

# PROJECTPLAN

Gemeente Albrandswaard

**Project: Visietraject Wonen, welzijn, zorg Rhoon**

Datum: 14 januari 2014  
Auteur: Rik van Niejenhuis  
Status: versie 2.0 definitiefconcept, besproken in staf overleg 13 januari '14

# Managementsamenvatting

In het visiegebied Wonen, welzijn, zorg Rhoon (gelegen in de driehoek Tijsjesdijk, Rijsdijk en Dorpsdijk) vinden binnen het bestaande programma mogelijk grote veranderingen plaats. Zo zal het verzorgingshuis Klepperwei in 2016 verdwijnen en heeft Bouwfonds een bouwclaim op deze locatie voor 40 appartementen, voorziet woningbouwvereniging Woonvisie een grote herstructurering van haar vastgoed en is de gemeente in gesprek met de school (Wegwijzer) over een samenvoeging met de Julianaschool. Huisvesting van beide scholen samen met de ontwikkeling van een nieuwe gymzaal heeft de voorkeur vanuit de Wegwijzer en Julianaschool. Ook loopt een onderzoek naar de behoefte aan de ontwikkelingen van maatschappelijke voorzieningen binnen het visiegebied. Tot slot zal onderzocht worden wat het toekomstperspectief is van de ouderenhuisvesting Tweespan en Vierspan binnen het visiegebied.

Alle bovenstaande ontwikkelingen worden in samenhang beschouwd binnen dit visietraject. Dit vanwege de ligging rond het park van Rhoon in de nabijheid van het centrum van Rhoon en de mogelijkheden die dit geeft om tot meerwaarde te komen van de stedenbouwkundige en gebruikskwaliteiten van dit gebied. Bovendien wordt verwacht dat slimme combinaties meerwaarde geven aan de verschillende ontwikkelingen en het oplossend vermogen van de investeringen vergroot.

Dit visietraject zal duidelijkheid geven over bovenstaande zaken door te onderzoeken welk functioneel programma binnen het visiegebied, op welke locatie zou moeten worden gehuisvest, wat de financiële haalbaarheid daarvan is en de uitkomsten vertalen naar een globale ruimtelijke uitwerking.

In maart 2013 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard de Toekomstvisie Albrandswaard 2025 en de Structuurvisie vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt in de Toekomstvisie is het slim combineren van faciliteiten op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg, gezondheid, ontspanning en sport. Daarin biedt de gemeente meer ruimte voor het zelf organiserend vermogen van burgers en ondernemers. Een belangrijk principe dat in de Toekomstvisie geïntroduceerd wordt is het begrip synchroniciteit: investeringen van gemeente zoveel mogelijk synchroon laten lopen met investeringen van derden. Er is daarom gekozen voor een visietraject met alle relevante partijen omdat zo alle benodigde kennis in het proces wordt gebracht én de kansen optimaal worden benut voor het synchroon laten lopen van gemeentelijke investeringen met de investeringen van sportverenigingen, welzijnsinstellingen, maatschappelijke en commerciële partijen.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	HET PROJECTPLAN .....	4
1.3	LEESWIJZER.....	4
<b>2</b>	<b>PROJECTBESCHRIJVING.....</b>	<b>5</b>
2.1	PROJECTBESCHRIJVING.....	5
<b>3</b>	<b>PROCESANALYSE.....</b>	<b>10</b>
3.1	BELEID, WET- EN REGELGEVING .....	11
3.2	GEBIEDSONDERZOEKEN .....	11
3.3	BESTUURLIJKE EN MAATSCHAPPELIJKE ORIËNTATIE (DRAAGVLAK).....	12
3.4	PLANECONOMIE/FINANCIËN .....	12
3.5	STEDENBOUW .....	12
3.6	GRONDZAKEN EN CONTRACTEN .....	12
3.7	RO-JURIDISCHE ZAKEN.....	12
<b>4</b>	<b>PRODUCTENLIJST OPDRACHTPERIODE .....</b>	<b>14</b>
4.1	PROJECTRESULTAAT .....	14
4.2	OPDRACHTRESULTAAT .....	14
<b>5</b>	<b>BEHEERMIDDELEN EN OPGAVE .....</b>	<b>15</b>
5.1	GELD .....	15
5.2	ORGANISATIE .....	15
5.3	TIJD .....	15
5.4	INFORMATIE EN COMMUNICATIE .....	15
5.5	KWALITEIT .....	16
5.6	RISICO'S.....	16
	<b>BIJLAGE I PROCES.....</b>	<b>17</b>

