

Opdrachtdocument

Projectnaam:	Stationstuin (68303610)
Onderwerp:	Gebiedsontwikkeling
Opdrachtschrijving:	Realisatie gebiedsontwikkeling (realisatie- en afrondingsfase)
Startdatum:	1-2-2020
Einddatum:	1-10-2021
Besluiten (B&W/Raad):	7-5-2019: Raad: Vaststellen bestemmingsplan Stationstuin 9-5-2017: Raad: Geen bezwaar op gronduitgifte-overeenkomst met BAM 20-12-2016: Raad: Vaststellen hernieuwde Grondexploitatie 13-10-2015: Raad: Vaststellen gebiedsvisie

Wat willen we bereiken? (doel)	Tot ontwikkeling brengen van het plangebied Stationstuin tot een duurzame en prettige leefomgeving.
Wat gaan we daarvoor doen? (resultaat)	<ul style="list-style-type: none">- Begeleiding van de bouw (bouwer: BAM)<ul style="list-style-type: none">o Drie woonblokken, in totaal 82 woningen- Grond woonrijp maken:<ul style="list-style-type: none">o Water(-compensatie) binnen het plangebiedo Goede leefkwaliteit (Balans tussen woningen en openbare ruimte);o Parkeer- en verkeersvoorzieningen realiseren
Waarom is het nodig? (probleem)	De ontwikkeling van het gebied is nodig vanwege de woon- en leefbehoefte in Barendrecht.
Waarom moet het juist nu? (aanleiding)	De gebiedsontwikkeling is vanaf 2015 herstart met de vaststelling van een gebiedsvisie, de bouw is eind 2019 gestart. Bouwbegeleiding is daarbij gewenst. Zonder woonrijp maken van de grond zal het doel van een prettige leefomgeving niet worden bereikt.
Waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)	<ul style="list-style-type: none">- <u>Verzakking talud</u>: Naast het gebied ligt het Station Barendrecht met spoortunnel. Het aanliggende grondtalud van de spoortunnel verzakt. Gemeente en ProRail onderzoeken de verzakkingen. Dit ligt buiten het projectgebied. Risico is dat werkzaamheden het woonrijp maken raken.- <u>Parkeren/trapopgang</u>: In het bestemmingsplan is dubbelgebruik van het parkeerdek op het station opgenomen. Voor effectief gebruik is een trapopgang gewenst. Vanwege extra kosten en verzakkingen in het talud is het onzeker of die kan worden aangelegd. Bij aanleg zijn de kosten van de trapopgang voor het project, maar aanleg wordt door ProRail begeleidt. Risico is dat zonder trapopgang er 31 parkeerplaatsen extra in het gebied nodig zijn. Hier moet rekening mee worden gehouden. Hiervoor worden twee Go/No Go-momenten ingepland o.b.v. een kostenindicatie en de mogelijkheid om 'werk-met-werk' te maken als het talud wordt aangepakt.- <u>Gebruik calamiteitenpad</u>: Tussen de spoortunnel en het projectgebied ligt een calamiteitenweg t.b.v. ProRail. Tijdens het woonrijp maken is het noodzakelijk om dit pad te gebruiken om de noordkant van het projectgebied te ontsluiten. Risico is dat ProRail hier niet mee akkoord gaat.
Wat hoort niet bij dit project? (afbakening)	<ul style="list-style-type: none">- <u>Aanleg fietspad</u>: Onderdeel van mobiliteitsbeleid. Mogelijk wel afstemming voor 'werk-met-werk' bij woonrijp maken in 2021.- <u>Uitvoering trapopgang</u>: Indien besloten wordt tot aanleg van trapopgang zal de uitvoering

via ProRail lopen, gemeente zorgt enkel voor budget.

- Verzakkingen spoortalud: Onderzoek en nodige aanpassing is een taak van Beheer i.s.m. ProRail.
- Uitbreiding parkeerdek: Dit is een ander (civiel) project. Civiel projectleider en landschapsarchitect zijn wel hetzelfde.
- Stationstuinen: gebiedsontwikkeling aan de oostzijde van het Station. Naam van het project is bijna hetzelfde, projecten staan verder los van elkaar.

