

Projectplan

Project: 'Herontwikkeling Wilhelminapark'		
Project 2 van 2: 'Herontwikkeling vrijkomende gronden Wilhelmina sportpark'		
Datum: 13-07-2023	Typering project: Initiatieffase GREX	Beoogde einddatum project: 2028
Projectwethouder: Danielle van Bentem	Opdrachtgever : Barend Streefkerk	Opdrachtnemer: Wout Janssen & Jaap van den Langenberg
Initiatiefnemer: Gemeente Renkum		

1. Projectopdracht

De motie *Vreemd inzake Sportpark Wilhelmina en samenwerking voetbalclubs, april 2020* gaat mede over het opstellen van een plan van aanpak voor de optimalisatie van het sportpark. Daarin wordt gevraagd om suggesties waarin, naast voldoende ruimte voor de sportactiviteiten, gekeken wordt naar de mogelijkheden voor eventueel vrijvallende gronden.

In voorbereiding op de 31 maart 2023 geplande ledenvergaderingen bij de 3 voetbalclubs van het Wilhelminapark waarin leden stemmen over de fusie, heeft de raad 29 maart een *voortgangsbesluit optimalisatie Wilhelmina Sportpark* genomen. In het raadsvoorstel wordt beschreven dat er nog weinig tot geen invulling is gegeven aan de mogelijkheden voor eventueel vrijvallende gronden. Er wordt verder in aangegeven dat de gemeente hiervoor een projectplan gaat opstellen. Hierin zal worden aangegeven hoe het proces voor de functieverandering zal worden vormgegeven, hoe tot kaders voor de herbestemming gekomen wordt, hoe de communicatie met de stakeholders en omwonenden wordt opgepakt en hoe zij hun inbreng kunnen geven. Op basis daarvan zullen kansrijke opties voor de herontwikkeling worden benoemd.

Toevoegen na raadsbesluit oktober 2023: voorbereidingskrediet



Gemeente Renkum

2 Inleiding

De drie voetbalclubs op het huidige Wilhelmina Sportpark fuseren. Als onderdeel daarvan komt er een nieuw sportpark voor de fusieclub. De benodigde oppervlakte voor het nieuwe sportpark is kleiner dan de oppervlakte van het huidige sportpark. De gemeenteraad heeft in eerdere motie aangegeven dat er toegewerkt moet worden naar een plan voor het ruimtegebruik van vrijkomende gronden. Het project 'Herontwikkeling vrijkomende gronden Wilhelmina sportpark' omvat deze ontwikkeling van het uitgeefbaar terrein van het huidig Wilhelmina Sportpark.

Het proces voor de optimalisatie van het Wilhelmina Sportpark is verder dan het proces om de vrijkomende gronden te herontwikkelen. Tot dit moment is aan de herontwikkeling van vrijkomende gronden nog weinig vorm gegeven omdat de fusieplannen precair waren en veel aandacht vergden van alle partijen, inclusief de gemeente. Onderzocht moet worden wat er met de vrijkomende gronden gaat gebeuren. Dit projectplan is een startpunt van dit proces.

Op basis van de fusie en optimalisatie van het Wilhelmina Sportpark heeft de gemeenteraad op 29 maart 2023 een besluit genomen om onder voorwaarden in te stemmen met de optimalisatie van het Wilhelmina (zie bijlage 1) met daarbij een memo financiering als uitgangspunt voor de financiering van de optimalisatie Wilhelmina Sportpark (zie bijlage 2). Het voortgangsbesluit stelt onder andere als voorwaarde voor optimalisatie van het sportpark dat er bij de situering van het nieuwe sportpark optimaal ruimte wordt geboden voor herbestemming van vrijkomende gronden.

Dit heeft er toe geleid dat de twee projecten parallel aan elkaar lopen, daarbij niet volledig afhankelijk van elkaar zijn, maar wel een nadrukkelijke relatie met elkaar hebben. Gekozen is daarom om twee projectplannen onder één paraplu 'Herontwikkeling Wilhelminapark' te hangen: projectplan 1 van 2 'Optimalisatie Wilhelmina Sportpark' en projectplan 2 van 2 'Herontwikkeling vrijkomende gronden' (dit projectplan). In de projectplannen is opgenomen hoe de trajecten op elkaar worden afgestemd. Deze projectplannen worden vastgesteld door het college en ter kennisname gedeeld met de gemeenteraad.

