het ingeslagen samenwerkingstraject met Geeve niet tot de gewenste ontwikkeling heeft geleid, is het plan stil blijven liggen. Aangezien de woningmarkt continue in beweging is, wil de gemeente nu bepalen of de huidige uitgangspunten van o.a. het bestemmingsplan nog actueel zijn en voldoen aan de actuele woningmarktbehoefte. Dit projectplan is een startdocument waarmee richting wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Spui. Hierin zijn onder meer het projectgebied, een projectanalyse, het projectproces beschreven alsook de vervolgstappen om te komen tot een realistische, gedragen en haalbare ontwikkelingsstrategie.

2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging projectgebied

Het plangebied Spui, zoals aangegeven op onderstaande luchtfoto, is omsloten door de Essendijk, Dorpsdijk en Havendam. Op deze kaart zijn met blauwe lijnen de kadastrale grenzen van het plangebied weergegeven. De gemeentekavel is het rechterdeel, Laté (erfpacht)terrein is rechtsonder gevestigd en het (erfpacht)terrein van Geeve is het linkerdeel.



Kaart: Locatie Spui

2.2 Kenmerken

De kenmerken van dit project worden onder meer bepaald door het vastgestelde bestemmingsplan (2014) en de diverse stedenbouwkundig schetsen van onder meer Klunder Architecten en Kuiper Compagnons uit 2007 en 2008. Het project heeft daarbij de volgende kenmerken:

- De gronden Ringelberg zijn in 2003 aangekocht. De planontwikkeling loopt sinds die tijd (ca. 11 jaar).
- Het plangebied kent drie grondeigenaren, te weten de gemeente Albrandswaard, Geeve (Erfpacht) en Laté (Erfpracht).
- Op het gemeentelijke terrein is er grotendeels sprake van bodemverontreiniging.
- In het bestemmingsplan is een maximum opgenomen van 50 woningen.
- In een oude intentieovereenkomst met Geeve is als basis 46 woningen opgenomen.

2.3 Projectresultaat

Het uiteindelijke projectresultaat is de realisatie van een kwalitatief goede nieuwbouwwijk met ca. 40 – 50 woningen op de locatie Spui en een geoptimaliseerd resultaat vanuit de grondexploitatie.

2.4 Opdrachtresultaat

Het projectplan is een product aan het begin van de definitiefase. In deze definitiefase wordt een ontwikkelstrategie opgesteld die aan het einde wordt opgeleverd met de volgende documenten:

- stedenbouwkundig ontwerp
- verwervingsanalyse
- woningmarktanalyse
- geactualiseerde grond- en opstalexploitatie
- communicatieplan.

3 Projectanalyse

3.1 Algemeen

Om het project Spui verder tot ontwikkeling te brengen, is het van belang om te inventariseren hoe het huidige projectkader en de uitgangspunten tot stand zijn gekomen. Dit is gedaan aan de hand van de betrokken disciplines op het gebied van Privaat en RO juridisch aspecten, Planeconomie, Civiele Techniek, Stedenbouw, Markt en commercie en Communicatie. De centrale vraag die daarbij is gesteld is: Wat is er reeds bekend over de locatie en wat moet er nader onderzocht worden om tot een marktgerichte ontwikkeling te komen. Daaruit zijn voor alle vakdisciplines conclusies getrokken en vervolgstappen gedefinieerd. De uitgangspunten zijn hieronder weergegeven.

3.2 Communicatie

Gemeente

De gemeente heeft diverse belangen bij de ontwikkeling van een plan op de locatie Spui. Het eerste belang betreft de reden waarom de gemeente in het verleden is overgegaan tot verwerving van het terrein: het saneren van bedrijfsactiviteiten nabij woonbebouwing en deze woonbebouwing richting de Essendijk afzomen. Om dit doel te verwezenlijken zou ook de locatie Geeve herontwikkeld moeten worden, conform het bestemmingsplan. Daarnaast is er het financiële belang dat de gemeente heeft. De gemeente heeft inmiddels een boekwaarde opgebouwd van ca. € 1.390.000, wat jaarlijks aan rente ca. € 60.000 kost. Tot slot is er het maatschappelijke belang. Het huidige ontwerp voor een woningbouwontwikkeling binnen het plangebied is tot stand gekomen in overleg met (afgevaardigden van) betrokken omwonenden. Tevens heeft de gemeenteraad ingestemd met een woningbouwontwikkeling middels de vaststelling van het bestemmingsplan "Rhoon Dorp" waarin woningbouw op deze locatie wordt voorzien.

