

De Emmalocaties

Projectplan voor de Ontwerpfase

Versie definitief

22-3-2023

Projectleider

Ard Bolks

Afdeling

Team PRO

Datum

22-3-2023

Planstatus

Definitief

Opdrachtgever

Wethouder Hugo Bellaart (Bestuurlijk), Hans Mieras (Ambtelijk)

Inhoudsopgave

1	Projectplan	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Beoogd effect	4
1.3	Scope	5
1.4	Projectresultaat	6
1.5	Afbakening	7
1.6	Procesvoorstel	7
1.7	Projectorganisatie	9
2	Projectbeheersing	11
2.1	Planning	11
2.2	Benodigde middelen	11
2.3	Kwaliteit	12
2.4	Risico's	12
2.5	Fasering	13
2.6	Besluitvorming	13
2.7	Informatie en communicatie	14

1 Projectplan

1.1 Aanleiding

De Emmalocaties in Het Spiegel in Bussum krijgen een nieuwe invulling. De gemeente onderzocht samen met een gevarieerde groep betrokkenen (vooral bewoners, maar ook andere belangstellenden) hoe de Emmalocaties het beste ontwikkeld kunnen worden. Het Ontwikkelteam is de spil geweest om, in opdracht van het college van burgemeester & wethouders, de vertaalslag te maken van de Projectopdracht¹ naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen² met concrete eisen en ambities waaraan de ontwikkeling van de Emmalocaties moet voldoen. Dit team waarin vijf bewoners participeerden, heeft zich gericht op het proces met bewoners, corporaties, woon-zorg initiatieven en belangstellenden. En op een inhoud die met input van betrokkenen tot stand is gekomen.

Dit Projectplan legt de basis voor het vervolg van het project De Emmalocaties. Van een vastgesteld SPvE naar aanbesteding van de Emmalocaties, het contracteren van winnende partijen en uiteindelijk het vaststellen van nieuwe ruimtelijke kaders³ op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Deze volgende fase noemen we de Ontwerpfase.

1.2 Beoogd effect

Met de ontwikkeling van de Emmalocaties willen we bijdragen aan onze woningbouwopgave op een manier die past bij het karakter van de wijk Het Spiegel, waarbij een deel van het speelveld aan de Slochterenlaan wordt behouden. We creëren kansen voor doorstroming op de lokale woningmarkt - door met name te bouwen voor senioren - en komen tegemoet aan een groeiende behoefte aan woon-zorg woningen.

¹ Projectopdracht Emmalocaties, vastgesteld door de gemeenteraad van Gooise Meren op 7 juli 2021.

² Titel: Stedenbouwkundig Programma van Eisen om de Emmalocaties te ontwikkelen in de Bussumse wijk Het Spiegel.

³ Onder een nieuw ruimtelijk kader wordt bijvoorbeeld verstaan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan, een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing of een wijziging op het omgevingsplan (afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet).

1.3 Scope

Om welke locaties gaat het?

De gemeente wil een nieuwe invulling geven aan deze 'Emmalocaties':



1 Plangebied Emmalocaties

Het gaat om de voormalige locatie van de Koningin Emmaschool aan de Fortlaan 9 én om het gasfabrieksterrein aan de Slochterenlaan. Inclusief de locatie waar het noodgebouw van de Koningin Emmaschool stond op de hoek van de Slochterenlaan en de Laan van Suchtelen van de Haare. Al deze locaties zijn gelegen binnen het van rijkswege beschermde dorpsgezicht van de wijk Het Spiegel in Bussum. In het SPvE worden vier deellocaties onderscheiden: Fortlaan (links), Slochterenlaan-Noord (rechtsboven), Slochterenlaan-Zuid (rechtsonder) en Speelveld Slochterenlaan (rechts, donkergroen). Voor elk van deze locaties zijn in het SPvE specifieke eisen en ambities geformuleerd.

