

# Projectplan

## Woningbouw locatie Halve Maanweg in opdracht van Stichting Woonservice IJsselland

*Gemeente stelt de kaders en faciliteert*



Bestuurlijk opdrachtgever:	Ellen Mulder, wethouder
Ambtelijk opdrachtgever:	André Putker, manager fysiek domein
Eigenaar:	Antoon van Buren, projectleider
Team:	Stadsontwikkeling
Documentversie / status:	Versie: 2 / Status: definitief concept

**Vastgesteld door het College in zijn vergadering van 19 december 2017.**

*Op de voorpagina:*

Een sfeerbeeld van Halve Maanweg ontleend aan de Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030 (aan de rechterzijde bevindt zich het appartementengebouw Mauritsveld, opgeleverd in 2007).

*Bij dit sfeerbeeld is de volgende tekst opgenomen:*

***Koers Halve Maanweg: Maurits' wederhelft***

Samen met het Mauritsveld geeft dit gebied gezicht aan de toekomstige entree naar de binnenstad. Ook hier liggen historische en bestaande structuren om te benutten en om verbinding mee te maken bij de nieuwe invulling. Groen, water en bebouwing zijn daar onderdeel van. Het laatste in de vorm van een eigentijds woongebouw dat de bijzondere plek markeert, maar de omgeving niet overschaduwet. Evenzo geldt dat voor het parkeren dat in ieder geval aanwezig is voor de woningen en zo mogelijk, mits inpasbaar met groen en water, ook voor het centrum.

## INHOUDSOPGAVE

1. Managementsamenvatting .....	4
2. Projectbeschrijving .....	5
3. Fasering .....	8
4. Projectorganisatie, informatie en communicatie .....	11
5. Planning.....	16
6. Middelen .....	17

## 1. MANAGEMENT SAMENVATTING

In 2007 is de woningcorporatie Stichting Woonservice IJsselland verhuisd van locatie Halve Maanweg naar locatie De Linie. Vanaf dat moment heeft met regelmaat overleg plaats gevonden over de gewenste herontwikkeling van het voormalige kantoor met werkplaats. In de ruimtelijke structuurvisie 2030 van mei 2016 wordt locatie Halve Maanweg als één van de 10 te transformeren locaties genoemd. Bedoeling is om op locatie Halve Maanweg 20 tot maximaal 25 meergezinswoningen in de betaalbare huursfeer te realiseren. Daarnaast wordt bezien in hoeverre het parkeren kan worden geoptimaliseerd. Niet alleen bewoners en hun bezoekers, maar ook bezoekers van de binnenstad zouden hier moeten kunnen parkeren.

Omdat locatie Halve Maanweg een zichtlocatie betreft, die *'aanschurkt'* tegen de historische binnenstad, is niet alleen voor het deel in eigendom van de corporatie maar voor het totale gebied een ruimtelijke verkenning uitgevoerd. Deze verkenning (visie) helpt ons om de transformatie van kantoor naar woongebouw in het juiste perspectief te plaatsen. Het moet ons behoeden voor slechte keuzes, waarmee ongewild en onbedoeld blokkades worden gelegd op toekomstige ontwikkelingen in het aangrenzende gebied. Of en wanneer dit gebied wordt ontwikkeld is nu niet aan te geven. Dit hangt af van de kansen die zich hiervoor op enig moment aandienen in het besef dat niets voor de eeuwigheid wordt gebouwd en ingericht (de aangrenzende locaties zijn in eigendom van Hoogeveen en in gebruik bij de Brandweer).

Op basis van de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt door Stichting Woonservice IJsselland een keuze gemaakt voor een architect. Ontwerpschetsen worden besproken in projectgroep, klankbordgroep en voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De stedenbouwkundige randvoorwaarden maken onderdeel uit van de met Stichting Woonservice IJsselland te sluiten intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst wordt gelijktijdig met dit projectplan vastgesteld.

Naar verwachting zal het gehele proces van planvoorbereiding tot oplevering van woningen, parkeerplaatsen c.a. zo'n drie jaar in beslag nemen. In die periode – zo is de inschatting – dient 500 tot 600 uur aan ambtelijke capaciteit te worden ingezet om dit initiatief van de corporatie te kunnen realiseren. Door de beoogd projectleider is voor deze ontwikkeling op basis van een eerder soortgelijk project (Hanzehave) de inschatting gemaakt dat door hem 250 uur nodig zijn om tot het gewenste eindresultaat te komen. Met het oog op deze en andere projecten is de dienst idealiter 8 uur per week voor een periode van 2 jaar te worden ingehuurd om alle geplande ontwikkelingen adequaat uit te kunnen voeren. De met deze inhuur gemoeide kosten zijn begroot op maximaal € 50.000. In september 2015 is reeds een budget van € 15.000 *'vrij'* gemaakt voor de inhuur van kennis voor specifieke vraagstukken, waaronder het opstellen van voornoemde visie. Het primaat voor de herontwikkeling ligt bij de corporatie. De rol van de gemeente is met name voorwaardenscheppend en faciliterend.

