

Plan van Aanpak
Upgrade en herinrichting openbare ruimte Stad en Lande

Gemeente  Huizen

PROJECTNUMMER	7300166
OPDRACHTGEVER	..
OPDRACHTNEMER	..
OPSTELLER	..
VERSIE	3
STATUS	definitief
DATUM	15-01-2024

Inhoudsopgave

1) Hoofdstuk 1 - Inleiding, aanleiding en doel

- Inleiding 5
- Aanleiding 5
- Visie gemeente 6
- Toekomstdroom 6

2) Hoofdstuk 2 – Team voorstellen

- Team BOR 7
- Informatie verzamelen en delen 8
- Arcadis (huisengineer) 8
- Samenstellen bouwteam 8
- Projectorganisatie 9

3) Hoofdstuk 3 – Communicatie en participatie

- Uitgangspunt 1; iedereen vroegtijdig betrekken 10
- Uitgangspunt 2; vaste plek om documenten op te slaan en in te zien 10
- Uitgangspunt 3; structureel overleg 10
- Uitgangspunt 4; bewoners krijgen een adviserende rol 11
- Uitgangspunt 5; bewoners continu actief betrekken 12
- Uitgangspunt 6; verwachtingen managen 13

4) Hoofdstuk 4 – Projectinformatie

- Doelstelling 14
- De omvang van het project 14
- Projectlocatie 14
- Relatie met andere projecten 14
- Uitsluitingen 15
- Knelpunten uit de casus 15
- Kansen uit de casus 16

5) Hoofdstuk 5 – Projectaanpak

- Voorbereiding 17
- Onderzoek 17
- Bestemmingsplan 17
- Bodemonderzoek 17

• Verhardingsonderzoek	17
• Flora & Fauna-scan	18
• Bomen en beplantingsonderzoek	18
• Verkeer- en parkeeronderzoek	18
• Subsidiescan	19
• Landmeetkundige metingen	19
• Aanbesteding	19
• Aanbesteding 2 fase contract bouwteam	19
• Gunning ontwerpfase bouwteam	19
• Ontwerpfase	20
• Onderhandeling en prijsvorming	20
• Realisatiefase	20

6) Hoofdstuk 6 – Kwaliteit

• Ambities waarmaken	21
• Kwaliteit aannemer	21

7) Hoofdstuk 7 – Risico's

• Risicosessie	22
----------------	----

8) Hoofdstuk 8 – Financiën en planning

• Beschikbaar budget	23
• Raming	23
• Subsidie	23
• Planning	23

9) Hoofdstuk 9 – Projectafsluiting en nazorg

• Overdracht aan de afdeling Beheer & Onderhoud	24
• Projectevaluatie	24
• Dechargeverlening	24
• Feest	24

Hoofdstuk 1 – Inleiding, aanleiding en doel

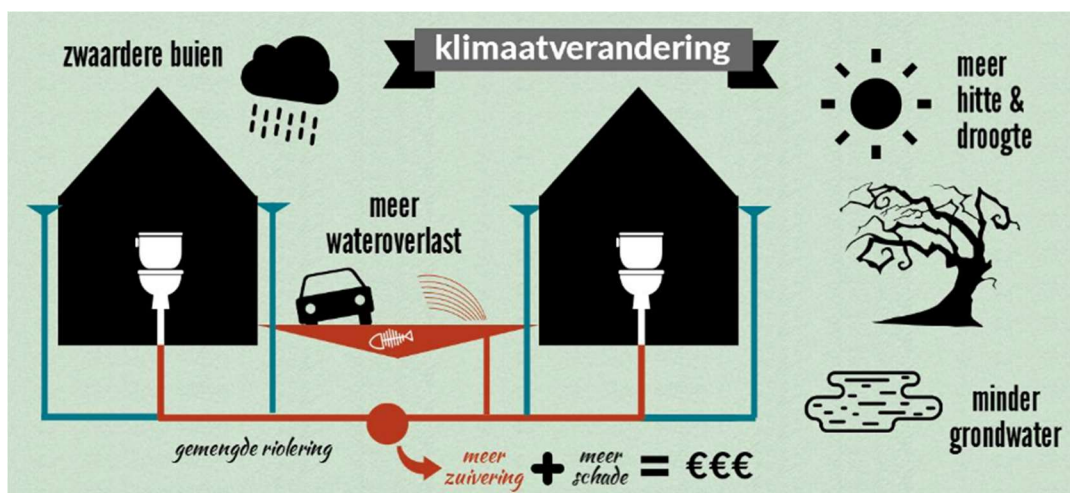
Inleiding

Voor u ligt het PvA voor het project 'Herinrichting Stad en Lande' waarbij de focus ligt op thema's als wateroverlast, hittestress en woongenot. Een plan dat tot stand is gekomen door teamwork en participatie van de wijkbewoners. We vertellen u waarom we van mening zijn dat de herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk is en hoe we de toekomst zien. Daarna stellen we ons team voor, lichten we toe hoe we dit project communicatief inrichten en vervolgens gaan we dieper op de materie in. Tot slot leggen we u de kosten voor en kunt u de planning inzien.

Aanleiding

Bij de rioolinspectie in de wijk Stad en Lande bleek het rioolstelsel van onvoldoende kwaliteit. Het huidige DWA-stelsel voert het huis-en-tuinafval af alsook het hemelwater naar het RWZI (Riool Water Zuivering Installatie). Conform het GRP dient het rioolstelsel vervangen te worden naar een gescheiden rioolstelsel. Daarnaast ervaren bewoners wateroverlast. Dit is voornamelijk te merken aan de klachten in het zuidelijke deel van Stad en Lande en de uitslag van de klimaatstresstest die voor deze wijk is opgesteld.

Ook de inrichting van het maaiveld is verouderd en voldoet daardoor niet meer aan de huidige regelgeving en eisen, ambities van de gemeente en wensen van de bewoners. Tot slot richten volwassen bomen veel schade aan. De bomen strekken met hun wortels tot in de riolering. Ook drukken de wortels de asfaltwegen en voetpaden op waardoor onveilige situaties ontstaan. Volop aanleiding dus om Stad en Lande zowel ondergronds als bovengronds opnieuw in te richten.



