

PM01-Project Intake Document

Project Bouwen van flexwoningen aan de Kleingouw te Andijk
Opdrachtgever
Projectleider Frank van der Staay
Onderwerp Project Intake Document (PID)
Documentnr DOC-23-652288
Zaaknummer Z-23-445462
Steller Frank van der Staay
Status
Bijlage
Omschrijving bijlage(n)
Datum 14/03/2023

Projectbeschrijving	Wat is de aanleiding voor het project? De gemeente heeft een grondpositie van 6.480 m ² aan de Kleingouw te Andijk (zie bijlage 1). De ambitie van Het Grootslag is om minimaal 15 tot maximaal 30 flexwoningen te plaatsen op de locatie.
	Wat is de kern van de vraag/probleem? (Wat is het probleem, waarom is het een probleem, voor wie is het een probleem, wanneer is het een probleem, wat zou er gebeuren als je niets doet) Er is een grote vraag naar woningen. Het college de wens heeft flexwoningen te realiseren.
	Wat is het doel van het project? Realisatie van flexwoningen op de gemeentelijke grond tussen Kleingouw 71 en Kleingouw 82 te Andijk.
	Voor wie doen we het project? (klant) Woningzoekenden. Het gaat dan om woningzoekenden met een gering inkomen.
	Wat willen we met het project bereiken? (effecten) 1. Het terugdringen van het woningtekort door de realisatie van flexwoningen in Andijk (kwantitatieve opgave); 2. Het realiseren van een betaalbare woningen en een aantrekkelijk woonmilieu dat aansluit op de vraag van woningzoekenden (kwalitatieve opgave); 3. Het te ontwikkelen project is duurzaam en energieneutraal; 4. Productie van flexwoningen door WerkSaam Westfriesland.

	Wat gaan we doen? (hoofdactiviteiten project) Plan ontwikkelen voor flexwoningen aan de Kleingouw te Andijk. Als het plan haalbaar blijkt wordt een Projectopdracht opgesteld. In de op te stellen projectopdracht worden aspecten met betrekking tot financiën, de verdere afspraken met Het Grootslag, de ruimtelijke procedure en de P&C uitgewerkt.
	Wanneer zijn de opdrachtgever en klant tevreden? (beschrijf de resultaten/producten) Wanneer het plan ruimtelijk en financieel haalbaar is en er politiek, bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor het plan is.
	Wat is in het verleden al geprobeerd? In de gemeente Medemblik zijn er tot op heden geen flexwoningen gerealiseerd.
	Welke oplossingen en ideeën zijn er al? N.v.t.
	In welke beleidsfase bevindt zich dit project? ○ Agendavorming ● Beleidsvoorbereiding ● Voorbereiding tot besluitvorming ○ Uitvoering ○ Evaluatie
Kaders en randvoorwaarden	Binnen welk beleid en kaders moet het vraagstuk worden opgelost Binnen het woonakkoord, het “Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 202” en overige wet- en regelgeving.
	Welk relevant beleid/kaders/randvoorwaarden is (nog) <u>niet</u> beschikbaar/ingevuld Dat moet de planvorming uitwijzen.
	Is er bereidheid, commitment en ruimte op ● Politiek niveau ● Bestuurlijk niveau ● Ambtelijk niveau Op alle niveaus is er bereidheid, commitment en ruimte voor het project.
Raakvlakken	Zijn er raakvlakken met andere programma’s of projecten? Hoe raken ze elkaar? ● Het plan past binnen de woningbouwopgave. ● Er wordt gewerkt aan een plan voor de herinrichting van de Kleingouw. Civiël is daarom nauw betrokken bij het onderzoek naar de haalbaarheid en de eventuele uitvoering van het project.
	Zijn er gevolgen voor de beheerorganisatie/de lijnorganisatie na uitvoering van het project? Nee.