De verschillende ontwikkelingsstadia zullen worden besproken in verschillende gremia, waaronder (interne) stuurgroep en projectgroep. Daar waar besluitvorming is vereist, wordt een advies hierover -afhankelijk van onderwerp en bevoegdheden- voorgelegd aan het College van Burgemeester & Wethouders of aan de Gemeenteraad.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 Aanleiding

In 2007 is woningcorporatie Stichting Woonservice IJsselland verhuisd van locatie Halve Maanweg naar locatie De Linie. Vanaf dat moment heeft met regelmaat overleg plaats gevonden over de gewenste herontwikkeling van het voormalige kantoor met werkplaats. In de ruimtelijke structuurvisie 2030 van 26 mei 2016 wordt locatie Halve Maanweg als één van de 10 te transformeren locaties genoemd. Locatie Halve Maanweg wordt expliciet genoemd in het met Stichting Woonservice IJsselland gesloten Convenant Prestatieafspraken 2015-2020. In dit convenant is afgesproken dat het woningbouwprogramma moet aansluiten op de behoefte en dat daarvoor eerst een woningmarktonderzoek moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek is in juni 2017 afgerond en openbaar gemaakt. Het woningmarktonderzoek laat zien dat er –ondanks een toenemende vergrijzing- behoefte is en blijft aan betaalbare huurwoningen,, zij het in mindere mate dan voorheen. Bij betaalbaar spreken we over een huur met een minimale maandhuurprijs behorende bij de 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens van € 635,05 tot een huurprijs behorende bij de maximale huurtoeslaggrens van afgerond € 710,-- (prijspeil 2017).

### 2.2 Doel en resultaat van het project

Stichting Woonservice IJsselland is van plan om op haar voormalige kantoorlocatie aan de Halve Maanweg 20 tot 25 meergezinswoningen te realiseren in de betaalbare huursfeer. Daarnaast wordt bezien in hoeverre het parkeren geoptimaliseerd kan worden. Niet alleen bewoners en hun bezoekers, maar ook bezoekers van de binnenstad zouden hier moeten kunnen parkeren.

Het project dient er toe te leiden dat locatie Halve Maanweg duurzaam wordt heringericht als woonlocatie. Een locatie waar bewoners met plezier kunnen/willen wonen.

Van de voorgenomen herontwikkeling verwachten wij dat:

- a. deze een belangrijke kwaliteitswinst oplevert en daardoor op een brede steun kan rekenen van de samenleving
- b. het voorziet in woonbehoefte.

Op 8 september 2015 heeft het College van Burgemeester en Wethouders middelen beschikbaar gesteld voor onder andere het opstellen van een ruimtelijke visie voor locatie Halve Maanweg. Deze visie is in concept gereed en wordt binnenkort aan de Gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.

### 2.3 Scope / afbakening

Omdat locatie Halve Maanweg een zichtlocatie betreft, die 'aanschurkt' tegen de historische binnenstad wordt niet alleen voor het deel in eigendom van de corporatie is, maar voor het totale gebied een stedenbouwkundige, visie ontwikkeld. De visie helpt ons om de transformatie van kantoor naar woongebouw in het juiste perspectief te plaatsen. Het moet ons behoeden voor slechte keuzes waarmee ongewild en onbedoeld blokkades worden gelegd op toekomstige ontwikkelingen in het aangrenzende gebied. Of en wanneer dit gebied wordt ontwikkeld is nu niet aan te geven. Dit hangt af van de kansen die zich hiervoor op enig moment aandienen in het besef dat niets voor de eeuwigheid wordt gebouwd en ingericht (de aangrenzende locaties zijn in eigendom van Hoogeveen en in gebruik bij de Brandweer). De gevarieerde peilmaat ten opzichte van de aangrenzende Halve Maanweg en Rooseveltsingel, de aanwezige flora en fauna (waaronder een vleermuizenkelder) en de aangrenzende grachten maken herontwikkeling van deze locatie complex en uitdagend.





## 2.4 Beheer

Na realisatie komt het beheer ervan –met uitzondering van de openbare parkeerplaatsen en de toegangsweg tot de locatie - voor rekening van de ontwikkelaar / eigenaar. Over de inrichting van de (semi) openbare ruimte vindt afstemming plaats tussen ontwikkelaar en gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat toe te passen materialen duurzaam en onderhoudsarm zijn. Een eventuele grondverkoop / grondruil is bespreekbaar.

## 2.5 Uitgangspunten

Bij de uitvoering van het project wordt (zoveel mogelijk) rekening gehouden met:

1. De belangen van de bewoners en omwonenden.
2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden.
3. De woningbehoefte.
4. Een goede communicatie met belanghebbenden en belangstellenden (zowel tijdens de planvoorbereiding als –uitvoering).
6. Aanwezige natuurwaarden.
7. Cultuurhistorische waarden.
8. Archeologie.
9. Het waar mogelijk beter zichtbaar maken van de grachten.

