

Raadsvergadering d.d. 10 maart 2026
Nr. :

Aan de raad van de gemeente Lopik.

Onderwerp:

Toevoegen van financiële middelen aan het voorbereidingskrediet ten behoeve van de ontwikkeling van Lopik Oost 2.

Behandelend ambtenaar D. van der Burg

Voorstel:

Een bedrag van € 190.100 toevoegen aan het voorbereidingskrediet van Lopik Oost 2 ten behoeve van de volgende stappen van de haalbaarheidsfase, ten laste van de algemene reserve.

Samenvatting:

Ten oosten van het dorp Lopik, grenzend aan de nieuwbouwlocatie Lopik Oost 1, ligt een perceel gemeentegrond waar we het plan Lopik Oost 2 met ongeveer 280 woningen willen ontwikkelen. We zetten in op de bouw van sociale en betaalbare koop- en huurwoningen voor verschillende doelgroepen, bieden ruimte voor bijzondere woonvormen en realiseren met de Woningraat ongeveer 55 sociale huurappartementen via een versnellingsproject. De door de raad vastgestelde uitgangspunten in de Woonzorgvisie zijn leidend bij de invulling van het plan.

Samenvattend is de stand van zaken van de haalbaarheidsfase nu als volgt. Op 17 december 2024 stelde uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar om de planvorming op te starten. Vervolgens zijn diverse stappen gezet, zo is gestart met het participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden. Ook hebben we een ruimtelijk bureau opdracht gegeven voor de wijziging van het omgevingsplan en het uitzetten en coördineren van de benodigde onderzoeken. Een groot deel van deze onderzoeken is inmiddels uitgevoerd. Tot slot is in samenwerking met de stedenbouwkundige en de planeconoom gestart met de uitwerking van een haalbaar plan.

Voor de volgende stappen van de haalbaarheidsfase zijn voor de kosten van de ambtelijke inzet en de aanbesteding financiële middelen nodig. En op basis van de grondstrategie wordt het plan verder uitgewerkt. Overeenkomstig het gemeentelijk grondbeleid, zoals door uw raad vastgesteld op 16 december 2025, blijkt faciliterend grondbeleid de meest passende aanpak voor deze ontwikkeling. Een nadere toelichting is opgenomen in bijlage 1.

Beoogd effect:

We maken van Lopik Oost 2 een toekomstbestendige woonwijk die past bij Lopik en die voor iedereen bereikbaar en toegankelijk is. In Lopik (Oost 2) is het fijn wonen!

Argumenten:*1.1 Voor de volgende stappen van de haalbaarheidsfase is ambtelijke capaciteit benodigd.*

In deze fase worden de ruimtelijke, programmatische, financiële en juridische randvoorwaarden verder integraal uitgewerkt en afgestemd. Dit vergt regie, inhoudelijke toetsing en coördinatie tussen gemeentelijke disciplines en externe partijen. Alleen met voldoende ambtelijke inzet kan worden vastgesteld of de ontwikkeling haalbaar is en kan een zorgvuldig onderbouwd besluit over het vervolg worden genomen. Voor het vervolg is ambtelijke capaciteit benodigd. Het betreft onder meer de kosten voor de projectleider, stedenbouwkundige, planeconoom en diverse beleidsmedewerkers.

1.2 Voor de uitvoering van de aanbesteding is het noodzakelijk een gespecialiseerd bureau in te schakelen en een vergoeding toe te kennen aan drie geselecteerde marktpartijen.

Voor de aanbesteding is het nodig een gespecialiseerd bureau in te huren, omdat de gemeente geen eigen inkoopafdeling heeft en het een complexe opgave betreft. Aanbestedingsprocedures moeten voldoen aan complexe wet- en regelgeving. Fouten hierin kunnen leiden tot juridische bezwaren, vertragingen of zelfs een ongeldigverklaring van de aanbesteding. Een gespecialiseerd bureau beschikt over de expertise om heldere en juridisch waterdichte documenten op te stellen. Dergelijke bureaus hebben ook uitgebreide ervaring en kennis van de markt, waardoor zij beter in staat zijn om een aantrekkelijk aanbestedingsdossier op te stellen met als resultaat kwalitatieve en concurrerende inschrijvingen.

Daarnaast worden drie marktpartijen gevraagd een plan uit te werken tegen een vaste planvergoeding. Daarmee worden zij in staat gesteld om een goed onderbouwd en uitvoerbaar plan op te stellen. Gezien de complexiteit van de opgave en de substantiële inspanning die van partijen wordt gevraagd, is deze vergoeding proportioneel en passend. Het bevordert kwalitatief hoogwaardige en realistische plannen, zorgt voor voldoende marktwerving en een gelijk speelveld. Hierdoor gaat de gemeente over drie goed onderbouwde en vergelijkbare plannen beschikken die als basis voor een zorgvuldige selectie gaan dienen.

Kanttekeningen:*1.1 Onzekerheid over dekking (terugverdienbaarheid)*

De voorbereidingskosten zijn alleen te dekken c.q. terug te verdienen bij daadwerkelijke uitvoering van de ontwikkeling. In het vervolgproces bieden onder meer het onherroepelijk worden van het omgevingsplan en de afspraken met de ontwikkelende partij(en) meer zekerheid.

1.2 Formele afspraken zijn met de Woningraat nog niet gemaakt.

De gemeente en de Woningraat zijn nog niet tot formele afspraken gekomen over het versnellingsproject. De Woningraat is een betrouwbare partner van de gemeente en de samenwerking is zeer goed te noemen. In gesprekken over het versnellingsproject is tot nu toe tot hetzelfde beeld gekomen, maar afspraken moeten in een overeenkomst vastgelegd worden.

1.3 De ontwikkeling met ongeveer 280 woningen kan deels via het bestaande wegennetwerk ontsloten worden.

Een adequate ontsluiting is randvoorwaardelijk voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Het verkeersonderzoek heeft aangetoond dat voor ongeveer de helft van het programma het verkeer via Lopik Oost 1 ontsloten kan worden. Daarbij is uit de participatie duidelijk naar voren gekomen dat toenemende verkeersbewegingen vanuit Lopik Oost 2 niet wenselijk zijn.

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, is naar verwachting een andere oplossing nodig om het verkeer af te wikkelen. Nader onderzoek moet uitwijzen welke oplossingen mogelijk zijn om de kwaliteit van de leefomgeving en de veiligheid te kunnen garanderen. Momenteel werken we met de provincie Utrecht Samen aan een studie voor de N210. Deze heeft betrekking op het kruispunt met de Europasingel en op een mogelijke ontsluiting van de provinciale weg ongeveer ter Hoogte van het ontwikkelgebied van Lopik Oost 2. De onderzoeksresultaten hiervan worden eind maart verwacht, waarna de gevolgen voor het plan inzichtelijk gemaakt worden.

1.4 Naar verwachting is het niet mogelijk al het water in het te ontwikkelen gebied te compenseren.

Het toevoegen van woningen is van invloed op water (o.a. grondwater en oppervlaktewater). Op basis van wet- en regelgeving moeten de negatieve effecten hiervan gecompenseerd worden en dat lijkt vooralsnog in het te ontwikkelen gebied niet mogelijk.

Momenteel zijn we in overleg met het onder meer het Waterschap over de mogelijkheden om het water in hetzelfde peilgebied te compenseren; de effecten hiervan moeten getoetst worden aan het plan.

Aanpak/uitvoering:

Na positieve besluitvorming ziet globaal het vervolg van de ontwikkeling van Lopik Oost 2 in 2026 er als volgt uit. Met het toevoegen van financiële middelen aan het voorbereidingskrediet kunnen we vervolg geven aan de uitwerking van een haalbaar plan en vervolgens een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Vanzelfsprekend worden omwonenden en andere belanghebbenden ook bij dit proces actief betrokken. De aanbesteding gaan we voorbereiden en opstarten door het selecteren van een gespecialiseerd bureau en het bepalen van de aanbestedingsstrategie.

Tegelijkertijd wordt in nauwe dialoog gewerkt aan het realiseren van het versnellingsproject met De Woningraat. Dit project wordt buiten de aanbesteding gehouden en wordt één op één verkocht aan De Woningraat. Hiertoe moeten nadere afspraken gemaakt worden met de Woningraat.

Voor zowel het versnellingsproject als de ontwikkeling als geheel zijn de voorbereidingen voor de planologische procedures opgestart en deze worden verder in gang gezet. Ook de resterende onderzoeken worden dit jaar uitgevoerd.

Communicatie:

Volgens het participatieplan hebben we in 2025 invulling gegeven aan de eerste stap van het participatieproces. We hebben onder meer opgehaald wat men belangrijk vindt bij de ontwikkeling, waar men aandacht voor vraagt, wat niet goed gaat en wat wel. Dit hebben we gedaan door middel van een inloopavond, een

online vragenlijst en gesprekken op straat met inwoners, organisaties en alle geïnteresseerden. In het participatieverslag hebben we hiervan alles vastgelegd, zie bijlage 2. Het verslag wordt openbaar gemaakt nadat deze met uw raad is gedeeld. De input van de participatie hebben wij zoveel mogelijk verwerkt in het plan.

De volgende stap in het participatieproces is dat we in gesprek gaan over een verder uitgewerkt plan. Ook als we iets niet hebben kunnen verwerken, leggen we uit waarom niet. Ook dit doen we door middel van in ieder geval een inloopavond en alle reacties leggen we weer vast in een participatieverslag. Vervolgens proberen we dit zoveel mogelijk te verwerken met als resultaat een beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig PVE en schetsontwerp. Het stedenbouwkundig PVE en het beeldkwaliteitsplan bieden we uw raad aan voor vaststelling. Het schetsontwerp laten we vaststellen door het college en gebruiken we als uitgangspunt voor de ruimtelijke procedure.

Financiële toelichting:

De voorbereidende kosten voor de werkzaamheden in 2025 waren als volgt geraamd:

Ruimtelijk bureau (ruimtelijke procedures incl. onderzoeken)	50.000
Ondersteuning Expertiseteam Woningbouw	4.000
Planschaderisicoanalyse	3.000
Inhuur planeconoom	20.000
Inhuur stedenbouwkundig bureau voor digitale tekeningen	2.250
Uren beleidsmedewerker RO en stedenbouwkundige (2025)	29.424
Kosten voor participatie- en communicatieactiviteiten	10.000
Onvoorzien	6.326
Totaal	€ 125.000

De kosten voor de volgende stappen van de haalbaarheidsfase in 2026 zijn als volgt geraamd:

Verplichtingen 2025	22.000
Aanvullende onderzoeken en adviezen	30.000
Kosten voor participatie- en communicatieactiviteiten	10.000
Ambtelijke kosten	120.000
Adviesbureau aanbesteding	50.000
Vergoeding 3 partijen	30.000
subtotaal	262.000
Onvoorzien 5%	13.100
Totaal	€ 275.100

De raad heeft eind 2024 een voorbereidingskrediet van € 125.000 beschikbaar gesteld en hiervan resteert nog € 85.000. Omdat de kosten voor 2026 geraamd zijn op € 275.100 is er een tekort van € 190.100 in het voorbereidingskrediet. Voorgesteld wordt om het geraamde bedrag ten laste te brengen van de algemene reserve.

Lopik, 3 februari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik;
de secretaris, de burgemeester,

L. de Graaff

R.G. Westerlaken-Loos