

PROJECTPLAN

Gemeente Albrandswaard

**Project: Wonen in Samenhang (WISH)
Albrandswaardsedijk 43**

Datum: 4 oktober 2011
Auteur: K. van Dalen
Status: definitief concept

Managementsamenvatting

Aanleiding voor het schrijven van het projectplan voor het project Wonen in SamenHang (WISH) is het Raadsbesluit van 14 maart 2011 waarbij een voorbereidingskrediet is toegekend om de benodigde onderzoeken te doen, een overeenkomst te sluiten en een grondexploitatie op te stellen.

Stichting WISH is een initiatief van ouders van kinderen met een (meervoudige) geestelijke en/of lichamelijke handicap, die een kleinschalige woonvoorziening voor hun kinderen willen realiseren in de gemeente Albrandswaard, de gemeente waarin de kinderen zijn opgegroeid.

Woningbouwvereniging Poortugaal werkt samen met Stichting WISH om dit plan te realiseren en heeft aangegeven om de locatie aan de Albrandswaardsedijk 43, waarop momenteel een vervallen boerderij staat, te willen herontwikkelen ten behoeve van het WISH initiatief.

WBV Poortugaal heeft hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 15 woonunits van ca 30 m2 met gemeenschappelijke en technische ruimtes voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking. Uitgangspunt is huurniveau binnen de sociale sector.

Zij dienen (een gedeelte) van de ondergrond waarop het gebouw zal komen te staan aan te kopen van de Gemeente Albrandswaard, daarom is een grondexploitatie opgesteld.

Het bouwplan uitvoeren betekent:

- slopen van de huidige opstal (vervallen boerderijwoning), dempen van water, amoveren groen.
- realiseren bouwplan (woonunits en fietsenstalling), aanleg water (compensatie) en inrichten openbaar gebied.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 WABO is het mogelijk om een omgevingsvergunning te krijgen, ook indien het plan strijdig is met het bestemmingsplan. Aanvankelijk was het uitgangspunt om hiertoe een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te doorlopen. Aangezien dit in verband met de (fatale) behandeltermijn van de uitgebreide omgevingsvergunning niet mogelijk is, zal een (project)bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Afgesproken is dat de gemeente de regie voor het bestemmingsplan, de bijbehorende onderzoeken en de inrichting van de openbare ruimte voor haar rekening neemt, maar dat alle kosten die de gemeente hiervoor maakt worden verrekend in de koopprijs en derhalve uiteindelijk door WBV Poortugaal worden voldaan.

Het projectplan WISH wordt ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W van de gemeente Albrandswaard en ter kennisneming aan de gemeenteraad bij het voorstel tot vaststelling van de grondexploitatie.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	HET PROJECTPLAN	4
1.3	VASTSTELLEN PROJECTPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	4
2	PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1	PROJECTBESCHRIJVING	5
3	PROCESANALYSE	7
3.1	BELEID, WET- EN REGELGEVING	7
3.2	GEBIEDSONDERZOEKEN	7
3.3	BESTUURLIJKE EN MAATSCHAPPELIJKE ORIËNTATIE (DRAAGVLAK)	8
3.4	PLANECONOMIE	8
3.5	STEDENBOUW	9
3.6	GRONDZAKEN EN CONTRACTEN	9
3.7	RO-JURIDISCHE ZAKEN	9
3.8	VOORBEREIDING UITVOERING (W.O. CIVIELE TECHNIEK)	9
3.9	GEOINFORMATIESYSTEEM (GIS)	9
4	PRODUCTENLIJST OPDRACHTPERIODE	11
4.1	PROJECTRESULTAAT	11
4.2	OPDRACHTRESULTAAT	11
5	BEHEERMIDDELEN EN OPGAVE	12
5.1	GELD	12
5.2	ORGANISATIE	13
5.3	TIJD	13
5.4	INFORMATIE EN COMMUNICATIE	13
5.5	KWALITEIT	13
5.6	RISICO'S	144
	BIJLAGE I FUNCTIEKAART BESTAANDE SITUATIE	15
	BIJLAGE II FUNCTIEKAART NIEUWE SITUATIE	166
	BIJLAGE III ADVIES COMMUNICATIE	17
	BIJLAGE IV PRODUCTEN CIVIELE TECHNIEK	188
	BIJLAGE V PROJECT PLANNING	199