## 2.6 Risico's

- a. **Ruimtelijk:** goedkeuring wordt onthouden van het bestemmingsplan als gevolg van onverenigbare belangen van derden.
- b. **Financieel:** onvoldoende middelen zijn voorhanden om de ambities waar te maken

Ad a.

Door tijdig te communiceren en te overleggen met belanghebbenden, maar ook door in de ontwerpfasen te toetsen op economische uitvoerbaarheid kan tijdig worden bijgestuurd.

Ad b.

De mogelijkheden voor een provinciale subsidie in het kader van Steengoed Benutten worden verkend.

## 2.7 Samenhang met andere projecten/onderwerpen

Er is geen samenhang met andere projecten/onderwerpen. Wel dient de ontwikkeling bekeken te worden in relatie tot de aangrenzende locaties, zoals besproken in paragraaf 2.3. De planontwikkeling kan hierdoor in zijn eigen tempo tot uitvoering worden gebracht. Wel heeft het raakvlakken met project Beleef de Linies. Ambitie is er om de gracht rondom het ontwikkelingsgebied vanaf de openbare weg beter zichtbaar te maken (zie hiervoor de schets in paragraaf 2.3)

## 3. FASERING

### 3.1 Fasering

#### 3.1.1. Initiatiefase

De ambitie voor deze locatie is in woord en beeld weergegeven in de Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030. Stichting Woonservice IJsselland ziet mogelijkheden te investeren in de eerste fase; een markant woongebouw op haar eigen grondgebied. Hierop vooruitlopende is met instemming van de Gemeenteraad<sup>1</sup> het voormalige kantoor met werkplaats in november 2017 gesloopt.

#### 3.1.2. Definitiefase

Het voorliggende projectplan maakt onderdeel uit van de definitiefase. In deze fase worden de eisen en wensen die aan een projectresultaat worden gesteld zo compleet mogelijk bepaald en vervat in een intentieovereenkomst. In de definitiefase worden tevens de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld (voor de inhoud ervan, zie hieronder paragraaf 3.1.2.1). Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030. De resultaten van de definitiefase<sup>2</sup> worden –na besluitvorming hierover door het College – ter kennisname gebracht van de Gemeenteraad.

##### 3.1.2.1 De uitgangspunten voor herontwikkeling (stedenbouwkundige randvoorwaarden)

De uitgangspunten voor 'De Nieuwe Halve Maan' zijn verwoord en verbeeld in een document van september 2017. Dit document ruimtelijke verkenningen is opgesteld door Buro SRO te Arnhem en is besproken en akkoord bevonden in de externe stuurgroep. De Gemeenteraad wordt gevraagd deze uitgangspunten formeel vast te stellen, waarna zij als bindende bijlage bij de met Stichting Woonservice te sluiten intentieovereenkomst wordt gevoegd.

Vooralsnog wordt alleen de locatie van het voormalig kantoor van Stichting Woonservice IJsselland herontwikkeld. Wel was er een behoefte aan een doorkijk naar het gewenste toekomstbeeld voor het totale gebied Halve Maan. Dus inclusief loods Hoogeveen en Brandweerkazerne.

De uitgangspunten –opgesomd in de ruimtelijke verkenning worden hieronder integraal weergegeven:

- Maak een goede verbinding naar de binnenstad, ontsluit de entree van de woningen via de Rooseveltsingel middels een voetgangersbrug
- Realiseer de toegang van auto's via de Halve Maanweg
- Maak de historie zichtbaar door het behouden van de taluds en door met de gebouwen / buitenruimte te laten refereren naar vestingwerk: Nieuwe Halve Maan.
- Creëer een samenhangend geheel. Nieuwe Halve Maan zal in zijn eindstadium bestaan uit een geheel van drie los van elkaar staande gebouwen / complexen onderling verbonden door een vlonder en als geheel omgeven door groen.
- De vleermuizenkelder dient behouden te blijven.
- Bestaande bomen singel zoveel mogelijk inpassen.
- Herstel en versterk de vestingstructuur van de Looiersgracht door gracht toegankelijker en meer beleefbaar te maken.

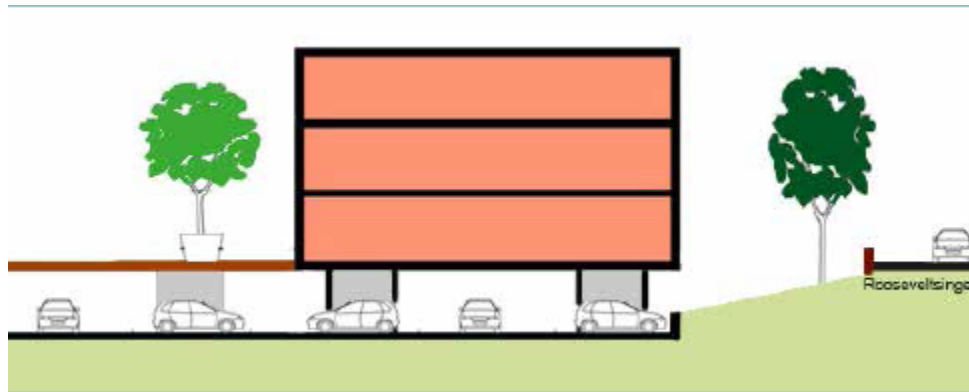
---

<sup>1</sup> Op 20 april 2017 heeft de Gemeenteraad ingestemd met een gewijzigd gebruik van de opstallen. Deze instemming was nodig in verband met hierover opgenomen bepalingen in de leveringsakte van oktober 1981.

