

BIJLAGE 4 – Fasering Stationsgebied juni 2021

In de Uitvoeringsnota is de fasering van het project Stationsgebied op hoofdlijnen beschreven, met daarbij de belangrijkste keuzes en afwegingen die daaraan ten grondslag liggen. In deze bijlage zijn per faseringsonderdeel de werkzaamheden en afhankelijkheden verder uitgewerkt om de hoofdlijnenfasering te duiden. Om de flexibiliteit die nodig is om keuzes te kunnen maken bij het optreden van onzekerheden en/of het aanpassen van plannen als (markt)omstandigheden dit vragen zijn de werkzaamheden en afhankelijkheden op hoofdlijnen uitgewerkt.

De planning dient als stuurmiddel om het project gestructureerd te laten verlopen, dit houdt ook in dat deze de komende jaren nog gewijzigd kan worden op activiteiten en doorlooptijden als dit in het belang van het project noodzakelijk en zinvol wordt geacht. Met name de voorbereidingsactiviteiten kunnen andere doorlooptijden hebben dan momenteel inzichtelijk zijn. Hierbij is de capaciteit van projectteamleden een belangrijke bron van monitoring.

Deze fasering van werkzaamheden is gekoppeld aan het moment waarop de financiële middelen hiervoor nodig zijn. Op basis hiervan zijn in de grondexploitaties de jaartallen opgenomen waarin bepaalde uitvoeringsgelden beschikbaar moeten zijn ten behoeve van de uitvoering. In deze bijlage is bij ieder faseringsonderdeel opgenomen welke grondexploitaties of kredieten het betreft.

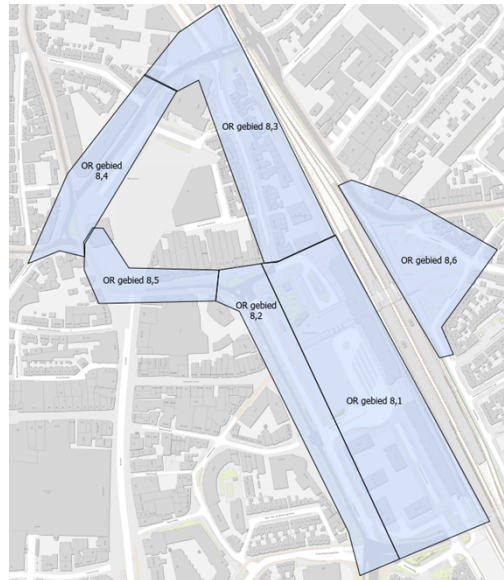
Achtereenvolgend worden de volgende faseringsonderdelen geduid:

1. Openbare ruimte
2. Tijdelijke fietsenstalling, sloop GAK kelder, tijdelijk en nieuw busstation
3. Interwijk tunnel en kleine spoorbomen
4. Ondergrondse Infra
5. Fietsenstalling en bouwblokken 2 en 3 (Stationsplein)
6. Uitbreiding Stationshal NS
7. Fietsenstalling entree op Het Brinkje
8. Geluidisolatie Koninginneweg
9. Verleggen centrumring
10. Sloop en sanering Koninginneweg
11. Parkeerkelder Koninginneweg
12. Bouwblokken 4 t/m 7 (Koninginneweg)
13. Bouwblok 1 (GAK-locatie)

Tot slot is op de laatste twee pagina's een samenvatting en een totaaloverzicht van de hoofdlijnenfasering Stationsgebied opgenomen.

1. Onderdeel openbare ruimte (maaiveld niveau)

Het onderdeel openbare ruimte is gekenmerkt met het werkpakketnummer 8. Deze is vervolgens onderverdeeld in onderliggende (kleinere) werkpakketten conform onderstaande tekening. Hierdoor is het mogelijk om de voorbereiding van werkzaamheden georganiseerder voor te bereiden en de interne samenwerking met V&U goed te laten verlopen.



In het overzicht Fasering is een periode opgenomen waarbinnen de werkzaamheden aan de openbare ruimte wordt uitgevoerd. Een gedetailleerdere planning valt binnen de bovenstaande werkpakketten die separaat gepland worden. Waarbij met de inrichting van gebieden en sterke samenhang is met de planning van overige objecten, gebouwen en ondergrondse infrastructuur.

