

BIJLAGE 1: Projectomschrijvingen

Zuiderloo

Besluitvorming

- Oktober 2011 overeenkomst getekend met Kennemer Wonen voor de realisatie van 170 woningen in UWP 1 en 2. November 2011 overdracht woningen aan BPD,
- Juni 2012 samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Timpaan,
- Bestemmingsplan deels onherroepelijk in oktober 2016, deels vernietigd. Als gevolg hiervan is het exploitatieplan in zijn geheel vernietigd,
- Vaststelling nieuw exploitatieplan februari 2018 door de raad, hiertegen is beroep aangetekend. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op basis daarvan een tussenuitspraak gedaan met gelegenheid tot oplossen van het geschil via de zogenaamde 'bestuurlijke lus'. Nieuw raadsbesluit is genomen op 9 december 2019. Definitieve uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt medio april 2020 verwacht.

Plangebied

Onderstaand kaartje laat het plangebied van Zuiderloo zien. Het project Zuiderloo maakt de realisatie van maximaal 550 woningen mogelijk. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Heiloo. De woningbouwlocatie heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 45 hectare en wordt globaal begrensd door de Zevenhuizerlaan, de Kennemerstraatweg, de Vennewatersweg en de Westerweg.

Het project Zuiderloo is een zogenaamde gemengde ontwikkeling, waarin zowel actief grondbeleid wordt gevoerd als faciliterend grondbeleid. Zuiderloo wordt grotendeels ontwikkeld in samenwerking met Timpaan en BPD Ontwikkeling. Daarnaast zijn er diverse kleinere bouwinitiatieven van ontwikkelaars en particulieren. De ontwikkeling van Zuiderloo is dan ook opgeknipt in een drietal deelprojecten:

1. Timpaan (bouwgrond in exploitatie)
2. BPD Ontwikkeling B.V./Kennemer Wonen (bouwgrond in exploitatie)
3. Overige initiatiefnemers (kostenverhaal) en uitgifte overige gronden Gemeente.

Deze deelprojecten worden afzonderlijk geraamd en geadministreerd. Voor de presentatie van grondexploitatie Zuiderloo worden de afzonderlijke deelgrondexploitaties samengevoegd tot één grondexploitatie Zuiderloo. Zo blijft het mogelijk de deelprojecten afzonderlijk te monitoren en kan op eenvoudige wijze een financieel totaalbeeld worden gegeven van Zuiderloo.

Programma

Het vastgestelde bestemmingsplan gaat uit van ca. 550 woningen in Zuiderloo. Het programma, zoals dat tot op heden bekend is, is opgenomen in onderstaande tabel.

Programma	Categorie 1/2		Categorie 3		Categorie 4		Totaal
	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage	
Timpaan	87	30%	116	40%	87	30%	290
BPD	71	42%	54	32%	44	26%	169
Initiatiefnemers	37	40%	26	30%	26	30%	89
Boskavels		0%		0%	2	100%	2
Totaal	195	35%	196	36%	159	29%	550

