

# PROJECTPLAN Flexwonen Noordhoek



|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Status             | : Definitief           |
| Portefeuillehouder | : Arno Janssen         |
| Opdrachtgever      | : Riëtte van der Werff |
| Auteur             | : Peter Markensteijn   |
| Datum              | : 7 februari 2025      |

## INHOUD

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>               | <b>3</b>  |
| <b>2. Projectinhoud .....</b>           | <b>4</b>  |
| 2.1. Doelstelling .....                 | 4         |
| 2.2. Gewenst resultaat .....            | 4         |
| 2.3. Relatie met andere projecten ..... | 5         |
| 2.4. Randvoorwaarden .....              | 5         |
| 2.5. Historie locatie .....             | 5         |
| 2.6. Aanpak .....                       | 6         |
| <b>3. Beheersaspecten .....</b>         | <b>10</b> |
| 3.1. Organisatie .....                  | 10        |
| 3.2. Tijd .....                         | 10        |
| 3.3. Geld .....                         | 11        |
| 3.4. Kwaliteit (eisen) .....            | 11        |
| 3.5. Risico's .....                     | 11        |
| 3.6. Communicatie en participatie ..... | 12        |
| 3.7. Besluitvorming .....               | 12        |

## Bijlagen

1. Bestuursopdracht
2. Kaart plangebied (inclusief omgeving)
3. De legger van het waterschap
4. Planning

## **1. INLEIDING**

Dit projectplan is het document voor het project Flexwonen Noordhoek waarin wordt beschreven hoe het project vanaf de definitiefase wordt aangepakt.

In het projectplan is beschreven wat het resultaat zal zijn bij oplevering van het project en wat de relatie is met andere projecten. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de beheersaspecten tijd, geld, kwaliteit, organisatie, informatie, communicatie en risico's.

De bestuursopdracht, een plangebiedskaart, de legger van het waterschap en de met Woonkracht10 overeengekomen planning zijn als bijlages aan dit document toegevoegd.

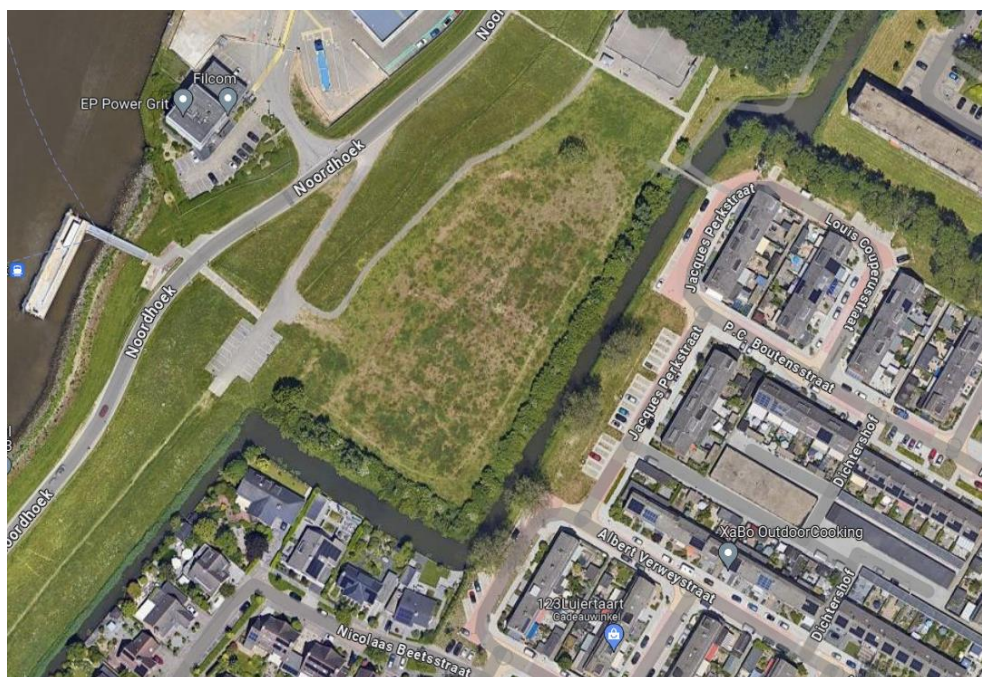
In juni 2024 is met Woonkracht10 een samenwerkingsovereenkomst gesloten die ziet op de haalbaarheidsfase.

## 2. PROJECTINHOUD

### 2.1. DOELSTELLING

Dit project heeft tot doel om in samenwerking met Woonkracht10 (WK10) te komen tot ontwikkeling van flexwoningen aan de Noordhoek te Papendrecht.

Het terrein waarop de flexwoningen moeten worden gerealiseerd wordt begrensd door de dijk (Noordhoek) aan de westzijde, het speelveld aan de noordzijde, de Jacques Perkstraat aan de oostzijde en de sloot met daarachter de woningen van de Nicolaas Beetsstraat aan de zuidzijde.



