

1158494 / 1158517

Projectplan Woningbouwontwikkeling Bergambacht Oost

Personalia

Projectnaam: Woningbouwontwikkeling Bergambacht Oost

Bestuurlijke opdrachtgever:

Ambtelijke opdrachtgever:

Projectleiders:

[Redacted] en [Redacted]

Projectmedewerker:

Naam opstellers:

[Redacted] en [Redacted]

Datum:

31 oktober 2023

Versie:

1

Bijlagen:

2

Project in één oogopslag

Zie bijlage 1: projectcanvas.



BERGAMBACHT - PLANGEBIED



Inleiding

In heel Nederland is er krapte op de woningmarkt. De gemeente Krimpenerwaard is hierop geen uitzondering. De gemeenteraad wil dat er vaart gemaakt wordt met het realiseren van woningen. In het coalitieakkoord is opgenomen dat de vitaliteit van de kernen versterkt moet worden door woningen te realiseren. Daarbij is aangegeven dat dit aan de randen van de bestaande kernen kan als dit binnen de kernen onvoldoende lukt. In de geactualiseerde Woonvisie wordt uitgegaan van 4.000 extra woningen tot 2040. Om dit aantal te realiseren moet ook buiten de kernen gebouwd worden. Binnen de kernen is te weinig ruimte voor 4.000 woningen.

Het project Bergambacht Oost is één van de gebieden buiten de bestaande kernen die potentie heeft voor woningbouw. In 2022 is de gemeente benaderd door de projectontwikkelaar [REDACTED]. Ontwikkelaar heeft de benodigde gronden voor het project Bergambacht Oost in de periode 2016-2018 al aangekocht. De vraag was of de gemeente het mogelijk en wenselijk achtte om op deze locatie woningbouw te plegen. In 2023 zijn er hier gesprekken over gevoerd en zijn gemeente en ontwikkelaar tot een intentieovereenkomst gekomen, waarin is vastgelegd dat we gezamenlijk de haalbaarheid van dit project gaan onderzoeken.

Projectbeschrijving

Aanleiding

Op 22 september 2023 is de intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Krimpenerwaard en Erik van Erk Projectontwikkeling BV om de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling te onderzoeken voor de locatie Bergambacht Oost.



Uitdaging

Ontwikkelaar is eigenaar van de grond. Gemeente heeft op allerlei beleidsgebieden eisen voor de ontwikkeling. Een en ander is nog niet planologisch mogelijk gemaakt. De Provincie is nog niet akkoord voor woningbouwontwikkeling op deze locatie en omwonenden zijn na ondertekening van de intentieovereenkomst beperkt op de hoogte gesteld van de plannen.

Doel

Het doel van dit project is het onderzoeken van de haalbaarheid van woningbouw buiten de kern Bergambacht, zodat bij overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar uiterlijk 1 juli 2025 door de gemeenteraad een go/no go kan worden gegeven voor de volgende fase.

Resultaten

Hieronder zijn de verschillende stappen van het totale project benoemd. In dit projectplan wordt alleen de eerste fase (definitiefase) verder uitgewerkt. Dit is dan ook vetgedrukt weergegeven. Als alle resultaten zijn behaald dan is de haalbaarheid aangetoond en kan het plan voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

1. Definitiefase:

- a. Participatieplan. (Door ontwikkelaar opgesteld. Gemeente denkt mee, adviseert en toetst);**
- b. Stedenbouwkundige schets. (Door ontwikkelaar opgesteld. Gemeente denkt mee, adviseert en toetst);**
- c. Nota van uitgangspunten. (Door gemeente opgesteld. Ontwikkelaar denkt mee en adviseert);**
- d. Go-No go. (ontwikkelaar en gemeenteraad beslist).**

2. Ontwerp en voorbereidingsfase:

- a. Anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.
- b. Verdere uitwerking stedenbouwkundige schets naar VO.
- c. Voorontwerp Omgevingsplan (Door ontwikkelaar opgesteld. Gemeente denkt mee, adviseert, toetst, college stelt vast en legt ter inzage);
- d. Ontwerp Omgevingsplan (idem);
- e. Definitief Omgevingsplan (idem, gemeenteraad stelt vast);
- f. Onherroepelijk Omgevingsplan;
- g. Afgegeven vergunningen;

3. Realisatiefase:

- a. Woningen worden gebouwd en openbare ruimte wordt aangelegd. (Ontwikkelaar bouwt, gemeente controleert);

4. Nazorgfase:

- a. Beheer en onderhoud openbare ruimte door ontwikkelaar volgens richtlijnen Handboek Openbare ruimte.
- b. Na verstrijken onderhoudstermijn: Openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente.

Ik kan me voorstellen dat we hier nog meer inzoomen op de definitiefase. Wat willen we in zo'n stedenbouwkundige schets in elk geval terug zien?

Programmering (aantal

Massa en hoogten

Verkaveling

Ontsluiting

Afbakening

Dit projectplan beschrijft specifiek de definitiefase, waarop de gemeenteraad beslist over het vervolg. Dit vervolg (de hierboven genoemde fase 2 t/m 4 worden niet binnen dit plan opgeleverd). Verder valt buiten de scope en



verantwoordelijkheid van dit project de besluitvorming en akkoord van Provincie Zuid-Holland om bouwen buiten de contouren toe te staan.

Omgeving en stakeholders

Interne omgeving

De collega's van wonen, verkeer, water, stedenbouw, groen, civiel (riool, wegen, ov, afval), ruimtelijke ontwikkeling, sociaal domein en communicatie moeten worden betrokken bij dit project. Verder worden ook IBKW en ODMH waar nodig betrokken bij het project.

Voor wat betreft het bestuurlijke traject worden de directie, de portefeuillehouder, het college en de gemeenteraad betrokken.

Op deze manier wordt de benodigde informatie voor de nota van uitgangspunten verzameld en komen eventuele koppelkansen met andere programma's/projecten/lijnactiviteiten aan het licht.

Externe omgeving

Direct omwonenden van het project (Paardebloem, Pinksterbloem, Westerhoef, Godevaertshoef, gedeelte van Tussenlanen). bewoners van Bergambacht. Maatschappelijke organisaties. Woningcorporatie. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De Provincie Zuid-Holland. Nutspartijen. Oasen. Bedrijven van het naastgelegen bedrijventerrein. Verenigingen. Pers en media. De mate van betrokkenheid van deze partijen wordt in het participatieplan verder uitgewerkt.

Randvoorwaarden

Een belangrijke of misschien wel de belangrijkste randvoorwaarde voor dit project is de benodigde toestemming vanuit de Provincie Zuid-Holland om te bouwen buiten de bebouwingscontour. Tot nu toe staan zij hier niet positief tegenover. Verdere randvoorwaarden zijn de eisen die vanuit het beleid van de gemeente zijn meegegeven aan de ontwikkelaar (bijlage 2). Voldoende personele capaciteit is tenslotte een belangrijke randvoorwaarde om dit project uit te kunnen voeren.

Aanpak

Fasering en beslismomenten

fasen	activiteiten	wie beslist
Definitiefase	Participatieplan	college
	Stedenbouwkundige schets	college
	Nota van uitgangspunten	college
	Go-No go	gemeenteraad

Beheersing

Geld

Voor de definitiefase is een totaalbedrag van ████████- beschikbaar. Dit is de bijdrage van de ontwikkelaar voor deze fase, zoals afgesproken in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. Hieronder is aangegeven hoe hiervoor de urenverdeling is ingeschat.



Uren raming	Wat	Aantal uur	Kosten
Projectleiding	4 u per week (26 weken)	168	
Verkeer	kernteam en op verzoek	24	
Water	op verzoek	16	
Stedenbouw	kernteam en op verzoek	24	
Groen	op verzoek	16	
Civil	kernteam en op verzoek	16	
RO	kernteam en op verzoek	24	
Wonen	kernteam en op verzoek	24	
SD Maatschappelijk	op verzoek	16	
Communicatie	meekijken participatieplan en communicatie	16	
ODMH/IBKW	beoordeling rapporten	16	
Totaal		360	

Voor de ontwerpfase tot en met de nazorgfase wordt te zijner tijd een exploitatiebijdrage berekening uitgevoerd en toegevoegd aan de anterieure overeenkomst als plankosten.

Risico's

Wat zijn de belangrijkste risico's die worden voorzien en de bijbehorende beheersmaatregelen?

Misschien is het goed om te proberen onderscheid te maken in problemen die opgelost kunnen worden en problemen die echt einde verhaal betekenen. Bv ontsluiting via N210. Of als de bodem niet geschikt blijkt. Dan kunnen we stoppen. Als het risico's betreft die opgelost kunnen worden, dan moeten we het uitwerken en creatief zijn en rekening houden met de financiële gevolgen van de oplossing maar dan kunnen we wel door.

Risico	Beheersmaatregel	Door wie
Akkoord Provincie	Gesprekken provincie	/ wethouder/ projectleiders
Akkoord externe partijen	Gesprekken externe partijen	Projectleiders/civil
Bewoners	Gesprekken bewoners	Ontwikkelaar/projectleiders
Verkeer	Gesprekken verkeer en provincie	projectleiders
Bedrijfscirkels	Gesprekken ODMH	Ontwikkelaar/projectleiders
Financieel/eisen		
<u>Omgevingswet?</u>		
Intaketafel/omgevingstafel		

Organisatie

Gister hadden we het over organisatie. Altijd alle projectroepen met alle taakvelden lijkt wat overbodig en poolse landdag.

Als ik over deze projecten nadenk, dan denk ik dat het goed is dat Projecten/AOR/ARO de krachten echt bundelen.

Dat er bv een kerngroep is met twee AOR en twee ARO adviseurs erbij. Die kunnen dan ook de linkin pin zijn met hun teams.

Met kerngroep bv elke 2 a 3 weken afstemmen. Met grotere groep vakspecialisten bv elke 2 maanden de voortgang en de schurende kaders bespreken.



Als ik kijk naar onderwijshuisvesting, dan ben ik vanuit ARO de vragende partij, en is [redacted] de projectleider. Met [redacted] al eerder over gehad, ben je dan vanuit onderwijsbeleid opdrachtgever of niet? Ik denk van niet, [redacted] is ambtelijke opdrachtgever. Maar ik ben wel de vragende partij en daarin enorm betrokken. Ik vorm duidelijk een tandem met [redacted].

Ik zie dat voor Wonen ook wel voor me. Dat we deze locaties willen ontwikkelen is voor Wonen. Wonen is de vragende partij. Wonen heeft nu opgestart. Vanuit die verantwoordelijkheid wil ik (of [redacted] of iemand anders van Wonen) graag ook die tandem vormen. Meer denkkraft en handjes in het project.

Dus 'wat' we willen is 'wonen'. De rest is eigenlijk vooral 'hoe'? Hoe gaan we dat doen. Wie hebben we daarvoor nodig? Ik denk dat Stedenbouw voor deze fase cruciaal is bij ARO. Vanuit AOR verkeer en [redacted] (bodem/klimaatadaptaties/water) aanhaken als kernlid.

Misschien nog planeconoom structureel aanhaken?

Suggestie Kerngroep:

[redacted]

ARO 2x

AOR 2x

Planeconoom?

Binnen kerngroep ook de onderwerpen aankaarten en parallellen leggen met onderwerpen die boven project uitstijgen (waterzuiveringsinstallaties, verkeer over provinciale wegen).

Vanuit SD moet echt wel meegedacht worden over invulling van maatschappelijke voorzieningen. Maar of dat direct leidt tot kerngroep, weet ik niet. Wat mij betreft niet.

Naam	Rol in project	Taken / verantwoordelijkheden	Bevoegdheden	Inschatting uren
Opdrachtgevers:				
[redacted]	Portefeuillehouder/ Bestuurlijk opdrachtgever	-	-	-
[redacted]	Ambtelijk opdrachtgever	-	-	-
Projectteam:				
[redacted] en [redacted]	Projectleider/ opdrachtnemer	-	-	-
[redacted]	Projectmedewerker	-	-	-
[redacted]	Projectontwikkelaar	-	-	-
Kernteam:				
[redacted] (verkeer)	Lid projectgroep	-	-	-
[redacted] (water/riool)	Op verzoek	-	-	-
[redacted] (stedenbouw)	Lid projectgroep	-	-	-
[redacted] (groen)	Op verzoek	-	-	-
[redacted] (wegen)	Op verzoek	-	-	-
[redacted] (OV)	Op verzoek	-	-	-
[redacted] (klimaatadaptatie)	Op verzoek	-	-	-
[redacted] (wonen)	Op verzoek	-	-	-
[redacted] (Sociaal Domein)	Op verzoek	-	-	-



(communicatie)	Lid projectgroep	-	-	-
(ODMH)	Op verzoek	-	-	-
(IBKW)	Op verzoek	-	-	-

Tijdens de bila's met de teammanager (ambtelijk opdrachtgever) wordt het project besproken. Deze gesprekken vinden zes wekelijks plaats.

De bestuurlijk opdrachtgever wordt indien noodzakelijk [via het PO](#) bijgepraat en in ieder geval voordat er bestuurlijke besluitvorming noodzakelijk is.

De projectgroep heeft tweemaandelijks overleg en waar nodig worden anderen daarbij gevraagd. Zij worden op de hoogte gehouden van de stand van zaken in het project. Ieder teamlid levert vanuit zijn/haar expertise de benodigde input om zo de gestelde gemeentelijke kaders vanaf de intaketafel verder uit te werken. De projectleider verwerkt deze input tot één geheel en koppelt deze terug aan de ontwikkelaar om mee te nemen in de planvorming. Waar wensen van taakvelden botsen, is het de verantwoordelijkheid van de projectleider om te beslissen binnen de afgesproken scope. Benoemen wanneer afwijken van scope en wie daar dan over beslist. -

Hoe vaak wordt middels welk monitorinstrument gerapporteerd naar de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever?

Hoe liggen de verantwoordelijkheden?

Hoe zie je de samenwerking? Wat zijn de verwachtingen?

Tijd

Fase	Doorlooptijd	Beslismoment
Definitiefase	1,5 jaar	1 juli 2025
Ontwerpfase	0,5 jaar	1 1 januari 2026
Vorbereidingsfase	<<>>	-
Realiseringsfase	<<>>	-
Nazorgfase	1 jaar	-

Inschatting totale benodigde capaciteit (exploitatiebijdrage).

Planning van de activiteiten (op basis van fasering)

Planning van de beslismomenten

Kunnen we al iets over planning / doorlooptijd definitiefase opnemen?

Bv:

25 juli 2025 raadsbesluit (wanneer precies?)

1 juli college

Juni 2025 rondje presentaties/ ibabs / PO

Mei 2025 rondje participatie

April 2025 BW conceptbesluit voorstel / voorgenomen besluit om participatierondje over te doen

Data minder van belang, wel de volgorde van de activiteiten.

Informatie

Welke afspraken gelden ten aanzien van de informatievoorziening over het project (wat wordt aan wie gerapporteerd, welke frequentie, welk tijdstip, met welke documenten)?

Zijn er duidelijke afspraken over de verslaglegging van en rapportage over bijeenkomsten?

Zijn codering, versiebeheer, statusaanduiding en dossiervorming en eventuele vrijgave van



documenten duidelijk? Is er een duidelijke plek en structuur voor het projectdossier? Hebben de belangrijkste betrokkenen toegang tot het projectdossier?
Is het helder wie welke aanpassingen mag maken in welke documenten?

Communicatie

Voor de eerste communicatie ten aanzien van de ondertekening van de intentieovereenkomst is team communicatie van de gemeente betrokken. In de definitiefase wordt een communicatie-participatieplan opgesteld door de ontwikkelaar en goedgekeurd door de gemeente.

Kwaliteit

Wat zijn de kwaliteitseisen aan het projectresultaat?

Welke afspraken zijn gemaakt over wie op welke wijze en wanneer gaat toetsen of het tussenresultaat van dat moment voldoet aan de eisen?

Ik denk dat we in de brede projectgroep hier tot keuzes moeten komen (keuzes om tot voorstel te komen, uiteindelijk kiest college/raad natuurlijk).

We moeten ambtelijk voorbereiden. Niet met elk wissewasje naar het college. Maar kan me voorstellen dat we halverweg het jaar DT en B&W meenemen, eventueel een tussenbesluit als dat aan de orde is. Of anders in elk geval een goede update met presentatie. Halverwege het onderzoek lijkt me mooi zat. Portefeuillehouder spreken we vaker natuurlijk

De lobby bij PZH valt conform afbakening buiten dit project. Maar ik denk dat het goed is ergens dat parallelle project te noemen, dat we zelf binnen dit project ook die link benadrukken.

Accordering

Voor zover van toepassing:

Akkoord bestuurlijk opdrachtgever:

Akkoord ambtelijk opdrachtgever:

Akkoord projectleider:
