



GEMEENTE
Schagen

Woningbouwlocatie Bladstraat, Tuitjenhorn

Projectopdracht

Versie

1.1

Datum

23 februari 2018



Bestuurlijk opdrachtgever

Jelle Beemsterboer

Ambtelijk opdrachtgever

Jan-Willem Evenhuis

Opdrachtnemer

Tara Ridders

1. Aanleiding

Aan de Bladstraat op de hoek van de Bogtmanweg in Tuitjenhorn is gemeentegrond beschikbaar voor woningbouw. Aanleiding om hier woningen te realiseren is de toenemende (lange termijn) behoefte aan betaalbare woningen in Tuitjenhorn voor starters, senioren en eenpersoonshuishoudens.

Vanuit de Woonvisie van gemeente Schagen wordt vraaggestuurd bouwen gestimuleerd. Binnen het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) is voor de gemeente Schagen tot 2020 in totaal ruimte opgenomen om 950 woningen te realiseren. Voor de kern Tuitjenhorn zijn in het huidige woningbouwprogramma 39 woningen gepland over verschillende locaties. Dit programma bestaat met name uit vrijstaande woningen of losse kaververkoop (23 van de 39). Meer diversiteit in het aanbod en betaalbare woningen zal ervoor zorgen dat met name starters, senioren en eenpersoonshuishoudens in Tuitjenhorn kunnen blijven wonen.

Uit een eerdere ruimte studie blijkt dat op het perceel van de Bladstraat een rij van 7-8 woningen goed passend is en tegelijkertijd voldoende ruimte overlaat voor groen en parkeergelegenheid rondom de woningen (zie bijlage). De exacte (ontwikkel)vorm en invulling van de locatie wordt samen met de Dorpsraad bepaald, naar aanleiding van de inwonersavond 1 maart 2018. De aanwezige ruimte studie wordt hierbij als richtlijn aangehouden.

2. Probleemstelling (centrale vraag)

Vanuit de Woonvisie is er een behoefte is aan betaalbare woningen voor starters, senioren en eenpersoonshuishoudens vastgesteld. De centrale vraag in deze opdracht luidt:

Hoe kan worden voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen in de kern Tuitjenhorn?

3. Doelstelling (bestuurlijk belang)

De gemeente wil met dit project zorgen voor voldoende diversiteit in het woningaanbod en voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen.

4. Voorlopige resultaat

Het voorlopige resultaat van dit project betreft de realisatie van 7-8 betaalbare woningen met bijbehorende openbare ruimte, voorzien van voldoende groen en parkeergelegenheid. Het definitieve programma en bijbehorende resultaat wordt in de volgende fase in samenspraak met de Dorpsraad gedefinieerd.

5. Afbakening opdracht

Deze opdracht richt zich uitsluitend op de realisatie van 7-8 betaalbare woningen aan de Bladstraat, Tuitjenhorn en de bijbehorende openbare ruimte. De gemeente stelt hiervoor een verkaveling en programma van eisen op.

6. Streefplanning en fasering

Deze projectopdracht beschrijft de voorgestelde aanpak om het initiatief te toetsen op haalbaarheid en op basis daarvan een go/no go collegebesluit voor te bereiden. Indien het college positief besluit dan volgt er een aanbesteding.

Onderstaand betreft een streefplanning: de planning wordt in de kick-off met alle teamleden definitief gemaakt en vervolgens aan de opdrachtgevers gepresenteerd.