Het belang van de gemeente is om de woon- en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De gemeente heeft veel energie gestoken in het opstellen en communiceren van het huidige ruimtelijke kader. Daarnaast draagt de gemeente de kosten voor het eigendom van de Ringelberg gronden. Het is daarom van belang om deze ontwikkeling te realiseren. Hiervoor is het van belang dat er duidelijkheid komt over de samenwerking met en medewerking van de belanghebbenden in het plangebied.

In februari 2014 heeft er een gesprek plaatsgevonden met LaTe waarin deze partij heeft aangegeven graag op korte termijn een kwalitatieve impuls van het gebied gerealiseerd te willen zien.

Omwonenden

Het stedenbouwkundig plan waarop het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd, is in samenwerking met de omwonenden tot stand gekomen. Omwonenden zijn betrokken geweest bij het plan waarin het water een belangrijke drager was (vertaald in het bestemmingsplan van 2009). De omwonenden hadden daarbij een actieve kartrekker die ook een directe buurman is van het plangebied.

De omzetting van water naar groen in het nieuwe bestemmingsplan (2014) geniet niet de voorkeur. Dit is door hen ook aangegeven op de informatieavond die de gemeente op 18 februari jl. voor omwonenden heeft georganiseerd.

Een ander belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan zijn de doorkijken naar het achtergelegen gebied. Een grof gewijzigd plan zou kunnen stuiten op grote weerstand bij de bewoners. Het is voor de omwonenden van belang dat de locatie wordt ontwikkeld. Het beëindigen van de bedrijfsactiviteit zal de omwonenden een verbetering van woon- en ruimtelijke kwaliteit opleveren. De omwonenden zijn in staat gesteld om mee te denken over het huidige kader dat in het bestemmingsplan is geboden. Hierin zijn eisen op het gebied van parkeren en doorkijken naar het buitengebied opgenomen.

Conclusie en vervolgstappen

Het betreft een project waarbij relatief veel partijen zijn betrokken. Er zijn afspraken gemaakt en toezeggingen gedaan. De omwonenden hebben zelfs de basis gelegd voor het stedenbouwkundig plan dat vertaald is in het bestemmingsplan. De gemeente heeft veel energie gestoken in het tot stand brengen van het huidige plan. Dit plan is geformaliseerd in het bestemmingsplan.

Bij de vervolgentwikkeling kan het vanwege draagvlak interessant zijn om een communicatiestrategie te volgen waarbij de voormalig initiatiefnemers worden geïnformeerd over de nader uit te werken ontwikkelstrategie. Daarnaast is het van belang dat de keuzes met betrekking tot de integrale ontwikkeling van alle gronden of gefaseerde ontwikkeling op een eenduidige manier met deze partijen wordt gecommuniceerd.

Het is van belang, wanneer er een definitieve keuze is gemaakt, om met de huidige kaders door te gaan of het bestemmingsplan aan te passen, een keuze te maken of de omwonenden de mogelijkheid krijgen om te participeren in de planvorming of worden geïnformeerd over de gang van zaken.

3.3 Financiën

Aan de hand van een normatieve programmering is een grondexploitatie opgesteld, welke een negatief resultaat heeft. Gelet op de laatste inzichten (MPO 2014), is er een tekort ontstaan op het project Spui van -€ 770.000,-. Dit is voor alleen het gemeentelijke grondeigendom, dus zonder de locatie van Geeve erbij. Hierbij is tevens uitgegaan van ruimere kaders van het bestemmingsplan, vanwege de opgenomen mogelijkheid van het wijzigingsbesluit. Het tekort is opgebouwd uit grondkosten, zoals de verwervingswaarde uit 2003 en de rente- en plankosten sinds die tijd. Het bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig woningbouwplan uit de periode 2007-2008. De woningmarkt is sinds die tijd veranderd en daarom is het goed om nu in te spelen op de actuele woningmarktbehoefte. Aan de hand van een actuele marktanalyse willen wij het woningbouwplan optimaliseren en vervolgens de financiën hierop aanpassen.

