

# Startnotitie ontwikkeling Oude Goote

Versie: 001  
Datum: 19-09-2018  
Projectleider: E. (Edwin) Zeeman / R. (Raoul) Rijntjes  
Beoogde startdatum: 1-5-2018  
Beoogde einddatum: 2023  
Bijlage: --



# Startnotitie ontwikkeling Oude Goote

1	Aanleiding en achtergrond	pag 3
2	Probleem- / doelstelling(en)	pag 4
3	(Project)resultaat	pag 5
4	Afbakening	pag 6
5	Aanpak	pag 7
6	Haalbaarheid en risico's	pag 8
7	Planning: activiteiten en (tussen)resultaten	pag 9
8	Indicatie kosten project	pag 10
9	Juridische aandachtspunten	pag 11
10	Communicatieplan / Opdrachtgeverschap	pag 12
11	Opdrachtgeverschap	pag 13
12	Projectorganisatie en overige personele capaciteit	pag 14
13	Gevraagd besluit	pag 15

# Startnotitie ontwikkeling Oude Goote

De projectlocatie Oude Goote in Vierpolders is al jaren bestemd als uitbreidingslocatie in de gemeente Brielle. Op 9 oktober 2007 is hiertoe het bestemmingsplan "Oude Goote" vastgesteld door de raad en op 29 januari 2008 is het plan goedgekeurd door GS. Ook binnen het provinciale woningkader, is de locatie Oude Goote opgenomen als geaccepteerde uitbreidingslocatie.

Er is op dit moment vanwege diverse aspecten behoefte aan het daadwerkelijk in gang zetten van de ontwikkeling van Oude Goote.

## 1. Aanleiding en achtergrond

De Gemeente Brielle wil met de ontwikkeling van Oude Goote circa 550 woningen toevoegen aan het woningbestand. De nieuwe woonwijk Oude Goote zal in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht een overgang vormen van de woningbouw in Nieuwland-Oost naar het polderlandschap ten zuiden van de locatie.. Van het woningenaantal zal, overeenkomstig de gemaakte afspraken met Resort Wonen, voor 150 woningen ruimte gezocht worden voor sociale woningbouw.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is voor het overgrote deel in gebruik als weide en akkerland, dat doorsneden wordt door een aantal sloten. De sloten liggen parallel aan de Hossenbosdijk en haaks op de Veckdijk en Oude Dijk. Parallel aan deze dijken liggen, aan de binnenzijde van het plangebied, sloten die het gebied scheiden van de wegen. De Hossenbosdijk aan de noordkant van het plangebied is een karakteristiek landschappelijk element dat twee à drie meter boven het maaiveld uitsteekt. Vanaf deze dijk is er in zuidelijke richting een vrij uitzicht op de Voorweg en richting het Spui zicht op de Oude Dijk. Doordat het plangebied lager is gelegen dan de Hossenbosdijk vormt deze dijk naast een functionele ook een visuele begrenzing. De woongebieden Nieuwland en Nieuwland-Oost worden voor een gedeelte vanaf deze dijk ontsloten. In het talud van de dijk is een fietspad aanwezig.



Aan de oostkant van het plangebied ligt de weg Veckdijk. Deze dijk ligt in het verlengde van De Nolle en heeft aan de zijde van het plangebied een vrij liggend fietspad. Langs de Veckdijk is lintbebouwing aanwezig die bestaat uit zowel agrarische bebouwing als woonbebouwing. Ten westen van Oude Goote ligt Het Spui. Deze waterloop vormt samen met zijn oevers een landschappelijk element tussen het plangebied en de woonuitbreiding Kleine Goote aan de overzijde. Het Spui mondt ter hoogte van de Plantage uit in de veste van de historische stad.

Een belangrijk element in het plangebied vormt het Natuurnetwerk Nederland aan de westzijde (ter plaatse van de Spui) van het plangebied. Hier is een ecologische verbindingzone gelegen. Een onderdeel van deze zone wordt opgenomen in Oude Goote, zodat de bescherming van de verbindingzone gewaarborgd blijft.