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 30 september 2010 is door Woningbouwvereniging Poortugaal (WBV Poortugaal) een schetsplan ingediend. Door de Gemeente Albrandswaard is geconstateerd dat een (groot) gedeelte van de te bebouwen grond in eigendom is van de Gemeente en het project daarnaast niet past binnen het bestemmingsplan.

Op 25 november 2010 is een brief verzonden aan WBV Poortugaal, waarin het vorenstaande is meegedeeld. Aan het in de brief gedane verzoek om afstemming vooraf met Team Bestuur is gevolg gegeven en er hebben gesprekken tussen de Gemeente en WBV Poortugaal plaatsgevonden.

Aanleiding voor het schrijven van het projectplan voor het project Wonen in SamenHang (WISH) is het raadsbesluit van 14 maart 2011 waarbij een voorbereidingskrediet is toegekend om de benodigde onderzoeken te doen, een overeenkomst te sluiten en een grondexploitatie op te stellen.

1.2 Het projectplan

Het projectplan WISH is een nulmeting van het proces omdat de Gemeenteraad eerder dit jaar heeft ingestemd met de 'start' van het project door het toekennen van het voorbereidingskrediet. De autorisatie van de planvoorbereiding en -uitvoering van het project is de basisfunctie van het projectplan. Tussentijdse verantwoording gebeurt via voortgangsrapportages waarna het project eindigt met de overdracht van het te bebouwen perceel aan WBV Poortugaal en van de openbare ruimte aan de beheersafdeling.

1.3 Vaststellen projectplan

Het projectplan wordt ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W van de gemeente Albrandswaard en ter kennisneming aan de Gemeenteraad bij het voorstel tot vaststelling van de grondexploitatie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het projectkader afgebakend door een beschrijving te geven van het project. In hoofdstuk 3 wordt het planproces geanalyseerd vanuit de beleids- en gebiedsonderzoeken, de bestuurlijke en maatschappelijke oriëntatie en de functioneel-specialistische uitwerking. Het planproces wordt in hoofdstuk 4 uitgedrukt in de te realiseren producten tijdens de opdrachtperiode. In hoofdstuk 5 worden de middelen en producten beschreven om het planproces te kunnen beheersen.

2 Projectbeschrijving

2.1 Projectbeschrijving

Stichting WISH is een initiatief van ouders van kinderen met een (meervoudige) geestelijke en/of lichamelijke handicap, die een kleinschalige woonvoorziening voor hun kinderen willen realiseren in de gemeente Albrandswaard, de gemeente waarin de kinderen zijn opgegroeid.

Woningbouwvereniging Poortugaal werkt samen met Stichting WISH om dit plan te realiseren en heeft aangegeven om de locatie aan de Albrandswaardsedijk 43 , waarop momenteel een vervallen boerderij staat, te willen herontwikkelen ten behoeve van het WISH initiatief.

WBV Poortugaal heeft hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 15 woonunits van ca 30 m2 met gemeenschappelijke en technische ruimtes voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking. Uitgangspunt is huurniveau binnen de sociale sector.

Zij dienen (een gedeelte) van de ondergrond waarop het gebouw zal komen te staan aan te kopen van de Gemeente Albrandswaard, daarom is een grondexploitatie opgesteld.

Het bouwplan uitvoeren betekent:

- slopen van de huidige opstal (vervallen boerderijwoning), dempen van water, amoveren groen.
- realiseren bouwplan (woonunits en fietsenstalling), aanleg water (compensatie) en inrichten openbaar gebied.

