Projectopdracht

‘Boekgraaf Noord’

‘Initatief- en definitiefase’

Inhoudsopgave

Projectgegevens 3

Projectbeschrijving 4

Aanleiding 4

Doelstelling 5

Resultaat projectopdracht 6

Scope 7

Afbakening van het gebied. 7

Samenhang met andere projecten / programma's / beleid 8

Projectaanpak 10

Fasering 10

Bestuurlijke en ambtelijke beslismomenten 11

Projectbeheersing (ROTIK) 12

Projectorganisatie 12

Tijd en Geld 12

Informatie 13

Communicatie en participatie 13

Kwaliteit 13

Risico's 14

Juridisch 14

Projectgegevens

Basisgegevens

Soort project	Onderzoek realisatie woningbouw Broekgraaf Noord.
Bestuurlijke opdrachtgever	Huib Zevenhuizen
Ambtelijke opdrachtgever	Team Projecten
Ambtelijke opdrachtnemer	Alexander de Vries
Startdatum project	April 2021
Verwachte einddatum project	N.t.b.
Huidige fase	Initiatieffase (onderzoek haalbaarheid)
Status grondexploitatie	N.t.b.
Onderdeel van het programma	Ontwikkelingsplan Ontwikkeling Broekgraaf Noord, Infrastructuur, Prorail, aanvraag Impulssubssidie

Versiehistorie projectopdracht

Nr.	Datum	Status	Auteur(s) projectopdracht	Aard van de wijziging
1	26 april 21	Definitief	A. de Vries	-

Projectbeschrijving

Aanleiding

De aanleiding van het project betreft de samenloop van een aantal zaken. 1. De ontsluiting van Broekgraaf (irt tot Prorail), 2. De infrastructuur van de twee spoorwegovergangen in Leerdam, 3. De druk op de woningmarkt met het oplopende tekort aan woningen en de 4. Kans op een impulssubsidie vanuit het Rijk.

1. De voortgang van Project Broekgraaf verloopt erg goed. De wijk is in aanbouw. Inmiddels zijn er circa 400 woningen gebouwd c.q. in aanbouw. Een langer lopende discussie is de gelijkvloerse kruising van het spoor. In 2020 is van Prorail vernomen dat zij niet wil meewerken aan een nieuwe gelijkvloerse spoorwegovergang. Dit is aanleiding om te zoeken naar een alternatief voor een goede ontsluiting van de wijk Broekgraaf. Deze is gevonden in de volgende oplossing:
    a. De reeds bestaande spoorwegovergang Koenderseweg blijft behouden en wordt verbeterd.
    b. Er wordt ter hoogte van Broekgraaf (tussen Parallelweg 37 en Parallelweg 39) een fietstunnel aangelegd, aansluitend op een fietspad naar de Bruinindeelsekade zodat langzaam verkeer uit Broekgraaf op een veilige wijze Glaspark, Ter Leede en Leerdam Noord kan bereiken.

    Na gesprekken is Prorail met deze oplossing akkoord met dien verstande dat de verbrede spoorwegovergang en de toename van het autoverkeer aldaar als gevolg van de bouw van Broekgraaf per saldo nog steeds een verslechtering betekent voor de veiligheid op het spoor (in Leerdam) en hiervoor een oplossing moet worden gezocht.
2. De oplossing wordt gevonden in een ongelijkvloerse spoorwegovergang ter hoogte van de Zuid Hollandweg. Prorail stelt dat de rotonde te dicht ligt op de overgang en dus een veiligheidsrisico is. De gemeente heeft voorgesteld om op termijn de situatie aan te passen en op de locatie Recht van Ter Leede, het verlengde van de Zuid-Hollandweg een verdiepte ligging van de Zuid-Hollandweg onder het spoor te maken. Dit is alleen mogelijk wanneer diverse partijen zoals Prorail, provincie Utrecht en het Rijk co-financieren. De komende jaren zal met deze partijen onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn. Dit onderdeel valt buiten de scope van de projectopdracht, maar is wel een belangrijke aanjager van het project. Hierover zal tzt een separaat besluit worden gevraagd.
3. De druk op de woningmarkt is de afgelopen tijd enorm toegenomen. De gemeente heeft in het coalitieakkoord opgenomen om ruimte te maken voor 800 woningen in Leerdam. In de

woonvisie is dit uitgangspunt vastgelegd. Alle potentiele locaties voor Leerdam afwegend is de locatie zoals voorgesteld in deze startnotitie het meest logisch. In de Gemeentelijke structuurvisie 2020 Leerdam “Hart voor kwaliteit aan de Linge” uit 2012 is het gebied ten noorden van de Parallelweg reeds aangemerkt als mogelijk nieuwe ontwikkellocatie.