Tijd	Wanneer moet het project uitgevoerd worden/gerealiseerd zijn? In 2023-2024. Het is de intentie is dat de flexwoningen voor 10 tot 15 jaar op deze locatie blijven staan.
Organisatie & Informatie	Wat is de samenstelling van de projectgroep? PPMB, Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondzaken Met wie gaan we het project aanpakken? (Welke partijen moeten bij het project worden betrokken om het te kunnen realiseren) - Het Grootslag als ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente. Het Grootslag heeft momenteel 15 flexwoningen in bezit die gebouwd zijn door Clean2Anywhere (zie bijlage 2). - Verdere stakeholders zijn omwonenden en M.T. Vastgoed B.V.. M.T. Vastgoed B.V. heeft akkergrond en een pad daarnaar toe in bezit. Zie tekening onder.  - De locatie wordt momenteel verpacht tot 1 oktober 2023. Het is mogelijk de pachtovereenkomst met een opzegtermijn van 2 maanden op te zeggen. Welke partijen worden geraakt door de uitkomsten van dit project? Woningzoekenden en de omgeving.

Geld en middelen	Welke middelen zijn voor het project beschikbaar? (kosten/dekking) De locatie maakt onderdeel uit van twee locaties: • Locatie 1 nabij Kleingouw 147 te Andijk (Sectie K 1319) groot 6.017 m2 • Locatie 2 tussen Kleingouw 71 en 84 te Andijk (Sectie K 3208, Sectie K 155en Sectie K 153) groot 6.480 m2 Het onderhavig project heeft betrekking op locatie 2. De locatie maakt onderdeel uit van grondexploitatie De Linten. Het Grootslag krijgt de gronden in erfpacht en betaalt daar een vergoeding voor. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een opbrengst uit grondverkoop. Wanneer op de locatie tijdelijke flexwoningen komen, heeft dat effect op het grondexploitatiesaldo. Bij het uitvoeringsbesluit zullen de gevolgen van flexwoningen worden verwerkt in de grondexploitatie en aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. De gemeentelijke kosten waaronder inzet medewerkers voor de onderzoeksfase worden ten laste gebracht van deze grondexploitatie. Woningbouw heeft geen voorziening om de kosten van de onderzoeksfase uit te dekken. Het is oneigenlijk gebruik van de grondexploitatie om deze kosten daarop te laten landen. Met Het Grootslag worden nadere afspraken gemaakt over de prijs, het bouw- en woonrijp maken van de gronden en het na gebruik opleveren van de locatie in de zelfde staat zoals de gemeente dat geleverd heeft aan Het Grootslag.
Risico's	Welke risico's zijn er? • Ontbreken van draagvlak onder omwonenden. • Extra werkzaamheden voor de gemeente als bewoners bezwaar indienen tegen de procedure.
	Welke belemmeringen zijn er? De kavel is beperkt beschikbaar i.v.m. de aanwezig van een persleiding onder de kavel. Tevens loopt er door de kavel een pad, dat in particulier bezit is, naar landbouwgrond. Dit pad moet toegankelijk blijven.
Participatie	Op welk niveau van (burger)participatie wordt ingezet? ○ Informeren • Raadplegen ○ Adviseren ○ Coproduceren ○ (Mee)beslissen ○ Zelfbeheer

Bijlage 1

De locatie

Tussen Kleingouw 71 en Kleingouw 84 te Andijk
Oppervlak gemeentegrond: ca. 5.583m²

Kadastrale kaart van de locatie



Luchtfoto van de locatie



Bijlage 2

Clean2Anywhere Tiny Houses

De Tiny Houses zijn gemaakt zodat ze makkelijk te demonteren zijn en dat het bouw materiaal voor de eeuwigheid kunnen hergebruikt kan worden. Muren worden niet verlijmd, maar door gebruik van schroeven en nieten wordt materiaalverlies beperkt.

Per huisje worden alle gebruikte materialen genoteerd in een 'materialenpaspoort' waardoor niet alleen zicht gehouden wordt op welk materiaal erin zit en hoe deze hergebruikt kunnen worden. Maar óók om de ecologische voetafdruk te berekenen: hoe draagt het materiaal bijvoorbeeld bij aan opslag en transport en dus co2-uitstoot? Zo zijn de huisjes niet alleen goed voor materiaal en mens, maar ook voor het milieu.



