

Startnotitie

Storkproject



Ambtelijk opdrachtgever: Willem Kikkert

Bestuurlijke opdrachtgever:
Marcel Adriani

Opdrachtnemer: Anja Derksen

Partners:
Arnout Vos (De Alliantie)
Peter van den Boogaard
(NewCon namens Wellant)

Auteur: Anja Derksen

Datum: 12 december 2012
Status: Vastgesteld door de raad

Inhoudsopgave

1	Inhoud van het project	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Projectdoel	2
1.3	Doelomschrijving	2
2	Aanpak	3
3	Beslismomenten	5
4	Projectbeheersing	5
4.1	Tijd	5
4.2	Geld	6
4.3	Informatie	6
4.4	Organisatie	7
4.5	Risico's	9

1 Inhoud van het project

1.1 Aanleiding

De locatie Stork is sedert 2011 een van de zeven gemeentelijke ontwikkellocaties en opgenomen als locatie voor woningbouwontwikkeling, naast het behoud van de reeds aanwezige onderwijsfunctie (Wellant college). Het is een gezamenlijk project van De Alliantie, het Wellant college en de gemeente Naarden. Door samen de gehele locatie te gaan ontwikkelen is het mogelijk om door, als het ware, stuivertje te wisselen de gewenste invulling voor de locatie, woningbouw en onderwijs, op de stedenbouwkundig beste wijze op het perceel te verdelen. Zo kan een kwaliteitsslag voor de locatie plaatsvinden. De inzet voor de gemeente is een invulling van deze locatie die zal moeten bijdragen aan de lokale doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting. Daarnaast wordt de locatie gezien als een opbrengstlocatie.

Reeds in oktober 2009 is gestart met een haalbaarheidsstudie voor de locatie, met bovengenoemd doel. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten tussen De Alliantie ontwikkeling, Stichting Wellant en de gemeente Naarden. Op basis van dit onderzoek zou een besluit genomen worden of verdere samenwerking haalbaar en zinvol is. Samen met SVP en Bureau Rekenruimte zijn de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de locatie onderzocht, uitgewerkt en doorgerekend. Dit heeft geleid tot een proefverkaveling waarop gebaseerd de haalbaarheidsstudie in juni 2012 is afgerond. De stuurgroep ontwikkellocaties heeft op 20 juni 2012 besloten om met dit resultaat als basis met het project verder te gaan en de planvorming op te gaan pakken.

1.2 Projectdoel

De integrale ontwikkeling van de locatie voor woningbouw en onderwijs met als doel een kwaliteitsverbetering voor de locatie te bewerkstelligen

1.3 Doelomschrijving

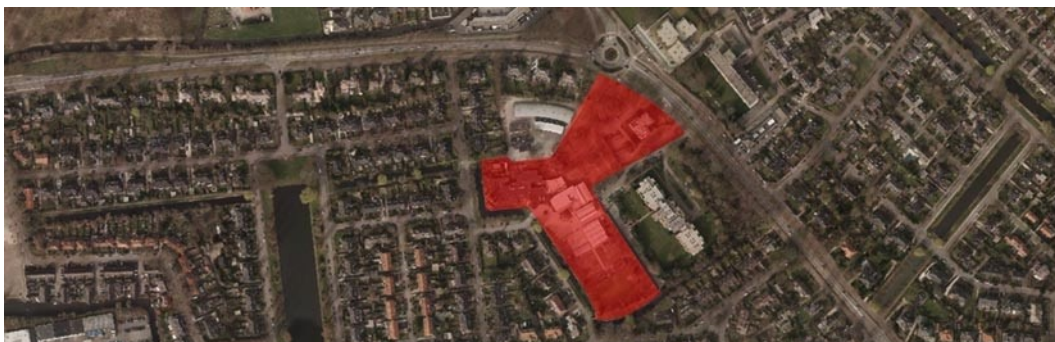
De doelstelling is gericht op:

- Allereerst een integrale ontwikkeling van de locatie voor woningbouw en onderwijs op een dusdanige wijze dat de functies op de stedenbouwkundig meest verantwoorde wijze op de locatie worden gepositioneerd en daarmee een kwaliteitsslag met het gebied wordt gemaakt.
- Welke zal bijdragen aan de lokale doelstellingen van het volkshuisvestelijke beleid door de woningbouw
- En die een optimale opbrengst genereert gekoppeld aan de integrale ontwikkeling welke kan worden ingezet, binnen de gemeente Naarden, voor het verwezenlijken van andere "maatschappelijke" plannen.

