

PROJECTOPDRACHT



D20.008759

NAAM PROJECT	Project -	ZAAKNUMMER	ZK20002391
DATUM	9 november 2020	TELEFOON	(0229) 58 85 12
STELLER	Martin Groefsema		
PROJECTLEIDER			
AOG	D.G.D. Donia		
BOG	C.M. van de Pol		
STATUS	Concept		

Inleiding en voorgeschiedenis

Op 15 juni 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om aan het Dubbelspoor te Obdam (locatie Hofland 2) de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming alwaar goedkope koopwoningen gerealiseerd moeten worden met een von-prijs van maximaal €250.000,--. Op 27 september 2020 heeft het college aangegeven de motie uit te gaan voeren. Op xxxx heeft het college de raad een memo gezonden met de uitgangspunten, de planning op hoofdlijnen en de kanttekeningen en risico's.

Doelstelling(en)

Uitvoering motie raad 15 juni 2020 ten gunste van het realiseren van goedkope koopwoningen in de kern Obdam.

Organisatie-doelstelling(en)

Het project draagt bij aan het vergroten van het aantal duurzaam gebouwde woningen in Koggenland.

Resultaten en afnemers

Omschrijf de meest tastbare resultaten van het project: (SMART) Specifiek; Meetbaar; Acceptabel; Realistisch; Tijdsgebonden. Geef ook aan wie de afnemer(s) van de resultaten is (zijn).

Resultaat

In Q1 2023 start bouw 16 goedkope koopwoningen aan het Dubbelspoor te Obdam

Afnemer

Overwegend lokale woningzoekenden, jonge starters

Projecteffecten

Het aanbod van goedkope koopwoningen in de kern Obdam vergroten zodat (lokale) starters meer kans hebben om een woning te kunnen kopen.

Projectafbakening en uitgangspunten

Projectafbakening

Bouwkavel tussen Dubbelspoor en spoorlijn en tussen Wissel en huurwoningenProjectgebied

Uitgangspunten

- 1- De conceptverkaveling (bijlage 1) vormt het uitgangspunt voor deze projectopdracht. Wij beogen hiermee circa 16 woningen met een aankoopwaarde van maximaal € 250.000,-- te realiseren.
- 2- Hiertoe een anti-speculatiebeding/kettingbeding opnemen bij de verkoop van de te ontwikkelen gronden
- 3- De planvoorbereiding geschiedt volgens fasedocument 'Fasen van gebiedsontwikkeling' (bijlage 2) en een door ons college vast te stellen projectplan
- 4- De gemeente is eigenaar van de gronden en neemt risicodragend deel in de beoogde grondexploitatie
- 5- De gemeente laat het bestemmingsplan opstellen, inclusief de daartoe benodigde onderzoeken
- 6- De gemeente geeft de grond uit aan een ontwikkelende en bouwende partij die op grond van het Programma van Eisen (programmatisch, kwalitatief) de omgevingsvergunning voor de te realiseren goedkope koopwoningen aanvraagt en uitvoert.
- 7- De gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp
- 8- Uitvoering van de motie is voorwaardelijk aan een geslaagde aanbesteding van het uit te voeren programma, zijnde het vinden van een ontwikkelende en bouwende partij (zie paragraaf kanttekeningen en risico's)

Randvoorwaarden

Benodigd projectteam bestaande uit:

*Projectleider
Planeconoom
Communicatieadviseur
Adviseur RO
Projectleider Civiel*

*Goedkeuring raad op wijziging Grex.
Een onherroepelijk bestemmingsplan voor Wonen.*

Financiën

Omschrijf de tot nu toe bekende financiële gegevens of verwachtingen in termen van kosten en opbrengsten.

Vorbereidingskrediet nodig (ja/nee) : Nee, betreft lopende GREX

Sprake van subsidies (ja/nee) : Nee, betreft gebiedsontwikkeling eigen grond

Toelichting

Raming (ja/nee) : Ja, verlaging resultaat GREX met €600.000,--

Toelichting

Resultaat GREX was met de beoogde bedrijvenontwikkeling €2.600.000,--. Dit resultaat wordt met het beoogde woonprogramma geraamd op €2.000.000,--

Tijd

Initiatiefase (Q1 2021)

De raad heeft met het aannemen van de motie het initiatief genomen voor de start van dit project en tevens het programma bepaald. De raad heeft nog niet ingestemd met de stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten. In aanvulling op de motie stellen wij voorgenoemde documenten ter afronding van de initiatiefase vast in Q1 van 2021. Hiermee is de initiatiefase dan afgerond.

Definitiefase (Q1/Q2 2021)

In de definitiefase leveren wij de volgende producten op/stellen wij de volgende producten vast:

- 1- Projectplan
- 2- Programma van Eisen
- 3- Stedenbouwkundig Plan
- 4- Aanbesteding en sluiten intentieovereenkomst ontwikkelende partij na aanbesteding
- 5- Grondexploitatie
- 6- Offertes opstellen bestemmingsplan
- 7- Vooroverleg en planning NUTS-bedrijven
- 8- Buurtparticipatie

In Q2 van 2021 doen wij conform punt 7 van de uitgangspunten van deze projectopdracht een voorstel omtrent de haalbaarheid van de uitvoering van uw motie. Blijkt aan de voorwaarde van punt 7 te kunnen worden voldaan, volgt tegelijkertijd het voorstel omtrent vaststelling van de GREX en instemming met het Stedenbouwkundig Plan. Hiermee wordt de definitiefase afgesloten. Nota bene: blijkt al in een vroeg stadium van de definitiefase dat aan punt 7 kan worden voldaan, zullen wij conform faseringsonderdeel 'Ruimtelijke Onderbouwing' offertes op gaan vragen voor het uitvoeren van (de benodigde vooronderzoeken die onderdeel uit gaan maken van) het bestemmingsplan.

Ontwerpfase (Q2/Q3 2021)

In de ontwerpfase worden de volgende 'producten' opgeleverd:

- 1- Bestemmingsplan > in procedure brengen
- 2- VO/DO inrichting openbare ruimte
- 3- Ontwerptekeningen woningbouw
- 4- Koop- en ontwikkelingsovereenkomst met ontwikkelende partij ondertekenen
- 5- Bestekken bouwrijp maken en starten aanbesteding bouwrijp maken

De ontwerpfase wordt afgesloten met het vaststellen van het bestemmingsplan en het ondertekenen van de koop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar/bouwer. Deze overeenkomst treedt in werking na vaststelling van het bestemmingsplan wanneer geen zienswijzen zijn ontvangen. Wanneer wel zienswijzen zijn ontvangen treedt de overeenkomst in werking na afloop van de beroepstermijn, dan wel het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Vorbereidingsfase (Q4 2021-Q2 2022)

In de voorbereidingsfase worden de volgende 'producten' opgeleverd:

- 1- Omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt verleend.
- 2- Actualisering GREX
- 3- Ontwikkelaar/bouwer start voorbereiding bouw en verkoop woningen.

Uitvoeringsfase (Q1 2022 – Q1 2023)

Enige overlap met voorbereidingsfase. In de uitvoeringsfase worden de gronden bouwrijp gemaakt en wordt het bestek voor het woonrijp maken voorbereid. Daarop volgt de start bouw van de woningen. Oplevering van de woningen en start woonrijp maken onder voorbehoud van alle procedure-/proces- en marktrisico's dan Q1 2023.

Globale risico's

Deze strook grond is de enige bedrijfsgrond die Koggenland nog heeft. Als hier woningen worden ontwikkeld hebben wij onze ondernemers op korte termijn niets meer te bieden.

Bij het onttrekken van de bedrijfsgrond Distriport door de provincie heeft de gemeente zich hard gemaakt om 8ha bedrijfsgrond te mogen ontwikkelen in Koggenland. Het signaal wat we afgeven door de bestaande bedrijfsgrond te transformeren naar wonen komt de onderbouwing van urgentie voor het uitbreiden van bedrijventerrein elders, niet ten goede. Dit kan de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein belemmeren.

De woonomgeving vraagt nadrukkelijk aandacht : Prorail heeft onlangs aangegeven dat het treinverkeer tussen Hoorn en Alkmaar in de komende jaren verdubbeld wordt.

Naast de ontwikkeling van Tuindersweijde-Zuid zijn er nog diverse initiatieven op verschillende locaties in Obdam waar door initiatiefnemers gekeken wordt naar de mogelijkheden voor woningbouw. Dit betreft het herbestemming van bedrijfspanden naar appartementen zoals; boven de Rabobank, locatie van Copy Power, voormalig pand Mulder aan de Handelskade.

Om aan Dubbelspoor woningen te kunnen ontwikkelen is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan nodig.. Zonder bezwaren neemt dit circa 9 maanden in beslag. Dit houdt in dat op deze locatie in 2020-2021 geen woningen opgeleverd kunnen worden en dat de kans groot is dat de woningen tegelijkertijd met plan Tuindersweijde in verkoop komen.

Procedure/procesrisico's. De planning op hoofdlijnen houdt geen rekening met zaken waar wij geen of zeer beperkte invloed op kunnen uitoefenen, zoals zienswijzen, beroepsprocedures en marktrisico's.