Financiële en programmatische ambities

Het raadsbesluit van 29 maart 2023 stelt randvoorwaarden aan de optimalisatie van het Wilhelmina Sportpark. Punt f van het voorstel geeft aan dat de situering van het toekomstige sportpark optimaal ruimte moet bieden aan de herbestemming van vrijkomende gronden. De raad doet in het voorstel geen toezeggingen over de financiering. Punt g stelt wel dat de memo *financiering optimalisatie Wilhelmina Sportpark* als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de financiering dient. In deze memo zijn geen opbrengsten uit de herontwikkeling meegenomen als dekking. Echter, het betreft een uitgangspunt, de optie is in het voortraject wel besproken. Het onderzoek naar kosten en dekking zal in de zomer 2023 plaatsvinden. De planning is dat er eind 2023/begin 2024 een nieuw raadsbesluit aangaande het toekomstige Wilhelmina Sportpark zal voorliggen waarbij de raad wordt gevraagd om in te stemmen met de herontwikkeling, op basis van een Voorlopig

Projectplan: 'Herontwikkelingslocatie Wilhelminapark

Versie: 2.1

Datum: 13 juli 2023

Ontwerp (VO) met bijbehorend gespecificeerd en onderbouwd overzicht van kosten en dekking. Dan zal ook duidelijk worden of de herontwikkeling van de vrijkomende gronden financieel gekoppeld worden aan de herontwikkeling van het sportpark, waarmee bedoeld wordt dat de grondexploitatie van de vrijkomende gronden opbrengsten moet genereren om een tekort bij de ontwikkeling van het sportpark te dekken.

Bovenstaande laat zien dat de financiële en daarmee ook programmatische randvoorwaarden voor dit project nog niet zeker zijn. De eerste stap in dit project is daarom het verhelderen van de financiële en programmatische randvoorwaarden. Pas wanneer deze helder zijn kunnen de verdere stappen en de daarbij behorende ontwikkelstrategie in meer detail uitgewerkt worden. Op dat moment zal dit projectplan daarom een update krijgen. Meer leest u hierover in hoofdstuk 3 Aanpak - fasering.

2. Projectdefinitie

2.1 Doel project

Het doel van het project is te komen tot herontwikkeling van de vrijkomende gronden van het Wilhelmina Sportpark. Daarbij met behulp van richtinggevende scenario's zoekend naar een optimale invulling van deze locatie met haar specifieke karakteristieken, in relatie tot de maatschappelijke, financiële en programmatische ambities en doelstellingen van de gemeente.

De maatschappelijke, financiële en programmatische randvoorwaarden van de gemeente zullen als eerste stap in dit project worden gedefinieerd.

2.2 Gebiedsbeschrijving



Zie op bovenstaande kaart indicatief binnen de oranje contouren het sportcomplex van de 3 huidige voetbalclubs op het Wilhelmina Sportpark. De bijbehorende parkeerplaats ten zuidoosten van het sportpark is in dit kaartje niet binnen de contouren meegenomen alhoewel hij wel functioneel onderdeel uit maakt van de faciliteiten. De huidige bestemming van het gebied binnen de oranje contour is sport. Het terrein ligt op de overgang van dorp naar natuur/landschap. Naast de voetbalvelden zijn ook de golfclub en tennisvereniging Harten als sportverenigingen gesitueerd aan dezelfde dorpsrand. In de noordoostelijke hoek bevinden zich een aantal gebouwen waarin bijvoorbeeld de dierenambulance en de hondenvereniging zijn gehuisvest. Het voorkeursontwerp dat is opgenomen in het PvE Optimalisatie Wilhelminapark voor het nieuwe sportpark houdt er rekening mee dat deze gebouwen en verenigingen gewoon kunnen blijven bestaan.

Het plangebied voor het project Optimalisatie sportpark is al het gebied dat binnen de hekken komt te liggen (indicatief binnen de zwarte contour) en de investeringen buiten het hek die nodig zijn om het sportpark te laten functioneren (indicatief binnen de blauwe contour). De nieuwe parkeergelegenheid en het pannaveldje horen dus wel bij het project optimalisatie sportpark van de nieuwe fusieclub, ook al vallen ze buiten de hekken. Alle gronden die in de huidige situatie bij de 3 voetbalclubs hoorden en niet onder het sportpark van de nieuwe fusieclub komen te vallen, horen bij het project Herontwikkeling vrijkomende gronden Wilhelminapark (indicatief binnen de rode contour). Dit is totaal circa 3,5 hectare. De oude parkeerplaats is meegenomen omdat er een nieuwe parkeerplaats gerealiseerd wordt. Zie onder de schematische weergave.



3. Aanpak - fasering

Bij het doorlopen van het project wordt de onderstaande fasering gehanteerd. De eerste stap is in meer detail uitgewerkt. Als onderdeel van de eerste stap krijgt dit projectplan een update waarin meer detail wordt toegevoegd aan de vervolfases.

3.1 Fase 1 Initiatieffase:

In de initiatieffase worden, mede naar aanleiding van (ontwerpend) onderzoek, de procesmatige en inhoudelijke kaders voor de herontwikkeling vastgesteld door de Gemeenteraad. Zo ontstaat een duidelijke opdracht waarmee de projectleider de uitvoering van het project kan starten. Dit projectplan zal dan ook bijgewerkt worden.

a. Voorlopig Projectplan en voorbereidingskrediet

In dit voorlopig projectplan wordt het project gedefinieerd. Het geeft inzicht in de wijze waarop het project wordt aangevlogen en hoe de organisatie wordt vorm gegeven. Op basis van het voorlopig projectplan wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd. Dat gebeurt via een raadsbesluit. Het projectplan krijgt later een update en definitieve status wanneer de financiële en programmatische randvoorwaarden helder zijn.