Op bijlage I en II (de functiekaarten bestaande en nieuwe situatie) is de situatie van het plangebied te zien voor en na uitvoering van het project.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de Gemeente en WBV Poortugaal en mondeling zijn de volgende afspraken gemaakt:

- de Gemeente zal de voor realisatie van het gebouw benodigde grond bouwrijp aan WBV Poortugaal leveren,
- WBV Poortugaal zal de oude opstallen (boerderij) slopen en een (groot) gedeelte van haar perceel bouwrijp en incl. bodemonderzoek (uitgevoerd na sloop) leveren aan de Gemeente. Het perceel dient geschikt te zijn voor de (her)inrichting van het openbaar gebied.
- de Gemeente zal de (her)inrichting van de openbare ruimte voor haar rekening nemen (de kosten hiervoor zijn verrekend in de koopprijs).
- er is niet vooraf een intentie- of ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Aangezien de onderhandelingen in een dusdanig ver stadium zijn dat dit weinig zinvol meer is, wordt direct een realisatieovereenkomst gesloten.

De herinrichting van de openbare ruimte houdt in:

- verbreden toegangsweg en aanleg parkeerplaatsen,
- dempen oude watergang,
- afgraven nieuwe watergang,
- verplaatsen boom (linde),
- verwijderen 2 populieren en ter compensatie planten 2 nieuwe bomen.

Voor het afgraven van de watergang zijn de bestaande bomen zoveel mogelijk ontzien. De linde en de 2 populieren staan echter precies op het bouwvlak en centraal in de watergang. De linde kan worden verplaatst binnen het plangebied. De populieren zijn te groot en te oud om te verplaatsen. Hiervoor zullen ter compensatie 2 bomen worden teruggeplant, bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het plangebied.

De realisatie van het project en de hiermee samenhangende herinrichting van de openbare ruimte heeft tot gevolg dat omwonenden een stukje groen moeten inleveren. Om hier maatschappelijk draagvlak voor te kunnen creëren zal met omwonenden moeten worden gecommuniceerd conform het door de afdeling Communicatie gegeven advies (bijlage III).

3 Procesanalyse

In dit hoofdstuk wordt het planvormingsproces geanalyseerd.

3.1 Beleid, wet- en regelgeving

Voor de navolgende beleidsterreinen is nagegaan of beleid aanwezig is en of aanvullend onderzoek nodig is:

Beleidssterrein	Wie	Onderzoek nodig Ja/nee/n.v.t.
Energie en duurzaam bouwen	Plantoetser Bouwen en Wonen	Nee
Wonen	Plantoetser Bouwen en Wonen	Nee
Bedrijvigheid		n.v.t.
Comm. en niet comm. voorzieningen	Plantoetser Bouwen en Wonen	Nee
Verkeer	Adviseur Verkeer	Nee
Parkeren	Adviseur Verkeer	Nee
Parkmanagement		n.v.t.
Beeldkwaliteit	Beleidsmedewerker RO	Nee
Beleids Hogere Overheden	Beleidsmedewerker Volkshuisvesting	Nee
Archeologie en cultuurhistorie	BOOR	Nee
Natuur, Ecologie en Landschap	Groenbeheerder	Nee
Sociale veiligheid	Adviseur Verkeer	Nee
Ligplaatsenbeleid		n.v.t.

3.2 Gebiedsonderzoeken

Voor het realiseren van het beoogde programma en ruimtelijke onderbouwing ervan o.g.v. de WABO dienen gebiedsonderzoeken uitgevoerd te worden. Van de navolgende onderzoeken is nagegaan of deze aanwezig waren ofwel opgestart moesten worden. Voor zover nodig zijn deze uitgezet en is geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor het vaststellen van het (project)bestemmingsplan.

Onderzoek	Wie	Ja/nee/n.v.t.
Flora & Fauna-onderzoek	Projectleider	Ja.

