

Project	PJ-20000433 1.85 Ontwikkeling en realisatie van 11 woningen in	
Onderwerp	Projectopdracht Hauwert	
Documentnummer	DOC-21-465615	
Zaaknummer	Z-21-177739	
Steller	Mascha Kooren	
Status		
Bijlage	1	
Omschrijving bijlage(n)	concept plan	Opdrachtgever: Daniël v Delden
Datum	17 februari 2022	Projectleider: Frank v/d Staay

Inleiding en geschiedenis

Hauwert B.V. (hierna aangeduid als ontwikkelaar) heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van 11 woningen in Hauwert. De ontwikkelaar heeft het plan besproken met de gemeente. In samenwerking met de gemeente en de ontwikkelaar is het plan door de dorpsraad gepresenteerd aan de inwoners van het dorp. Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk dat de inwoners grote waarde hechten aan de realisatie van woningen in Hauwert. Daarnaast waren er ook bedenkingen bij het plan. Deze hadden met name betrekking op de woningen tegenover het dorpshuis. Na het 1^{ste} participatietraject is het plan aangepast en opnieuw middels een inloopbijeenkomst voorgelegd aan de inwoners. Ook is het plan besproken met de provincie. Het aangepaste plan lijkt op een breed draagvlak (inwoners en provincie) te kunnen rekenen. In bijlage 1 is het concept plan na participatie opgenomen.



Inmiddels is overeenstemming bereikt over een intentieovereenkomst die de samenwerking vastlegt op weg naar een exploitatieovereenkomst en een bestemmingsplan.

Doelstellingen

1. Het terugdringen van het woningen tekort door de realisatie van circa 11 woningen dat daarmee bijdraagt aan woningbouwproductie in Medemblik (de kwantitatieve opgave);
2. Het realiseren van een gedifferentieerd en aantrekkelijk woonmilieu dat aansluit op de vraag, waaronder betaalbaar wonen, van woningzoekenden (de kwalitatieve opgave);
3. Het levert een bijdrage aan langer zelfstandig wonen door de realisatie van een aantal levensloopwoningen;

Project: PJ-20000433 1.85 Ontwikkeling en realisatie van 11 woningen in Hauwert
Onderwerp: Projectopdracht Hauwert

Documentnummer: DOC-21-465615
Zaaknummer: Z-21-177739
Datum: 17 februari 2022

4. Het te ontwikkelen project is duurzaam, energieneutraal, klimaat adaptief en levert een bijdrage aan de leefbaarheid van Hauwert;
5. Het realiseren van een kostendekkend plan voor de gemeente.

Resultaten en afnemers

De resultaten met betrekking tot het project zijn:

Resultaat	Afnehmer
1. Projectopdracht, collegevoorstel en informatienota aan de raad	1. College van B&W
2. Projectplan	2. Gemeente
3. Stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan	3. Gemeente
4. exploitatieovereenkomst m.b.t. de realisatie van het plan	4. College van B&W
5. Bestemmingsplan	5. Gemeenteraad

Projecteffecten

De te verwachte effecten van het project zijn:

1. Het terugdringen van het woningtekort in Hauwert;
2. Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod en aantrekkelijk woonmilieu;
3. Het leveren van een bijdrage aan het verduurzamen, energieneutraal maken van de woningvoorraad;
4. Het verbeteren van de leefbaarheid in Hauwert.

Uitgangspunten

1. Het plan voldoet aan het “Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021”, het “Generiek afwegingskader woningbouw voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kernen” (1) van 2020 en past binnen de het Woonakkoord 2020 - 2025.
2. De (ruimtelijke) kwaliteit van het plan is goed en voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten en voorwaarden waaronder de LIOR;
3. De participatie zal door ontwikkelaar worden ingericht op basis van gemeentelijk beleid;
4. Het plan wordt voor eigen rekening en risico ontwikkeld en gerealiseerd door de ontwikkelaar;
5. Een financieel haalbaar en kostendekkend plan voor de gemeente.

(1) Het generiek afwegingskader woningbouw voor initiatieven wordt bijgesteld zodat het aansluit op het nieuwe Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021.

Randvoorwaarden

- De ontwikkelaar draagt zorg voor de ontwikkeling en realisatie van het plan inclusief alle daarmee samenhangende werkzaamheden en onderzoeken. De rol van de gemeente is beperkt en met name gericht op het toetsen van de plannen en onderzoeken aan het gemeentelijk beleid, wetgeving en de publiekrechtelijke en maatschappelijke taken.

Project: PJ-20000433 1.85 Ontwikkeling en realisatie van 11 woningen in
Hauwert
Onderwerp: Projectopdracht Hauwert

Documentnummer: DOC-21-465615

Zaaknummer: Z-21-177739

Datum: 17 februari 2022

- Het verwerven van voldoende draagvlak, medewerking en daar waar nodig goedkeuring voor het plan bij bewoners, regiogemeenten, provincie en gemeenteraad;
- Voldoende belangstelling vanuit de markt voor de koopwoningen;
- Voldoende capaciteit (menskracht en vakmanschap) binnen de gemeente, benodigd voor een integrale begeleiding (faciliterend grondbeleid) van de ontwikkeling en realisatie van het project.

