



Woningbouwontwikkeling Oosthem (2^e fase Ald Rien)

Plan van aanpak

3 november 2021
Status: Definitief

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Inleiding	3
2.1	Strategie woningbouw 2020 - 2030	3
2.2	Vervolg op eerste fase woningbouw 'Ald Rien'	3
2.3	Doel plan van aanpak	3
3.	Doelen en resultaten.....	4
3.1	Doelen	4
3.2	Sustainable Development Goals	4
3.3	Resultaten.....	4
3.3.1	Woonprogramma	4
3.3.2	Landschappelijke inpassing en waterberging	4
4.	Randvoorwaarden en kaders	5
4.1	Randvoorwaarden	5
4.2	Kaders.....	5
5.	Scope, afbakening en samenhang	7
5.1	Scope.....	7
5.2	Afbakening	7
6.	Participatie	8
6.1	Belanghebbenden	8
7.	Organisatie	9
7.1	Sturingsdriehoek.....	9
7.2	Projectorganisatie.....	9
7.3	Rollen en verantwoordelijkheden.....	9
7.4	Overlegstructuur	10
7.5	Informatie	10
8.	Aanpak en planning	11
8.1	Aanpak.....	11
8.2	Planning	12
9.	Financiën	13
9.1	Vorbereidingskrediet	13
9.2	Grondexploitatie als sturingsinstrument	13
9.3	Kosten van onderhoud	13
10.	Risico's en kansen	14
10.1	Risico's en beheersmaatregelen	14
10.2	Kansen	14
11.	Communicatie	15
	Bijlage A - planning	16

2. Inleiding

2.1 Strategie woningbouw 2020 - 2030

We hebben de ruimte. Niet alleen letterlijk, maar ook de nieuwe woningbouwafspraken met de provincie geven de ruimte om meer woningen te programmeren. Totaal 2900 woningen; 1000 woningen bovenop de 1900 die reeds zijn geprogrammeerd in de komende 10 jaar. In de “Strategie woningbouw 2020 - 2030” hebben we al aangegeven meer regie te willen pakken op het woningbouwvraagstuk. Dat is ook nodig, we hebben nu immers de kans om deze woningen te bouwen binnen onze visie op vitaal ‘wonen’, ‘werken’ en ‘genieten’. Door het voeren van regie willen we daarom een extra impuls geven aan het woningmarktvraagstuk. Het ontwikkelen van een woningbouwplan bij Oosthem, als vervolg op de eerste fase woningbouw ‘Ald Rien’, maakt onderdeel uit van de genoemde strategie. In dit plan van aanpak wordt beschreven hoe deze ontwikkeling wordt opgestart.

Op basis van de verordening Romte van de provincie Fryslân valt de uitbreiding van woningbouw in dit gebied onder de noemer van een uitbreiding buiten bestaand gebied (buitenstedelijk). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

2.2 Vervolg op eerste fase woningbouw ‘Ald Rien’

In 2017 is de eerste fase woningbouw ‘Ald Rien’ gerealiseerd, bestaande uit 8 woningen. Om deze woningbouw mogelijk te maken is destijds een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Voor deze eerste fase is destijds een beeldkwaliteitsplan opgesteld (december 2016). Hierin is al benoemd dat in de toekomst in een tweede fase van het plan nog een aantal woningen worden gerealiseerd. Tevens is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat met name aan de noordzijde van het plan de definitieve landschappelijke inpassing en waterberging worden gerealiseerd (zie afbeelding).



2.3 Doel plan van aanpak

Om de uitgangspunten van het gebiedsontwikkeling Oosthem te formuleren en de haalbaarheid ervan te onderzoeken is onderhavig plan van aanpak opgesteld. Het plan van aanpak wordt vastgesteld door het College en ter kennisgeving aangeboden aan de Raad. Het plan van aanpak bestaat onder andere uit de volgende onderdelen.

- **Projectresultaat**
Wat is er klaar op het einde van het project?
- **Ambities**
Wat wil het college in ieder geval tot stand brengen in dit gebied?
- **Participatie**
Wie er een belang hebben bij de woonwijk en hoe zij worden betrokken
- **Organisatie**
De projectorganisatie
- **Proces en planning**
Wie moeten er een bijdrage leveren en wanneer?

