

t.b.v. informatie naar college en raad over stand van zaken projecten

Inleiding

De coronacrisis veroorzaakt veel ellende. Met name voor de mensen die er rechtsreeks door getroffen worden. We staan daar elke dag bij stil. Tegelijk raakt het alle delen in de maatschappij en uiteraard ook de projecten waaronder het Galgeriet.

Belangrijkste probleem dat we op dit moment ervaren is dat overleg via Microsoft Teams gaat, hetgeen wel een oplossing geeft maar toch even wennen is voor iedereen. En voordat dat net zo effectief gaat als elkaar fysiek ontmoeten duurt nog wel even. We missen het even tussendoor korte overlegjes hebben. Daarmee hebben we veel vaart in het project weten te houden.

Even terugkoppelen met de bestuurder gaat nog wel, maar College en Raad zitten nu op grotere afstand waardoor het even klankborden, een informele raad, ingewikkeld is geworden. Dat betekent dat het projectteam een grotere verantwoordelijkheid voelt de zaak ook echt aan de gang te houden.

Zelf ervaar ik een grote betrokkenheid en een grote saamhorigheid in het team om dit toch goed te blijven sturen en met zijn allen resultaat te boeken.

Dat de stukken nu in de cloud bereikbaar zijn is een erg goed besluit geweest wat nu erg helpt. Tegelijk zou Microsoft Teams beter kunnen worden ingezet door meer ondersteuning te bieden hoe we dat echt goed (nog beter) aan het werk krijgen. We zien dat partijen in de markt als bijvoorbeeld onze stedenbouwkundige meer met dat programma kan als wij. Dat kan te maken hebben met de bevoegdheden die we hebben, dus de omvang van de licentie, maar ook met dat we het nog niet voldoende onder de knie hebben. Leerpunt.

Wat speelt er nu in het project?

De marktpartijen

Ook de marktpartijen zijn zeer betrokken en willen resultaat. Maar er zijn natuurlijk ook grote hobbels.

Conclusie is dat de keuze om BPD te verbinden aan Hoorne voor het project op aangeven van de Gemeente het risicoprofiel van de ontwikkeling positief beïnvloedt en dat daarmee een zeer goede keuze is gemaakt. Daarnaast blijft het onderhandelingsresultaat overeind.

De werkgroepen

We zijn erg blij met de vormgeving van de diverse werkgroepen, want dat werkt. Het project is in onderdelen geknipt waardoor zeker nu de voortgang er goed in blijft, omdat kleinere teams met uitwerking bezig zijn en dat gaat heel erg goed.

- Het kwaliteitsteam

Het structuurplan voor fase 1 is al in het Kwaliteitsteam besproken. Meerdere keren en wordt nu uitgewerkt naar een DO. Dat structuurplan geeft de bouwmassa van de parkeergarage en de woningen erop weer. Als dit structuurplan is goedgekeurd gaan de architecten aan het werk om daarbij gevels en andere onderdelen te ontwerpen. We zitten nog op schema volgens planning, maar het kraakt en piept wel een beetje.

Voor fase 2 is een eerste schets in het kwaliteitsplan geweest om te beoordelen of de meters programma daar goed in passen. Als daar over een besluit wordt genomen, verwachten we voor de zomer, kan hier ook het structuurplan voor gemaakt worden. Dit deel loopt iets voor op de planning.

Fase 3 de appartemententoren zal een architectenprijsvraag worden. Deze vraag is in concept gereed, opgesteld door het Kwaliteitsteam en ligt nu ter beoordeling bij de marktpartijen. Die nemen deze maand een besluit. Daarna komt dat stuk in het College en ter kennisname ook naar de raad. Verwachten we voor de zomer in de raad te hebben. Dit deel loopt ook iets voor op planning.

- Werkgroep parkeergarages

Deze wordt door de marktpartijen getrokken. Er is wel deelname vanuit de Gemeente. De opdracht is: Bedenk een manier van exploitatie voor de parkeergarages waardoor ze niet alleen voor de woningen bedoeld zijn maar ook voor algemeen gebruik. We willen op termijn geen grote leegstaande parkeergarages hebben.