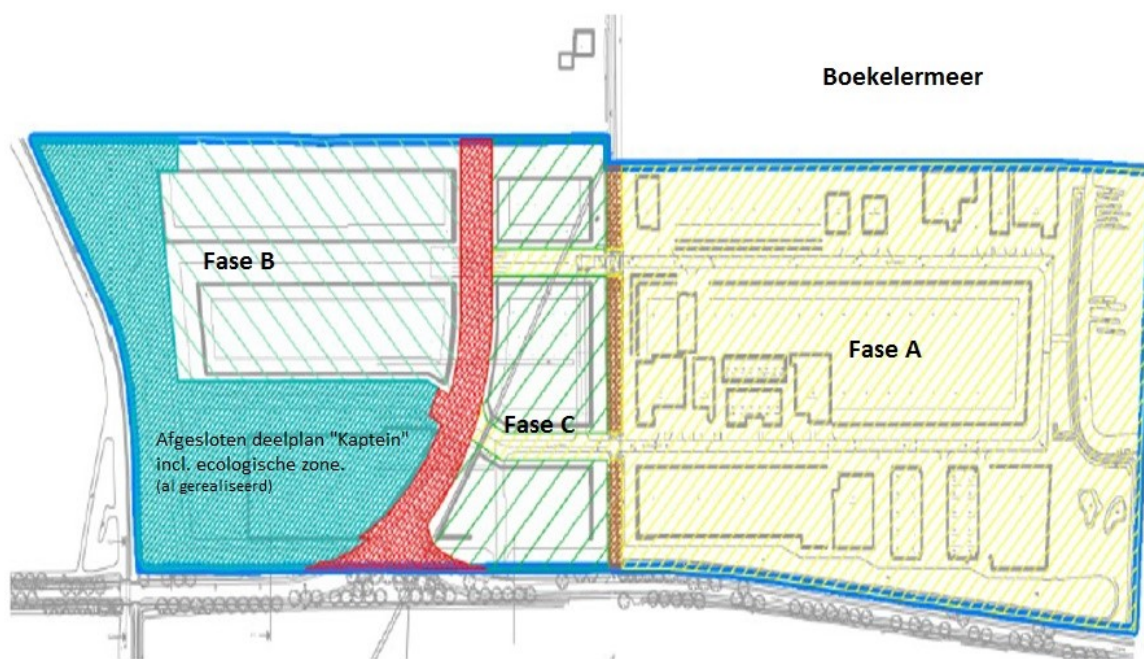
Boekelermeer

Besluitvorming

- In 2013 heeft de raad de grondexploitatie Boekelermeer Fase A vastgesteld.
- In 2014 heeft voor de verkoop aan de firma Kaptein de vaststelling plaatsgevonden van de grondexploitatie Boekelermeer Kaptein
- Per 31-12-2016 is het deelplan van Boekelermeer Kaptein weer afgesloten.
- In 2018 is Boekelermeer Fase B vastgesteld.

Plangebied

Onderstaand kaartje laat het plangebied van Boekelermeer zien. Geel gearceerd geeft Boekelermeer Fase A aan, rechts van de rode weg in het wit geeft Fase C aan en links van de rode weg is het deelgebied van Fase B, met in het blauw de afgesloten grondexploitatie “Kaptein” incl. de ecologische zone.



Voor het project Boekelermeer is gekozen om actief grondbeleid te voeren met de daarbij behorende financiële risico's voor de gemeente. In samenhang met de begroting is in 2019 het Meerjarenperspectief Grondexploitaties vastgesteld

Fase A is ongeveer 14 ha groot en bevat bijna 7,6 ha aan uitgeefbare kavels. In 2019 is binnen fase A 13.386 m² verkocht. In totaal is binnen Fase A 6,0 hectare verkocht. 0,4 hectare is in onderhandeling. Hiermee is circa 80% van de grond in Fase A verkocht. De civieltechnische werkzaamheden zijn verricht en het gehele terrein is bouw- en woonrijp. Hooguit vinden er nog beperkte werkzaamheden plaats rondom de kaveluitgifte (o.a. aansluiten in-/uitritten op het openbare gebied en plaatsen verlichtingsmasten). In de komende jaren staat in Boekelermeer fase A de uitgifte centraal.

Fase B is ongeveer 8 hectare groot en bevat ongeveer 5,1 ha. aan uitgeefbare kavels waarvan 1,6 ha al is verkocht. Resteert aan nog uit te geven gronden 3,4 ha. Met Kaptein vinden gesprekken plaats over de verkoop van 1,2 hectare grond. Voor Fase B geldt dat de openbare ruimte grotendeels nog moet worden aangelegd, de gronden zijn zo goed als bouwrijp.

Fase C is ongeveer 3,5 hectare groot en bevat 2,1 hectare aan uitgeefbare gronden. Op dit moment is er weinig interesse voor Fase C. Zodra eventuele onderhandelingen voor Fase C concreter zijn dan komt er een raadsvoorstel over de ruimtelijke opzet en activering van de gronden. De gronden in fase C zijn bouwrijp en de wegen zijn aangelegd t.b.v. Fase A.

