



GEMEENTE
Schagen

Boskerpark

Projectopdracht

Versie 2.1

21 maart 2017



Bestuurlijk opdrachtgever

Jelle Beemsterboer

Ambtelijk opdrachtgever

Jan-Willem Evenhuis

Opdrachtnemer

Cynthia Kootker

1 Aanleiding

Met Boskerpolder is in 2010 een samenwerking aangegaan voor het ontwikkelen van het project Boskerpolder. Hiertoe zijn diverse afspraken vastgelegd in een samenwerkings- en een anterieure overeenkomst en een allonge, zie bijlage 1, 2 en 3.

Er is in 2010 eveneens een Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld, zie bijlage 4. In het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders en het ambitieniveau van de stedenbouwkundige plannen opgenomen.

Tot op heden is er nog niet gestart met de realisatie van het project. Wel is Boskerpolder B.V. gestart met de realisatie van de waterberging, waarover afspraken zijn gemaakt met tussen Boskerpolder B.V. en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

2 Doelstelling (bestuurlijk belang)

De doelstelling van het project Boskerpark is primair: de ontwikkeling van een hoogwaardig verblijfsrecreatief product (de locatie leent zich daarvoor), waarbij ingespeeld kan worden op de trends rust, ruimte en privacy. Voor een goede ontsluiting van het Boskerpark dient de Voorweg verbreed te worden. In aansluiting op de kwaliteit van het plan wordt een voetpad langs de weg aangelegd.

De belangrijkste uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Boskerpark zijn:

- De recreatieve ontwikkeling onderscheidt zich in gebieden met verschil in typen beplanting, typen woningen en ordeningsprincipes;
 - bebouwing in bos;
 - bebouwing op overgangen van bos naar openheid (bosschages en struwelen);
 - bebouwing in openheid (nollen);
 - bebouwing in oeverzone (aan het water).
- De natuurzone vormt een ecologische verbinding tussen de Nollen van Abbestede en 't Hoekje en het nollenlandschap van het Boskerpark;
- Met de geplande waterstructuur blijft het karakteristieke slotenpatroon grotendeels behouden, waarbij sommige watergangen worden verbreed. De brede watergangen voorkomen dat recreanten de natuurzone betreden;
- Voor de woningen aan de Voorweg is een gelijke afstand ten opzichte van elkaar en verspringing in de voorgevels gewenst.

De primaire doelstelling sluit aan bij de doelstelling uit de Meerjarenvisie 2014-2018: "Er zijn voldoende vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven binnen de kansrijke clusters en sectoren".

3 Probleemstelling (centrale vraag)

De ontwikkeling van Boskerpark is juridisch planologisch geborgd. De uitvoering van het project komt tot nu toe niet op gang. Onzeker is op dit moment of Boskerpolder aan de verplichtingen kan voldoen. Waarschijnlijkheid krijgt de gemeente in de toekomst te maken met een andere contractpartner.

De centrale vraag in deze opdracht is:

Hoe kan het project tot uitvoering worden gebracht op een zodanig manier dat de gemeente vast blijft houden aan haar ambitie om hoogwaardige verblijfsrecreatie te ontwikkelen, maar geen grote investeringen doet zonder dat er inkomsten zijn en op onderdelen niet meer uitgaven heeft dan dat er inkomsten zijn?

4 Resultaat

De komende tijd ligt de focus daarom op het beperken van risico's en het vergroten van zekerheid voor de gemeente Schagen door de volgende acties:

- Het openen van een Grondexploitatie voor het project;
- Maken van concrete afspraken met Boskerpolder B.V. in de vorm van een allonge waarin in ieder geval termijnen en uiterste datums worden opgenomen, verplichtingen "in natura" concreet worden gemaakt en "voorzienbaarheid" voor het eventueel herbestemmen wordt gecreëerd;
- Subsidie voor het reconstrueren van de Voorweg van een bedrag ter hoogte van € 223.268,- laten verlopen op het moment dat niet op tijd, rekening houdend met uiterste datums en subsidietermijnen, bijdragen worden gedaan door Boskerpolder B.V.;
- Het stellen van voorwaarden voor acceptatie door de gemeente van nieuwe contractpartner;
- Het maken en vastleggen van afspraken met Landschap Noord-Holland en provincie Noord-Holland over het realiseren en beheren van de natuurontwikkeling inclusief de financiering;
- Het vestigen van een eerste recht van koop op 2,5 ha grond voor een bedrag van € 1,- in eigendom van Boskerpolder B.V.