INITATIEFFASE	1^o kwartaal 2018
<ul style="list-style-type: none">- Verkennen en schrijven van de opdracht en het laten vaststellen van de opdracht;- Kick-off projectteam;- Opstellen schetsontwerp (SO);- Onderzoek luchtalampaal en eventuele verplaatsing;- Financiële haalbaarheid onderzoeken;- Go/no go collegevoorstel.	
DEFINITIEFFASE	1^o t/m 3^o kwartaal 2018
<ul style="list-style-type: none">- Voorbereidingsonderzoeken zoals taxatie, bodemonderzoek en watertoets;- Quicksan openbaar gebied;- Quicksan natuur;- Quicksan archeologie;- Opstellen van een PVE en een verkavelingsplan;- Ontwikkelen stedenbouwkundig plan;- Risicoanalyse;- Start wijzigingsprocedure bestemmingsplan (raad).	
ONTWERPFASE	4^o kwartaal 2018
<ul style="list-style-type: none">- Het opstellen van het VO en het vaststellen van het DO openbaar gebied.	
VOORBEREIDINGSFASE	1^o t/m 3^o kwartaal 2019
<ul style="list-style-type: none">- Indien marktpartij: aanbestedingsprocedure en het gunnen van de opdracht;- Het sluiten van een overeenkomst met de marktpartij/CPO organisatie;- Doorlopen van vergunningprocedures.	
REALISATIEFASE	4^o kwartaal 2019 t/m 2^o kwartaal 2020
<ul style="list-style-type: none">- Percelen splitsen;- Opleveren van de grond;- Bouwrijp maken;- Start bouw t/m oplevering woningen;- Woonrijp maken.	
NAZORGFASE	1^o kwartaal 2020
<ul style="list-style-type: none">- Oplevering woningen;- Oplevering openbare ruimte aan gemeente (voor beheer en onderhoud).	

7. Kosten en baten

Momenteel wordt in samenwerking met de Dorpsraad gezocht naar de meest geschikte ontwikkelvorm (van gemeentelijke grondexploitatie tot verkoop in huidige staat).

De volgende kosten zijn vooraf bekend en als volgt ingeschat:

Vooronderzoek	€ 7.000
Opstellen en wijzigen bestemmingsplan	€ 6.000
Begeleidingsuren bestemmingsplanprocedure	€ 7.400

In het vooronderzoek is rekening gehouden met voorbereidingskosten voor een taxatie t.b.v. de grondwaardebepaling, bodemonderzoek, watertoets en mogelijke communicatiekosten. Daarnaast wordt rekening gehouden met onderzoekskosten voor het eventueel verplaatsen van de aanwezige luchtalampaal.

Het vooronderzoek wordt afhankelijk van de te kiezen ontwikkelvorm gedekt uit de reserve grondexploitatie dan wel 'kosten verkoop tafelzilver'. Deze voorbereidingskosten worden uiteindelijk ten laste gebracht van een grondexploitatie, dan wel bij een verkoop in mindering gebracht op de verkoopopbrengst.

In de met de marktpartij te sluiten overeenkomst worden de gebruikelijke afspraken gemaakt over de kosten van ambtelijke uren en bestemmingsplankosten.

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/ 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.

Intern projectteam

Er wordt een projectgroep samengesteld met andere projectleden/disciplines. Hieraan nemen in ieder geval de volgende disciplines deel:

- **Niels Dekker - Planeconoom**
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.
- **Jacqueline van Rijn - Beleidsmedewerker RO procedures**
Adviseert over ruimtelijke procedures en begeleidt het wijzigen van het bestemmingsplan.
- **Hamza Akgün - Casemanager Bouwzaken**
Adviseert over ruimtelijke vergunningen en neemt het begeleiden van de vergunningen voor zijn rekening.

-
- **Sven van Nieuwenhoven - Stedenbouwkundige afdeling Ruimte**
Adviseert over stedenbouwkundige aspecten en beoordeelt de uitgewerkte plannen op basis van ruimtelijke kwaliteitseisen.
 - **Saskia Janssen - Adviseur Openbaar Gebied**
Adviseert over de openbare ruimte in het project in ieder geval tot aan de voorbereidingsfase.
 - **Anne Vrolijk - Adviseur Wonen**
Adviseert over het op te leveren product (woningen) en over afstemming met KWK. Is vooral in de initiatief- en definitiefase betrokken.

De leden van het projectteam delen relevante ontwikkelingen binnen het project met hun eigen team/discipline.