---

## 2. Doelstelling van het project

Uitwerken en het concretiseren van het de gekozen visie op de gebiedsontwikkeling tot en met de realisatie. Hierin zullen de standaard fases van een project doorlopen gaan worden:

- **Initiatief fase** – B&W-advies met startnotitie
  - ✓ Opstellen startnotitie (conform Brinkgroep model) n.a.v. al opgestelde uitgangspunten en visie RPR.
  - ✓ Besluitvorming startnotitie B&W (inclusief organisatie, financiën project en inhuur)
- **Definitiefase** – B&W-advies met projectplan + Raadsbrief + concept GREX + Intentieovereenkomst BPD.
- **Ontwerpfase** – Stedenbouwkundig PVE aangepast ontwerp + beheerplan + definitieve GREX + getekende SOK/ROK + exploitatieplan.
- **Vorbereidingsfase** – definitief Stedenbouwkundig plan + aangepast bestemmingsplan + inrichtingsplan & beheerplan OR
- **Realisatiefase** – Overdracht gronden + Uitvoering bouwwerkzaamheden + kostenverhaal
- **Nazorgfase** – Beheer overdracht + sluiten GREX + evaluatie project

Voorliggend document voorziet in de startnotitie, als afsluiting van de initiatief fase.

---

---

## 3. Beoogd projectresultaat

### **Inhoud:**

Uiteindelijke doelstelling is om een gebiedsontwikkeling gerealiseerd te hebben in Oude Goote waarbij alle stakeholders tevreden terugkijken op het proces hoe we daar gekomen zijn. Passend binnen de kaders van de GRODIC elementen. Zowel alle interne stakeholders (ambtenaren / bestuur / Raad) als alle externen moeten tevreden zijn met het resultaat. Daarnaast is er ook de doelstelling dat de staande organisatie een leercurve meemaakt in de zin van het strategisch projectmatig werken: een stukje coaching.

### **Proces:**

In de initiatieffase zal er met alle stakeholders gesproken worden. Dit om een ieders belang in beeld te krijgen en zo voor vertrouwen en draagvlak te zorgen. Zonder dit vertrouwen bestaat er geen gezamenlijk gedragen ontwikkeling en is het beoogde projectresultaat niet haalbaar. In deze verkennende fase krijgen we een beeld van de wensen en eisen van de belangrijkste stakeholders en creëren we draagvlak bij een ieder om te komen tot de gewenste ontwikkeling.

Dit zodat de financiële consequenties hiervan ook opgenomen kunnen worden in de GREX, welke onderdeel zal zijn van het projectplan; de afsluiting van de volgende fase (de definitie-fase).

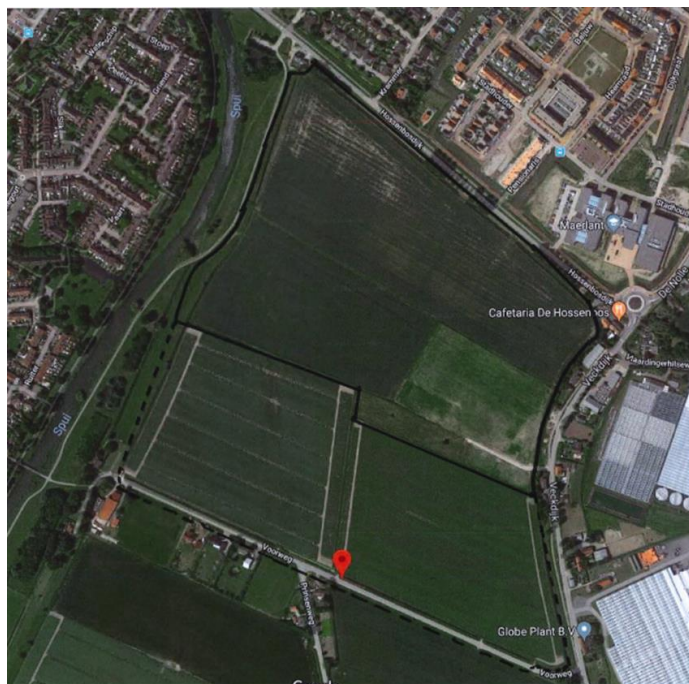
Het proces van de vervolgfases zal aan de hand van de ontwikkelingen tot dan toe bepaald worden en onderdeel zijn van het bij die projectfase behorende document.

---

## 4. Afbakening

Voor dit project zijn de GREX grenzen bedacht. Dit betekent dat wij alles wat er gerealiseerd moet worden binnen deze lijnen (zie de zwarte lijn in de tekening hiernaast) opnemen in de begroting. Alles daarbuiten dan dus ook niet.

We zijn nog aan het inventariseren of er ook “Bovenwijkse” aanpassingen meegenomen zouden moeten worden in dit project buiten deze GREX grenzen. Een verkenning loopt ook nog naar de haalbaarheid om het projectgebied te verruimen aan de zuidelijke zijde om zo een extra kwaliteitsimpuls aan het gebied te kunnen geven (verdunning) met mogelijk een kleine plus in het totaal aantal woningen. Te zijner tijd wordt een advies hierover voorgelegd als onderdeel van het projectplan.