Visie gemeente

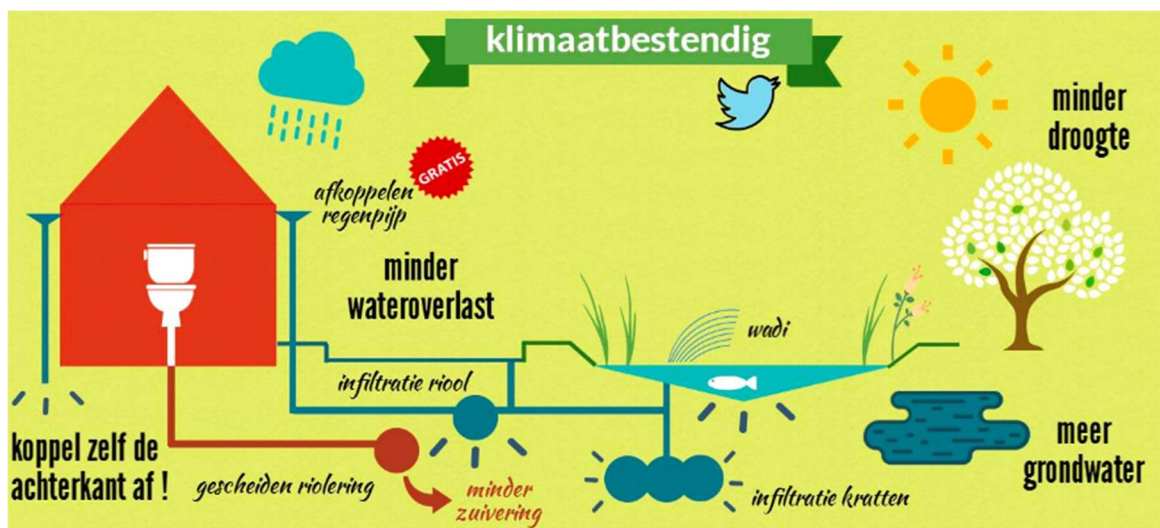
De revitalisatie van de wijk Stad en Lande biedt kansen om wensen van bewoners en ambities van de gemeente te realiseren. Zoals in de omgevingsvisie staat omschreven, wil de gemeente Huizen een aantrekkelijke omgeving zijn met voldoende groen, een mooie inrichting en historische elementen. Er is voldoende groen in Huizen, maar mensen zouden meer groen in de wijken en buurten wel fijn vinden. Ook verbetering van de kwaliteit ervan is wenselijk. Wanneer mensen moeten kiezen tussen

meer groen of meer ruimte voor parkeren, dan kiest de meerderheid voor meer groen. Met ons plan komen we aan beide wensen tegemoet.

Ook op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulariteit past deze vernieuwing bij de wensen van de gemeente. Het college heeft in 2018 de MRA-intentieverklaring circulair inkopen ondertekend. Met dit project dragen we bij aan de ambitie: minstens 10% circulair inkopen/opdrachtgeverschap in 2022. Verder wil de gemeente regenwater zoveel mogelijk via de grond afvoeren en tegels plaats laten maken voor meer groen. Ook hieraan komen we tegemoet met onze plannen.

Toekomstdroom

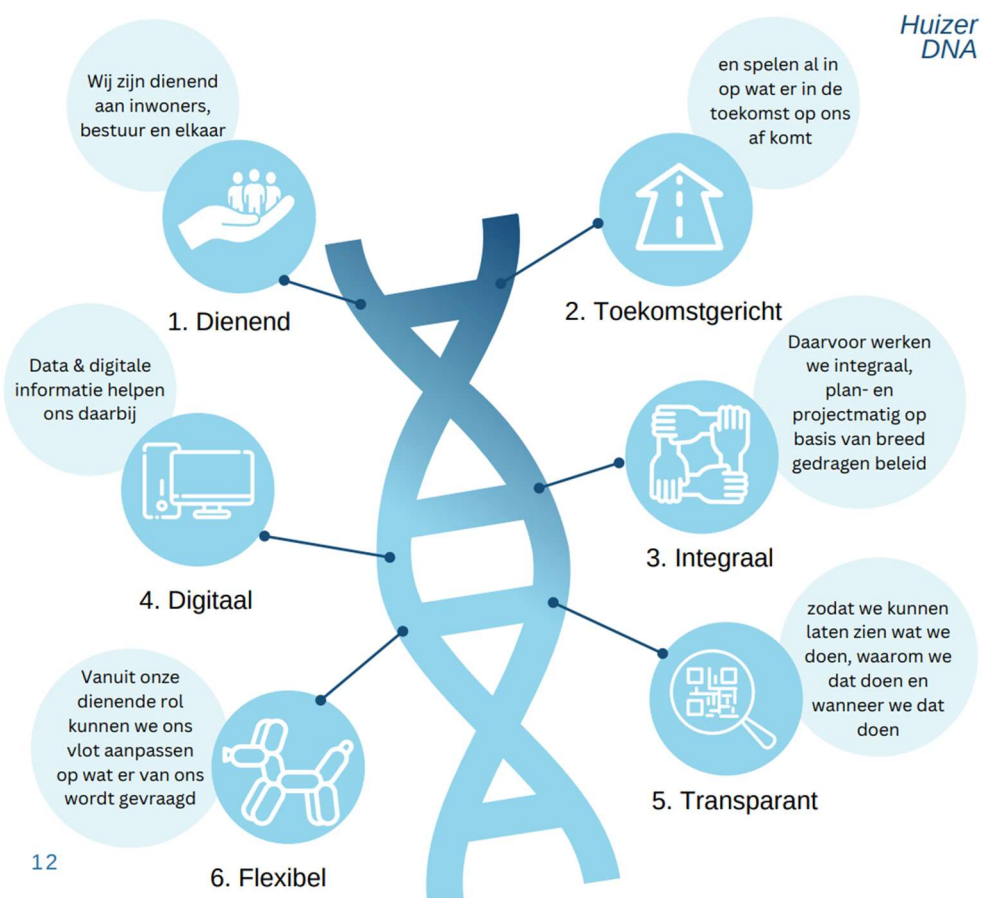
Gezien een aantal knelpunten rondom klimaatadaptatie en verkeersveiligheid is een herinrichting van de wijk een mooie kans deze wijk klimaatadaptief en veilig in te richten. Daarbij is er de wens om in het ontwerp rekening te houden met een toekomstige energietransitie. Als de werkzaamheden zijn afgerond, is Stad en Lande een leefbare, duurzame, klimaatadaptieve en veilige wijk met meer groen, meer parkeerplaatsen, minder wateroverlast en een gescheiden rioleringssysteem waarbij zoveel mogelijk afgekoppeld en geïnfiltreerd wordt. Het verrijken van de biodiversiteit staat als stip op de horizon.



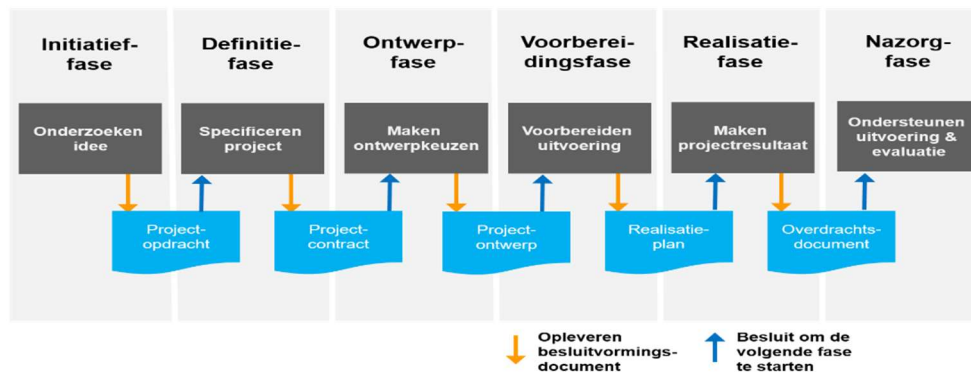
Hoofdstuk 2 – Team voorstellen

Team BOR

Het team Beheer Openbare Ruimte is de initiatiefnemer voor de herinrichting van de openbare ruimte in de wijk Stad en Lande. Team BOR heeft een duidelijke visie op de manier waarop dit soort projecten gerealiseerd moeten worden. De speerpunten die hieronder worden getoond, zijn de dragers voor het ontwerp en de realisatie van project 'Herinrichting Stad en Lande'.



