

Ons kenmerk: 19.000937



Relatie met:



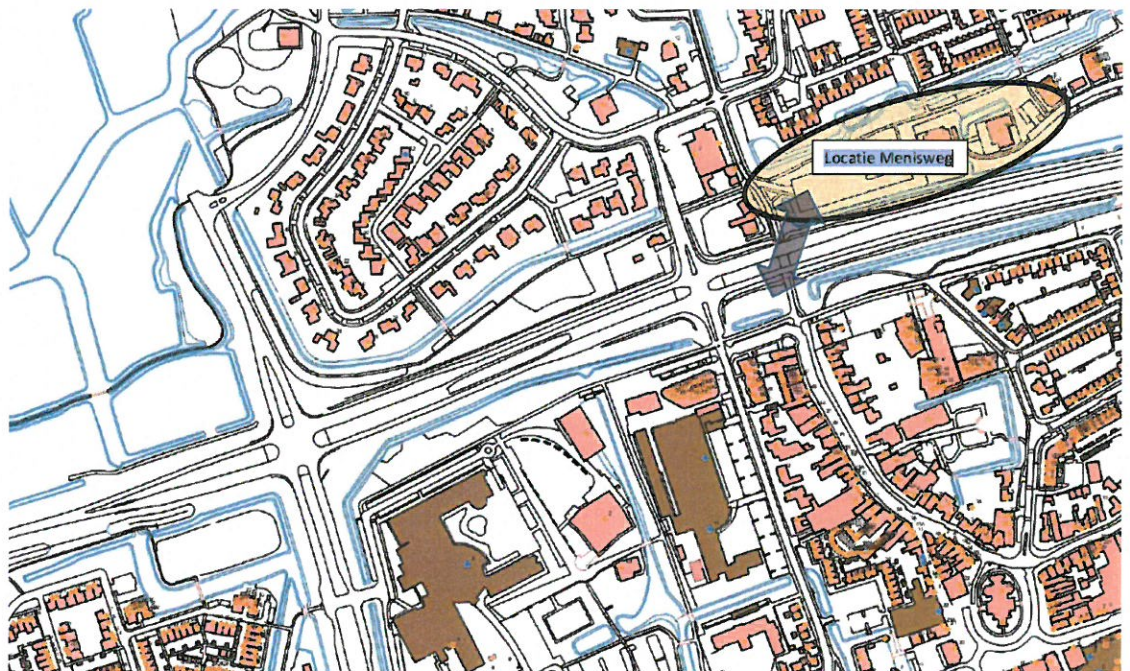
GEMEENTE
Schagen

PROJECTOPDRACHT

Ontwikkellocatie Menisweg

Versie: 1.8

1 juli 2019



Reg.nr.: 19.000937

Bestuurlijk opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever

Opdrachtnemer

Jelle Beemsterboer

Arjan van Staalduinen

Marcel Levering

1 Aanleiding

In het Coalitieprogramma Gemeente Schagen 2018-2022 is voor dit gebied/deze locaties opgenomen:

- o Mogelijkheden onderzoeken naar realisatie van meer appartementenbouw langs de Westerweg

Deze projectopdracht dient ervoor om de locatie Menisweg te onderzoeken of deze tot een ontwikkeling kan komen en onder welke voorwaarden.

In het overzicht met de te verwachten woningbouwontwikkeling, die behoort bij het collegebesluit van 22 januari 2019, is voor locaties langs de Westerweg een prognose van 100 wooneenheden opgenomen (50 in 2020 en 50 in 2021). Deze projectopdracht is specifiek opgesteld om te komen tot de bouw van ca. 50 appartement in 2020 op de locatie Menisweg.

De gemeente neemt het initiatief.

Er is hier sprake van een project: het is multidisciplinair, entree van het centrum van Schagen en bouwen op een locatie met bestaande functies zoals parkeren (complex/grote impact) en tijdelijk.

2 Probleem-/vraagstelling

Is het college bereid – als uit het onderzoek blijkt dat er mogelijkheden zijn voor de woningbouw- met bijbehorende verkeers- en groenopgave en het ook uitvoerbaar is - om de locatie Menisweg ca. 50 appartementen met bijbehorende verkeers- en groenopgave in 2020 te realiseren?

3 Doelstelling

Het doel van deze projectopdracht: een verkenning van mogelijkheden voor de nieuwbouw van ca. 50 appartementen op de locatie Menisweg. Deze nieuwbouw draagt bij aan de woningbehoefte in Schagen, de veranderende samenstelling voor kleinere huishoudens (bv starters en/of senioren), het langer zelfstandig wonen van ouderen, meer huishoudens nabij voorzieningen en 30% tot 40% sociale woningbouw.

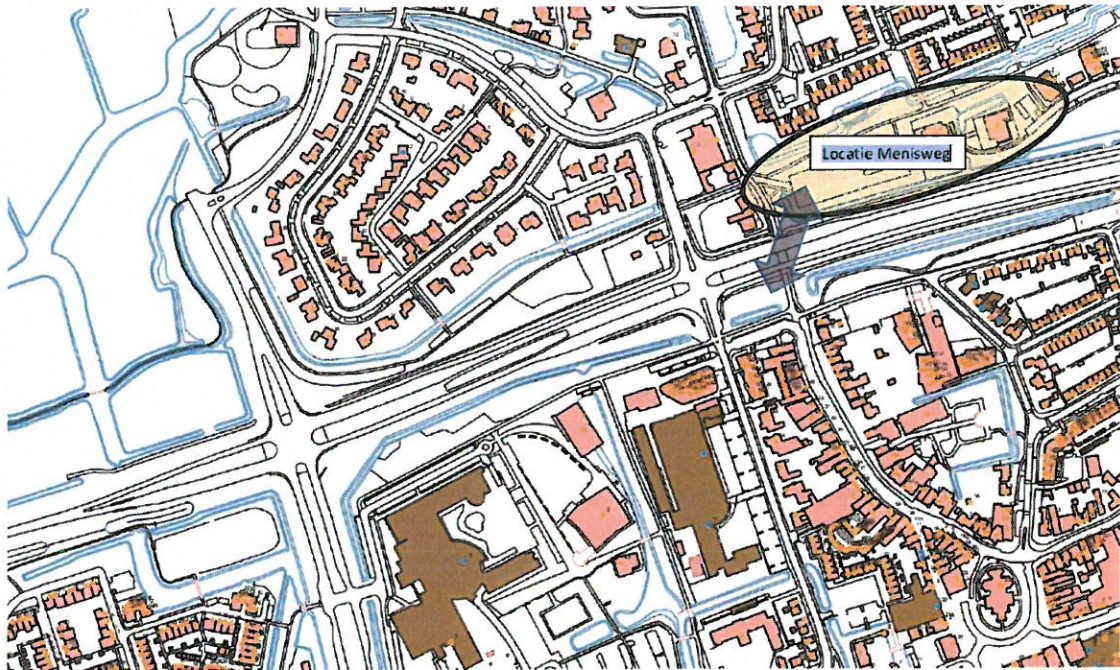
4 Resultaat

Het resultaat van deze projectopdracht is het ontwikkelen van de locatie Menisweg voor de realisatie van in totaal ca. 50 appartementen, waarvan 30% tot 40% sociale woningbouw, met bijbehorende verkeers- en groenopgave en de eventuele verplaatsing en/of compensatie van noodzakelijke functies.

Hiervoor wordt een verkenning opgesteld met daarin een afweging van meerdere varianten leidend tot een ruimtelijk programma van eisen en een afgeronde financiële haalbaarheidsstudie.

Zaken zoals de realisatie van wegen, verplaatsing lange parkeerplaatsen, groen, riolering, verlichting, duurzaamheid etc. worden in deze verkenning meegenomen. Onder de meerdere varianten zit een financieel optimale variant.

5 Afbakening opdracht



Het project omvat de voornoemde verkenning van ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie (zie ook kaart hierboven):

- o locatie Menisweg voor woningbouw (eventueel in samenhang met locatie Loet-Menisweg [fietstunnel] voor eventueel parkeren [zie pijl])
- o In het nog uit te voeren parkeeronderzoek wordt de locatie De Loet meegenomen
- o In het nog uit te voeren verkeersonderzoek wordt de eventuele ontsluiting via het Westerpark meegenomen

In het project wordt met de volgende kaders rekening gehouden:

- o Het huidige beleid en de bijbehorende beleidsambities (Provinciale ruimtelijke verordening, KWK/lokale woonvisie, Integraal Beleidsplan Openbaar Gebied, LIOR 2.0, Versnelling Energietransitie Schagen, Duurzaamheid, Klimaatadaptatie, Parkeernormen, Inkoop en aanbesteding, Grondbeleid etc.);
- o Andere relevante zaken die in het Coalitieprogramma Gemeente Schagen 2018-2022 worden genoemd, zijn:
 - o Wij erkennen de regiofunctie van de stad Schagen voor o.a. het wonen in appartementen
 - o Meer koop- en huurwoningen bouwen voor alle inkomensgroepen, verspreid over de hele gemeente
 - o Minimaal 40% sociale nieuwbouwwoningen bouwen bij grootschalige projecten en 30% bij kleinschalige projecten
 - o Wij streven naar nieuwbouw van 300 woningen per jaar
 - o Voldoende starterswoningen in alle kernen
 - o Woningbouw blijft max. 4 bouwlagen + kap in de stad
 - o Wij bouwen zoveel mogelijk voor de lokale vraag naar woningen
 - o Streven is dat met ingang van 2020 alle nieuwbouwwoningen energieneutraal worden gebouwd

En de volgende randvoorwaarde:

- o De aanleg van de parkeerplaatsen bij de Loet (is reeds in voorbereiding in opdracht van Openbaar Gebied) en de benodigde vergunning/bestemmingswijziging

Je kunt de opdracht zien als een verdere uitwerking van Westerpark waar nu vanwege de voltooiing van dat gebied weer over nagedacht kan worden.

Welke mogelijkheden zijn er reeds op grond van het geldende bestemmingsplan:

- o Een deel van de locatie Menisweg heeft een wijzigingsbevoegdheid naar wonen (nu bestemming verkeer) gekregen

In de structuurvisie Schagen 2025 is m.b.t. de westelijke entrees qua opgave het volgende opgenomen: "deze ruimtes opnieuw in te richten tot mooi vormgegeven allees met gemengde, representatieve inrichting. Deze entrees bepalen voor bezoekers een groot deel het beeld van Schagen en worden daarom ontwikkeld tot de visitekaartjes van Schagen met innovatieve, duurzame bebouwing, die de tijdsgeschiedenis van het huidige Schagen uitstraalt. Hier is ruimte voor gemengde doeleinden (recreatie, werken en wonen) in (stads) parkachtige omgeving."

Onderzocht zal worden welke woningbouwprogramma's op deze locatie kunnen worden gerealiseerd. Het beleid is om woningen duurzaam, flexibel en levensloopbestendig uit te voeren. Denk bij appartementen bv. aan drempelloos/een lift en een ruimte voor rollators/boosters. Dit zal worden betrokken in de verkenning.

Bij de verkenning wordt uitgegaan van een gemeentelijke grondexploitatie (grex); zelf slopen, zelf uitgeven. Voor elke variant wordt een grex opgesteld. Ook wordt per variant aangegeven welke ontwikkelstrategie het beste is.

Gemeentelijke ambities op het gebied van Duurzaam en circulair bouwen en Klimaatadaptatie worden geborgd in de voorverkenning en meegenomen in de financiële doorrekening. Ook de verplaatsing van de lange parkeerplaatsen wordt hierin meegenomen. Om een duidelijk beeld te krijgen van de huidige parkeerbehoefte op de locatie zal op meerdere momenten een parkeertelling worden uitgevoerd en dit wordt betrokken in de verkenning (om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen in totaal moeten worden gerealiseerd/gecompenseerd).