2022 – 2024 (openbare ruimte – maaiveld)

	2020				2021				2022				2023				2024			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Inrichting Openbare Ruimte (maaiveldniveau)																				

Om het nieuwe busstation in gebruik te nemen in een passende omgeving zal Q4 2022 het moment zijn dat gestart wordt met de uitvoering van het definitief inrichten van de omgeving nabij het nieuwe busstation (onderdeel 8.1). Onderdelen die in een latere fase nog op de schop gaan of ingericht worden als bouwweg voor overige project-onderdelen krijgen een tijdelijke inrichting en worden later (gefaseerd) definitief ingericht.

2025 – 2029 (openbare ruimte – maaiveld)

Deelproject/objecten	2025				2026				2027				2028				2029			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Inrichting Openbare Ruimte (maaiveldniveau)																				

De locatie van bijvoorbeeld het tijdelijk busstation wordt de komende jaren op verschillende manieren ingericht. Hiervoor geldt dan ook dat de definitieve inrichting van de openbare ruimte van dit gebied pas wordt ingericht vanaf Q1 2028, na realisatie van gebouw 1. Hiervoor geldt dat er nog een mate van flexibiliteit is t.b.v. optimalisaties in de aanbestedingen voor de gebouwen op het Stationsplein, waardoor deze werkzaamheden nog kunnen schuiven in de tijd. De werkzaamheden zullen beperkt zijn, gezien de inrichting van de openbare ruimte valt onder de GREX-Stationsplein die in Q1 2027 gesloten wordt.

Ramingen:

- Valt onder Uitvoeringskrediet Busstation - Benodigd per 2021
- Valt onder Grondexploitatie Stationsplein - Benodigd per 2021

De Koninginneweg zal ook niet direct haar definitieve inrichting krijgen. Q2 2024 kan de Centrumring verlegd worden. Dit na de realisatie van de tunnelbuis van de Fietsenstalling-entree, om de bouw van de Fietsenstalling-entree zelf mogelijk te maken op de Stationsstraat. De straat die momenteel fungeert als een onderdeel van de Centrumring.

De definitieve inrichting op maaiveldniveau van de Koninginneweg zal pas aanvangen medio 2028 na realisatie van de nieuwe bebouwing en zal een doorloop hebben tot Q4 2029. Op dit moment wordt de weg ook opengesteld in twee richtingen.

De Schapenkamp (8.2) zal vanaf Q1 2028 definitief ingericht worden. Dit geldt eveneens voor de aangrenzende straten die onderdeel uitmaken van het zelfde Uitvoeringskrediet (o.a. Stationsstraat). In de tussenliggende periode wordt de weg in verschillende vormen tijdelijk ingericht, om het gebied gedurende de werkzaamheden zo veel mogelijk bereikbaar te houden voor verkeer.

Ramingen:

- Uitvoeringskrediet Centrumring - Benodigd per 2028

2. Onderdelen Tijdelijke fietsenstalling, Sloop GAK, tijdelijk en nieuw Busstation Stationsplein

Deelproject/objecten	2020				2021				2022				2023			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Verplaatsen tijdelijke fietsenstalling																
Sloop GAK kelder (incl verleggen K&L GAK-loctatie)																
Tijdelijk Busstation																
Nieuw Busstation																

Begin 2021 zijn de eerste werkzaamheden binnen het Stationsgebied uitgevoerd in de vorm van het verplaatsen van tijdelijke fietsenstallingen. De fietsenstallingen zijn verplaatst vanaf o.a. de Schapenkamp naar een tijdelijke locatie nabij de Kwekerij. Dit biedt ruimte voor het verleggen van K&L, de sloop van de GAK-garage en aansluitend het realiseren van het tijdelijke busstation. In het eerste half jaar van 2023 wordt het nieuwe (definitieve) busstation in gebruik genomen en is er weer ruimte (deels) beschikbaar naast het nieuwe busstation om fietsen te parkeren tot dat de fietsenstalling onder het stationsplein geopend wordt (Q2 2026).