Projectafbakening

Uitgangspunt is de bouw van circa 11 betaalbare en vrij sector koopwoningen. Binnen het project worden geen huurwoningen gerealiseerd. In onderstaande tekening zijn de twee plangebieden aangegeven waarbinnen het project wordt gerealiseerd.



Financiën

Het plan wordt voor eigen rekening- en risico ontwikkeld en gerealiseerd door de ontwikkelaar. De afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een intentie overeenkomst die de samenwerking definieert op weg naar een exploitatieovereenkomst. In de nog op te stellen exploitatieovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt over verdere uitwerking en realisatie van het project waaronder het kostenverhaal door de gemeente.

Voor het project is een plankostenscan opgesteld. De bijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente is vastgesteld op € 52.000,-- in verband met de door de gemeente te maken kosten. Deze bijdrage is vastgelegd in de intentie overeenkomst.

Vorbereidingskrediet : nee

Toelichting : Bijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente van € 52.000,--

Project: PJ-20000433 1.85 Ontwikkeling en realisatie van 11 woningen in
Hauwert
Onderwerp: Projectopdracht Hauwert

Documentnummer: DOC-21-465615
Zaaknummer: Z-21-177739
Datum: 17 februari 2022

Sprake van subsidies : nee

Toelichting : Niet van toepassing

Dekking : ja

Toelichting : Bijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente is vastgelegd in de intentieovereenkomst.

Raming : ja

Toelichting : Op basis van plankostenscan

Tijd

De te verwachte doorlooptijd van het project en het beoogde moment van oplevering zijn:

Fase	Activiteiten	Resultaten	Tijd
Definitie	Verkenning en definitie	Afsluiten intentieovereenkomst Projectopdracht en projectplan	Gereed Q1 2022
Ontwerp	Planvorming	Beoordelen stedenbouwkundig plan, participatietraject en bestemmingsplan Opstellen en afsluiten exploitatieovereenkomst	Q2 - Q4 2022
Vorbereiding	Engineering	Doorlopen bestemmingsplanprocedure Beoordelen inrichtingsplan Verlenen van vergunningen	Q4 2022
Realisatie	Grondexploitatie en opstalexploitatie	Toezicht op bouw- en woonrijp maken en realisatie 11 woningen	Q3 2023
Beheer	Overdracht aan gemeente	Overdracht openbare ruimte en infrastructuur	Q3 2024

PM01 Projectopdracht

Project: PJ-20000433 1.85 Ontwikkeling en realisatie van 11 woningen in
Hauwert
Onderwerp: Projectopdracht Hauwert

Documentnummer: DOC-21-465615

Zaaknummer: Z-21-177739

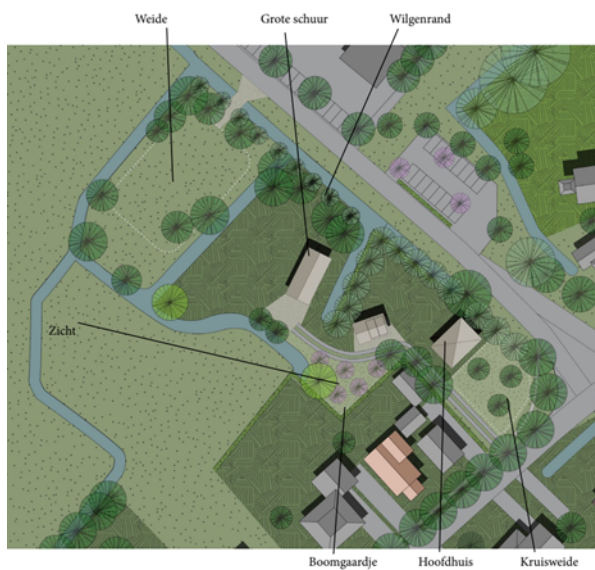
Datum: 17 februari 2022

Bijlage 1 (concept plan voor de twee plangebieden)

Locatie 1

Nieuw Voor- en achtererf

1 hoofdhuis met bijgebouw op voorerf
1 grote schuur op achtererf



PM01 Projectopdracht

Project: PJ-20000433 1.85 Ontwikkeling en realisatie van 11 woningen in Hauwert
Onderwerp: Projectopdracht Hauwert

Documentnummer: DOC-21-465615

Zaaknummer: Z-21-177739

Datum: 17 februari 2022

Locatie 2

Bestaand Voorerf nieuw Achtererf

- 1 groot schuurvolume met veranda aan Tuinstraat
- 2 kleinere volumes op achtererf
- 1 grote kapschuur voor de auto's en bergingen