Project 'Herinrichting Stad en Lande' willen we integraal ontwikkelen en realiseren, conform de methodiek 'projectmatig werken'. Deze methodiek heeft een duidelijke structuur en vastgestelde besluitvormingsmomenten en is daarom geschikt om zo'n complexe opgave te realiseren binnen de afgesproken planning en budget en met de beoogde kwaliteit.



Informatie verzamelen en delen

We werken en communiceren zoveel mogelijk digitaal. Zo hebben we de enquête onder de bewoners digitaal uitgezet en de resultaten in een dashboard verwerkt waar de bewoners en belanghebbenden de resultaten kunnen inzien. Alle projectdocumentaties zijn voor de projectteamleden in te zien op de afdelingsschijf X:\2131 Stad en Lande Noord en Zuid.

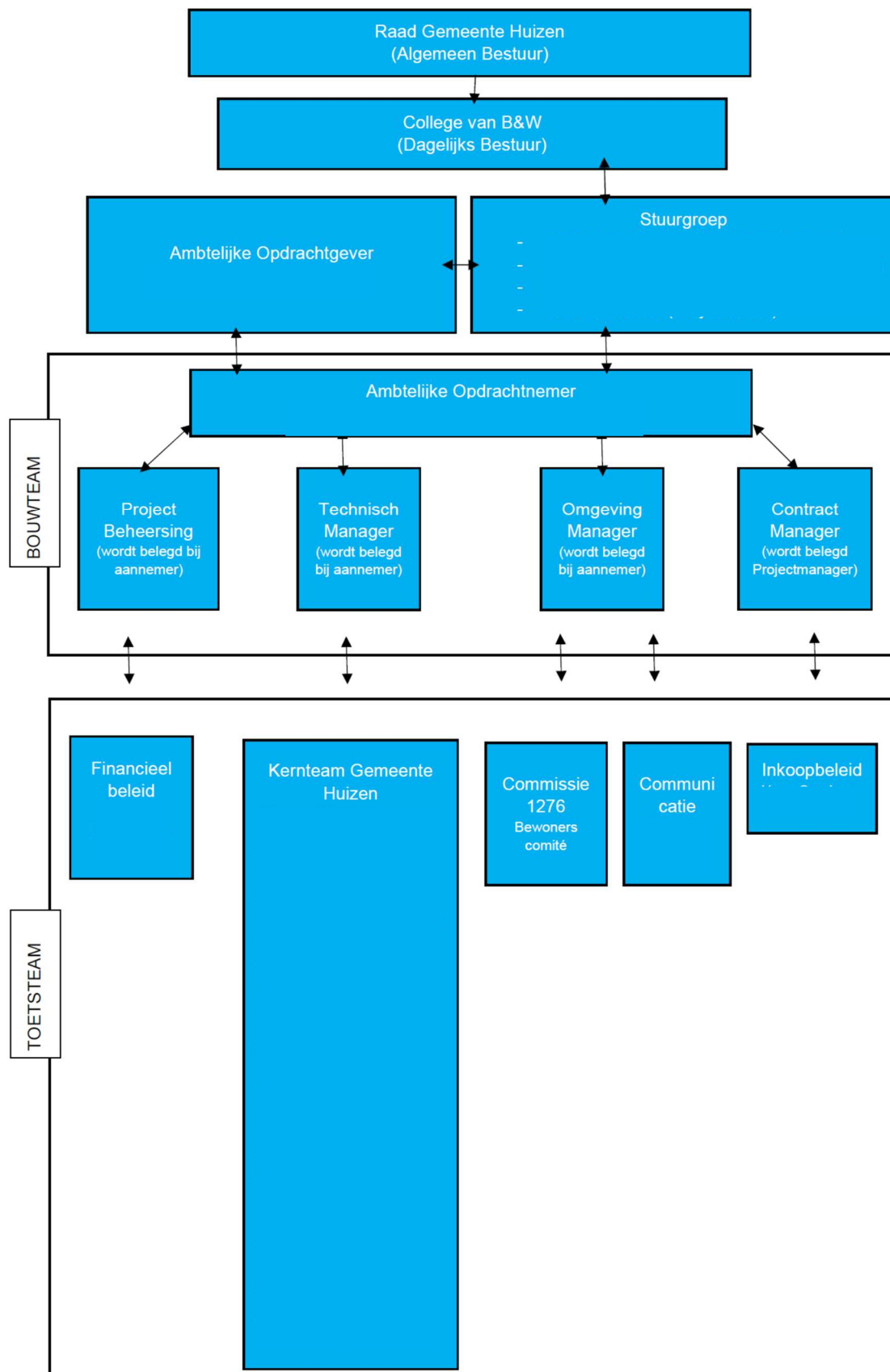
Arcadis (huisengineer)

Team BOR heeft een raamcontract gesloten met ingenieursbureau Arcadis dat als externe adviseur betrokken is bij dit project. Arcadis heeft in opdracht van de gemeente Huizen verschillende onderzoeken begeleid en uitgevoerd. Daarnaast is aan Arcadis gevraagd om de contractdocumenten op te stellen en de aanbestedingsfase te begeleiden. In dezen wordt Arcadis gezien als een huisengineer. In het verdere traject toetst Arcadis op verzoek van het projectteam het plan op onderdelen.

Samenstellen bouwteam

De contractdocumenten voor het samenstellen van een bouwteam en het aantrekken van een opdrachtnemer (engineering en realisatie) worden op dit moment vervaardigd. De gemeente wil de voorbereiding én de uitvoering van de herinrichting aan één partij gunnen. De opdracht wordt verleend voor de ontwerpfase en vastgelegd in een bouwteamovereenkomst. De gemeente spreekt de intentie uit om de uitvoering aan dezelfde partij te gunnen, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De opdracht voor de uitvoeringsfase wordt verleend nadat het ontwerp, (RAW-)bestek en de bijbehorende kostenraming(en) zijn goedgekeurd door Gemeente Huizen.

Projectorganisatie



Hoofdstuk 3 – Communicatie en participatie

De integrale aanpak van dit project en de betrokkenheid van meerdere afdelingen, externen en bewoners vragen om transparante en adequate communicatie. Wie informeert wie, wanneer en hoe? Om te zorgen voor een heldere, open en constructieve communicatie tussen alle partijen hebben we 6 uitgangspunten geformuleerd.

Uitgangspunt 1; iedereen vroegtijdig betrekken

Uitgangspunt 2; vaste plek om documenten op te slaan en in te zien

Uitgangspunt 3; structureel overleg

Uitgangspunt 4; bewoners krijgen een adviserende rol

Uitgangspunt 5; bewoners continu actief betrekken

Uitgangspunt 6; verwachtingen managen

Uitgangspunt 1; iedereen vroegtijdig betrekken

Als je integraal en middels participatie tot een plan wilt komen, is het zaak om in de ontwerpfase belanghebbenden en deskundigen te betrekken. Hiermee vergroot je de maatschappelijke en gemeentelijke ondersteuning en kan het project inhoudelijk beter worden. Daarbij creëer je draagvlak en bevorder je samenwerkingen, zowel tussen gemeentelijke afdelingen als met de bewoners en buurtcomités.

