

Ons kenmerk: 18.086271



Relatie met:



GEMEENTE
Schagen

Reg.nr.: 18.086271

PROJECTOPDRACHT

Bogtmanweg, Tuitjenhorn

Woningbouw

Versie: 4.0

6 december 2018



Bestuurlijk opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever

Opdrachtnemer

Jelle Beemsterboer

Arjan van Staalduinen

Maaïke Ligthart

1 Aanleiding

Er is een tekort aan woningen in Schagen. Dit komt door een groeiend aantal inwoners en een geleidelijke afname van het aantal bewoners per woning. Ook merken we een groeiende verhuisbeweging vanuit de metropoolregio Amsterdam. Volgens het coalitieakkoord 2018 – 2022 moet in alle dorpen en in de stad meer gebouwd worden om aan de eigen vraag te voldoen. Hierop zet de gemeente Schagen in met een forse groei van het aantal woningbouwprojecten.

Binnen Tuitjenhorn wordt hiervoor locatie Bogtmanweg – Dorpsstraat genoemd (zie ook Bestemmingsplan Tuitjenhorn, 2012 en structuurvisie Harenkarspel, 2009). De locatie is ongeveer 3,3 ha groot. De grond is gemeentelijke eigendom en wordt jaarlijks verpacht.

Uit de structuurvisie Harenkarspel: *“Deze locatie is gebaseerd op het realiseren van een compacte kern om daarmee het open gebied zo min mogelijk aan te tasten”*.

In de laatste jaren van gemeente Harenkarspel is aan de oostzijde van Tuitjenhorn gebouwd. Hiermee lijkt de kern van Tuitjenhorn te verplaatsen naar oostzijde, terwijl dat niet de wens is. Met het realiseren van woningbouw aan de Bogtmanweg is dat weer meer in balans.

Andere ontwikkelingen in nabijheid van locatie:

- Woningbouw Delfweg;
- Woningbouw Bladstraat;
- Woningbouw Remmerdel/ Dergmeerweg (Warmenhuizen);
- Aanpak wegen Koorndijk, Kalverdijk en Dorpsstraat;
- Ruimte voor Ruimte-regeling Dorpsstraat 88;
- Realisatie Harenkarspelweg tussen Tuitjenhorn/Warmenhuizen;
- Wens tot uitbreiding van dierentuin.

2 Probleem-/vraagstelling

Momenteel is het woningaanbod in de kernen Warmenhuizen en Tuitjenhorn beperkt. Het gevolg hiervan is dat er weinig doorstroming plaats vindt. De ervaring leert dat woningzoekenden, waaronder starters, woonruimte elders vinden en het dorp verlaten. Het gevolg hiervan is dat er vergrijzing ontstaat hetgeen een negatief effect heeft op het economisch potentieel van het dorp en de leefbaarheid in de kern.

De vraag die in deze opdracht centraal staat, luidt als volgt:

“Hoe kan worden voorzien in de behoefte aan woningen van de inwoners in de kernen Tuitjenhorn en Warmenhuizen met het doel om te komen tot een toekomstbestendiger Tuitjenhorn?”

3 Doelstelling

De doelstelling voor het project luidt als volgt:

“Het ontwikkelen van een (financieel) haalbaar plan voor woningen en bijbehorende openbare ruimte voor de locatie Bogtmanweg. Daarmee de realisatie van de uitbreiding voor een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar Tuitjenhorn. Zodat de kwaliteit van de bestaande kern wordt versterkt en inwoners gelukkig kunnen leven en verblijven.”

4 Resultaat

Het eindresultaat van dit project betreft het ontwikkelen van de locatie aan de Bogtmanweg voor de realisatie van 50 tot 100 woningen, waarvan 30% tot 40% sociaal huur- of goedkope koop-woningen, inclusief de bijbehorende openbare ruimte.

5 Afbakening opdracht

In het project wordt met de volgende kaders rekening gehouden:

- Provinciale ruimtelijke verordening
- Het huidige beleid en de bijbehorende beleidsambities:
 - KWK/lokale woonvisie;
 - Integraal Beleidsplan Openbaar Gebied;
 - Leidraad Basisinrichting Openbare Ruimte (LIOR 2.0);
 - Nota parkeernormen Schagen 2016;
 - Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen;
 - Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsnota);
 - Nota inkoop en aanbestedingsbeleid;
 - Nota grondbeleid.
- Structuurvisie voormalige gemeente Harenkarspel
- Coalitieakkoord 2018 – 2022

6 Planning en fasering

Onderstaande planning betreft een streefplanning op hoofdlijnen. Een meer uitgebreide en gedetailleerde planning zal gedurende het project door de projectleider in overleg met het projectteam worden gemaakt. Voor de te doorlopen procedure geldt dat er nog onduidelijkheden zijn. Uit onderzoek kan bijvoorbeeld blijken dat er extra procedure stappen doorlopen moeten worden. Zo kan uit de notitie MER blijken dat een plan-MER vereist is, kunnen nadere onderzoeken vereist zijn of kan het zijn dat er de nodige maatregelen moeten worden getroffen. Ook kunnen eventuele zienswijzen, bezwaar en beroep vertraging opleveren.

Initiatiefase	september t/m december 2018
<ul style="list-style-type: none"> • Verkennen opgave voor locatie Bogtmanweg • Kick-off projectteam • Schrijven en laten vaststellen van deze projectopdracht door het college 	
Definitiefase	december 2018 t/m maart 2020
<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek en analyse (stakeholderanalyse, inventarisatie beleid, bestaande afspraken, behoefteonderzoek, ruimtelijke analyse, impact omgeving etc.) • Opstellen risicomodel (analyse en beheersmaatregelen) • Opstellen communicatieplan • Overleg met provincie Noord-Holland • Uitvoeren diverse (ruimtelijke) onderzoeken n.a.v. quickscan omgevingsfactoren • Opstellen ontwikkelvisie en -strategie • Collegebesluit vaststellen ontwikkelvisie en -strategie • Opstellen (globaal) bestemmingsplan incl. eventueel plan-MER • Planologische procedures doorlopen • College- en raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan en financiële kaders (GREX) (Go/No go-besluit) 	
Ontwerpfase	april 2020 t/m december 2020
<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen definitief stedenbouwkundig plan e.e.a. afhankelijk van ontwikkelvisie en -strategie • Actualiseren risicomodel (analyse en beheersmaatregelen) • Opstellen van het Voorlopig Ontwerp (VO) voor de inrichting van de openbare ruimte • Opstellen van het Definitief Ontwerp (DO) voor de inrichting van de openbare ruimte 	
Vorbereidingsfase	vanaf januari 2021
<ul style="list-style-type: none"> • Actualiseren risicomodel (analyse en beheersmaatregelen) • Doorlopen van de nodige procedures (o.a. aanbestedingsprocedures, grondverkoop, procedure voor verkrijgen van een watervergunning, omgevingsvergunningen, sloopmelding etc.) • Overeenkomst(en) sluiten 	
Realisatiefase	
<ul style="list-style-type: none"> • Actualiseren risicomodel (analyse en beheersmaatregelen) • Percelen splitsen • Opleveren van de grond • Bouwrijp maken • Start bouw t/m oplevering woningen • Woonrijp maken 	
Nazorgfase	
<ul style="list-style-type: none"> • Actualiseren Risicomodel (analyse en beheersmaatregelen) • Oplevering woningen • Oplevering openbare ruimte aan gemeente (voor beheer en onderhoud) 	

7 Kosten en baten

Vorbereidingskosten (2018-2021)	Reeds gemaakt/opdracht verstrekt	Benodigd (schatting)
• Vorbereiding, onderzoek, engineering, toezicht	€ 3.500	€ 10.000
• Ontwikkeling planconcept (externe inhuur)	-	€ 20.000
• Representatie	-	€ 5.000

Als tijdens het proces blijkt dat deze kosten niet toereikend zijn, volgt een separaat voorstel voor de dekking binnen de reserve Grondexploitatie.

