Projectopdracht en Projectplan

Projectopdracht en Projectplan

Entree - West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15)

Datum

5-9-2024

Versie

1

Project illustratie



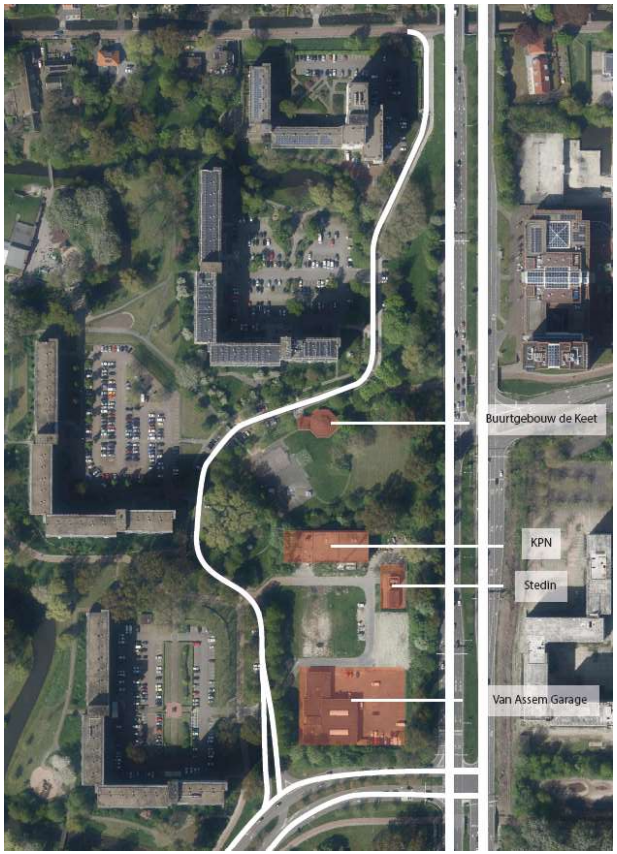
Projectnaam	Projectnummer	Projectfase	Aanpak
Entree - West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15)	100423	Haalbaarheidsfase	
Programma	**Portfolio**		
Entree	Fysiek Domein - Stedelijke Ontwikkeling		
Grootte	**Categorie**	**Projectreden**	**Externe opdrachtgever**
Groot	Woningbouw	Innovatie	
Documentdatum	**Documentversie**	**Datum vaststelling (herziene) project-opdracht of DT**	**Datum vaststelling (herziene) project-opdracht College**
5-9-2024	1		

Projectmanager	Ambtelijk opdrachtgever	Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever	Bestuurlijk opdrachtgever
Goede Guus de	Chi Lon	Bergenhenegouwen Robert	Iedema Wethouder
Handtekening:	Handtekening:	Handtekening:	Handtekening:
Datum Acceptatie Opdracht:	Datum Akkoord start project en fase-overgang(en):	Datum Akkoord start project en fase-overgang(en):	Datum Akkoord start project en fase-overgang(en):

1. Projectbeschrijving en resultaat

Beschrijving initiatief

Het deelgebied Entree – West 8 (Abdissenbos 1 t/m 15) maakt onderdeel uit van het plangebied in het Masterplan Entree, welke in 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het deelgebied Entree – West 8 was de ontwikkeling van de nieuwe brandweerkazerne op Abdissenbos 5 (gemeentelijke grondpositie) beoogd. In de zomer van 2023 is door het college en de Veiligheidsregio Haaglanden besloten om deze ontwikkeling stop te zetten. Hierdoor komt de ontwikkeling op dit perceel grond te vervallen en komt deze gemeentelijke grondpositie beschikbaar voor andere ontwikkelingen. Op 10 juni 2024 heeft het college het procesvoorstel participatie Entree - West 8 vastgesteld en vervolgens op 8 juli 2024 heeft de gemeenteraad de herprogrammering Entree vastgesteld, waar Entree – West 8 ook onderdeel van is. Daarnaast loopt er momenteel een ontwikkeling van Stedin voor een uitbreiding van het transformatorstation. Naast de gemeentelijke grondpositie en Stedin zijn een tweetal private percelen grond waar nu een autoverhuurbedrijf (Abdissenbos 1-3) en een opstal van KPN (Abdissenbos 9) zijn gevestigd. De gemeente heeft op deze twee percelen grond een voorkeursrecht gevestigd. Omdat West 8 als ontwikkeling wordt toegevoegd aan Entree en vanwege het vestigen van het voorkeursrecht zullen er binnen 3 jaar vervolgstappen gezet moeten worden om dit deelgebied tot ontwikkeling te kunnen brengen. Dit zou de ontwikkeling van het deelgebied Entree – West 8 in een versnelling kunnen brengen omdat het hiermee aantrekkelijker wordt om de stadsstraat door te kunnen trekken tot en met West 8 en daarmee volwaardig binnen de beoogde stedenbouwkundige opzet van Entree worden ontwikkeld. Het onderzoek naar de haalbaarheid om het deelgebied Entree – West 8 te kunnen ontwikkelen is nodig voor de in 2024 uit te werken Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree. Het private- en gemeentelijke perceel grond zouden hiermee onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling Entree Midden.