Uitgangspunt 2; vaste plek om documenten op te slaan en in te zien

Alle projectdocumentatie wordt door de teamleden opgeslagen op de openbare X-schijf CAD-Projectfasering, onder de map 2131 Stad en Lande Noord en Zuid. Alle definitieve 'officiële' documenten worden met een zaaknummer opgeslagen in JOIN.

Uitgangspunt 3; structureel overleg

Voor de continuïteit wordt bij aanvang de overlegstructuur voor de kerngroep, de stuurgroep en het bouwteam bepaald en vastgelegd.

Kernteam overleg - 1 keer per 4 weken.

Het kernteam, bestaande uit de assetmanagers en de projectleider, vormt de aansturing van het project. Tijdens deze overleggen wordt het proces geëvalueerd en worden ideeën doorgevoerd.

Stuurgroep overleg - 1 keer per kwartaal.

De stuurgroep, bestaande uit de Projectwethouder, Projectleiding, Strategisch Adviseur, Opdrachtgever en komt min. 1 keer per kwartaal samen. Tijdens dit overleg worden de aanwezigen ingelicht door de projectleider over de vorderingen, financiën, planning en resultaten.

Voortgangsrapportages via protocol grote projecten

De gemeenteraad ontvangt bij de voorjaarsnota en de begroting een tussentijdse voortgangsrapportage van grote(re) projecten. In de rapportage komen het oorspronkelijke doel, de voortgang, planning, risico's, financiën en beslismomenten aan de orde. Door de herinrichting van Stad en Lande op te nemen in de lijst van grote projecten is de gemeenteraad verzekerd van periodieke voortgangsrapportages, hetgeen uiteraard onverlet laat dat de raad ook op andere momenten geïnformeerd wordt wanneer daar aanleiding voor is.

Bouwteamoverleg: na aanbesteding frequentie bepalen.

Het Bouwteam, bestaande uit de projectleider, assetmanagers, aannemer en een ingenieursdienst met een uitvoerende taak, komt volgens een nader te bepalen frequentie bij elkaar. Naast de gangbare zaken als budget, planning en kwaliteit vindt dit overleg ook plaats om met elkaar te evalueren wat goed gaat en beter kan. De (kern)teamleden worden in het project gezien als adviseur(s) van het project. Van elke overleg (kernteam, bouwteam, stuurgroep) wordt er een verslag gemaakt die per mail gedeeld wordt met de leden van desbetreffende overleg.

Uitgangspunt 4; bewoners krijgen een adviserende rol

De mate waarin je bewoners kunt betrekken loopt uiteen van informeren tot zelfbestuur. In dit project geven we bewoners een adviserende rol. Dat houdt in dat bewoners hun voorkeuren en wensen kunnen uiten en dat het projectteam deze ideeën of oplossingen in overweging neemt om het project wellicht tot een hoger niveau te tillen. Hieronder staat omschreven hoe we bewoners betrekken en betrokken houden.

Enquête

Er is al een enquête geweest en als er een moment is waarop het projectteam van meerdere mensen actief input nodig heeft over wensen of problemen, dan vragen we opnieuw op deze manier om inspraak.

Informatieavonden

Het bouwteam organiseert op belangrijke momenten een informatieavond om bewoners te informeren over de werkzaamheden en om te horen wat er speelt in de wijk.

Nieuwsbrieven

Na elke stap in de ontwerp- en uitvoeringsfase stuurt de gemeente een nieuwsbrief naar de bewoners. De nieuwsbrief informeert bewoners over de gerealiseerde en aankomende werkzaamheden en de gevolgen daarvan. Denk hierbij aan omleidingen, het niet kunnen gebruiken van parkeerplaatsen en opgebroken wegen en stoepen. De toon van de brief is informerend en enthousiasmerend. Geen ingewikkelde technische teksten, maar taal die iedereen begrijpt. In elke brief wordt de opening geboden om contact met het projectteam op te nemen voor klachten, ideeën en wensen. Door de bewoners continu te informeren en inspraak te bieden zullen zij zich meer betrokken voelen en zal hun participatie in het project ook als zodanig gevoeld worden.

Projectwebsite en bouwapp

We maken een projectwebsite waar bewoners en andere belangstellenden informatie kunnen vinden over de herinrichting en de planning. Hoe uitgebreid dit zal zijn, zal het projectteam op een later moment bepalen. Na aanbesteding komt er ook een bouwapp waar bewoners vragen kunnen stellen of klachten kunnen melden. Deze bouwapp wordt beheerd door de aannemer, in samenspraak met de Gemeente Huizen.

Uitgangspunt 5; bewoners continu actief betrekken

De buurtcommissie 'Herinrichting Stad en Lande' 1276 is de belangenorganisatie van bewoners in het postcodegebied 1276 van de gemeente Huizen (NH). De commissie houdt zich bezig met de woon- en verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Wij zien deze belangenorganisatie als de partner in ons project. In een vroeg stadium hebben we contact met de commissie gehad en dat blijven we doen. Op die manier weten we wat er in de buurt speelt en kunnen wij 'de buurt' via de commissie informeren over de laatste stand van zaken. Van elk overleg wordt verslag gemaakt.

De ontwerpfase is opgedeeld in het schetsontwerp, voorlopige ontwerp en definitieve ontwerp. Na gunning van de eerste opdracht werkt de aannemer het ontwerp stapsgewijs uit in samenspraak met het projectteam. Uitgangspunt is dat bewoners geïnformeerd zijn over het proces door middel van nieuwsbrieven en bewonersavonden. Op die manier weten ze wat de consequenties zijn en krijgen ze ruimte om vragen te stellen of hun mening te geven. Bewoners krijgen drie inspraakmomenten.

1^e inspraakmoment

Voor 1e inspraakmoment willen we een inspiratiesessie houden met de bewoners. Dit om de resultaten uit de enquête te toetsen bij de bewoners en andere ideeën mee te nemen. De aannemer en stedenbouwkundige werken min. 2 schetsontwerpen uit. De varianten worden aan bewoners en belanghebbenden voorgelegd en er wordt gevraagd naar hun voorkeur. In de uitwerking van het voorlopige ontwerp wordt rekening gehouden met de wensen en input van de bewoners. Hiermee zeggen we niet alleen dat we bewoners betrekken. We doen het ook en daarmee creëren we vertrouwen en draagvlak.

2^e inspraakmoment

Het voorlopige ontwerp wordt voorgelegd aan het college van B&W. Hierna worden de resultaten vrijgegeven via de website, huis aan huis verspreide brieven en informatieavonden, waar het ontwerp wordt gepresenteerd en bewoners en belanghebbenden inspraak krijgen. Zo kunnen ze zien op welke manier hun voorkeuren zijn verwerkt en is het nog mogelijk om gewenste wijzigingen door te geven. In het definitieve ontwerp worden de reacties van de bewoners en belanghebbenden al dan niet verwerkt. Vervolgens wordt in deze fase de detaillering van het ontwerp uitgewerkt.