Binnen de reguliere begroting houden we jaarlijks rekening met de voorbereidingskosten voor plannen die mogelijk tot ontwikkeling komen. Voor het jaar 2018 is hiervoor € 200.000,- beschikbaar.

Aan het eind van de definitiefase wordt voor het project, al dan niet in fasen, een "go/no go-besluit" genomen. Op het moment dat het project en/of de projectfase doorgang vindt, worden de voorbereidingskosten overgeboekt naar een (door de raad) te openen grondexploitatie. Indien aan het eind van definitiefase een "no go-besluit" wordt genomen, worden de gemaakte

voorbereidingskosten afgeboekt ten laste van de reserve grondexploitatie. Standaard houden we hiervoor binnen onze begroting rekening met € 100.000,- als risico afdekking. Indien blijkt dat de af te boeken kosten hoger uitvallen zullen we daar de raad over informeren in de jaarlijkse "Voortgangsrapportage grondexploitaties".

8 Organisatie

Projectleider

De projectleider is het eerste aanspreekpunt voor het project en is verantwoordelijk voor het behalen van de onder punt 4 genoemde resultaten en daarbij het bewaken van de planning/voortgang, financiën, kwaliteit, communicatie, informatie, organisatie en risico's.

Opdrachtgevers

Eens in de twee weken vindt overleg plaats over de voortgang met de ambtelijk opdrachtgever. Met de bestuurlijk opdrachtgever vindt eens in de vier weken overleg plaats.

Projectgroep

De projectgroep komt op initiatief van de projectleider bijeen om het project inhoudelijk te bespreken. De belangrijkste rol van de projectleden is het uitwisselen/aandragen van relevante informatie (adviseren) en het toetsen van de verschillende tussenproducten. Ook buiten vergaderingen om zijn de projectleden voor de projectleider een informatiebron op de diverse beleidsterreinen. Het projectteam bestaat uit de volgende leden, die ieder input verzamelen en advies leveren vanuit het eigen vakgebied:

- Maaïke Ligthart – Projectleider Ruimte
- Nntb – Projectleider Openbaar Gebied
- Arjen Wonink – Assetmanager Openbaar Gebied
- Sven van Nieuwenhoven – Stedenbouwkundige
- Niels Dekker – Planeconoom
- Anne Vrolijk – Adviseur Wonen
- Miriam van Loenhout – RO Procedures
- Ans Heijne – Adviseur Communicatie
- Pim de Boer – Financieel adviseur

Extern

In dit project wordt samengewerkt met externe partijen. In overleg met deze partijen wordt een overlegstructuur opgericht. Het gaat om de volgende partijen:

- Dorpsraad Tuitjenhorn
- Een (nog op te richten) klankbordgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van inwoners (waaronder jonge starters, senioren en omwonenden)

9 Communicatie

De projectleider geeft de voortgang van het project weer in de planningsrapportage en bespreekt de voortgang de opdrachtgever(s) en de projectgroep. Door middel van vertegenwoordigers in de projectgroep blijven diverse disciplines binnen de organisaties voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.

Gedurende het project zal een communicatieplan worden opgesteld waarin onder andere de mate van participatie zal worden omschreven. In ieder geval zal, conform het coalitieakkoord, gewerkt worden met een klankbordgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van inwoners.

10 Informatiebeheer

Op de I-schrijf is een projectmap aangemaakt die voor alle projectgroepleden toegankelijk is. Stukken zijn te vinden in onderstaande map:

I:\SCHAGEN\RUI_Ruimte\RO\02 PROJECTEN\41. Bogtmanweg

6-12-2018



Ondertekening
Projectleider



ambtelijk opdrachtgever



bestuurlijk opdrachtgever