b. Inventarisatie beleid, zorgen, wensen en ambities

Doel is om een compleet beeld te krijgen van de maatschappelijke en ruimtelijke ambities en wensen die invloed kunnen hebben op de gewenste herinrichting van de vrijkomende gronden:

1. Relevant beleid wordt verzameld;
2. Er wordt geïnventariseerd welke zorgen, wensen en ambities leven bij de omwonenden en aangrenzende verenigingen;
3. De herontwikkeling van de vrijkomende gronden van het Wilhelminapark wordt tevens nogmaals ingebracht in de intaketafel om een compleet overzicht te krijgen van ruimtevragen, zorgen, wensen en ambities die binnen de gemeente bekend zijn.
4. Via een werksessie bespreken we hetgeen we hebben opgehaald en zetten we dit om in een aantal uitgangspunten voor op te stellen ontwikkelscenario's. Deze worden vertaald in een uitgangspuntennotitie.

c. Vaststellen financiële randvoorwaarden

Het raadsbesluit eind 2023/begin 2024 aangaande de Optimalisatie Wilhelmina Sportpark geeft inzicht in een eventuele financiële doelstelling voor de herontwikkeling van de vrijkomende gronden. Deze is uiteraard van groot belang bij het omzetten van de uitgangspunten in realistische scenario's.

d. Verkennend onderzoek: rekenen en tekenen

Met bovenstaande input gaan een stedenbouwkundige/landschapsarchitect en planeconoom aan de slag met een verkennend onderzoek. Op basis van mogelijke ontwikkelingsscenario's voor de vrijkomende gronden wordt onderzocht waarbij integraal gekeken wordt naar de ruimtelijke kwaliteit, geldend beleid en regelgeving, het behalen van maatschappelijke doelen en financiën

Projectplan: 'Herontwikkelingslocatie Wilhelminapark

Versie: 2.1

Datum: 13 juli 2023

(Multi Criteria Analyse). De schetsen die hieruit voortkomen zullen gaan verschillen in dichtheid, programma, identiteit en opzet. Kansen en risico's worden in beeld gebracht. Dit alles leidt tot een concept-adviesnotitie. Nadat we deze intern hebben besproken werken we vervolgens de scenario's verder uit, waaronder een voorkeursscenario.

e. Raadsbesluit over financiële en programmatische randvoorwaarden

De scenario's worden vertaald in een aantal heldere randvoorwaarden die de kaders vormen voor de toekomstige ontwikkeling. Het gaat dan bijvoorbeeld over het minimale programma of de minimale opbrengsten die gegenereerd moeten worden. Ook een risico-analyse maakt hiervan onderdeel uit. In overleg met het college worden (een aantal van de) scenario's voorgelegd aan de raad. De raad besluit dan welke kaders gaan gelden voor de herontwikkeling van de vrijkomende gronden. Deze kaders vormen daarna ook de basis voor een participatietraject met de omgeving dat verder invulling geeft aan de gewenste herinrichting.

f. Update projectplan

Dit projectplan krijgt een update waarmee de vervolgstappen meer detail krijgen en meer inzicht wordt gegeven in de ontwikkelstrategie. Op welk moment in het proces verkopen we de gronden? Wat zegt dat over de wijze van aanbesteding en samenwerking met de ontwikkelaar? En over de teruglevering van de openbare ruimte? Wordt er samengewerkt met Vivare en/of CPO's? Wie gaat bouwrijp maken? En voor al deze vragen geldt: Wat zijn daarbij de kansen en risico's? Dit projectplan wordt goedgekeurd door het college en ter informatie verstrekt aan de raad.

g. Participatieplan

Naast de vast te stellen kaders en het projectplan wordt er ook een participatieplan gemaakt. Dit participatieplan wordt goedgekeurd door het college en ter informatie verstrekt aan de raad. Hierin wordt het doel van de participatie beschreven en hoe dit tot uitvoer gebracht wordt bij de uitwerking van de plannen. Binnen de gestelde financiële en programmatische randvoorwaarden wordt zoveel mogelijk ingezet op het benutten van de kennis en creativiteit die in het gebied aanwezig is om te komen tot een optimale inrichting. Onlangs heeft de gemeente een succesvol participatieproces doorlopen rondom de locatie Bram Streeflandweg. Het daarvoor opgestelde participatieplan vormt inspiratie.

3.2 Fase 2 Haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase wordt het ontwerp- en participatietraject ingezet. Binnen de gestelde financiële en programmatische randvoorwaarden is er daarbij volop ruimte om samen met belanghebbenden en omwonenden invulling te geven aan het te ontwikkelen gebied. Ook nu wordt er gerekend en getekend waarbij het ontwerp gaandeweg wordt aangepast op basis van voortschrijdende inzichten. De inzichten komen ruwweg voort uit 4 bronnen:

1. Wensen en zorgen van belanghebbenden en omwonenden (participatietraject)
2. Beleid, regelgeving en aanwijzingen van overheden
3. Ruimtelijke onderzoeken (bv geluid, geur, lucht, externe veiligheid, archeologie, water, ecologie, stikstof)
4. Financiële en/of juridische overwegingen

Via Omgevingstafels zullen de plannen breed en integraal getoetst worden. De haalbaarheidsfase wordt beëindigd met een stedenbouwkundig ontwerp en een raadsbesluit. Met dat besluit legt de

Projectplan: 'Herontwikkelingslocatie Wilhelminapark

Versie: 2.1

Datum: 13 juli 2023

raad de meer gedetailleerde kaders vast. Deze kaders vormen de input voor het aan te passen omgevingsplan.