5 Afbakening opdracht

Het project Boskerpark omvat de ontwikkeling van:

- Een recreatiepark met maximaal 350 recreatiewoningen;
- 14 particuliere vrijstaande woningen;
- Een reconstructie van de Voorweg, vanaf de t-splitsing met de Achterweg tot aan de inrit van het perceel Voorweg 4;
- Het aanleggen van een rioolgemaal en het aanpassen van riolering/persleiding;
- Een natuurzone.

Dit betekent dat regulier beheer en onderhoud niet onderdeel zijn van dit project en een verantwoordelijkheid betreft van afdeling Openbaar Gebied van de gemeente. Uiteraard is goede afstemming daarbij wel noodzakelijk.

Het realiseren van de waterberging in het plangebied valt m.i. niet binnen de opdracht. Boskerpolder B.V. is hiervoor een samenwerking met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangegaan en heeft hiervoor subsidie gekregen.

6 Planning en fasering

Definitiefase

- Schrijven en vaststellen van projectopdracht, risicoanalyse en beheersmaatregelen.
Januari t/m februari 2017;

Initiatiefase

- Voorleggen van een raadsvoorstel t.b.v. een voorbereidingskrediet.
februari - maart 2017
- Openen van grondexploitatie conform de gemaakte afspraken en de gemaakte raming.
februari - mei 2017;
- Concretiseren en vastleggen van afspraken met Boskerpolder B.V.
februari t/m augustus 2017;

- Tot stand brengen van een samenwerking tussen gemeente, Landschap Noord-Holland en provincie Noord-Holland voor wat betreft het ontwikkelen van de natuurzone.
t/m december 2017;

Vorbereidingsfase

- Het ontwikkelen van een plan voor de reconstructie van de Voorweg en het onderzoeken van de haalbaarheid van dit plan;
april t/m december 2017;
- Het ontwikkelen van een natuurontwikkeling conform de gemaakte afspraken met Landschap Noord-Holland en provincie Noord-Holland
t/m december 2018.

7 Kosten en baten

Voor het project is een exploitatieopzet gemaakt, deze is als bijlage bij deze projectopdracht gevoegd. Hieronder ziet u een overzicht van de geplande opbrengsten en uitgaven zoals deze contractueel zijn vastgelegd.

Onderdeel	Opbrengsten	Uitgaven
Grondverkoop	€ 652.875,-	€ 7.260,-
Aanleggen rioolgemaal, aanpassingen riolering/persleiding	€ 62.500,-	€ 150.000,-
Fietsverbinding	€ 50.000,-	€ 200.000,-
Fiets- en wandelpad natuur	€ 165.000,- * in natura	€ 165.000,-
Voorweg	€ 420.000,-	€ 420.000,-
VAT gemeente	€ 230.000,-	€ 230.000,-
Kosten overeenkomst	€ 220.000,-	€ 220.000,-
Aanleg, inrichten + beheer natuur	€ 200.000,- * in natura	€ 475.000,-
Onvoorzien	-	€ 33.000,-
Totaal	€ 2.000.375,-	€ 1.900.260,-

De uitgaven zoals vermeld zijn slechts gebaseerd op een schatting, er kan niet vanuit gegaan worden dat deze de werkelijke kosten representeren. Voor het project zal een Grondexploitatie moeten worden geopend.

Voor dit project zal op korte termijn een voorbereidingskrediet van € 30.000,- aan de raad worden gevraagd. Het voorbereidingskrediet is er o.a. voor bedoeld om de Grondexploitatie op te stellen.

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.

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/ aandrigen 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.

Intern

Naar behoefte wordt de projectgroep (ad hoc) aangevuld met andere projectleden/disciplines.