Binnen de GREX-grenzen behoren kosten als het realiseren van de nieuwbouw, realisatie van het openbaar gebied, eventuele grondaankopen en de opbrengsten van de woningen tot het project. Ook het aanpassen van de direct omliggende bestaande infrastructuur aan de nieuwe situatie/gebruik behoort tot de GREX.

Buiten de financiële scope van het project vallen zaken zoals de beheerkosten van het openbaar gebied (areaal uitbreiding). Deze zaken zullen wel onderdeel zijn van de besluitvorming, maar vormen geen onderdeel van de GREX. Dekking voor de meerjaren beheerbegroting zal separaat gevonden moeten worden.

---

## 5. Behaald resultaat initiatief fase

Afgelopen periode is er met de belangrijkste stakeholder (BPD / Roosdom-Tijhuis als andere grondeigenaar) gesproken met als doel te komen tot een gemeenschappelijke urgentie voor ontwikkeling van Oude Goote. Daarnaast is intern een verkenning uitgevoerd naar de randvoorwaarden/kaders zoals die door de diverse disciplines gewenst/geëist worden.

Hieruit blijkt dat er onder andere behoefte is aan een uitgewerkte Stedenbouwkundige visie die aan een ontwikkelaar kan worden meegegeven. Inmiddels is een extern bureau ingeschakeld om een aantal stedenbouwkundige varianten te ontwerpen, welke opiniërend aan de Stuurgroep en besluitvormend aan B&W voorgelegd zullen worden in de definitiefase. De gekozen variant (met GREX consequenties) zal als basis dienen voor de onderhandelingen met BPD / Roosdom-Tijhuis.

In de initiatiefase is een start gemaakt met de verkenning naar de te kiezen ontwikkelvariant; keuzes zijn te maken in varianten als bijvoorbeeld het geheel verkopen van de gemeentelijke gronden aan de ontwikkelaar, het geheel opkopen van de gronden van de ontwikkelaar door de gemeente of het gezamenlijk ontwikkelen van het gebied in een VOF constructie (of vergelijkbare juridische identiteit). In de definitiefase zult u hierover opiniërend geïnformeerd worden en de uiteindelijke keuze zal belegd worden in het door u te fiatteren in projectplan.

Tijdens de initiatiefase is verder gewerkt aan het creëren van draagvlak en saamhorigheid binnen het ambtelijk kernteam Oude Goote en het vergroten van het gevoel intern van het projectmatig werken.

---

## 6. Haalbaarheid en risico's

Na de doorlopen initiatiefase en de met de belangrijkste stakeholder gevoerde gesprekken is een beeld ontstaan van een haalbaar project. Er zijn geen partijen die momenteel in de weerstand zitten en draagvlak voor de gewenste ontwikkeling lijkt aanwezig. De omwonenden van het projectgebied zijn in deze fase nog niet betrokken bij het project (zie hoofdstuk 10) maar worden gezien de contacten met deze bewoners uit het verleden niet gezien als showstoppers. Risico's zitten er met name nog op de GROTICK elementen RISICO'S, TIJD EN KWALITEIT. Rapportage over onder andere haalbaarheid en risico's vind plaats in de stuurgroep.

---

## 7. Planning: activiteiten en (tussen)resultaten

Op hoofdlijnen willen we tweede helft van 2021 daadwerkelijk starten met de woningbouw. Daarbij is rekening gehouden met doorlooptijden van de vergunningen en de afspraken die met Resort Wonen (sociale huur) zijn gemaakt. Om daar te komen hebben we een aantal milestones richting bestuur staan:

- September 2018 - startnotitie in B&W (inclusief voorbereidingsbudget)
- December 2018 - Projectplan In B&W en de Raad (inclusief intentieovereenkomst en concept GREX)





## 8. Indicatie kosten project

Een goede indicatie van de kosten is pas te geven zodra de concept GREX beschikbaar is. Deze is beschikbaar aan het einde van de definitiefase (eind 2018). Op dit moment zijn er echter wel kosten te ramen voor de initiatief- en definitiefase. Aan het einde van de definitiefase zijn de totale projectkosten en projectopbrengsten inzichtelijk te maken. Het uiteindelijke projectresultaat (opbrengsten minus projectkosten) is in ieder geval positief maar de hoogte hangt af van de te kiezen ontwikkelconstructie en de onderhandelingen met de andere grondeigenaar.