3.4 Juridisch

Huidige situatie eigdommen

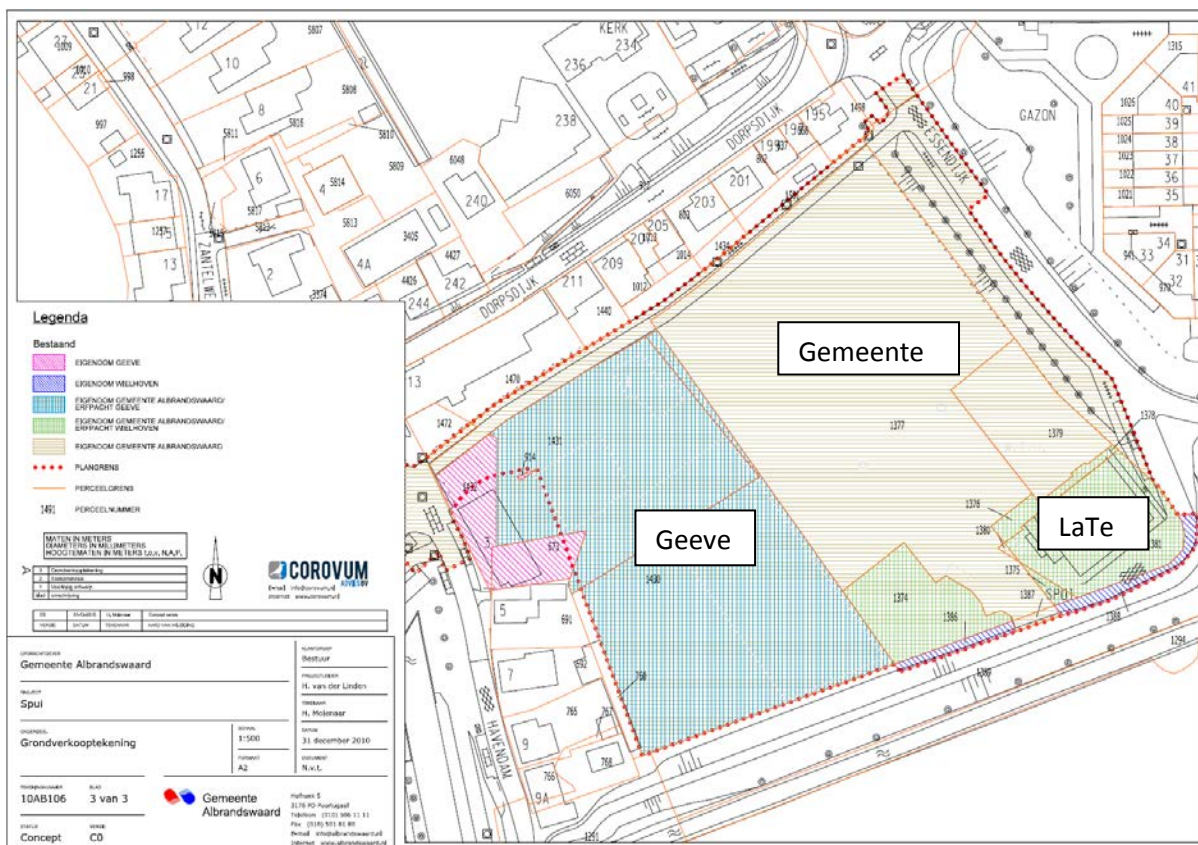
Het plangebied is geheel in eigendom van de gemeente. Echter zijn diverse percelen belast met altijddurende erfpacht (zakelijk recht) met als rechthebbenden Houdstermaatschappij gebroeders W.G. en G.W. Geeve en Stichting Beleggingsfonds LaTe. Geeve heeft naast de gemeente het grootste perceel in gebruik. LaTe heeft een perceel in gebruik waar het kantoorgebouw op is gebouwd en een klein perceel dat aan het perceel van Geeve grenst. LaTe gebruikt de gronden van de gemeente om te parkeren.