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Dit visietraject wordt opgestart omdat binnen het visiegebied een groot aantal ontwikkelingen gaande zijn. Zo zal het verzorgingshuis Klepperwei in 2016 verdwijnen en ligt een concept bouwclaim klaar met Bouwfonds op deze locatie voor de bouw 40 appartementen, voorziet woningbouwvereniging Woonvisie een grote herstructurering van haar vastgoed en is de gemeente in gesprek met de school (Wegwijzer) over een samenvoeging met de Julianaschool. De scholen streven daarbij naar samenvoeging van de scholen op één locatie in combinatie met de peuterspeelzaal en een nieuwe gymzaal. Ook van buiten het visiegebied wordt vanuit de beleidsontwikkelingen rond de voorkeursscenario's Sport- en Ontspanningslocaties een functioneel programma ontwikkeld, waarvan de raad heeft aangegeven dat dit bij voorkeur in dit gebied zou moeten neerslaan. Ook doet Stichting Welzijn Albrandswaard (SWA) onderzoek naar de behoefte aan de ontwikkelingen van maatschappelijke voorzieningen binnen het visiegebied. Heeft het park al lange tijd te maken met een wateropgave en tot slot moet onderzocht worden wat het toekomstperspectief is van de ouderenhuisvesting Tweespan en Vierspan binnen het visiegebied. Alle bovenstaande ontwikkelingen worden in samenhang beschouwd binnen dit visietraject.

## 1.2 Het projectplan

Het projectplan is een proces-, producten en middelendocument op basis waarvan de lijnorganisatie de projectorganisatie autoriseert om in een vooraf beschreven proces, vooraf bepaalde producten in een vooraf bepaalde fasering met vooraf bepaalde middelen tot stand te brengen. Het projectplan benoemt de producten en raamt per product de doorlooptijd en de kwantitatieve en kwalitatieve capaciteit en maakt de juridische, financiële en politiek-maatschappelijke haalbaarheid van het ruimtelijke ontwikkelingsplan zichtbaar.

Het projectplan beschrijft de projectorganisatie in een organisatieschema en de taken en verantwoordelijkheden van de programmamanager, projectleider en projectteamleden en benoemt de opdrachtgever en de opdrachtnemer. Het projectplan beschrijft de wijze van communicatie en informatie. Het achterliggende doel van een dergelijke functie is, dat gedurende het planvormingsproces het project kan (blijven) rekenen op in- en extern draagvlak. Het projectplan beschrijft de aard en omvang van risico's en wanneer ze voor kunnen doen, zodat ze kunnen worden beheerst. Het achterliggende doel van een dergelijke functie is dat de bedreigingen van een ruimtelijk ontwikkelingsplan tijdig worden herkend zodat bijsturing tijdig kan plaatsvinden. Kortom: het projectplan van een ruimtelijk ontwikkelingsplan is een instrument om proces- en procedurerisico's te managen om zo plankosten- en renterisico's zoveel mogelijk te voorkomen. Het projectplan beschrijft de producten en activiteiten die nodig zijn om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van het plan in het algemeen en specifiek voor de voorliggende opdrachtperiode.

