

datum
17-10-2022aan
Gegadigdenvan
ZRIproject
Ontwikkeling Heemspoort te Heemskerkbetreft
Invulling en toetsing fase 1

Inleiding

De ontwikkelingsopdracht voor de Heemspoort te Heemskerk vindt, zoals weergegeven beschreven in de selectieleidraad met kenmerk HK202203 PRJ-2200091 d.d. 11 oktober 2022, gefaseerd plaats. De fasering is als volgt:

- fase 1: participatietraject en vervaardiging Definitief Ontwerp (DO);
- fase 2: uitvoeren van de dan geldende Ruimtelijke Orderingsprocedures (die voor de realisatie benodigd zijn) en de realisatie van de woningen.

De ontwikkelaar, die de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft ingediend, krijgt eerst opdracht voor fase 1. Na het goed doorlopen van fase 1 volgt de fase 2. In dit memo is – kort gezegd – de invulling en toetsing van fase 1 weergegeven.

1 Doelstelling fase 1

De doelstelling van de fase 1 is het uitvoeren van het bij inschrijving ingediende participatieplan en om in samenspraak met de belanghebbenden te komen tot een DO (conform de DNR-STB 2014).

2 Documenten

De documenten die gelden als uitgangspunt voor fase 1 zijn opgenomen in paragraaf #..# van de optieovereenkomst met kenmerk #kenmerk# d.d. #datum#.

3 Communicatie met gemeente Heemskerk

De informatieoverdracht en communicatie binnen zal op de volgende wijze verlopen:

- De gemeente Heemskerk zal, conform het door de ontwikkelaar opgestelde participatieplan, ad hoc deelnemen aan de overleggen met de belanghebbenden (waaronder: omwonenden, toekomstige bewoners en overige geïnteresseerden).
- Verslagen van de overleggen met belanghebbenden dienen (binnen 5 werkdagen) verstrekt te worden aan de gemeente Heemskerk.

Voor het uitwisselen van projectinformatie met de gemeente Heemskerk en belanghebbenden wordt gebruik gemaakt van een nader te bepalen digitaal uitwisselingsplatform, dat door de Ontwikkelaar wordt aangemaakt en beheerd.

4 Planning

Uitgangspunten voor de planning zijn:

- Fase 1 duurt van #datum# tot en met #datum# van 2023.
- Gereed Voorlopig Ontwerp (VO) (conform de DNR-STB 2014): aan te dragen door de ontwikkelaar.
- Gereed Definitief Ontwerp (DO): aan te dragen door de ontwikkelaar.
- Beoogd wordt om voor #datum# fase 2 te kunnen gunnen.
- Op 1 juli 2025 dienen de woningen te zijn opgeleverd.

5 Werkzaamheden en toetsing

In fase 1 dient de ontwikkelaar het bij inschrijving ingediende participatieplan uit te voeren en parallel daaraan in samenwerking met belanghebbenden een ontwerp te vervaardigen. In eerste instantie dient er een VO (cf. DNR-STB 2014) te worden vervaardigd, die ter toetsing bij de gemeente Heemskerk dient te worden ingediend. De gemeente Heemskerk heeft 15 werkdagen de tijd (buiten de reguliere vakantieperiodes, regio noord) om dit VO te toetsen aan de in paragraaf 2 opgenomen documenten. Deze toetsing is nadrukkelijk géén toets ten aanzien van de Ruimtelijke Ordeningsprocedures. Indien het VO voldoet aan deze documenten, dan kan de ontwikkelaar verder met het DO. Vervolgens dient het DO te worden vervaardigd en wordt deze op dezelfde wijze getoetst. Gelijktijdig met de toetsing van het VO en het DO wordt ook door de gemeente getoetst of het bij inschrijving ingediende participatieplan op een juiste wijze is en wordt uitgevoerd. Indien zowel het DO als de invulling van het participatietraject voldoen, dan kan de ontwikkelaar met fase 2 starten en kan de grond worden verworven. Fase 2 bestaat uit de wijziging van het bestemmingsplan, het aanvragen van de benodigde vergunningen en de realisatie van de woningen. Dit alles voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Eventuele afwijkingen ten aanzien van de in paragraaf 2 opgenomen Documenten dienen door de ontwikkelaar helder gemotiveerd te worden waarom er een afwijking is plaatsvind. Het is vervolgens aan de gemeente Heemskerk om te beoordelen of de afwijking acceptabel is of niet.

Het resultaat van de beoordelingen zal op initiatief van de gemeente Heemskerk met de betreffende ontwikkelaar worden besproken, zodat de ontwikkelaar de gelegenheid heeft om binnen één maand waar nodig de inbreng te verbeteren. Indien de Ontwikkelaar naar het oordeel van de gemeente Heemskerk niet voldoet aan de gestelde eisen en nadat hiervan melding is gedaan door de gemeente Heemskerk en de ontwikkelaar in onvoldoende mate zijn functioneren aanpast, dan wordt de opdracht voor fase 1 beëindigd en wordt geen opdracht voor fase 2 gegeven. Indien fase 2 om deze reden geen doorgang kan vinden, dan kan de ontwikkelaar geen aanspraak maken op enige vorm van vergoeding voor fase 1 of schadeloosstelling voor fase 2.