Perceel 1: Gebr. Wg en Gw Geeve:

Op het perceel van de Gebr. Gw. En Gw. Geeve bevindt zich een bedrijfswoning van de jaren '60 van de vorige eeuw tezamen met 2 bedrijfsloodsen van circa 3.225 - en 288 m². Het perceel is in gebruik ten behoeve van aannemingsbedrijf Geeve Bouw.

Perceel 2: Beleggingsfonds LaTe

Op het perceel van Beleggingsfonds LaTe staat een kantoorgebouw van ca. 1.108 m² BVO. Het andere perceel van LaTe is onbebouwd en in gebruik als parkeerterrein.



Eigendomkaart met percelen van Gemeente, Geeve en LaTe

Erfpacht en ontwikkeling

Vanwege de erfrechtsituaties van Geeve en LaTe kan het gehele gebied Spui voornamelijk niet in één keer worden gerealiseerd. Daarom is de volgende stap het bepalen van een ontwikkelstrategie. Echter een groot deel van het plan kan gerealiseerd worden op de gronden die de gemeente al volledig in eigendom heeft. Het kan interessant zijn om de ontwikkeling gefaseerd op te starten. Daarbij dienen verschillende zaken te worden nagegaan ten aanzien van het gebruik van de gronden en gebruikers. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van de grondontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie en vervolgstappen

De gemeente Albrandswaard gaat in deze definitiefase een ontwikkelstrategie bepalen. Gedurende dit proces blijft de gemeente open staan voor initiatieven uit de markt.

3.5 Ruimtelijke Ordening

Het bestemmingsplan Rhoon dorp is in juli 2014 vastgesteld door de Raad. Dit bestemmingsplan borduurt voort op het bestemmingsplan uit 2009. Daarbij is er vanwege voortschrijdend inzicht de mogelijkheid van een wijzigingsbesluit opgenomen met college B&W bevoegdheid. Dit vanwege de veranderende woning- en zorgmarkt in de afgelopen jaren. Door dit wijzigingsbesluit kan het bestemmingsplan worden gewijzigd en biedt het de flexibiliteit om in te spelen op de actuele woningmarktbehoefte.



Kaart bestemmingsplan Rhoon Dorp, juli 2014

Vanwege het geldige bestemmingsplan zijn er directe bouwtitels mogelijk gemaakt voor de opgenomen bouwblokken. Het is mogelijk om 50 woningen te realiseren met een goothoogte variërend van 6 tot 9 meter en een nokhoogte variërend van 9 tot 11-12 meter, afhankelijk van de locatie binnen het terrein. Het kantoor van LaTé heeft een kantoor bestemming gekregen. De bestemming Tuin maakt het mogelijk om gemeenschappelijke tuinen alsook privé tuinen te realiseren. Daarnaast is het mogelijk om water op deze bestemming te realiseren.

Voor het projectgebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Dit biedt ruimte om het functioneel en stedenbouwkundig kader aan te passen om in te spelen en aan te sluiten bij de actuele marktbehoefte.

3.6 Civieltechnisch

Op civiel technisch gebied is er een aantal studies uitgevoerd. Rapporten hiervan zijn aanwezig in het projectendossier. De conclusies van deze rapporten dienen nader uitgewerkt te worden, mede aan de hand van eventuele nieuwe inzichten van het programma en de stedenbouwkundige verkavelingen. Hierbij dient nader in gegaan te worden op de risico's en mogelijkheden op het gebied van civiele techniek voor deze locatie.

Water in het plangebied

De aanleg van de waterpartij is één van de redenen die is aangevoerd door Geeve waardoor het plan niet eenvoudig te ontwikkelen is. De niveaoverschillen van het maaiveld en de lastige doorstroming van het water naar omliggende terreinen zorgen ervoor dat er kostbare maatregelen moeten worden getroffen om het water aan te leggen en de kwaliteit van de waterpartijen te kunnen garanderen. Daarbij zijn er andere aspecten zoals het proces met het waterschap en de hoge eisen van waterschap Hollandse Delta, die de ontwikkelingsmogelijkheden van het planconcept met waterwoningen verzwaren.

Bodemverontreiniging

Uit onderzoek van Tauw blijkt dat het gemeentelijk terrein van Spui deels is verontreinigd. Sanering en verwijdering van de verontreiniging op de terreindelen waar gebouwen gepland zijn, is daarom gewenst. De risico's van verspreiding kunnen op basis van de huidige gegevens niet worden bepaald.

Tijdelijk beheer

Het voormalig Ringelterrein ligt nu al tijden braak en wordt soms gebruikt voor opslag vanuit de afdeling Beheer en Onderhoud. Daarnaast ontstaan er verschillende begroeiingen. Gelet op het onderhoud is het nodig om regelmatig te maaien in het gebied rond het kantoorpand van LaTé en de parkeerplaatsen.

Belangrijke civiele aandachtspunten die voor de ontwikkelstrategie nader uitgewerkt moeten worden zijn:

- Plan waterhuishouding en grondwaterstand ,
- Bodemkwaliteit: lengte heipalen en boren, trillen of schroeven.
- Kabels en leidingen: wat is aan ondergrondse infrastructuur aanwezig.

3.7 Woningmarkt

De gemeente heeft recent een onderzoek uitgevoerd naar de marktkansen voor woningbouw in geheel Albrandswaard. Deze woningmarktanalyse moeten nog worden vertaald naar de locatie specifieke woningdoelgroepen en kansen. Echter op basis van de marktverkenning is wel een stedenbouwkundige gebiedsanalyse gemaakt. Enerzijds is daarbij gekeken naar de mogelijkheden van de locatie op basis van de marktgerichte uitgangspunten. Anderzijds is er een analyse gemaakt op de mogelijkheden om dit woonmilieu te realiseren binnen het huidige kader van het bestemmingsplan. Dit wordt hieronder uiteengezet.

Er is door More For You een Profielschets Albrandswaard (2011) gemaakt en daarna is er een leefstijlen onderzoek uitgevoerd, genaamd "Marktgerichte Woningbouw" door Peeter Windt (2013). In beide onderzoeken zijn de bewoners profielen beschreven voor Albrandswaard. Met behulp van deze profielen kan een basis worden gelegd voor de marketing van het project: voor welke bewoners gaat er gebouwd worden. Het onderzoek heeft zich echter niet specifiek gericht op het projectgebied van het project Spui. Omdat tot nu toe het initiatief tot ontwikkeling bij de ontwikkelaar heeft gelegen, heeft de gemeente Albrandswaard nog geen expliciete doelgroep- en woningvisie voor de locatie Spui ontwikkeld.

Peeter Windt Conclusie

Het uitgevoerde algemene onderzoek geeft een totaal beeld van de woonbehoefte Albrandswaard. Er is echter onvoldoende informatie aanwezig om een specifieke invulling van de locatie Spui te kunnen onderbouwen. Er

moet dus een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd waarin op basis van een doelgroepenonderzoek een realistisch woningbouwprogramma wordt voorgesteld, voorzien van woningkenmerken en haalbare V.O.N. prijzen. Voor de locatie Spui moeten de volgende vragen nog beantwoord worden:

- Wat is de marktpotentie qua woningtypes en milieu van deze locatie?
- Voor welke doelgroepen is de locatie aantrekkelijk en wat zijn de woonwensen van de doelgroepen?
- Welk prijsniveau is gewenst per woningtype en ook haalbaar?

3.8 Conclusie

Vooralsnog heeft de gemeente het uitgangspunt om zelf het initiatief te nemen voor een eigen visie op de ontwikkeling van het projectgebied Spui. Op basis van dit initiatief (waarbij de gemeente de ontwikkeling zelf oppakt) wordt er verder onderzocht of en hoe de gemeentegrond zelf gefaseerd ontwikkeld kan worden. Daarbij blijft het mogelijk om open te staan voor een initiatief vanuit de markt.

4 Projectproces

Aan de hand van de voorgaande projectanalyse is er een startpunt gecreëerd, van waaruit het project Spui verder ontwikkeld kan worden.