Archeologie	BOOR	Ja.
Bodemonderzoek	Civieltechnisch coördinator	Ja.
Wartertoets	Beleidsmedewerker RO	Ja.
Waterkwaliteit en -huishouding	Civieltechnisch coördinator	Ja.
Verkeersonderzoek	Civieltechnisch coördinator	Ja.
Akoestisch onderzoek	Beleidsmedewerker RO	Ja.
Onderzoek externe veiligheid en Wet Milieubeheer	Beleidsmedewerker RO	Nee
Niet-gesprongen Explosieven onderzoek	Beleidsmedewerker RO	Nee, nooit van toepassing in Albrandswaard
Luchtkwaliteitsonderzoek	Beleidsmedewerker RO	Ja.
Planschade-onderzoek	Planeconoom	Nee, want risico WBV
Straalpaden en mastenonderzoek	Beleidsmedewerker RO	Nee
Monumenten en Cultuurhistorie	Plantoetser Bouwen en Wonen	Nee
Kabels en Leidingen	Civieltechnisch coördinator	Ja
Marktonderzoek	Projectleider	Nee, er is al een intentieovereenkomst tussen de Woningbouwvereniging en de ouders van de toekomstige huurders (WISH).

3.3 Bestuurlijke en maatschappelijke oriëntatie (draagvlak)

Er is bestuurlijk draagvlak voor het project aanwezig conform het voornoemde Raadsbesluit. Op de RO procedure zal in paragraaf 3.7 nader worden ingegaan.

Belanghebbenden zijn de omwonenden, met betrekking tot het creëren van maatschappelijk draagvlak wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

3.4 Planeconomie

Er is een grondexploitatie opgesteld voor het project, waarin de totale kosten ten laste van de gemeente uitkomen op een totaalbedrag van € 325.473,-. In de grondexploitatie zijn alle kosten opgenomen voor de realisatie van het bestemmingsplan, het bouwrijp maken van de bouwgrond en de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied. De opbrengsten, noodzakelijk voor een kostenneutrale grondexploitatie, worden verkregen middels de gronduitgifte van de

gemeentelijke grond aan WBV Poortugaal. De gronduitgifte prijs wordt in een anterieure (realisatie)overeenkomst met WBV Poortugaal verzekerd nadat de grondexploitatie is vastgesteld door de Gemeenteraad.

3.5 Stedenbouw

Het bouwplan en inrichtingsplan worden getoetst door de stedenbouwkundige en zijn advies wordt vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing.

3.6 Grondzaken en contracten

De overdracht van de grond ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte aan de gemeente en de overdracht van de bouwrijpe grond ten behoeve van realisatie van het gebouw aan WBV Poortugaal zullen in de realisatieovereenkomst worden vastgelegd.

3.7 RO-juridische zaken

Het (bouw)plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Poortugaal Dorp.

De keuze bestaat uit het volgen van een (project)bestemmingsplanprocedure of de uitgebreide WABO omgevingsvergunningprocedure.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 WABO is het mogelijk om een omgevingsvergunning te krijgen, ook indien het plan strijdig is met het bestemmingsplan. Aanvankelijk was het uitgangspunt om hiertoe een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te doorlopen. Aangezien dit in verband met de (fatale) behandeltermijn van de uitgebreide omgevingsvergunning niet mogelijk is, zal een (project)bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Afgesproken is dat de gemeente de regie voor het bestemmingsplan, de bijbehorende onderzoeken en de inrichting van de openbare ruimte voor haar rekening neemt, maar dat alle kosten die de gemeente hiervoor maakt worden verrekend in de koopprijs en derhalve uiteindelijk door WBV Poortugaal worden voldaan.

3.8 Voorbereiding uitvoering (w.o. civiele techniek)

In bijlage IV worden de producten in de voorbereiding op de uitvoering (w.o. civiele techniek) benoemd die benodigd zijn voor het bereiken van het opdracht- en projectresultaat.

3.9 GeoInformatieSysteem (GIS)

Om efficiënt met kaartmateriaal te kunnen werken wordt alle vastgestelde vastgoedinformatie tekstmatig en grafisch vastgelegd in een GeoInformatieSysteem (GIS), opdat mutaties van gegevens beter en sneller ten opzichte van de vastgestelde gegevens kunnen worden beoordeeld.

