

Plan van Aanpak

Woningbouw sportcomplex Marken



januari 2017
Team Projecten/GR

INHOUD

1. Aanleiding en achtergrond	3
2. Doel van het project.....	3
3. Op te leveren resultaten.....	3
4. Afbakening	3
5. Randvoorwaarden en uitgangspunten	5
5.1 Grondpositie.....	5
5.2 Volkshuisvesting/woningprogramma.....	5
5.3 Stedenbouwkundige kwaliteit	5
5.4 Openbare ruimte.....	6
5.5 Exploitatie	6
6. Projectaanpak.....	6
7. Projectorganisatie en –communicatie.....	6
7.1 Projectorganisatie	6
7.2 Informatie en communicatie	7
8. Planning.....	8
9. Begroting	9
10. Risico's en kansen.....	9

1. Aanleiding en achtergrond

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad van Waterland een initiatiefvoorstel van de CDA-fractie aangenomen en besloten om:

1. In te stemmen met de locatie analyse Wonen op Marken ([bekijk hier](#)).
2. Het college van B&W op te dragen uiterlijk in het 4e kwartaal van 2016 de raad een voorstel (Plan van Aanpak) voor te leggen, waarin de te zetten stappen om te komen tot woningbouw voor de korte en middellange termijn (tussen de 2 en 10 jaar) op Marken zijn opgenomen.
3. Het daaruit voortvloeiende programma voor Marken op te nemen in het Woningbouwprogramma (WBP) van de gemeente Waterland.
4. Parallel hieraan het college van B&W op te dragen met de provincie Noord-Holland in overleg te treden om woningbouw op Marken op het sportcomplex mogelijk te maken.
5. Parallel hieraan het college van B&W op te dragen met de Stichting Woonzorg Nederland in overleg te treden om te komen tot nieuwbouw van woningen op de locatie van de tijdelijke jongerenwoningen aan de Hoogkamplaan op Marken.

Het PvA zoals onder besluit 2 is gevraagd is op 15 december 2016 door B&W vastgesteld en met een raadsinformatiedocument aan de gemeenteraad toegestuurd ([bekijk hier](#)). In het PvA wordt ingegaan op de woningbouwlocaties zoals deze in de analyse Wonen op Marken zijn onderzocht. Deze locaties zijn getoetst aan de belangrijkste haalbaarheidscriteria en op basis daarvan is een prioriteitstelling en een stappenplan geformuleerd. De geselecteerde locaties en de programmering daarvan worden opgenomen in het Woningbouwprogramma (WBP) 2017.

B&W geven aan de locatie sportcomplex Marken de hoogste prioriteit. Het betreft de herinrichting van het sportcomplex, waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw. Hiervoor zijn in de analyse ideeën aangedragen, rekening houdend met de vrijwaringszone van de dijk, de hinderzone van het aanwezige agrarisch bedrijf en de verlichtingszones van de sportvelden.

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan Marken 2013 en heeft daarin de bestemming Sport – Sportvelden. Woningbouw is qua bouw- en gebruiksmogelijkheden strijdig met deze bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dan ook een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

2. Doel van het project

De doelstelling van dit project is uitvoering geven aan het woningbouwprogramma Waterland door het treffen van alle voorbereidingen die nodig zijn om de ontwikkeling van een deel van de locatie Sportcomplex Marken naar woningbouw mogelijk te maken, met een gefaseerde oplevering in 2020 (fase I), 2024 (fase II) en 2028 (fase III).

3. Op te leveren resultaten

Het resultaat van dit project is bereikt wanneer alle voorbereidingen voor de realisatie van de geplande woningen zijn getroffen en deze zijn opgeleverd. Als belangrijke deelresultaten (mijlpalen) zijn te onderscheiden: plan van aanpak (PvA), stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE), aanbesteding van het SPVE, exploitatieovereenkomst (EOK), (ontwerp) bestemmingsplan (welke in werking getreden is), verleende omgevingsvergunning en gefaseerde oplevering.