3.3 Fase 3 Planfase

a. Aanpassen Omgevingsplan

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp en de kaderstelling wordt het omgevingsplan aangepast en de daarbij behorende procedure doorlopen. Mogelijk is er sprake van bezwaar en beroep. Resultaat van deze fase is een aangepast omgevingsplan.

b. Vaststellen grondexploitatie

Al vanaf het begin is er gerekend en getekend. Dat betekent dat er ook constant aan de grondexploitatie gewerkt is. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moet de grondexploitatie ook officieel worden vastgesteld.

c. Verkoop grond

Ergens in het traject zal de grond verkocht worden aan een ontwikkelaar. Met de planeconoom is besproken dat het beste moment hiervoor waarschijnlijk is, na het aanpassen van het omgevingsplan. We laten echter de ruimte open om hier in te schuiven. Ook dit zal onderdeel vormen van de te nemen raadsbesluiten. De wijze van en het moment van het verkoop zullen veel invloed hebben op de rol en taken van de gemeente. Om deze reden is er voor gekozen om de volgende fases niet gedetailleerd maar zeer algemeen te omschrijven. De precieze rolverdeling tussen de gemeente en de uitvoerende partij zal in een overeenkomst worden gegoten. Verkoop zal plaatsvinden op basis van een openbare aanbesteding.

d. Opwerken naar Definitief Ontwerp en inrichtingsplan

Er wordt gewerkt aan een verdere detaillering binnen de nu geldende kaders van het aangepaste omgevingsplan. Het Stedenbouwkundig Ontwerp (SO) gaat naar een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO) Op basis daarvan worden gedetailleerde inrichtingsplannen gemaakt die de basis vormen voor vergunningaanvragen. Participatie vormt ook hierbij een essentieel onderdeel.

e. Vergunningenprocedure

Benodigde vergunningen voor de realisatie worden aangevraagd. Ook in deze fase is mogelijk sprake van bezwaar en beroep. Resultaat van deze fase zijn verleende vergunningen.

3.4 Fase 4 Realisatiefase

Het plan wordt gerealiseerd. Participatie vormt ook hierbij een essentieel onderdeel. Wanneer een ontwikkelaar de grond koopt en ontwikkelt zal de openbare ruimte na realisatie waarschijnlijk weer terug komen naar de gemeente. Uiteraard zullen de randvoorwaarden van de afdeling Beheer & Onderhoud leidend zijn bij de inrichtingsplannen en realisatie.

3.5 Fase 5 Beheerfase

- Beheren van de openbare ruimte gedurende de onderhoudstermijn
- Opstellen opleverdossier
- Na einde van de onderhoudstermijn neemt de gemeente de openbare ruimte over in eigendom, en zal deze beheren en onderhouden
- Projectafronding: In deze fase van het project is er aandacht voor zowel de afronding van het project als voor het leeraspect van dit project. Dit volgt uit:
 - De evaluatie van het project / projectteam: welke doelstellingen waren geformuleerd, is het gestelde projectdoel gehaald, hoe is het proces verlopen en hoe heeft het projectteam gefunctioneerd?
 - De risico-evaluatie: welke risico's zijn wel / niet voorzien en wel / niet opgetreden? Waren de geplande maatregelen afdoende?
 - Het afronden van het dossier van het project.

De evaluatie en overdracht van het project worden schriftelijk in een document vastgelegd.

Ter afsluiting van het project zal het projectresultaat worden overgedragen aan de lijnorganisatie. Hierbij gaat het om de volgende elementen:

- Overdracht van relevante dossiers;
- Benoemen van en afspraken maken over 'losse eindjes';
- Meegeven benodigd en (eventueel) nog beschikbaar budget;
- Afspraken maken over nazorg.

4. Projectorganisatie

4.1 De opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever

Het formele bestuurlijke opdrachtgeverschap berust bij het college van B&W. De opdrachtgeversrol is gemandateerd bij de projectwethouder Ruimtelijke ontwikkeling.