FIGUUR 1, DE LOCATIE

### 2.2. GEWENST RESULTAAT

Het plan is erop gericht om gedurende 15 jaar de woningnood in Papendrecht te verlichten.

De opgave is gericht op het realiseren van 80 flexwoningen. De woningen zijn bedoeld voor starters, spoedzoekers, statushouders en dergelijke. Toewijzing van woningen zal plaatsvinden conform het reguliere beleid waarmee WK10 werkt.

Het bouw- en woonrijp maken van het project wordt door de gemeente uitgevoerd. De woningen zelf worden geplaatst door WK10. WK10 moet ook de huisaansluitingen van de nutsbedrijven aanvragen.

In het plangebied worden de benodigde parkeerplaatsen en de benodigde watercompensatie conform vigerend beleid gerealiseerd.



De flexwoningen zijn tijdelijk van aard. Na 15 jaar gaan ze hier weg. Er wordt dan binnen of buiten Papendrecht een andere locatie gezocht waar de woningen weer 15 jaar kunnen staan.

### 2.3. RELATIE MET ANDERE PROJECTEN

Er wordt een wandelroute onderlangs aan de dijk gerealiseerd. Het raakvlak is minimaal. Dit wandelpad wordt in 2025 gerealiseerd.

De dijk staat op de lijst om te worden verzwakt voor 2050. Deze dijk heeft een lage prioriteit in de landelijke prioritering. Voor de toekomstige dijkverzwaring houdt het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte aan. Binnen dit profiel moet de toekomstige verzwaring plaatsvinden. Daarom mogen binnen dit profiel geen kapitaalintensieve zaken worden gerealiseerd. Die zouden immers de verzwaring kunnen belemmeren (of onnodig duur kunnen maken). Ook de tijdelijke flexwoningen gelden als kapitaalintensief en zijn daarom binnen het profiel van vrije ruimte niet toegestaan. Parkeren (elementenverharding), e.d. is wel toegestaan binnen het profiel van vrije ruimte.

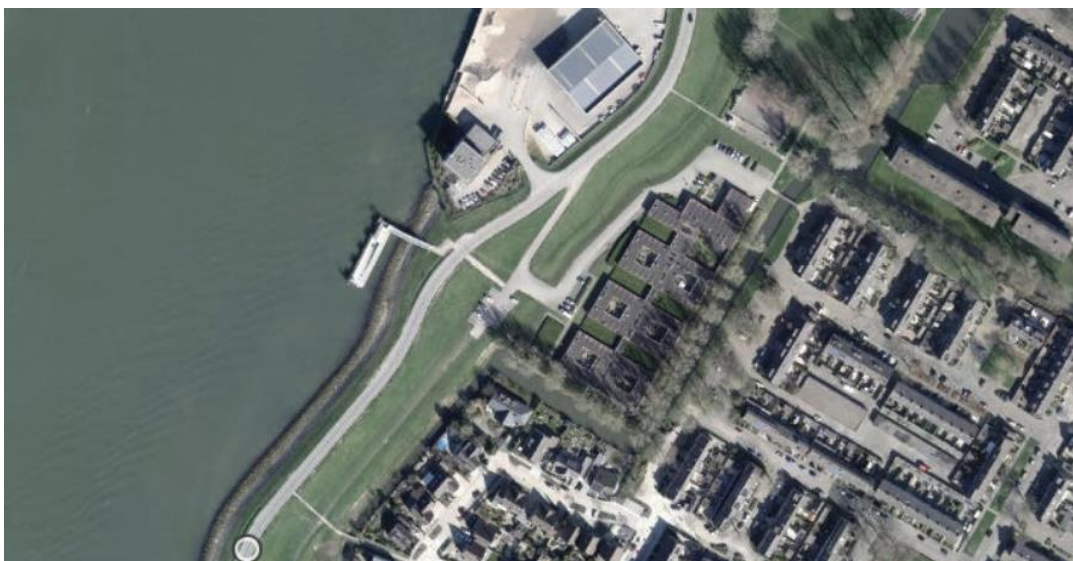
### 2.4. RANDVOORWAARDEN

In de beschermingszone van de dijk (deze ligt naast het profiel van vrije ruimte) mag niet in de grond gewerkt worden in het gesloten seizoen. Dit gesloten seizoen loopt vanaf 15 oktober t/m 1 april van het daaropvolgende jaar.

### 2.5. HISTORIE LOCATIE

Op de locatie heeft eerder tijdelijke huisvesting gestaan. Dit betrof seniorenwoningen voor De Wieken. Op Topotijdreis.nl zijn deze woningen zichtbaar tussen 2004 en 2019.