<sup>2</sup> De resultaten van de definitiefase: vastgesteld projectplan, intentieovereenkomst (inclusief stedenbouwkundige randvoorwaarden)



- Streef naar een afzijdige oriëntatie met aandacht voor beëindiging zichlijnen vanuit straten.
- Woongebouw mag uit maximaal drie bouwlagen bestaan met daaronder bergingen en parkeren.
  - Realiseer het parkeren op de begane grond, onder vlonder, dus onder het niveau van de F.D. Rooseveltsingel, waardoor minder prominent zichtbaar vanaf de openbare ruimte (zie afbeelding hieronder).



#### **Het gewenste programma:**

- 20 tot maximaal 25 meergezinswoningen
- Parkeernorm , uitgaande van middeldure woningen: 1,2 parkeerplaats per woning
- Parkeren is primair gericht op motorvoertuigen van bewoners. Zo mogelijk dienen er 50 parkeerplaatsen te worden toegevoegd voor bezoekers aan het centrum
- De woningen dienen energieneutraal te worden ontworpen

#### **3.1.3 Ontwerpfase**

- Met de eisen- en wensenlijst uit de definitiefase wordt door Stichting Woonservice IJsselland een keuze gemaakt voor een architect. Ontwerpschetsen worden besproken in projectgroep, klankbordgroep en voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Na vastgesteld Definitief Ontwerp wordt de Klankbordgroep ontbonden.
- Er wordt een realisatieovereenkomst opgesteld, waaraan een planning en een kostenbegroting worden toegevoegd. Afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt in het ontwerptraject worden afspraken gemaakt over grondverkoop / grondruil. Deze documenten worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders ter besluitvorming.
- De gemeentelijke investeringen worden in de vorm van een kredietvoorstel ter vaststelling voorgelegd aan de Gemeenteraad

#### **3.1.4. Voorbereidingsfase**

- In de voorbereidingsfase wordt alles geregeld dat nodig is voor de realisatie van het project.
- De ontwikkelaar stelt het definitieve ontwerp vast en zorgt voor een goede ruimtelijke onderbouwing van de voor zijn initiatief te wijzigen bestemming.
- De gemeente beoordeelt het bouwplan en start hiervoor een bestemmingsplanprocedure om de ontwikkeling mogelijk te maken.
- Het college legt het bestemmingsplan ter vaststelling voor aan de Gemeenteraad.

- De ontwikkelaar dient een aanvraag om een omgevingsvergunning in bij de gemeente
- De gemeente toetst de aanvraag om omgevingsvergunning aan de vigerende bouwregelgeving
- De ontwikkelaar maakt een bestek en bestektekeningen en besteedt het werk aan.
- (Facultatief) De gemeente maakt een definitief ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte en besteedt dit eveneens aan.