- **Omgevingstafel**
De werkgroep Omgevingstafel is druk om de plannen te beoordelen op de eisen die door middel van de vergunning gesteld worden. We draaien hier het proces om. Dus niet eerst aanvraag indienen en dan beoordelen, maar advies meegeven waar de vergunning aan moet voldoen, zodat als deze ingediend wordt deze ook zo goed als het kan, voldoet aan de eisen. Dit is een hele klus omdat niet alleen de Gemeente deelneemt aan de omgevingstafel maar ook de ketenpartners als Omgevingsdienst, Veiligheidsregio, NNHK en dergelijke. Het in contact komen met deze externen geeft veel werk omdat niet iedereen zo doorwerkt als wij. Bovendien geeft het voor partijen extra werkdruk omdat de werkzaamheden van toetsing pas veel later zouden plaatsvinden en nu naar voren worden gehaald.
De Omgevingstafel heeft recent een stuk geproduceerd voor de marktpartijen waarin wordt aangegeven waarop moet worden gelet in het kader van het bestemmingsplan. Alle eisen die het bestemmingsplan stelt ten aanzien van de Omgevingsvergunning staan er als het goed is in.
Daarnaast heeft de omgevingstafel een vergunningenscan laten opstellen, zodat we precies weten welke vergunningen allemaal aan de orde zijn.
- **Werkgroep openbare omgeving**
Dit is een belangrijk onderdeel van het project, waar met name de marktpartijen aan zet zijn. De planning is doorgenomen en daar komen de werkzaamheden uit die moeten worden verricht. Planning van de sloop, van het saneren, het aanbrengen van voorbelasting, het verwijderen van de voorbelasting, het slaan van damwanden, de riolering aanleggen, de kabels en leidingen eruit halen en omleggen waar nodig, de leidingen van de TEO aanbrengen, de bouwwegen maken, de eerste bouwdelen van de parkeergarage maken en daarna de nutsvoorzieningen aanbrengen. Zo maar een greep.
Daarnaast is deze werkgroep bezig om de openbare omgeving uit te werken in een Definitief Ontwerp van de buitenruimte, met de uitstraling die we graag willen. Die ligt ook grotendeels vast in het beeldkwaliteitsplan. Dit deel wordt met name door de Gemeente getrokken.
Daarnaast is deze werkgroep bezig met het voorbereiden van de aanbesteding van het werk. We zijn verplicht deze werken ofwel zelf aan te besteden ofwel deze verplichting door te leggen naar de marktpartijen op ons aangeven. Wij maken de documenten voor de aanbesteding. Marktpartijen dragen de kosten voor de aanleg.
- **Werkgroep Financiën**
Deze interne werkgroep houdt de controle over de gemeentelijke financiën van het project. We proberen vanuit deze werkgroep de koppeling met de gemeentelijke administratie vorm te geven, dat voldaan wordt aan de BBV, dat de wijze waarop boekingen plaatsvinden ook passen bij de wijze waarop we de financiële structuur van het project willen vormgeven. De vragen die de accountant over het project heeft gesteld worden vanuit deze werkgroep begeleid. En de kwartaalrapportage, het dashboard, wordt vanuit deze werkgroep geregeld. Recent is veel werk verricht om een goede koppeling met de jaarrekening van de Gemeente te verkrijgen. Actiepunten nu zijn een goede verplichtingenadministratie op te zetten en de kostenplaatsen in de administratie goed georganiseerd te krijgen.
- **Werkgroep Aquathermie**
De werkgroep is bezig met het tot stand doen komen van de TEO. De verwarming door middel van warmte uit de Gouwzee. Hier is de aanbestedingsleidraad in concept gereed en ligt ter beoordeling bij de marktpartijen. Daarnaast vindt er op dit moment een soort markttoetsing plaats waarbij we met een aantal partijen verkennen of de vraag die we stellen ook gaat werken in de markt. De aanbestedingsleidraad komt ook aan de orde in uw raad. Uitgangspunt bij de aanbesteding is dat we een aantal partijen selecteren en deze een business-case laten opstellen. Daarna gaan we in gesprek om te kijken hoe we bij elkaar komen. Daarbij gaan we uit van de oprichting van een BV (Esco) die de installatie in eigendom krijgt, de hele exploitatie daarvan doet, waarbij de Gemeente en minderheidsaandeel krijgt. Op termijn kan dit minderheidsaandeel omgezet worden naar volledig eigenaarschap van de Gemeente. Dat is dan geen verplichting maar een recht.
Ook wordt op dit moment onderzocht of de wijk Markgouw ook kan worden aangesloten op deze TEO. Daartoe is een intentieovereenkomst gesloten met de betrokken corporaties. Doel is dat we een zo goed mogelijke TEO krijgen die optimaal werkt. Waarbij we als Gemeente geen tot zeer weinig risico lopen. Waarbij de vermogenswaarde die gaat ontstaan in de TEO als die eenmaal draait en een echte waarde krijgt, deze in de Gemeente aanwezig blijft. Bijvoorbeeld voor investeringen in duurzaamheid van andere delen van de Gemeente.