3^e inspraakmoment

Het definitieve ontwerp wordt voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Huizen om het ontwerp vast te stellen middels een voorlopige besluitvorming. Na vaststelling van het ontwerp krijgen de bewoners de laatste gelegenheid om hun bevindingen op het definitieve ontwerp kenbaar te maken, conform de inspraakverordening. Eventuele reacties worden al dan niet verwerkt. Het definitieve ontwerp wordt voorgelegd aan het college van B&W voor definitieve vaststelling.

Uitgangspunt 6; verwachtingen managen

Duidelijke informatie voorkomt onzekerheid en daarmee onvrede en veel vragen. Immers onbekend maakt onbemind. In dit project willen we de nieuwste technieken toepassen door de ontwerpen te visualiseren. We denken aan een 3D model en virtueel reality (VR brillen), zodat bewoners en belanghebbenden een goed beeld van de toekomst krijgen, voordat de realisatie start.

Hoofdstuk 4 – Projectinformatie

Doelstelling

We willen de woonwijk Stad en Lande compleet herinrichten, zowel ondergronds als bovengronds. Naast de technische noodzaak grijpen we de transformatie aan om de veiligheid, leefbaarheid en kwaliteit van de wijk te upgraden, zodat de wijk weer toekomstbestendig is. De uitgangspunten voor dit project komen vanuit de wet- en regelgeving, het gemeentelijke beleid, enquêteresultaten, onderzoeken, vergaarde informatie bij derden en het projectteam.

De omvang van het project

- Het voorbereiden en uitvoeren van (compleet) nieuwe integrale herinrichting van de wijk Stad en Lande, zowel onder- als bovengronds.
- De veiligheid, leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte in de woonstraten upgraden naar de huidige normen, richtlijnen en de huidige beleidsuitgangspunten.
- Het oude gemengde rioleringsstelsel vervangen door een gescheiden rioleringsstelsel.
- Het hemelwater apart opvangen en afvoeren naar open water en/of infiltreren in de bodem, zodat Stad en Lande bijdraagt aan klimaatadaptatie.
- Subsidiemogelijkheden onderzoeken voor het afkoppelen van hemelwater en het duurzaam inrichten van de woonstraten. Daarbij dient rekening gehouden te worden met duurzaamheids-, klimaat adaptieve en circulaire economische maatregelen.
- Kansen aangrijpen om de biodiversiteit te verrijken.

Projectlocatie

De herinrichting vindt plaats in de wijk Stad en Lande in de gemeente Huizen. De wijk Stad en Lande ligt tegen het Stadspark, de wijk Bovenweg en de Zenderwijk aan. De Gemeenlandslaan doorkruist de wijk. Hierdoor kunnen we de wijk verdelen in een Stad en Lande Noord en Zuid. In de bijlage treft u een begrenzing aan.

Relatie met andere projecten

- Het rioleringsstelsel van de wijk Bovenweg staat in verbinding met het riool van de wijk Stad en Lande. De herinrichting van Bovenweg volgt na de herinrichting van Stad en Lande.
- Het Stadspark ten zuiden van de wijk Stad en Lande heeft een relatie met dit project, omdat we het hemelwater laten afvoeren op de watergangen ten oosten van de wijk. Eventuele aanpassingen aan de watergangen worden meegenomen in dit project.
- In het midden van de wijk ligt De Kostmand. Op dit moment wordt een verkenning uitgevoerd voor de herontwikkeling van dit winkelcentrum.
- Aan de Koers, op het terrein van de Tweemaster, worden de basisscholen Tweemaster en Rehoboth samengevoegd tot een clusterschool.



- Er loopt een overallonderzoek naar het downgraden van de ontsluitingswegen naar 30 km/h-zones binnen de gemeente Huizen. De Gemeenlandslaan maakt onderdeel uit van de wijk Stad en Lande.
- In dit project wordt door Liander het elektriciteitsnet verzaagd en het gehele gietijzeren gasnetwerk vervangen. Daarnaast worden een aantal extra trafovoorzieningen aangelegd. De verzaaging van het elektriciteitsnet en het vervangen van het gasnetwerk vallen binnen de grenzen van het project en hebben direct raakvlakken met dit project qua planning en fasering.

Uitsluitingen

Er is een aantal zaken die we niet in de herinrichting meenemen.

1. Er wordt geen stadswarmtenet aangelegd. We reserveren er wel ruimte voor in het nutstracé, zodat in de toekomst het warmtenet aangelegd kan worden.
2. De ontwikkelingen van winkelcentrum De Kostmand en de clusterschool worden niet meegenomen. De herinrichting van de openbare ruimte bij deze gebieden moet wel aansluiten bij de nieuwe situatie.
3. Alleen brandgangen/achterpaden die behoren tot het kadastrale eigendom van de gemeente Huizen worden ondergronds en bovengronds meegenomen bij de herinrichting. Mandeling gebied wordt buiten beschouwing gelaten.

Knelpunten uit de casus

Verkeerskundige inrichting

De verkeerskundige inrichting in de huidige situatie is onoverzichtelijk op de hoofdtoegangswegen. De straat kronkelt door de bomenrijen om zo de snelheid in het verkeer omlaag te brengen. Dit zorgt echter voor onoverzichtelijke situaties. De hoofdtoegangsweg is geasfalteerd en geeft daarmee de indruk dat er harder gereden mag worden. Vaak bestaan dit soort wegen juist uit klinkerverharding. De gebiedsontsluitingsweg heeft te weinig overgangen die zuid en noord met elkaar verbinden.

Groenstructuur

Er staan te grote bomen in de hoofdtoegangswegen. Deze bomen staan ook in de as van de straat waardoor deze onoverzichtelijk is voor het verkeer. Verder staan er ook te veel bomen waardoor er veel bladval ontstaat in de herfst. Dit zorgt voor verstopte kolken. De grotere bomen zorgen ook voor wortelschade aan het trottoir en de verdere omgeving. Er is sinds kort een verbod op pesticiden waar normaal onkruid mee wordt bestreden. Hierdoor moet dit met de hand gebeuren wat intensief werk is. De kosten voor het onderhoud van het trottoir zijn hierdoor enorm gestegen.

Bewoners

De trend bij de bewoners toont aan dat ze vaak de tuinen verhard laten aanleggen. Hierdoor kan het water de bodem niet in treden. Dit water hoopt zich op en kan voor overlast zorgen. Het is belangrijk om de burger hierover te informeren en te helpen bij het zoeken naar een oplossing.

Veiligheid

De bewoners voelen zich onveilig op slecht verlichte en onoverzichtelijke locaties, zoals parkeerhoeken bij de parkeerboxen en de voetpaden in de groenstructuur die richting het centrum lopen.

Hittestress

Er zijn een aantal locaties binnen de wijk waar sprake kan zijn van hittestress. Met langere periodes van droogte en hoge temperaturen wordt dat risico groter. De garageboxen met bitumen daken - in hoeken van de wijk – worden omringd door woningen en bestrating. Wind heeft minder vat op deze plekken, elke vorm van groen ontbreekt en bitumen neemt hitte op. De omliggende woningen en achtertuinen kunnen hier last van hebben. Rond de bouwblokken is veel verharding en weinig open ruimte, waardoor ook hier de wind geen vat krijgt op de omgeving. Gezamenlijk kunnen deze factoren zorgen voor een verhit microklimaat.