4. Afbakening

De afbakening van een project is een omschrijving van het werk dat gedaan moet worden om het resultaat te bereiken, het werk dat buiten het project valt en raakvlakken met andere projecten. Onder de afbakening van dit project vallen:

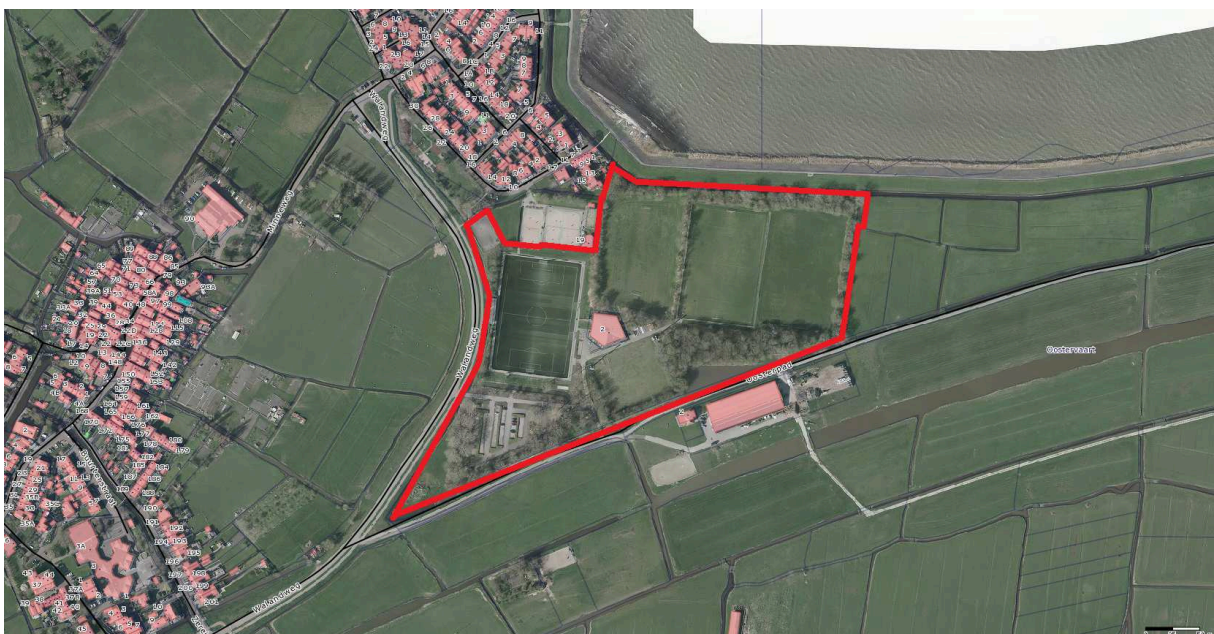
- Opstellen en vaststellen plan van aanpak (collegebesluit);
- Opstellen en vaststellen SPVE (college- en raadsbesluit): het SPVE wordt met input van de adviseurs uit het projectteam in opdracht en onder regie van de projectleider door een extern adviesbureau opgesteld;
- Opstellen en vaststellen grondexploitatie;
- Opstellen en vaststellen van de aanbestedingsdocumenten en de begeleiding van de aanbesteding;
- Opstellen en vaststellen exploitatieovereenkomst (collegebesluit); dit is inclusief een door de ontwikkelaar op te stellen planschaderisicoanalyse, welke door de gemeente wordt beoordeeld;
- Opstellen en vaststellen bestemmingsplan (college- en raadsbesluit); het bestemmingsplan wordt in opdracht en onder regie van de adviseur ruimtelijke ordening door een extern adviesbureau opgesteld;
- Verlenen omgevingsvergunningen (na inwerkingtreding van het bestemmingsplan);
- Beoordeling en goedkeuring inrichting openbare ruimte;
- Toezicht op bouw woningen;
- Afsluiten budget (collegebesluit);
- Evalueren project;
- Verzorgen interne en externe communicatie;
- Toetsing en/of goedkeuring van onderstaande producten die vallen buiten de scope.