## 1.3 Leeswijzer

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

## 2 Projectbeschrijving

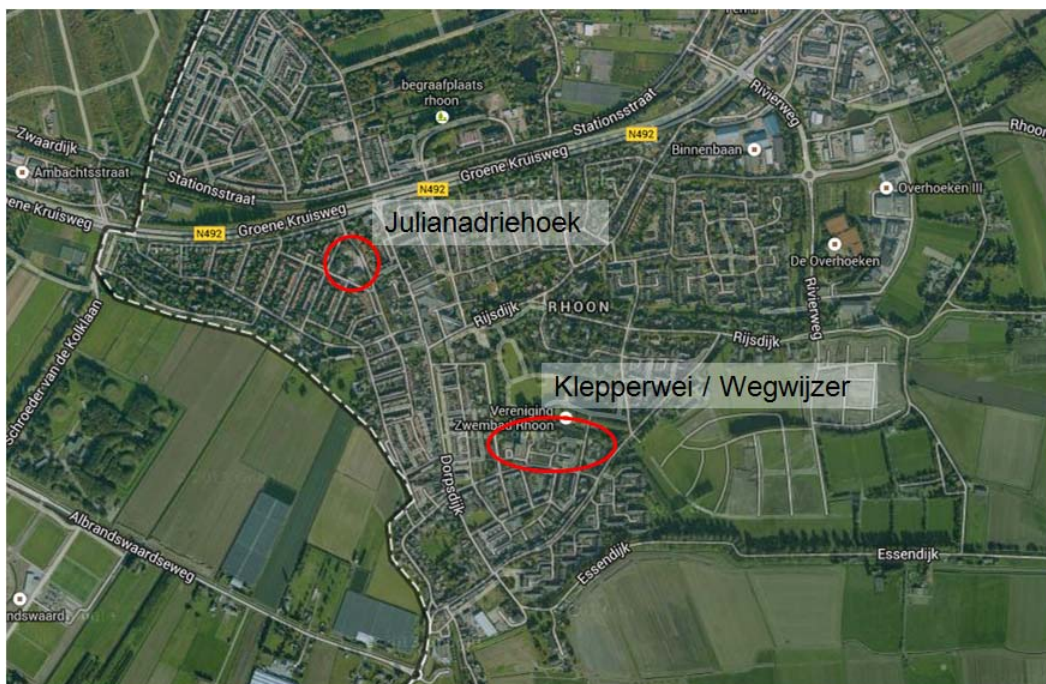
### 2.1 Projectbeschrijving

#### Ruimtelijke afbakening

Dit projectplan en bijgaande planning is opgebouwd vanuit een vijftal mogelijke en gewenste ontwikkelingen binnen het visiegebied Wonen, welzijn, zorg Rhoon, namelijk:

1. Sloop Klepperwei en potentiële bouwclaim Bouwfonds op deze locatie
2. Verouderd vastgoed en wens tot herstructurering rond Mezenlaan door Woningcorporatie Woonvisie
3. Verkenning ontwikkeling Tweespan en Vierspan
4. Toekomst Wegwijzer en gymzaal (en Julianaschool)
5. Concept-inrichtingsplan park

De projecten worden in paragraaf 2.1.1. uitgebreid toegelicht.



*Locatie Klepperwei en Wegwijzer en Julianaschool*

Samen vormen deze locaties een zoekgebied waarbinnen in de toekomst met zekerheid verschillende functies worden gerealiseerd, maar waarvan het nu nog niet duidelijk is in welke combinatie en in welk deelgebied. De vier locaties kennen ieder hun eigen specifieke eigenaren en belangen. Vanuit de Structuurvisie Albrandswaard is een onderzoek opgestart naar de clustering van sport-, onderwijs-, welzijns- en ontspanningsvoorzieningen. Dit leidt mogelijk tot het toevoegen van een aantal van deze functies aan het visiegebied. Deze projecten en beleidsontwikkelingen samen vormen het visiegebied Wonen, welzijn, zorg Rhoon zoals dat in de Structuurvisie Albrandswaard 2025 is benoemd met het oog op het beter benutten van de potentie van het centrum en het park van Rhoon voor wonen, welzijn en zorg. Daarnaast biedt het samenspel van deze projecten mogelijk de kans om in de toekomst het park ruimtelijk beter te verbinden met de omliggende gebieden.





*Locatie Klepperwei en Wegwijzer met daartussen Tweespan en Vierspan*

Maatschappelijke afbakening: raakvlakken en synchroniciteit

De wereld van zorg, welzijn, sport, ontspannen en wonen is sterk in beweging door:

- maatschappelijke veranderingen (we worden ouder, maar ook gezonder oud met andere gedragspatronen);
- verschuiving van verantwoordelijkheden (decentralisaties, zelfredzaamheid);
- veranderend beleid en financieringsstromen, zoals:
  - scheiden wonen en zorg;
  - aanscherping regelgeving woningbouwcorporaties;
  - verschuiving van (grootschalig) uitbreiden naar (kleinschalig) vernieuwen;
  - de wijziging van aanbodmarkt naar vraagmarkt (de koper bepaalt wat er gebouwd wordt);
  - bezuinigingen op voorzieningen (sluiten van voorzieningen of intensiveren gebruik, waardoor de voorziening met een lagere exploitatiebijdrage vanuit de gemeente kan blijven bestaan/ gerealiseerd kan worden).