#### *3.1.5. Realisatiefase*

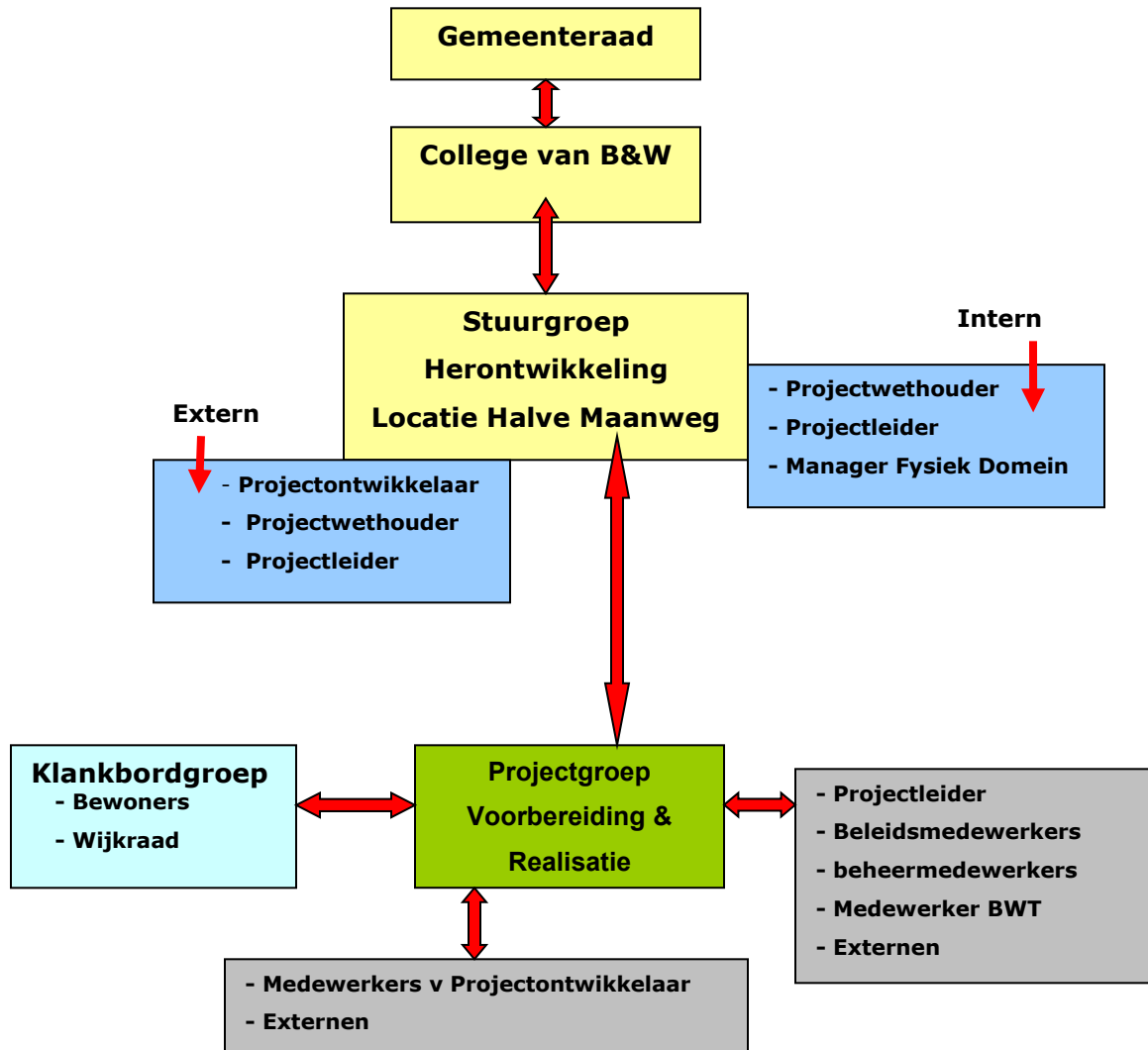
- Op de bouwwerkzaamheden wordt toezicht gehouden vanuit het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht.
- (Facultatief) Op de herinrichting van de openbare ruimte wordt door de gemeente dagelijks toezicht gehouden en er wordt een directievoerder opgezet, die -met inachtneming van het aan hem verleende mandaat- de projectleider op de hoogte houdt over de voortgang.
- De bouwkundige en civieltechnische werkzaamheden worden zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Er vindt hier over regelmatig overleg plaats tussen ontwikkelaar en gemeente.

#### *3.1.6. Nazorgfase*

- Het gerealiseerde werk wordt financieel verantwoord aan de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever Revisietekeningen en beheercontracten met derden en/of gemeentelijke beheerders worden opgesteld en doorgenomen
- Het project wordt geëvalueerd, waarna stuurgroep en projectgroep worden ontbonden.
- Het project wordt financieel afgesloten.

## 4. PROJECTORGANISATIE, INFORMATIE EN COMMUNICATIE

### 4.1 Organisatiestructuur en betrokken partijen



## 4.2 Rolverdeling / Urenbeslag

Wie	Rol	Taken en verantwoordelijkheden	Begroot urenbeslag
Mw. E. Mulder (em)	Projectwethouder, lid van de Stuurgroep en bestuurlijk opdrachtgever	Bestuurlijk eindverantwoordelijke	
A. Putker (ap))	Ambtelijk opdrachtgever en lid van de Stuurgroep	Ambtelijk eindverantwoordelijke	
A. van Buren (avb)	Projectleider Planvoorbereiding, voorz van de Projectgroep, lid van Stuurgroep en Klankbordgroep <sup>3</sup>	Verantwoordelijk voor voortgang, planning, grondtransacties, bemiddeling aankoop – verkoop onroerend goed <sup>4</sup> communicatie, financiering	<b>250</b>
H. Schuiling (hs)	Beleidsmedewerker RO, lid van projectgroep	Verantwoordelijk voor bestemmingsplanprocedure	<b>40</b>
S. Wentink (sw)	Medewerker Bouwen, lid van Projectgroep	Leverd relevante informatie over de vervangende nieuwbouw	<b>40</b>
W. Roelofs (wr)	Beheermedewerker Groen, lid van projectgroep	Verantwoordelijk voor aanleg, onderhoud en beheer openbaar groen	<b>30</b>
A.Rood (ar)**	Projectleider Realisatie, (agenda)lid van projectgroep	Verantwoordelijk voor de uitvoering (tot de realisatiefase agendalid)	<b>100</b>
Vacature	Beleidsmedewerker Verkeer, agendalid van projectgroep	Verantwoordelijk voor verkeer- en parkeerbeleid	<b>40</b>
J. Boerdam (jb)	Beheermedewerker agendalid van projectgroep	Verantwoordelijk voor aanleg, onderhoud en beheer riolering	<b>40</b>
R. Joling (rj)	Beheermedewerker, agendalid van projectgroep	Verantwoordelijk voor onderhoud en beheer wegen. Belast met de uitvoering ter ondersteuning van de directievoerder	<b>40</b>
M. Lenselink (ml)	Beleidsmedewerker voor o.a. Monumentenzorg en Archeologie, agendalid van de projectgroep	Leverd relevante bijdrage op het gebied van archeologie en hoe om te gaan met beeldkwaliteit	--
F. Geene	Communicatieadviseur	Leverd adviezen op het gebied van communicatie (o.a. persberichten)	--