Bij de sloop zijn de funderingspalen onder het maaiveld afgeknipt. De palen zijn niet getrokken, dus die zitten nog in de grond. Er is een tekening beschikbaar waarop de palen zijn ingemeten.



**FIGUUR 2, DE VOORMALIGE SENIORENWONINGEN**

## 2.6. AANPAK

Hierna volgen beknopt de activiteiten, e.d. per fase voor het project Flexwonen Noordhoek. Hierbij opgemerkt dat veel activiteiten niet zo exact met een schaatje zijn op te knippen naar fasen. Ook kan in de loop van het project blijken dat er aanvullingen nodig zijn op onderstaande.

We hanteren de volgende fasering:

- Initiatiefase
- Definitiefase
- Ontwerpfase
- Voorbereidingsfase
- Realisatiefase
- Nazorgfase

Hierna volgt per fase een overzicht van activiteiten, producten en benodigde besluiten. Daarna volgt nog een niet-uitputtend overzicht van risico's.

De initiatiefase is inmiddels afgerond.

### INITIATIEFFASE (AFGEROND)

Activiteiten en producten:

- In beeld brengen bestaande situatie (is gebeurd, specifieke aandachtspunten worden hieronder genoemd)
- Eisen en randvoorwaarden en programma in beeld brengen (grotendeels bekend)
- Overleg met het COA of zij binnen het project mogelijkheden zien voor een satellietlocatie voor AMV en of COA een langdurige huurgarantie af kan geven aan WK10 (discussie loopt nog door)
- Quick scan milieu-/omgevingsaspecten (is beschikbaar)
- Beperkingen die de dijk aan het plan stelt (reeds bekend: niet werken in gesloten seizoen 15 oktober t/m 1 april en niet bouwen binnen het profiel van vrije ruimte dat het waterschap aanhoudt i.v.m. de toekomstige dijkverzwaring)
- Bodemonderzoek i.v.m. bepalen beperkingen die door de dijk i.c.m. eventuele zandlagen in de ondergrond worden bepaald (dit loopt nog)
- Opstellen Samenwerkingsovereenkomst (SOK) die ziet op de haalbaarheid van het plan voor de gemeente en WK10 (is opgesteld en door beide partijen getekend)
- Bepalen welke subsidies kunnen worden aangevraagd (is verkend, wordt in de volgende fase opnieuw bekeken)
- Onderzoeken welke procedure onder de Omgevingswet het beste kan worden gevolgd (de uitgebreide BOPA is vastgesteld in het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en WK10).

Genomen besluiten:

- Vaststellen SOK (door college)
- Akkoord gaan met gebruikmaken van Herplaatsingsgarantie Rijk
- Volmacht wethouder voor ondertekening SOK
- RIB i.v.m. informeren raad

DEFINITIEFASE

Activiteiten en producten:

- Vaststellen definitieve plangrenzen (afgerond)
- Definitief vaststellen beperkingen vanwege de aanwezige dijk (afgerond)
- Vaststellen definitief programma en andere eisen en randvoorwaarden (afgerond)
- Bewonersbrief
- Start participatie door WK10
- Publicatie i.v.m. Didam-arrest (na versturen bewonersbrief)
- Definitieve quick scan milieu-/omgevingsaspecten
- Globale raming
- Planning
- Projectplan
- Kredietaanvraag (incl. inzicht in de financiën van het totale project)
- Aanvragen subsidies/regelingen. Voor de zogenaamde herplaatsingsgarantie (RTHF) van het rijk is de gemeente via het vaststellen van de SOK akkoord gegaan met in het uiterste geval voor 25% meebetalen aan het verschil tussen balanswaarde en marktwaarde na 15 jaar
- Verkennen beschikbare (bijna) kant-en-klare flexwoningen op de markt door WK10, inkoop via Aedes
- Verkavelingsontwerp door WK10
- Schetsmatig buitenruimteontwerp laten maken door WK10
- Opstellen raming buitenruimte
- Opstellen anterieure overeenkomst met detailafspraken over aantal woningen, definitieve doelgroepen, kostenverdeling, e.d. tussen WK10 en gemeente
- Besluitvorming binnen WK10

Gevraagde besluiten:

- Krediet beschikbaar stellen (door gemeenteraad)
- Vaststellen Anterieure overeenkomst met WK10 (door college)
- Planologische procedure (door college of raad)

ONTWERPFASE

Activiteiten en producten:

- Bepalen definitieve woningtypes en welke woningen ingekocht gaan worden door WK10
- Definitieve verkavelingsstudie op basis van de gekozen flexwoningen

- Participatie en communicatie, waarbij WK10 het voortouw neemt
- Definitief stedenbouwkundig plan door WK10 in afstemming met stedenbouwkundige van de gemeente
- Woningontwerp (vooral de afwerking van de kant-en-klare woningen) door WK10
- Aanvraag omgevingsvergunning door WK10
- Aanvragen huisaansluitingen door WK10
- Ontwerp nutstracés
- Definitief buitenruimteontwerp
- Quick scan milieu-/omgevingsaspecten toetsen op basis van alle gemaakte plannen
- Onderzoeken of SFT-subsidie (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen) kan worden aangevraagd en, zo ja, aanvragen hiervan.