*Procesafbakening en insteek van de gemeente*

Het is voor geen van de betrokken partijen afzonderlijk mogelijk om op basis van hun kennis en ervaring te zeggen wat nodig is voor de toekomst. Dat geldt ook voor de gemeente. Door deze projecten samen te beschouwen en de verschillende partijen te betrekken in het vormen van een nieuwe visie op zorg, welzijn, onderwijs, sport, ontspannen en wonen proberen we het oplossend vermogen, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van voorzieningen te optimaliseren. Tegen deze achtergrond worden in februari - maart in samenwerking met projectleider clustervorming sport en ontspanningslocaties (Jurgen Arts) en regisseur kennis en welzijn (Jeannette Wijnmalen) ronde tafelgesprekken georganiseerd. Door deze gesprekken met alle relevante partijen (zie verderop) wordt alle benodigde kennis in het proces gebracht. Zo wordt ook verkent in hoeverre de investeringen van de gemeente synchroon kunnen lopen met de investeringen van sportverenigingen, welzijnsinstellingen en commerciële aanbieders en of er voldoende maatschappelijk draagvlak is voor gewenste ontwikkelingen. Tijdens de gesprekken ontstaat meer duidelijkheid over wenselijkheid en haalbaarheid van een functioneel programma en mogelijk een globale ruimtelijke uitwerking. Dit zal vervolgens worden uitgewerkt in een visie met daarbij de haalbaarheid en planning per onderdeel. In april 2014 zal deze visie worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### 2.1.1. Deelprojecten

Hieronder worden de verschillende projecten beschreven die de komende maanden in het visietraject aan bod zullen komen.

#### 1. Sloop verzorgingshuis Klepperwei

Op nieuwbouwlocatie Essendael zal naar verwachting in 2016 een nieuw verpleeghuis worden gebouwd. Hiervoor wordt op dit moment een ruimtelijke procedure doorlopen. De investeringsbeslissing voor de nieuwbouw is door de zorgpartij (Argos) genomen. Essendael wordt ontwikkeld door een GEM waarin Bouwfonds 50% participeert. De woningbouw die door Bouwfonds was voorzien op de locatie van het nieuwe verpleeghuis, wordt gecompenseerd door Bouwfonds een bouwclaim te gunnen op de locatie van de huidige Klepperwei. Het contract hiervoor is nog niet getekend. De gemeenteraad heeft wel al reeds een normatieve grondexploitatie (grex) vastgesteld voor de locatie van de huidige Klepperwei. Het concept contract en de vastgestelde grex gaan uit van de bouw van 40 appartementen op deze locatie.

Het college uitgesproken dat het een voorkeur heeft om de 40 appartementen op de locatie van de huidige Klepperwei te bouwen voor vitale ouderen. Dit zou gecombineerd kunnen worden met een welzijnsvoorziening in de directe nabijheid. De gewenste welzijnsvoorziening is nader uitgewerkt in paragraaf 2.1.2.

*Het visietraject wordt doorlopen rekening houdend met de uitgangspunten van het contract. Indien het contract niet tijdig wordt gesloten geldt de vastgestelde visie als uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen.*

#### 2. Wens tot herstructurering sociale woningbouw Woonvisie

Door veroudering van het vastgoed heeft Woonvisie de wens uitgesproken in de nabije toekomst de woningen rond de Mezenstraat te herstructureren. Om goede uitgangspunten te bepalen op welke wijze deze herstructurering wenselijk is, zal dit in overleg met woonvisie opgesteld worden. Op moment van schrijven van dit projectplan is nog niet duidelijk welke woningen Woonvisie wil herstructureren en hoe ingrijpend deze plannen zullen zijn. Ook is er nog geen investeringsbeslissing genomen en geen planning vastgesteld

*In overleg met Woonvisie en belanghebbenden wordt een visie voor dit deelgebied opgesteld. Doordat Woonvisie zelf eigenaar is speelt deze daarin een bepalende rol. De uiteindelijke haalbaarheid en de planning hangt af van Woonvisie.*

#### 3. Verkenning Tweespan en Vierspan

Net als de Klepperwei zijn de zorgwoningen naast de Klepperwei (Twee en Vierspan) verouderd vastgoed. Als de Klepperwei verdwijnt zal dit mogelijk consequenties hebben voor deze zorgwoningen. Deze worden nu bewoond door mensen die beperkt mobiel zijn en langzaam meer zorg nodig hebben. Nu vinden zij zorg en sociaal-culturele voorzieningen (zoals bingo en maaltijden) via het zorgcentrum Klepperwei.

De bouwkundige staat en het functioneren van beide wooneenheden zal besproken worden binnen dit visietraject. Mogelijk wordt gaande het visietraject geconcludeerd dat ook deze gebouwen (op termijn) herontwikkeld worden; op deze - of op een andere locatie.