1.4 Projectresultaat

Dit Projectplan legt de basis voor de Ontwerpfase van het project “De Emmalocaties”. In deze fase onderscheiden we een aantal resultaten, namelijk:

- Aanbestedingsdocumenten voor drie afzonderlijke aanbestedingsprocedures, bestaande uit een selectie- en inschrijvingsleidraad, kavel paspoort en een concept koop-realisatieovereenkomst;
- Drie getekende koop- realisatieovereenkomsten met de winnende partijen;
- Nieuwe ruimtelijke kaders voor drie te ontwikkelen locaties op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) samengevat

De selectie- en inschrijvingsleiden worden opgesteld op basis van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en verwijzen daarnaar. Samengevat betekent dat het volgende:

Er komt een gevarieerd woningbouwprogramma. Concreet betekent dit dat er sociale huurwoningen, huurwoningen in het middensegment, woonzorg-woningen en vrijesectorwoningen worden gerealiseerd op de Emmalocaties. De woningen zijn met name bedoeld voor senioren.

Het terrein aan de Fortlaan is aangewezen voor de bouw van minimaal 12 en maximaal 16 appartementen in de vrije sector. Aan de Slochterenlaan-Noord komen twee woongebouwen, één in het sociale huursegment en één in het middenhuur segment met een totaal maximaal Bruto Vloeroppervlak (BVO) van 3.750 m². Slochterenlaan-Zuid heeft als bestemming één gebouw ten behoeve van woon-zorgappartementen in het sociale segment. Het Speelveld dat tussen Slochterenlaan-Noord en Zuid in ligt, heeft een minimale afmeting van 2.000 m². In het SPvE zijn voorbeelduitwerkingen terug te vinden voor alle drie de woonlocaties.

Een aantal eisen gelden voor alle locaties:

- Er moet gebouwd worden in de architectuurstijl die passend is bij de historische architectuur van Het Spiegel;
- De hoogte van de bebouwing moet zoveel mogelijk beperkt worden en in lijn blijven met de bebouwing van Het Spiegel. Dat betekent maximaal drie bouwlagen (waarvan de bovenste bouwlaag een kapconstructie heeft). Alleen op de Slochterenlaan-Noord locatie is per gebouw voor maximaal 50% van de bebouwing één bouwlaag meer toegestaan;
- De bebouwing oriënteert zich representatief naar de openbare ruimte: er mogen geen achterkanten of blinde gevels naar het openbaar gebied georiënteerd worden;
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en mogen alleen gekapt als het echt niet anders kan (incl. herplantplicht);
- Bewoners- en bezoekersparkeren van de appartementen moet volledig opgevangen worden op het eigen terrein. Per locatie worden hiervoor verschillende mogelijkheden gegeven;
- Er dient voldoende afstand te zijn tot naastgelegen bebouwing.

Verder zijn er algemene eisen opgesteld op het gebied van Duurzaam Bouwen, Toegankelijkheid, Deelmobiliteit, Beeldkwaliteit, Buitenruimten, Bergingen, Duurzame openbare ruimte en Sociale inclusiviteit. De eisen en ambities ten aanzien van Duurzaam Bouwen komt voor een belangrijk deel uit ‘Transitievisie warmte Gooise Meren’ (15 maart 2022). We leggen hierop de nadruk en willen zo ontwikkelaars uitdagen om te komen met innovaties op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Niet alleen wat betreft bouwen, maar ook als het gaat om het stimuleren van (gezamenlijk) gebruik van vervoersmiddelen.

Projectplan Voorbereidingsfase

Aan het einde van de Ontwerpfase levert het projectteam ook een projectplan op voor de Voorbereidingsfase. Het projectplan beschrijft wederom het resultaat en de aanpak voor de volgende fase, vergezeld door alle projectbeheersingsaspecten.

1.5 Afbakening

In de Ontwerpfase starten we nog niet met het ontwerpen van het speelveld en het voorbereiden van nieuwe ruimtelijke kaders daarvoor. Reden hiervoor is dat de ontwerpogave voor het speelveld sterk samenhangt met de winnende ontwerpen van de uit te geven ontwikkellocaties Slochterenlaan-Noord en Slochterenlaan-Zuid. Het voorstel is om voor dit programmaonderdeel de ontwerpfase te starten tegelijk met de voorbereidingsfase van de uit te geven ontwikkellocaties. En ook dan geldt dat de eisen en ambities uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen leidend zijn.