Een overige noemenswaardige relatie is die met het aanpassen van de entree van de Interwijk tunnel aan de centrumzijde. Deze heeft zijn ruimte beslag deels op de locatie van het tijdelijke busstation en dient aangepast te worden om de locatie van de ondergrondse fietsenstalling bouwrijp te maken. De aanpassing entree Interwijk tunnel staat gepland op Q3 2023.

Raming:

- Valt onder Uitvoeringskrediet Busstation - Benodigd per 2021
- Valt onder reeds verstrekte krediet Slopen GAK-garage – Benodigd per 2021

3. Interwijk tunnel en Kleine Spoorbomen

Deelproject/objecten	2021				2022				2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Aanpassen (fiets)stationstunnel oost-west (interwijk tunnel)																				
Aanpassen Kleine Spoorbomen																				

Q3 2021 worden er werkzaamheden verricht t.b.v. de Sloop van de GAK-garage. Consequentie hiervan is dat de Interwijk tunnel aan de zijde van het centrum tijdelijk moet worden afgesloten. Om dit negatieve effect zoveel mogelijk te beperken zijn deze werkzaamheden waar mogelijk binnen de (zomer)schoolvakanties gepland. Zoals eerder aangegeven is een tweede afsluiting van de tunnel noodzakelijk in Q3 2023 om de toegang aan de centrumzijde aan te passen t.b.v. het ruimtegebruik van de ondergrondse fietsenstalling.

De werkzaamheden aan de Kleine Spoorbomen hebben een raakvlak met de Interwijk tunnel. Om een goede verbinding tussen oost en west te blijven borgen gedurende de uitvoeringswerkzaamheden van het Stationsgebied mogen de kleine spoorbomen niet tegelijk met de tunnel worden afgesloten. Hiermee wordt rekening gehouden.

Raming:

- *Valt onder Grondexploitatie Stationsplein - Benodigd per 2021*
- *Kleine Spoorbomen valt buiten de directe scope van het Stationsgebied*

4. Ondergrondse infra (Kabels, Leidingen, Riolering Schapenkamp en Koninginneweg

	2020				2021				2022				2023				2024			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
K&L en Riool fase 2 Schapenkamp en Koninginneweg (11 fases)																				

Vanaf Q4 2022 worden er werkzaamheden verricht op de Schapenkamp en de kruising met de Stationsstraat. In verschillende fases worden er rioleringen aangelegd en gerooid om verplaatsing van de het fietspad (naar de westzijde) op de Schapenkamp mogelijk te maken. Hierdoor komt er ruimte vrij om vanaf Q3 2023 het terrein t.b.v. de ondergrondse fietsstalling bouwrijp te maken. Dit met het doel de mijlpaal te halen om Q4 2023 te kunnen starten met de bouw van de fundering van de fietsenstalling en de daarboven gelegen gebouwen 2 en 3 (subsidie vereiste).

	2025				2026				2027				2028				2029			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
K&L en Riool fase 2 Schapenkamp en Koninginneweg (11 fases)																				

Vanaf Q2 2025 worden ondergrondse werkzaamheden verricht met het doel de Centrumring om te leggen in een tijdelijke situatie om de realisatie van de fietsenstalling-entree op de Stationsstraat mogelijk te maken. Dit is zo gepland dat deze entree rond dezelfde periode gereed is als dat de fietsstalling open mag. Om de veiligheid te waarborgen zal de fietsenstalling na realisatie nog enige tijd gesloten blijven omdat hierboven nog zware werkzaamheden aan gebouw 2 en 3 plaatsvinden (uitgangspunt).

Vanaf Q3 2026 tot Q1 2029 zullen er werkzaamheden plaatsvinden t.b.v. aansluiting van ondergrondse infrastructuur op de gebouwen aan de Koninginneweg en het stationsplein.