Extern

In dit project wordt samengewerkt met de Dorpsraad Tuitjenhorn:

- **Sjaak Kruier – Voorzitter Dorpsraad**
Zet zich in voor de leefbaarheid in de kern en is vaker betrokken bij participatieprojecten van de gemeente.
- **Werkgroep (optioneel)**
Mogelijk wordt een werkgroep opgericht om de gemeente, de Dorpsraad, de marktpartij/CPO organisatie, omwonenden en geïnteresseerde kopers te verenigen, participatie te stimuleren en het draagvlak te vergroten.

Er is regelmatig overleg tussen de projectleider en de Dorpsraad/werkgroep. Waar nodig zal de projectleider gedurende het proces extra bijeenkomsten organiseren waarvoor collega's van de relevante vakgroepen voor worden uitgenodigd.

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). De leden van de projectgroep fungeren als vertegenwoordigers en houden zo hun eigen disciplines voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.

Extern

De communicatie over het plan naar buiten toe verloopt in overleg met de gemeentelijke communicatieadviseur. 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-schrijf 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\RUI_Ruimte\RO\02 PROJECTEN\36. Bladstraat, Tuitjenhorn.

11. Risicofactoren

Hieronder zijn de grootste risico's en beheersmaatregelen aangegeven:

Risico	Beheersmaatregel
<p>Juridisch</p> <ul style="list-style-type: none"> Het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd: eventuele zienswijzen of aangetekend beroep kan de procedure vertragen en/of mogelijk tegenhouden. 	<ul style="list-style-type: none"> Voldoende draagvlak voor de plannen onder inwoners en omwonenden kan de zienswijzen beperken. Door via participatie tot een plan komen waarin zoveel mogelijk vraaggestuurd wordt gebouwd, wordt het draagvlak versterkt.
<p>Maatschappelijk</p> <ul style="list-style-type: none"> Er is mogelijk weinig draagvlak vanuit de buurtbewoners. Bewoners zijn mogelijk op de hoogte van de wijzigingsbevoegdheid voor 2 a 3 woningen. Tegen 7-8 woningen kan mogelijk bezwaar worden gemaakt, wat voor vertraging en extra kosten kan zorgen. 	<ul style="list-style-type: none"> Omwonende zo snel mogelijk meenemen in de plannen en betrekken bij de ontwikkeling door middel van bijeenkomsten voor omwonenden en inwoners van Tuitjenhorn. Door heldere communicatie, betrokkenheid en transparantie het draagvlak vergroten.
<p>Politiek/bestuurlijk</p> <ul style="list-style-type: none"> Afhaken geïnteresseerde kopers. Imagorisico indien project niet doorgaat. 	<ul style="list-style-type: none"> Tempo houden in het proces en door goede communicatie zorgen dat de kopers betrokken blijven. Gedurende het proces samenwerken met de Dorpsraad en een werkgroep om op deze manier feeling te houden met de wensen van de doelgroep. In de externe communicatie duidelijk vermelden dat het project nog niet zeker is, en wat de zaken zijn die nog worden uitgezocht.
<p>Financieel/economisch</p> <ul style="list-style-type: none"> Afzetrisico: is een ontwikkelaar bereid te investeren in het plan? Indien niet verkocht wordt heeft de gemeente onderzoekskosten gemaakt. 	<ul style="list-style-type: none"> In het op te stellen PvE, verkavelingsplan en eventueel de aanbestedingsstukken zal voldoende ruimte aanwezig moeten zijn voor de marktpartij of CPO organisatie om zelf invulling te kunnen geven aan de opdracht. Dekking kan plaatsvinden uit reserve grondexploitatie of de 'kosten verkoop tafelzilver'.
<p>Technisch</p> <ul style="list-style-type: none"> Momenteel zijn watervoorzieningen voor bestemming maatschappelijk (voormalige school) aangebracht. Dit moet mogelijk worden gecompenseerd. Op de locatie staat een WAS-paal (luchtalarm), die mogelijk verplaatst moet worden. 	<ul style="list-style-type: none"> Er wordt een watertoets uitgevoerd om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Uit vooronderzoek moet blijken wat de kosten en mogelijkheden zijn van het verplaatsen van de mast.

Ondertekening

Datum: 06/03/2018

Projectleider

Ambtelijk opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever

Bijlage I – eerdere ruimte studie (2017)



