

Project Initiatie Document

Herontwikkeling Spechtstraat

November 2018



**Project Besluitvormingsblad
(opdrachtgever en -nemer)**

Projectnaam : Herontwikkeling Spechtstraat

Paraaf: **Datum:**

Bestuurlijke Opdrachtgever (BOG) : College (portefeuille Sjoerd Kuiper)

Ambtelijke Opdrachtgever (AOG) : Clustermanager Stad (Patrick Verstoep)

Projectleider, opdrachtnemer (ON): Michael Slood

Budgetcode/kredietnr. : Aan te vragen via bij te voegen besluit voorbereidingskrediet

Inhoud

1	Projectbeschrijving.....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Scope herontwikkeling Spechtstraat.....	4
1.3	Algemene uitgangspunten en richtinggevende documenten.....	6
1.4	Beleidsuitgangspunten	7
1.5	Beleidsuitgangspunten Ruimtelijke ordening, bouwen en wonen	8
1.6	Beleidsuitgangspunten Verkeer, vervoer en waterstaat	10
1.7	Beleidsuitgangspunten Sport, cultuur, recreatie en groen.....	10
1.8	Beleidsuitgangspunten Volksgezondheid, milieu en duurzaamheid	11
1.10	Omgevingsanalyse / relatie met andere projecten	14
2	Projectaanpak.....	15
2.1	Aanpak en fasering.....	15
2.2	Plan van aanpak participatietraject.....	16
2.4	Deelproducten.....	20
2.5	Beslismomenten	20
3.	Projectbeheersing	21
3.1	Organisatie	21
3.2	Tijd	21
3.3	Financiën	22
3.4	Kwaliteit.....	22
3.5	Informatie – intern	22
3.6	Communicatie - extern.....	22
3.7	Risico's.....	23
	Bijlage 1: Spelregels en spelregelkaart	24
	Bijlage 2: Besluitenoverzicht.....	25

1 Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding en doelstelling

In dit Project Initiatie Document (PID), ook wel startnotitie genoemd, worden herontwikkelingskaders en uitgangspunten per beleidsveld voor de Spechtstraat/IJsvogelstraat benoemd. Deze uitgangspunten zijn vervolgens leidend in het participatietraject dat onderdeel is van de volgende fase.

Eind 2017 is een voormalig schoolgebouw aan de Spechtstraat/IJsvogelstraat gesloopt. Het gebouw waarin de Kunst en Cultuuracademie zich bevindt is gehandhaafd. Na de sloop is gemeentelijke grond beschikbaar gekomen in het ontwikkelgebied (Spechtstraat-IJsvogelstraat-Merellaan). Stedin bevindt zich met een transformatorhuis (Spechtstraat 49) ook op deze locatie. Doordat bijna alle grond in eigendom is van de gemeente heeft de gemeente alle mogelijkheden om te sturen op wat er op deze locatie ontwikkeld kan worden.

Door de gemeenteraad is op 9 november 2016 motie 28 Verbeteren omgeving Cultuuracademie Spechtstraat aangenomen. De motie verzoekt het college een plan te ontwikkelen voor de invulling van de vrij komende grond, te kijken naar kwalitatief hoogwaardige woningbouw en het schoolgebouw aan de Spechtstraat te slopen.

In een voortgangsbericht moties is op 8 maart 2018 een aanvulling gegeven dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor een participatietraject. In dit document is in paragraaf 2.2 een plan van aanpak gegeven van het te doorlopen proces met betrekking tot de wijze waarop de omgeving optimaal betrokken kan worden.

Dit Project Initiatie Document is tot stand gekomen met het vertrekpunt van de motie en vigerend gemeentelijk beleid. Per beleidsthema worden uitgangspunten benoemd. Deze vormen vervolgens een integraal onderdeel van het participatietraject met de omgeving en de verdere uitwerking van de mogelijkheden voor deze locatie. Door de heldere opzet is vooraf duidelijk waar belanghebbenden en -stellenden invloed op hebben.

Het participatietraject zal begin 2019 worden opgestart. Het is de verwachting dat medio 2019 het eerste deelresultaat van dit traject voor besluitvorming zal worden voorgelegd aan het College en de Raad.

Met de besluitvorming in het College en de raadsconsultatie in de gemeenteraad wordt de Initiatiefase afgesloten en start de definitiefase, met bijbehorend participatietraject.

Het eindresultaat van het project is een heringerichte Spechtstraat waarbij het programma passend is op de geformuleerde uitgangspunten en een resultante van het participatietraject.

1.2 Scope herontwikkeling Spechtstraat

Het ontwikkelgebied Spechtstraat wordt afgebakend door de straten Spechtstraat, IJsvogelstraat en de Merellaan. Bijna het gehele gebied is in eigendom van de gemeente Maassluis.

In het gebied bevinden zich twee panden. Een gemeentelijk pand aan de IJsvogelstraat 2 (gebouwd in 1965, oppervlakte circa 445 m²) wordt gehuurd door de (vereniging) Kunst en Cultuuracademie. De vereniging heeft een goede maatschappelijke waarde voor de gemeente Maassluis. Het andere pand is een transformatorhuis in eigendom van Stedin (Spechtstraat 49).

1.3 Algemene uitgangspunten en richtinggevende documenten

In deze paragraaf worden de belangrijkste algemene uitgangspunten benoemd die van toepassing zijn op het ontwikkelgebied.

Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling 2019

In het Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling (MPG) 2019 wordt het project Spechtstraat benoemd als een project in voorbereiding. Het MPG is een jaarlijks document waarin de (financiële) stand van zaken van projecten wordt beschreven.

Coalitieakkoord

In het Coalitieakkoord 2018-2022 is voor deze locatie geen specifieke informatie benoemd. Wel zijn op pagina 22 en 23 diverse aspecten te vinden die relevant zijn voor het projectgebied (onderstaande tekst is een samenvatting):

Onderdeel 9. Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing: "De komende jaren staan in het teken van het verder afmaken van een aantal lopende woningbouwprojecten zoals de Burgemeesterswijk, het Balkon, Wilgenrijk en Sluispolder West. Daarnaast zijn nieuwe projecten in beeld zoals De Kade en de Kapelpolder. Wij streven naar het bouwen van aantrekkelijke woningen die bereikbaar zijn voor alle inkomensgroepen.

Het woningaanbod moet passen bij de mogelijkheden en veranderende woonwensen van onze inwoners. Wij willen daarom scherp in beeld krijgen welke woonbehoeften er zijn voor specifieke doelgroepen zoals senioren, starters en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben."

In het coalitieakkoord is afgesproken om meer starterswoningen te gaan bouwen en bestaande huurwoningen te oormerken voor starters, zowel in de sociale huur als betaalbare koop om starters in Maassluis meer kans te geven om hier te vestigen.

In de recent aangenomen Motie 6 Starterswoningen (gemeenteraad 7 november 2018) wordt het college verzocht om binnen bestaande en nieuwe bouwprojecten samen met ontwikkelaars en woningcorporaties te bekijken hoe meer starterswoningen gerealiseerd kunnen worden.

Woonvisie 2016-2020

Deze woonvisie geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat de gemeente Maassluis voor ogen heeft. Voor de huidige periode tot 2020 is de kern daarvan: behouden van de betaalbare voorraad, bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering, en het optimaal benutten van mogelijkheden voor meer doorstroming.

Op pagina 5 van de Woonvisie is beschreven dat de rol van de gemeente in de eerste plaats is om te zorgen voor een passend ruimtelijke ordeningsproces en voldoende bouwmogelijkheden. Bijzondere aandacht is er voor de sociale huursector, waar de gemeente een richtinggevende bevoegdheid heeft naar de woningcorporaties. In 2019 wordt een nieuwe woonvisie opgesteld.

In de themaraad van 30 oktober 2018 is aangegeven dat bij de actualisatie van nieuwe woningmarktafspraken in de periode 2020 tot 2030 er drie grote uitdagingen voor Maassluis zijn:

- Het realiseren van voldoende woningen
- Het realiseren van voldoende sociale woningen
- Een evenwichtige spreiding van de sociale voorraad

Het bijsturen vanuit de gemeente is lastig aangezien veel plannen qua programma en planning vast liggen in contracten. Het inzetten van eigen grondpositie biedt mogelijkheden om te voldoen aan deze ambitie. De Spechtstraat biedt deze mogelijkheden.

Structuurvisie 2012-2025

Op pagina 15 van de Structuurvisie is beschreven dat bij de ontwikkeling van kleinere locaties het uitgangspunt is om medewerking te verlenen aan dergelijke ontwikkelingen mits deze binnen de ruimtelijke visie passen en aansluiten bij het stedelijk functieprogramma.

Naast de uitgebreide kwalitatieve opgave blijft er ook een kwantitatieve woningbouwopgave voor Maassluis. In Maassluis zien we een toenemende vraag naar nieuwbouw. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige groei van de stad waarbij de aandacht uitgaat naar de leefbaarheid in de wijken, en afstemming van woningbouwvraag en –aanbod, zowel in de stad met betrokken partijen als met regio en provincie.

Provinciale opgave

In de periode 2014 tot 2020 was de afspraak dat er een afname ontstond in de sociale voorraad. Sinds de Woonvisie Maassluis 2016-2020 is het beleid lokaal gericht op het op peil houden van de sociale voorraad. Samen met Maasdelta zijn er plannen in de maak om meer sociale huurwoningen te gaan bouwen voor de komende periode. Maassluis is voorstander van het realiseren van meer spreiding van de sociale voorraad over de regio.

De provincie heeft de gemeente verzocht om een gemeentelijke bijdrage in het realiseren van meer evenwicht in de sociale voorraad in de regio. De reactie van de gemeente aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam is in de brief van 28 september (UIT-18-36307/Z-17-20223) als bod aan de regio opgenomen dat we de komende periode in Maassluis ongeveer 250 sociale huurwoningen extra willen bouwen. Het gaat hierbij vooral om nieuwe locaties waarvoor ook de capaciteit in bestemmingsplannen nog moet worden geregeld (zodoende ook ontwikkellocatie Spechtstraat).