Afbakening

Ruimtelijke afbakening:

- Het plangebied wordt omsloten door de Amersfoortsestraatweg/Godelindeweg, Gerard Doulaan, Tenierslaan en de van Ostadelaan. NB de bestaande Godelindeschool blijft behouden en valt buiten het plangebied. Het gebouw blijft beschikbaar voor maatschappelijke doeleinden



Technische afbakening:

- De locatie is bestemd voor woningbouw welke bijdraagt aan de lokale doelstellingen van het volkshuisvestelijke beleid. Daarnaast blijft de aanwezige onderwijsfunctie, VMBO en mogelijk uitbreiding met MBO onderwijs, gehandhaafd.
- Het Stork gebouw blijft gehandhaafd en krijgt een andere functie, onderwijs. Er wordt geen gebruik gemaakt van de bestemmingsplan (Stedelijk Gebied) mogelijkheid om de kantoorfunctie verder uit te breiden. Hierdoor wordt kantoorleegstand vermeden.
- Integrale gebiedsontwikkeling waarmee een kwaliteitsslag met het gebied wordt gemaakt conform



bijgaand vlekkenplan:

- oranje vlek de school en 35 tot 45 sociale woningen
- groene vlek 20 tot 30 dure koopwoningen
- blauwe vlek 30 tot 40 dure koopappartementen. Nb omzetting naar dure huurappartementen behoort tot de mogelijkheden
- Het project is benoemd in het Regionaal Actieplan. De provincie wil aangetoond hebben dat een woningbouwprogramma past binnen de regionale en lokale woningbehoefte (kwantitatief) en dat het woningbouwprogramma van het plan voorziet in de woningvraag (kwalitatief).
- De differentiatie van de woningbouw moet passen binnen de differentiatie van de lokale woonvisie, met dien verstande dat het totale woningbouwprogramma op alle gemeentelijke ontwikkellocaties tezamen, moet voldoen aan de verdeling 1/6, 2/3, 1/6. De proefverkaveling bevat nu geen middeldure woningen. De Alliantie neemt wel een inspanningsverplichting op zich om deze in het plan in te passen.
- De verkeersafwikkeling dient een integraal onderdeel te zijn van het plan.

Financiële afbakening:

Het vertrekpunt is een integrale ontwikkeling waarbij wordt meegedeeld in de afhankelijkheid van het verkoopresultaat van de dure appartementen. Hierdoor wordt een hogere opbrengst mogelijk. Zie voor verdere details de business case, een geheime bijlage bij deze startnotitie.

2 Aanpak

Vanaf 2009 tot heden

Op 19 oktober 2009 is een intentieovereenkomst getekend tussen de Gemeente Naarden, de Alliantie ontwikkeling en Stichting Wellant met als doel een integraal stedenbouwkundig plan te ontwikkelen voor de locatie waarvan de haalbaarheid zou worden onderzocht. Op basis van dit onderzoek zou een besluit genomen worden of verdere samenwerking haalbaar en zinvol is.

In 2010 is het project reeds aan de raad getoond. De reden hiervoor was om met dit project een pilot burgerparticipatie te doorlopen. Dit is echter niet gelukt, mede doordat het adviesbureau dat de gemeente daarbij zou begeleiden failliet is gegaan.

In 2011 is besloten om het project toe te voegen aan de lijst van gemeentelijke ontwikkellocaties en dit project niet meer als pilot te beschouwen voor burgerparticipatie.

Haalbaarheidsonderzoek

- Om de doelstellingen uit de intentieovereenkomst te kunnen behalen is een integrale proefverkaveling, zie onder technische afbakening, als resultaat van het haalbaarheidsonderzoek opgesteld welke als uitgangspunt is gehanteerd om de haalbaarheid vast te kunnen stellen. De uitkomsten van de doorrekeningen, gebaseerd op deze proefverkaveling, zijn voor de stuurgroep ontwikkellocaties aanleiding geweest om, op 22 juni 2012, te besluiten dat het voorstel van de Alliantie voldoende perspectief biedt om met het project verder te gaan en de planvorming voortvarend op te pakken. De stuurgroep heeft hierbij besloten dat de woningtypologie en differentiatie conform de proefverkaveling als bindend beschouwd moet worden. Op deze wijze wordt de ondergrens van de opbrengst

vastgelegd en zo ook de toetreding van de Alliantie als derde corporatie in de gemeente Naarden.