Planning

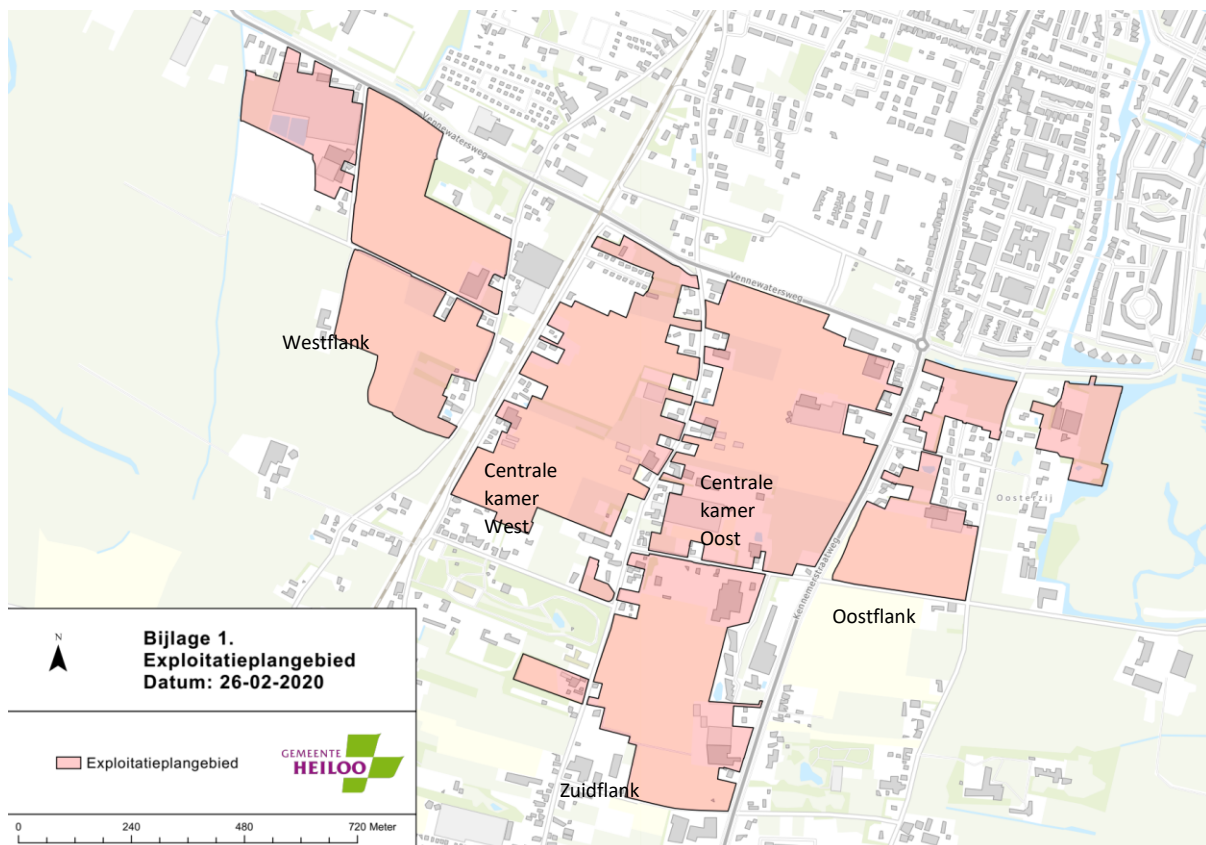
De verwachting is dat er de komende jaren, mede door de verder aantrekkende economie, sprake zal zijn van een lichte groei in het aantal te verkopen m². Als deze trend doorzet en binnen 7 jaar tijd alle kavels kunnen worden verkocht dan kan het project in 2026 met een positief saldo worden afgesloten. Het uiteindelijke financiële resultaat is afhankelijk van doorlooptijd, verkoopprijzen en nog te maken kosten.

De focus ligt erop om fase A verder in te vullen met kleinere bedrijven, fase B met grotere bedrijven en voor fase C afhankelijk van interesse vanuit de markt verder vorm te geven.