4.1 Waarom, wat en hoe?

Waarom

Gemeente wil de gronden die sinds 2003 in eigendom zijn gaan verkopen voor de waarde die is gebaseerd op de grondexploitatie Spui. Daarbij is er de ambitie om een kwalitatief nieuw woongebied te realiseren. Hiervoor moet de planontwikkeling van Spui verder gebracht worden, zodat er meer inzicht ontstaat in de haalbaarheid.

Wat

Doel van dit projectplan is het opstellen van een ontwikkelingsstrategie met bijbehorende documenten. Dit om uiteindelijk een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu en gebied te realiseren voor de gehele locatie Spui.

Hoe

De komende maanden wordt een aantal producten gerealiseerd die samengevat worden in het planconcept. Aan de hiervan kan de vervolg ontwikkelingsstrategie worden bepaald. Om tot een haalbaar en realistisch planconcept te komen is het van belang om de volgende stappen te doorlopen, namelijk:

1. Een **stedenbouwkundig ontwerp** met verkavelingsstudie(s) en woningtypologieën opstellen.
2. Een actieve grondpolitiek **verwervingsanalyse** opstellen, oftewel het al dan niet grip krijgen op de grondeigendommen en aan de hand daarvan de samenwerkingsvorm bepalen.
3. een **woningmarktanalyse** uitvoeren, specifiek voor deze locatie. Dit met als doel om meer inzicht in de woningbouwpotentie van Spui te krijgen vanuit de potentiële kopers, makelaars en andere belanghebbenden. Dit wordt vervolgens vertaald naar een prijs-productmatrix.
4. aan de hand van dit woningbouwprogramma wordt een geactualiseerde **grond- en opstalexploitatie** gemaakt.
5. een **communicatieplan** voor het informeren en betrekken van belanghebbenden.

4.2 Geld

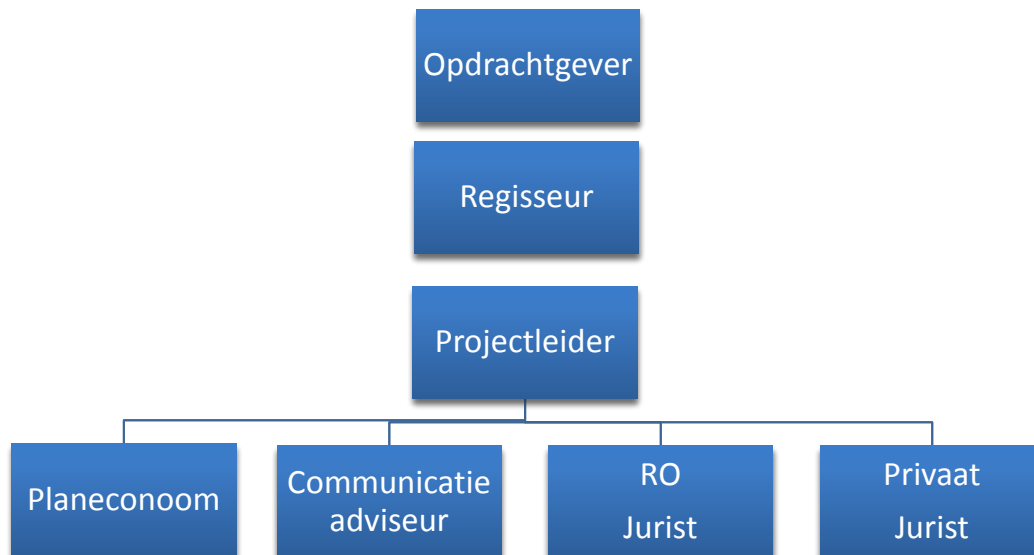
Vooralsnog sluit de grondexploitatie van het totale plangebied Spui (inclusief naastgelegen perceel) op een tekort van ca. € 860.000,- (negatief), wat een Netto Contante Waarde is per 1-1-2014. De grondexploitatie voor alleen het gemeentelijke perceel kwam uit op een tekort van ca. € 770.000,-.