Ambtelijk opdrachtgever

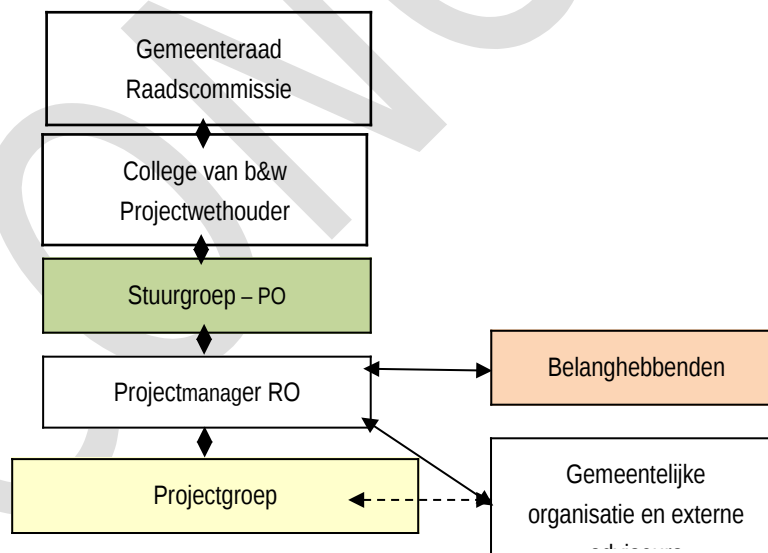
Het formele ambtelijk opdrachtgeverschap berust bij de gemeentesecretaris, omdat dat het directielid is dat met de projectorganisatie is belast. Deze opdrachtgeversrol is echter gemandateerd bij de teamleider van het team Regie en Projecten.

4.2 De opdrachtnemer

Een projectmanager ruimtelijke ontwikkeling wordt aangewezen als opdrachtnemer van de opdracht. In die hoedanigheid is hij ook verantwoordelijk voor de project en zal hiervoor verantwoording afleggen aan de stuurgroep.

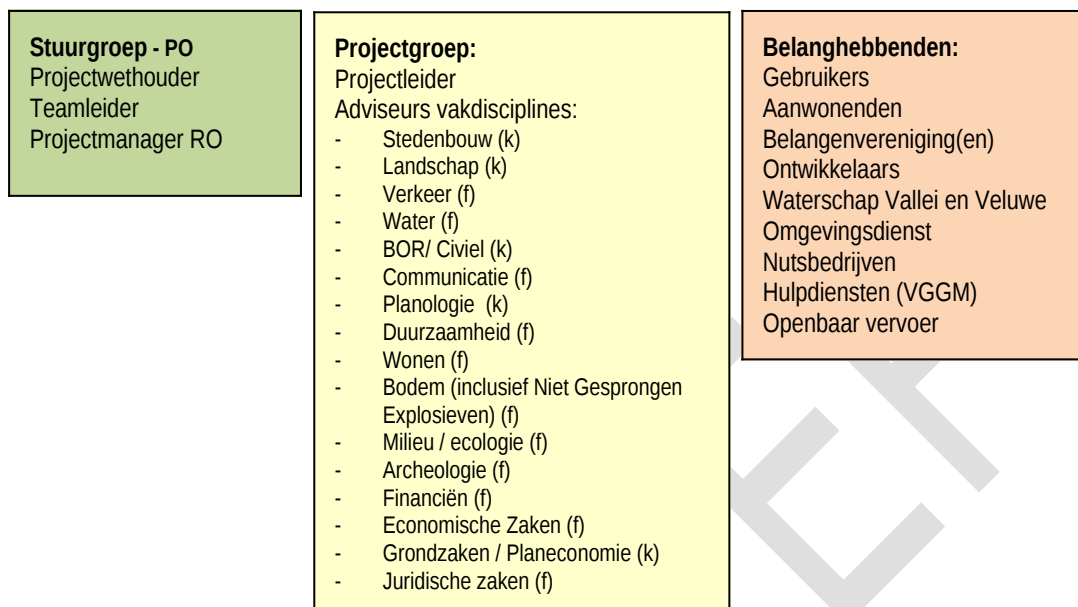
4.3 De projectorganisatie

De projectorganisatie ziet er als volgt uit:



Centraal in de projectorganisatie staan de stuurgroep - PO en de projectgroep. De projectgroep bestaat uit een vaste kern en een variabele schil. Gedurende het project zal de inzet van de deelnemers variëren om de overleggen efficiënt te laten verlopen en de werkbelasting acceptabel te houden. De juiste samenstelling van de projectgroep wordt per fase in samenspraak met de deelnemers bepaald. Naast plenaire projectgroep vergaderingen is het mogelijk om workshops /

ontwerpsessies met een beperkt aantal disciplines te houden. Op verschillende momenten gedurende het traject worden andere partijen (zoals belangenverenigingen, grondeigenaren, burgers/omwonenden en politiek) betrokken. Onderstaand een niet limitatief schematische weergave van de projectorganisatie:



Stuurgroep – PO

De projectwethouder heeft van het college het mandaat om zelfstandig binnen de projecten mits passend binnen de gestelde kaders besluiten te nemen. Deze besluitvorming vindt plaats in de stuurgroep - PO. Iedere maandag is er een PO gepland, waarop het project geagendeerd kan worden. Getracht wordt om op deze manier snelle afstemming plaats te laten nemen en wordt beoogd om voor processen/projecten de voortgang en kwaliteit te bewaken. Door de projectwethouder worden deze besluiten ter informatie gedeeld met het college.

Samenstelling stuurgroep – PO:

Projectwethouder, teamleider en projectmanager.

Projectgroep

uitvoeren. De ambtelijke projectgroep bestaat uit het kernteam en een bredere groep die facultatief wordt aangevuld met adviseurs van andere disciplines. De dagelijkse werkzaamheden worden opgepakt door de projectmanager en de projectmedewerker. Zij coördineren de werkzaamheden die leden van de projectgroep vanuit hun kennis en kunde Met het kernteam (dat per fase van samenstelling verschilt) wordt tweewekelijks afgesproken met de mogelijkheid te annuleren wanneer het niet nodig is. Wanneer het project in de planfase belandt zal minder vaak overleg benodigd zijn. Voor de bredere projectgroep wordt gebruik gemaakt van het projectenoverleg dat eens in de 2 weken wordt georganiseerd en waarop je het project kunt agenderen.

Projectplan: 'Herontwikkelingslocatie Wilhelminapark

Versie: 2.1

Datum: 13 juli 2023

Samenstelling projectgroep

Projectmanager, medewerkers diverse vakdisciplines (met onderscheid tussen kernteam leden en facultatieve leden die in de bredere groep zitten)

Afstemming met project optimalisatie Wilhelmina Sportpark

Er zal een korte lijn gehouden worden tussen de projectleiders van 1 van 2 project optimalisatie Wilhelmina Sportpark en project 2 van 2 Vrijkomende gronden Wilhelminapark. Dat wordt concreet ingevuld door een wekelijks afstemmoment dat is ingepland en niet door gaat als er niets te bespreken is. Daarnaast wordt een maandelijks afstemmingsmoment ingepland waarbij beide projectwethouders, beide ambtelijk opdrachtgevers en beide projectleiders aanwezig zijn. Uitgangspunt is dat de voortgang van het qua planning voorop lopende project 1 van 2. Optimalisatie Wilhelmina Sportpark niet wordt tegen gehouden, het project gaat lopen. Waar het vervolgens mogelijk is om slimme afstemming te bewerkstelligen wordt dat uiteraard gedaan.

4.4 Rollen, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Stuurgroep - PO

De stuurgroep is richtinggevend op inhoud en proces en sturend tot het moment van de besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders dan wel in voorkomende gevallen de gemeenteraad. De bestuurlijke vertegenwoordiger draagt verantwoordelijkheid voor het project namens het college.

Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden stuurgroep:

- Reguleert (politieke)invloeden van buiten het project
- Heeft initiërende bevoegdheden
- Bespreekt de producten uit de verschillende projectfasen
- Bespreekt de voortgangsrapportage, incl. de financiële stand van zaken
- Initieert het besluitvormingstraject
- Neemt besluiten binnen de projectopdracht over GO/NO-GO momenten

Ambtelijk opdrachtgever

Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden ambtelijk opdrachtgever:

- Benoemt de projectmanager
- Zorgt voor het tijdig vaststellen van de projectopdracht - plan van aanpak
- Verzorgt en bewaakt inzet en capaciteit t.b.v. het project
- Functioneert als klankbord voor de projectmanager
- Stuurt het project op hoofdlijnen binnen de kaders van het de projectopdracht, Plan van Aanpak en bestuurlijke besluitvorming
- Schermt het project af tegen ongewenste externe invloeden
- Heeft aandeel in de projectevaluatie
- Financieel eindverantwoordelijke

Projectmanager

Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden projectleider:

- Eerste aanspreekpunt bestuurlijk opdrachtgever
- Toetst beslisdocumenten aan de bestuurlijk opdrachtgever
- Stelt de projectopdracht en het plan van aanpak samen met de - eventueel tijdelijke - projectgroep op
- Zorgt voor goedkeuren van de projectopdracht en het plan van aanpak via de ambtelijk opdrachtgever door stuurgroep en college;
- Organiseert de benodigde personele en financiële middelen
- Bereidt de stuurgroepvergadering - PO inhoudelijk voor
- Bereidt besluitvorming voor binnen bestuurlijk overleg
- Is voorzitter van de projectgroep
- Heeft de dagelijks leiding (project en projectorganisatie)
- Is verantwoordelijk voor voortgang werkproces/procesvoortgang
- Zorgt voor inhoudelijke en procedurele afstemming
- Onderhoudt contacten met betrokkenen en belanghebbenden
- Is verantwoordelijk voor een actief en betrokken participatieproces met de stakeholders
- Is opdrachtgever voor derden, binnen en buiten organisatie
- Draagt zorg voor de ambtelijke adviezen
- Draagt zorg voor het (tijdig) opstellen van besluitvormingsdocumenten (college en raad)
- Draagt zorg voor de bewaking van de projectfinanciën
- Stelt de voortgangsrapportage op ten behoeve van de stuurgroep

Projectgroep

Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden projectgroep:

- De productie van alle (deel)producten benodigd voor het realiseren van het projectresultaat, binnen de daarvoor vastgestelde kaders qua tijd, geld en kwaliteit
- De afstemming met de verschillende bij het project betrokken partijen / stakeholders en het verkrijgen van hun instemming en/of goedkeuring ten einde draagvlak te creëren voor het projectresultaat
- De voortgang van de werkzaamheden

De leden van de projectgroep:

- zijn verantwoordelijk voor (ontwerp)vraagstukken binnen hun vakdiscipline of andere door de projectleider toegewezen (deel)opdrachten;
- vertegenwoordigen hun taakveld in de projectgroep en zijn verantwoordelijk voor terugkoppeling binnen hun taakveld
- Inhuur werkt volgens de afgestemde opdracht. Inhuur betreft in de eerste fase een specialist uit de flexpool (subsidie). Volgens opdracht levert hij/zij:
 - Analyseert beleid;
 - Zorgt voor een valide en betrouwbare onderzoeksopzet;
 - Levert minimaal 4 ontwerpvarianten aan gebaseerd op beleidsambities en resultaten uit enquête.