Overzicht kavels:

- Abdissenbos 1-3: Trust Dutch Group B.V. (Van Assem garage)

- Abdissenbos 5: gemeentelijke kavel

- Abdissenbos 7: Stedin

- Abdissenbos 9: KPN

- Abdissenbos 15: Buurtgebouw de Keet, gehuurd door stichting Paloeloe, gemeentelijke opstal en grond

Doelstelling

De doelstelling van dit project is het faciliteren dat de toekomstige ontwikkeling van de kavel past binnen het nog vast te stellen Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree en (uiteindelijk) een belangrijke bijdrage levert aan de ambities van gebiedsontwikkeling Entree en gebiedsontwikkeling Meerzicht. Hiermee kan een strategische ontwikkelpositie voor de gemeente worden gecreëerd. De doelen die voor geheel Entree zijn gesteld gelden ook voor dit project:

1. Dit gebied ontwikkelen tot een hoogwaardige, groene en kwalitatief aantrekkelijke stadswijk met een mix van wonen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Hiervoor wordt gewerkt aan een nieuw programma.
2. Een zeer aantrekkelijk openbaar vervoersknooppunt realiseren dat als overstapmachine goed functioneert, de stadswijken Meerzicht, Driemanspolder, Buytenwegh, de Binnenstad en Rokkeveen met elkaar verbindt en het visitekaartje van De Entree van Zoetermeer is.
3. Dit alles zal gebeuren rondom de nieuwe geprofileerde stadsstraat Afrikaweg met daarin aandacht voor groen, verdichting en sociale samenhang.
4. Een goede aansluiting met Meerzicht zodat er interactie ontstaat door het toevoegen van programma waardoor er meerwaarde ontstaat voor de wijk Meerzicht;

Resultaat

Het faciliteren van van een ontwikkeling door een extern ontwikkelaar voor Abdissenbos 1 t/m 15 (West 8) bestaande uit een woningbouwprogramma, (maatschappelijke) voorzieningen waaronder mogelijk een onderwijshuisvesting en een sporthal en inrichting van de openbare ruimte. Dit zal aan moeten sluiten bij de ambities van Entree en Meerzicht. De mogelijke sporthal wordt gerealiseerd in samenwerking met het Vastgoedbedrijf en de mogelijke onderwijshuisvesting in samenwerking met het Vastgoedbedrijf en het n.t.b. schoolbestuur.

Resultaat beoogd door initiatiefnemer

n.v.t.

Scope voor totale project gemeente

Het project wordt uitgevoerd op basis van de vastgestelde Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken (ZWPMW). Na het vaststellen van de projectopdracht door het college en vervolgens het raadsvoorstel uitvoeringskrediet wordt de haalbaarheidsfase opgestart. Na een positieve afronding van de haalbaarheidsfase wordt de uitvoeringsfase opgestart waarbij de ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Het project wordt afgesloten bij het afronden van de nazorgfase waarbij decharge wordt verleend door het managementteam gemeente Zoetermeer (MT breed).

De ontwikkeling van West 8 maakt onderdeel uit van het Omgevingsprogramma Entree, waar de volgende documenten onderdeel van zijn: de Herprogrammering, de Ontwikkelvisie, Uitvoeringsstrategie, het Beeldkwaliteitsplan (BKP) en het Schetsontwerp (SO) Openbare ruimte.