Belangrijk voor de monitoring van de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie is goed beeldmateriaal. Uitgangspunt is dat de exacte locatie van belemmeringen in beeld worden gebracht (belemmeringenkaart), zodat hiermee tijdens het planproces kan worden gewerkt. Tevens bewaakt de Geo-informatieverwerker de plangrenzen tijdens het proces van het ontwerp stedenbouw en het bestemmingsplan. Ten behoeve van de grondexploitatie zal door geo-informatie de betreffende functiekaarten worden opgesteld. Deze functiekaarten bevatten de stedenbouwkundige uitwerkingen en vormen de basis voor de grondgebruikanalyse en de bestemmingsplankaart.

Kaarten die in het geoinformatiesysteem worden gemaakt en bijgehouden zijn:

- Plangrenzenkaart
- Eigendommenkaart
- Verwervingskaart
- Belemmeringenkaart
- Kabels- en leidingenkaart
- Functiekaarten
- Milieukaart (bodem)

4 Productenlijst opdrachtperiode

Het beoogde resultaat kan worden onderverdeeld in het projectresultaat en het opdrachtresultaat. Het projectresultaat betreft het opleveringsniveau aan het einde van de totale looptijd van het project. Het opdrachtresultaat betreft het opleveringsniveau conform het verstrekte voorbereidingskrediet. In de volgende twee paragrafen wordt hierop een nadere toelichting gegeven.

4.1 Projectresultaat

Het projectresultaat van WISH dient te zijn de overdracht van de bouwrijpe grond aan WBV Poortugaal en de overdracht van het openbaar gebied aan de Afdeling Beheer.

Hierbij moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- Definitieve inrichting openbare ruimte, met speciale aandacht voor Water, Groen en Verkeer
- Bruikbare bouwvergunning, om dit te realiseren is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen (met de bijbehorende onderzoeken).

4.2 Opdrachtresultaat

Het opdrachtresultaat conform het verstrekte voorbereidingskrediet dient te zijn:

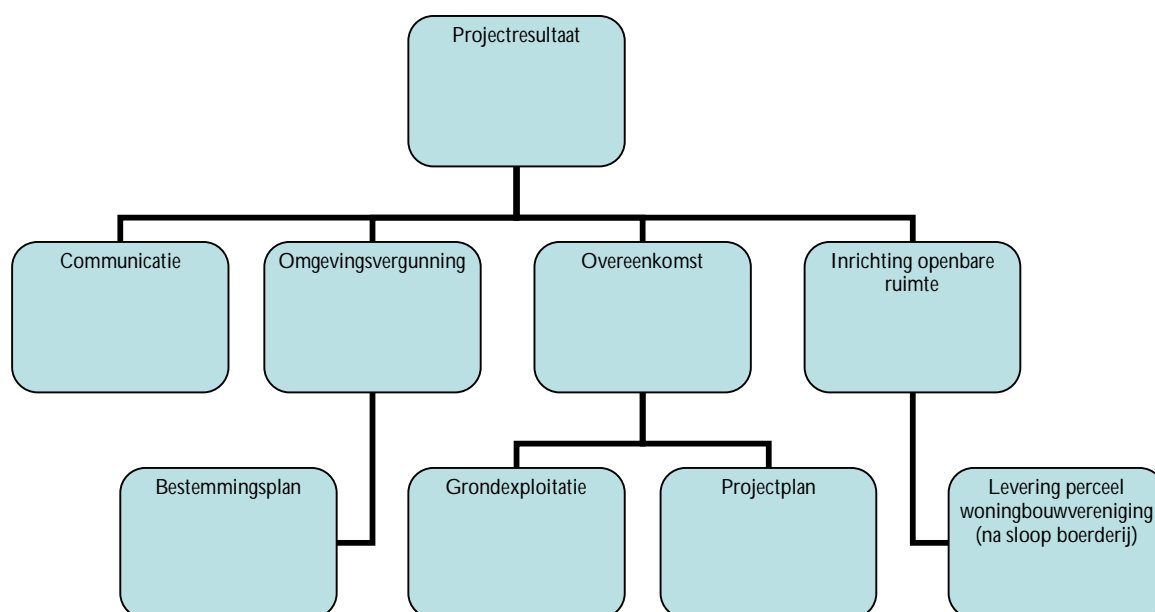
- projectplan,
- grondexploitatie,
- (concept) overeenkomst.

5 Beheermiddelen en opgave

Voor het behalen van het opdrachtresultaat – en het projectresultaat – is de inzet van beheermiddelen van belang. Deze beheermiddelen zijn: tijd, organisatie, geld, kwaliteit, communicatie en informatie.

Deze worden met betrekking tot de producten in onderstaand productschema weergegeven.

Afbeelding 5.1 Productschema



5.1 Geld

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure bestaan uit het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken.

Daarnaast zullen er kosten worden gemaakt met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte (verleggen watergang, groen, weg en parkeerplaatsen).

De kosten worden verrekend in de grondprijs, die is vastgesteld naar aanleiding van de grondexploitatie (zie ook 3.4).

De Gemeenteraad heeft een voorbereidingskrediet ad € 49.500 beschikbaar gesteld voor het opstellen van een projectplan, grondexploitatie en (concept)overeenkomst.

Aan de Gemeenteraad zal worden gevraagd de grondexploitatie vast te stellen, waaruit de kosten voor de verdere planvoorbereiding c.q. –uitvoering worden voldaan. Indien hierop positief wordt besloten kan de realisatieovereenkomst met WBV Poortugaal worden gesloten, zodat de kosten uit het project worden gedekt.

Het totaal aan geraamde plankosten dient geijkt te worden met het beschikbare budget uit de grondexploitatie. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. Halfjaarlijks wordt een voortgangsrapportage opgesteld waarin de voortgang van het proces en consequenties voor de behermiddelen wordt gemeld. De krediet- en budgetbewaking wordt uitgevoerd op basis van in- en externe uren en budgetten voor externe bureaus en uit te voeren werken. De rapportage over de krediet- en budgetbewaking wordt meegenomen in de halfjaarlijkse voortgangsrapportage.

5.2 Organisatie

Het projectteam zal bestaan uit:

Vast

- projectleider,
- civieltechnisch coördinator
- planeconoom
- beleidsmedewerker RO
- plantoetser Bouwen en Wonen
- communicatie-adviseur

Incidenteel

- projectassistent
- verkeerskundige
- stedenbouwkundige

5.3 Tijd

De capaciteit die vereist is van iedere projectgroepmedewerker is meegenomen . In bijlage V vindt u de planning van het project.

5.4 Informatie en Communicatie

Het informeren van de project- en lijnorganisatie van de gemeente om daarmee het interne draagvlak van de gemeente te verkrijgen, is een belangrijke doelstelling.

Informeren gebeurt door het verspreiden van de definitieve verslagen, aktielijsten en planningen aan de projectmedewerkers en middels de voortgangsrapporten in de standaard proces & control cyclus.

Met betrekking tot externe communicatie is zoals in 2.1 besproken een advies gegeven.

5.5 Kwaliteit

Ieder lid van de projectgroep zal de kwaliteit van de door hem of haar aan te leveren producten monitoren. De projectleider houdt hierop de regie en zal hierover aan de projectmanager als

ambtelijk opdrachtgever op vaste tijdstippen rapporteren in het voortgangsoverleg of bij afwijkingen van het (concept) projectplan.

5.6 Risico's

Risico is dat het niet tot een overeenkomst komt met Woningbouwvereniging Poortugaal, waardoor de al voor het project gemaakte kosten niet kunnen worden verhaald. Dit risico wordt verkleind door zo spoedig mogelijk na verlening van het krediet (en vaststelling van de grondexploitatie) met WBV Poortugaal een realisatieovereenkomst te sluiten.

Bijlage I Functiekaart bestaande situatie

Bijlage II Functiekaart nieuwe situatie

Bijlage III Advies Communicatie

Bijlage IV Producten Civiele Techniek

Bijlage V Project Planning