Doordat het project reeds in 2009 is gestart en in 2011 pas is toegevoegd aan de lijst van gemeentelijke ontwikkellocaties ziet het spoorboekje van dit project er enigszins anders uit dan bij een standaard project. De verkenningen tussen partijen resulterend in een intentieovereenkomst vormt onderdeel van de initiatieffase. Deze fase wordt afgesloten met het aan de raad ter vaststelling voorleggen van deze startnotitie. De start van de definitiefase zal zijn het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst.

Fase	Activiteiten	Resultaten
Initiatieffase	verkenningen tussen partijen haalbaarheidsonderzoek stedenbouwkundige kaders bepalen financiële haalbaarheid vaststellen	Intentieovereenkomst
		Integrale proefverkaveling
		Business case / Grondbod met voorwaarden
		Startnotitie
Definitiefase	samenwerking tussen partijen vastleggen haalbaarheidsonderzoek verfijnen stedenbouwkundige kaders nader uitwerken financiële kaders nader uitwerken opzet en start burgerparticipatie	Samenwerkingsovereenkomst
		Stedenbouwkundig programma van eisen
		Business case
		Communicatieplan
Ontwerpfase	ontwerp / beeldkwaliteitplan opstellen haalbaarheid op inhoud maximaliseren financieel resultaat	Voorontwerp bestemmingsplan
		Beeldkwaliteitplan
Vorbereidingfase	uitwerken plannen en onderzoeken ontwerpen van woningen opstellen bestemmingsplan aanvraag vergunningen	Bestemmingsplan
		Omgevingsvergunning
Realisatie	start verkoop/verhuur bouw- en woonrijp maken start woningbouw	Oplevering woningbouw/school
		Oplevering openbare ruimte
		Eindrapportage
Evaluatiefase	afsluiten project decharge van het project overdragen projectarchief	Evaluatierapport

Vanaf heden

- Normaliter wordt bij iedere faseovergang de projectaanpak bijgewerkt en indien noodzakelijk bijgesteld. Aan het einde van iedere fase wordt hiervoor een document opgesteld. Echter vanwege het karakter van dit project waarbij de rollen van de drie partijen op voorhand reeds bekend zijn, voor verdere uitwerking, zie paragraaf 4.4, is de opstelling van dergelijke documenten niet noodzakelijk voor de gemeente maar voor de Alliantie.

Voor het uitoefenen van de rol van de gemeente binnen het project zijn echter de volgende documenten wel van belang. Deze zullen dan ook gedurende het project worden opgesteld:

- samenwerkingsovereenkomst om de samenwerking tussen partijen te vast te leggen
- stedenbouwkundig programma van eisen om het kader te formuleren voor toetsing van ontwerpen
- communicatieplan om de participatie ten behoeve van het plan in vast te leggen
- business case in de vorm van een nadere uitwerking van de financiële paragraaf uit de samenwerkingsovereenkomst om de inkomsten van en betaal moment aan de gemeente definitief mee vast te leggen
- stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitplan om de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van de locatie te waarborgen
- bestemmingsplan voor het vastleggen van de ruimtelijke en functionele opzet waarbinnen de ontwikkeling en het gebruik van de locatie dient plaats te vinden
- oplevering woningen en openbare ruimte en daarmee ook het einde van de tijdelijke organisatie die in het leven is geroepen om de locatie te ontwikkelen tot woningbouwlocatie

3 Beslismomenten

Fases kunnen worden afgerond met beslismomenten. De stuurgroep ontwikkellocaties is op grond van het collegebesluit van 21 maart 2011 gemandateerd om in plaats van het college te besluiten. Voorwaarde is wel dat de twee wethouders aanwezig zijn op de stuurgroepvergadering. Naast de stuurgroep is ook de politiek maatgevend in het project. In onderstaand schema is aangegeven wie waar over beslist.