Project specifieke kaders (motie 28)

Naast de voorgaande kaders op hoofdlijnen en richtinggevende documenten zijn er ook kaders die specifiek voor de Spechtstraat van toepassing zijn. De volgende kaders zijn voorheen vastgesteld door het College van B en W en de Raad:

- Motie 28 Verbeteren omgeving Cultuuracademie Spechtstraat (9 november 2016)
 - o een plan te ontwikkelen voor de invulling van de vrij komende grond;
 - o hierin nadrukkelijk te kijken naar kwalitatief hoogwaardige woningbouw;
 - o voortvarend ter hand te gaan met de sloop van het gebouw (item voltooid);
 - o In de periode tussen sloop en nieuwe ontwikkeling de grond zodanig in te richten dat deze aansluit op de andere delen van de wijk (item voltooid);
 - o voor het einde van het 2e kwartaal 2017 de gemeenteraad te informeren over de voortgang en het resultaat (item voltooid).
- Voortgangsbericht moties, update motie 28 (8 maart 2018):
 - o Nu de locatie vrij van opstallen is, is het moment daar om met omwonenden na te denken over de definitieve invulling. Deze locatie leent zich immers bij uitstek voor een participatietraject. Eind 2018 zal de raad worden geïnformeerd over het resultaat.

1.4 Beleidsuitgangspunten

De ontwikkellocatie is vanuit de volgende beleidsvelden geanalyseerd:

1. Ruimtelijke ordening, bouwen en wonen
2. Verkeer, vervoer en waterstaat
3. Sport, cultuur, recreatie en groen
4. Volksgezondheid, milieu en duurzaamheid

Per beleidsveld zijn project specifieke uitgangspunten geformuleerd. Deze staan telkens aan het einde van de betreffende paragraaf. Verdere analyses zijn nodig gedurende de komende fases naar aanleiding van onder meer (externe) onderzoeken en het participatietraject. In 'bijlage 1 Spelregels en spelregelkaart' is het totale overzicht terug te vinden.

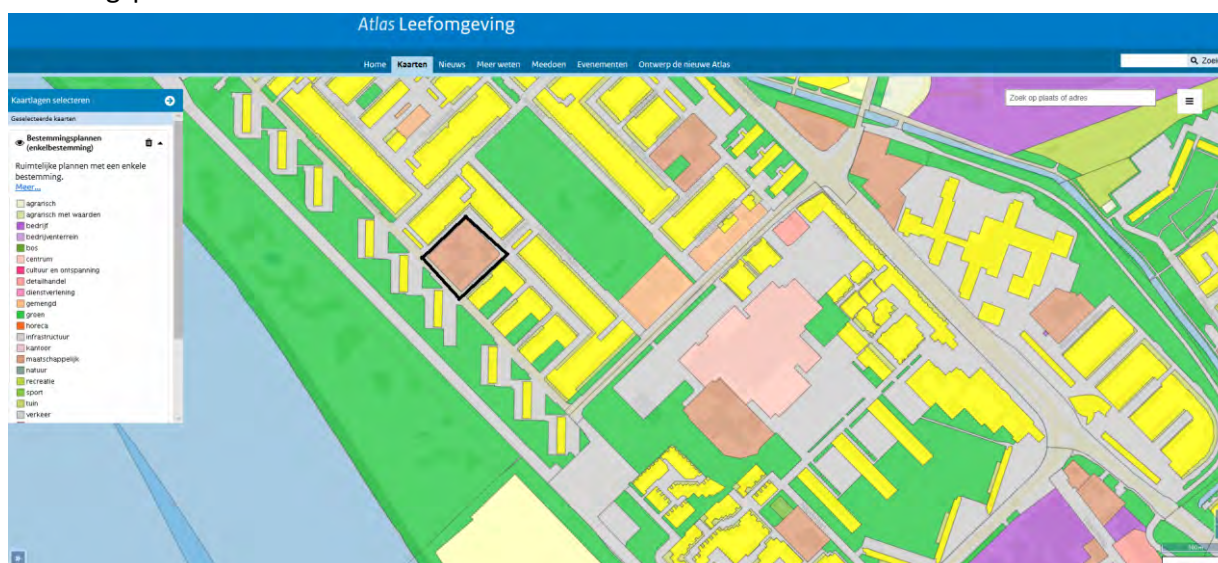
1.5 Beleidsuitgangspunten Ruimtelijke ordening, bouwen en wonen

Ruimtelijke ordeningsprocedure

Momenteel heeft het ontwikkelgebied de functie Maatschappelijk (zie onderstaande afbeelding). Om een ontwikkeling van het gebied naar Wonen mogelijk te maken zal, dan wel een uitgebreide omgevingsvergunning moeten worden verleend of het bestemmingsplan moeten worden herzien.

Voor de uitgebreide omgevingsvergunning geldt een proces in twee delen. De eerste voor de functionele wijziging van het ontwikkelgebied. Daarna de reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen. Mocht er een bestemmingsplanherziening komen zal op basis van het herziene bestemmingsplan dan nog wel altijd een reguliere omgevingsvergunning moeten worden verleend. Beide processen duren circa 26 weken.

Onder meer archeologie en flora- en faunaonderzoek zijn onderdeel van de ruimtelijke ordeningsprocedure.



Afbeelding: Atlas voor de Leefomgeving, Bestemmingsplannen (in zwart omlijnd Spechtstraat)

Stedenbouwkundige opzet

De binnenstedelijke transformatie (herontwikkeling) van maatschappelijk (scholen) naar wonen zal het uitgangspunt zijn. Vanuit de aangenomen motie 28 is deze locatie als woongebied benoemd. Woningbouw is vanuit de stedenbouwkundige opzet van de wijk een passende invulling. Aandachtspunt voor woningbouw is een programma dat aansluit bij de huidige stedenbouwkundige opzet van de wijk. De woningen in de omgeving zijn twee lagen met een kap. De rooilijnen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de andere profielen, waarbij de Merellaan als belangrijkste zichtlijn wordt gehanteerd. Hier zal een plint van bebouwing de contouren van het ontwikkelgebied nadrukkelijk vorm geven. Parkeren zal zoveel mogelijk intern in het gebied worden opgelost, minimaal één auto per woning. De overige benodigde parkeerplaatsen zullen aan de rand van het gebied worden aangelegd.

Bestaande voorzieningen

In het gebied bevinden zich twee panden. Een gemeentelijk pand aan de IJsvogelstraat 2 (gebouwd in 1965, oppervlakte circa 445 m²) wordt gehuurd door de (vereniging) Kunst en Cultuuracademie. De vereniging heeft een goede maatschappelijke waarde voor de gemeente Maassluis. Bij de opgave voor dit gebied worden drie scenario's in beeld gebracht:

- In stand houding (en eventueel opknappen) van het huidige gebouw
- Realiseren van een nieuwe voorziening in het ontwikkelgebied
- Sloop en uitplaatsing van de Kunst en Cultuuracademie uit het gebied

Met de Kunst en Cultuuracademie is vroegtijdig contact geweest om het aankomende proces van de herontwikkeling in beeld te brengen. De Kunst en Cultuuracademie heeft aangegeven dat zij

graag met de gemeente in een open gesprek de mogelijkheden wil onderzoeken. Indien er wordt besloten tot een sloop van het pand en uitplaatsing van de Kunst en Cultuuracademie uit het gebied, zal er een passende ruimte gevonden en betrokken moeten worden alvorens er tot sloop kan worden overgegaan.

Op Spechtstraat 49 bevindt zich een transformatorhuis van Stedin. Het transformatorhuis is een knooppunt van diverse kabels en leidingen voor de buurt. Het is een complexe opgave om een dergelijke voorziening te verplaatsen. Vanuit stedenbouw is het transformatorhuis inpasbaar in een verkaveling. Het transformatorhuis zal behouden blijven voor het gebied en inpasbaar worden gemaakt.

Doelgroep en sociaal programma

De wooncarrière is sterk veranderd en heeft geleid tot knelpunten in de woningmarkt en -aanbod. Ouderen wonen langer zelfstandig in een (eigen) woning. Dit is vanuit het verleden gestimuleerd vanuit Rijksbeleid. Mede daardoor vindt er geen doorgroei plaats richting zorgwoningen of andere ouderenwoningen. Starters zorgen niet voor een doorstroming van de woningmarkt, er komt namelijk geen woning vrij om doorstroming in gang te zetten. Indien de ambitie ligt op doorstroming van de woningmarkt zal er een stimulans moeten worden gecreëerd voor de doelgroep ouderen. In de huidige wijkopbouw is de leeftijd hoger dan in nieuwe wijken. Dat heeft er ook toe geleid dat er geen (basis)school meer nodig is in het gebied.

Vanuit de algemeen richtinggevende kaders, zie paragraaf 1.3, is het toevoegen van meer sociale woningen gewenst. De mogelijkheden voor het aandeel sociaal, met al dan niet een mix van marktwoningen en/of voorzieningen zal getoetst worden op de financiële haalbaarheid. Het realiseren van sociale woningen biedt mogelijkheden voor zowel starters als voor ouderen op de woningmarkt.

Uitgangspunten Ruimtelijke ordening, bouwen en wonen

De uitgangspunten vanuit Ruimtelijke ordening, bouwen en wonen voor het ontwikkelgebied zijn:

- Het toekomstige programma moet worden gerealiseerd binnen de bouwgrens (rooilijnen) zoals weergegeven op de Spelregelkaart in Bijlage 1. De projectgrens is de afbakening van het project. Een zoekgebied en de exacte afbakening voor aansluiting van het hemelwaterafvoer (HWA) richting het Lepelaarplantsoen wordt in de definitiefase aangeduid
- Het toekomstige programma moet alle kosten financieel dekken, inclusief reserve om risico's op te vangen (grondexploitatie). Het programma met bijbehorende grondexploitatie moet door het College en de gemeenteraad worden goedgekeurd.
- Het woningaanbod moet passen bij de mogelijkheden en veranderende woonwensen. Specifieke doelgroepen zoals senioren en starters zullen een kans moeten krijgen op deze locatie.
- Er is een grote behoefte voor het realiseren van meer sociale woningen in de gemeente. De gemeente heeft op deze locatie meer mogelijkheden tot sturing in het programma en zal meer sociale woningen willen realiseren.
- Uitgebreide omgevingsvergunning of herziening bestemmingsplan procedure doorlopen om de functiewijziging naar Wonen mogelijk te maken
- De rooilijnen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de andere bestaande profielen, waarbij de Merellaan als belangrijkste zichtlijn wordt gehanteerd
- Een plint van bebouwing langs de Merellaan (zichtlijn)
- De breedte van de kavel vereist een andere stedenbouwkundige opzet dan de andere al bestaande aanpalende straten (Zilvermeeuwstraat en Goudvinkstraat), ook in relatie met de hoeveelheid openbaar groen
- Bebouwingshoogte niet hoger dan de omliggende bebouwing aan de Spechtstraat/IJsvogelstraat. Hoogbouw is uitgesloten.
- Het transformatorhuis van Stedin dient kwalitatief inpasbaar te zijn
- Er worden drie scenario's onderzocht voor het gebouw aan de IJsvogelstraat 2, het pand dat momenteel in gebruik is bij de Kunst en Cultuuracademie:
 - In stand houding (en eventueel opknappen) van het huidige gebouw
 - Realiseren van een nieuwe voorziening in het ontwikkelgebied

- Sloop en uitplaatsing van de Kunst en Cultuuracademie uit het gebied
- Indien het pand waarin de Kunst en Cultuuracademie zich bevindt wordt gehandhaafd, dient er in de toekomst bij een mogelijke sloop van dit pand een logische verkaveling op dit gedeelte mogelijk te zijn die aansluit op de dan al gerealiseerde ontwikkeling
- Indien het pand waarin de Kunst en Cultuuracademie zich bevindt wordt gesloopt, dient er voor de Kunst en Cultuuracademie elders in de stad een passende ruimte gevonden worden alvorens er tot sloop kan worden overgegaan

1.6 Beleidsuitgangspunten Verkeer, vervoer en waterstaat

Het ontwikkelgebied wordt ontsloten via de hoofdontsluiting Merellaan. De Merellaan is een 30km/uur weg. De Spechtstraat en de IJsvogelstraat ontsluiten het gebied verder en gaan via de Spechtstraat de wijk in. De IJsvogelstraat is nu een 'cul de sac' (doodlopende weg). Mogelijkheden voor ontsluiting van het ontwikkelgebied worden in de opvolgende fases onderzocht.