Het tekort van de grondexploitatie van € 860.000,- is opgebouwd uit de verwervingswaardes en de rente- en plankosten. De rentekosten zijn ca. € 60.000 per jaar. Insteek voor de komende haalbaarheidsperiode is het voeren van een actieve grondpolitiek en te onderzoeken of er samenwerkingspartners zijn, waarmee de ontwikkeling gerealiseerd kan worden of dat er dekking wordt gevonden voor deze rentekosten. De kosten van de haalbaarheidsfase bestaan uit interne uren en eventuele advieskosten voor het in kaart brengen van risico's. Voor de gehele planontwikkeling van de locatie Spui is een budget opgenomen van ca. € 300.000,-. Deze definitiefase is geraamd op ca. € 40.000,-.

4.3 Organisatie

Het projectteam is hieronder weergegeven. Periodiek (twee-driewekelijks) vindt het projectteamoverleg plaats. Vaste deelnemers hieraan zijn de projectleider, planeconoom, juridische medewerker en communicatieadviseur. In voorkomende gevallen nemen de overige projectteamleden of gespecialiseerde adviseurs deel aan het teamoverleg.

Vooralsnog ziet de projectorganisatie van Spui er als volgt uit:

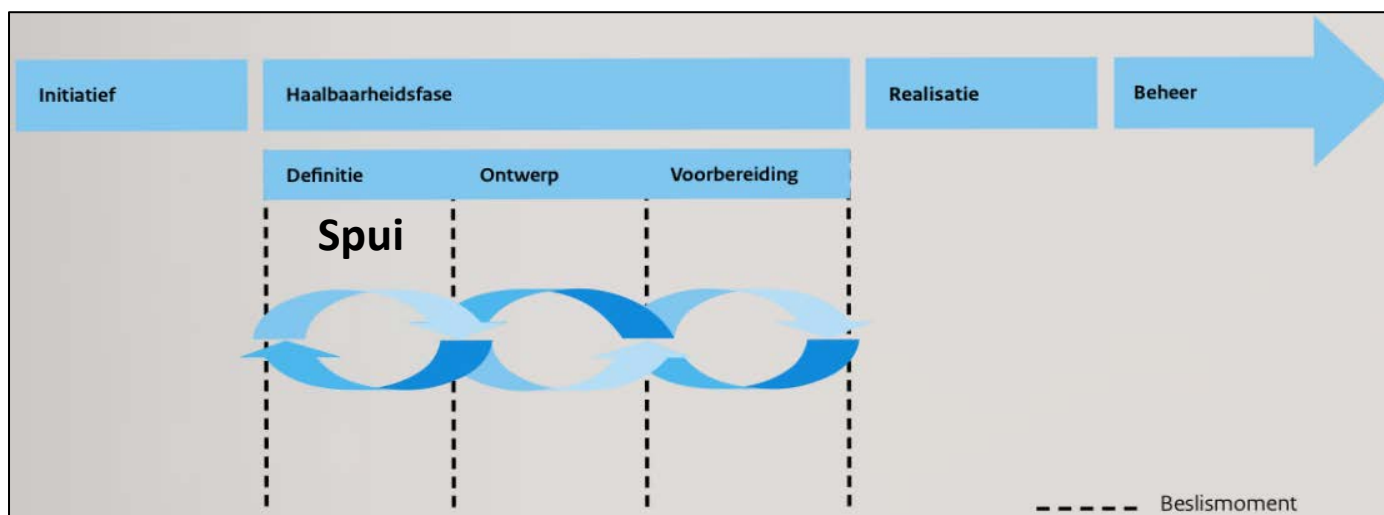


De aansturing van het project vindt plaats via de projectwethouder Marco Goedknecht en de regisseur Paul Rijken met planeconoom Mark Bouman. De projectleider is Marjan Klein. Zij wordt ondersteund door projectadviseur Frederik Lokker. De projectorganisatie ziet er verder als volgt uit.