Projectplan: 'Herontwikkelingslocatie Wilhelminapark

Versie: 2.1

Datum: 13 juli 2023

- Vormt een visie over de verschillende varianten en drukt dit visueel uit.

4.5 Communicatie

Bij zowel de interne als externe communicatie sluiten we hoofdzakelijk aan bij de fases, stappen en besluitvormingsprocessen zoals die beschreven zijn in het 'stappenplan RO processen'. Zowel in het participatietraject als op de website zal steeds aangegeven worden waar we ons in het proces bevinden. Omdat het een 'eigen project' betreft zal de praktijk wel eens afwijken van het stappenplan RO processen. Zo is bijvoorbeeld de verkoop van grond geen standaard stap in dit stappenplan. Deze afwijkingen zullen expliciet worden gemaakt en actief gecommuniceerd worden.

5. Planning

Voor de initiatiefase is een gedetailleerde planning op maanden opgesteld. De fases erna zijn op basis van kwartalen ingevuld. De planning is op hoofdlijnen, gebaseerd op de projectfasering.

	2023					2024				2025				2026				2027				2028						
	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	maa	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Fase 1 Initiatiefase																												
Voorlopig Projectplan	■																											
raadsvoorstel voorbereidingskrediet	■																											
Raadsprocedure vaststellen voorbereidingskrediet	■	■	■	■	■	■																						
Inventarisatie beleid, zorgen, wensen en ambities	■	■	■	■	■	■																						
Input vanuit 'optimalisatie Wilhelmina sportpark' aangaande financiële doelstelling						■	■	■	■	■	■	■																
Verkenkend onderzoek		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																
Update projectplan							■	■	■	■	■	■																
Participatieplan							■	■	■	■	■	■																
Raadsprocedure vaststellen financiële en programmatische randvoorwaarden							■	■	■	■	■	■																
Fase 2 Haalbaarheidsfase (ontwerp- en participatietraject)																												
Fase 3 Planfase																												
Aanpassen Omgevingsplan																												
Vaststellen grondexploitatie																												
Verkoop grond																												
Opwerken naar Definitief Ontwerp en inrichtingsplan																												
Vergunningenprocedure																												
Fase 4 Realisatiefase																												
Fase 5 Beheerfase																												

6. Financiën

6.1 GREX en Voorbereidingskrediet

Het project is een grondexploitatie-project. In het hoofdstuk fasering is reeds beschreven dat er vanaf het begin wordt gerekend en getekend (en dus gewerkt wordt aan de grondexploitatie). De officiële vaststelling van de GREX gebeurt bij het raadsbesluit aanpassen van het Omgevingsplan.

Voor de kosten die vooruitlopend op het vaststellen van de GREX gemaakt worden, geldt dat deze als boekwaarde op de GREX terecht komen, mits deze kosten maximaal 5 jaar voor het moment van opening zijn gerealiseerd. Om de voorbereiding op te kunnen starten en de daarmee gemoeide kosten te kunnen dekken is het noodzakelijk om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Ook dit is een raadsbesluit. Zie onder een raming van deze kosten.