Gevraagde besluiten:

- N.t.b.

#### VOORBEREIDINGSFASE

Activiteiten en producten:

- Inkoop woningen door WK10
- Start procedure omgevingswet (BOPA)
- Voorbereiden en aanbesteden bouw- en woonrijp maken
- Afhandeling omgevingsvergunning (BOPA)

Gevraagde besluiten:

- Verlenen omgevingsvergunning

#### REALISATIEFASE

Activiteiten en producten:

- Indien nodig: voorbelastingen aanbrengen
- Weghalen voorbelasting
- Bouwrijp maken (o.a. aanleg nutstracés)
- Fundering woningen
- Plaatsing woningen
- Afbouw woningen
- Nutsaansluitingen door nutsbedrijven
- Woonrijp maken (o.a. aanleg parkeerplaatsen, ontsluitingen voor auto's, fietsers en voetgangers)
- Ingebruikname woningen

Gevraagde besluiten:

- N.t.b.



#### NAZORGFASE

Activiteiten en producten:

- Overdragen buitenruimte aan beheer

Gevraagde besluiten:

- N.t.b.

### 3. BEHEERSASPECTEN

#### 3.1. ORGANISATIE

|                          |                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Portefeuillehouder       | Arno Janssen                                                  |
| Ambtelijke opdrachtgever | Riëtte van der Werff                                          |
| Projectmanager           | Peter Markensteijn (tot eind februari 2025), opvolger: n.t.b. |
| Projectondersteuning     | Simone Maissan                                                |

#### Overige betrokkenen

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Planeconoom             | Marcel Knapen          |
| Juridisch contractueel  | Sandra Mollema-Veltman |
| Milieu OZHZ             | Arianne van den Hout   |
| Bodem                   | Gerben de Graaf        |
| Verkeersbeleid          | Lars van der Kaa       |
| Verkeerskundige         | Tom Fiolet             |
| Stedenbouwkundige       | Danli Sheng            |
| RO                      | Rogier Rietman         |
| Civil                   | Nanda Ruijzing         |
| Communicatie            | Frits Sloomans         |
| WK10                    | Liesbeth Groeneveld    |
| WK10                    | Hugo Meijwaard         |
| WK10                    | Jeffrey Dirks          |
| WK10                    | Anne Slegtenhorst      |
| WK10                    | Gert-Jan Wittkamp      |
| WK10                    | Suzanne Bodzinga       |
| Waterschap Rivierenland | Elisabeth de Nooijer   |

#### 3.2. TIJD

Er is binnen Papendrecht sprake van een grote vraag naar huisvesting. Voor de flexwoningen geldt dat er een wens ligt deze zo snel als mogelijk te realiseren.

De met WK10 overeengekomen vigerende planning is als bijlage toegevoegd aan dit projectplan.

Er zitten nog flinke onzekerheden in de planning. Met name het wel of niet noodzakelijk zijn van een voorbelasting en de benodigde doorlooptijd voor de nutsbedrijven kunnen nog tot aanpassingen van de planning leiden.

### 3.3. GELD

Het benodigde krediet wordt in april 2025 aangevraagd via een raadsvoorstel. Zie voor meer informatie het betreffende voorstel.

Er is een tweetal subsidies toegekend.

- RHA2023 (rijk)
- Vliegende Brigade (provincie)

De RHA2023-subsidie (Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen ) is verleend voor 100 woningen. Er kunnen slechts rond de 80 woningen worden gerealiseerd. Dit vooral door beperkingen die de dijk aan de locatie stelt. Daarnaast geldt dat er uiteindelijk voor is gekozen om geen woningen specifiek te reserveren voor bepaalde doelgroepen. Hiermee wordt niet meer aan de voorwaarden van de subsidie voldaan. Deze subsidie biedt dus geen dekking voor de te maken en gemaakte kosten.

Met de subsidie vanuit de Vliegende Brigade is de inzet van een externe projectleider gedekt tot ongeveer eind oktober 2024.

Er is een mogelijkheid om ook een SFT-subsidie (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen) aan te vragen. Dit moet nog worden onderzocht.

### 3.4. KWALITEIT (EISEN)

Het streven is om 80 flexwoningen te realiseren.

Voor de woningen wordt een redelijk hoog kwaliteitsniveau nagestreefd. Het betreft weliswaar flexwoningen, maar deze zullen er wel 15 jaar staan. Er zal zeker geen sprake zijn van eenvoudige containers. De woningen voldoen aan de nieuwbouweisen van het bouwbesluit.

De inrichting van de buitenruimte zal sober en doelmatig zijn.

Voor parkeren, waterberging, e.d. geldt het vigerend beleid van de gemeente en/of het waterschap.

### 3.5. RISICO'S

Hierna worden gebeurtenissen weergegeven die bij optreden van invloed kunnen zijn op tijd en/of geld.

- De Omgevingswet en bezwaren tijdens de procedure zorgen voor onvoorziene problemen en vertraging
- Stikstofwetgeving zorgt voor problemen en vertraging
- Toegang bouwverkeer is moeilijk te regelen
- Vertragingen doordat allerlei benodigde partijen (incl. de gemeente zelf) met capaciteitsproblemen kampen

- Door aanvullende eisen en beperkingen vanuit het waterschap wordt de beschikbare ruimte te klein voor het programma
- De flexwoningen kunnen niet worden herplaatst binnen de gemeente en niet worden verkocht. Omdat gebruik wordt gemaakt van de herplaatsingsgarantie van het Rijk (RTHF), moet in dat geval de gemeente 25% van het na 15 jaar bestaande verschil tussen balanswaarde en marktwaarde betalen.

### 3.6. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Er wordt door WK10 in samenwerking met onze communicatiemedewerker een participatieplan opgesteld. Omdat WK10 geldt als initiatiefnemer zal WK10 hierin het voortouw nemen.

Er ~~is~~ wordt ~~in~~ in het eerste kwartaal van 2025 door WK10 een bewonersbrief uitgestuurd met daarin de laatste informatie. Daarin worden bewoners ook uitgenodigd voor een bijeenkomst.

### 3.7. BESLUITVORMING

In het project zullen zeker nog enkele formele besluiten moeten worden genomen:

- Vaststellen uitvoeringskrediet, gepland: april 2025 (Gemeenteraad)
- Vaststellen anterieure overeenkomst tussen WK10 en gemeente (B&W)
- Vaststellen BOPA (B&W of Gemeenteraad)

Alle overige beslisdocumenten (bijvoorbeeld ter afsluiting van een fase), zullen worden voorgelegd aan de ambtelijk opdrachtgever. Deze zal beslissen of de documenten ter vaststelling of informatie voorgelegd moeten worden aan B&W en/of de Raad.

## **Bijlagen**

1. Bestuursopdracht
2. Kaart plangebied (inclusief omgeving)
3. Planning

## Bijlage 1, Bestuursopdracht

**Bestuursopdracht: Het realiseren van Flexwoningen voor starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen**

|                                  |                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Datum</b>                     | <b>15 december 2022</b>                                     |
| <i>Opdrachtgever</i>             | College van B&W                                             |
| <i>Bestuurlijk opdrachtgever</i> | Arno Janssen                                                |
| <i>Ambtelijk opdrachtgever</i>   | Directieteam                                                |
| <i>Teamleider</i>                | Teamleider GROV                                             |
| <i>Medewerkers</i>               | Scribent bestuursopdracht Riëtte van der Werff/Douwe Busser |
| <i>Meekijkers</i>                | Diverse medewerkers organisatie                             |

### Gevraagde beslissing

In te stemmen met de inhoudelijke en procesmatige kaders zoals opgenomen in deze bestuursopdracht en het team GROV opdracht te geven met de voorbereiding te starten om het beoogde resultaat van Flexwoningen voor starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen te realiseren.

#### 1. Inleiding

De bestuursopdracht om flexwoningen voor starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen te realiseren, betreft een onderwerp dat zowel aanzienlijke financiële gevolgen kan hebben, een grote bestuurlijke gevoeligheid kent en vraagt om een doortastende aanpak die een onorthodoxe manier niet schuwt. De opdracht is voldoende integraal en zodanig complex dat een bestuursopdracht als instrument wenselijk is.

#### 2. Inhoudelijke specificatie

##### 2.1 Situatieschets

In de gemeente Papendrecht is een groeiend tekort aan woningen om te voorzien in de urgente huisvestingsvraagstukken en de lokale woningbehoefte. Op landelijk niveau is er een wooncrisis en dat is ook duidelijk merkbaar in de gemeente Papendrecht. De woningmarkt is vooral moeilijk toegankelijk voor mensen met een lager of midden inkomen. Met name voor starters, alleenstaanden, ouderen en bijzondere doelgroepen zijn en komen er op korte termijn onvoldoende woningen beschikbaar. Veel mensen in de gemeente Papendrecht zitten dringend om woonruimte verlegen, zoals starters, alleenstaanden, ~~urgente~~ en spoedzoekers (bijv. vanwege scheiding).

##### 2.2 Doelstelling

~~Eén~~ van de mogelijke oplossingen voor de wooncrisis is het realiseren van flexwoningen in de gemeente. Met deze tijdelijke woningen kunnen op korte termijn verschillende doelgroepen worden gehuisvest. Hierbij wordt ingezet op een gemengd woonmilieu en daarbij ook flexwoningen toewijzen aan lokaal woningzoekenden. In de gemeente zijn diverse projecten in voorbereiding, maar de realisatie laat nog enkele jaren op zich wachten. Om in de tussenliggende periode een substantiële bijdrage te leveren aan het woonprobleem en voor doelgroepen woningen beschikbaar te krijgen, wil de gemeente flexwoningen realiseren. Het onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheid op één locatie in Papendrecht. Hiermee kan op korte termijn woonruimte worden



gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Uitgangspunt is dat de flexwoningen worden gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente

### 2.3 Breder kader

Daarnaast heeft de gemeente een aantal opgaven (taakstellingen) om mensen te huisvesten, zoals statushouders, Oekraïense vluchtelingen en mensen uit de opvang. Ook krijgt de gemeente volgend jaar nog een taakstelling voor de opvang van asielzoekers. Met deze flexwoningen kan de gemeente tijdelijke huisvesting realiseren voor de verschillende doelgroepen. Er wordt ingezet op een gemengd woonmilieu, want de gemeente Papendrecht is een inclusieve samenleving. Hierbij is onze insteek toe te wijzen aan woningzoekenden uit deze doelgroep, conform de op te stellen toewijzingsregels.

### 2.4 Beoogd resultaat

Flexwoningen zijn kleine zelfstandige en betaalbare woningen met eigen voorzieningen, zoals een keuken en badkamer. Deze woningen zijn in een kortere tijd te bouwen dan reguliere ~~nieuw- bouw~~ ~~woningen~~ ~~woningen~~. Daarnaast gaat het om tijdelijke woningen, die voor maximaal 10 tot 15 jaar worden gebouwd. Na verloop van tijd kunnen ze op een andere locatie worden hergebruikt. Doelstelling is dat de bewoners in de loop van de tijd kunnen doorstromen naar een reguliere woning.

### 2.5 Projectafbakening

De bestuursopdracht geldt alleen voor de doelgroep: starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen op de aangewezen locatie conform het collegebesluit. Het betreft het realiseren van minimaal 40 tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 10 tot 15 jaar.

## 3. Procesvoering

### 3.1 Rol van de gemeente

Voor het realiseren van dit bouwproject is de gemeente een belangrijke speler, maar geen alles bepalende partij. De gemeente is weliswaar eigenaar van de grond, maar is geen opdrachtgever om de flexwoningen te bouwen. Dat is voorbehouden aan de woningcorporatie. De gemeente faciliteert het proces rondom de ruimtelijke ordening, zodat het mogelijk wordt om te bouwen op de aangewezen locatie binnen wet- en regelgeving.

### 3.2 Omgevingsanalyse

1. Met de woningcorporatie (Woonkracht 10) zijn prestatieafspraken 2022-2023 gemaakt voor het realiseren van 40 flexwoningen.
2. De politieke wens is om meer flexwoningen te bouwen. In deze opdracht zullen wij rekening houden met deze wens om het aantal flexwoningen te verhogen van minimaal 40 naar maximaal 120 flexwoningen, indien dat mogelijk is.
3. Het Didam-arrest speelt een cruciale rol bij de gronduitgifte, dat vereist de benodigde zorgvuldigheid.
4. Papendrecht heeft geen uitleggebieden meer. De beoogde locatie is een inbreidingslocatie met zijn eigen dynamiek. Dat zijn vaak lastigere trajecten om woningbouw te ontwikkelen met eventuele milieubelemmeringen, bezwaren en planschades van burgers en bedrijven.
5. Gewijzigde marktomstandigheden door langere levertijden van goederen en personeelstekort.
6. Het wijzigen van het bestemmingsplan vraagt om medewerking van de Provincie Zuid-Holland.
7. De financiële haalbaarheid van dit project staat onder druk door de verkorte exploitatieduur.
8. De kans van slagen van dit project is mede afhankelijk van financiële bijdrage(n) van de Provincie en het Rijk. Het verkrijgen van subsidies is daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

### 3.3 Strategische communicatie

Om draagvlak van de buurt en belanghebbenden te bewerkstelligen voor het beoogde bouwplan, vergt behoudens een formele inspraak een gedegen communicatieplan.

## 4. Beheersaspecten

### 4.1 Werkorganisatie

De strategische adviseur Ruimte en Wonen is namens GROV intern ambtelijk gemandateerd opdrachtgever van dit projectplan en zorgt voor terugkoppeling aan de directie en het bestuur.

