

Project: Ontwikkeling Boogplein
Onderdeel: Demarcatie
Datum: 26 november 2018
Opgesteld door: EcoVastgoed & Tandem Ontwikkeling BV in samenwerking met de gemeente Winsum
Aantal pagina's: 6
Aantal bijlagen: 0
Status: **Definitief**

1.0 Algemeen

De ontwikkeling van het Boogplein in Winsum behelst het ontwikkelen, ontwerpen en uitvoeren van de volgende onderdelen.

- A. Bouwvolume aan de Wigbolt Ripperdastraat.
- B. Bouwvolume aan de Winsumerdiep.
- C. Bouwvolume in de vorm van een appartement (en studio) en een commerciële plint aan de Regnerus Praediniusstraat.
- D. Uitbreiden openbaar parkeerterrein, waaronder aanleg van bestrating, nutstracés, het gemeenteriool, de openbare verlichting, straatmeubilair, openbaar groen en alle overige hiervoor benodigde werkzaamheden.
- E. Het ontwerpen van een "boulevard", kade en jaagpad tussen De Boog en de N361.
- F. Overige civiele werken waaronder het openbaar gebied rondom de woningen.

Een goede en duidelijke samenwerking tussen de verschillende, nader te definiëren partijen is de basis voor een succesvolle ontwikkeling van het Boogplein. In verband met de gekozen coördinatieregeling ten behoeve van de bestemmingswijzigingprocedure is het belangrijk om samen op te trekken, af te stemmen, te communiceren en werkzaamheden te coördineren. Het fundament voor deze samenwerking wordt gelegd door middel van afspraken over de demarcatie van taken en verantwoordelijkheden in een zogenaamde demarcatielijst / kruisjeslijst. Dit document vormt de aanzet voor een koop- en realisatieovereenkomst.

2.0 Uitgangspunten voor het leveren op basis van bouwrijpe kavels

De gemeente Winsum heeft in haar programma van eisen voor het Boogplein dd 4 januari 2018 de grondprijs vastgesteld op € []-/m² inclusief BTW voor de bouwgrond onder woningen en op € []-/m² inclusief BTW voor de bouwgrond onder de commerciële ruimte en appartementen. Het programma van eisen gaat er van uit dat de grondprijzen zijn gebaseerd op de levering van bouwrijpe kavels door de gemeente Winsum aan de ontwikkelaar. Indien blijkt dat met de gestelde kwaliteitseisen van het bouwplan de kosten hiervan niet worden gedekt door de opbrengsten, zal de grondprijs op basis van actuele inzichten worden aangepast om het project doorgang te laten vinden. Het programma van eisen stelt tevens dat de ontwikkelaar alle grond in 1 keer koopt in het projectgebied. Besproken is dat de levering plaats kan vinden door middel van de A-B-C constructie. De gemeente neemt het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied voor haar rekening.

2.1 Bouwrijp

Onder bouwrijp opgeleverd wordt verstaan:

1. Op het projectgebied ligt een onherroepelijke bestemming met als basis het *PvE Boogplein versie D.09, gemeente Winsum, d.d. 04-01-2018* en de daarna door het College en de Raad gepresenteerde plannen. Alle hiervoor benodigde werkzaamheden en bijbehorende kosten

vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Winsum. Hierbij valt te denken aan; de legeskosten voor de wijziging van het bestemmingsplan, de kosten voor het afstemmen van het wijzigen van het bestemmingsplan met omwonenden en andere belanghebbenden, overige coördinatiekosten alsmede de kosten voor het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp en/of het planologisch kader dat als basis dient voor het gewijzigd bestemmingsplan. Hieruit voortkomende planschade wordt geacht bij het gewijzigd bestemmingsplan te zijn inbegrepen. Ondersteunende werkzaamheden ten behoeve van de bestemmingswijziging kunnen worden gedeclareerd:

- Planologische uitwerking van het totale gebied, welke als basis kan worden gebruikt voor de civiele engineering en het bestemmingsplan voor een bedrag van € [redacted] excl. BTW.
 - Ondersteunende werkzaamheden ten behoeve van de bestemmingswijziging, zoals communicatie met omwonenden, overleggen hieromtrent met ondernemers, gemeente, etc, kunnen worden gedeclareerd voor een bedrag van € [redacted] excl. BTW.
 - Ontwerp opgave jaagpad (conform het PvE Boogplein) € [redacted] (excl. BTW.)
 - Bovenstaande werkzaamheden lopen tot het moment dat de bestemmingsprocedure wordt opgestart begin 2019 en op basis van de huidige met de gemeente afgestemde ontwerpen. Voor ondersteunende werkzaamheden tijdens of na de bestemmingswijziging worden aparte aanvullende afspraken over gemaakt of worden gedeclareerd volgens een nog nader af te spreken uurtarief.
2. De gemeente maakt het te ontwikkelen gebied voor eigen rekening en risico bouwrijp, hieronder vallen o.m. het opstellen van bestekken, tekeningen, onderzoeken, analyses, notities en overige documenten ten behoeve van de goedkeuring voor civiele werken.
 3. een projectgebied dat is ontsloten en ontwaterd.
 4. een projectgebied met een bodemgeschiktheidsverklaring, zonder saneringsverplichting.
 5. nieuw aangelegde kabels en/of voorzieningen van nutsbedrijven en riolering ten behoeve van de nieuwe opstallen en openbaar gebied binnen het projectgebied.
 6. eventueel verlegde bestaande kabels en/of voorzieningen van nutsbedrijven en riolering ten behoeve van de nieuwe indeling van het projectgebied.
 7. het splitsen van de locatie in bouwrijpe kavels, hieronder wordt begrepen notariskosten, inmeetkosten, kadasterkosten, et cetera.
 8. alle benodigde onderzoeken en rapporten die noodzakelijk zijn om te komen tot een bestemmingsplan en bouwrijpe kavels.
 9. coördinatiekosten van de ontwikkelaar voor het ontwikkelen en woonrijp opleveren van de openbare ruimte.
 10. een op hoogte aangeleverd projectgebied op basis van een gesloten grondbalans.
 11. verzorgen van alle benodigde vergunningen voor de civiele werken, hierbij kan ook gedacht worden aan kapvergunningen van het groen dat ten behoeve van de planvorming moet worden verwijderd. Er wordt een inventarisatie gemaakt van eventueel te behouden bomen, struiken en overig groen.
 12. kosten KLIC melding.
 13. het opstellen van een inrichtingsplan.
 14. werkzaamheden uit te voeren in en op locaties van andere eigenaren, hierbij te denken aan het Waterschap et cetera zullen worden overlegd en zijn inbegrepen.
 15. vergunningen voor het onttrekken van grondwater. Bijvoorbeeld bij het leggen van een gemeenteriool.

16. indien van toepassing fiscale en juridische adviezen en het voldoen aan de Europese Aanbestedingsregels en het voorkomen van staatssteun.

2.2 Leveren

1. levering van de bouwkavels aan de ontwikkelaar op basis van de ABC levering methodiek.

2.3 Woonrijp

Onder woonrijp wordt verstaan:

2. de gemeente gaat het te ontwikkelen gebied voor eigen rekening en risico Woonrijp maken.
3. het opstellen van benodigde bestekken, tekeningen en overige documenten ten behoeve van goedkeuring voor civiele werken, riolering, bestratingen, openbare verlichting, groen en terreininrichting die vallen onder het Woonrijp maken van het projectgebied.
4. kosten voor erfscheidingen met openbaar gebied.
5. kosten ontwerp, vergunningen, aanleg, inrichting en beheer van de openbare delen van het projectgebied zijn voor rekening gemeente Winsum met als basis het *PvE Boogplein versie D.09, gemeente Winsum, d.d. 04-01-2018* en de daarop volgende door het College en de Raad gepresenteerde plannen .
6. kosten aansluiten van de nieuwe openbare delen aan de bestaande infrastructuur.

3.0 Ontwikkelkosten

De werkzaamheden onder hoofdstuk 1.0 met de subparagrafen A, B en C zijn opgenomen in de ontwikkelkosten voor het Vastgoed. De kosten voor de resterende paragrafen vallen onder het Bouw- en Woonrijp maken en zijn voor de gemeente Winsum.

A. Bouwvolume aan de Wigbolt Ripperdastraat

- Completeren van de oostzijde van de straat door middel van 2^e kap woningen en/of vrijstaande woningen.
- Architectuurbeeld en typologie aansluitend bij de bestaande beeldkwaliteit.
- Eventueel aardbevingsbestendig bouwen.
- Energieprestatie woonfunctie $\leq 0,4$ en gasloos bouwen
- Ontwikkelkosten van de woningen.
- Verkoopkosten (notaris, kadaster, makelaar, advertentiekosten et cetera).
- Omgevingsvergunning inclusief inritvergunning op basis van een goedgekeurd bestemmingsplan.
- Bouwkosten bouwvolume.
- Participatie omwonenden in het ontwikkelproces van de woningen.