In bijlage 2 is een raming opgenomen van de te maken kosten voor de initiatief- en definitiefase in 2018. Aan het einde van de definitiefase (eind 2018) volgt een tweede raming van de te maken voorbereidingskosten 2019 (ontwerpfase incl. opstellen definitieve GREX). In de definitieve GREX (voor einde 2019) worden alle al gemaakte projectkosten meegenomen. Tot dat moment worden de kosten van de initiatief- tot en met de ontwerpfase uit de algemene middelen voorgefinancierd.

Het nu gevraagde voorbereidingskrediet van € 160.000 is ter dekking van de reeds gemaakte en nog te maken externe kosten in 2018 (initiatief- en definitiefase). Voor de ontwerpfase zal eind 2018 een tweede voorbereidingskrediet voor 2019 aangevraagd worden. Bij het vaststellen van de definitieve GREX (eind 2019) door de Raad zullen deze twee kredieten opgenomen zijn in de dan vast te stellen GREX.

De geprognosticeerde kosten voor de ambtelijk inzet in het project sluit op € 53.460. Hiervoor wordt nu geen krediet aangevraagd. Deze kosten zijn reeds opgenomen in de regulier formatiebegroting van de afdelingen. Op het moment dat de GREX vastgesteld is zullen de kosten hiervan ten laste gelegd worden op basis van nacalculatie.

---

## 9. Juridische aandachtspunten

Aandachtspunt voor de komende periode is om de visie op de inrichting en ontwikkeling van Oude Goote concreter te gaan vertalen zodat deze gedeeld kunnen worden met BPD/ Roosdom-Tijhuis. Op basis van die gesprekken wordt een intentieoverkomst opgesteld om gezamenlijk Oude Goote te ontwikkelen. De intentieovereenkomst wordt voorgelegd aan de Stuurgroep en uiteindelijk in het projectplan als afsluiting van de Definitiefase met B&W gedeeld.

---

## 10. Communicatie / opdrachtgeverschap

Communicatie met de externe stakeholder(s) loopt bilateraal. Contact is er met alle leden uit het kernteam zoals ze vermeld staan op de projectstructuur. Vanaf einde van de definitiefase zal met de overige stakeholders en de op te richten klankbordgroep gericht overleg gevoerd worden ten behoeve van de ontwerpfase. Met de direct omwonenden zal in de komende definitiefase gesproken worden over de wensen ten aanzien van de invulling van de randen van het plangebied.

De afdeling communicatie is als lid van het kernteam betrokken bij het project.

---

## 11. Opdrachtgeverschap

Roelf Knoop is als sectorhoofden ambtelijk opdrachtgever. Bestuurlijk opdrachtgever is de stuurgroep met Andre Schoon als projectwethouder.

---

## 12. Projectstructuur / personele capaciteit

Een projectstructuur is opgesteld en door de Stuurgroep vastgesteld (zie bijlage B). Op hoofdlijnen is afgesproken dat er tweewekelijks een intern ambtelijk kernteam is, maandelijks een bilateraal overleg is met de ambtelijk opdrachtgever voorafgaand aan de (interne) Stuurgroep. Vervolgens volgt er een terugkoppeling in B&W.

Op basis hiervan zijn voor 2018 de benodigde kosten qua bemensing en externe kosten geraamd en verwerkt in bijlage A. Gesummeerd is er voor 2018 een budget nodig voor externe kosten van € 160.000,- als deel 1 van een voorbereidingskrediet.

---

## 13. Gevraagd besluit

U wordt gevraagd in te stemmen met het afronden van de initiatief fase van het project “ Ontwikkeling Oude Goote” middels deze projectnotitie en de definitiefase op te starten. Hiervoor wordt u gevraagd een voorbereidingskrediet 2018 beschikbaar te stellen van € 160.000.

Gevraagde besluiten zijn derhalve:

1. In te stemmen met het afronden van de initiatiefase van het project “Ontwikkeling Oude Goote” en daarmee het startsein voor de definitiefase te geven.
2. In te stemmen met het vrijgeven van een voorbereidingsbudget 2018 als onderdeel van het voorbereidingskrediet ter financiering van zowel de initiatieffase als de definitiefase van € 160.000.
3. De bijgaande wijziging van de taakveldenraming 2018/2021 vaststellen.
4. De commissie Bestuurlijke Zaken en Middelen verzoeken de Raad positief te adviseren om de financiële gevolgen, overeenkomstig de wijziging taakveldenraming, te verwerken in de najaarswijziging 2018.
5. Gezien de noodzakelijke voortgang van het project in te stemmen met het reeds aangaan van verplichtingen naar derden, passend binnen deze kredietaanvraag, vooruitlopend op het besluit van de commissie en Raad.