4. Het segment voor betaalbare woningen staat enorm onder druk. Het Rijk heeft voor projecten, die binnen drie jaar kunnen starten een subsidieregeling gemaakt. De Woningbouwimpuls is een subsidie voor gemeenten voor het realiseren of versnellen van de nieuwbouw van woningen. Naar verwachting wordt in september 2021 de derde tranche van deze regeling opengesteld. Om de subsidie te ontvangen dient aan voorwaarden te worden voldaan; zoals; start binnen drie jaar, 50% betaalbare woningen en minimaal 500 woningen. Door de derde fase van Broekgraaf te koppelen aan deze subsidieaanvraag wordt voldaan aan de voorwaarden en kan een subsidie worden aangevraagd. Door het project Broekgraaf te koppelen aan Noord kunnen betaalbare, nieuwe woningen worden toegevoegd aan Vijfheerenlanden, kern Leerdam.

Kortom; er komen hier een aantal sporen samen, waardoor het wenselijk is om op dit moment het project op te pakken en de haalbaarheid met de daarbij bijbehorende voorwaarden van het project verder onderzoeken. Dit laatste leidt tot het opstellen en vaststellen van een Nota van Uitgangspunten.

Doelstelling

Doelstelling is om in dit noordelijke deel een ontwikkeling voor woningbouw te onderzoeken, waarbij de voorwaarden (beleid, eisen en wensen) voor de ontwikkeling in kaart worden gebracht, onderzoek wordt gedaan naar de infrastructuur en informatie wordt opgehaald uit de omgeving. Het resultaat zal worden vervat in een Nota van Uitgangspunten die ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad.

Resultaat projectopdracht

1. Een heldere afweging of de ontwikkeling in het noordelijk deel mogelijk is en onder welke voorwaarden;
2. Een afweging en voorstel voor een goede infrastructuur voor het gebied en haar omgeving.
3. Voorstel ontwikkelstrategie m.b.t. de gronden;
4. Een Nota van Uitgangspunten, die ter besluitvorming aan de raad kan worden voorgelegd, met daarin de randvoorwaarden ((vigerend)beleid, nadere eisen en wensen) waaraan de ontwikkeling dient te voldoen;
5. Een stappenplan voor de verdere ontwikkeling.

Scope

Afbakening van het gebied.



De onderzoekslocatie is in bovenstaande plankaart afgebakend. Het plangebied is gelegen ten noorden van Broekgraaf (vanaf het spoor) en de Parallelweg, ten oosten van de Koendersweg, ten westen van de wijk Ter Leede aan weerszijden van het schapendijkje en aan de noordzijde van de Bruininxdeelsekade.

WVG

De gronden in het noordelijke deel zijn grotendeels in eigendom van derden. Ontwikkelaars, het rijksvastgoedbedrijf, particulieren en de gemeente. Ontwikkelaars hebben in het gebied tussen de Bruininxdeelse kade en de Parallelweg op dit moment het merendeel van de gronden in haar bezit. In het gebied ten noorden van de Bruininxdeelse kade zijn het met name particulieren, voornamelijk agrariers. Om de ontwikkeling te laten voldoen aan de voorwaarden van de gemeente dient een goede afweging te worden gemaakt van de eisen en wensen voor dit plangebied. Om ruimte en tijd te krijgen voor het haalbaarheidsonderzoek heeft het college op 16 maart 2021 een aanwijzingsbesluit ex artikel 6 Wet voorkeurrecht gemeenten (Wvg) genomen en

wordt aan de raad in zijn vergadering van 10 juni 2021 gevraagd om dit besluit te bekrachtigen. Daarmee krijgt de gemeente drie jaar de tijd om de haalbaarheid, ambities, eisen en wensen verder te onderzoeken.

De WVG ligt over de Bruininxdeelsekade. Dit vanwege het feit dat hiermee nog verschillende wijzen van ontwikkelen en ontsluiten mogelijk zijn.

Samenhang met andere projecten / programma's / beleid

Bij het onderzoek dienen *in ieder geval* de volgende zaken te worden meegenomen.

1. Broekgraaf
    a. Het gebied grenst aan het project Broekgraaf en heeft een duidelijke relatie met Broekgraaf als het gaat om de ontsluiting van beide projecten. Deze ontwikkeling zal moeten worden meegenomen zodat er een integrale gebiedsontwikkeling ontstaat. Er kan bijv. gedacht worden aan het delen van voorzieningen, de bereikbaarheid van de voetbalvereniging / Glaspark.