\*\* Afhankelijk van werkvoorraad en omvang van de nog te leveren gemeentelijke inspanning in de realisatiefase wordt de keuze gemaakt om de projectleider planvoorbereiding te vervangen door de projectleider realisatiefase. Doorslaggevend is hierbij onder andere het te behalen bedrijfsrendement.

<sup>3</sup> Bij de planvoorbereiding herontwikkeling voormalige schoollocatie "De Ark" is de Klankbordgroep geleid door de Gemeente met 100% participatie vanuit de Corporatie. Thans wordt in overweging gegeven de rollen in de Klankbordgroep om te draaien. Dit om reden dat het belang van de corporatie in dit project aanzienlijk groter is dan de gemeente, maar ook dat de ontwikkeling zich met name afspeelt op grondgebied van de corporatie.

<sup>4</sup> Specifiek wordt hier bedoeld op het aangrenzende onroerend goed van Hoogeveen en Brandweer. Niet valt uit te sluiten dat in dit stadium van ontwikkeling voor deze objecten op de toekomst gerichte besluitvorming gaat plaatsvinden.

Voor het project is een ambtelijke inzet benodigd van naar inschatting 580 uur (is exclusief inhuur expertise derden)

#### 4.3 Overlegstructuur

Naam overleg	Onderwerp(en)	Deelnemers	Frequentie
Extern Project-groepoverleg	Afstemming werkzaamheden tussen partijen	avb, corporatie	1 x 4weken
Projectgroepoverleg Voorbereiding (intern)	Voorbereiding project	avb, ar, hs, sw, wr, vac, jb, rj	1 x 4-6 weken
Projectgroepoverleg Realisatie	Realisatie project	ar, avb, directievoerder en toezichthouder	1 x 4 weken
Klankbordgroep	Programma van Eisen (PvE), Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO), Start uitvoering.	avb, corporatie, stakeholders (zie 4.5) externen, bewoners, wijkraad	3 tot 4x
Interne Stuurgroep	PvE, VO, Definitief Ontwerp (DO), start realisatie, oplevering	avb, em ap	4 tot 5x
Externe Stuurgroep	Voortgang	em, avb, corporatie	Elk bestuurlijk kwartaaloverleg
'Omwonenden'	Start uitvoering en verloop uitvoering	Gemeente en Corporatie	1x inloopavond waarin plannen worden toegelicht en gepresenteerd

#### 4.4 Informatievoorziening

**Projectgroep** ontvangt detailinformatie over oplossingen, alternatieven, financiën, planning, communicatie (digitaal, per (interne) post ruim voor aanvang projectgroepvergadering)

**Klankbordgroep** ontvangt informatie over PvE, VO, DO en Start uitvoering. Tijdens de bijeenkomsten wordt informatie verstrekt of - afhankelijk van het onderwerp – van te voren toegezonden

**Stuurgroep** ontvangt schriftelijk en mondeling informatie over PvE, VO, DO, uitvoeringsproces, wijze van communiceren en financiering

**Raad en College van B&W** ontvangen informatie in de vorm van een advies, raadsvoorstel en tussenrapportages

De informatie wordt al naar gelang het doel dat het dient vastgelegd in verslagen, adviezen en voorstellen.