Raming:

- *Valt onder Grondexploitatie Stationsplein - Benodigd per 2021*

- Valt onder Uitvoeringskrediet Centrumring - Benodigd per 2028
- Valt onder Grondexploitatie Koninginneweg - Benodigd per 2025
- Valt onder Uitvoeringskrediet Ondergrondse Fietsenstalling Centrumzijde - Benodigd per 2023

5. Bouwrijp maken en realisatie Ondergrondse fietsenstalling en gebouwen 2 en 3

	2023				2024				2025				2026			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bouwrijpmaken Ondergrondse fietsenstalling																
Ondergrondse fietsenstalling																
Bouw boven Ondergrondse fietsenstalling (gebouwen 2 en 3)																

Zoals eerder aangegeven wordt in Q3 2023 gestart met het bouwrijp maken van de plot van de fietsenstalling, met direct daarop aansluitend de start van de realisatie van de stalling en bovengelegen bouwblokken in Q4 2023. Dit betreft een belangrijke deadline m.b.t. de verplichtingen vanuit de WBI-subsidie.

De verwachting is dat de fietsenstalling gefaseerd gebouwd wordt. Hierbij is het mogelijk om vanaf Q1 2025 verder te gaan met de realisatie van de gebouwen 2 en 3. Dit is ambitieus gepland met het doel een zo spoedig mogelijke opening van de fietsenstalling te kunnen realiseren, met hierbij tevens een directe invloed op de gronduitgifte van gebouw 1.

Raming:

- Valt onder Grondexploitatie Stationsplein - Benodigd per 2021
- Valt onder Uitvoeringskrediet Ondergrondse Fietsenstalling Centrumzijde - Benodigd per 2023

6. Uitbreiding Stationshal NS

	2023				2024				2025				2026			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Uitbreiding stationshal																

Dit projectonderdeel heeft nauwe ruimtelijk raakvlakken met de realisatie van de fietsenstalling en de daarboven liggende bebouwing. In de fasering is daarom een moment gekozen waarbij gestart kan worden na de ruwbouw van de gebouwen 2 en 3 in Q3 2025. Dit moment is hiervoor tevens geschikt omdat de werkzaamheden aan de busstationszijde grotendeels uitgevoerd zijn, waarbij met name op en rond de plot van gebouw 1 ruimte is ontstaan voor het bevorderen van de doorstroming van reizigers van en naar het station en/of extra ruimte voor bouwlogistiek. Hierin is bewust enige flexibiliteit ingebouwd.

Raming:

- Valt onder Uitvoeringskrediet Ondergrondse Fietsenstalling Centrumzijde - Benodigd per 2023
- Valt onder financiële verantwoordelijkheid van NS

7. Fietsenstalling entree op Brinkje

	2023				2024				2025				2026			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Brinkje, fietsenstalling entree																

Q4 2025 is de ruimte beschikbaar voor de realisatie van de fietsenentree. De fietsenentree-tunnel en de fietsenstalling zelf zijn op dit moment al gereed. Q1 2026 zullen de werkzaamheden gereed zijn. Op dit moment is de ruwbouw van de gebouwen 2 en 3 ook gereed, waardoor een veilige openstelling van de fietsenstalling mogelijk is. Hiermee wordt de tijdelijke fietsstalling op de plot van gebouw 1 opgeheven en afgebroken wat de weg vrijmaakt voor de realisatie van gebouw 1.

Raming:

- Valt onder Uitvoeringskrediet Ondergrondse Fietsenstalling Centrumzijde - Benodigd per 2023

8. Geluidsisolatie bestaande bebouwing Koninginneweg

	2026				2027				2028				2029			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Geluidsisolatie Koninginneg - Schoolstraat - Langgewenst																

De werkzaamheden hebben beperkte raakvlakken met overige projectonderdelen. Voor start werkzaamheden is Q1 2026 aangehouden. Het moment dat het Uitvoeringskrediet is bepaald in de financiële projectfasering.

Raming:

- Valt onder Uitvoeringskrediet Geluidssanering Centrumring - Benodigd per 2026

9. Verleggen Centrumring

	2022				2023				2024				2025			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Verleggen Centrumring																

Na werkzaamheden aan rioleringen, kabels en leidingen op de Schapenkamp en Koninginneweg is het mogelijk om vanaf Q2 2024 werkzaamheden uit te voeren t.b.v. het omleggen van de Centrumring in een tijdelijke situatie (in één richting), vanaf de Schapenkamp richting het Langgewenst. Het moment zelf is nog niet bepaald en afhankelijk van de hoeveelheid werkzaamheden aan de Schapenkamp en Koninginneweg om de ring om te kunnen leggen (uitgangspunt is Q3 2025, op dit moment is ook de bak van de fietsenstalling gereed. Dit heeft consequenties voor de bereikbaarheid van de Kiss & Ride en een busverbinding, maar maken de weg vrij om op de Stationsstraat de fietsenstalling-entree te realiseren zonder het passeren van autoverkeer.

	2026				2027				2028				2029			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Verleggen Centrumring																

In de slotfase van het project, als de nieuwe bebouwing aan de Koninginneweg grotendeels is gerealiseerd en het bouwverkeer is afgenomen zal vanaf medio Q1 2029 de definitieve centrumring worden aangelegd waarbij het verkeer in twee richtingen kan rijden over de Koninginneweg en de Schapenkamp.

Raming:

- *Uitvoeringskrediet Centrumring - Benodigd per 2028*

Aandachtspunt bij dit onderdeel in de fasering is de keuze om de centrumring in een tijdelijke situatie om te leggen van de Stationsstraat naar de Koninginneweg (in één richting). Idealiter zijn de werkzaamheden aan de riolering op de Koninginneweg dan al afgerond (voor Q2 2024). Deze werkzaamheden komen echter ten laste van Grondexploitatie-Koninginneweg die pas in 2025 geopend wordt (na het in bezit hebben van de gronden).

10. Sloop en sanering Koninginneweg

	2022				2023				2024				2025			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Sloop en sanering Koninginneweg																

Afhankelijk van de werkelijke doorlooptijd om de gronden in eigendom te verkrijgen aan de Koninginneweg zal vanaf Q2 2024 gesloopt en gesaneerd worden aan de Koninginneweg. Aansluitend kan de Parkeerkelder gerealiseerd worden.

Raming:

- *Valt onder Grondexploitatie Koninginneweg - Benodigd per 2025*

11. Bouwrijp maken en realisatie parkeerkelder Koninginneweg

	2023				2024				2025				2026			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bouwrijpmaken en realisatie Parkeerkelder																↑

Werkzaamheden betreffen het bouwrijp maken en realiseren van de Parkeerkelder. Uitgangspunt hierbij is dat deze in één keer wordt aangelegd, waarbij alle benodigde gronden verworven zijn. Hierin zijn optimalisaties en aanpassingen mogelijk indien dit vanuit aanbestedingsprocedures wenselijk blijkt.

Raming:

- *Valt onder Grondexploitatie Koninginneweg - Benodigd per 2025*

12. Realisatie gebouwen 4,5,6 en 7 (Koninginneweg)

	2026				2027				2028				2029			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bouwblokken Koninginneweg																

Boven op de parkeerkelder zijn de gebouwen 4, 5 en 6 gepland. Deze kunnen gerealiseerd worden na de bouw van de kelder. De volgordelijkheid van bouwen is momenteel nog flexibel om zo goed mogelijk aan te kunnen sluiten bij de wensen van ontwikkelaars en bouwers. Aannemelijk is dat gebouw 7 op de kruising Koninginneweg – Schoolstraat als laatste in de reeks gerealiseerd wordt. Deze locatie biedt tot dan ruimte als werkterrein van de overige bouwblokken.