#### 4. Toekomst gymzaal en school (De Wegwijzer)

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Sport- en ontspanningsnota (121124) d.d. 6 november 2012 besloten dat in Rhooen een nieuwe gymzaal, zeven klaslokalen en een peuterspeelzaal moeten worden gerealiseerd. Dit programma wordt volgens het raadsbesluit van 10 juni 2013 (bij amendement 130346) bij voorkeur gerealiseerd in de omgeving van de Klepperwei. Mogelijk kan een deel van dit programma worden gerealiseerd in de

Julianadriehoek (op de huidige locatie van 't Centrum). De raad voorziet echter een te grote toename van de verkeersdruk in de Julianadriehoek. Daarom heeft de raad besloten om bij voorkeur (deels) uit te wijken naar het visiegebied Wonen, welzijn, zorg Rhoon voor de ontwikkeling van dit programma.

*Op dit moment wordt door projectleider clusterlocaties sport- en ontspanningslocaties (Jurgen Arts) onderzoek gedaan naar de gevolgen voor verkeer en parkeren voor de Julianadriehoek als bovenstaande programma (deels) in de Julianadriehoek zou worden gerealiseerd. De uitkomst is van grote invloed op het te maken functionele programma binnen het visiegebied. Daarom zal in januari duidelijk moeten worden wat de ruimtelijke en verkeerskundige mogelijkheden/onmogelijkheden zijn, zodat duidelijk wordt welk deel van het programma in Julianadriehoek respectievelijk in het visiegebied terecht zal komen.*

## 5. Verkenning Park

Tot slot ligt er een wateropgave en concept-inrichtingsplan voor het park. Hierover is besloten dat deze opgave verder opgepakt wordt nadat er duidelijkheid is over bovenstaande vastgoedontwikkeling.

*Het park is een belangrijk verbindingspunt. In relatie tot de vastgoedontwikkeling zal worden geanalyseerd op welke wijze het park nu gebruikt wordt, op welke wijze het beter kan functioneren, het beter aansluit op de omgeving en rekening houdt met toekomstige ontwikkelingen. Op basis van deze resultaten wordt het concept-inrichtingsplan wellicht aangepast.*

## 2.1.2. Welzijnsvoorzieningen & maatschappelijke voorzieningen

### Welijnsvoorzieningen

Naast de ontwikkelingen op deze vier locaties binnen het visiegebied is het mogelijk dat het gewenst is om welzijnsvoorzieningen aan het gebied toe te voegen. Of en welke voorzieningen worden ontwikkeld binnen de Jan Cornelissepolder is afhankelijk van een advies van Stichting Welzijn Albrandswaard (SWA). SWA zal het college adviseren over de functionele vraag en de voorkeurslocatie voor eventuele voorzieningen. SWA onderzoekt (onder regie van regisseur kennis en welzijn (Jeanette Wijnmalen-Hans) de behoefte aan zorg en welzijnsvoorzieningen in de kern Rhoon. Het rapport wordt begin 2014 opgeleverd.

### Maatschappelijke voorzieningen

De huidige bewoners van de Klepperwei mogen allemaal meeverhuizen naar het nieuwe verzorgingshuis in Essendael, maar de instroom van nieuwe bewoners met ZZP 1 t/m 4 zal niet meer plaatsvinden. Deels blijft deze doelgroep in het eigen huis wonen met behulp van aanpassingen in de woningen en thuiszorg. Een ander deel zal op zoek gaan naar een geschikte woning (nultredenwoning) waar zorg eenvoudig geboden kan worden. Uit een marktonderzoek van Bureau Windt naar de kansen voor wonen met een zorgcomponent komt naar voren, dat veiligheid en gezelligheid een belangrijke rol spelen. Nader onderzocht moet worden in hoeverre bijvoorbeeld een rustige, groene woonomgeving, eigen voorzieningen (recreatiezaal, seniorenrestaurant/café) of juist de nabijheid van 'algemene' voorzieningen (winkels, horeca, welzijn/cultureel centrum) belangrijk is voor deze doelgroep. Dit is belangrijke input voor de visie op het projectgebied Wonen, welzijn, zorg Rhoon.

*Of binnen het visiegebied daadwerkelijk voorzieningen (kunnen) worden gerealiseerd is afhankelijk van de toekomstige behoefte aan voorzieningen in Rhoon (wat), de manier waarop die voorzieningen aangeboden worden (hoe) en wat dan de beste locatie is (waar).*



*Wat de relatie is tussen de locatiekeuze van voorzieningen, het (financiële) draagvlak van die voorzieningen en het woningbouwprogramma binnen het visiegebied Wonen, welzijn, zorg Rhoon moet nader onderzocht worden.*