Zandzoom

Plangebied

In de Kadernota is het ontwikkelgebied Zandzoom aangegeven. Na vaststelling van de Kadernota is, in overleg met de eigenaren aan de Tafel van Zandzoom, de begrenzing van het plangebied verder aangescherpt. Dit heeft geresulteerd in een plangebied zoals opgenomen in het ontwerp bestemmings- en exploitatieplan. Vervolgens is op het ontwerp-bestemmings- en exploitatieplan een aantal zienswijzen ingediend die hebben geleid tot toevoeging van een aantal percelen aan het plangebied. Onderstaande tekening geeft de actuele situatie weer ten aanzien van het ontwikkelgebied Zandzoom, rekening houdend met de, op grond van de zienswijzen, toegevoegde percelen.



Bij de Kadernota heeft een financiële haalbaarheidsanalyse plaatsgevonden op basis van het toenmalige ontwikkelgebied van circa 80 hectare en uitgaande van 1.100 woningen zoals ook in de Kadernota opgenomen. Dit resulteerde destijds in een financieel haalbaar plan en daarmee voldoende basis om de volgende fase in te gaan. Met de vaststelling van de Kadernota is een motie aangenomen welke ingaat op wenselijke bedrijfsverplaatsingen. Hierdoor zijn nog eens 50 woningen aan het plan toegevoegd om dit mogelijk te maken.

In het MPG 2018 is reeds benoemd dat er ten opzichte van de doorrekening bij de Kadernota Zandzoom een aantal kostenposten zijn toegenomen, zoals de inbrengwaarde van gronden. Dit heeft er toe geleid dat, om te komen tot een financieel haalbaar plan, het woningaantal in totaliteit is opgehoogd naar 1.265 nieuw toe te voegen woningen.

Met de Tafel van Zandzoom zijn daarom afspraken gemaakt uitgaande van de ontwikkeling van 1.265 nieuwe woningen. Echter zoals eerder gemeld zijn op basis van ingediende zienswijzen een aantal percelen toegevoegd aan het plangebied. Dit heeft ertoe geleid dat aanvullend ook 15 woningen zijn toegevoegd aan het plangebied. Het totaal aantal nieuwe, toe te voegen, woningen bedraagt daarmee 1.280.

Rol gemeente

De gemeente is één van de grondeigenaren in het gebied. De gemeente heeft besloten om de eigen gronden niet actief zelf te gaan ontwikkelen. Daarom heeft de gemeente in 2019 met ontwikkelende partijen onderhandelingen gevoerd over de verkoop van de gemeentelijke gronden. Daarover is overeenstemming bereikt en dit is vastgelegd in een aantal grondverkoopovereenkomsten. De gronden zullen naar verwachting in 2020 daadwerkelijk geleverd worden aan de kopende partij.

Met de verkoop van de eigen gronden heeft de gemeente in het project Zandzoom alleen nog een faciliterende rol. Van de kosten die daarmee samenhangen is inmiddels een aanzienlijk deel gemaakt. Met de ondertekening van de anterieure overeenkomsten is het proces met de Tafel van Zandzoom nagenoeg beëindigd. Bestemmings- en exploitatieplan zijn in maart vastgesteld door de Raad. De resterende periode zal de rol van de gemeente vooral toezien op de integrale toetsing van de verkavelingsplannen aan de gestelde kaders alsmede het toezien op de aanleg van de openbare ruimte in het plangebied. De gemeentelijke kosten, zowel de reeds gemaakte als de nog te maken kosten, worden gedekt vanuit de exploitatiebijdragen op grond van de anterieure overeenkomsten. Voor de gronden waarvoor geen anterieure overeenkomst is gesloten worden de kosten verhaald op grond van het exploitatieplan.

Planning

In onderstaand schema is de huidige planning voor 2020 van Zandzoom opgenomen.

planning Zandzoom	2020			
	Q1	Q2	Q3	Q4
Vaststelling bestemmings- en exploitatieplan				
Onherroepelijk*				
Vaststelling eerste verkavelingsplan				
Eerste omgevingsvergunningen en start bouwrijp maken				

* Afhankelijk van bezwaar- en beroepsprocedures