Uitgangspunten Verkeer, vervoer en waterstaat

De uitgangspunten vanuit Verkeer, vervoer en waterstaat voor het ontwikkelgebied zijn:

- De hoofdontsluiting van de buurt blijft de Merellaan-Spechtstraat
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het toekomstige programma en de op dat moment geldende norm voor Restgebied volgens de Beleidsregels Parkeren Maassluis.
- De parkeerplaatsen voor het toekomstige programma dient zoveel mogelijk gerealiseerd te worden op eigen terrein binnen het ontwikkelgebied, minimaal 1:1 binnen het gebied. De resterende parkeerplaatsen voor deze locatie worden gerealiseerd aan de randen van het ontwikkelgebied (Spechtstraat-IJsvogelstraat-Merellaan)
- De IJsvogelstraat is in de huidige situatie een 'cul de sac' (doodlopende weg). Deze weg leverde een veilige situatie op voor spelende kinderen van de scholen. Nu de functie in het gebied veranderd zal beschouwd worden welke mogelijkheden er zijn voor deze weg. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het onwenselijk om op korte afstand (<100 meter) drie inritten te creëren. Indien de parkeerplaatsen van het toekomstige programma worden ontsloten via de Merellaan zal de IJsvogelstraat een doodlopende weg blijven. Indien er geen ontsluiting via de Merellaan is voor het interne parkeren van het programma, zal het mogelijk zijn om de IJsvogelstraat een aansluiting te realiseren op de Merellaan.
- Een goed bereikbare en te onderhouden buitenruimte met aandacht voor toegankelijke trottoirs, fietsroutes en wegen.
- Schoon vervoer stimuleren en bereikbaarheid verbeteren

1.7 Beleidsuitgangspunten Sport, cultuur, recreatie en groen

Met bewoners is de tijdelijke invulling van de vrijgekomen grond na de sloop besproken. Bewoners vroegen om maatregelen te nemen tegen woekering van het groen en vandalisme. De bewoners zijn via een bewonersbrief op 16 juni 2017 (UIT-17-31832/Z-12-05080) geïnformeerd over de tijdelijke invulling van deze locatie. Het terrein is uiteindelijk zodanig ingericht dat er sprake is van een (sociaal) veilige omgeving door middel van een open gebied van gras en bomen.

De tijdelijke inrichting van het openbare gebied zal te zijner tijd plaatsmaken voor een definitieve inrichting op basis van het toekomstige programma. Het bestaande groen zal daarbij plaats gaan maken om de functiewijziging naar wonen, met een bijbehorende andere verkaveling, mogelijk te maken. De slechte kwaliteit van de huidige bomen zorgt er voor dat de bomen vervangen moeten worden door nieuwe bomen. De nieuwe bomen zijn dan passend bij een duurzame ontwikkeling die wordt neergezet voor een periode van minimaal 50 jaar.

Uitgangspunten Sport, cultuur, recreatie en groen

De uitgangspunten vanuit Sport, cultuur, recreatie en groen voor het ontwikkelgebied zijn:

- De huidige bomen worden vervangen door nieuwe bomen

1.8 Beleidsuitgangspunten Volksgezondheid, milieu en duurzaamheid

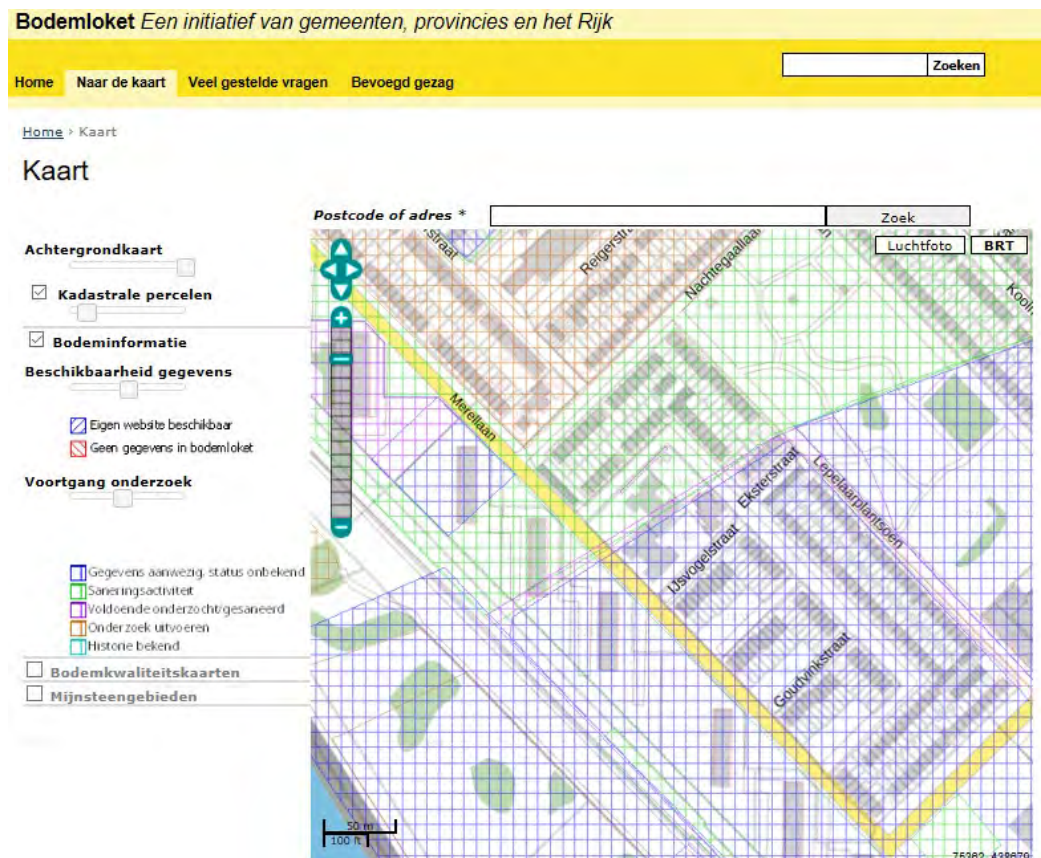
Voor het ontwikkelgebied zal voor dit beleidsonderdeel enkele (externe) onderzoeken moeten worden gedaan. Vanuit het voorbereidingskrediet zal dit gefinancierd worden. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Bodemkwaliteit
 - Adviesprotocol Bodem
 - Saneringsplan
 - Vooronderzoek
- Akoestisch onderzoek
 - Geluid spoorlijn
 - Geluid industrie
 - Geluid (weg)verkeer
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Vormvrije MER toets
 - Nieuw instrument, samen met Ruimtelijke ordeningsprocedure

De doorlooptijd van de diverse onderzoeken bedraagt zo'n twee tot drie maanden. Sommige onderzoeken zijn afhankelijk van het toekomstige programma. Voor zover het mogelijk is zal gekeken worden naar een globaal programma en zal eventueel aanvullend onderzoek volgen in een latere ontwerpfase.

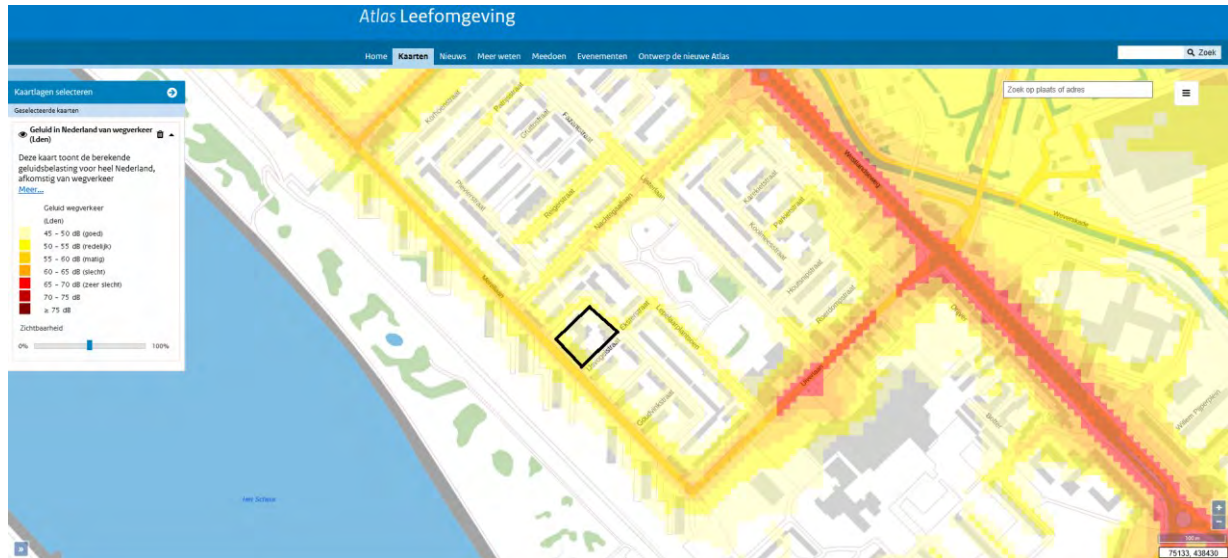
Bodemkwaliteit

Uitgaande van het kaartmateriaal vanuit het Bodemloket lijkt de locatie Spechtstraat gedeeltelijk gesaneerd. De oostelijke zijde van de Spechtstraat (paarse gebied) is voldoende onderzocht gesaneerd. De westelijke zijde (groene gebied) is een saneringsactiviteit waarschijnlijk benodigd. De saneringsactiviteit is afhankelijk van het toekomstige programma.



Overige milieuonderzoeken

De diverse onderzoeken zullen in beeld brengen welke mogelijkheden er zijn voor het toekomstige programma en of er eventueel aanvullende maatregelen benodigd zijn om het programma geschikt te maken. Onderstaande afbeelding is via de Atlas voor de Leefomgeving openbaar toegankelijk en geeft een eerste beeld voor het wegverkeer. Dergelijke kaarten zijn ook beschikbaar voor andere aspecten, waaronder luchtkwaliteit.



Afbeelding: Kaart Atlas Leefomgeving, Wegverkeer (in zwart omlijnd Spechtstraat)

Ondergrondse infrastructuur

De ondergrondse infrastructuur bestaat onder meer uit kabels en leidingen voor gas, elektriciteit, leidingwater en afval- en hemelwater (riolering). Op Spechtstraat 49 bevindt zich een transformatorhuis van Stedin. Het transformatorhuis is een knooppunt van diverse kabels (internet) voor de buurt. Het is een complexe opgave om een dergelijke voorziening te verplaatsen. Vanuit stedenbouw is het transformatorhuis inpasbaar. Het transformatorhuis zal behouden blijven in het gebied en inpasbaar worden gemaakt in het toekomstige programma.

Voor het rioolsysteem geldt dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar 100% afkoppeling van het hemelwater van het bestaand gemengd riool. Er zijn kansen om de riolering aan te sluiten op de toekomstige oost-westverbinding in het Lepelaarplantsoen. Dit levert een voordeel op voor de afvoer van het hemelwater en kan een vermindering betekenen voor de afvoer van de buurt. Kansen om het hemelwater zolang als mogelijk in het gebied tijdelijk te bergen zullen onderzocht worden. Huidige ondergrondse infrastructuur zal zoveel mogelijk intact gehouden worden indien mogelijk. Waar mogelijk zal de levensduur worden verlengd.

Een oriëntatiemelding van de kabels en leidingen wijst uit dat deze vooral zijn gesitueerd rondom het gebied en onder de weg (Spechtstraat of IJsvogelstraat). Er liggen enkele kabels en leidingen binnen het gebied. Het gaat dan met name om kabels voor elektra en internet.



Afbeelding: Kabels en leidingen in en rondom de ontwikkellocatie

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip en omvat kleine, concrete maatregelen tot meer ingrijpende veranderingen. Dat moet uiteindelijk concreet gemaakt worden. Dit gebeurt gedurende de definitie- en ontwerpfase. Het gaat dan om onder meer luchtkwaliteit, energiebesparing, duurzame energieopwekking, klimaatadaptatie en schone, groene en leefbare wijken.

Uitgangspunten Volksgezondheid, milieu en duurzaamheid

De uitgangspunten vanuit Volksgezondheid, milieu en duurzaamheid voor het ontwikkelgebied zijn:

- Diverse onderzoeken (bodemkwaliteit, akoestisch onderzoek, externe veiligheid, luchtkwaliteit, vormvrije MER toets, DCMR) zijn nodig om de (on)mogelijkheden van de ontwikkellocatie in beeld te krijgen. De resultaten van de onderzoeken zijn aanvullende input voor het ontwerptraject. Sommige onderzoeken zijn afhankelijk van het toekomstige programma
- Een deel van het ontwikkelgebied heeft een saneringsactiviteit (Bodemloket). De bodem zal gesaneerd moeten worden om het toekomstige programma mogelijk te maken
- De bodem in het ontwikkelgebied is een van de duurdere locaties van Maassluis om verandering in aan te brengen. Het graven in de ondergrond dient zoveel mogelijk beperkt te blijven tot het noodzakelijke
- Riolering wordt aangelegd conform het Beheerplan Riolen/GRP. Deze wordt begin 2019 vastgesteld
 - Mogelijk aanvullende eisen per woning (afhankelijk vanuit keuzes in het GRP)
- Inrichting zoveel mogelijk "Rainproof",
 - het vertragen en afkoppelen van het hemelwater van de verharde openbare ruimte en dakoppervlak van nieuwbouw;
 - riolering gedimensioneerd op Bui 09
 - ontwikkelgebied moet een bui van 60 mm in een uur kunnen verwerken
- Aansluiten bij toekomstige hemelwaterafvoer (HWA) Beethovenlaan / Westlandseweg. De routing is dan Spechtstraat-Eksterstraat-Lepelaarplantsoen.
- Het toekomstige programma sluit aan op het 'Duurzaamheidsprogramma Maassluis' van de gemeente Maassluis

- Kansen voor duurzaamheid voor het ontwikkelgebied zullen in beeld gebracht worden gedurende het ontwerptraject. Duurzaamheid is sterk gekoppeld aan het toekomstige programma. Wat betreft de gebouwen: alles moet nu al gasloos gebouwd worden. In de ontwerpfase zijn er mogelijkheden om energieneutraal te bouwen (BENG of NOM, goede isolatie, zonnepaneelinstallaties, etc). Voor de omgeving kan er gedacht worden aan, maar niet beperkt tot mogelijkheden rondom klimaatadaptatie, wateropvang, groene daken, hittestress, enzovoorts

1.10 Omgevingsanalyse / relatie met andere projecten

De volgende projecten hebben raakvlakken met dit project:

- HWA Riool Beethovenlaan / Westlandseweg (2019 - 2020)

2 Projectaanpak

2.1 Aanpak en fasering

De aanpak voor dit project volgt de methode van Prince2, projectmanagement. Deze methode wordt ook gebruikt in de gemeente Maassluis. Om een project in zo goed mogelijke banen te leiden, is het nuttig het project op te delen in fasen. Door het faseren van het project, wordt het totale werk opgedeeld in kleinere delen, die daardoor makkelijker te overzien zijn. Elke fase wordt afgesloten met een fasedocument. Deze fasen zijn:

1. Initiatiefase

- De initiatiefase is het begin van het project. In deze fase wordt een idee voor een project nader onderzocht en uitgewerkt. Om te voorkomen dat er verkeerde verwachtingen over de resultaten van en invloed op het project ontstaan wordt in deze fase uitgangspunten expliciet benoemd. Dit project bevindt zich nu aan het eind van deze fase

2. Definitiefase

- Nadat het Project Initiatie Document, dat gemaakt is in de initiatiefase, is goedgekeurd, komt het project in de tweede fase: de definitiefase. In deze fase worden de eisen en wensen die aan een projectresultaat gesteld worden zo goed en compleet mogelijk bepaald. Het gaat erom de verwachtingen van betrokken partijen boven water te krijgen over wat men denkt dat het resultaat moet zijn. Deze worden getoetst aan de uitgangspunten vanuit de Initiatiefase.

3. Ontwerpfase

- Met de eisen- en wensenlijst uit de definitiefase kunnen ontwerpkeuzes worden gemaakt. In de ontwerpfase wordt er een ontwerp of worden er enkele ontwerpen gemaakt waarmee men denkt het projectresultaat te kunnen bereiken.

4. Voorbereidingsfase

- In de voorbereidingsfase wordt alles geregeld dat nodig is voor de realisatie van het project. De voorbereidingsfase is klaar als het uitvoeren 'zo' kan starten. Alles moet dus duidelijk zijn voor de uitvoerende partijen: wat er moet gebeuren, door wie en op welk moment.

5. Realisatiefase

- In de realisatiefase wordt het projectresultaat zichtbaar. In deze fase vindt de bouw van het projectresultaat plaats. Aan het einde van de realisatiefase wordt het resultaat gecontroleerd aan de hand van de eisen- en wensenlijst uit de definitiefase. Het resultaat wordt ook gecontroleerd aan de hand van de ontwerpen.

6. Nazorgfase

- In de nazorgfase wordt alles geregeld om het projectresultaat daadwerkelijk te doen landen. Voorbeelden van activiteiten die in de nazorg plaatsvinden zijn evaluatie van het project, overdracht naar beheerders, opheffen van het projectteam en een feestje om het bereikte resultaat te vieren.

Iedere fase start met vaststelling van het fasedocument door (gedelegeerd) bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. In het fasedocument worden de resultaten en producten van de af te ronden fase beoordeeld en de aanpak en resultaten en producten voor de te starten fase vastgelegd.

Fase 1 Initiatiefase wordt met de besluitvorming van dit document afgerond. Fase 2 wordt vervolgens opgestart. Deze fase wordt in paragraaf 2.2 verder beschreven (participatietraject). Na afloop van dit traject wordt in het betreffende fasedocument de input meegegeven voor fase 3. Gedurende de volgende fase (fase 3 tot en met 5) wordt de omgeving betrokken. Het participatie-

en ontwerpproces wordt aan het eind van elke fase geëvalueerd. Op basis van deze tussentijdse evaluaties wordt het vervolgtraject vormgegeven.

Dit project is beëindigd als de locatie is herontwikkeld en de buitenruimte is overgedragen aan de Afdeling Stadsbeheer.

In onderstaand schema is een eerste globale planning weergegeven van de te doorlopen fasen. De planning is afhankelijk van de voortgang en snelheid van de diverse te doorlopen fasen. Er kan vertraging of versnelling optreden in het proces. Per fase wordt in het fasedocument de planning geüpdatet.

Voor fase 2 wordt gewerkt tot medio 2019. Dit proces wordt gedaan in samenwerking met de omgeving. Afhankelijk van de voortgang en resultaten kan de ontwerpfase na de zomer worden opgestart. Dit traject doorloopt dan van voorlopig ontwerp tot en met definitief ontwerp. De voorbereidingsfase kan daarna worden opgestart om het definitief ontwerp te kunnen realiseren. Een uitgebreide omgevingsvergunning of gewijzigd bestemmingsplan is nodig in deze fase. Dit traject duurt tussen de 26 tot 52 weken. Vervolgens kan worden gestart met de realisatie en tot slot de nazorgfase.

Fasering	2018	2019				2020			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1. Initiatiefase									
2. Definitiefase									
3. Ontwerpfase									
4. Voorbereidingsfase									
5. Realisatiefase									
6. Nazorgfase									

Concept planning onder voorbehoud. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. De planning is afhankelijk van de voortgang en snelheid van de diverse te doorlopen fasen. De realisatiefase en nazorgfase zijn nog niet nader ingepland om verkeerde verwachtingen tegen te gaan

2.2 Plan van aanpak participatietraject

Vanaf de definitiefase tot en met de realisatiefase wordt ingezet op tijdige afstemming en communicatie met stakeholders. Stakeholders is een omvattend begrip gebruikt om betrokken verenigingen, omwonenden en andere belanghebbenden en -stellenden aan te duiden. Met het participatietraject wordt beoogd zowel het draagvlak als begrip voor het project en de gevolgen om dat resultaat te behalen te vergroten.

Stakeholders/Shareholders

Bij ontwikkeling van deze locatie kunnen de volgende stakeholders genoemd worden:

- Vereniging Kunst en Cultuuracademie
- Omwonenden
- Belangenvereniging Spechtstraat (BV A 1884)
- Belangenvereniging Noord-Nieuwlandse Polder Zuid III
- Vereniging Bewoners Belangen Maassluis
- Maasdelta
- Overige belanghebbenden

En de volgende shareholders (eigendomspositie):

- Gemeente Maassluis
- Stedin

Participatie als belangrijke pijler

Nederland verandert van een verzorgingsstaat in een participatiesamenleving. De Omgevingswet komt er aan en wordt waarschijnlijk in 2021 de nieuwe wetgeving. Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. De Omgevingswet zegt over participatie: *“het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit”*. Vroegtijdig betrekken van de omgeving zorgt ervoor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit snel op tafel komen. Zo zorgt participatie voor meer draagvlak en betere besluiten. Dit kan tijdswinst opleveren. Participatie is maatwerk. Daarom schrijft de wet niet voor hoe de participatie moet plaatsvinden (bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Informatieblad Participatie in de Omgevingswet. Wat regelt de wet?, september 2017).

Onderscheid tussen participatie en inspraak

Niet alle projecten en onderwerpen lenen zich voor burgerparticipatie. Een interactief proces is niet zinvol als het geen bijdrage kan leveren aan een oplossing die aansluit bij de betrokkenen. Ook moet de gemeente soms kiezen voor algemeen belang boven individueel of groepsbelang. Bovendien vraagt participatie tijd, capaciteit en middelen. Het is geen wondermiddel, waarbij de neuzen na verloop van tijd vanzelf wel dezelfde kant op staan. Ongeacht of wel of niet voor participatie gekozen wordt, blijft het van groot belang om betrokkenen tijdig en open te informeren: wat gaat er gebeuren, waarom en wanneer?

Er is onderscheid te maken tussen participatieprocessen en inspraakprocedures.

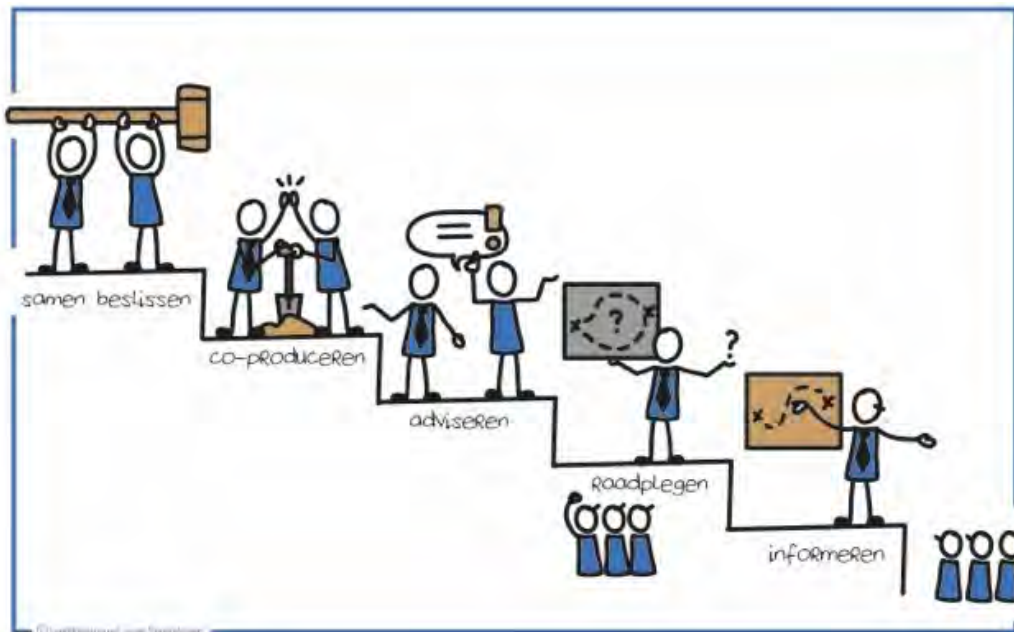
- Inspraak is afdwingbaar recht, neergelegd in wet- en regelgeving, en vaak verplicht. Een voorbeeld van inspraak is inspraak op een te wijzigen bestemmingsplan. Het biedt inwoners wel de mogelijkheid tot het uiten van opvattingen over een plan, maar geeft vaak weinig mogelijkheden voor wezenlijke beïnvloeding. Als dat wel de verwachtingen zijn, kan dit bij inwoners leiden tot teleurstelling en frustratie. Op de participatieladder laat inspraak zich vergelijken met de trede van raadplegen.
- Bij burgerparticipatie en interactief beleid nodigt de gemeente belanghebbenden al in een vroeg stadium uit om mee te denken en mee te praten over een bepaald onderwerp. Ook worden belanghebbenden in bepaalde gevallen in de gelegenheid gesteld om mee te beslissen en samen met de gemeente te werken aan de uitvoering van de plannen.

Niveau van participatie

Een belangrijk punt in het geheel is welke kaders er worden meegegeven, welke vrijheden zijn er? Die keuze moet op voorhand worden bepaald. Dat kan aan de hand van de participatieladder. Het kan goed zijn om te vragen waarover belanghebbenden in dit project willen meepraten. Vooraf moet in beeld zijn wat deze vrijheid precies inhoudt. Mogen de belanghebbenden over alles meepraten en voorstellen (bijvoorbeeld helemaal geen woningen op deze locatie) of bepaalt de gemeente een aantal uitgangspunten waarbinnen meegepraat kan worden (het wordt een woningbouwproject; het wordt...)?

Om op voorhand duidelijkheid en inzicht te geven over de mate van participatie zijn zodoende in hoofdstuk 1 de uitgangspunten benoemd en wordt hierna de mate van vrijheid voorgesteld.

De Participatieladder geeft een beeld van de mogelijkheden in het participatieproces. Onderaan de trede is het ‘minimale’ informeren aan de belanghebbende. Bovenaan de trede is het gezamenlijk beslissen (en ontwerpen). Door de Omgevingswet gaan we minimaal één trede omhoog van ‘informeren’ naar ‘raadplegen’. Bij de verkenning voor het projectbesluit mag namelijk iedereen mogelijke oplossingen aandragen voor de beschreven opgave. Het bevoegd gezag geeft hierbij aan hoe derden zijn betrokken, wat de resultaten zijn van de verkenning en gaat in op de aangedragen oplossingen en de uitgebrachte adviezen daarover.



Afbeelding: Participatieladder van Informeren (onderste trede) tot Samen beslissen (bovenste trede)

Bij de plan- en beleidsvorming wordt gewerkt met vijf niveaus van participatie: informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren en meebeslissen. In onderstaand schema wordt per niveau beschreven wat dat inhoudt.

Participatie-niveau	Rol participerende partij	Onderbouwing keuze participatieniveau
Meebeslissen	Wanneer er voor wordt gekozen om partijen te laten meebeslissen betekent dit dat het project vooraf duidelijk kaders stelt (bijv. budget & planning), maar binnen die kaders de participerende partijen volledige vrijheid biedt om mee te denken en beslissen. Dit betekent ook dat de projectgroep de uitkomsten van de participatie accepteert (uiteraard als deze binnen de gestelde kaders valt), ongeacht de uitkomst hiervan.	- Invloed delen met/ geven aan participanten - Ideeën genereren
Coproduceren	Wanneer een participerende partij coproducent is werkt deze intensief (van schetsontwerp tot definitief ontwerp) met de gemeente samen aan een ontwerp, welke uiteindelijk als gezamenlijk product aan het college en raad wordt voorgelegd.	- Ontwerpen mede opstellen - Ontwerpen mede toetsen - Verantwoordelijkheid delen
Adviseren	Bij adviseren wordt de participerende partij redelijk aan het begin van het planvormingsproces betrokken. Gebruikers kunnen de gemeente (binnen de gestelde kaders) wensen en eisen meegeven waar door het project zoveel mogelijk rekening mee gehouden wordt. Dit gebeurt in de fase waarin het schetsontwerp en de varianten wordt uitgewerkt. In de rest van het proces wordt de participerende partij geïnformeerd over in hoeverre de input wordt meegenomen in het ontwerp.	- Draagvlak peilen/ creëren - Wensen en eisen meegeven vanuit de participanten voor de ontwerpen
Raadplegen	Wanneer een participerende partij wordt geraadpleegd , heeft het project een concreet plan voorbereid waarbij nog bepaalde keuzes mogelijk zijn. De participerende partij geeft een mening over de keuzes. Dit gebeurt gebruikelijk in de fase waarin het voorlopige ontwerp wordt uitgewerkt.	- Draagvlak peilen/ creëren - Mening participanten over ontwerp(en)

Informeren	Informeren is het laagste niveau van participatie. Hierbij zorgt het project ervoor dat betrokkenen bij vaststelling van het ontwerp geïnformeerd worden.	- Er is geen keuze - Er is geen meerwaarde - Er is geen behoefte
------------	--	--

Informeren is het laagst mogelijke niveau van participatie. Alle vastgestelde ontwerpen worden op zijn minst met de stakeholders gedeeld (onder meer via bijeenkomsten en internetpagina van de gemeente).

Idealiter ligt de participatie bij dit project tussen adviseren en coproductie in. Werken in coproductie geeft niet alleen betrokkenheid bij en plezier in het project, maar levert ook vaak het beste resultaat op. Met uiteenlopende stakeholders gaan wij over tot coproductie en eigenaarschap. Een mix van de diverse niveaus kan gebruikt worden gedurende het participatietraject. Per product wordt dan bepaald wat het niveau van participatie is.

Samen vormen we Maassluis, het College en/of de Raad neemt de uiteindelijke beslissing

Doel van het participatietraject is dat er informatie en commitment wordt opgehaald bij de stakeholders. Het traject is bedoeld om voorstellen voor de permanente inrichting van het gebied te ontvangen en mede te ontwerpen. Met de stakeholders zal over het huidige en toekomstige gebruik, wensen, knelpunten, routes, veiligheid en beleving van het gebied worden gesproken.

Het proces is zodanig ingericht dat er duidelijkheid ontstaat over de te vormen plannen, de bredere context van ambities en belangen, aannames weg te nemen en stil te staan bij hoe het proces verloopt.

Door nu na te denken hoe we omgaan met dergelijke vraagstukken van participatie kunnen projecten in de toekomst beter aansluiten op de Omgevingswet en het door te lopen participatieproces. Participatie zal voor het project Spechtstraat een belangrijke rol gaan spelen in het proces. Dat blijkt ook uit de door de Raad aangenomen motie 28 en het Coalitieakkoord 2018-2022 'Samen Maassluis', waar de ambitie is uitgesproken om met Maassluizers samen te werken aan de stad.

Uiteindelijk is het aan het College en/of de gemeenteraad om een keuze te maken in het besluitvormingsproces op basis van vastgelegde taken en verantwoordelijkheden.

Werkgroepen inhoudelijke en proceskaders

Om vorm en uitwerking te geven aan het participatietraject zal tijdens de definitiefase (en mogelijk daarna) worden gewerkt in twee aparte externe werkgroepen. Tijdens de eerste algemene startbijeenkomst zal gevraagd worden om zitting te nemen in een van de werkgroepen. De werkgroepen bestaan uit een werkgroep die vorm geeft aan het inhoudelijke deel van de opgave, een andere werkgroep die het proces bewaakt.

Werkgroep Inhoudelijke kaders

- Welke ruimtelijke mogelijkheden zijn er op basis van de uitgangspunten?
- Welke eisen en wensen worden meegegeven voor de volgende fase / ontwerpfase

Werkgroep Proceskaders

- Wie heeft welke rol? (raad, college, ambtenaar en stakeholders)
- Hoe komt een besluit tot stand?
- Hoe verloopt het samenspel en de communicatie
- Hoe bewaak je en ga je om met het individuele en algemeen belang en de 'strijd' daartussen?
- Feedback en evaluatie na elke fase

De resultaten van de beide werkgroepen worden openlijk gedeeld.

2.4 Deelproducten

Deelproducten in de Definitiefase

De volgende producten worden opgeleverd in de Definitiefase

- Resultaten participatietraject
- Programma van Eisen
- Fasedocument Definitiefase

2.5 Beslismomenten

De bestuurlijke beslismomenten worden in dit project bepaald door de uitkomsten van elke fase en de bijbehorende vast te stellen deelproducten. In de eerstvolgende fase wordt het participatieproces, het programma van eisen, de afronding van de definitiefase en opstart van de ontwerpfase vastgesteld. In de steeds daarop volgende fasen wordt in het fasedocument aangegeven welke producten worden vastgesteld.

De besluiten tijdens de diverse fasen van dit project worden genomen in de Projectenstaf, bestaande uit (gedelegeerd) bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. Gedurende de looptijd van het project dragen bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever zorg voor een goede terugkoppeling over de voortgang naar bestuur en organisatie.

3. Projectbeheersing

3.1 Organisatie

De interne opdrachtgevers zijn:

- Bestuurlijk opdrachtgever: college, ev. gedelegeerd naar wethouder ruimtelijke ontwikkeling
- Ambtelijk opdrachtgever: Clustermanager Stad

Ze worden door de projectleider geïnformeerd via de Projectenstaf (2-wekelijks).

Er is een interne projectgroep (4-wekelijks) bestaande uit: projectleider gebied, assistent projectleider en communicatie. De projectgroep wordt naar behoefte aangevuld met interne experts op gebied van stedenbouw, duurzaamheid, verkeer, groen, civiele techniek, beheer, RO en juridisch.

De onderstaande indicatieve capaciteitsraming geldt vanaf 1 januari 2019. Deze raming is inclusief de begeleiding van externe adviezen. De kosten voor externe adviezen zijn benoemd in het voorbereidingskrediet. De uren voor 2021 (en verder) worden later tijdens het project benoemd doch uiterlijk opgenomen in de grondexploitatie.

Discipline	2019	2020
Projectleider/planeconoom	400	400
Assistent projectleider	200	200
Communicatie	40	40
Stedenbouw	80	80
Milieu	60	40
Volkshuisvesting	40	20
Civieltechnisch coördinator	40	80
Groen	20	20
Verkeer	20	40
Water (riolering)	20	20
RO	16	80
Juridische zaken	16	40
Planner	8	8
Stadsbeheer	8	16
Directievoering en toezicht		
TOTAAL	964	1084

3.2 Tijd

In paragraaf 2.1 is de fasering in tijd ruimschoots beschreven met bijbehorende mijlpalen. De bewaking op de tijd en voortgang van de huidige fase vindt plaats tijdens de interne en externe overleggen. Bijsturing, versnellen of vertragen, wordt tijdig over gecommuniceerd en onderbouwd vastgelegd.

3.3 Financiën

De financiering en dekking in 2019 van het project wordt door middel van een voorbereidingskrediet geregeld via een apart bijgevoegd raadsvoorstel. De raad beslist over dit voorbereidingskrediet, op voorstel van het college. Met het raadsvoorstel wordt er een voorbereidingskrediet ingesteld van € 165.000 voor de herontwikkeling van de Spechtstraat. In bijlage 3 is de verantwoording van de hoogte van het krediet weergegeven. Volgens de Financiële verordening dient het krediet geactiveerd te worden met een afschrijvingsduur van 5 jaar. De kapitaallasten bedragen jaarlijks circa € 36.000. Met de eerste bestuursrapportage 2019 worden de financiële consequenties van dit voorbereidingskrediet verwerkt, middels een begrotingswijziging.

Voor de jaren na 2019 wordt bekeken in welke fase het project is en via welke middelen dat gefinancierd wordt. Voor de uiteindelijke realisatie zal een grondexploitatie worden geopend. De boekwaarde wordt met de opening van de grondexploitatie in beeld gebracht. Op het moment dat er een grondexploitatie wordt ingesteld, worden de gemaakte kosten vanuit het voorbereidingskrediet in de grondexploitatie opgenomen. De resterende kapitaallasten vallen op dat moment vrij in de begroting. Het openen van de grondexploitatie is een raadsbevoegdheid.

Budgethouder voor het project is de projectleider gebied.

3.4 Kwaliteit

De volgende leidraden gelden als toetsingskader voor de kwaliteit.

- Uitgangspunten in het Project Initiatie Document

In een volgende fase kan dit verder worden aangevuld.

3.5 Informatie – intern

Middels de volgende rapportages wordt de voortgang bewaakt en uitgedragen.

- Voortgangsrapportages Projectenstaf (2 wekelijks)
- Verslagen interne projectgroep
- Verslagen externe werkgroep(en)
- Reguliere bestuursrapportages (3x per jaar)
- Fasedocumenten

3.6 Communicatie - extern

Er wordt los van dit projectdocument een communicatieplanning opgesteld rond de verschillende mijlpalen cq. communicatiemomenten in het traject in samenwerking met de afdeling communicatie. Afhankelijk van de doelgroepen en momenten worden de communicatiemiddelen gekozen bijvoorbeeld:

- Bewonersbrieven (huis-aan-huis)
- Gemeentelijke website / twitter / app
- Participatiebijeenkomsten (algemeen, werkgroep)
- Gemeentepagina in De Schakel

3.7 Risico's

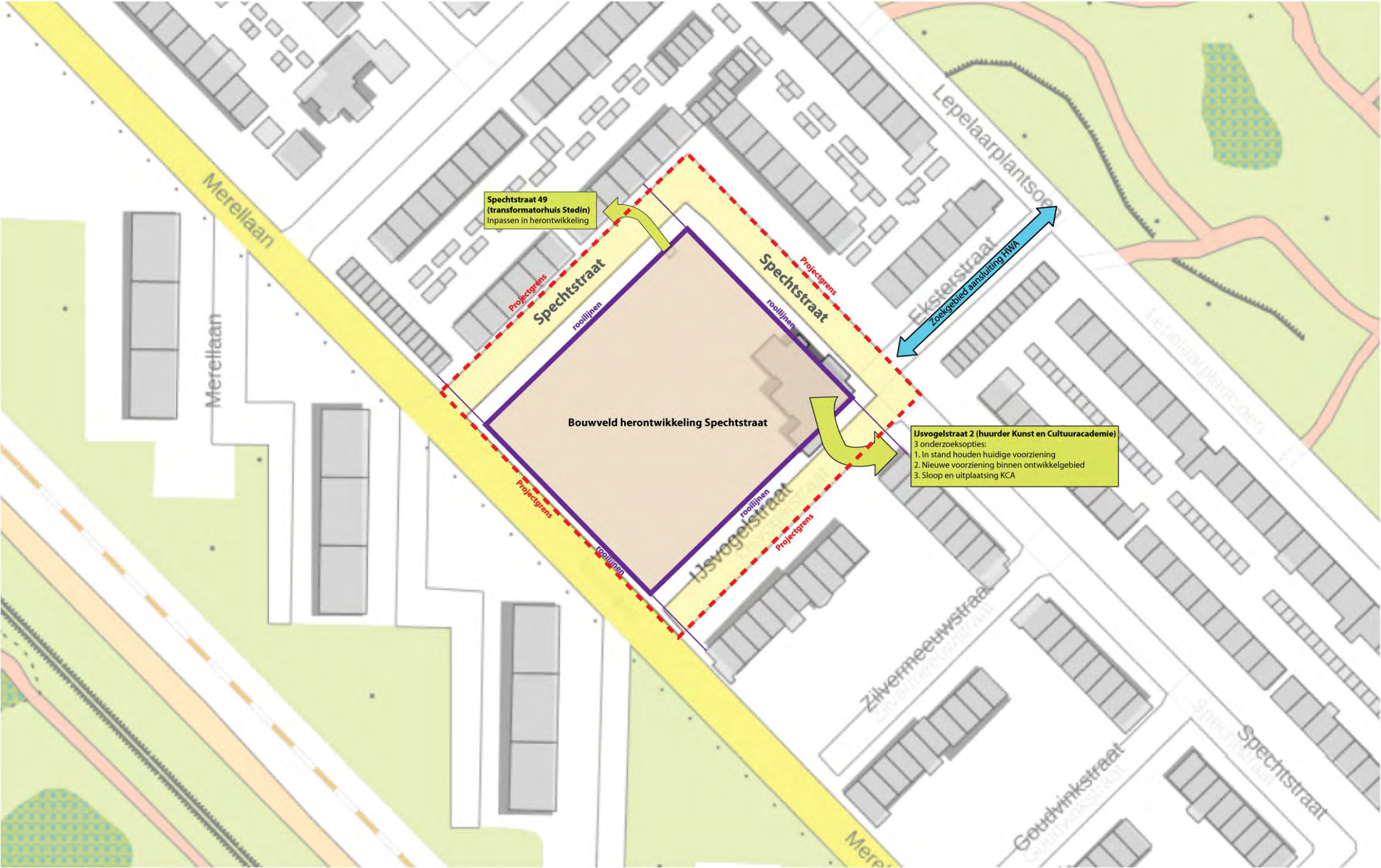
Het risicomanagement wordt ingericht en vormgegeven tijdens besprekingen in de interne projectgroep. De risico worden als volgt vormgegeven:

- Iedere 3 maanden worden de risico's geactualiseerd door de interne projectgroep en in het verslag opgenomen (inclusief de beheersmaatregelen).
- Ten behoeve van de fasedocumenten vindt er een risicosessie plaats waarvan de resultaten worden opgenomen.

Spelregelkaart herontwikkeling Spechtstraat

Bijlage bij Project Initiatie Document Spechtstraat - november 2018

De spelregels zijn onder voorbehoud van toekomstige programmering en locatieontwikkeling
Niet alle spelregels zijn op de spelregelkaart opgenomen



De spelregels zijn onder voorbehoud van toekomstige programmering en locatieontwikkeling

Niet alle spelregels zijn op de spelregelkaart opgenomen

Voor de herontwikkeling Spechtstraat zijn in het Project Initiatie Document uitgangspunten benoemd. De uitgangspunten maken inzichtelijk wat er op het gebied van initiatieven in het participatietraject mogelijk is. Hiermee is een set van spelregels ontstaan. Deze spelregels zijn tevens in beeldende vorm op kaart gezet. Gezamenlijk met de geformuleerde ambitie in het Project Initiatie Document vormt dit het kader waarbinnen het gebied zich kan ontwikkelen.

Uitgangspunten Ruimtelijke ordening, bouwen en wonen

- Het toekomstige programma moet worden gerealiseerd binnen de bouwgrens (rooilijnen) zoals weergegeven op de Spelregelkaart in Bijlage 1. De projectgrens is de afbakening van het project. Een zoekgebied en de exacte afbakening voor aansluiting van het hemelwaterafvoer (HWA) richting het Lepelaarplantsoen wordt in de definitiefase aangeduid
- Het toekomstige programma moet alle kosten financieel dekken, inclusief reserve om risico's op te vangen (grondexploitatie). Het programma met bijbehorende grondexploitatie moet door het College en de gemeenteraad worden goedgekeurd.
- Het woningaanbod moet passen bij de mogelijkheden en veranderende woonwensen. Specifieke doelgroepen zoals senioren en starters zullen een kans moeten krijgen op deze locatie.
- Er is een grote behoefte voor het realiseren van meer sociale woningen in de gemeente. De gemeente heeft op deze locatie meer mogelijkheden tot sturing in het programma en zal meer sociale woningen willen realiseren.
- Uitgebreide omgevingsvergunning of herziening bestemmingsplan procedure doorlopen om de functiewijziging naar Wonen mogelijk te maken
- De rooilijnen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de andere bestaande profielen, waarbij de Merellaan als belangrijkste zichtlijn wordt gehanteerd
- Een plint van bebouwing langs de Merellaan (zichtlijn)
- De breedte van de kavel vereist een andere stedenbouwkundige opzet dan de andere al bestaande aanpalende straten (Zilvermewestraat en Goudvinkstraat), ook in relatie met de hoeveelheid openbaar groen
- Bebouwingshoogte niet hoger dan de omliggende bebouwing aan de Spechtstraat/IJsvogelstraat. Hoogbouw is uitgesloten.
- Het transformatorhuis van Stedin dient kwalitatief inpasbaar te zijn
- Er worden drie scenario's onderzocht voor het gebouw aan de IJsvogelstraat 2, het pand dat momenteel in gebruik is bij de Kunst en Cultuuracademie:

- In stand houding (en eventueel opknappen) van het huidige gebouw
 - Realiseren van een nieuwe voorziening in het ontwikkelgebied
 - Sloop en uitplaatsing van de Kunst en Cultuuracademie uit het gebied
- Indien het pand waarin de Kunst en Cultuuracademie zich bevindt wordt gehandhaafd, dient er in de toekomst bij een mogelijke sloop van dit pand een logische verkaveling op dit gedeelte mogelijk te zijn die aansluit op de dan al gerealiseerde ontwikkeling
 - Indien het pand waarin de Kunst en Cultuuracademie zich bevindt wordt gesloopt, dient er voor de Kunst en Cultuuracademie elders in de stad een passende ruimte gevonden worden alvorens er tot sloop kan worden overgegaan

Uitgangspunten Verkeer, vervoer en waterstaat

- De hoofdontsluiting van de buurt blijft de Merellaan-Spechtstraat
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het toekomstige programma en de op dat moment geldende norm voor Restgebied volgens de Beleidsregels Parkeren Maassluis.
- De parkeerplaatsen voor het toekomstige programma dient zoveel mogelijk gerealiseerd te worden op eigen terrein binnen het ontwikkelgebied, minimaal 1:1 binnen het gebied. De resterende parkeerplaatsen voor deze locatie worden gerealiseerd aan de randen van het ontwikkelgebied (Spechtstraat-IJsvogelstraat-Merellaan)
- De IJsvogelstraat is in de huidige situatie een 'cul de sac' (doodlopende weg). Deze weg leverde een veilige situatie op voor spelende kinderen van de scholen. Nu de functie in het gebied veranderd zal beschouwd worden welke mogelijkheden er zijn voor deze weg. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het onwenselijk om op korte afstand (<100 meter) drie inritten te creëren. Indien de parkeerplaatsen van het toekomstige programma worden ontsloten via de Merellaan zal de IJsvogelstraat een doodlopende weg blijven. Indien er geen ontsluiting via de Merellaan is voor het interne parkeren van het programma, zal het mogelijk zijn om de IJsvogelstraat een aansluiting te realiseren op de Merellaan.
- Een goed bereikbare en te onderhouden buitenruimte met aandacht voor toegankelijke trottoirs, fietsroutes en wegen.
- Schoon vervoer stimuleren en bereikbaarheid verbeteren

Uitgangspunten Sport, cultuur, recreatie en groen

- De huidige bomen worden vervangen door nieuwe bomen

Uitgangspunten Volksgezondheid, milieu en duurzaamheid

- Diverse onderzoeken (bodemkwaliteit, akoestisch onderzoek, externe veiligheid, luchtkwaliteit, vormvrije MER toets, DCMR) zijn nodig om de (on)mogelijkheden van de ontwikkellocatie in beeld te krijgen. De resultaten van de onderzoeken zijn aanvullende input voor het ontwerptraject. Sommige onderzoeken zijn afhankelijk van het toekomstige programma
- Een deel van het ontwikkelgebied heeft een saneringsactiviteit (Bodemloket). De bodem zal gesaneerd moeten worden om het toekomstige programma mogelijk te maken
- De bodem in het ontwikkelgebied is een van de duurder locaties van Maassluis om verandering in aan te brengen. Het graven in de ondergrond dient zoveel mogelijk beperkt te blijven tot het noodzakelijke
- Riolering wordt aangelegd conform het Beheerplan Riolen/GRP. Deze wordt begin 2019 vastgesteld
 - Mogelijk aanvullende eisen per woning (afhankelijk vanuit keuzes in het GRP)
- Inrichting zoveel mogelijk "Rainproof",
 - het vertragen en afkoppelen van het hemelwater van de verharde openbare ruimte en dakoppervlak van nieuwbouw;
 - riolering gedimensioneerd op Bui 09
 - ontwikkelgebied moet een bui van 60 mm in een uur kunnen verwerken
- Aansluiten bij toekomstige hemelwaterafvoer (HWA) Beethovenlaan / Westlandseweg. De routing is dan Spechtstraat-Eksterstraat-Lepelaarplantsoen.
- Het toekomstige programma sluit aan op het 'Duurzaamheidsprogramma Maassluis' van de gemeente Maassluis
- Kansen voor duurzaamheid voor het ontwikkelgebied zullen in beeld gebracht worden gedurende het ontwerptraject. Duurzaamheid is sterk gekoppeld aan het toekomstige programma. Wat betreft de gebouwen: alles moet nu al gasloos gebouwd worden. In de ontwerpfase zijn er mogelijkheden om energieneutraal te bouwen (BENG of NOM, goede isolatie, zonnepaneelinstallaties, etc). Voor de omgeving kan er gedacht worden aan, maar niet beperkt tot mogelijkheden rondom klimaatadaptatie, wateropvang, groene daken, hittestress, enzovoorts

Bijlage 2: Besluitenoverzicht

In onderstaand besluitenoverzicht is de voorgeschiedenis van besluiten door het College en de Raad terug te vinden voor de Spechtstraat. Onder inhoud van het document (laatste kolom) is een korte samenvatting terug te vinden van het betreffende document. Dit overzicht is bedoeld om snel inzicht te krijgen in de genomen beslissingen uit het verleden die van toepassing zijn op het projectgebied.

Besluitenoverzicht locatie Spechtstraat/IJsvogelstraat

Datum	Nummer besluit	(bestuurs-)orgaan	Inhoud document
28 oktober 2008	2008-3327	College	<u>Advies B en W gebruik lokalen Spechtstraat:</u> Het college neemt een aantal principe besluiten ten aanzien van de huisvesting van de en mogelijk oplossingsrichtingen voor toekomstige huisvestingsknelpunten en een inspanningsverplichting voor de huisvesting van STOED. Het College besluit om: - In principe om de Stichting Kinderopvang Maassluis (SKM) voor een periode van 5 jaar tegen nader vast te stellen vergoeding drie lokalen van de Spechtstraat in gebruik te geven. - In principe om de locatie vooralsnog in zijn geheel beschikbaar te houden voor de herhuisvesting van Pardoes. - Een inspanningsverplichting op zich te nemen voor de huisvesting van de Stichting Onder Één Dak (STOED). - Een definitief besluit te nemen na vervolgadvisering. De gemeenteraad d.m.v. een raadsinformatiebrief te informeren.
28 oktober 2008	2008-3327	Raad	<u>Raadsinformatiebrief dd 11-11-2008 gebruik lokalen Spechtstraat:</u> De gemeenteraad is geïnformeerd over het besluit van het college omtrent de zaken rondom Stichting Kinderopvang Maassluis (SKM) en de Stichting Onder Één Dak (STOED).
20 oktober 2009	2009-3310	College	<u>Advies B en W 1900 herhuisvesting van de kinderopvang:</u> Het college stelt de raad voor om een krediet beschikbaar te stellen voor de verbouwing van een gedeelte van het Steendijkpoldercomplex voor de herhuisvesting van het kinderdagverblijf Pardoes. Dit gedeelte wordt verhuurd aan de Stichting Kinderopvang Maassluis. De accommodatie Pardoes in de Burgemeesterswijk kan dan gesloopt worden in verband met de woningbouw ontwikkeling.
3 november 2009	2009-3310	Raad	<u>Raadsbesluit herhuisvesting van de kinderopvang:</u> De gemeenteraad besluit conform het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2009 tot het beschikbaar stellen van een krediet voor de herhuisvesting van de kinderopvang in het Steendijkpoldercomplex conform de vertrouwelijke financiële bijlage.

9 juni 2010	2009-4867	College	<u>Advies B en W 1900 gebruik lokalen IJsvogelstraat door SKM:</u> De Stichting Kinderopvang Maassluis verzoekt het college gebruik te maken van een gedeelte van de oude school aan de IJsvogelstraat. Het college besluit onder bepaalde voorwaarden dit gebruik te willen vastleggen en bespreekt dit uitgangspunt met de SKM. Het college besluit: het gebruik van de lokalen aan de IJsvogelstraat volgens variant 2 uit te werken en dit aan de SKM voor te leggen.
29 juni 2010	2009-4867	College	<u>Advies B en W 1900 gebruik lokalen IJsvogelstraat door SKM:</u> Het college besluit het gebruik van de lokalen aan de IJsvogelstraat door de Stichting Kinderopvang Maassluis per 1 juli 2010 toe te staan. De voorwaarden worden in een overeenkomst vastgelegd.
28 september 2010	2010-3232	College	<u>Advies B en W 1900 huisvesting Rode Kruis:</u> Het Rode Kruis verzoekt het college gebruik te maken van een gedeelte van de oude school aan de Spechtstraat. Het college besluit onder bepaalde voorwaarden dit gebruik toe te staan en vast te leggen in een overeenkomst.
26 november 2013	ADV-13-02085	College	<u>Advies B en W: Vaststelling Snoeien doet Bloeien:</u> Het college heeft het projectplan "Snoeien doet Bloeien" vastgesteld. Een projectplan waarin het proces beschreven is om te komen tot een aanpak voor het oplossen van de overcapaciteit van de onderwijslocaties. Na overleg met de schoolbesturen is de notitie "Snoeien doet Bloeien" afgerond. Vanwege het wegvallen van de bestemming onderwijs is de locatie aan de IJsvogelstraat/Spechtstraat niet meer nodig voor onderwijs. Wij zullen onderzoeken welke ontwikkeling voor deze locatie mogelijk is. Het college stelt de notitie "Snoeien doet Bloeien" vast en besluit op basis daarvan: - [...] - Te onderzoeken welke ontwikkeling op het terrein van de voormalige Westhoek, Spechtstraat/IJsvogelstraat kan plaatsvinden. - De raad te informeren door toezending van het rapport Snoeien doet bloeien en het collegebesluit.
10 november 2015	ADV-15-03111	College	<u>Advies B en W: Huurovereenkomst 2016 Rode Kruis:</u> Omdat een mogelijke herontwikkeling van het gebied niet in 2016 zal plaatsvinden, wordt er met het Rode Kruis een huurovereenkomst afgesloten voor het gebruik in 2016. Het Rode Kruis is gewezen op het feit dat het gebruik van dit pand niet meer langdurig zal zijn en dat men op zoek moet naar herhuisvesting. Het college besluit met het Rode Kruis een tijdelijke huurovereenkomst voor het jaar 2016 af te sluiten.

9 november 2016	Motie 28	Raad	<u>Motie 28 Verbeteren omgeving Cultuuracademie Spechtstraat:</u> Op 9 november 2016 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen. Overwegende dat, - het schoolgebouw aan de Spechtstraat al meerdere jaren niet meer als zodanig wordt gebruikt; - leegstand van dit gebouw een negatieve weerslag heeft op de directe omgeving; - er plannen in ontwikkeling zijn om het gebouw op termijn te slopen. Het college wordt verzocht: - een plan te ontwikkelen voor de invulling van de vrij komende grond; - hierin nadrukkelijk te kijken naar kwalitatief hoogwaardige woningbouw; - voortvarend ter hand te gaan met de sloop van het gebouw; - in de periode tussen sloop en nieuwe ontwikkeling de grond zodanig in te richten dat deze aansluit op de andere delen van de wijk; - voor het einde van het 2e kwartaal 2017 de gemeenteraad te informeren over de voortgang en het resultaat.
18 april 2017	ADV-15-03538	College	<u>Raadsvoorstel tot beschikbaar stellen van een budget voor sloop pand IJsvogelstraat/Spechtstraat:</u> Aan de Spechtstraat en IJsvogelstraat staat een oud schoolgebouw. Het gebouwgedeelte aan de IJsvogelstraat is deels in gebruik geweest voor de Kinderdagopvang Doerak en is sinds 1 juli 2013 buiten gebruik. Het andere gedeelte aan de Spechtstraat was in gebruik door het Rode Kruis voor verenigings- en inzamelingsactiviteiten. Dit gebruik is per 1 april 2017 beëindigd. In een eerder stadium was er de wens om het gedeelte aan de IJsvogelstraat apart te slopen, maar vanwege de financiële voordelen is gekozen voor een gelijktijdige sloop van het gehele gebouw. Het college besluit: - de raad voor te stellen een bedrag beschikbaar te stellen van € 92.000,- om de leegstaande school en peuterspeelzaal aan de IJsvogelstraat/Spechtstraat te slopen en een bedrag van € 133.300 om de boekwaarde te kunnen afwaarderen; - dit voorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter besluitvorming door de gemeenteraad.
15 mei 2017	ADV-15-03538	Raad	<u>Raadsbesluit tot beschikbaar stellen van een budget voor sloop pand IJsvogelstraat/Spechtstraat:</u> Omdat er eerder door de raad is aangegeven dat de sloop van dit pand gewenst is wordt er geen discussie verwacht en heeft de agendacommissie besloten dit voorstel direct als hamerstuk te agenderen. De gemeenteraad besluit om een bedrag beschikbaar te stellen van € 92.000 om de leegstaande school en peuterspeelzaal aan de IJsvogelstraat/Spechtstraat te slopen en een bedrag van € 133.300 om de boekwaarde te kunnen afwaarderen.

21 november 2017	ADV-17-04904	College	<u>Beantwoording vragen (VVD) o.g.v. art 51 RvO ten aanzien van sloop van het schoolgebouw Spechtstraat:</u> Op grond van artikel 51 van het reglement van orde, zijn vragen gesteld over de sloop van het oude schoolgebouw aan de Spechtstraat en de IJsvogelstraat. Met de sloop van de oude school aan de Spechtstraat wordt mede tegemoet gekomen aan de wens van de omwonenden om te komen tot een betere inrichting van het gebied en het voorkomen van vandalisme en hangplekken. De bewoners zijn vooraf geïnformeerd over de sloop. In de brief over de start van de sloopwerkzaamheden aan de omwonenden en de belangenvereniging (kenmerk UIT-17-31832/Z-12-05080 d.d. 16 juni 2017) hebben wij aangegeven dat er asbest verwijderd zou worden. Er heeft voor de start van de werkzaamheden een asbestonderzoek plaatsgevonden. Het daarin aangetroffen asbest is tijdens de sloop op een correcte wijze verwijderd. Het asbest dat nu is aangetroffen zat dermate in de constructie verwerkt dat dit pas tijdens de sloopwerkzaamheden kon worden aangetroffen. De sloop heeft daardoor vertraging opgelopen. We verwachten dat de sloop eind november 2017 is afgerond. Daarna zal het terrein nog netjes worden afgewerkt.
8 maart 2018	Voortgangsbericht moties, Motie 28	Raad	<u>Voortgangsbericht moties, update Motie 28:</u> Nu de locatie vrij van opstallen is, is het moment daar om met omwonenden na te denken over de definitieve invulling. Deze locatie leent zich immers bij uitstek voor een participatietraject. Eind 2018 zal de raad worden geïnformeerd over het resultaat.

Herontwikkeling Spechtstraat, aanvraag Voorbereidingskrediet 2019

Michael Sloom, 16 november 2018

Producten	Kosten
Plankosten 2019	€ 115.000,00
<i>Plankosten obv schema paragraaf 3.1 PID Spechtstraat (zie ook de tabel hieronder)</i>	
Participatietraject	€ 5.000,00
<i>Communicatie, materiaal, huur ruimte</i>	
Ontwerptraject	€ 15.000,00
<i>Stedenbouwkundige uitwerking VO, DO</i>	
<i>Advies makelaar doelgroepen</i>	
Bestemmingsplan	€ 13.500,00
<i>Product</i>	
<i>Planschaderisicoanalyse</i>	
Milieukosten	€ 16.500,00
<i>Bodemkwaliteit</i>	
<i>Akoestisch onderzoek</i>	
<i>Externe veiligheid</i>	
<i>Luchtkwaliteit</i>	
<i>Vormvrije MER toets</i>	
<i>Asbestonderzoek</i>	
<i>Overige onderzoeken</i>	
TOTAAL	€ 165.000,00

Discipline	2019
Projectleider/planeconoom	400
Assistent projectleider	200
Communicatie	40
Stedenbouw	80
Milieu	60
Volkshuisvesting	40
Civieltechnisch coördinator	40
Groen	20
Verkeer	20
Water (riolering)	20
RO	16
Juridische zaken	16
Planner	8
Stadsbeheer	8
Directievoering en toezicht	
TOTAAL	968

An abstract graphic design featuring a large, vibrant blue background. Overlaid on this are several overlapping, semi-transparent shapes in various shades of blue, creating a layered, geometric effect. The shapes include a large, dark blue curved form on the left, a lighter blue curved form on the right, and a dark blue triangular shape in the upper right. The overall composition is modern and minimalist.

Postbus 55
3140 AB Maassluis

Koningshoek 93.050
3144 BA Maassluis