Water

Het kwelwater vanuit de Utrechtse heuvelrug is van hoge kwaliteit. De wens is om deze kwaliteit zo lang mogelijk hoog te houden. Helaas wordt de kwaliteit bedreigd door het water van de eendenvijver, de overstorten van het vuilwaterriool en de doorspoeling met gebruik van water uit het Gooimeer. Er ligt een gemengd rioolstelsel dat niet bestand is tegen piekbuien. Hierdoor vindt steeds vaker een overstort plaats, wat de ecologie in de kwelsloten bedreigt. Er blijft ook op een aantal locaties 15 tot 30 cm water op straat staan wat zorgt voor wateroverlast. De 3 belangrijkste knelpunten bevinden zich aan de Bakboord, Lijzij en de Gemeenlandslaan. Verder komt er veel water de wijk binnen uit de hoger gelegen wijkdelen. Het gaat om twee grote influxen uit de Zenderwijk en de Bovenweg.

Kansen uit de casus

Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig is de wijk erg ruim opgezet en heeft een duidelijke hoofdstructuur die ruimte biedt voor herstructurering. De groenstructuur die de wijk doorkruist is erg breed, maar wordt niet optimaal benut. Er zijn veel daken op het zuiden gericht en de garageboxen en bergingen hebben platte daken, wat mogelijkheden biedt voor het plaatsen van zonnepanelen en mossedum.

Regenwater

De ruimte in de wijk kan gebruikt worden om water op te vangen en te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd. Verder is er ook sprake van een zanderige ondergrond met een drooglegging van minimaal circa 90 cm. Een mooie kans om water te infiltreren op verschillende locaties in de wijk. De wijk heeft een gunstig reliëf in de richting van het oppervlaktewater. Het afschot is minimaal maar genoeg om water in de juiste richting te laten stromen.

Circulariteit

In de wijk zijn materialen te vinden die we kunnen hergebruiken. Bijvoorbeeld de grote hoeveelheden gebakken dikformaten in de wijk. Daarbij is een deel van het gemengde rioolstelsel misschien herbruikbaar als regenwater afvoer.

Hoofdstuk 5 – Projectaanpak

Het project wordt integraal voorbereid, uitgewerkt en uitgevoerd. Alle assets van het Team BOR zijn onderdeel van de voorbereiding. Ook de afdelingen financiën, ontwikkeling, communicatie, maatschappelijk vastgoed en sociale veiligheid worden erbij betrokken, dan wel geïnformeerd. Deze integrale aanpak voorkomt dat we zaken over het hoofd zien en bevordert een succesvolle uitvoering. Parallel aan het opstellen van het plan van aanpak en het uitzetten van de onderzoeken stelt het projectteam een aanbestedingsdocument op, zodat er na akkoord op dit plan snel een aannemer (met een ingenieurstaking) aangetrokken kan worden en we de verdere uitwerking en uitvoering in bouwteamovereenkomst gestalte kunnen geven.

Voorbereiding

Om te achterhalen waar de bewoners van de wijk Stad en Lande tegenaan lopen en wat hun wensen zijn, is medio november 2021 een enquête gehouden. Deze resultaten vormen, samen met onze (interne) beleidsuitgangspunten, de basis voor het ontwerp.

Onderzoek

Er is een groot aantal onderzoeken gedaan in de wijk Stad en Lande als voorbereiding op de contractvorming en het ontwerp. We zetten de onderzoeken voor u op een rij.



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kom Oost 2013' biedt de ruimte om de openbare ruimte te herinrichten. De bestemming openbaar groen en verkeersdoeleinde bieden geen restricties bij een herinrichting van de openbare ruimte.

Bodemonderzoek

Er is bodemonderzoek gedaan om na te gaan hoe de bodemgesteldheid is in deze wijk. De conclusie is dat er geen noemenswaardige maatregelen nodig zijn, zoals een sanering.

Verhardingsonderzoek

Het uitgevoerde verhardingsonderzoek laat zien welke verhardingen zijn toegepast in het verleden. Daarnaast wordt gecheckt of er fundering onder de verharding aanwezig is. Het bestaande asfalt wordt op hergebruik getoetst. We gaan onder andere na of het asfalt teerhoudend is.

Flora & Fauna-scan

Een van de kernmerken van de wijk Stad en Lande is dat er veel groen aanwezig is. Vanuit de wetgeving is het verplicht om na te gaan welke flora en fauna beschermd is. Uit dit onderzoek blijkt dat op een aantal plekken hoogstwaarschijnlijk beschermde fauna aanwezig is. We mogen beschermde soorten niet verstoren. Er wordt onderzocht waar de beschermde soorten zich precies bevinden, zodat we hiermee rekening kunnen houden tijdens de realisatiefase.



Bomen en beplantingsonderzoek

Alle bomen en beplantingsvakken binnen de projectgrenzen zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de beplanting en beplantingsvakken over het algemeen matig tot slecht zijn. De ondergrond van de beplantingsvakken bevat minimaal tot onvoldoende groen. Naast de beplantingsvakken zijn de aanwezige bomen onderzocht op vitaliteit en restlevensduur. Van de ruim 900 aanwezige bomen hebben ruim 500 een restlevensduur van nog geen 15 jaar. Kortom, we moeten onze aandacht er extra op vestigen om het groen in deze wijk te revitaliseren middels kappen en nieuwe aanplant. Met de aanplant van nieuwe bomen, kan gelijk de kans worden aangegrepen om de biodiversiteit te verrijken en daarmee ziekten door eenzijdige beplanting te verminderen.



Verkeer- en parkeeronderzoek

Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de vraag en het aanbod van de parkeervoorzieningen én naar de snelheid waarmee wordt gereden.

Er zijn verkeerstellingen en snelheden gemeten in de straten Bakboord (t.h.v. huisnummer 69 en 13), Stuurboord (18 en 79), Lijzij (85 en 25), Loefzij (17 en 81), Boeg (26) en Kielzog (21). Alleen op Stuurboord (nabij huisnr. 81) wordt de snelheid van 30 km/h overschreden. Dit is te

verklaren, doordat er een bredere rijbaan is ten opzichte van de rest van de onderzochte rijbaanvakken.

In totaal zijn in de wijk Stad en Lande voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de vraag. Echter, er zijn op straatniveau verschillen in de balans. Niet overal wordt voldaan aan de vraag. Dit resulteert in een hoge parkeerdruk op diverse plaatsen in de wijk. De hoogste parkeerdruk zien we op plekken waar gebruik wordt gemaakt van parkeren op eigen terrein. In deze straten zijn namelijk weinig openbare parkeerplekken, terwijl hier wél op de straat geparkeerd wordt.

Subsidiescan

Uit een subsidiescan blijkt dat dit project in aanmerking komt voor verschillende subsidies vanuit het Rijk, provincie Noord-Holland en zelfs vanuit de Europese Unie. In de subsidiescan is een opsomming gemaakt van welke subsidies aangevraagd kunnen worden. In de financiële paragraaf wordt hier nader op ingezoomd.