Buiten de afbakening vallen:

- Planschaderisicoanalyse (ontwikkelaar);
- Bouwplan (ontwikkelaar);
- Daadwerkelijke bouw: uitvoering bouwplan (ontwikkelaar);
- Eventueel afhandelen van beroepsprocedures bestemmingsplan;
- Eventueel afhandelen van planschadeverzoeken.

Het project wordt uitgevoerd binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Waterland, maar dient nog regionaal afgestemd te worden om de actuele regionale behoefte aan de woningen aan te tonen.

De voorlopige afbakening van het projectgebied is het gehele sportcomplex van SV Marken. Hoewel in de analyse Wonen op Marken ideeën zijn opgenomen voor de gedeeltelijke transformatie naar woningbouw, moet in overleg met Eilandraad, gemeenschap en sportvereniging onderzocht worden wat de meest optimale invulling is. Hieronder is het projectgebied weergegeven.



5. Randvoorwaarden en uitgangspunten

5.1 Grondpositie

Het plangebied is – met uitzondering van de voetbalkantine en de hoofdtribune - in eigendom van de gemeente. Kantine en tribune zijn in eigendom van de Sportvereniging Marken. Uitgangspunt is dat onze grond wordt ontwikkeld voor woningbouw tegen een marktconforme grondprijs. Deze moet te zijner tijd worden bepaald aan de hand van twee taxaties.

5.2 Volkshuisvesting/woningprogramma

Woningprogramma

Conform de Woonvisie en de Nota Grondbeleid Waterland 2016 wordt er voorshands voor de woningen een hoofdverdeling gehanteerd van 30% sociale sector, 10% sociaal plus en 60% vrije sector. Onder sociale sector wordt sociale huur verstaan. De sociale huurwoningen worden door middel van labeling voor tenminste 25 % toegewezen aan Waterlandse jongeren onder 26 jaar en/ of senioren die tenminste 65 jaar of ouder zijn. Het verdient aanbeveling om in nauw overleg met de Eilandraad te bezien of verdere aanpassing of aanscherping van het woningprogramma nodig en gewenst is. Dit geeft informatie en verhoogt het maatschappelijk draagvlak voor de plannen.

Woningtoewijzing

De sociale huurwoningen worden door middel van labeling voor tenminste 50% toegewezen aan Waterlandse jongeren onder 26 jaar en/ of senioren die tenminste 65 jaar of ouder zijn.

De vrije sector- en sociaal (plus) woningen worden de eerste maand aangeboden aan inwoners van Marken, de tweede en derde maand aan inwoners van Waterland en tot slot aan een ieder. Hierbij worden de gemeentelijke uitgangspunten en –procedure ten aanzien van de aanbidding en loting van koopwoningen gehanteerd.

5.3 Stedenbouwkundige kwaliteit

SPVE

Uiteindelijke bouwmassa, bouwhoogte en beeldkwaliteit worden bepaald na opstelling van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE). Het SPVE wordt opgesteld door ons vaste stedenbouwkundige bureau en de inhoud daarvan wordt beoordeeld door de adviseur(s) van de gemeente Waterland, waaronder onze stedenbouwkundige. Op basis van het SPVE wordt het project aanbesteed. Tevens is het SPVE de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

Waterrobuust bouwen

De stedenbouwkundige kwaliteit wordt mede bepaald door het concept waterrobuust bouwen. Dit is uitgewerkt in het onderzoek Marken boven water. Momenteel vindt vervolgonderzoek plaats. Deze locatie is één van de locaties waarvoor mogelijkheden bestaan. De definitieve onderzoeksresultaten worden betrokken bij de opstelling van het SPVE.