Fase	Document	Vaststellen	Besluit	Raadscyclus		
				Informatief	Meningvorming	Besluitvorming
Initiatieffase	Intentieovereenkomst	Stuurgroep	College	Raad		
	Integrale proefverkaveling	Stuurgroep	College			
	Business case / Grondbod met voorwaarden	Stuurgroep	College			
	Startnotitie	Stuurgroep	College			Raad
Definitiefase	Samenwerkingsovereenkomst	Stuurgroep	College	Raad		
	Stedenbouwkundig programma van eisen	Stuurgroep	College			Raad
	Business case	Stuurgroep	College			
	Communicatieplan	Stuurgroep	College	Raad		
Ontwerpfase	(Voor)ontwerp bestemmingsplan	Stuurgroep	College	Raad		
	Beeldkwaliteitplan	Stuurgroep	College	Raad		
Vorbereidingsfase	Bestemmingsplan	Stuurgroep	College	Raad	Raad	Raad
	Omgevingsvergunning	Stuurgroep	College			
Realisatiefase	Oplevering woningbouw/school	Stuurgroep	College	Raad		
	Oplevering openbare ruimte	Stuurgroep	College	Raad		
	Eindrapportage	Stuurgroep	College	Raad		
Evaluatiefase	Evaluatierapport	Stuurgroep	College	Raad		

4 Projectbeheersing

4.1 Tijd

De ervaring leert dat - zeker in de opstartfase van een ruimtelijk project - het niet loont om met een gedetailleerde planning te werken voor het gehele planvormingstraject. Onderstaande tabel laat zien wanneer fases grofweg afgerond moeten kunnen worden.

Fase		Planning vaststelling
Initiatieffase	Ondertekenen Intentieovereenkomst	19 oktober 2009
	Integrale proefverkaveling	22 juni 2012
	Business case / Grondbod met voorwaarden	22 juni 2012
	Startnotitie	12 dec. 2012/
Definitiefase	Samenwerkingsovereenkomst	Maart 2013

	Stedenbouwkundig programma van eisen	Najaar 2013
	Business case	Najaar 2013
	Communicatieplan	Medio 2013
Ontwerpfase	(Voor)ontwerp bestemmingsplan	Begin 2014
	Beeldkwaliteitsplan	Begin 2014
Voorbereidingsfase	Bestemmingsplan	Medio 2015
	Omgevingsvergunning	Eind 2015
Realisatiefase	Start oplevering woningbouw/school	Vanaf 2016
	Oplevering openbare ruimte	Eind 2020
	Eindrapportage	Eind 2020
Evaluatiefase	Evaluatierapport	Vanaf 2021

4.2 Geld

Het financiële kader, zoals opgenomen in het MPG, is gebaseerd op de doorrekening gebaseerd op de realisatie van:

- VMBO/MBO school
- 35 tot 45 sociale huurappartementen
- 20 tot 30 dure koop eengezinswoningen
- 30 tot 40 (dure) koopappartementen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden deze om te zetten naar huurappartementen

De Alliantie ontwikkeling is de ontwikkelaar en zal het perceel zowel bouwrijp als woonrijp opleveren. De gemeente deelt mee in de afhankelijkheid van de verkoop van de dure appartementen. Het betaalmoment van de overdracht van de gronden is gerelateerd aan 70% verkoop van de dure appartementen. Reden deze worden op grondgebied van de gemeente gerealiseerd.

Met de vaststelling van deze startnotitie stelt de raad het financiële kader, lees financiële ondergrens vast zoals weergegeven in de business case. Gedurende het project zal de definitieve opbrengst en moment van ontvangst steeds duidelijker worden. Tussentijdse afwijkingen die het projectresultaat dusdanig kunnen beïnvloeden moeten direct geëscaleerd worden aan het college.

Het MPG loopt mee in de begrotingscyclus. Het consolidatieblad wordt daardoor steeds voor de raad kenbaar gemaakt met een begeleidende tekst. Hierdoor blijft de raad financieel op de hoogte.

