

INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 105-177

Onderwerp : Samenwerkingsovereenkomst definitieve ontwikkeling Galgeriet

Portefeuillehouder : J. Kaars

Contactpersoon : N. van Ginkel

Datum : 20 februari 2018

Kennisnemen van

de overeenkomst tussen de gemeente Waterland met Hoorne, BPD en de BV Galgeriet over samenwerking in het kader van het project Galgeriet, met de volgende bijlagen:

1. Intentieovereenkomst tussen Gemeente Waterland, Hoorne Vastgoed BV en BPD BV
2. Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Waterland en Hoorne Vastgoed inzake definitieve ontwikkeling d.d. 24 november 2017
3. Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Waterland en Hoorne Vastgoed inzake de tijdelijke voorzieningen
4. Projectgebied
5. Stedenbouwkundige verkenning in de vorm van een schetsontwerp van Urhahn
6. Te verwerven bedrijven
7. Deellocaties
8. Onderzoek Ruimtelijke Procedures

Inleiding

Het project Galgeriet is na de presentatie van het advies van de Taskforce en mede als gevolg van het naar voren trekken van functies t.b.v. place-making, te weten een tijdelijke bierbrouwerij annex horecagelegenheid, een tijdelijke supermarkt, een tijdelijke brug en een tijdelijk parkeerterrein, in een stroomversnelling terecht gekomen.

Op 26 juni 2017 is met Hoorne en BPD een intentieovereenkomst gesloten om te verkennen of een samenwerking mogelijk zou zijn.

Op 24 november 2017 is aanvullend een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin het proces van het verkennen van de mogelijkheden is vastgelegd en welke moet uitmonden in een overeenkomst die ziet op realisatie van het project.

Om een overeenkomst te kunnen sluiten die ziet op realisatie van het project is een aantal bouwstenen gedefinieerd om de realisatieovereenkomst te kunnen sluiten. Deze bouwstenen zijn:

1. Een stedenbouwkundig plan op niveau schetsontwerp
2. Een beeldkwaliteitsplan op niveau schetsontwerp
3. Een memo op basis waarvan de publiekrechtelijke procedures in beeld worden gebracht en een keuze kan worden gemaakt voor een type bestemmingsplan.

4. Een besluit over het te realiseren programma in het project, de categorieën woningbouw en andere functies.
5. Een door de marktpartijen op te stellen grondexploitatie, waarbij tevens is afgesproken dat niet alleen de grondexploitatie maar ook de opstalexploitatie in beeld wordt gebracht.

Stedenbouwkundige plan

Het stedenbouwkundig plan op niveau schetsontwerp is als bijlage toegevoegd. Dit schetsontwerp heeft op een aantal onderdelen nog een iets verdere uitwerking alvorens het als voorlopig ontwerp in het College kan worden vastgesteld en kan worden vrijgegeven voor de inspraak.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is op niveau schetsontwerp vrijwel gereed en als bijlage toegevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan heeft nog een paar kleine wijzigingen als gevolg van een nog iets verder uit te werken voorlopig stedenbouwkundig plan.

Publiekrechtelijke procedures

Er is door de marktpartijen een opdracht gegeven aan een extern bureau, waarin de publiekrechtelijke procedures staan omschreven, welke nodig zijn om te komen tot bestemmingswijziging van het project. Op basis van dit memo is in de overeenkomst een aantal passages opgenomen met betrekking tot de wenselijke ruimtelijke procedures. Dit onderzoek door een extern bureau is als bijlage toegevoegd.

Programma

In de overeenkomst is opgenomen hoe het te realiseren programma is gedefinieerd. Het te realiseren programma sluit volledig aan bij de uitgangspunten van de nota grondbeleid en is op onderdelen nader gepreciseerd.

Grondexploitatie

De grondexploitatie die door de marktpartijen is opgesteld bleek een aantal onzekerheden in zich te hebben. Daarom is door de marktpartijen nog geen definitieve door hen onderbouwde grondexploitatie overlegd, die als basis kan dienen voor financiële afspraken over het gehele project. Deze onzekerheden zijn onder andere de volgende:

- In het stedenbouwkundig plan gaan we voornamelijk uit van demping van een stukje water teneinde een goede afronding van het project te kunnen vinden. Deze demping wordt gerealiseerd met een tweelaagse parkeervoorziening, waardoor het parkeren in het project ondergronds en op andere plaatsen half ondergronds kan worden opgelost. Indien deze demping niet kan doorgaan, betekent dat een plaanpassing waarvoor de getalsmatige onderbouwing op dit moment niet is vast te stellen.
- De kosten van grondverwerving van de nog aanwezige eigendommen in het gebied zijn onvoldoende zeker.
- En een aantal kleinere onzekerheden die gezien de aard van de gesprekken zullen worden opgelost.
- Over de kosten van het bouw- en woonrijp maken, alsmede over de mogelijke opbrengstpotenties van de te realiseren bebouwing zijn geen grote verschillen te constateren.

Overeenkomst

Op basis van deze bouwstenen is overeenstemming bereikt met Hoorne en BPD die hiervoor een project-BV hebben opgericht, de BV Galgeriet.

In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente en de marktpartijen in goede samenwerking het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zullen brengen naar een niveau Voorlopig Ontwerp dat ter goedkeuring aan het college zal worden voorgelegd.

Bovendien zullen partijen zich inspannen om afspraken te maken over de grondexploitatie, als deze beter kan worden uitgewerkt na het duidelijk worden van een aantal onzekerheden, en waarbij dan tevens afspraken kunnen worden gemaakt over wie de grondexploitatie voert en wie deze financiert.

In de overeenkomst is opgenomen dat het te realiseren programma bestaat uit minimaal 600 woningen, waarvan 30% sociale woningen conform nota grondbeleid. De definitie van deze sociale woningen is conform uitgangspunten van de nota grondbeleid.

Los daarvan hebben partijen toegezegd zich in te spannen ook een 30-tal zeer kleine woningen, studio's, te realiseren met een gbo van 35 m2, als daar voldoende vraag naar blijkt te zijn. Deze woningen tellen niet mee in het totaal aantal sociaal, maar zijn wel sociaal.

In de overeenkomst is ook opgenomen dat 10% sociaal plus wordt gerealiseerd, binnen de definitie van de nota grondbeleid.

De overige woningen zijn globaal verdeeld over de volgende categorieën:

30% middenklasse met stichtingskosten van tussen de € 336.000 en de € 518.400;

30% dure klasse met stichtingskosten van € 560.000 tot € 743.900.

In de later af te sluiten fasedocumenten worden hier definitieve afspraken over gemaakt.

In de overeenkomst is tevens vastgelegd dat het project in een zestal fasen is onderverdeeld. Voor deze fasen heeft de gemeente toegezegd dat de marktpartijen als samenwerkingspartners deze gronden van de gemeente te koop krijgen aangeboden op het moment dat het stedenbouwkundige plan voldoende duidelijk is en de uitvoering van dat deel van het project in beeld is. Indien er na de aanbidding niet binnen zes weken overeenstemming is over de faseovereenkomst is de gemeente ook vrij derden te benaderen.

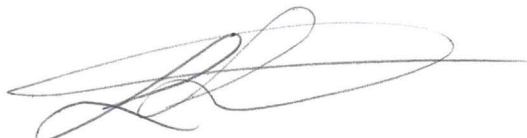
In de faseovereenkomst zijn onder andere afspraken te maken over:

- Het te realiseren programma, waardoor spreiding van een gevarieerd programma over het project eenvoudiger wordt;
- De grondprijs mede afhankelijk van dat te realiseren programma;
- De eventueel nog te verwerven gronden;
- Termijnen en fasering;
- Afspraken over de realisering deel openbaar gebied in de locatie op basis van uitgangspunten Inrichtingsplan;
- Stedenbouwkundige uitwerking en Beeldkwaliteitsplan op basis van het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan voor het project voor die specifiek fase;
- Eventueel bijkomende voorwaarden.

In de overeenkomst is opgenomen dat de communicatie met de bevolking en de bedrijven van groot belang is. Daarover zijn, naast de reguliere inspraak die zal volgen op de producten die zijn benoemd in het kader van het project, ook aanvullende afspraken gemaakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,


b/-
mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur


L.M.B.C. Wagenaar-Kroon
burgemeester

Bijlagen (105-178):

1. Intentieovereenkomst tussen Gemeente Waterland, Hoorne Vastgoed BV en BPD BV
2. Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Waterland en Hoorne Vastgoed inzake definitieve ontwikkeling d.d. 24 november 2017
3. Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Waterland en Hoorne Vastgoed inzake de tijdelijke voorzieningen
4. Projectgebied
5. Stedenbouwkundige verkenning in de vorm van een schetsontwerp van Urhahn
6. Te verwerven bedrijven
7. Deellocaties
8. Onderzoek Ruimtelijke Procedures