### **2.1.3. Visietraject**

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek van SWA en het marktonderzoek van Bureau Windt naar de kansen voor wonen met een zorgcomponent wordt tussen februari en april 2014 samen met een groot aantal partijen een visie gevormd op de programmatische en ruimtelijke uitwerking van het visiegebied. Denk hierbij aan Woonvisie (woningbouwcorporatie), de schoolbesturen, zorgpartijen, omwonenden, winkeliers, ontwikkelende partijen, extern deskundigen, waaronder partijen met kennis en ervaring met de exploitatie van welzijnsvoorzieningen én toekomstige bewoners/gebruikers! Ook de huidige bewoners en gebruikers van het gebied krijgen uiteraard een rol in het proces. Een belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is hoe de voorzieningen tot een succes gemaakt kunnen worden. Deelvragen daarbij zijn hoe het beste aangesloten kan worden op de wensen en behoefte van de huidige en toekomstige bewoners/gebruikers en hoe er zo slim mogelijk van voorzieningen – al dan niet commercieel – gebruik gemaakt kan worden met het oog op de bezettingsgraad en direct in het verlengde daarvan een gezonde, duurzame exploitatie.

Geen van de partijen heeft op dit moment het totale beeld van waar de ontwikkelingen staan, laat staan waar de verschillende ontwikkelingen in combinatie toe kunnen leiden. De eerste stap is dus om met de verschillende partijen in beeld te brengen waar ze staan en welke ontwikkelingen we op ons af zien komen. De volgende stap is om de verschillende informatie op elkaar te passen, zodat er een gezamenlijk beeld/visie ontstaat voor het gebied. Om voortgang te kunnen houden in de verschillende ontwikkelingen, is het nodig dat deze twee stappen in februari/maart/april in gezamenlijkheid gezet kunnen worden.

Met of na de vaststelling van de visie, kunnen investeringsbesluiten aan de raad voorgelegd worden voor de verschillende programmaonderdelen van de visie. Gedurende deze bijeenkomsten zal namelijk ook duidelijk worden of en zo ja welke voorzieningen zouden kunnen worden gerealiseerd in het visiegebied Wonen, welzijn, zorg Rhoon. We hopen in mei/juni in ieder geval helderheid te hebben over de locatie van de gymzaal, de mogelijkheden voor het samenvoegen van de scholen en de gewenste locatie voor welzijnsvoorzieningen. We kunnen dan de definitiefase van de sport- en ontspanningsfase afronden en de ontwerpfase starten waarin de nieuw te realiseren accommodaties (steden)bouwkundig uitgewerkt worden. Deze helderheid is ook belangrijke input voor de verdere planvorming rond de vastgoedopgaven van Bouwfonds, Woonvisie en Woonzorg Nederland en de inrichting van de openbare ruimte, inclusief park.

### 3 Procesanalyse

Gezien de korte doorlooptijd van dit visietraject (oplevering mei 2014), de verschillende belangen en deelprojecten binnen het visiegebied en de raakvlakken met een aantal projecten buiten en visiegebied, is het zaak om tot een goede procesgang te komen. Te meer is dit van belang omdat een deel van de informatie als het ware 'van derden' in dit visietraject stroomt. Denk daarbij aan de verkeersonderzoeken voor de Julianadriehoek, het onderzoek naar voorzieningen van SWA en de informatie over de exploitatie/marktpotentie van zorgwoningen en voorzieningen. In rondetafelgesprekken met de projectleiders van deze deelprojecten wordt de informatie van derden en eigen onderzoeken gecombineerd om zo een integrale visie op te kunnen stellen met daarin de ontwikkelingskansen van de deelprojecten. In onderstaand overzicht worden de verschillende stappen en de onderlinge afhankelijkheden benoemd.

1. Vaststellen uitgangspunten
  - a. Vaststellen projectplan door college > januari '14
  - b. Informatienota aan gemeenteraad > januari '14 (behandeling jan.'14)
  - c. Opstellen communicatieplan en uitwerken bijeenkomsten visietraject > januari '14
  - d. Gebiedsonderzoeken uitzetten om belemmeringen in kaart te brengen (quick scan) > januari '14
2. Verhogen kennis over de verschillende projecten en stakeholders
  - a. Bekend worden ontwikkelwensen Woonvisie > januari '14
  - b. Bekend worden ontwikkelwensen Bouwfonds > januari '14
  - c. Onderzoeken doorzetten gebruik Tweespan en Vierspan jan '14
  - d. Onderzoeken naar huidig gebruik park en gewenste optimalisaties
  - e. Duidelijkheid over welke deel van het maatschappelijk programma ruimtelijk en verkeerskundig te maken is in de Julianadriehoek > januari '14
  - f. Input SWA ten aanzien van te maken voorzieningen (maatschappelijk programma) en voorkeurslocatie > februari '14
3. Bijeenkomsten visietrajecten
  - a. Verschillende tafels om kennisniveau te verhogen en maatschappelijk & commercieel draagvlak respectievelijk te creëren en te toetsen > februari en maart '14
4. Uitwerken Visie.
  - a. Op basis van uitkomsten onderzoeken Julianadriehoek en visietraject Jan Cornelispolis een concept visie aan het college voorleggen > maart '14

- b. Uitwerken visie Jan Cornelispolder > maart/april '14
  - c. Toetsen visie bij de betrokken partijen > april'14
  - d. Opstellen raadsbesluit vaststellen visie > mei 14
5. Besluitvorming
- a. In college > april/mei '14
  - b. In raad > mei/juni '14

Het visietraject is een iteratief proces waarbij - naarmate de tijd vordert - de verschillende elementen steeds verder in worden gekaderd / getrechterd. Het proces begint bij helderheid over:

1. het te maken programma,
2. de financiële consequenties en
3. vervolgens de locatie keuze en ruimtelijke uitwerking.

Deze drie stappen worden gedurende het visietraject zowel intern als extern een aantal malen doorlopen.

### 3.1 **Beleid, wet- en regelgeving**

In deze paragraaf worden de beleidsterreinen benoemd waarvoor een (aanvullend) onderzoek benodigd is.:

- Wonen

De behoefte naar specifieke woonproducten komt voort uit de rapportage van Peeter Windt.

- Commerciële en niet-commerciële voorzieningen

De eerste inventarisatie van de behoefte naar voorzieningen komt voort uit de rapportage van SWA en het rapport van Peeter Windt

- Verkeer & Parkeren

Volgend op de eerste uitkomsten van het onderzoek naar het te maken functioneel programma zal een quick scan naar de verkeersontwikkelingen en parkeerbehoefte moeten worden uitgezet.

- Beeldkwaliteit

Voor deze locatie zal gezien de verwachte grote veranderingen een nieuwe ruimtelijk kader moeten worden opgesteld.

- Beleid hogere overheden

Het gewenste functionele programma sluit op basis van een eerste quick scan goed aan op beleid van hogere overheden.

- Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de archeologische waardekaart worden hier wel 'belemmeringen' verwacht

- Natuur, ecologie en landschap

Het park verdient aandacht vanuit dit beleidsterrein. Mochten hier eventuele veranderingen optreden dan zal daar onderzoek naar gedaan worden.

### 3.2 **Gebiedsonderzoeken**

Naar verwachting volstaat het uitvoeren van een quick scan naar belemmeringen op het gebied van:

- Archeologie
- Bodemonderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Planschadeonderzoek
- Straalpaden- en mastenonderzoek
- Monumenten en cultuurhistorie
- Kabels en leidingen
- 

De quick scan wordt na het vaststellen van het projectplan uitgezet zodat er geen eventuele risico's bekend zijn op het moment dat de raad een investeringsbeslissing neemt.

### **3.3 Bestuurlijke en maatschappelijke oriëntatie (draagvlak)**

De gemeenteraad vraagt een uitspraak van het college over de haalbaarheid van de ontwikkeling van een schoolgebouw, gymzaal en eventueel aanvullende maatschappelijke voorzieningen. Daarbij verdient de locatiekeuze ruime aandacht en motivering. Het nog op te stellen communicatie- en participatieplan gaat verder in op de rol van publieksparticipatie bij het ontwikkelen deze visie op het projectgebiedgebied Wonen, welzijn, zorg Rhoon.

### **3.4 Planeconomie/financiën**

Tijdens het uitwerken van de visie zal voor de verschillende programmaonderdelen (commercieel en maatschappelijk vastgoed en openbare ruimte inclusief park) de financiële haalbaarheid bepaald worden. We zullen daarbij ook de vraag stellen welke financiële mogelijkheden Bouwfonds, Woonvisie en Woonzorg Nederland zien, maar mocht er in deze fase door deze partijen nog geen informatie worden aangeleverd, zullen we met een planeconomische verkenningen de financiële haalbaarheid op hoofdlijnen in beeld brengen.

### **3.5 Stedenbouw**

De (steden)bouwkundige uitwerking van de visie volgt na het vaststellen van de visie met het bijbehorende functioneel programma op hoofdlijnen. De verwachting is dat het binnen het visietraject voldoende is om te onderzoeken of het gewenste functionele programma ruimtelijk is in te passen. Bij voorkeur wordt hier al wel nagedacht over de relatie tussen het park en de omliggende ontwikkelingen.

### **3.6 Grondzaken en contracten**

Op moment van schrijven bekend dat er sprake is van een concept en nog niet getekende bouwclaim overeenkomst tussen gemeente en Bouwfonds voor de locatie Klepperwei.

### **3.7 RO-juridische zaken**

Jan Cornelispolder maakt deel uit van het bestemmingsplan "Rhoon-Dorp". Op dit moment wordt dat bestemmingsplan geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan "Rhoon Dorp 2013" wordt in januari 2014 ter visie gelegd. Bij de benodigde onderzoeken voor wordt

uitgegaan van de situatie zoals deze is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan “Rhoon Dorp 2013”.



## **4 Productenlijst opdrachtperiode**

Het beoogde resultaat kan worden onderverdeeld in het projectresultaat en het opdrachtresultaat. Het projectresultaat betreft het opleveringsniveau aan het einde van de totale looptijd van het project en wordt als het kader gezien waarbinnen de komende periode lopende processen worden gecontinueerd en nieuwe processen en producten worden opgestart. Het opdrachtresultaat betreft het opleveringsniveau van de werkzaamheden van de projectorganisatie in het kader van de opgave tot het raadsbesluit in mei/juni 2014. In de volgende twee paragrafen wordt hierop een nadere toelichting gegeven.

### **4.1 Projectresultaat**

Het projectresultaat voor het visietraject Jan Cornelissepolder bestaat uit een duidelijke visie voor het gebied Jan Cornelissepolder waaruit duidelijk te herleiden is welke ontwikkelingen gewenst zijn (maatschappelijk en commercieel vastgoed, openbare ruimte inclusief park) en binnen welke periode ontwikkelingen gerealiseerd worden. De visie dient als kader voor investeringsbesluiten voor de verschillende programmaonderdelen van de visie.

### **4.2 Opdrachtresultaat**

Er moet een gezamenlijk beeld/visie ontwikkeld worden op het gebied Jan Cornelispolder. Dit doen we in een aantal thematische bijeenkomsten met belanghebbenden, vergelijkbaar met de bijeenkomsten die in het kader van de Toekomstvisie/Structuurvisie zijn georganiseerd. We hopen in mei/juni in ieder geval helderheid te hebben over de locatie van de gymzaal, de mogelijkheden voor het samenvoegen van de scholen en de gewenste locatie voor welzijnsvoorzieningen. We kunnen dan de definitiefase van de sport- en ontspanningsfase afronden en de ontwerpfase starten waarin de nieuw te realiseren accommodaties (steden)bouwkundig uitgewerkt worden. Deze helderheid is ook belangrijke input voor de verdere planvorming rond de vastgoedopgaven van Bouwfonds, Woonvisie en Woonzorg Nederland en de inrichting van de openbare ruimte, inclusief park.

## **5 Beheermiddelen en opgave**

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

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

### **5.1 Geld**

De kosten voor het opstellen van de visie worden geraamd op circa € 30.000,- en omdat dit een beleidsactiviteit zal dit gedekt worden uit de begroting. In de tussentijdse rapportage zal hier melding van gemaakt worden om de begroting aan te passen.

### **5.2 Organisatie**

De projectorganisatie zal bestaan uit een kerngroep, met daarbij afhankelijk van de benodigde kennis, zullen andere disciplines gevraagd worden voor hun kennis en aanwezigheid binnen de projectorganisatie.

Kerngroep:

Projectleider – Rik van Niejenhuis

Projectondersteuner – Patricia Klem

Communicatie – Tim Endlich

Adhoc leden:

Planeconomie – Mark Bouman

Stedenbouw – nog onbekend

Projectoverleg 1x per week

### **5.3 Tijd**

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

### **5.4 Informatie en Communicatie**

Communicatieplan zal worden gemaakt na vaststelling projectplan

## **5.5 Kwaliteit**

Ieder lid van de projectgroep zal de kwaliteit van de door hem of haar aan te leveren producten monitoren. De projectleider houdt hierop de regie en zal hierover aan de projectmanager als ambtelijk opdrachtgever op vaste tijdstippen rapporteren in het voortgangsoverleg of bij afwijkingen van het (concept) projectplan.

## **5.6 Risico's**

Doordat de visie bestaat uit verschillende onderdelen en een hoge tijdsdruk, bestaat de kans dat de uitgangspunten van de visie niet voldoende op elkaar aansluiten of dat er niet voldoende draagvlak is. Om dit te herstellen of zorgvuldiger te doen kan het hierdoor vertragen.

# Bijlage I proces