4.3 Informatie

Welke informatie gaat er wanneer naar wie toe en hoe wordt er gecommuniceerd? Intern is een goede communicatie noodzakelijk maar zeker ook extern. Draagvlak, door een goede communicatie, is een vereiste voor de voortgang en waardering voor het project. Verschillende belanghebbenden kennen een andere behoefte aan informatie. We onderscheiden de volgende externe partijen:

1. Direct omwonenden: de bewoners van de Bos van Bredius, bewoners van de Amersfoortsestraatweg/Godelindeweg, Gerard Doulaan, Tenierslaan en de van Ostadelaan.
2. Indirect omwonenden: de bewoners van Beukenrode, bewoners van de rest van de wijk
3. Buurtplatform
4. Gemeente Bussum.
5. Godelindeschool
6. Jan Tabak
7. Albert Heijn en andere winkeliers winkelstrip Amersfoortsestraatweg
8. Bewoners: de toekomstige bewoners van de locatie
9. Inwoners van de gemeente Naarden
10. Officiële instanties: Provincie, Brandweer, Waternet, Vrominspectie, Nutsbedrijven

De burgerparticipatie wordt vormgegeven volgens de afgesproken werkwijze Standaard Actieve Deelname Naarden (STAD Naarden). Er zijn daarin vier niveaus onderscheiden: 0) informeren, 1) raadplegen, 2) adviseren en 3) coproduceren. Een communicatieplan zal worden opgesteld waarvoor onderstaand schema het uitgangspunt zal zijn.

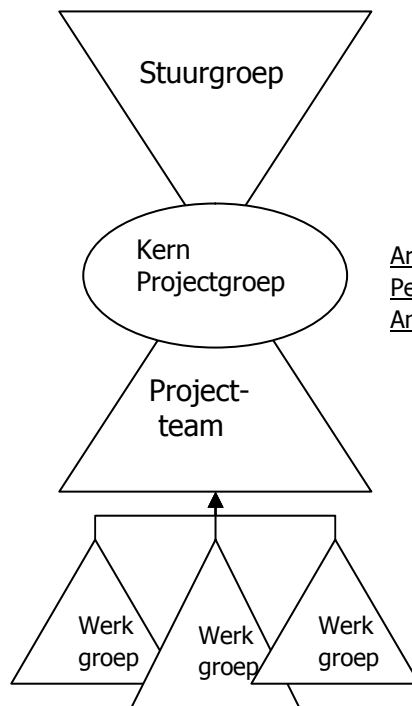
Fase	Gedeelte	Betrokken belanghebbenden	Participatieniveau
Initiatiefase	Intentieovereenkomst	geen	
	Integrale proefverkaveling	geen	
	Business case / Grondbod met voorwaarden	geen	
	Startnotitie	Omwonenden/inwoners	0) informeren
Definitiefase	Samenwerkingsovereenkomst	geen	
	Stedenbouwkundig programma van eisen	omwonenden	2) adviseren
	Business case	geen	
	Communicatieplan	geen	
Ontwerpfase	(Voor)ontwerp bestemmingsplan	Een ieder incl. officiële instanties conform 3.22 Bro overleg	Wettelijk vastgelegd, bedenking dan wel zienswijze
	Beeldkwaliteitsplan	Omwonenden/inwoners	2) adviseren
Vorbereidingsfase	Bestemmingsplan	Een ieder incl officiële instanties	Wettelijk vastgelegd, beroep
	Omgevingsvergunning	Een ieder	Wettelijk vastgelegd, beroep
Realisatiefase	Oplevering woningbouw/school	Bewoners/omwonenden/inwoners	0) informeren
	Oplevering openbare ruimte	Bewoners/omwonenden/inwoners	0) informeren
Evaluatiefase	Evaluatierapport	geen	

Onder adviseren wordt verstaan:

Inwoners worden georganiseerd in bijvoorbeeld panels of klankbordgroepen. De gemeente gaat inhoudelijk in gesprek met de betrokkenen en geeft dus ook inhoudelijk reactie op de ideeën die men naar voren heeft gebracht. De verwachting die hier bij hoort is dat betrokkenen verregaand de gemeente inhoudelijk kunnen beïnvloeden, maar de verantwoordelijkheid voor het maken van het plan of ontwerp bij de gemeente ligt. De gemeente heeft echter de plicht om zich daarbij te verantwoorden wat met de adviezen is gedaan;

4.4 Organisatie

Voor een project geldt een tijdelijke organisatie structuur. In onderstaande tabel worden de rollen, verantwoordelijkheden en namen genoemd met betrekking tot het project. Onze partners in dit project en hun rol hierin is bekend. De Alliantie is de ontwikkelende partij en afnemer. Wellant college is een grondverkopende partij en afnemer. De gemeente is een grondverkopende partij. Omdat het project op grondgebied van de gemeente Naarden plaats vindt zal de gemeente in het project een regierol blijven spelen van de start tot de afsluiting. Gezien de wettelijk noodzakelijke procedures zal de gemeente hier ook de aan haar toebedeelde rol vervullen.