- Jolanda Pot – planeconomie
Verantwoordelijk voor alle vastgoedzaken en producten binnen het project, zoals de grondexploitatie, financiële vraagstukken, grondruil, verschillende soorten overeenkomsten, verkoop kavels, erfpacht, pacht, huurders, verplaatsing gebruikers. Coördinatie binnen het cluster Vastgoed aan degenen die daadwerkelijk het werk uitvoeren.
- Jan Paasman – adviseur Ruimtelijke Ordening
Is verantwoordelijk voor contacten met de provincie en Landschap Noord-Holland over deelproject Natuurzone en het tot stand brengen van een samenwerking.
- Maik Kruijer – projectleider Openbaar Gebied
Adviseert over de openbare ruimte in het project tot de uitvoeringsfase. Is vanaf de uitvoeringsfase verantwoordelijk voor al het civieltechnisch werk/ deelprojecten binnen het project van begin tot eind.
- Muriel van Nieuwenhuizen – projectassistent
Ondersteunen van de projectleider.

Gezamenlijke projectgroep (initiatiefnemer en gemeente)

Samen met Boskerpark B.V. wordt ook een projectgroep georganiseerd. Gezien beide partijen De gezamenlijke projectgroep bestaat uit (een vertegenwoordiging van) de gemeentelijke projectgroep tezamen met de projectleiding van Boskerpark B.V.

Een keer per jaar vindt er ook gezamenlijke stuurgroep plaats. Indien nodig zal er ad hoc een stuurgroep worden georganiseerd.

9 Communicatie

Intern

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 diverse disciplines voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.

Extern

De communicatie over het project naar buiten toe verloopt in overleg met de gemeentelijke communicatieadviseur en Boskerpark B.V.

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..

10 Informatiebeheer

Op de I-schijf wordt 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\RUIMTE\RO\02 PROJECTEN\14. Boskerpark

11 Risicofactoren

In bijlage 9 is een actuele risicoanalyse opgenomen, hieronder staan de grootste risico's en bijbehorende beheersmaatregelen genoemd.

Risico	Beheersmaatregel
Onvoldoende marktvraag voor de woningen waardoor de ontwikkeling niet van de grond komt.	In de vorm van aanvullende afspraken en een Tijdschema worden afspraken geconcretiseerd en gekoppeld aan termijnen en uiterste datums. In ieder geval wordt gekeken of de gemeente alvast de besproken gronden in het recreatiegebied en de natuurzone in eigendom kan verkrijgen. Als de termijnen ongebruikt zijn verstreken wordt de locatie herbestemd.
Onvoldoende marktvraag voor de recreatieve ontwikkeling waardoor de ontwikkeling niet van de grond komt.	In de vorm van aanvullende afspraken en een Tijdschema worden afspraken geconcretiseerd en gekoppeld aan termijnen en uiterste datums. In ieder geval wordt gekeken of de gemeente alvast de besproken gronden in het recreatiegebied en de natuurzone in eigendom kan verkrijgen. Als de termijnen ongebruikt zijn verstreken wordt de locatie herbestemd.
Risico op niet halen van doelstelling voor het realiseren hoogwaardige verblijfsrecreatie.	In de vorm van aanvullende afspraken en een Tijdschema bij BP en een eventueel opvolgende contractpartner de verplichting op te leggen om een plan van aanpak voor de ruimtelijke inpassing van het park te overleggen.
Risico op voldoende voorzienbaarheid bij herbestemmen.	Stappen worden genomen om voldoende voorzienbaarheid te creëren, om te starten met de het maken van aanvullende afspraken met BP.
Geen of onvoldoende dekking voor de reconstructie van de Voorweg.	Geen uitgaven doen voordat er inkomsten zijn, door bijdrage BP af te wachten. Niet meer kosten maken dan dat er bijdragen verkregen worden door bezuinigen op reconstructie.

Bijlage(n)

Bijlage 1	Samenwerkingsovereenkomst d.d. 23 februari 2010;
Bijlage 2	Anterieure overeenkomst d.d. 23 februari 2010;
Bijlage 3	Allonge d.d. 10 november 2015;
Bijlage 4	Raadsbesluit Boskerpark en vaststellen BKP d.d. 24 februari 2010;
Bijlage 5	Exploitatieopzet Boskerpark d.d. 20 januari 2017;
Bijlage 6	Stand van zaken Boskerpark d.d. 20 januari 2017;
Bijlage 7	Subsidiebeschikking reconstructie Voorweg d.d. 26 november 2015;
Bijlage 8	Projectramingen reconstructie Voorweg Sweco d.d. 26 juli 2016;
Bijlage 9	Risicoanalyse d.d. 3 maart 2017.