Landmeetkundige metingen

De gemeente Huizen verricht continu metingen in de openbare ruimte. Omdat de data met zorg zijn samengesteld en bewaard, hoeft er geen nieuwe meting plaats te vinden. Wel is op een aantal plekken metingen (x-, y-, z-coördinaten) gedaan als controle op de bestaande data. Uit deze toets metingen is naar voren gekomen dat de beschikbaar gestelde data overeenkomen met de toets metingen.

Aanbesteding

Op dit moment bereiden we de uitvraag voor het opstellen van een bouwteam voor. De uitvraag bestaat uit een voorselectie, inschrijfleidraad en bouwteamcontract. In de inschrijfleidraad staat hoe wij als gemeente Huizen het proces van ontwerp tot en met realisatie willen organiseren. De inschrijfleidraad geeft aan wanneer je je mag inschrijven en waar de gegadigden minimaal aan moeten voldoen. In het bouwteamcontract staat hoe we met elkaar omgaan tijdens het gehele proces. Daarnaast staat omschreven dat we de intentie hebben om na de ontwerpfase de gegadigden opdracht te geven voor de realisatiefase.

Aanbesteding 2 fase contract bouwteam

Conform de aanbesteding wet ARW 2016 en de bedragen die met dit project gemoeid zijn (boven de 5,4 miljoen), moeten we Europees aanbesteden. Tijdens de 2^e stap van de aanbestedingsprocedure maken we een voorselectie van gegadigden. We selecteren maximaal 5 belangstellenden op basis van de inschrijfleidraad selectiefase. Deze partijen nodigen we uit om zich in te schrijven op het project. Bij de 2^e stap dienen de 5 geselecteerde gegadigden een plan van aanpak in op basis van de inschrijfleidraad en de vraagspecificatie. De inzendingen worden door een beoordelingscommissie onafhankelijk van elkaar beoordeeld volgens een vastgesteld puntensysteem. Na de beoordeling van de inzending volgt een interviewronde van de gegadigden. Het resultaat van deze gesprekken maakt deel uit van de totale beoordeling.

Gunning ontwerpfase bouwteam

De gegadigde met de hoogste score krijgt de opdracht waarna een bouwteamovereenkomst getekend kan worden. De gunning voor het bouwteam bestaat uit twee opdrachten. De 1^e opdracht behelst de hele ontwerpfase met al zijn facetten. De 2^e opdracht betreft de realisatiefase. Deze 2^e opdracht wordt pas gegeven als de aannemer voldoet aan het gevraagde in de vraagspecificatie en de aannemer en de gemeente Huizen overeenstemming bereiken over de prijzen voor de realisatiefase.

Ontwerpfase

Start Ontwerpfase

Na gunning van de 1^e opdracht start de aannemer samen met het projectteam van de gemeente

Huizen met de ontwerpfase. Het project wordt stapsgewijs ontworpen. Van elk ontwerpelement volgt een separate raming.

SO (schetsontwerp)

De eerste drie schetsontwerpen worden in samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente Huizen opgesteld. Deze schetsen worden onderbouwd met een ontwerpboekje. De schetsontwerpen worden vervolgens aan de bewoners en belanghebbenden voorgelegd waarin ze hun voorkeur kunnen uitspreken. De voorkeursvariant wordt in het voorlopige ontwerp verder uitgewerkt.

VO (voorlopig ontwerp)

De voorkeursvariant wordt verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Zo worden parkeerplaatsen, rijbaan, groenvlakken en bomen uitgewerkt op tekening. Het voorlopige ontwerp dient vervolgens voorgelegd te worden aan het college van B&W dat het voorlopige ontwerp kan vrijgeven voor inspraak/participatie van de bewoners en belanghebbenden. In het VO kunnen nog wijzigingen aangebracht worden. De wijzigingen worden meegenomen naar het definitieve ontwerp.

DO (definitief ontwerp)

In deze fase wordt het ontwerp op detailniveau uitgewerkt. Het definitieve ontwerp wordt voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Huizen, zodat zij het ontwerp vast kunnen stellen middels een voorlopige besluitvorming. Na vaststelling van het ontwerp kunnen bewoners nog één keer via de inspraakverordening hun bevindingen delen. Eventuele reacties worden al dan niet verwerkt waarna het definitieve ontwerp voorgelegd wordt aan het college van B&W en de raad voor definitieve vaststelling.

Bestek en tekeningen

Het vastgestelde ontwerp wordt uitgewerkt naar een uitvoeringsontwerp. Daarnaast wordt er een bestek (omschrijving van de werkzaamheden) gemaakt van het uitvoeringsontwerp. Op basis van het uitvoeringsontwerp en bestek dient er een bestekraming opgesteld te worden.

Onderhandeling en prijsvorming

Op basis van de bestekraming starten de onderhandelingen over de prijsvorming. De prijsvorming wordt getoetst op markconforme prijzen door een onafhankelijke partij. Hierover zal verder met de aannemer onderhandeld worden. De intentie is dat de gemeente Huizen opdracht geeft als overeenstemming is bereikt over de prijs voor de realisatie van het gehele project. Als we er niet uitkomen, volgen maximaal twee rondes waarin de aannemer zijn prijs kan aanpassen en opnieuw kan indienen.

Realisatiefase

Na overeenstemming over de prijs volgt de gunning voor de realisatiefase. De realisatiefase wordt in fasen uitgevoerd en zal starten in het noordelijke deel van de wijk Stad en Lande.

Van de aannemer wordt voorafgaand aan de start van de realisatiefase een BLVC-plan verwacht. In dit plan beschrijft de aannemer hoe wordt omgegaan met bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoeringsfase.

Hoofdstuk 6 – Kwaliteit

Ambities waarmaken

De wijk Stad en Lande wordt toekomstbestendig in de breedste zin van het woord. We voegen kwaliteit toe door een slim ontwerp en het betrekken van bewoners. Daarbij geven we circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptie een belangrijke rol.

Als het gaat om de materialen, onderzoeken we altijd eerst of er mogelijkheden zijn voor hergebruik. Zo kunnen we bestaande betonmaterialen hergebruiken als fundering voor de wegen en gekapte bomen worden wellicht zitelementen, tafels en speelaanleidingen. Heel circulair.

Klimaatadaptatie wordt bevorderd door het zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater ook bij particulieren. De voorste regenpijp wordt op kosten van de gemeente afgekoppeld. Water wordt langzaam afgevoerd de bodem in. We onderzoeken of en hoe we bewoners kunnen aanzetten of helpen om hun tuin te vergroenen

De nieuwe bomen, zullen typen zijn die de biodiversiteit te verrijken. We plaatsen de bomen in vakken met voldoende ruimte voor groei, zodat ze het rioolstelsel niet meer kunnen aantasten.

We investeren als gemeente in een burgerparticipatie door transparante communicatie en het betrekken van bewoners. Daarnaast maken we een BLVC plan en hanteren we een duidelijke uitvoeringmethodiek die overlast tot een minimum beperkt. Kwaliteit maak je samen.

Kwaliteit aannemer

ISO-kwaliteitscertificaat

De aannemer moet een verklaring van een gecertificeerde instelling kunnen overleggen waarin staat of de aannemer met betrekking tot de kwaliteitsbewaking voldoet. Deze verklaring dient te verwijzen naar de Europese norm EN-ISO 9001: 2008.

Kwaliteitsmanagementsystemen

De kwaliteitsbewakingsregeling moet gecertificeerd zijn door een instantie die is erkend door een nationale accreditatieinstelling. Indien deze erkenning ontbreekt, moet de betreffende certificerende instantie voldoen aan de Europese norm NEN-EN 45012:1998 Algemene criteria voor de certificatie-instellingen die kwaliteitssysteemcertificatie uitvoeren.

VCA-normen

De aannemer moet aantoonbaar kunnen werken volgens de veiligheidsvoorschriften van VCA* of VCA**. Indien de inschrijver niet beschikt over een VCA*- of VCA**-certificaat, dan aanvaardt de gemeente Huizen gelijkwaardige verklaringen inzake maatregelen op het gebied van veiligheid van inschrijvers die niet over VCA*- of VCA**-certificaten beschikken.

Hoofdstuk 7 – Risico's

Een project van deze omvang brengt risico's met zich mee. Het is dus belangrijk dat we vroegtijdig de risico's in kaart brengen van de voorbereidings- en uitvoeringsfase. De risico's bepalen we aan de hand van de RISMAN methode.



Risicosessie

In de voorbereidingsfase is het projectteam gestart met het inventariseren van de risico's. In de 1^e sessie hebben we gezamenlijk geanalyseerd welke beoogde risico's en inhoudelijke zorgpunten voor dit project genoteerd kunnen worden. Vervolgens wordt nagedacht over maatregelen om de risico's te kunnen beheersen. Eind juni wordt een 2^e risicosessie gehouden waar de toprisico's benoemd worden. In deze 2^e sessie wordt ook nagegaan hoe we deze beheersmaatregelen kunnen uitvoeren. Tijdens de ontwerpfase worden de risico's geëvalueerd en daar waar nodig geactualiseerd.

De top 5 van risico's die tijdens de eerste sessie naar voren zijn gekomen:

1. Geen draagvlak bij de inwoners voor het ontwerp.
2. Uitloop van werkzaamheden tijdens de realisatie.
3. Niet tijdig verkrijgen/verlenen van benodigde vergunningen.
4. Er meldt zich geen geschikte aannemer bij de selectie.
5. Tegenstrijdigheden in de eisen, opgesteld vanuit de verschillende disciplines

Hoofdstuk 8 – Financiën en planning

Raming

Om inzichtelijk te maken wat het project 'Herinrichting Stad en Lande' gaat kosten van voorbereiding t/m realisatie wordt hiervoor een budgetraming opgesteld. Gedurende het project wordt duidelijk en inzichtelijk hoe de kosten voor dit project tot stand komen en worden de ramingen steeds nauwkeuriger. Daarom wordt aan de stuurgroep elk kwartaal een update gegeven over de kostenraming en de financiële stand van zaken van het project.

Beschikbaar budget

Voor het project 'Herinrichting Stad en Lande' zijn een aantal budgetten beschikbaar gesteld vanuit de assets riolering, wegen en openbare verlichting. De beschikbaar gestelde budgetten dekken de geraamde kosten voor stad en lande.

N.B.: De geraamde kosten en de dekking daarvan is inzichtelijk gemaakt en treft u aan in de projectdocumentatie. De kosten en dekking worden niet benoemd, omdat de openbaarmaking van deze informatie kan in dit geval leiden tot het schaden van het economisch- en financieel belang van de gemeente Huizen

Subsidie

Door middel van bureauonderzoek zijn mogelijke subsidies geïnterviewd waarvoor het project 'Herinrichting Stad en Lande' in aanmerking kan komen. Er is gekeken naar subsidies van de provincie Noord-Holland, het Rijk en de Europese Unie. De websites van eerdergenoemde organisaties en van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zijn hierbij gebruikt. Daarnaast is de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) benaderd voor informatie over lopende en toekomstige subsidies. Er is gekeken naar alle mogelijke subsidies, maar op dit moment is nog geen rekening gehouden met het tijdsplan van de subsidies en eventuele voorwaarden. Het is dus mogelijk dat het project niet in aanmerking komt voor subsidie, doordat bijvoorbeeld de uitvoering niet binnen een bepaalde inschrijvingsperiode valt of omdat het project niet aan de juiste voorwaarden voldoet.

Planning

Om een indruk te geven hoe de aanbesteding en het project zich in tijd verhouden, is hieronder een voorlopige planning van de aanbestedingsprocedure en het project weergegeven. Een meer gedetailleerde planning van de aanbestedingsprocedure en de voorbereiding van het project is beschikbaar en te vinden in de projectdocumentatie. De gedetailleerde uitvoeringsplanning volgt na gunning van de realisatiefase.

Activiteit	Periode
Selectiefase	Februari – April 2024
Inschrijffase	Mei – juni 2024
Gunning	Juli 2024
Start Bouwteam (voorbereiding)	september 2024 – september 2025
Start Uitvoering Stad en lande Noord	Oktober 2025
Start Uitvoering Stad en lande Zuid	Oktober 2026
Oplevering	December 2027

Hoofdstuk 9 – Projectafsluiting en nazorg

Het project 'Herinrichting Stad en Lande' is voor de gemeente Huizen een groot project. Het project wordt integraal voorbereid en gerealiseerd. Wanneer het project in het fysieke domein opgeleverd is, zijn we niet klaar. Na de oplevering en acceptatie door opdrachtgever ligt er nog een taak voor de gemeente ten aanzien van de overdracht aan Beheer & Onderhoud. Ook gaan we het project nog evalueren, zodat we ervan kunnen leren en tot slot moet er nog decharge verleend worden.

Overdracht aan de afdeling Beheer & Onderhoud

Na oplevering van het project worden de belangrijke gegevens van het project overgedragen aan de verschillende assets. Deze gegevens zijn in de toekomst nodig voor het beheer en onderhoud van de wijk Stad en Lande. Denk hierbij aan de volgende stukken.

- Het landmeetkundige meten van de wijk (x-, y-, z-coördinaten).
- Revisie riolering: camera-inspectie, revisie aangelegde riolering incl. huisaansluitingen.
- Revisie groen: (nieuw) aangebrachte bomen en plantenvakken.
- Revisie wegen: toegepaste materialen in de wegen, voetpaden en parkeerplaatsen.
- Overige revisie: toegepast straatmeubilair en openbare verlichting.
- Garantie op gerealiseerde werk: voor dit project stellen we 12 maanden garantie op het gerealiseerde werk.

Projectevaluatie

De evaluatie is een belangrijk onderdeel van het project. Vanuit de evaluatie kunnen we geleerde lessen uit het project formuleren (intern en extern) en overdragen aan de projectteamleden, zodat zij hieruit voor een volgend project lering kunnen trekken. Indien gewenst kan het projectteam feedback geven en verbetervoorstellen doen.

Dechargeverlening

Wanneer alle producten, revisies en afspraken zijn nagekomen, verleent de opdrachtgever namens de gemeente decharge aan de projectleider. Hiermee wordt het gehele project, met al haar facetten, afgesloten.

Feest

Als dank voor het meedenken, het begrip en geduld willen we een klein feestje vieren met de buurtbewoners. De nadere invulling hiervan moet nog bepaald worden. Dit vindt uiteraard plaats in overleg met de commissie 'Herinrichting Stad en Lande'.