Bestaande uit
vertegenwoordigers van
alle drie de partners

Arnout Vos
Peter van den Boogaard
Anja Derksen

Bestaande uit
vertegenwoordigers
van alle drie de
partijen

Overall projectorganisatie	Rol en verantwoordelijkheden	Leden
Stuurgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwoordelijk voor de aansturing van het project. • Ter beschikking stellen van benodigde capaciteit en middelen. 	De Alliantie: Wellant College: Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Willem Kikkert • Marcel Adriani • Henk Lanting
Kern projectgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren van het project binnen de gestelde kaders • Verantwoording naar de opdrachtgevers binnen de eigen organisatie • Goed functioneren van het projectteam • Draagvlak creëren intern en extern 	De Alliantie: Arnout Vos Wellant: Peter van den Boogaard Gemeente: Anja Derksen
Projectteam	<ul style="list-style-type: none"> • Leveren van specifieke inhoudelijke bijdrage aan het project • Meedenken in het belang van het totale project • Tijdig aan de bel trekken bij te verwachten afwijkingen 	De Alliantie: Wellant: Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • ROBM:woningbouwprogramma, bestemmingsplan, milieu, externe veiligheid, vergunningverlening, bouwtoezicht. • CWG: ontsluiting, parkeren, groen/speeltuin, flora en fauna, water, riool. • FZ: grondbeleid, MPG
Projectorganisatie specifiek gemeente Naarden	Rol en verantwoordelijkheden	Leden

Stuurgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwoordelijk voor de aansturing van het project. • Ter beschikking stellen van benodigde capaciteit en middelen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Willem Kikkert • Marcel Adriani • Henk Lanting
Projectleider	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren van het project binnen de gestelde kaders • Verantwoording naar de opdrachtgevers binnen de gemeente Naarden • Goed functioneren van het projectteam • Draagvlak creëren intern en extern • Continue afstemming met partners 	Anja Derksen
Bestuurlijk opdrachtgever	<ul style="list-style-type: none"> • Verkrijgen van financiële kaders en bepalen projectresultaat • Het creëren van draagvlak bij het college • Vertegenwoordigen van het project naar de Raad 	Marcel Adriani
Ambtelijke opdrachtgever	<ul style="list-style-type: none"> • Bewaken dat het project binnen de gestelde kaders blijft • Vertalen van kaders naar specificaties • Verantwoording naar de bestuurlijk opdrachtgever • Het creëren van ambtelijk draagvlak • Functioneren als klankbord voor projectmanager. 	Willem Kikkert
Projectteam	<ul style="list-style-type: none"> • Leveren van specifieke inhoudelijke bijdrage aan het project • Meedenken in het belang van het totale project • Tijdig aan de bel trekken bij te verwachten afwijkingen 	<ul style="list-style-type: none"> • ROBM:woningbouwprogramma, bestemmingsplan, milieu, externe veiligheid, vergunningverlening, bouwtoezicht. • CWG: ontsluiting, parkeren, groen/speeltuin, flora en fauna, water, riool. • FZ: grondbeleid, MPG

4.5 Risico's

Hieronder is een beeld gebracht welke risico's te onderkennen zijn en hoe kan daarmee worden omgegaan.

Risico's	Maatregelen
Tijdsrisico's	
1. Grondoverdracht gaat pas plaatsvinden bij 70% verkoop van de dure appartementen	Invloed uit blijven oefenen op de planning
Technische risico's	
2. Verkeersafwikkeling en parkeren	Integraal onderdeel laten zijn van het ontwerp
3. Ontheffingen en compensatie flora en fauna	Vroegtijdig flora en fauna onderzoek laten uitvoeren
4. Watercompensatie	Integraal onderdeel laten zijn van het ontwerp
5. Bodemverontreiniging	Vroegtijdig onderzoek laten uitvoeren
Planologische risico's	
6. Het project betreft een inbrei locatie. Dit impliceert dat zienswijzen te verwachten zijn.	Voldoende draagvlak creëren door zorgvuldig communiceren (toepassen werkwijze STAD Naarden)