Rol	Naam
Regisseur:	Paul Rijken
Planeconoom/ controlling:	Mark Bouman
Projectleider:	Marjan Klein
Projectadviseur	Frederik Lokker
Juridisch:	Kirsten van Dalen
Bestemmingsplan:	Corry de Klerk
Civiel technisch medewerker:	Hans Molenaar
Communicatie:	Tim Endlich
Projectondersteuner:	Patricia Klem

4.4 Tijd

In onderstaande stroomschema is het gemeentelijke ontwikkelingsproces op hoofdlijnen weergegeven. Het project Spui zit in de definitiefase. De grond is deels in eigendom en wij zijn met de naastgelegen (erfpacht) belanghebbenden Geeve en Laté in gesprek om tot een ontwikkeling te komen. Daarbij is de gemeente bezig met het definiëren van een stedenbouwkundige setting met een actueel woningbouwprogramma dat inspeelt op de huidige woningbehoefte. Zodra de ontwikkelingsmogelijkheden en het planconcept gereed zijn wordt de ontwikkelingsstrategie bepaald. Aan de hand hiervan wordt de definitiefase afgesloten met een Go – no Go moment en gaat het project eventueel door naar de ontwerpfase. Het stappenplan voor Spui ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:



1. Q3 - Q4 2014: Definitiefase: actieve grondpolitiek, plan, risico analyse: resultaat ontwikkelstrategie;
2. Q1 – Q2 2015: Samenwerkingspartner selecteren en bestemmingsplan eventueel wijzigen
3. Q3 – Q4 2015: Ontwerpfase: ontwerptraject, omgevingsvergunning en voorbereidingen verkoop;
4. Q1 – Q2 2016: Voorbereiding: start verkoop en voorbereiding bouwwerkzaamheden;
5. Q3 - Q4 2016: Realisatiefase: start levering gronden (betaling grondprijs) en bouw woningen.
6. 2017: Beheer: oplevering woningen

4.5 Informatie en Communicatie

Via dit projectplan wil de gemeente onderbouwen hoe zij zelfstandig verder willen gaan met de uitwerking van het planconcept en de haalbaarheid, zowel op financieel, maatschappelijk, ruimtelijk en technisch vlak. Eind dit jaar (december 2014) resulteert dit in ontwikkelstrategie, waarin het vervolgtraject van de ontwikkeling van het plangebied Spui is uitgewerkt.

Een belangrijk aspect bij de vervolgstappen is het zorgen voor draagvlak bij omwonenden en andere belanghebbenden die in de afgelopen jaren betrokken zijn geweest. De communicatie zal in eerste instantie gericht zijn op de direct belanghebbenden (grondeigenaren, gebruikers en omwonenden). Afhankelijk van de samenwerking met deze key-actoren, zal een bredere informatie en communicatie gaan plaatsvinden. Hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld (eindproduct definitiefase) en wordt er gecommuniceerd naar belanghebbenden. Dit wordt in het projectteam verder uitgewerkt.

4.6 Kwaliteit

Om te sturen op kwaliteit wordt dit project Spui projectmatig aangepakt. Door middel van het werken met een projectplan, voortgangsrapportages en fasen met Go – no –Go beslismomenten, wordt het project gestructureerd ontwikkeld. Dit projectplan is een “nulmeting” van de haalbaarheidsfase. De volgende fase is de definitiefase.

4.7 Risico's

Naast het projectmatig werken is het voor de projectkwaliteit van belang dat er gestuurd wordt op de projectrisico's. Daarom is het van belang om op korte termijn een uitgebreide risicoanalyse maken, door onderstaande aspecten nader uit te werken:

1. Meer grip krijgen op de benodigde ontwikkelgronden voor een integrale ontwikkeling;
2. Planschadeanalyse opstellen; zijn er eventuele planschaderisico's;
3. Civieltechnisch, grond- en bodemrisico: zijn er (on)voorzien kosten om bouwrijpe grond te krijgen;
4. Betalingsverplichtingen m.b.t. eigen grond en de verwervingsmogelijkheden van andere gronden.
5. Inzicht in de plan- en voorbereidingskosten;
6. Ontwikkelstrategie: samenwerkingsmogelijkheden onderzoeken.
7. RO risico: zijn er milieu aspecten, hindercirkels en publiekrechtelijke beperkingen; biedt het huidige bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om in te spelen op de marktbehoefte;
8. Draagvlak: hoe communiceren we richting bewoners en omwonenden, initiatiefnemers gebruikers en erfpachters.
9. Kwaliteit behoud: hoe zorgen wij vanuit het doel dat gedurende het traject de kwaliteit blijft.

5 Bijlage:

Grondexploitatie

Het uitgangspunt is de grondexploitatie Spui 2014.