

Ontwikkel- en aanbestedingsstrategie Land van Tap

Inleiding

De raad heeft op 8 november 2022 de motie Versnel bouw Land van Tap aangenomen. In deze motie heeft de raad het college opdracht gegeven om: *“onmiddellijk te starten of door te gaan met planvorming rond de bouw en realisatie van woningen op het Land van Tap en de raad uiterlijk in Q2 2023 voor behandeling van de Kadernota 2024 met een raadsmemo te informeren over de voortgang en de noodzakelijke investeringen”*.

Dit project bevindt zich nog in de voorbereidingsfase: planologische procedure, aanbesteding, planuitwerking, vergunningen etc. moeten nog geregeld worden. Deze werkzaamheden kunnen pas starten ná de vaststelling van het uitvoeringsplan en de benodigde financiering door de raad. Om daaropvolgende ontwikkeling te bespoedigen kan een aantal acties gelijktijdig worden doorlopen. In dit memo gaan we hier nader op in.

Planologische procedure

Het uitvoeringsplan gaat uit van een integrale ontwikkeling van het gebied. Een groot deel van het gebied heeft op dit moment geen bestemmingsplan (witte vlek). Verder zijn de huidige garageboxen en is de voormalige woning langs de Rijksweg Zuid nu bestemd. Om de planontwikkeling mogelijk te maken, moet een planologische procedure conform de nieuwe omgevingswet worden gevolgd. Daarnaast moet het perceel met de garageboxen worden verworven. We trachten dit perceel minnelijk dan wel via een onteigening in eigendom te krijgen. Het opstellen en in procedure brengen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (onder de Omgevingswet) kan gelijktijdig lopen met een aanbestedingsprocedure.

Aanbesteding

Een groot deel van het gebied krijgt een openbare bestemming voor parkeren en ontsluiting. Circa 17% van het netto plangebied wordt bebouwd. Daarom lijkt het zinvol de aanbesteding te splitsen in:

1. een aanbesteding voor het bouwrijpmaken van het gehele plangebied en daarna het woonrijpmaken (aanleg) van de openbare ruimte (parkeren en ontsluiting) en
2. de uitgifte van een bouwrijp kavel voor het realiseren van het appartementencomplex. Het bouwprogramma bevat 1/3 sociale huurwoningen. De woningstichting Vivare zal -als toekomstige eigenaar van de sociale huurwoningen- betrokken worden bij de selectiefase en gunningsfase.

Voordeel van bovenstaande werkwijze is dat de gemeente volledige regie behoudt, zoals sturing op planning, kwaliteit, geld en organisatie. Ná vaststelling van het uitvoeringsplan in de raad werken we dit uit in een aanbestedingsleidraad. De aanbestedingsleidraad bevat de regels en eisen voor de aanbesteding en beschrijft hoe wij de markt gaan benaderen en de opdracht gaan gunnen.

In de aanbestedingsleidraad nemen we het volgende mee:

- Er zal gegund worden op prijs en kwaliteit. Voor de kwaliteitseisen gebruiken we het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.
- Onderzocht wordt of het mogelijk is om het gebied (indien nodig) gefaseerd aan te leggen. Ook kijken we of het mogelijk is om tijdens de uitvoering tijdelijk parkeren voor het centrum te faciliteren.
- Tot slot vraagt de gemeente aan uitvoerende partijen om rekening te houden met bestaande woningen rondom het plangebied.

De gunning van de werkzaamheden en uitgifte van het bouwka­vel is afhankelijk van het verloop van de planologische procedure en verwerving.

Planning

De planning van bovenstaande werkzaamheden kan er als volgt uit­zien:

- Ná vaststelling van het uitvoeringsplan en toekenning van de benodigde middelen door uw raad, kan er in 2024 gestart worden met het opstellen van de documenten voor de planologische procedure en de aanbestedingen. Separaat hieraan moeten de werkzaamheden opgestart worden die nodig zijn voor de aanleg van een hemelwaterafvoer (HWA) buiten het plangebied.
- In 2025 volgen de planologische procedure, de aanbestedingsprocedures, de contractvorming met een marktpartij, de bouwplanontwikkeling en de vergunningsaanvragen.
- Als alles voorspoedig verloopt, zou er vanaf 2026 gestart kunnen worden met het bouwrijp maken, de daadwerkelijke bouw en het woonrijp maken. De HWA moet gereed zijn voor de oplevering van het gebied.
- De oplevering van het gebied en het sluiten van de grondexploitatie is in 2028 gepland.