B. Bouwvolume aan de Winsumerdiep

- Langs het Winsumerdiep gestapelde bebouwing in de vorm van appartementen of grondgebonden woningen in twee lagen met een kap.
- Architectuurbeeld en typologie rustiek en rekening houdend met het schaalniveau en de beschermde status van het dorpscentrum.
- Parkeren op eigen terrein.
- Eventueel aardbevingsbestendig bouwen.

- Energieprestatie woonfunctie $\leq 0,4$ en gasloos bouwen
- Ontwikkelkosten van de woningen/appartementen.
- Verkoopkosten (notaris, kadaster, makelaar, advertentiekosten et cetera).
- Omgevingsvergunning inclusief inritvergunning op basis van goedgekeurd bestemmingsplan.
- Bouwkosten bouwvolume.
- Streven naar samenwerking met DSW (Sennema en Wieringa).
- Participatie omwonenden in het ontwikkelproces.

C. Bouwvolume aan het dorpsplein

- Op de commerciële plint 2 lagen appartementen van één laag met een kap.
- Voorkeursvarianten commerciële plint: detailhandel of horeca. Indien deze invulling niet haalbaar gemaakt kan worden,
- Architectuurbeeld en typologie welke aansluiting zoekt met de beeldkwaliteit, het schaalniveau en de beschermde status van het dorpsplein.
- Drie voorkanten en rekening houdend met de wens van een zij-entree voor winkel Fluitekruid.
- Ontwikkelkosten van het vastgoed.
- Verkoopkosten (notaris, kadaster, makelaar, advertentiekosten et cetera).
- Omgevingsvergunning inclusief inritvergunning op basis van goedgekeurd bestemmingsplan.
- Eventueel aardbevingsbestendig bouwen.
- Energieprestatie woonfunctie $\leq 0,4$. Winkelfunctie $\leq 1,7$. Bijeenkomstfunctie $\leq 1,1$.
- Bouwkosten bouwvolume.
- Participatie omwonenden in het ontwikkelproces.

D. Openbaar parkeerterrein

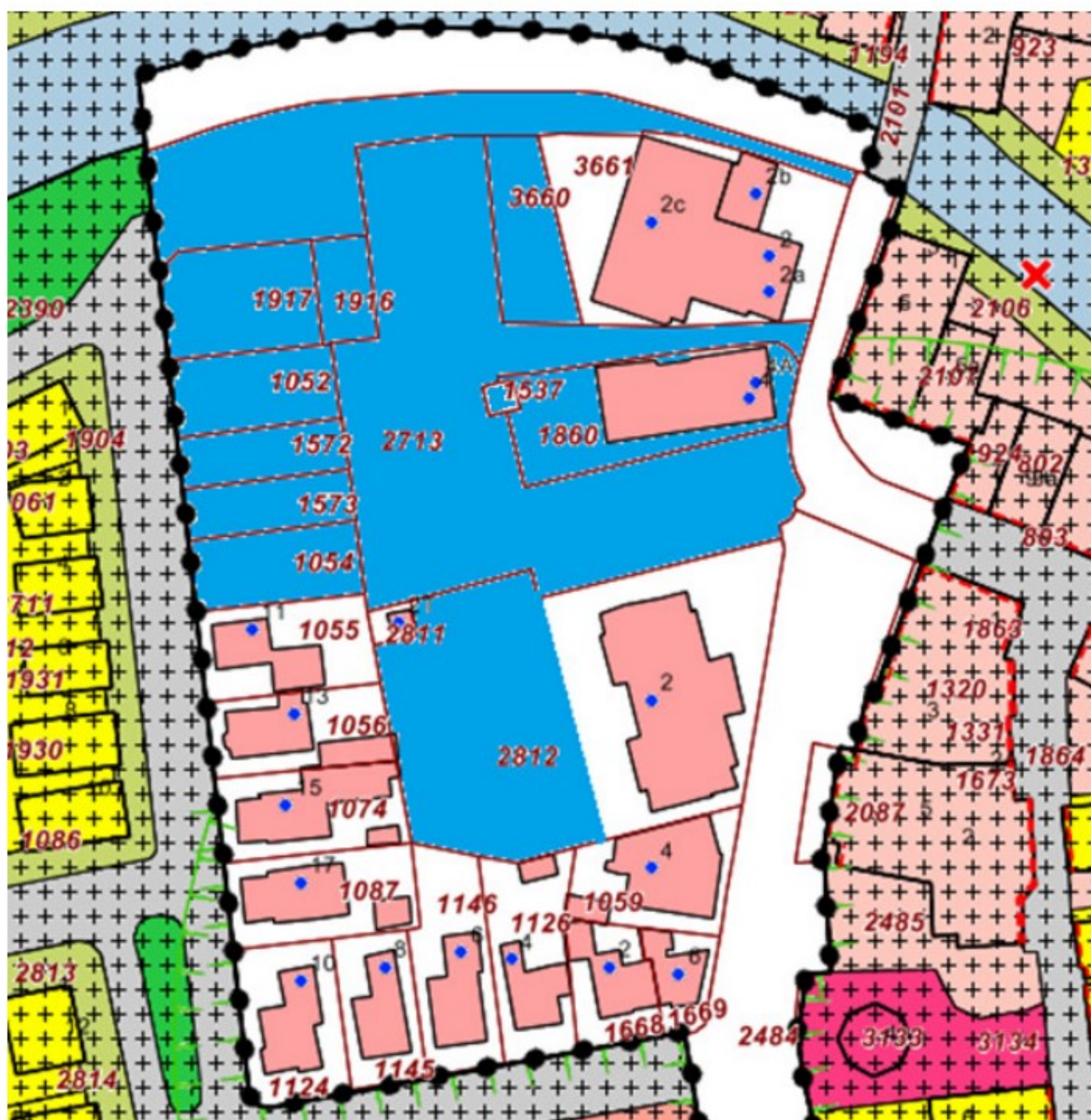
- Reserveren van vereiste parkeerruimte voor de commerciële plint en mogelijk aanwijzen van parkeerplaatsen voor het nieuwe appartement bij de commerciële plint.
- Onder het parkeerterrein wordt begrepen alle bestratingen, nutstracés, het gemeenteriool, de openbare verlichting, straatmeubilair, openbaar groen en alle overige hiervoor benodigde werkzaamheden.
- In het ontwerp van de bebouwing langs het Winsumerdiep dient een doorkijk naar het Winsumerdiep worden opgenomen.
- Hoofdontsluiting parkeerterrein via het dorpsplein.
- Ontsluiting via de Wigbolt Ripperdastraat alleen tijdens evenementen op het dorpsplein en tijdens calamiteiten.
- Het bouwvolume langs het Winsumerdiep wordt ontsloten via het Dorpsplein..
- Nieuw parkeerterrein moet aansluiting vinden met het bestaand parkeren achter de bibliotheek, de herinrichting van het dorpsplein en de Wigbolt Ripperdastraat.
- In de planvorming van het parkeerterrein wordt rekening gehouden met de bevoorrading van aangrenzende detailhandel.
- Maatregelen ten gevolge van hoogteverschillen in het terrein worden opgenomen in het ontwerp van het nieuwe parkeerterrein en de tuinen van de bebouwing.
- Participatie omwonenden en andere belanghebbenden in het ontwikkelproces.

E. Boulevard, kade en jaagpad

- Vanaf De Boog tot aan de N361.
- In het ontwerp van de boulevard en het nieuwe bouwvolume aan de Winsumerdiep wordt aandacht gegeven aan de privacy van de omwonenden in de Westerstraat.
- Maatregelen ten gevolge van hoogteverschillen in het terrein worden opgenomen in het ontwerp van de nieuwe boulevard, kade en jaagpad.

F. Overige civiele werken waaronder het openbaar gebied tussen de woningen , trottoirs, etc.

- Betreft het openbaar gebied tussen de woningen, trottoirs en overige delen openbaar gebied.



Figuur 1: blauwgekleurd is globaal het projectgebied voor de ontwikkeling van het Boogplein.

Bron: Programma van Eisen Boogplein, versie D.09, gemeente Winsum, d.d 04 januari 2018.

Nota bene: bij het projectgebied hoort tevens de strook grond direct langs het Winsumerdiep tussen De Boog en de N361.



Voor akkoord:

.....
Gemeente Winsum

.....
ECO Vastgoed/ Tandem Ontwikkeling VOF

.....