De gemeente heeft in dit project een sturende, regisserende rol.

Wat wordt niet meegenomen in de opdracht:

- o Een onderzoek naar de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen rond centrum Schagen te realiseren. Alleen de parkeerbehoefte vanuit de nieuw te realiseren appartementen wordt opgelost en de (eventuele) verplaatsing van de lange parkeerplaatsen.
- o Een onderzoek van woningbouwmogelijkheden op andere locaties.
- o Een onderzoek naar alternatieve /aanvullende mogelijkheden vanuit andere programma's.

6 Planning en fasering

Na een akkoord op de projectopdracht zal de voornoemde verkenning worden uitgevoerd. Deze verkenning bevat meerdere programmavarianten die kunnen worden gebruikt voor de uiteindelijke aanbesteding/verkoop van de gronden en bouw van de appartementen, aanleg van parkeerplaatsen en groen. De planning is dat deze verkenning in het 3^e / 4^e kwartaal 2019 kan worden voorgelegd aan het college.

Onderstaande planning betreft een (streef)planning 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 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.

Het collegebesluit van 22 januari 2019 gaat uit van een woningbouwontwikkelingsprognose van 50 wooneenheden in 2020 langs de Westerweg.
Deze Projectopdracht wordt voorgelegd aan de (dubbele) staf en vastgesteld door het college.

De projectplanning voor ca. 50 wooneenheden in 2020 langs de Westerweg is op hoofdlijnen:

Initiatiefase	januari-juni 2019
<ul style="list-style-type: none"> • Kick-off projectteam • Schrijven en laten vaststellen van deze projectopdracht door het college 	
Definitiefase	mei 2019 t/m september 2020
<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek en analyse (stakeholderanalyse, inventarisatie beleid, bestaande afspraken, behoefteonderzoek, ruimtelijke analyse, impact omgeving, parkeerbehoefte etc.) • Eventueel opstellen communicatieplan • Uitvoeren diverse (ruimtelijke) onderzoeken • Opstellen verkenning/ontwikkelvisie en -strategie (o.a. scenario onderzoek, fasering, duurzaamheid, haalbaarheidsstudie(s), ruimtelijk(e) concept(en), bouwprogramma en Programma van Eisen (PvE), stedenbouwkundige visie etc.) • Collegebesluit vaststellen ontwikkelvisie en -strategie • Ontwikkelen stedenbouwkundig plan (SP) e.e.a. afhankelijk van ontwikkelvisie en -strategie • Opstellen bestemmingsplan en BKP • Planologische procedures doorlopen • College- en raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan en financiële kaders (Go/No go-besluit) 	
Ontwerpfase	april 2020 t/m november 2020
<ul style="list-style-type: none"> • 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 november 2020
<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, etc.) • Overeenkomst(en) sluiten 	
Realisatiefase	
<ul style="list-style-type: none"> • Actualiseren Risicomodel (analyse en beheersmaatregelen) • Mogelijk percelen splitsen • Opleveren van de grond • Bouwrijp maken • Start bouw t/m oplevering ca. 50 appartementen • Woonrijp maken 	
Nazorgfase	
<ul style="list-style-type: none"> • Actualiseren Risicomodel (analyse en beheersmaatregelen) • Oplevering appartementen • Oplevering openbare ruimte aan gemeente (voor beheer en onderhoud) 	

7 Kosten en baten

Omdat het een verkenning betreft komen de kosten van de ambtelijke uren ten laste van de algemene uren.

Vorbereidingskosten (2019-2020)	Benodigd (schatting)
• SP, BKP, voorbereiding en onderzoeken mbt bestemmingsplan	€ 15.000,-
• Opstellen bestemmingsplan	€ 15.000,-
• Communicatie	€ 2.500,-
• Ontwerpen zoals Openbare Ruimte	€ 5.000,-
• Post onvoorzien	€ 5.000,-
Totaal	€ 42.500,-
Nog te maken voorbereidingskosten	€ 42.500,-

Binnen de reguliere begroting houden we jaarlijks rekening met de voorbereidingskosten voor plannen die mogelijk tot ontwikkeling komen. Voor het jaar 2019 is hiervoor € 100.000,- 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 drie tot vier weken overleg plaats. De projectopdracht wordt voorgelegd aan de (dubbele) staf. Wethouder Beemsterboer is de bestuurlijke opdrachtgever.

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/verwerken van relevante informatie (adviseren). De leden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het product en een integrale totstandkoming. Ook buiten vergaderingen om zijn de projectleden voor de projectleider een informatiebron op de diverse beleidsterreinen. Het projectteam bestaat uit:

Kernteam

- o Marcel Levering – Projectleider Ruimte
- o Nog nader in te vullen - Project assistent Ruimte (ondersteuning)
- o Arjen Wonink – Assetmanager Openbaar Gebied (vertegenwoordigt Brian, Bas en Kathy)
- o Sven van Nieuwenhoven – Stedenbouwkundige
- o Jos Broersen – Grondzaken/Vastgoed/Planeconoom
- o Marloes Suyl – Adviseur Wonen
- o Jos Kaandorp – RO Procedures

Agendaleden

- o Brian Rietveld – Verkeer (wordt vertegenwoordigd door Arjen)
- o Bas Slijkerman – Groen (wordt vertegenwoordigd door Arjen)
- o Kathy Boomstra – Duurzaamheid (wordt vertegenwoordigd door Arjen)
- o Nog nader in te vullen – Projectleider Openbaar Gebied
- o Pim de Boer – Financieel adviseur Ruimte
- o Nog nader in te vullen – Adviseur Communicatie
- o Nog nader in te vullen – Inkoop
- o Guido Schipper – Gebiedscoördinator

De Projectleider Openbaar Gebied neemt na de initiatieffase deel aan het kernteam, Arjen wordt dan agenda lid.

Extern

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

- Een (nog op te richten) klankbordgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van omwonenden, geïnteresseerden en/of vertegenwoordigers van het centrum van Schagen en/of een wijkvereniging/wijkpanels (in overleg met de Gebiedscoördinatoren)
Rol van de klankbordgroep (op basis van de Participatieladder) = Adviseren:
"Het politiek bestuur stelt de politieke agenda samen. De betrokken burgers en organisaties hebben de gelegenheid om problemen aan te dragen en oplossingen te formuleren. Politieke bestuurders verbinden zich niet aan de resultaten van het participatietraject."
- Optioneel: Provincie als naburige grondeigenaar en wegbeheerder.

9 Communicatie

De projectleider geeft de voortgang van het project weer in voortgangsrapportages (i.c. Raadinformatie in MS Project) en bespreekt de voortgang gevraagd en ongevraagd met de opdrachtgever(s) en het kernteam. Door middel van vertegenwoordigers in de projectgroep blijven diverse disciplines voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.

10 Informatiebeheer

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

I:\SCHAGEN\RUI_Ruimte\RO\02 PROJECTEN\Schagen - Westeweg

11 Risicofactoren en beheersmaatregelen

De voorlopige en grootste risico's zijn in onderstaand schema aangegeven. Met de projectgroep zal elke fase een uitgebreidere risicosessie plaats vinden waarin mogelijke risico's worden geanalyseerd en beheersmaatregelen worden bedacht.

Risico	Beheersmaatregel
Financieel	
o	o
Politiek/bestuurlijk	
o	
Organisatorisch	
o	o
Geografisch/ruimtelijk	
o Maatschappelijk weerstand i.v.m. verdwijnen/verplaatsen van parkeervoorzieningen en i.v.m. verstoring uitzicht.	o Vroegtijdig betrekken en informeren van omwonenden, geïnteresseerden en/of vertegenwoordigers van het centrum van Schagen

Ondertekening
Projectleider

ambtelijk opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever

Bijlage(n)

1. Kaart projectgebied