Voor de uitvoering van het projectplan wordt een (externe) projectleider aangesteld met als eerste opdracht een plan van aanpak te schrijven en deze projectleider organiseert vervolgens eerst intern een startbijeenkomst met alle disciplines van GROV, MO, VVTH, BOR en communicatie. De gemeente voert op dit project een grondexploitatie en huurt daarvoor een planeconoom in. De stedenbouwkundige is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundige plan. De adviseurs van milieu, mobiliteit en wonen leveren bijdrage op het gebied van hun expertise. VVTH draagt zorg voor de ruimtelijke procedures. BOR wordt tijdig betrokken voor de civiele techniek bij de daadwerkelijke uitvoering.

### 4.2 Tijdsplanning en mijlpalen

Wanneer kan het eindresultaat opgeleverd worden is natuurlijk de cruciale vraag. Bij dit project wordt iedere fase afgesloten met een besluitvormend document. Wij onderscheiden de volgende fasen met een kwartaalindeling wanneer besluitvormend document naar verwachting gereed is.

| Fase          | Mijlpaal |
|---------------|----------|
| Initiatief    | Q1 2023  |
| Definitie     | Q2 2023  |
| Ontwerp       | Q3 2023  |
| Voorbereiding | Q4 2023  |
| Realisatie    | Q1 2024  |
| Nazorg        | Q2 2024  |

Zoals blijkt uit het bovenstaande overzicht, kan dit project niet in een paar maanden tijd gerealiseerd zijn, dat komt door de te voeren ruimtelijke procedures en de langere levertijden van materialen.

### 4.3 Financiering

Wij vragen in eerste instantie € 100.000 beschikbaar te stellen als voorlopige voorbereidingskosten. In de definitiefase wordt een globale grond- en/of opstalexploitatie gemaakt om de financiële haalbaarheid te bepalen.

### 4.4 Risicobeheersing en kwaliteitszorg

#### Geld

Het totaal aan financiële middelen dat nodig is om het project te financieren, wordt duidelijk bij de definitiefase. Om het project te starten is direct geld nodig om o.a. een projectleider aan te stellen. Daarnaast is er geld nodig in het project zelf, voor het initiatief, de definitie, het ontwerp, de voorbereiding, de realisatie en de nazorg. De voorbereidingskosten worden ingeschat op € 100.000. De risico's bij dit project zijn: de ruimtelijke inpasbaarheid, de aanwezige middelen afgezet tegen de bestuurlijke wens voor een zo groot mogelijk programma, de maatschappelijke haalbaarheid, het personeelstekort en langere levertijden van materialen die kunnen oplopen tot 9 maanden

**Organisatie**

Het totaal van personen, bedrijven, partijen en andere entiteiten die activiteiten zullen ondernemen binnen in maar ook van buiten af voor het project, nemen we op in het organisatieschema. Binnen het organisatieschema geven we aan wat de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn.

**Tijd**

Tijd betekent hier de tijd die het project zelf kost en alle tijd die nodig is om het project te initiëren, voor te bereiden, uit te voeren en de tijd die noodzakelijk is voor de nazorg.

**Informatie**

Alle beschikbare informatie die aan het project in de initiatiefase tot en met de nazorgfase aanwezig is of van buiten af bij komt en binnen het project wordt geproduceerd, zal centraal digitaal worden opgeslagen, zodat geautoriseerde deelnemers het projectdossier kunnen raadplegen.