Hetzelfde geldt voor de optimalisatie van het profiel van de Zwarteweg ten noorden van de Fortlaan locatie, met de uitzondering dat de ruimtelijke kaders ervoor vast worden meegenomen bij het voorbereiden van nieuwe ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van de Fortlaan locatie.

1.6 Procesvoorstel

Ook in de Ontwerpfase wil de gemeente Gooise Meren de kennis en kunde van een diverse groep betrokkenen benutten in een interactief proces. De overtuiging is dat je samen betere plannen maakt dan dat de gemeente dat alleen doet. Hieronder staat aangegeven hoe het proces gedurende de Ontwerpfase er op hoofdlijnen uit zal zien.

Voorbereiding aanbestedingen

De gemeente Gooise Meren is eigenaar van de Emmalocaties, maar bouwt zelf niet. De gemeente verkoopt de grond aan een ontwikkelaar of woningbouwcorporatie en maakt daarbij gebruik van aanbestedingsprocedures om te kunnen voldoen aan de Wet Markt en Overheid. Om de aanbestedingsprocedures te kunnen doorlopen worden er kavelpaspoorten, selectie- en inschrijvingsleidraden opgesteld. Ook worden er concept koop- realisatieovereenkomsten opgesteld, zodat inschrijvende partijen vooraf weten waar ze aan toe zijn.

De aanbestedingsdocumenten worden door de Projectteam voorbereid. Het Ontwikkelteam adviseert het Projectteam bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten. Uiteindelijk stelt het college van B&W de aanbestedingsdocumenten vast.

Participatie: We kijken vooraf, samen met het Ontwikkelteam, op welke wijze de gemeente ruimte kan bieden voor inbreng van omwonenden bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten en het uitvoeren van de aanbestedingsprocedures. Voorop gesteld dat het in overeenstemming is met wet en regelgeving.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- De eisen en ambities uit het SPvE zijn leidend;
- In het SPvE staan veel eisen. Voldoet een inschrijving van een corporatie of ontwikkelaar niet aan deze eisen, dan wordt deze partij uitgesloten van verdere deelname;
- De ambities uit het SPvE vertalen we naar gunningscriteria met een onderscheidend karakter. Hoe meer een inschrijving van een corporatie of ontwikkelaar deze ambities waarmaakt, hoe groter de kans dat deze partij de aanbesteding wint;
- We werken met een minimale of vaste grondprijs, zodat de ontwikkeling van de Emmalocaties voor de gemeente naar verwachting tenminste budgetneutraal is;
- In de aanbestedingsdocumenten en concept koop- realisatieovereenkomsten worden voorbehouden opgenomen over de uitvoerbaarheid als gevolg van stikstofdepositie;
- Eigenschappen per procedure zoals hieronder schematisch is weergegeven.



*onder lokaal wordt verstaan: binnen de gemeentegrenzen van Gooise Meren.

Uitvoering aanbestedingen

Er komen drie aanbestedingsprocedures, voor iedere locatie één. Deze procedures worden uitgevoerd door het Projectteam en er wordt een ter zake deskundige beoordelingscommissie opgericht. Geïnteresseerde partijen schrijven zich in met een ontwerp en de prijs die zij daarbij betalen voor de grond. De gemeente streeft daarbij naar de beste prijs-kwaliteit verhouding.

De beoordelingscommissie bepaalt zo objectief mogelijk welke partijen de aanbestedingen winnen op basis van de leidraden die het college van B&W vooraf heeft vastgesteld. Het college van B&W heeft dan nog twee mogelijkheden. De uitslag omarmen of geheel van de aanbesteding afzien. Het is niet mogelijk om een andere winnaar aan te wijzen. Vandaar ook dat het voor iedereen heel belangrijk is dat de aanbestedingsleidraden zorgvuldig worden opgesteld.