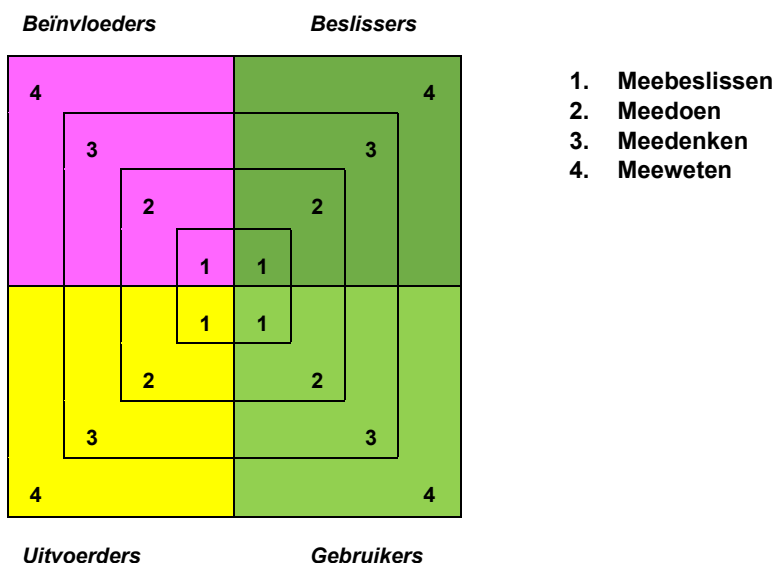
## 4.5 Communicatie

Met wie	Waarom	Waarover	Wanneer	Hoe	Door wie
Projectwethouder	Besluitvorming	Ontwerp, financiering	Per te doorlopen fase	Collegevoorstellen	Projectleider
Klankbordgroep	Vinden van draagvlak	Ontwerp	Per te doorlopen fase	In bijeenkomst (vast te leggen in verslagen)	Projectleider
Gemeenteraad	Besluitvorming	Inzet middelen	Vaststelling DO / Bestemming splan	Raadsvoorstel	College
Ambtelijk opdrachtgever	Ter bewaking voortgang	Evt. stagnatie in voortgang	Incidenteel	Mondeling / schriftelijke rapportage	Projectleider
Pers	Uitdragen plannen	De mijlpalen in het project	Per fase / incidenteel	Mondeling / schriftelijk	Projectwethouder / College

Relevante openbare informatie wordt geplaatst op de gemeentelijke website. Op de site zal een link komen naar relevante projectinformatie op de site van Stichting Woonservice IJsselland.

Om de omgeving rondom projecten en beleid in beeld te krijgen, wordt de methode Factor C (Ringen van Invloed) gehanteerd. Met deze methode worden doelgroepen, rollen en houdingen helder én krijgt communicatie en participatie vorm.

### Schema Factor C - Ringen van Invloed





Stakeholders worden uitgenodigd om in een klankbordgroep mee te praten over de ontwikkeling. Dit meepraten gebeurt op basis van door het bestuur (corporatie) vastgelegde ambities (uitgangspunten). Binnen de vastgestelde kaders <sup>5</sup> is er ruimte voor bijdragen van belanghebbers. Het streven is de omgeving zoveel mogelijk te betrekken in de planvormingsfase. De volgende stakeholders, worden in ieder geval betrokken in het participatieproces:

Beslissers	Gebruikers/afnemers	Uitvoerders/toeleveranciers	Beïnvloeders/opinieelers
<b>1.MEEBESLISSEN</b>			
<i>B&amp;W Doesburg</i>		<i>Werkorganisaties Corporatie en Gemeente</i>	<i>Wethouder Mulder, corporatiedirecteur Esselink, Gemeenteraad, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Provincie</i>
<b>2.MEEDOEN</b>			
	<i>Stichting Woonservice IJsselland; Hoogeveen, gebruikers Brandweerkazerne;</i>	<i>Projectteam Halve Maanweg, Aannemers</i>	<i>Overige Collegeleden</i>
<b>3.MEEDENKEN</b>			
<i>Interne en externe Stuurgroep Stuurgroep Ruimtelijke Projecten</i>	<i>Hoogeveen, Vleermuizen werkgroep, Archeologische Dienst Zutphen, Waterschap Rijn- en IJssel</i>	<i>provincie Gelderland, programmateam Steengoed Benutten</i>	<i>Gemeenteraad, RvC Stichting Woonservice IJsselland; Centrubelang Doesburg, Wijkraad Binnenstad Doesburg, Gehandicaptenraad, Klankbordgroep Herinrichting Halve Maanweg,</i>
<b>4.MEEWETEN</b>			
<i>Gemeenteraad</i>	<i>Buurgemeenten, Omwonenden n.e.g.</i>	<i>Collega's Beheer &amp; Onderhoud, , overige collega's</i>	<i>De Gelderlander, website gemeente, Doesburg Direct, Raadscommissie VROM,</i>

<sup>5</sup> De stedenbouwkundige kaders voor de uiterlijke verschijningsvorm zijn vastgelegd in een toekomstbeeld, gebaseerd op de ruimtelijke structuurvisie Doesburg 2030. h

# De planning

2016  
 4de kwartaal 2017  
 1ste kwartaal 2018  
 2de kwartaal 2018  
 3de kwartaal 2018  
 4de kwartaal 2018  
 1ste kwartaal 2019  
 2de kwartaal 2019  
 3de kwartaal 2019  
 4de kwartaal 2019  
 1ste kwartaal 2020  
 2de kwartaal 2020  
 3de kwartaal 2020  
 4de kwartaal 2020