3. Doelen en resultaten

3.1 Doelen

Het overkoepelende doel is een nieuwe woonwijk in Oosthem welke aansluit op de eerste fase woningbouw 'Ald Rien' en zal bestaan uit ca. 15 woningen. Dit aantal is passend voor Oosthem en sluit goed aan op de eerste fase. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de aangrenzende agrarische gronden ten noorden van de eerste fase welke in eigendom zijn van de gemeente.

3.2 Sustainable Development Goals

De Sustainable Development Goals (hierna SDG's): de 17 wereldwijde doelen van de VN om van de wereld een betere plek te maken. De opgave draagt in ieder geval bij aan de SD-goals: 3, 11 en 17.



3.3 Resultaten

3.3.1 Woonprogramma

Op basis van het woonbouwbehoefte en marktgegevens zien we een woningbouwprogramma voor ons waarbij met name voor de lokale behoefte wordt gebouwd. In eerste instantie kan dan gedacht worden aan:

- Bereikbare koop;
- Starterswoningen;
- Levensloopbestendige woningen (idealiter kennen alle woningen een levensloopbestendige component);
- Innovatieve woon- en bouwconcepten.

Om tot een gezonde grondexploitatie te komen kan er eventueel gekozen worden om nog beperkt duurdere koop toe te voegen (tevens ten behoeve van de doorstroming). De haalbaarheid van het plan met de beoogde doelgroepen is afhankelijk van de uiteindelijke mix en het aandeel financieel (minder) rendabele woningen. Na inventarisatie van het huidige woningbestand en afstemming met de lokale partijen (dorpsbelang, makelaars, woningcorporaties, bouwers) en de overige stakeholders zal er een definitief programma worden opgesteld. Het eindresultaat is circa 15 woningen op de locatie. Het definitieve aantal wordt in de haalbaarheidsfase bekend.

3.3.2 Landschappelijke inpassing en waterberging

Zoals eerder aangegeven is het beeldkwaliteitsplan van de eerste fase woningbouw aangegeven dat in de tweede fase ook de landschappelijke inpassing en waterberging worden gerealiseerd, als afronding van de nieuwe woonwijk.

4. Randvoorwaarden en kaders

4.1 Randvoorwaarden

Het uitgangspunt is dat er een nieuwe woonwijk wordt ontwikkeld grenzend aan de bestaande woonwijk 'Ald Rien'. De definitieve formulering van de bijbehorende ambities voor deze ontwikkeling dient nog door het college te worden vastgesteld.

Omdat de planvorming nog moet worden opgestart zijn de ambities en eisen in dit stadium globaal en gebaseerd op de vastgestelde omgevingsvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Om te komen tot de definitieve formulering en vaststelling van de ambities voor de ontwikkeling worden op hoofdlijnen de volgende procesonderwerpen aangehouden.

- **Iedereen mag meepraten.**
Participatie van bewoners en andere belangengroepen bij de het maken van plannen,
- **Het college en de gemeenteraad worden vanaf het begin betrokken/geïnformeerd bij het maken van de plannen.**
- **In Ald Rien fase 2 wordt voornamelijk voor de lokale behoefte ontwikkeld.** In eerste instantie kan dan gedacht worden aan:
 - Bereikbare koop;
 - Starterswoningen;
 - Levensloopbestendige woningen (idealiter kennen alle woningen een levensloopbestendige component);
 - Innovatieve woon- en bouwconcepten.
- **Aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit.**
Streven naar een integrale gebiedsontwikkeling.
- **Maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.**
Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde als deze gericht op o.a. sociale verbinding, de gezondheid, het milieu en de natuur, cultuur. Het gaat altijd om een initiatief waar een hele groep mensen baat bij heeft, en waar in principe iedereen toegang toe heeft.
- **Sturen op een financieel voordelig saldo, indien mogelijk.**
Er wordt onderzocht of deze uitbreidingslocatie een financieel voordelig saldo kan opleveren. Dit is wenselijk om de verwachte toename van financieel onrendabel binnenstedelijk bouwen deels mee te bekostigen.