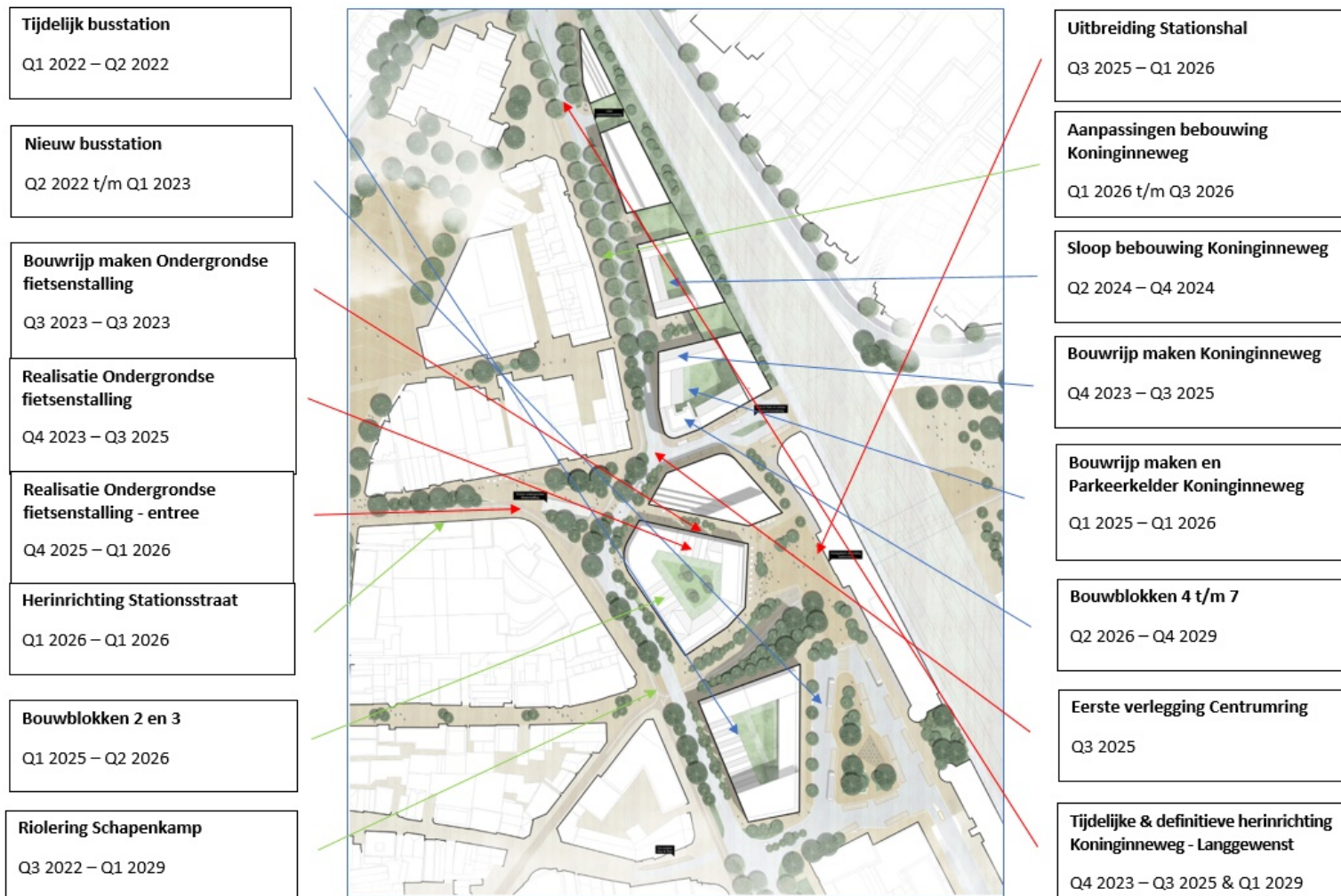
13. Realisatie gebouw 1

	2026				2027				2028				2029			
Deelproject/objecten	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bouwblok 1 op voormalige GAK-locatie																

Gebouw 1 zal gerealiseerd worden op het Stationsplein, naast het Nieuwe Busstation. Deze gronden wisselen de komende jaren meervoudig van functie. Na het openen van de ondergrondse fietsenstalling wordt de locatie opgeheven als (deels) tijdelijke-fietsenstalling-voorziening en komt de ruimte beschikbaar om de grond uit te geven ten behoeve van gebouw 1. Aandachtspunt hierbij is dat de meeste objecten in de omgeving dan al gerealiseerd zijn, waardoor de bouwruimte van dit complex beperkt is. Dit vraagt om inventieve maatwerkoplossingen m.b.t. het aanleveren van bouwmaterieel en materialen.

14. Samenvatting

Bovenstaand laat zich overzichtelijk samenvatten in het volgende plaatje. Daarna volgt een meer gedetailleerde balkenplanning met doorlooptijden van de diverse (hoofd)werkzaamheden.



15. Totaaloverzicht hoofdlijnenfasering Stationsgebied

[illegible]