2. Ter Leede
    Het plangebied grenst aan de westzijde van de bestaande wijk Ter Leede. De relatie tussen deze bestaande wijk en het plangebied zal worden onderzocht en in beeld gebracht.

3. Buitengebied
    a. Het plangebied ligt aan twee zijden tegen het buitengebied aan. De relatie en eventuele beperkingen dienen in kaart te worden gebracht en te worden meegenomen. Op welke wijze kan het buitengebied de ontwikkeling versterken.

4. Beperkingen omgeving
    a. In het plangebied liggen beperkingen zoals bijv. een agrarisch pluimveebedrijf. De beperkingen, geurcontour moet worden meegenomen.
    b. Flora en Fauna spelen een belangrijke rol in het gebied. Het onderzoek zal deze inventariseren en de consequenties hiervan in kaart brengen.
    c. Evenals Broekgraaf ligt dit gebied in de nabijheid van Natura-2000 gebieden. De consequenties hiervan zullen meegenomen moeten worden in de studie.

5. Beleid
    a. Het vigerende beleid dient te worden geinventariseerd bij de organisatie. De afweging van het beleid met een nadere toevoeging van eisen en wensen wordt opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.
    b. Specifieke aandachtsgebieden zijn;
        i. Hittestress en watercompensatie
        ii. Betaalbaarheid van de woningen
        iii. Circulair bouwen
        iv. groen

6. Infrastructuur
    a. Met Prorail is afgesproken een fietstunnel aan te leggen. De fietstunnel verbindt broekgraaf met broekgraaf Noord. De consequentie hievan dient te worden meegenomen.
    b. Met de toevoeging van woningen komt de bestaande infrastrucuur verder onder druk te staan. In het onderzoek dient gekeken te worden naar een robuust systeem dat de komende jaren kan worden uitgerold.

Projectaanpak

Fasering

De fasen van het project zijn als volgt;

1. *Onderzoek realisatie woningbouw Broekgraaf Noord*
   a. Inventariseren vanuit de organisatie *(intern)* o.b.v. beleid met daarbij aanvullende eisen en wensen. Omschrijving van de visie, mogelijke kansen, haalbaarheid, beleidskader, belemmeringen, globaal programma, globale exploitatie
   b. *Extern* ophalen van informatie vanuit de omgeving; Belanghebbenenden (bijv. Prorail, provincie, rijk), (direct) omwonenden en geintereseerden.
   c. Ontwikkelstrategie van de gronden (samenwerking, eigendom, derden)
   d. Onderzoek infrastructuur. De huidige infrastructuur is onvoldoende om de toevoeging van nieuwe woningen te faciliteren. Het onderzoek zal moeten ingaan op de (on)mogelijkheden van een nieuwe ontsluiting.

2. *Opstellen Nota van Uitgangspunten*
   De conlusie van het onderzoek (stap 1) wordt verwoord in de Nota van Uitgangspunten.

3. *Besluitvorming Nota Van Uitgangspunten (Raadsbesluit)*

4. *Eventuele contractvorming (Anterieure overeenkomst) en /of aankoop gronden*

5. *Opstarten uitwerking planvorming (o.a. stedenbouwkundigplan)*

6. *Opstarten ruimtelijke ordening -> bestemmingsplan*

7. *Ontwikkeling van het gebied (ontwerpfase en realisatie)*



De voorliggende projectopdracht behelst de eerste 2 stappen. Bij de besluitvorming van de Nota van Uitgangspunten zal het verdere proces in kaart worden gebracht.

Bestuurlijke en ambtelijke beslismomenten

De volgende ambtelijke en beslismomenten zijn de komende maanden aan de orde.

	Ambtelijk	College	Raad
1	2 wekelijkse projectgroep -> Inventariseren en vaststellen beleid en ambtitie		
2		Kennisnemen projectopdracht, voorleggen voorbereidingskrediet	
3			20 mei informeren Raad VHL Plein
4			Vaststellen WVG
5			Kennisnemen projectopdracht en beschikbaar stellen voorbereidingskrediet
6	Vaststellen uitgangspunten Ambitie en Beleid		
7	Start Participatie		
8		Terugkoppeling stand van zaken + uitkomst participatie	Raad informeren dmv raadsinformatiebrief
9	Afspraken Prorail	Afspraak Prorail vastleggen	Informeren / besluiten afspraken Prorail
10	Opstellen Nota van Uitgangspunten	Vaststellen NvU	Vaststellen NvU

Projectbeheersing (ROTIK)

Projectorganisatie

De *sturingsdriehoek* van het project is:

De bestuurlijke opdrachtgever (BOG) - Huib Zevenhuizen
De ambtelijke opdrachtgever (AOG) - Team projecten
De ambtelijke opdrachtnemer (AON) - Alexander de Vries

Met de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever wordt regulier afgestemd. De bestuurlijk opdrachtgever kan, naar behoefte, het college bijpraten over de voortgang.

Ambtelijke inbreng
Vanuit de organisatie is een reguliere projectgroep samengesteld. Hierin is een afvaardiging van de diverse vakdisciplines vertegenwoordigd.
Vanuit de projectgroep wordt het vigerende en toekomstig beleid ingebracht en afgewogen.
Samen met de projectgroep wordt een afweging gemaakt voor de nadere eisen en wensen.

Tijd en Geld

De benodigde plan- en onderzoekskosten voor initatiefase tot en met vaststellen van de Nota van Uitgangspunten zijn tot als volgt begroot:

Reeds gerealiseerde kosten	€ 50.000,-.
Vestiging Wvg	€ 20.000,-.
Onderzoek, management en opstellen NvU	€ 150.000,-.
Interne uren	€ 50.000,-
Onvoorzien/afronding	€ 30.000,-
Totaal voorbereidingskrediet	**€ 300.000,-**

Voor dit bedrag wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd.

Informatie

De informatie wordt door middel van de projectorganisatie gedeeld. De informatie is gericht op:

- Intern
    - Dit betreft overleg met de ambtelijke werkgroep/ Beleidsafdelingen (regulier)
    - Afstemming wethouder (regulier)
    - Terugkoppeling college en Raad

- Extern
    - Er wordt een toelichting gegeven op het VHL plein
    - Met de grondeigenaren wordt overleg gevoerd (minimaal 2 keer).
    - Aan de omgeving en belanghebbenden wordt input gevraagd welke zal worden meegenomen in de verdere uitwerking. Waarschijnlijk door middel van een informatiebijeenkomst (online) (minimaal 2 keer)

Communicatie en participatie

Recent zijn grondeigenaren op de hoogte gebracht van het vestigen van de WVG. Nu dit is gebeurd kan de gemeente de verdere planvorming voortzetten en actief communiceren met de omgeving. De omgeving rondom het project wordt meegenomen in de verdere planvorming (inwoners Broekgraaf, bewoners Parallelweg, Noord, etc.). Door middel van informatieavonden (waarschijnlijk digitaal) wordt omwonenden, grondeigenaren en belanghebbenen verzocht om hun inbreng.

In het onderzoek en de verdere planvorming wordt de inbreng meegenomen.

Kwaliteit

Het onderdeel kwaliteit zal met name in de Nota van Uitgangspunten uitgewerkt worden.

Risico’s

Behouderns de gebruikelijke risico’s in de onderzoeksfase, zoals bijv. haalbaarheid, financieel, stikstof, flora en fauna en ruimteijke ordening zijn aantal specifieke risico’s te benoemen;

- Haalbaarheid. Op dit moment staat de haalbaarheid van het plan geenzins vast. Ook de vereiste medewerking van verschillende partijen staat nog niet vast. Dit zal allemaal in deze fase van de haalbaarheidsstudie moeten worden onderzocht. Wanneer deze fase niet leidt tot een (financieel) haalbaar plan en/of een voor de gemeente aanvaardbaar plan en de raad alsdan besluit om niet door te gaan zullen de tot dan toe gemaakte kosten ten laste worden gebracht van de reserve grondexploitatie.
- Prorail. Met Prorail is er een ambtelijk akkoord bereikt. Dit akkoord moet echter nog worden geformaliseerd.
- Impulssubsidie. Er is een mogelijkheid tot het aanvragen van een impulssubsidie. Of deze wordt toegewezen is onzeker.
- Infrastructuur. Om woningen toe te voegen dient de infrastructuur te worden aangepakt. Het is in dit stadium nog niet aan te geven wat deze oplossing is en welke kosten ermee gemoeid zijn.

Juridisch

Op de gronden is WVG gelegd. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om de komende periode, zonder inmenging van grondspeculatie, de plannen verder uit te werken. De wijze waarop de gronden tot ontwikkeling (kunnen) komen wordt meegenomen in het onderzoek.