1	Initiatiefase .....																			
1.1	Vaststellen planvoorbereidingsbudget	■																		
1.2	Ontwikkelingskaders (Ruimteijke Structuurvisie 2030)	■																		
2	Definitiefase.....																			
2.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden			■	■															
2.2	Ruimtelijke en financiële kaders			■	■															
2.3	Intentieovereenkomst			■	■															
3	Ontwerpfase .....																			
3.1	Definitief ontwerp Bouw				■	■														
3.2	Definitief Ontwerp Infra					■	■													
3.3	Realisatieovereenkomst					■	■	■												
3.4	Financiering herinrichting openbare ruimte						■	■												
4	Vorbereidingsfase .....																			
4.1	Evt. Onderhandelingen aankoop eigendommen derden			■	■	■	■													
4.2	Sloop opstellen i.o.v. corporatie		■																	
4.3	Bestek Bouw					■	■													
4.4	Bestek Infra						■	■												
4.5	Bestemmingsplan							■	■											
4.6	Omgevingsvergunning								■	■										
4.7	Aanbesteding Bouw									■	■									
4.8	Aanbesteding Infra										■	■								
5	Realisatiefase .....																			
5.1	Bouwrijp maken bouwterrein				■	■	■													
5.2	Levering bouwgrond (facultatief)						■	■												
5.3	Realisatie Bouw										■	■	■	■	■					
5.4	Realisatie Infra														■	■	■			
6	Nazorgfase .....																			
6.1	Financiële verantwoording & Evaluatie																		■	■

## 6. DE MIDDELEN

### 6.1 Planvoorbereidingskosten

Op 22 september 2015 heeft het College voor de planvoorbereiding Halve Maanweg € 15.000 beschikbaar gesteld uit de zogenaamde KAN-Versnellingsgelden (Besluitnr. A11).

In totaal is er toen € 355.000 beschikbaar gesteld voor 9 projecten uit het College Resultaten Plan (CRP). De Raadscommissie VROM is hierover op 7 oktober 2015 geïnformeerd, middels een raadinformatienota.

Uit het voorbereidingsbudget voor de Halve Maanweg wordt onder andere bekostigd:

1. het opstellen en uitdragen van een stedenbouwkundige visie: € 5.000.
2. (facultatief) het uitvoeren van taxaties van eventueel te verwerven eigendommen van derden

In de werkvoorraad van de verschillende medewerkers wordt rekening gehouden met de benodigde uren voor project Halve Maanweg (zie voor begroot aantal uren, paragraaf 4.2).

Door de beoogd projectleider is voor deze ontwikkeling op basis van een eerder soortgelijk project (Hanzehave) de inschatting gemaakt dat door hem 250 uur nodig zijn om tot het gewenste eindresultaat te komen. Met het oog op deze en andere door hem voor te bereiden projecten dient idealiter 8 uur per week voor een periode van 2 jaar te worden ingehuurd om alle ontwikkelingen adequaat uit te kunnen voeren. Dat deel van de werkvoorraad van desbetreffende medewerker met een meer beleidsmatig karakter (woon- en grondbeleid) zou dan elders moeten worden belegd. Met deze inhuur gemoeide kosten zijn begroot op maximaal € 50.000.

De kosten voor inhuur kunnen worden betaald uit de voorziening KAN-Versnellingsgelden. Het in deze voorziening nog niet 'geormerkte' budget bedraagt afgerond € 127.000 (stand per 1-12-2017)

### 6.2 Uitvoeringskosten

Gedurende de ontwerpfase moet duidelijk worden welke kosten zijn gemoeid met de inrichting van de openbare ruimte en welk deel van die kosten voor rekening komt van de Gemeente.

De wens is om aansluitend aan de nieuwbouw een surplus aan gratis parkeerplaatsen aan te leggen voor bezoekers aan de stad. In het kader van de herontwikkeling van locatie Mauritsveld is door Stichting Woonservice IJsselland aangegeven hier medewerking aan te willen verlenen. Concreet wordt bedoeld op schriftelijk gedane toezegging <sup>6</sup> door Stichting Woonservice IJsselland (brief van 28 november 2003).

---

<sup>6</sup> Door deze toezegging heeft de Gemeenteraad ingestemd met een lager aantal parkeerplaatsen op ontwikkelingslocatie Mauritsveld. Aanvankelijk was het idee om een tweelaagse parkeerkelder onder de woningbouw te realiseren, waarvan 1 laag voor bezoekersparkeren

### 6.3 Dekking van de uitvoeringskosten

Het is prematuur om hierover uitspraken te doen. Onbekend is de hoogte van de kosten voor aanleg openbare parkeerplaatsen en of gedurende de looptijd van het project zich mogelijkheden aan dienen om eigendom van derden te verwerven. Meer specifiek wordt bedoeld op de aankoop van de loods Halve Maanweg 5 (eigendom van A. Hoogeveen).

Op basis van een gebiedsexploitatie wordt met Stichting Woonservice IJsselland bezien of mogelijk van derden een bijdrage in de kosten kan worden verworven. Meer concreet wordt bedoeld op provinciale subsidie Steengoed Benutten. Daar waar de corporatie eerder aanspraak mocht maken op provinciale subsidie voor de herstructurering van enkele woonstraten in het Zuidelijk Molenveld.