Naast alle bovengenoemde werkzaamheden gaat het proces aan de kant van de Gemeente ook gewoon door.

Verwerving percelen

Veel aandacht wordt gegeven aan de verwerving van de laatste percelen. Dat gaat niet altijd gemakkelijk en dat is niet ongebruikelijk. Iedereen heeft daarbij eigen belangen en de laatste verkopers zijn meestal het moeilijkste. Er ligt een procedurevoorstel onteigening voor bij uw raad. Uitgangspunt tot nu toe is geweest dat alle eigenaren een aanbieding krijgen van de Gemeente op basis van een volledige schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet. Daarbij wordt naast de waarde ook de schade van verplaatsing van het bedrijf vergoed. Over de hoogte van deze schade kan discussie ontstaan en dat is ook de reden dat we het taxeren van deze percelen hebben opgedragen aan een rentmeester van Antea, die hier veel ervaring mee heeft.

Indien het besluit voor verzoek aan de Kroon tot onteigening is genomen door de raad, duurt het meestal tussen de drie en negen maanden voordat dat KB, Koninklijk Besluit, is afgegeven, inclusief de bezwaretermijn die daarbinnen nog zit. Als dat KB er is, kunnen we als Gemeente dagvaarden voor de rechtbank. Dat leidt tot een uitspraak van de rechtbank waarbij onteigening wordt uitgesproken. Vervolgens zal de eigendom binnen een week of drie worden overgeschreven op de Gemeente en moet het perceel door de eigenaar worden ontruimd. Als er onenigheid blijft over de hoogte van de schadeloosstelling, mag daarover verder geprocedeerd worden maar staat dat de overgang van de eigendom niet in de weg.

Het door de rechtbank laten vaststellen van de schadeloosstelling ex art. 40 Onteigeningswet heeft als voordeel dat de schadeloosstelling eerlijk en transparant wordt vastgesteld.

De procedure zal dus ongeveer een jaar duren en dat is te overzien in het project.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan is in uw raad vastgesteld. Daartegen is 1 beroepsschrift ingediend. Dat is voor een dermate complex project erg weinig. De zitting voor de Raad van State staat voor 11 mei op de rol.

Derden in het plan

We zijn in gesprek over een intentieovereenkomst met Philadelphia over een locatie in fase 1 van het project waarbij Philadelphia 24 appartementen zal huren of kopen.

Er zijn drie instellingen kinderdagverblijf die zich zullen presenteren. Door de coronacrisis laat dit even iets langer op zich wachten.

We zijn in gesprek met een stichting in oprichting, Boeglijn, die een voorziening voor 18 jongeren uit Waterland met een beperking wil realiseren in het plangebied. We faciliteren dat waar mogelijk. We zijn in gesprek met een tweetal bedrijven op het bedrijventerrein om die te verplaatsen binnen het projectgebied.

Er wordt een oplossing gevonden voor de verplaatsing van muziekvereniging Olympia Con Brio, maar dat is nog niet concreet. De verplaatsing van de Bierderij is ook in voorbereiding. Verder wordt de lokale horeca uitgenodigd voor een toelichting op het plan, zodat zij op basis hiervan hun eventuele interesse in vestiging binnen het plan kenbaar kunnen maken. Dit is in een eerder fase van het project ook gedaan. Maar het is goed dit te herhalen.

Planning

Er spelen een aantal zaken door elkaar heen in de planning.

Er zijn heel veel uitdagingen, het project is echt erg ingewikkeld, en dat wordt niet minder door deze crisis. Tegelijk hebben we het goed onder controle. De planning kan worden gehaald, maar er zitten wat financiële risico's in de planning, zoals toegelicht. Wellicht zal er een aanpassing van de afspraken op ons afkomen om daarmee de planning te ondersteunen.