Prijsvraag

Extra versnelling van het proces kan mogelijk worden bereikt door de fases van SPVE en aanbesteding te combineren, middels een prijsvraag. Dit houdt in dat op basis van globale kaders vooraf (woningverdeling, woning categorieën, doelgroepen, waterrobuust bouwen, parkeernormen e.d.), ontwikkelaars worden uitgenodigd om plannen voor te leggen en een aanbidding te doen voor de grond. Via een selectieprocedure

wordt vervolgens een plan van een ontwikkelaar geselecteerd. Dat plan kan vervolgens worden vertaald in een bestemmingsplan.

5.4 Openbare ruimte

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt door de geselecteerde ontwikkelaar, onder onze randvoorwaarden en toezicht, ingericht en na oplevering van de woningen aan de gemeente overgedragen voor onderhoud en beheer. Bij de inrichting van de openbare ruimte, zal de ontwikkelaar steeds de dan geldende versie van het standaard civieltechnisch programma van eisen van de gemeente Waterland in acht nemen.

Parkeernorm

De parkeerbehoefte voor de ontwikkeling dient volledig op eigen terrein te worden opgelost conform de geldende parkeernormen (CROW). Welke te zijner tijd vertaald wordt in het op te stellen bestemmingsplan.

5.5 Exploitatie

De locatie is in gemeentelijk eigendom en uitgangspunt moet zijn dat er een positieve grondexploitatie is. Dat wil zeggen dat de residuele grondwaarde (de grondwaarde na saldering van alle opbrengsten en kosten) positief moet zijn.

6. Projectaanpak

De voorbereiding en realisatie van dit project wordt conform het handboek projectmatig werken uitgevoerd. Het gaat hier namelijk om een *complex project* dat vraagt om een *projectmatige aanpak*.

Er is sprake van een project, omdat:

- het tijdgebonden is;
- het project binnen een bepaald budget wordt uitgevoerd;
- er onzekerheden aan verbonden zijn.

Het project is complex, omdat:

- er diverse risico's aan verbonden zijn (zie hoofdstuk 10);
- er sprake is van invloed vanuit de omgeving door een aantal stakeholders/betrokkenen;
- het project onderdeel is van een grotere organisatie en diverse deskundigen vanuit die organisatie benodigd zijn voor het succesvol uitvoeren van het project.

7. Projectorganisatie en –communicatie

7.1 Projectorganisatie

De interne projectorganisatie bij dit project is als volgt ingericht:

- Verantwoordelijk bestuurder:	Wethouder Ruimtelijke Ordening.
- Gedelegeerd opdrachtgever:	Afdelingshoofd VROM.
- Projectleider:	Projectleider team projecten afdeling VROM.
- Stuurgroep:	Wethouder/ afdelingshoofd/ projectleider.
- Projectteam:	Adviseur(s) afdelingen VROM/OW/AJZ, Stedenbouwkundige, projectleider.
- Incidentele ondersteuning:	medewerkers AJZ, FIN, FZ, OW, Z&W, VROM en RUD

De interne afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de betrokkenen staan omschreven in het handboek projectmatig werken van de gemeente Waterland.

Het vaste projectteam wordt gevormd door de projectleider, privaatrechtjurist, adviseur openbare ruimte en adviseur ruimtelijke ordening. De communicatieadviseur (Facilitaire zaken) en medewerker bouw- en woningtoezicht (VROM) maken geen deel uit van het vaste team, maar worden indien nodig ingezet.

In het projectteam worden alle belangrijke beslissingen aangaande het project genomen. De projectleider hakt de uiteindelijke ‘knoop’ door en beargumenteert de gemaakte beslissing aan de projectmedewerkers. Hij legt immers verantwoording af aan de opdrachtgever. Het projectteam komt eenmaal per zes weken bijeen en tijdens dit overleg wordt een actielijst bijgehouden. Zaken als planning, urenbesteding/budget en afspraken staan op de agenda. Alle documenten die betrekking hebben op het project worden, overzichtelijk in dossiers, opgeslagen in het digitale archiefsysteem (My Corsa) van de gemeente.

De interne stuurgroep wordt gevormd door de bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever en projectleider. Indien nodig worden in de stuurgroep besluiten genomen. De stuurgroep overleggen vinden op basis van behoefte plaats. Overleg tussen de bestuurlijk opdrachtgever en projectleider is mogelijk, mits de ambtelijk opdrachtgever op de hoogte wordt gesteld van de uitkomsten.

7.2 Informatie en communicatie

In het project is sprake van een aantal direct en indirect betrokken partijen. Hieronder een overzicht:

Intern

- Direct: Bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever, projectleider, projectadviseurs, Bugel Hajema adviseurs.
- Indirect: Gemeenteraad, college van B&W, managementteam, Omgevingsdienst IJmond.

Extern

- Direct: S.V. Marken, Eilandraad, uitvoerend ontwikkelaar
- Indirect: Direct omwonenden, inwoners Marken, Provincie Noord- Holland, Rijkswaterstaat, Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier, Welstandscommissie, Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, Woningcorporaties.

Hieronder treft u een communicatiematrix aan met daarin voor elke fase, de communicatiemiddelen en de meest betrokken partijen zoals hierboven genoemd:

Projectfase	Partijen/actoren	Middel(en)
Plan van Aanpak (PvA)	ambtelijk opdrachtgever, bestuurlijk opdrachtgever, B&W, gemeenteraad, projectadviseurs, projectleider	PvA, B&W-voorstel, overleg, raadsinformatiedocument, planning, kaartmateriaal.
SPVE - workshop	Bestuurlijk opdrachtgever, Stedenbouwkundig bureau, Eilandraad Marken, projectadviseurs, projectleider.	Workshop met de partijen + verslag
SPVE – ontwikkelen modellen	Eilandraad Marken, bestuurlijk opdrachtgever, stedenbouwkun-	Enkele overleggen over modellen, keuze voorkeursmodel en formu-

	dig bureau, projectadviseurs, projectleider, B&W.	lering stedenbouwkundige randvoorwaarden.
SPVE – inspraak	Eilandraad, bestuurlijk opdrachtgever, omwonenden, projectleider, Welstandcommissie, Provincie Noord- Holland, Waterschap, Rijkswaterstaat.	SPVE ter visie + op website Publicatie + kennisgevingen Inloop/inspraakavond + presentatie
SPVE – besluitvorming	Ambtelijk opdrachtgever, bestuurlijk opdrachtgever, B&W, Raad, projectleider	SPVE, Inspraaknota, B&W- en raadsvoorstellen, website, persoonlijke kennisgevingen.
Aanbesteding	Inkoopadviseur, projectleider, ambtelijk opdrachtgever, bestuurlijk opdrachtgever, B&W, inschrijvers	Aanbestedingsstrategie/document, Tendered, website, Nota van Inlichtingen, selectiedocument, B&W-voorstellen, contract
Bestemmingsplan – ontwerp	Bugel Hajema, ontwikkelaar, ambtelijk opdrachtgever, bestuurlijk opdrachtgever, B&W, Raad, RO-adviseur, projectleider	Reactienota Vooroverleg, concept ontwerp, overleg, B&W- en raadsvoorstel, website, persoonlijke kennisgevingen.
Bestemmingsplan-zienswijzen	Vooroverlegpartners, omwonenden, indieners inspraakreacties.	Publicatie ontwerpbestemmingsplan, website, DURP, persoonlijke kennisgevingen.
Bestemmingsplan-vaststelling	Bugel Hajema, ontwikkelaar, ambtelijk opdrachtgever, bestuurlijk opdrachtgever, B&W, Raad, RO-adviseur, projectleider.	Reactienota Zienswijzen, overleg, B&W- en raadsvoorstel, website, persoonlijke kennisgevingen.
Bestemmingsplan – beroep	Indieners zienswijzen	Publicatie bestemmingsplan, website, DURP, persoonlijke kennisgevingen.
Omgevingsvergunning fase I	Ontwikkelaar, medewerker BWT, projectleider	Publicatie via officiële bekendmakingen
Uitvoering bouwplannen	Ontwikkelaar, bestuurlijk opdrachtgever, omwonenden, toekomstige bewoners, adviseur OW, projectleider	Starthandeling door wethouder (1 ^e paal o.i.d.), persbericht, website, informatiebulletins (door ontwikkelaar).

8. Planning

In onderstaande tabel kunt u de totaalplanning van het project zien. Deze is gebaseerd op ervaringen en kengetallen. Gelet op de complexiteit van het project betreft het een globale planning. Na elke fase moet deze opnieuw worden gedetailleerd voor de volgende fase.

Product	Planning	Bestuursorgaan
Plan van Aanpak	1 ^e kwartaal 2017	College Raadsinformatiedocument
Stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE)	1 ^e kwartaal 2018	College Raadsinformatiedocument
Aanbesteding	3 ^e kwartaal 2018	College

Ontwerpbestemmingsplan	1 ^e kwartaal 2019	Gemeenteraad
Bestemmingsplan	3 ^e kwartaal 2019	Gemeenteraad
Bekendmaking	4 ^e kwartaal 2019	College
Omgevingsvergunning	1 ^e kwartaal 2020	College
Start bouw fase I	2 ^e kwartaal 2020	-

9. Begroting

In dit stadium is niet in te schatten welke baten het project oplevert. Dat hangt immers sterk af van het uiteindelijke aantal woningen, het woningprogramma, de fasering en de grondopbrengsten die het plan genereert. De voorbereidingskosten zijn wel te ramen:

Uitgaven	
SPVE	€ 8.000
Aanbesteding	€ 20.000
Bestemmingsplan	€ 25.000
Uren RO	€ 24.000
Uren OW	€ 9.000
Uren projectleiding	€ 48.000
Uren AJZ	€ 9.000
Totaal	€143.000

Deze kosten worden in ieder geval meegenomen in de grondexploitatie, welke zal moeten sluiten.

Buiten de afbakening vallen het eventueel afhandelen van beroep en planschadeverzoeken. Hier is dan ook geen budget voor opgenomen in de projectbegroting. Na de zienswijzentermijn op het ontwerpbestemmingsplan kan een inschatting gemaakt worden of beroep waarschijnlijk is. De planschaderisicoanalyse geeft globaal aan hoeveel omwonenden mogelijk een verzoek om planschade indienen. De ambtelijk opdrachtgever is budgethouder van het project; de projectleider is budgetbeheerder. Dat wil zeggen dat de projectleider de kosten en inkomsten beheer(s)t en hierover verantwoording aflegt aan de ambtelijk opdrachtgever.

10. Risico's en kansen

De eenmaligheid van dit project, de aannames die gedaan worden en de afhankelijkheden en beperkingen, introduceert onzekerheid en maakt het project gevoelig voor risico's. Aan dit project zijn risico's verbonden, die van directe invloed kunnen zijn op de voortgang en resultaten van het project. Door deze vroegtijdig in beeld te brengen kan het project daarop gestuurd worden. De volgende risico's kunnen worden benoemd:

- de economische uitvoerbaarheid van het project
- mogelijke bezwaren van aanwezige bedrijven en direct omwonenden
- aantonen regionale behoefte aantal en type woningen
- eventueel te nemen maatregelen als gevolg van omgevingsfactoren (b.v. ecologie, cultuurhistorie, archeologie)
- onzekerheden ten aanzien van het waterrobuust bouwen en de extra kosten daarvan
- S.V. Marken wil niet meewerken of stelt hoge eisen aan medewerking

- geen – of gebrek aan medewerking - van provincie, waterschap en/of Rijkswaterstaat
- extra overlast van bouw(verkeer) door gefaseerde uitvoering
- aanbestedingsresultaten vallen tegen
- hoge kosten van herinrichting (b.v. kunstgras, ontsluiting, parkeren e.d.)