

PROJECTOPDRACHT



D20.011947

NAAM PROJECT	Project - Ontwikkeling De Tuinen deel 2		
DATUM	26 januari 2021	ZAAKNUMMER	ZK20002701
STELLER	Martin Stroet	TELEFOON	(0229) 54 84 61
PROJECTLEIDER	M. Stroet		
AOG	D.G.D. Donia		
BOG	A.R. van Dolder		
STATUS	Concept		

Inleiding en voorgeschiedenis

In 2016 is gestart met de ontwikkeling van De Tuinen fase 1. Een groot deel van de woningen zijn in 2020 opgeleverd. Fase 1 zal in 2021 worden afgerond door het woonrijp maken van de openbare ruimte. Plan De Tuinen deel 2 staat opgenomen in de regionale woonvisie en de het woningbouwprogramma Westfriesland. De gemeente heeft voor de locatie De Tuinen een prealabele vraag ingediend bij de Provincie. De provincie heeft in beginsel positief gereageerd op de ontwikkeling. Stichting Bij Anders zoekt naar een locatie voor een woongebouw voor mensen met een geestelijke beperking en bijbehorende zorg. Het college heeft zich positief uitgelaten om een locatie in plan De Tuinen deel 2 voor dit woongebouw te bestemmen.

Doelstelling(en)

Het planologisch mogelijk maken voor het maken van plan De Tuinen deel 2 ten behoeve van een gefaseerde verkoop.
 Project afsluiten 31-12-2030.
 Contractuele afspraken met projectontwikkelaars maken voor de projectmatig te ontwikkelen woningen binnen het hiervoor benoemde gebied.
 Een vlek met bestemming Maatschappelijk op te nemen in het bestemmingsplan
Streven naar een hogere duurzaamheid woningbouwontwikkeling dan wettelijk verplicht is.??

Organisatie-doelstelling(en)

Opleveren van 100 woningen per jaar, gemeente breed.
 Een positieve grondexploitatie.
Volgen ambitie duurzaamheid conform Kadervisie

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	Afnemer
Een onherroepelijk bestemmingsplan van plan De Tuinen deel 2 op 31 december 2021.	Afdeling Wonen en Ondernemen (toetsers bouwplannen) Stichting Bij Anders
Een perceel met bestemming Maatschappelijk	Afdeling Wonen en Ondernemen (civiele cluster)
Een voorlopig uitgewerkt inrichtingsplan plan De Tuinen deel 2 op 1 juni 2021.	Afdeling Wonen en Ondernemen (ontwikkeling)
Per verkoopfase een ontwikkelingsovereenkomst met een projectontwikkelaar voor de projectmatig te ontwikkelen woningen.	Toekomstige bewoners.
Toekomstbestendige woningen en woonomgeving	

Projecteffecten

Het planologisch mogelijk maken voor realisatie van de woningen binnen plan De Tuinen deel 2.
 Een toekomstbestendige woonwijk.

Projectafbakening en uitgangspunten

Afbakening:

- a. Fysiek: Het deel tussen ten westen van De Tuinen fase 1, ten noorden van Noordgouw, ten oosten van Garbriëlstraat en ten zuiden van De Leet.
- b. Een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken
- c. Een voorlopige verkaveling
- d. Ontwikkelafspraken nader te bepalen projectontwikkelaars.

Uitgangspunten:

- a. Een grondexploitatie met een batig resultaat conform raadsbesluit opstarten complex (grex)
- b. Circa 10% sociale huurwoningen binnen de afbakening
- c. Circa 20 % sociale koopwoningen binnen de afbakening
- d. Een locatie voor maatschappelijke doeleinden
- e. Mogelijkheid bieden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- f. Ruimte geven voor duurzame initiatieven.

Randvoorwaarden

Een akkoord van provincie Noord-Holland op het bestemmingsplan.
 Een flexibel bestemmingsplan ten aanzien van situering en woningtype.
 Geen bezwaarprocedure door derden op het bestemmingsplan.
 Overeenstemming met projectontwikkelaars

Financiën

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

Vorbereidingskrediet nodig (ja/nee) :

Toelichting: Er wordt een investeringskrediet gevraagd

Sprake van subsidies (ja/nee) :

Toelichting: Mogelijk door duurzaamheidsdoelstelling

Raming (ja/nee) : _____

Toelichting Grondexploitatie

Tijd

Bestemmingsplan:

Offertetraject opstellen bestemmingsplan, opdracht: December 2020

Opstellen bestemmingsplan incl. onderzoeken: Januari t/m juli 2021

Procedure bestemmingsplan: Juli 2021 t/m februari 2022.

Voorlopig uitgewerkt inrichtingsplan: Februari 2021

Ontwikkelovereenkomst projectontwikkelaar: gereed december 2021.

Globale risico's

Het geen toestemming krijgen van de provincie Noord-Holland. Waardoor het bestemmingsplan niet onherroepelijk kan worden.

Het indienen van zienswijzes en later bezwaren op het bestemmingsplan door derden, waardoor de planning niet

wordt gehaald.