Kostenraming voorbereidingskrediet vrijkomende gronden sportpark Wilhelmina													
Urenraming	Externe urenraming 2023 excl. BTW	Initiatiefase				Haalbaarheidsfase				Planfase t/m vaststellen GREX			
		jan 2023 t/m nov 2023				t/m dec 2024				t/m maart 2026			
		wk vgl's planning:		tot. u		wk vgl's planning:		tot. u		wk vgl's planning:		tot. u	subtotaal
		48	u/wk	48	subtotaal	48	u/wk	56	subtotaal	56	u/wk	66	subtotaal
Projectmanager	€ 145	48	6	288	€ 41.760,00	56	5	280	€ 40.600,00	66	3	198	€ 28.710,00
Stedenbouw	€ 130	48	4	192	€ 24.960,00	56	3	168	€ 21.840,00	66	0,2	13,2	€ 1.716,00
Planeconoom	€ 145	48	2	96	€ 13.920,00	56	1	56	€ 8.120,00	66	0,1	6,6	€ 957,00
Planjurist	€ 145	48	0	0	€ -	56	1	56	€ 8.120,00	66	4	264	€ 38.280,00
Communicatie	€ 130	48	0	0	€ -	56	2	112	€ 14.560,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Wonen	€ 130	48	0,2	9,6	€ 1.248,00	56	0,2	11,2	€ 1.456,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Verkeer	€ 130	48	0,2	9,6	€ 1.248,00	56	0,2	11,2	€ 1.456,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Klimaatadaptatie, water en riolering	€ 130	48	0,1	4,8	€ 624,00	56	0,1	5,6	€ 728,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Duurzaamheid	€ 130	48	0,1	4,8	€ 624,00	56	0,05	2,8	€ 364,00	66	0	0	€ -
Groen, Flora&Fauna	€ 130	48	0,1	4,8	€ 624,00	56	0,1	5,6	€ 728,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Water	€ 130	48	0,1	4,8	€ 624,00	56	0,1	5,6	€ 728,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Stikstof	€ 130	48	0	0	€ -	56	0,1	5,6	€ 728,00	66	0,2	13,2	€ 1.716,00
Afval	€ 130	48	0	0	€ -	56	0,05	2,8	€ 364,00	66	0	0	€ -
BOR	€ 130	48	0	0	€ -	56	0,05	2,8	€ 364,00	66	0	0	€ -
Kabels en leidingen	€ 130	48	0	0	€ -	56	0,05	2,8	€ 364,00	66	0	0	€ -
Externe veiligheid	€ 130	48	0	0	€ -	56	0,05	2,8	€ 364,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Bodem, geluid en lucht	€ 130	48	0	0	€ -	56	0,05	2,8	€ 364,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Archeologie	€ 130	48	0	0	€ -	56	0,05	2,8	€ 364,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Explosieven	€ 130	48	0	0	€ -	56	0,05	2,8	€ 364,00	66	0,1	6,6	€ 858,00
Totaal													
Totaal per fase					€ 85.632,00				€ 101.976,00				€ 79.959,00
													€ 267.567,00
Externe kosten	Initiatiefase				Haalbaarheidsfase				Planfase t/m vaststellen GREX				
	t/m nov 2023				t/m dec 2024				t/m sep 2025				
Onderzoeken				€ -				€ 15.000,00				€ -	
Bestemmingsplanbureau				€ -				€ -				€ 15.000,00	
Totaal				€ -				€ 15.000,00				€ 15.000,00	
Totaal per fase				€ -				€ 15.000,00				€ 15.000,00	
													€ 30.000,00
													GRAND TOTAAL
													€ 297.567,00

7. Risico's en projectbeheersing

Onderstaand een niet limitatieve opsomming van risico's.

Projectbeheersing: financiën

Risico

- 1 Kosten van materiaal en diensten stijgen
- 2 Ontwikkeling in het project optimalisatie wilhelmina Sportpark hebben rechtstreeks gevolgen voor het project vrijkomende gronden (bijvoorbeeld omdat een tekort gedekt moet worden uit de grondexploitatie)

Beheersmaatregel

Ad. 1: Continue aandacht en aanpassing voor de GREX

Ad 2: Nauwe afstemming met projectleider en stuurgroep Wilhelmina Sportpark

Daarnaast:

- Inwinnen fiscaal advies inzake VPB
- Kwartaalijks overleg met financieel adviseur
- Continue betrokkenheid planeconoom

Projectbeheersing: Organisatie

Risico

- 1 Ten gevolge van de interne capaciteit en prioriteit is het niet mogelijk dat tijdig de benodigde werkzaamheden kunnen worden verricht

Beheersmaatregel

Ad. 1: Frequent overleg met de ambtelijk opdrachtgever

Daarnaast: Structureel overleg met projectteam

Projectbeheersing: Kwaliteit

Risico

- 1 Uit de onderzoeken (archeologie, verkeer, milieu (geluid / bodemkwaliteit) maar ook het actuele thema als stikstofdepositie blijken beperkingen voor een ontwikkeling op deze locatie

Beheersmaatregel

Ad. 1: Benodigde onderzoeken op korte termijn uitvoeren, zodat deze aspecten tijdig in beeld zijn

Projectbeheersing: Informatie - communicatie

Risico

- 1 Het ontbreken van voldoende draagvlak vanuit de omgeving voor een herontwikkeling voor deze locatie
- 2 Dat wensen/ideeën vanuit de omgeving en de gemeente zo verschillend en divers zijn, dat alternatieven extra uitgewerkt/doorgerekend moeten worden

Beheersmaatregel

Ad. 1 en 2: Participatieplan en -traject

Projectbeheersing: Tijd

Risico

- 1 De realisatie van het plan in een bebouwde omgeving kan ondanks een goede participatie rekenen op een beroepsprocedure met vertraging tot gevolg
- 2 Ten gevolge van de interne capaciteit en prioriteit is het niet mogelijk dat tijdig de benodigde werkzaamheden kunnen worden verricht

Beheersmaatregel

Ad. 1: Participatieplan en -traject. Risico niet geheel weg te nemen.

Ad. 2: Frequent overleg met de ambtelijk opdrachtgever

Voor akkoord,

Bestuurlijk opdrachtgever:

Mevr. Daniëlle van Bentem

Datum:

Ambtelijk opdrachtgever:

Dhr. Barend Streefkerk

Datum:

Opdrachtnemer:

Dhr Wout Janssen

Datum: