

Ons kenmerk: REFNUMBER



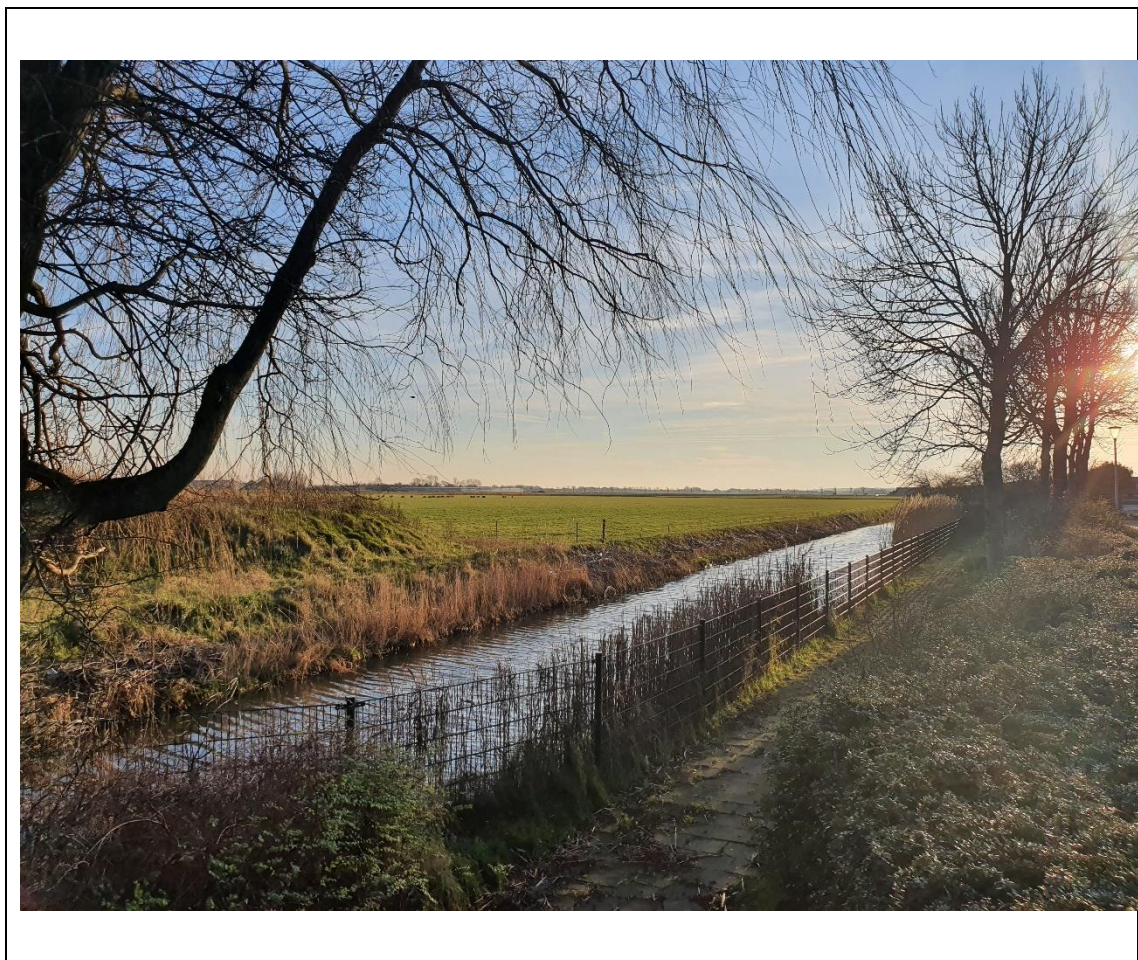
Relatie met: RelatieMet1



GEMEENTE  
Schagen

# PROJECTOPDRACHT

## WONINGBOUWONTWIKKELING DE RODE KOOL



Datum: 08-04-2020

Versie: versie 12.0

Reg.nr.: REFNUMBER

**Bestuurlijk opdrachtgever**

**Ambtelijk opdrachtgever**

**Opdrachtnemer**

Jelle Beemsterboer

Arjan van Staalduinen

Hesther Bouma

## 1 Aanleiding

Er is een tekort aan woningen in de gemeente Schagen. Dit komt door een groeiend aantal inwoners en een geleidelijke afname van het aantal bewoners per woning. Ook zien we een groeiende verhuisbeweging door de druk op metropoolregio Amsterdam. Volgens het coalitieakkoord 2018-2022 moet zowel in alle dorpen als in de stad meer gebouwd worden om aan de eigen vraag te voldoen. Hierop zet de gemeente Schagen in met een forse toename van het aantal woningbouwprojecten, waaronder het woningbouwproject Rode Kool in Sint Maarten, zie [hier](#).

Sint Maarten scoort licht- en donkergroen in het KWK, wat een bovengemiddeld hoge score is en Sint Maarten is hiermee dus een prettige en aantrekkelijke woonomgeving. Momenteel is het woningaanbod in Sint Maarten beperkt. De vrijkomende woningen daar worden veelal in gebruik genomen door vestigers van buiten de gemeente Schagen.

De kans bestaat dat door het beperkte aanbod, starters en jonge gezinnen elders woonruimte zoeken en Sint Maarten verlaten. Het gevolg hiervan is dat er vergrijzing ontstaat, hetgeen een negatief effect heeft op het economisch potentieel en de leefbaarheid van het dorp. Het toevoegen van woningen in het goedkopere segment voor starters en jonge gezinnen kan bijdragen aan de leefbaarheid van Sint Maarten en het in stand houden van bestaande voorzieningen als bijvoorbeeld de basisschool.

## Overeenkomst

Tussen bouwbedrijf De Nijs en de gemeente Schagen bestaat een overeenkomst uit 2015 voor realisatie van 16 woningen in het plan de Rode Kool, zie bijlage 1. Deze woningen zijn destijds niet gerealiseerd wegens de crisis. Daarnaast is een aanvullende overeenkomst tussen de gemeente Schagen en bouwbedrijf De Nijs afgesloten, zie bijlage 2, betreffende een fasering van het project Witte Kool en het uitstellen van het project de Rode Kool tot na 2020.

Begin februari 2019 is met bouwbedrijf De Nijs gesproken over de realisatie van dit plan en hierbij heeft de gemeente de wens uitgesproken om meer woningen te realiseren op deze locatie. De Nijs heeft naar aanleiding daarvan een aangepast schetsplan ontwikkeld (verdubbeling van het aantal woningen, zie bijlage 3). Uitkomst van dit vernieuwde schetsontwerp is dat er niet volledig aan de gemeentelijke eisen wordt voldaan bij een maximum aan woningen. Hierbij is het niet mogelijk om de watercompensatie en de parkeer- en groennorm voor Witte Kool fase II en Rode Kool geheel op de locatie op zelf te lossen.

Het college verwacht een aangepast voorstel voor een mooie wijk met een optimum van wonen waarbij de kwaliteit van de woonomgeving is gewaarborgd in een goede woonomgeving. Waarbij compensatie van water, groen en parkeren buiten het plangebied ook mogelijk moet zijn. Tevens moet er aandacht geschonken worden aan de juiste processtappen.



Ontwikkellocatie de Rode Kool te Sint Maarten

## 2. Vraagstelling

De centrale vraag in het project luidt als volgt:

*"Hoe kan in samenwerking met bouwbedrijf De Nijs een nieuw programma worden ontwikkeld met een maximum aan woningen waarin de kwaliteit van de leefomgeving is gewaarborgd?"*

## 3 Doelstelling

De doelstelling van het project luidt als volgt:

*"Het ontwikkelen van een (financieel) haalbaar plan voor woningen en bijbehorende openbare ruimte voor de locatie Rode Kool en daarmee de realisatie van een toekomstbestendig Sint Maarten doordat het voorzieningenniveau in stand blijft of zelfs verbetert met als voorbeeld de basisschool".*

### \*Afbakening

Financieel haalbaar plan: voor de gemeente is het uitgangspunt een budget-neutrale ontwikkeling. Er zal naar oplossingen buiten de bouwlocatie gezocht moeten worden om te voorzien in de gemeentelijke randvoorwaarden (parkeren, groen, watercompensatie, etc). De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen ten laste van de initiatiefnemer.

Toekomstbestendig: hierbij ligt de focus op het klimaat en wat de gemeente wettelijk gezien kan afdwingen. Denk bijvoorbeeld aan het vermijden van hoge bomen op de zuidkant van woningen om op die manier optimaal gebruik te kunnen maken van zonnepanelen. Dit kan de gemeente opnemen in het inrichtingsplan.

## 4. Resultaat

Het eindresultaat van dit project betreft een maximum aan woningen, waarbij de kwaliteit van wonen is gewaarborgd.

## 4 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 Inrichting Openbare Ruimte (LIOR);
  - Nota parkeernormen Schagen 2016;
  - Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen;
  - Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsnota);
  - Nota inkoop en aanbestedingsbeleid;
  - Nota grondbeleid;
  - Huidige overeenkomsten met daarin de gemaakte afspraken met bouwbedrijf De Nijs;
  - Collegebesluit Rode Kool (aandacht voor de kwaliteit en optimum wonen) d.d.. 7 januari 2020;
- Coalitieakkoord 2018 – 2022.

## Advies strategentafel

De strategentafel ziet kansen en mogelijkheden om te verdichten, maar ziet tegelijkertijd ook knelpunten, zoals een tekort aan waterbergend vermogen, een lagere groennorm dan gemeentelijk beleid voorschrijft en een tekort aan parkeerplaatsen. De strategentafel denkt graag mee over compensatie vanuit de omgeving en is mogelijk bereid de normen anders te interpreteren, maar verwacht wel dat de kwaliteit van het plan hoger wordt dan het nu is. Het opstellen van een gebiedsvisie voor Sint Maarten is gezien de ingeslagen weg voor Waarland op korte termijn niet haalbaar. Eerdaags komt de strategentafel in klein comité bij elkaar om naar de kwaliteit van het plan te kijken.

## 5 Fasering en planning

De 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. Eventuele extra onderzoeken of zienswijzen, bezwaar en beroep kunnen vertraging opleveren.

<b>Initiatiefase januari – april</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Schrijven en laten vaststellen projectopdracht door het college</li><li>• Opstellen van een nieuwe overeenkomst of een addendum op de huidige overeenkomsten met de initiatiefnemer</li></ul>
<b>Definitiefase april- september</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Regionale afstemming KWK 2020-2030</li><li>• Initiatiefnemer stelt een exploitatieopzet, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en ambitiedocument duurzaamheid op en legt dit voor aan de projectgroep</li><li>• Opstellen communicatieplan</li><li>• Burgerparticipatie</li></ul>
<b>Ontwerpfase volgt</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Het college neemt na het ingewonnen advies een principebesluit over het Stedenbouwkundig plan en andere stukken</li><li>• Bij een positief principebesluit gaan partijen in overleg over het aanvragen van een herziening van het bestemmingsplan en de nog overeen te komen anterieure overeenkomst voor het project.</li></ul>
<b>Vorbereidingsfase volgt</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Initiatiefnemer stelt een (voor)ontwerp bestemmingsplan op dat wordt voorgelegd aan het college</li><li>• Doorlopen van de nodige procedures (bestemmingsplan, procedures voor verkrijgen van een watervergunning, omgevingsvergunningen, sloopmelding etc.)</li><li>• College- en raadsbesluit over het vaststellen bestemmingsplan</li><li>• Eventueel aanvullende overeenkomst(en) sluiten</li></ul>
<b>Realisatiefase volgt</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwrijp maken door initiatiefnemer</li><li>• Start bouw t/m oplevering door initiatiefnemer</li><li>• Woonrijp maken door initiatiefnemer</li></ul>
<b>Nazorgfase volgt</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Oplevering woningen door initiatiefnemer</li><li>• Oplevering openbare ruimte aan gemeente (voor beheer en onderhoud)</li><li>• Projectevaluatie</li></ul>

## 6 Kosten en baten

De gemeente heeft de wens uitgesproken om meer woningen te willen bouwen. Het college heeft hierbij aangegeven dat er gezocht kan worden naar oplossingen voor de gemeentelijke eisen, bijvoorbeeld door deze deels op te vangen in de omliggende omgeving. De kosten die hiermee gemoeid zijn komen ten laste van de initiatiefnemer.

## 7 Organisatie

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 diverse beleidsterreinen. Het projectteam bestaat uit de volgende leden;

- Hesther Bouma – Projectleider gebiedsontwikkeling
- Sonja Broekman - Projectondersteuner
- Thomas Blonk – Adviseur Wonen
- Sven van Nieuwenhoven – Stedenbouwkundige

- MaaiKruier – Projectleider openbaar gebied- projectleider
- Gerard Buining - Asset manager
- Rob Schouten – Projectleider bouwprojecten team Vastgoed
- Gerard van Leeuwen – Beleidsmedewerker RO procedures
- Nop van Warmerdam – Gebiedscoördinator Sint Maarten
- Babette Molenaar – Strategisch adviseur communicatie

#### Agendalid

- Pim de Boer – Financieel Adviseur
- Nico den Otter – Beleidsadviseur team Samenleving

Zie bijlage 4 voor een nadere toelichting over de rollen en verantwoordelijkheden van de projectteamleden.

### 8 Communicatie en participatie

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

Bouwbedrijf De Nijs en de gemeente Schagen voeren samen een participatietraject met betrokken bewoners. De Nijs is hierbij trekker en organisator. Aan de hand van de Toolkit participatie in samenspraak met de gebiedscoördinator zal gekeken worden naar welk middel het meest geschikt is.

De communicatie over het project vanuit de gemeente naar buiten toe verloopt in overleg met de gemeentelijke communicatieadviseur en de wethouder. De plannen worden op de gemeentelijke website geplaatst. Indien er aanleiding bestaat, zullen persmomenten worden georganiseerd ten behoeve van een positieve belichting van het plan.

### 9 Informatiebeheer

Op de I-schijf is een projectmap aangemaakt die voor de projectgroepleden toegankelijk is. Relevante informatie zoals verslagen, agenda's en achtergrondstukken zullen door de projectleider in de projectmap geplaatst worden. Stukken zijn te vinden in onderstaande map:

I:\SCHAGEN\RUI\_Ruimte\RO\02 PROJECTEN\Sint Maarten - Rode Kool\17. Projectopdracht

### 10 Risicofactoren en beheersmaatregelen

Risico	Beheersmaatregel
Er wordt geen overeenstemming bereikt over het stedenbouwkundig plan of oplossingen voor gemeentelijke eisen buiten de bouwlocatie en de daarmee gemoeide kosten en afwijkingen besluit.	Vroegtijdig inspannen om overeenstemming over plannen te krijgen. Meedenken over mogelijkheden voor verkeersontsluitingen, aanvaardbare compromissen sluiten, evt. gemotiveerd afwijken van beleid etc.
Er wordt geen regionale afstemming bereikt over het plan binnen het KWK/Regionale woningbouwprogramma 2020-2030.	Tijdens de regionale overleggen over de woningbouwafspraken vanaf 2020 wordt het project waar mogelijk "in de week" gelegd.
Het is voor de hand liggend dat sprake gaat zijn van tegengestelde belangen/ambities. Wanneer er bijvoorbeeld over de plangrenzen heen gezocht gaat worden naar oplossingen voor parkeren, groen en watercompensatie, kan dat leiden tot extra druk op de bestaande omgeving.	In het begin van de definitiefase van het project wordt een stakeholdersanalyse gemaakt. De stakeholdersanalyse wordt gebruikt bij het opstellen van een communicatie- en participatieplan met het doel om te komen tot een integraal gedragen plan.

Ondertekening

Projectleider

ambtelijk opdrachtgever

indien gewenst

Bestuurlijk opdrachtgever

**Bijlage(n)**

Bijlage 1 schetsontwerp bouwbedrijf De Nijs 2014

Bijlage 2 overeenkomsten uit 2009 en 2015 met bouwbedrijf De Nijs inzake Rode Kool

Bijlage 3 schetsontwerp bouwbedrijf De Nijs 2019

bijlage 4 rollen en verantwoordelijkheden projectteamleden