## BIJLAGE A - Begroting Voorbereidingsbudget 2018

### Raming inzet intern gemeente Brielle in 2018

	afdeling	(weken / jaar)	uren/week	2018
Beleidsmedewerker Contractueel		30	1,2	€ 3.240
Beleidsmedewerker RO		30	4	€ 10.800
Beleidsmedewerker Milieu		30	1,2	€ 3.240
Beleidsmedewerker VROM		30	1,5	€ 4.050
Beleidsmedewerker Kunst&cultuur		30	1	€ 2.700
Beleidsmedewerker BOR		30	1	€ 2.700
CAD tekenaar		30	0.2	€ 540
Beleidsmedewerker Sociale domein		30	1	€ 2.700
Managementassistente grondgebied		30	4	€ 10.800
Sectorhoofd Grondgebied		30	1,2	€ 3.240
Sectorhoofd Samenleving		30	0.5	€ 1.350
Beleidsmedewerker Communicatie		30	1	€ 2.700
Beleidsmedewerker grondzaken/financiën		30	2	€ 5.400
Totaal intern				€ 53.460

Kosten zijn gebaseerd op een algemeen intern uurtarief van € 90,-

### Raming inhuur producten en diensten extern:

externe kosten		uren/week	2018
Projectleiding	R. Rijntjes	8	€ 33.000
Projectleiding	E. Zeeman	16	€ 46.640
Opstellen overeenkomst	Externe advocaat		€ 17.500
Archeologisch onderzoek			€ 15.000
Stedenbouwkundige visie			€ 35.000
Onvoorzien			€ 12.860
Totaal extern			€ 160.000

## BIJLAGE B - Projectstructuur Oude Gootte

### Project Oude Gootte (Vierpolders) Stakeholders/overlegstructuur

Groep/Overleg	frequentie	duur	deelnemers	functie/vakdiscipline	product	opmerkingen	naw
Stuurgroep Christialaan/Oude Gootte	1 keer per 4 weken	1,5 uur	André Schoon	project wethouder		Dinsdag daaropvolgend schuift projectmanager ivm terugkoppeling aan bij de collegevergadering ivm uitleg aan en beantwoording vragen van college	
	op een woensdag:		Robert van der Kooi	wethouder			
	29-aug		Bert van Ravenhorst	wethouder			
	26-sep		Raoul Rijntjes	projectmanager (voorzitter)	verslag		
	17-okt		Edwin Zeeman (op afroep)	projectmanager			
	14-nov		Roelf Knoop	Sectorhoofd Grondgebied			
			Jan Knol	sectorhoofd Samenleving			
			Riet van Noordennen	verslaglegging			
Kernteam Oude Gootte	1 keer per 2 weken	1 uur	Edwin Zeeman	Stakeholdermanager			
			Kim Koppelaar	contractueel		<a href="mailto:g.vlies@brielle.nl">g.vlies@brielle.nl</a>	0161-471188
			Brenda van Houte	RO		<a href="mailto:b.houte@brielle.nl">b.houte@brielle.nl</a>	0161-471312
			Lars Hielkema	Grondzaken / Financieel		<a href="mailto:l.hielkema@brielle.nl">l.hielkema@brielle.nl</a>	
			RPR	Planning			
			Eveline Heijna	Communicatie		<a href="mailto:e.heijna@brielle.nl">e.heijna@brielle.nl</a>	0161-471198
			Riet van Noordennen	Verslaglegging		<a href="mailto:m.noordennen@brielle.nl">m.noordennen@brielle.nl</a>	0161-471173
			Marion Brandsma	medewerkster VROM		<a href="mailto:m.brandsma@brielle.nl">m.brandsma@brielle.nl</a>	0161-471194
			Alfons van Leussen	BOR			
			Femke Nattekaas	Kunst & Cultuur			
Diana Slingerland	Sociale Domein (SLZ)						
Geradine Roskam	Milieu(geluid/bodem)		<a href="mailto:g.roskam@brielle.nl">g.roskam@brielle.nl</a>	0161-471222			
BILA Oude Gootte	1 keer per maand zoveel meer als wenselijk	(en 1 uur	Roelf Knoop	Sectorhoofd Grondgebied	fiat op MI	Eén week voorafgaand aan PHO-overleg (MI bespreken tbv van PHO) - geen verslag	
			Raoul Rijntjes	Projectmanager			
Belanghebbende/grondpositie			Paul Becht	Regiomanager BPD			<a href="mailto:p.becht@bpd.nl">p.becht@bpd.nl</a>
			Paul van Opstal	Contractmanager BPD			
			Marco Wijntje	Ontwikkelingsmanager Roosdam Tjhuis			