Planning

Tijd	Acties
1 ^e kwartaal 2020	Uitwerken DO buitenruimte
Maart 2020	1 ^e Go/No go aanleg trapopgang i.v.m. budget
2 ^e kwartaal 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbereiden aanbesteding woonrijp maken - Aanbesteden woonrijp maken - Overleg & afspraken vastleggen ProRail over calamiteitenpad & evt. trapopgang
3 ^e kwartaal 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Eerste oplevering gebouw (blok 1, noord) - Start uitvoering woonrijp maken (september)
September 2020	2 ^e Go/No Go aanleg trapopgang i.v.m. herstelwerkzaamheden talud
4 ^e kwartaal 2020	- Uitvoering woonrijp maken
1 ^e & 2 ^e kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Oplevering blok 2 en 3 - Uitvoering woonrijp maken
3 ^e kwartaal 2021	- Afronding woonrijp maken, project afsluiten

Financiën:

De gebiedsontwikkeling wordt binnen een grondexploitatie (GREX) uitgevoerd. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken.

- Prognose algemeen: Bij overdracht is de GREX geprognosticeerd op ca €200.000 verlies. Dit is een verbeterd cijfer door sterk verminderde kosten voor het bouwrijp maken.
- Woonrijp maken: Voor de uitvoer van de WRM is eind 2019 €770.000 beschikbaar (zonder indexatie) o.b.v. het SO-buitenruimte. Hierin is de trapopgang niet meegenomen, wel alle parkeerplaatsen (155 i.p.v. 124). Nadat het DO gereed is zal de raming worden bijgesteld.

**Wie doet er mee?
(participatie)**

- Ontwikkende partijen: BAM Wonen;
- Toekomstige eigenaren: Wooncompas (sociale huur, blok 1), eigenaren (koopwoningen, blok 2), Brooklands (vrije huur, blok 3);
- Bestemmingsplan: Wissing;
- Besluitvormend: College en Raad;
- Trapopgang & calamiteitenpad: ProRail
- Omwonenden: Bewonersgroep

Projectteam en interne overlegpartners:

- Landschapsarchitect [redacted]
- Civiel projectleider [redacted]
- Planeconoom [redacted]
- Communicatie [redacted]
- Advies buitenruimte [redacted]
- Verkeer i.v.m. calamiteitenpad [redacted]
- Contact ProRail [redacted]

Communicatie

- Omwonenden: Er wordt gecommuniceerd via een gemeentelijke nieuwsbrief, deze verschijnt circa 6x per jaar. Met de bewonersgroep wordt 2x per jaar gesproken bij ontwikkelingen. Vanuit BAM is er dagelijks een BPU-medewerker voor bouwvragen/klachten telefonisch en

via de email bereikbaar.

- Bestuurlijk: Met de projectwethouder wordt elk kwartaal de stand van zaken geëvalueerd. Met de financieel bestuurlijk opdrachtgever wordt bij wijzigingen overleg gevoerd.

Evaluatie

- Na afronding van het project (woonrijp maken): evaluatie met betrokkenen intern en extern. Verantwoordelijk hiervoor is de projectleider
- Tussentijds: Projectleider met teamleider (maandelijks) en hoofd grondbedrijf (half jaarlijks) over voortgang.

Wat hebben we voor het project nodig?
(randvoorwaarden)

- Ambtelijk opdrachtgeverschap: Advies bieden waar nodig.
- Politiek- bestuurlijke commitment
- Beschikbare capaciteit BAR-medewerkers
- Participatie van samenwerkingspartners/betrokkenen

Heeft het project draagvlak?
(haalbaarheid)

- Economische haalbaarheid: Ja, grond is verkocht. Raming voor woonrijp maken volstaat op dit moment.
- Technische haalbaarheid: Ja, minus trapopgang, dit valt mogelijk buiten het projectgebied.
- Commerciële haalbaarheid: Ja, bouw is gestart, woningen zijn verkocht.
- Maatschappelijke haalbaarheid: Ja.
- Haalbaarheid qua middelen: Ja, minus trapopgang.

Beschikbare documenten

- Overdrachtsdocument [REDACTED]
- Besluitvormingsstukken
- Werkafspraken met BAM
- Overlegdocumentatie in- en extern

Bijlagen

Zie [projectmap I-schijf](#)

Akkoord opdrachtgever

[REDACTED]
Manager Ruimtelijke Ontwikkeling

.....

Akkoord opdrachtnemer

[REDACTED]
Projectleider Stationstuin

.....

Paraaf opdrachtgever

Paraaf opdrachtnemer