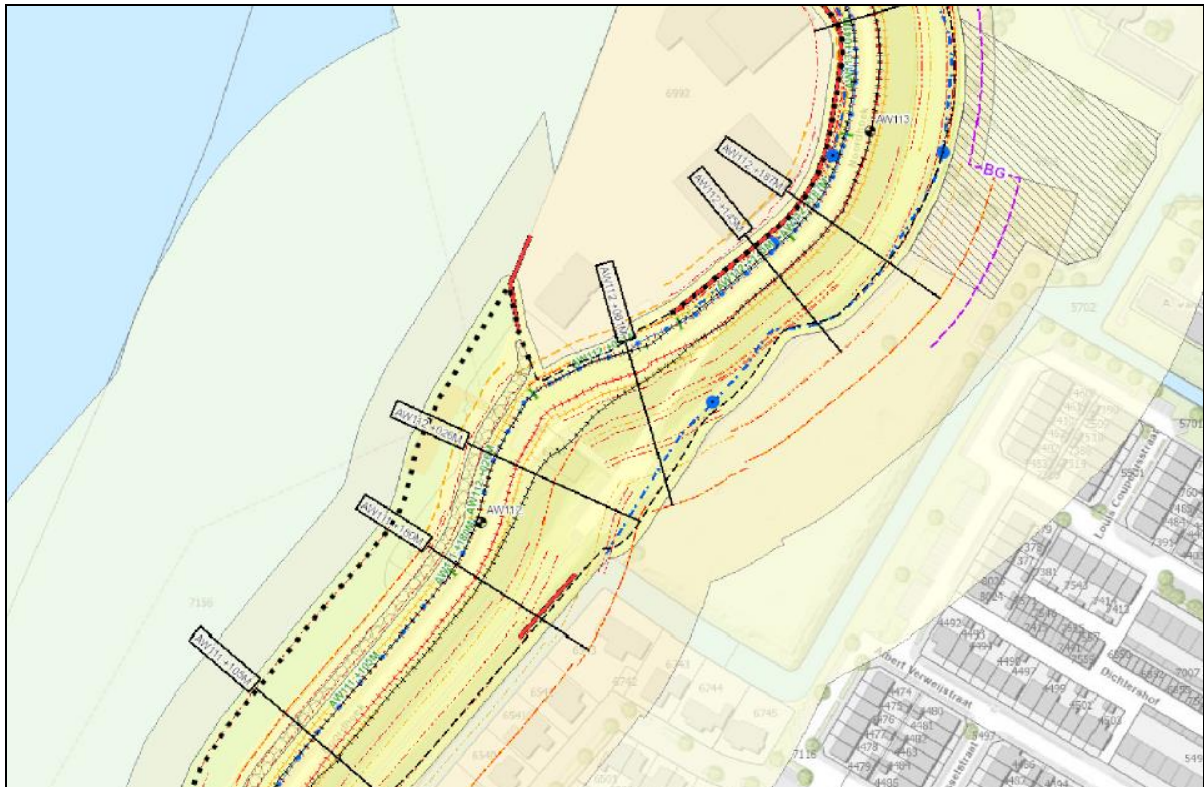
**Kwaliteit**

Voor het project geldt dat er een kwaliteitsvraag is ten aanzien van het eindresultaat, maar ook ten aanzien van de wijze waarop het project tot stand komt en de wijze waarop het een en ander met elkaar te maken heeft. De intern ambtelijk gemandateerde opdrachtgever draagt zorg voor de nakoming van de te overeenkomen kwaliteit.

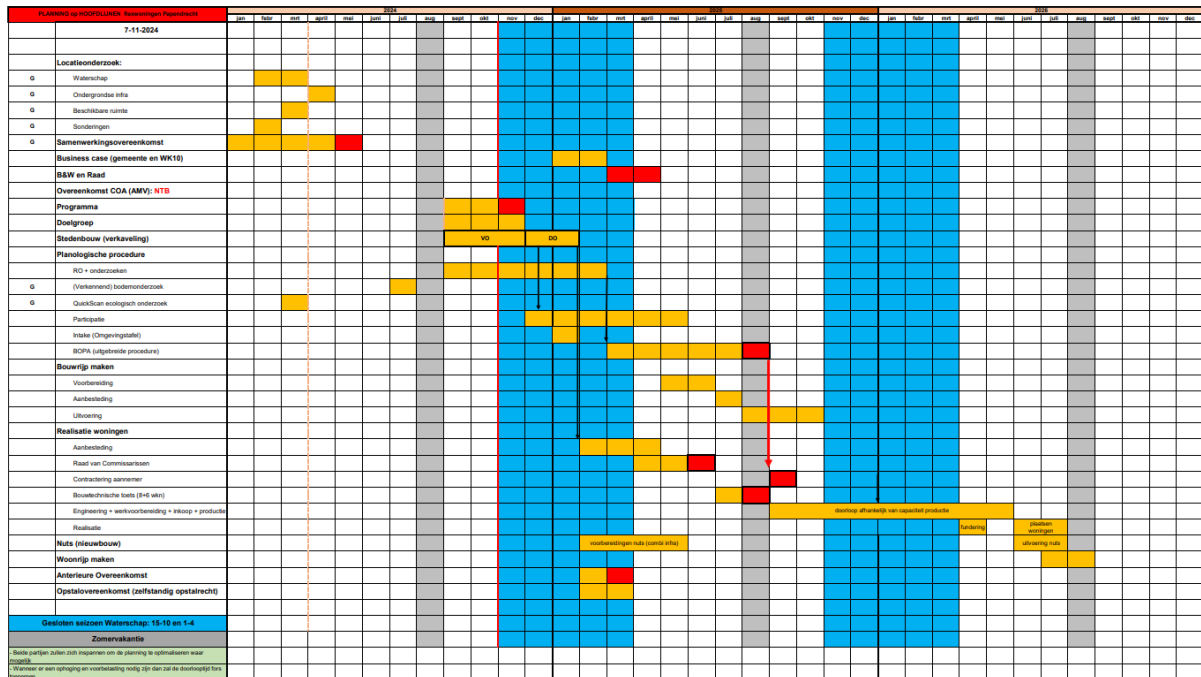
**Bijlage 2, Kaart plangebied (inclusief omgeving)**



### Bijlage 3, De legger van het waterschap



## Bijlage 4, Planning



Deze planning is met WK10 overeengekomen via de in juni 2024 afgesloten Samenwerkingsovereenkomst die toeziet op de haalbaarheid.