Het college heeft onlangs aangegeven te willen versnellen met in de uitrol van de woningbouwprogrammering. Betreffende de voortgang van het proces is het van belang bij het vaststellen van de ambities rekening te houden met de realiteit en haalbaarheid van de ambities voor de gebiedsontwikkeling.

4.2 Kaders

De gebiedsontwikkeling wordt uitgevoerd onder/ met de volgende kaders:

- **Omgevingswet 2022**
Deze wet vervangt waarschijnlijk half 2022 het huidige stelsel van wet- en regelgeving voor de fysieke leefomgeving omdat het als te complex, versnipperd en onoverzichtelijk wordt ervaren. Als leidende principes bij de invoering van de Omgevingswet hanteert Súdwest-Fryslân momenteel als richtlijnen:
 1. Samen plannen maken;
 2. De leefomgeving is van ons allemaal;
 3. Veranderkracht;
 4. Integraal, simpel maar ook maatwerk als het moet;
 5. Minder regels, kortere procedures.

De Omgevingswet biedt vier samenhangende kerninstrumenten:

- Omgevingsvergunning;
- Omgevingsplan (regelgeving);
- Omgevingsprogramma's (maatregelen);
- Omgevingsvisie (ambities).

Strategische inzet van en goede afstemming tussen de vier kerninstrumenten is van groot belang.

- **Omgevingsvisie 1.0 Súdwest-Fryslân**
Vooruitlopend op de Omgevingswet is de Omgevingsvisie opgesteld. De gemeentelijke omgevingsvisie is leidend voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Oosthem..
- **Verordening Romte Fryslân 2014**
Op basis van de verordening Romte van de provincie Fryslân valt de uitbreiding van woningbouw in dit gebied onder de noemer van een uitbreiding buiten bestaand gebied (buitenstedelijk). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- **Bestemmings- of omgevingsplan**
Voor de locatie geldt het vigerende Bestemmingsplan Dorpen midden/ oost Gemeente SWFZuid. Op de huidige locatie rust een agrarische bestemming, om het bouwplan mogelijk te maken wordt er in eerste instantie vanuit gegaan dat er een bestemmingplanprocedure zal worden doorlopen. Mocht de nieuwe omgevingswet definitief per 1 juli 2022 van kracht worden dan bestaat de mogelijkheid dat er met een omgevingsplan wordt gewerkt. In het voorbereidingstraject wordt met deze twee scenario's rekening gehouden.
- **Nota Grondbeleid 2021 - 2025**
Het grondbeleid geeft de gemeente de juridische instrumenten om ruimtelijke plannen te realiseren. Onder de Omgevingswet worden de juridische instrumenten gewijzigd en nieuwe toegevoegd via de Aanvullingswet grondeigendom. Ook voor het grondbeleid is het doel dat de wetgeving overzichtelijker wordt en dat iedereen er eenvoudiger en sneller mee kan werken.

Verder gelden nog de volgende kaders:

- Duurzaamheidsbeleid (klimaatagenda)
- Woonbeleid/ Strategie Woningbouw 2020-2030
- Welstandsnota/visie RO/Stedenbouw
- Bouwbesluit 2021
- Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte
- Inkoopbeleid

5. Scope, afbakening en samenhang

5.1 Scope

De scope omvat de gehele ontwikkeling en realisatie van de gebiedsontwikkeling Oosthem, aansluitend op de eerste fase woningbouw 'Ald Rien'.

Tot de scope behoren alle fysieke werken en personele werkzaamheden zoals genoemd in de zogenaamde 'kostensoortenlijst' van het [Besluit ruimtelijke ordening artikel 6.2.4 en 6.2.5](#). Kort gezegd komt dit neer op alle planvorming en alle fysieke werken die in het exploitatiegebied liggen en uitsluitend voor de nieuwe woningen noodzakelijk zijn. Plus werkzaamheden daarbuiten die deels zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied.

Voorbeelden van wat wel tot het project behoort:

- Nieuwe ontsluitingswegen, riolering, groen, en water uitsluitend voor de nieuwe woningen (inclusief de landschappelijke inpassing en waterberging);
- Aanpassen van bestaande wegen voor de nieuwe woonwijk, voor een aandeel dat objectief te onderbouwen is met bv. aantallen verkeersbewegingen;
- Een speelvoorziening, trapveld of jeu de boulevaan die (bijna) alleen door de nieuwe bewoners wordt gebruikt;
- Tijdelijk beheer en onderhoud tijdens de grondexploitatie;
- Nutsvoorzieningen waarvan de aanlegkosten niet door gebruikstarieven worden gedekt, maar voor rekening van de gemeente blijven;
- Natuur- en watercompensatie buiten het exploitatiegebied.

5.2 Afbakening

Alle overige werken en werkzaamheden welke ten dienste staan voor de functies binnen het exploitatiegebied behoren niet tot de scope.

Voorbeelden van wat niet tot het project behoort:

- Onderhoud van openbare voorzieningen na de (woonrijpe) oplevering;
- Aanleg van openbare voorzieningen welke niet of niet volledig zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied;
- Schoolgebouwen, sportgebouwen, brandweerkazernes, wijkgebouwen of ander maatschappelijk vastgoed;
- Nutsvoorzieningen waarvan de aanlegkosten door gebruikstarieven worden gedekt.

6. Participatie

Het college en de raad hechten aan vroegtijdige participatie door degenen die een belang hebben bij woningontwikkeling Oosthem. Participatie is ook een belangrijke pijler onder de Omgevingswet en -visie. Belanghebbenden worden daarom vanaf een vroeg stadium en bij het gehele gebiedsontwikkelingsproces betrokken. Het participatieproces wordt ingericht op basis van de formele wettelijke procedure vanuit de Omgevingswet en andere beleidsmatige uitgangspunten.

6.1 Belanghebbenden

De volgende belanghebbenden hebben in ieder geval op enig moment een rol in het proces:

Omwonenden

- Bewoners eerste fase 'Ald Rien'

Toekomstige gebruikers

- Huidige bewoners Oosthem
- Toekomstige bewoners van de woningen (participatiehandvest Vereniging Eigen Huis)

Beheerders

- Gemeente (openbare voorzieningen)
- Waterschap (watervoorzieningen)
- Nutspartijen

Andere overheden

- Provincie Fryslân

Belangengroeperingen

- Dorpsbelang Oosthem - Nijeziyl
- Ondernemersvereniging
- Natuurorganisaties
- Bouwbedrijven en projectontwikkelaars

Vakspecialisten

- Stedenbouwkundigen
- Architecten
- Makelaars
- Civieltechnisch adviseurs
- Energie- en duurzaamheidsadviseurs

7. Organisatie

7.1 Sturingsdriehoek

- Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Wonen
- Ambtelijk opdrachtgever: programmamanager Wonen
- Ambtelijk opdrachtnemer: Projectmanager Wonen

7.2 Projectorganisatie

De basisbezetting van het project is als volgt:

Projectleider	
Planeconoom	
Adviseur ruimtelijke ordening	
Stedenbouwkundige	
Civiel techniek (openbare ruimte)	
Gebiedsregisseur/dorpencoördinator	
Communicatieadviseur Wonen	
Gaande het proces:	
Vakspecialisten	Verkeer, Externe Veiligheid, Geluid, Duurzaamheid, Groen, Inkoop en Vastgoed.

7.3 Rollen en verantwoordelijkheden

Hieronder is schematisch weergegeven wat de rollen, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn:

Spelers binnen project	Rol binnen project	Taak binnen project	Verantwoordelijkheid binnen project	Bevoegdheid binnen project
Bestuurlijk opdrachtgever = wethouder	Zorgt voor integrale besluitvorming binnen het college.	Het nemen van besluiten.	Verantwoording afleggen aan raad en de samenleving	Vaststellen van resultaten en producten.
Ambtelijke opdrachtgever = programmamanager Wonen	Verantwoording afleggen aan bestuurlijk opdrachtgever en aanspreekpunt voor projectleider.	Resultaten binnen het project toetsen aan de gegeven opdracht	Ter beschikking stellen van capaciteit en middelen. Bewaken kwaliteit.	Vaststellen van het resultaat/product en de daarbij behorende documenten.
Ambtelijk opdrachtnemer = projectleider	Geeft leiding aan het project, functioneel leidinggevende van de projectteam leden	Schrijft stukken in het kader van de organisatie van het project. En bewaakt GROTICK. Rapporteert aan de opdrachtgevers over de voortgang, kansen en risico's	Resultaat binnen afgesproken GROTICK opleveren. Verantwoording afleggen aan opdrachtgevers.	Binnen aangegeven budgetten en randvoorwaarden beslissingen nemen t.b.v. voortgang van het project.
Project-medewerker(s)	Samen werken aan het uiteindelijke resultaat	Brengt expertise in vanuit eigen vak. En stelt adviezen op en doet inhoudelijk voorstellen. Zorgt voor (deel) resultaten binnen het project.	Goede kwalitatieve inbreng en houden aan planning.	Geen.

7.4 Overlegstructuur

Overleg:	Frequentie:	Aanwezigen:	Onderwerpen:
Projectteam vergadering	2- wekelijks	Basisbezetting	Voortgang op basis van GROTICK.
Overleg voortgang met opdrachtgever	1x per kwartaal	Programmamanager Projectleider	Informereren over voortgang.
Bestuurlijk overleg	Op basis van besluitmomenten	Wethouder Projectleider	Informereren over voortgang & voorbereiding besluitmomenten B&W

7.5 Informatie

De projectdocumentatie is te vinden op de I:\Flexpool\121.

8. Aanpak en planning

In dit hoofdstuk wordt de aanpak met bijbehorende planning voor de woningontwikkeling beschreven.

8.1 Aanpak

Op hoofdlijnen wordt de aanpak in vier fasen opgedeeld: initiatief, haalbaarheid, realisatie en beheer. De planologische procedure loopt deels parallel met het proces van de gebiedsontwikkeling. Het proces is van toepassing op grotere en kleinere ontwikkelingen. Afhankelijk van de aard van het proces kunnen sommige stappen sneller doorlopen worden of juist veel tijd vergen. In onderstaande tabel worden de verschillende fasen van dit project met bijbehorende besluitmomenten weergegeven:

Fase	Omschrijving	Besluitmomenten
1. Initiatief	In deze fase wordt het plan van aanpak vastgesteld en een voorbereidingskrediet aangevraagd via B&W bij de raad om de volgende fase te kunnen starten.	Vaststelling plan van aanpak en aanvragen van voorbereidingskrediet via B&W bij de raad.
2. Haalbaarheid	De haalbaarheidsfase is een intensieve en een complexe fase van de gebiedsontwikkeling. De haalbaarheidsfase is onder te verdelen in 3 sub-fasen: definitie, ontwerp en voorbereiding, elk gekenmerkt door eigen deelresultaten.	
2.1 Definitie	In deze fase ligt de verantwoordelijkheid voornamelijk aan de kant van de gemeente. Op basis van het geldende beleid, ruimtelijke situatie en de omgevingsaspecten worden randvoorwaarden voor de locatie opgesteld en vastgelegd in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Hierbij gaat het om: <ul style="list-style-type: none"> - Programmatische uitgangspunten, zoals hoeveel woningen, welke prijscategorie (op hoofdlijnen), groen, water, recreatie, etc. - Ruimtelijke uitgangspunten, zoals relatie met omliggende bebouwing, elementen uit de bestaande situatie die behouden moeten blijven, belangrijke zichtlijnen, etc. - Uitgangspunten vanuit de omgevingsaspecten, zoals minimale afstand ten opzichte van wegen of bedrijven vanwege bijvoorbeeld geluid, geur of externe veiligheid, minimale eisen wateropgave, te behouden natuurgebieden, etc. <p>In deze fase wordt ook bekeken welke tenderstrategie het best passend is.</p>	Vaststelling Stedenbouwkundige Programma van Eisen door B&W en/of Raad. Besluitvorming op tenderstrategie door B&W en/of Raad.
2.2 Ontwerp	In deze fase wordt het stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Deze taak kan bij een marktpartij neer worden gelegd, maar kan ook door de gemeente worden gedaan. Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp kan het bestemmingsplan opgesteld worden. Gedurende definitiefase worden dit soorten zaken duidelijker. In deze fase wordt een uitvoeringskrediet aangevraagd via B&W bij de raad om de volgende fase te kunnen starten.	Besluitvorming t.b.v. bestemmingsplanprocedure via B&W bij de raad. Aanvragen uitvoeringskrediet via B&W bij de raad. Eventueel sluiten van anterieure overeenkomst.
2.3 Voorbereiding	In deze fase is de marktpartij bezig met de voorbereiding van de realisatie van het ontwerp. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het opstellen van de architectonische ontwerpen en het voorbereiden van de omgevingsvergunningsaanvraag (uitwerken indieningsvereisten). Het bestemmingsplan bevindt zich in de procedurefase (vaststelling door de gemeenteraad en vervolgens beroepsprocedure).	Vaststelling bestemmingsplan door de raad.

3. Realisatie	Deze is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het stedenbouwkundig ontwerp zoals vastgesteld tijdens de haalbaarheidsfase.	
4. Beheer	Deze fase is gericht op het in stand houden en onderhouden van de ontwikkeling. Aan het begin van deze fase wordt de omgevingsvergunning aangevraagd.	

De woningontwikkeling bij Oosthem lijkt weinig complex en niet risicovol, het betreft puur een woonplan en de grond is al in eigendom. Op basis daarvan wordt een traditionele aanpak voor de woonontwikkeling voorgesteld. Op die manier heeft de gemeente zelf de regie en kan er tempo gemaakt worden, passend bij de ambitie van het college. Een traditionele aanpak kent de volgende uitgangspunten:

- De gemeente geeft zelf opdracht tot bouw- en woonrijp maken (middels aanbesteding)
- Vervolgens zet de gemeente zelf de woningbouwgrond in de markt

Zoals hiervoor aangegeven wordt de strategie tijdens de definitiefase vastgesteld.

8.2 Planning

Hieronder is een planning op hoofdlijnen weergegeven.

16 november 2021: vaststellen PvA door College

7 december 2021: Commissie DSO

23 december 2021: vaststelling voorbereidingskrediet door de Raad

Definitiefase (opstellen stedenbouwkundig Programma van Eisen): Januari - maart 2022

Ontwerpfase (opstellen stedenbouwkundig ontwerp en doorlopen planologische procedure): April - september 2022

Vorbereidingsfase: oktober - december 2022

Realisatiefase: 2023

De indicatieve planning is opgenomen in bijlage A.

9. Financiën

9.1 Voorbereidingskrediet

De raad stelt financiële kaders voor grondexploitaties in de 'Nota Grondbeleid SWF'. Er wordt een aantal typen kredieten onderscheiden, behorende bij de verschillende fases die het project doorloopt.

- Haalbaarheidskrediet: wordt ingezet om de haalbaarheid te onderzoeken (niet nodig bij onderhavig project).
- Voorbereidingskrediet: wordt ingezet om participatie, onderzoeken, planvorming voor te bereiden.
- Uitvoeringskrediet: wordt ingezet voor de uitvoering.

Voor de gemeentelijk plankosten wordt aan de Raad gevraagd een voorbereidingskrediet van €119.503 vast te stellen. Voor de berekening van dit krediet zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Uurtarieven**
Komen uit de plankostenscan, zie <https://vng.nl/nieuws/versie-2021-van-plankostenscan-beschikbaar>, prijspeil 2021.
- **Tijdvak**
De begroting bevat de kosten die de gemeente maakt tot en met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Ervan uitgaande dat het planologisch besluit een bestemmingsplan is en niet bv. een buitenplanse afwijking. De kosten die de gemeente na het planologisch besluit maakt, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst. Die moet zijn ondertekend voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt.
- **Rol gemeente**
Uitgegaan van actief grondbeleid, dus zelf bouw- en woonrijp maken.
- **Activiteiten en disciplines**
Er is uitgegaan van uitvoeren van de volgende activiteiten door de volgende disciplines.
 - Projectmanagement en -ondersteuning.
 - Ruimtelijke ordening en toeleverende disciplines zoals stedenbouwkunde, verkeerskunde, milieu etc.
 - Grondzaken, juridisch, planeconomie:
Verkoopovereenkomsten voor gronduitgifte nodig, voor uitgifte aan particulieren/ projectontwikkelaar/ bouwbedrijf ook tekeningen nodig.
 - Civiele techniek:
Uitgangspunt is dat openbare ruimte in opdracht van gemeente wordt aangelegd. Daarnaast uren opgenomen voor opstellen technisch programma van eisen openbare ruimte.
 - Communicatie;
Enkel uren voor algemene projectcommunicatie.

9.2 Grondexploitatie als sturingsinstrument

Naar huidige inzichten moet een grondexploitatie met een voordelig saldo mogelijk zijn. Dit lijkt mogelijk omdat de grond voor een redelijk bedrag is verworven, omdat het om een uitbreidingslocatie met weinig belemmeringen gaat. De grondexploitatie (de berekening van kosten en opbrengsten) kan worden gebruikt als registratie instrument. Het is dan de vertaling van een ruimtelijk plan in geld. De grondexploitatie kan ook gebruikt worden als sturingsinstrument. Met redelijke programmatische en ruimtelijke uitgangspunten wordt dan een berekening opgesteld. Bij de planvoorbereiding kunnen dan voorgestelde uitgangspunten voor bijvoorbeeld bouwprogramma, ruimtegebruik en niveau van openbare voorzieningen worden getoetst aan de grondexploitatie. Daarop kan discussie en belangenafweging plaatsvinden over de noodzakelijkheid versus de financiële gevolgen. De insteek is om de grondexploitatie als sturingsinstrument te gebruiken. Daarmee kan de dialoog van het 'rekenen en tekenen' met de belanghebbenden plaatsvinden.

9.3 Kosten van onderhoud

Hoewel kosten van onderhoud niet tot het project behoren, is er wel samenhang met de onderhoudsbegroting. Bij het aanbieden van de grondexploitatie aan college en raad is bij benadering ook inzichtelijk hoeveel openbare voorzieningen er aangelegd zullen worden. Het kost de gemeente jaarlijks geld om deze openbare voorzieningen te onderhouden. Daarom zal bij het aanbieden van de grondexploitatie ook inzicht worden gegeven in de te verwachten onderhoudskosten. Tegenover deze kosten staat de te ontvangen OZB en rioolheffing van de nieuwe woningen.

10. Risico's en kansen

10.1 Risico's en beheersmaatregelen

Gedurende het project zal er een risicodossier opgesteld en bijgehouden worden.

Hierna volgen enkele project specifieke projectrisico's die nu al te voorzien zijn met beheersmaatregelen en mogelijke kansen.

Risico	Beheersmaatregel
Weerstand vanuit de omgeving.	Participatietraject goed en zorgvuldig doorlopen
Geen rendabele grondexploitatie	Beperkt duurdere koop toevoegen en hierdoor doorstroming mogelijk maken

10.2 Kansen

Het project kent naast de (gebruikelijke) risico's, ook een heel aantal kansen:

- Verkennen/ toepassen innovatieve bouw- en woonconcepten, om op een snelle wijze te voorzien in de woningbehoefte.
- Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit (in de realisatie en exploitatie).

11. Communicatie

Door de communicatiemedewerker wordt een communicatieplan opgesteld. Hierin worden ook de eisen t.a.v. communicatie en participatie gedurende het hele gebiedsontwikkelingsproces vastgelegd.

Communicatie binnen de organisatie, o.a.: Keten Omgeving (RO en stedenbouw, planeconomie) en steden- en dorpencoördinator, B&W en Raad.

Communicatie buiten de organisatie, o.a.: Dorpsbelang Oosthem - Nijeziyl, marktpartijen.

Bijlage A - planning

Indicatieve planning woningontwikkeling Oosthem	2021	2022				2023				2024				2025				
	3-11-2021	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Plan van aanpak																		
Vaststellen PVA door college	16-nov																	
Commissie DSO	7-dec																	
Vaststellen voorbereidingskrediet door Raad	23-dec																	
Belanghebbenden informeren over besluit en proces																		
Definitiefase																		
Ontwerpfase																		
Vorbereidingsfase																		
Realisatiefase																		
Beheerfase																		