Omdat er drie afzonderlijke aanbestedingsprocedures worden doorlopen is de kans groot dat er drie verschillende partijen een aanbesteding winnen. Om, als gevolg daarvan, eventuele extra bouwoverlast en logistieke problemen te beperken onderzoeken we de mogelijkheid een coördinatie-verplichtingen op te nemen.

Contracteren

De gemeente verkoopt de grond aan de winnende partij met de verplichting om het winnende ontwerp te realiseren. De voorwaarden worden in een koop- realisatieovereenkomst vastgelegd en de gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te uiten wanneer de verkoopwaarde van de grond meer bedraagt dan €750.000,-. In welk geval het college van B&W de overeenkomst pas daarna definitief kan sluiten.

Opstellen, toetsen en in procedure brengen nieuwe ruimtelijke kaders

De gecontracteerde partijen zijn verantwoordelijk voor het opstellen van nieuwe ruimtelijke kaders waarbinnen hun winnende ontwerpen mogelijk worden gemaakt. De gemeente toets deze ruimtelijke kaders en brengt deze (na goedkeuring) in procedure conform wet- en regelgeving.(o.a. Algemene Wet Bestuursrecht, WABO, Wet Ruimtelijke Ordening of Omgevingswet). Bijbehorende publiekrechtelijke procedures bieden een ieder de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen, bezwaren en/of beroep.

Participatie: We kijken, samen met het Ontwikkelteam, op welke wijze de gemeente ruimte kan bieden voor inbreng van omwonenden tijdens het opstellen van nieuwe ruimtelijke kaders.

1.7 Projectorganisatie

Het Projectteam

Het Projectteam wordt gevormd door ambtenaren van de afdelingen M&O, PRO en Inkoop, waarin een projectleider (PRO), een jurist grondzaken (M&O) en een inkoopadviseur (Inkoop) de voornaamste rollen vervullen. Het projectteam wordt regelmatig inhoudelijk bijgestaan door een RO specialist en stedenbouwkundig adviseur (M&O). De projectleider voert als opdrachtnemer het Projectplan uit en is het eerste aanspreekpunt. De projectleider rapporteert periodiek aan de ambtelijk- en bestuurlijk opdrachtgever en informeert college en raad indien nodig.

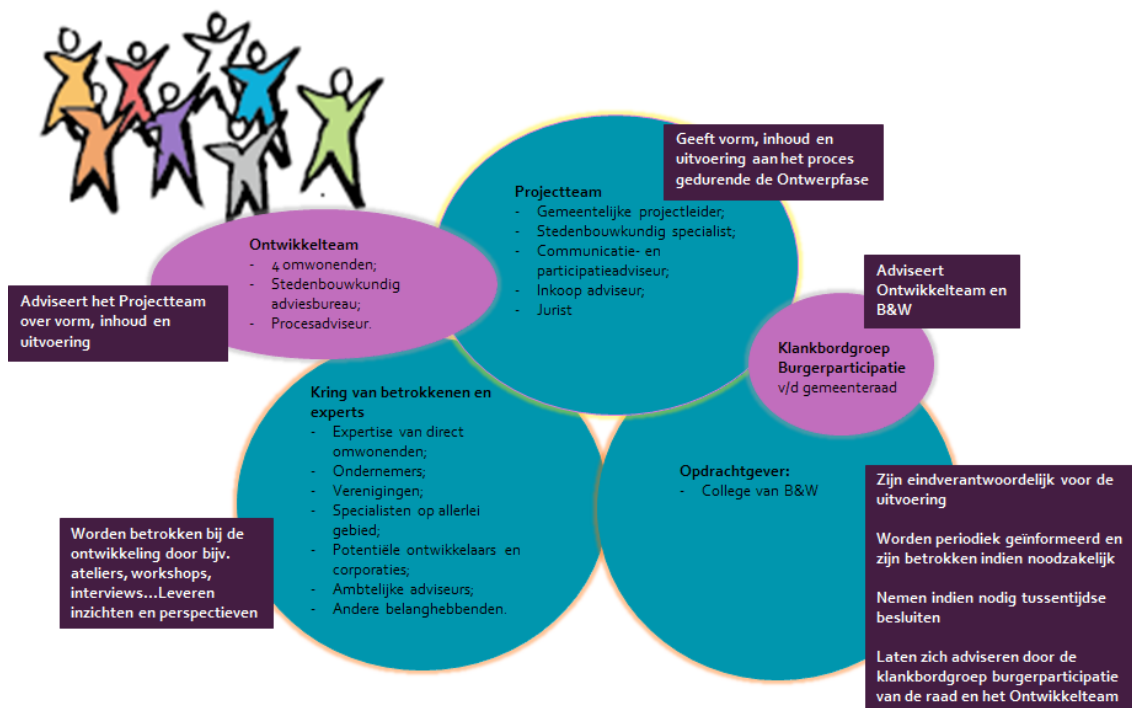
Het Ontwikkelteam

Het voorstel is om te blijven werken met een compact Ontwikkelteam. Wel verleggen we de rol van het Ontwikkelteam van coproductie naar advies. De te behalen resultaten in de Ontwerpfase zijn erg specialistisch van aard en vergen veel voorstudie, tijd en inzet. Dit gaat (op aangeven van de ontwikkelteamleden) te ver om in coproductie op te pakken.

Het is wel heel waardevol wanneer het Ontwikkelteam in staat is om te waken over de kwaliteit, zodat het beoogde resultaat (zoals opgenomen in het SPvE) niet in nadere uitwerkingen verloren gaat. Dit kan het Ontwikkelteam doen vanuit een adviesrol, waarbij het team adviseert over voorgenomen processtappen, de inhoud en hoe deze transparant en waar mogelijk met betrokkenen tot stand komt. Omwille van de continuïteit, draagvlak en de opgedane kennis geniet het de voorkeur dat dezelfde bewonerleden zitting blijven houden in het Ontwikkelteam. Mocht er een vacature ontstaan dan werven wij via de nieuwsbrief een nieuw lid. De projectleider faciliteert het Ontwikkelteam in hun rol.

Eigenschappen van het Ontwikkelteam

- Het Ontwikkelteam bestaat uit ca. 8 personen, om een werkbare grootte te hebben voor intensief overleg;
- We denken aan een samenstelling met vier omwonenden uit de directe omgeving, de gemeentelijke projectleider, een stedenbouwkundig specialist, een inkoop adviseur en een communicatie- en participatieadviseur;
- De gemeentelijke projectleider treedt op als voorzitter van het Ontwikkelteam;
- De leden van het Ontwikkelteam zetten zich in voor het collectieve belang, en niet het individuele;
- De deelnemers zitten op persoonlijke titel in het Ontwikkelteam. Ze vervullen hun rol zonder last of ruggespraak. Dat betekent dat zij wel het perspectief van de buurt inbrengen, maar niet de mening van een specifieke achterban weergeven. Al was het maar omdat er in de buurten tientallen mensen wonen met verschillende opinies en we juist willen dat iedereen zijn eigen stem kan laten horen op de geëigende momenten.
- Het is voor de deelnemers niet mogelijk om zich door anderen te laten afvaardigen;
- Deelnemers kunnen geen rechten ontlenen aan deelname aan het Ontwikkelteam.



2 projectorganisatie op hoofdlijnen

Adviesrol klankbordgroep burgerparticipatie van de raad

Het Projectteam overlegt met de klankbordgroep burgerparticipatie van de gemeenteraad (KBG) over de inrichting van het proces bij onderstaande twee punten. De Emmalocaties is ook in de ontwerpfase een leerproject voor de gemeente(raad) op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en participatie.

"Participatie: We kijken vooraf, samen met het Ontwikkelteam, op welke wijze de gemeente ruimte kan bieden voor inbreng van omwonenden bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten en het uitvoeren van de aanbestedingsprocedures. Voorop gesteld dat het in overeenstemming is met wet en regelgeving.

Participatie: We kijken, samen met het Ontwikkelteam, op welke wijze de gemeente ruimte kan bieden voor inbreng van omwonenden tijdens het opstellen van nieuwe ruimtelijke kaders."

Tijdsinvestering Ontwikkelteam

Op basis van bovenstaande wordt van de leden van het Ontwikkelteam een forse investering in tijd, kennis en energie gevraagd. Op basis van bovenstaande proces gaat het om ca. 6 team overleggen en 3 bijeenkomsten van elk een dagdeel in een periode van ongeveer 8 maanden (totaal 9 dagdelen). Hiervoor krijgen externe deelnemers een vrijwilligers vergoeding binnen de kaders en richtlijnen van de belastingdienst.

2 Projectbeheersing

2.1 Planning

De ontwerpfase is omvangrijk. Voor het jaar 2023 is de planning redelijk goed te maken. Vanaf het jaar 2024 wordt de planning globaler. We gaan voor de ontwerpfase uit van onderstaande indicatieve planning. Belangrijkste aandachtspunten daarbij zijn: geen participatiemomenten of aanbestedingsprocedures tijdens de vakantieperiodes en voldoende tijd voor plannenmakers om deel te nemen. De drie te doorlopen aanbestedingsprocedures starten minimaal 6 weken na elkaar.

Globale planning	Acties
Juni 2023	Vaststelling SPvE en Projectplan Emmalocaties
Juni t/m November 2023	Vorbereiding aanbestedingsprocedures
November t/m Februari 2024	Uitvoering aanbestedingsprocedures
t/m April 2024	Contracteren winnende partijen
t/m Juli 2024	Wensen en bedenkingenprocedures gemeenteraad i.v.m. verkoop grond boven €750k
t/m September 2024	Toetsen concept ruimtelijke plannen ⁴
Oktober - December 2024	Publiekrechtelijke procedure ontwerp ruimtelijke plannen
December 2024	Projectplan voorbereidingsfase (collegebesluit)

2.2 Benodigde middelen

We gaan er vanuit dat aanbesteden, contracteren en de procedurebegeleiding bij het opstellen van een ruimtelijk kader ruim anderhalf jaar in beslag neemt. Daarbij zijn verschillende disciplines nodig. Dit levert onderstaande globale raming op. We verwachten ongeveer **€260.000,-** aan plankosten te maken gedurende de ontwerpfase.

Activiteit	Uren	Tarief	Totaal
Projectmanagement (1,5 jaar 20 uur per week)	1440	98	€ 141.120
Beleidsondersteuning M&O totaal (RO, Grondzaken, SBK)	300	78	€ 23.400
Beleidsondersteuning BORG totaal (Assetmanagement)	36	78	€ 2.808
Ondersteuning communicatie totaal	200	78	€ 15.600
Ondersteuning Inkoop (intern)	200	0	€ 0
Ondersteuning Stedenbouwkundig (extern)		stelpost	€ 15.000
Ondersteuning penvoering en participatie (extern)		stelpost	€ 10.000
Ondersteuning Inkoop (extern)		stelpost	€ 20.000
Participatiekosten overig (vergoedingen, materialen, tools, etc.)		stelpost	€ 10.000
Onvoorzien		10%	€ 23.793
Totaal:			€ 261.721

Uurtarieven op basis van memo d.d. 19 december 2022: productieve uren en uurtarief Gooise Meren 2023.

⁴ Afhankelijk van afspraken met winnende partijen en sectorale onderzoeken (Flora- en Fauna, Stikstof, etc.)

2.3 Kwaliteit

Er vindt regelmatig afstemming plaats tussen opdrachtnemer (Projectteam, vertegenwoordigd door de projectleider), opdrachtgever (portefeuillehouder namens het college van B&W) en de klankbordgroep burgerparticipatie van de gemeenteraad. Omdat het Projectteam samen met het Ontwikkelteam blijft werken aan de aanbestedingsprocedures is er bovendien sprake van een hoge mate van transparantie.

2.4 Risico's

Plan-economisch

Eén van de uitgangspunten uit de Projectopdracht is dat de totale ontwikkeling van de Emmalocaties voor de gemeente tenminste budgetneutraal wordt uitgevoerd. Plan-economisch onderzoek toont aan dat op basis van het definitieve SPvE het een realistische verwachting is dat de ontwikkeling budgetneutraal of licht positief sluit.

De beheersmaatregel die daarbij genomen wordt is het stellen van minimale en vaste grondprijzen, om zoveel mogelijk te voorkomen dat op basis van de huidige uitgangspunten een negatief resultaat voor de gemeente kan ontstaan. Voorwaarde daarbij is dat de minimum of vaste grondprijzen haalbaar moeten zijn voor de ontwikkelende partijen, anders zullen ten tijde van de aanbesteding de inschrijvingen uitblijven. Het resterende risico beperkt zich tot onvoorziene omstandigheden, waardoor de kosten voor de gemeente hoger uitvallen dan geraamd.

Stikstof

Bij het ondernemen van een activiteit die mogelijk stikstofdepositie veroorzaakt op een Natura 2000-gebied, bestaat de verplichting om te onderzoeken of die activiteit vergunningplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze vergunning is nodig zodra er sprake is van depositie van stikstof op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (uitgedrukt als $> 0,00 \text{ mol/ha/jr}$).

Op basis van het definitieve SPvE is een verkennende AERIUS-berekening gemaakt om de stikstofdepositie te bepalen. Uit deze berekening volgt dat er sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie op het omliggende Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. De Emmalocaties zijn daarom in beginsel niet uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

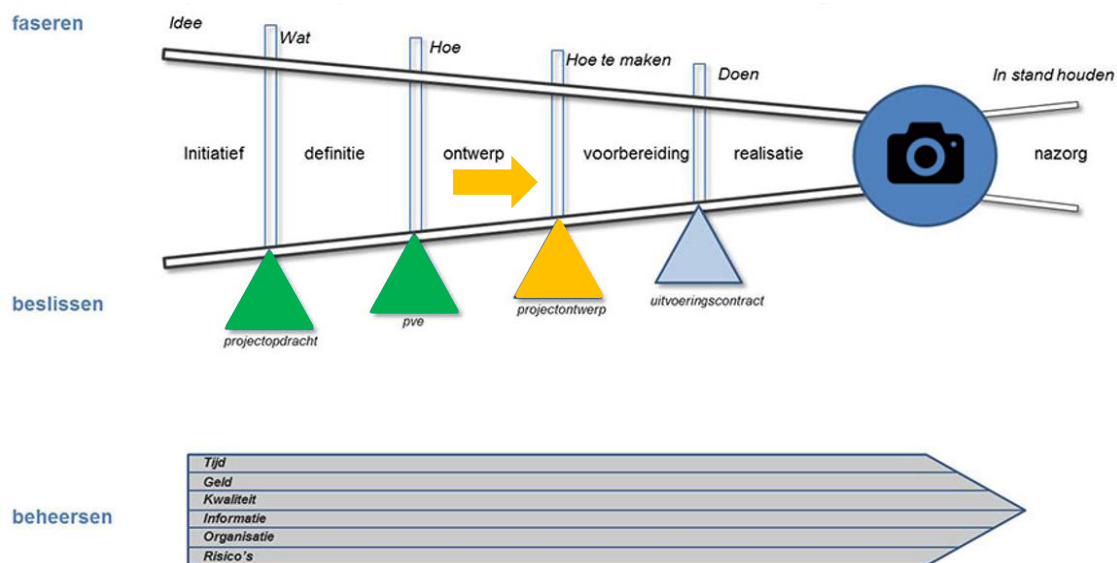
Een verschilberekening op basis van intern salderen voorziet niet voldoende in een oplossing voor de Emmalocaties. Intern salderen houdt in dat de huidige stikstofdepositie door de Emmalocaties in mindering wordt gebracht op de toekomstige stikstofdepositie. Op dit moment wordt stikstofdepositie veroorzaakt door de gasstookinstallatie van de oude Emmaschool en de verkeersbewegingen die het huidige gebruik van de Emmalocaties genereert.

We gaan onderzoeken of voor de Emmalocaties een ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen met behulp van een verzoek om depositieruimte uit het Stikstof Registratie Systeem (SSRS). Het SSRS geeft de provincie Noord-Holland inzicht in de te vergunnen stikstofruimte. Er wordt stikstofruimte gecreëerd door maatregelen die de stikstofneerslag verminderen, zoals het saneren van varkenshouderijen. Een deel van die ruimte (maximaal 70%) wordt geplaatst in het SSRS. De overige 30% is bestemd voor de reductie van stikstof en komt daarmee ten goede aan de natuur.

Mocht een ontheffing van de Wet natuurbescherming met behulp van SSRS uitblijven, dan is een Passende Beoordeling nodig om zeker te stellen dat de Emmalocaties de natuurlijke kenmerken van het Naardermeer niet zal aantasten. In de Passende Beoordeling mag rekening worden gehouden met de effecten van mitigerende maatregelen. Dit zijn maatregelen zoals het inzetten van externe saldering. Een voorbeeld hiervan is het kopen van depositieruimte van boeren.

Het streven is om vóór de uitvoering van de aanbestedingen zicht te hebben op de uitvoerbaarheid van de Emmalocaties ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden. Het risico bestaat echter dat, binnen de huidige wet- en regelgeving, de uitvoerbaarheid ondanks alle inspanningen uitblijft. In dat geval zullen de historische plankosten (€250.000,- voor de definitie-fase) en de plankosten voor de Ontwerpfase á €260.000,- vooralsnog niet goed worden gemaakt door de opbrengsten uit gronduitgifte.

2.5 Fasering



3 Overzicht projectfases

Met de vaststelling van het SPvE en dit Projectplan komt de definitie-fase tot een einde en start de volgende fase van het project "De Emmalocaties", de Ontwerpfase. We bevinden ons nu bij de tweede groene driehoek, het beslismoment over het SPvE en het Projectplan. De gele pijl staat voor het (participatie)proces dat gedurende 2023 en 2024 plaatsvindt om te komen tot drie winnende partijen die op basis van hun inschrijving gecontracteerd zijn en waarvoor ruimtelijke kaders zijn opgesteld. Bij ieder beslismoment is er aandacht voor de projectbeheersing; wat is de globale planning, wat zijn de financiële consequenties van het besluit, hoe is de kwaliteit geborgd, op welke wijze is de informatievoorziening en de projectorganisatie geregeld en wat zijn de risico's bij het besluit. Eind 2025 hopen wij dat onderdelen van de bouw zijn afgerond en we een foto kunnen maken van het eerste eindresultaat.

2.6 Besluitvorming

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de projectfases, de bijbehorende eindproducten waarna een transitie naar de volgende fase plaatsvindt en wie erover gaat.

Fases	Eindproduct	Uitvoering door:	Besluitvorming door:
Initiatief fase	Projectopdracht	College van B&W	Gemeenteraad
Definitie fase	Stedenbouwkundig Programma van Eisen	College van B&W	Gemeenteraad
Ontwerpfase	Aanbestedingen	Projectteam / beoordelingscommissie	College van B&W
	Koop- realisatieovereenkomsten	College van B&W	College van B&W / (Gemeenteraad wensen en bedenkingen)

	Nieuw ruimtelijk kader	College van B&W	Gemeenteraad
Vorbereidingsfase	DO's, bestekken en vergunningen	Ontwikkelaar	College van B&W
Realisatiefase	Oplevering bouw en openbare ruimte	Ontwikkelaar	College van B&W
Evaluatie en nazorg	Evaluatierapport	College van B&W	

2.7 Informatie en communicatie

Ook tijdens de ontwerpfase blijven wij gebruik maken van ons online magazine www.gooisemer.nl/emmalocaties. Elke belangrijke stap die we zetten wordt bovendien gecommuniceerd via de nieuwsbrief, waarvoor al ruim 400 belangstellenden zich hebben aangemeld tijdens de initiatief- en definitiefase. Nieuwe aanmeldingen voor de nieuwsbrief blijven mogelijk. Daarnaast blijven we gebruik maken van social media en het BussumsNieuws om extra aandacht te vragen voor de belangrijkste gebeurtenissen. Voor vragen, opmerkingen, suggesties, of anderszins zijn we bereikbaar via het emailadres emmalocaties@gooisemer.nl.