De kaders van het ontwikkelgebied voor West 8 worden planologisch, stedenbouwkundig en programmatisch vastgesteld bij het vaststellen van het Omgevingsprogramma Entree door de gemeenteraad, naar verwachting in Q2 2025. De uitwerking van het openbaar gebied rondom West 8 zal meegenomen worden in de totale uitwerking van het openbaar gebied Entree.

Wat doen we niet:

- Het opstellen van het Omgevingsprogramma Entree inclusief (her)programmering, Ontwikkelvisie en schetsontwerp Openbare Ruimte. Dit wordt gedaan door andere leden van het projectteam Entree;
- Raadsbesluit t.b.v. vaststellen Omgevingsprogramma Entree, waar West 8 onderdeel van uitmaakt;
- Het maken van een definitief bouwplanuitwerking. Dit wordt gedaan door de toekomstig ontwikkelaar;
- Het bouwrijp maken van het kavel. Dit wordt gedaan door de toekomstig ontwikkelaar;
- Het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt gedaan vanuit het project Entree Openbare Ruimte;

Uitvoering/realisatie van deze locatie valt of staat bij het al dan niet verwerven van Abdissenbos 1-3. Voor de locatie van KPN is vooralsnog uitgegaan dat deze binnen de ontwikkeling past, maar dan met een kleinere omvang. Dit zou kunnen betekenen dat na het doorlopen van de haalbaarheidsfase en de daarmee samenhangende werkzaamheden het project (nog) niet of nog niet volledig gerealiseerd kan worden.

In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht of bepaalde onderdelen binnen het deelgebied een separate projectstructuur nodig hebben. In dat geval zullen in de uitwerkingsfase voor de uitvoerbaar geachte deelprojecten afzonderlijke projectopdrachten worden opgesteld.

Sterkte-zwakte-analyse

Sterke punten

- Het Omgevingsprogramma Entree wordt een plan op hoofdlijnen en biedt daardoor de ruimte om samen met stakeholders nog te zoeken naar de juiste technische en functionele inpassingsoplossingen;
- Door samen met het gebiedsteam Meerzicht op te trekken wordt de samenhang tussen Entree en Meerzicht versterkt en kunnen we door deze samenwerking een zorgvuldig ontwerpproces doorlopen;
- De gemeente heeft met Abdissenbos 5 en 15 twee grondposities in het gebied;
- De gemeente heeft door het vestigen van het voorkeursrecht een eerste recht op aankoop van Abdissenbos 1-3 en 9;
- Met het ontwikkelen van West 8 wordt het woningbouwprogramma en de stadsstraat versterkt ;

Zwakke punten

- De gemeente heeft een groot deel van de kavel niet in eigen bezit. Hierdoor is de gemeentelijke grondpositie nog minimaal;
- In het ontwerp van de openbare ruimte is het totale kavel van West 8 nog niet opgenomen;

Kansen

- Door de schaalgrootte ontstaan mogelijkheden om in het ontwerp innovatieve oplossingen voor mobiliteit, klimaatadaptatie, samenwerking en visualisatie mee te nemen die bijdragen aan de doelstellingen van een gezonde en groene leefomgeving en die mogelijk interessant kunnen zijn voor andere plekken in de stad;
- Het vergroten van maatschappelijke betrokkenheid en draagvlak is te bereiken door middel van participatie met de omwonenden/stakeholders;
- Het toekomstig Omgevingsprogramma biedt genoeg aanknopingspunten om een goed clusterplan uit te werken met een gevarieerd programma;
- Door het aankopen van de grond en opstal van Abdissenbos 1-3 en 9 ontstaat voor de gemeente een kans om een koop- en realisatieovereenkomst te sluiten met een ontwikkelaar en hiermee de stadsstraat te verlengen en extra kwaliteit toe te voegen aan Entree en Meerzicht.

Bedreigingen

- Eventuele vertraging in het proces om te komen tot een vastgesteld Omgevingsprogramma kan leiden tot een vertraging in het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst voor West 8.
- Uitvoering/realisatie van het ontwikkelgebied Entree - West 8 valt of staat bij het al dan niet verwerven van de garage. Dit zou kunnen betekenen dat na het doorlopen van de haalbaarheidsfase en de daarmee samenhangende werkzaamheden het project (nog) niet of nog niet volledig gerealiseerd kan worden.
- Mogelijk vervuilde grond door voormalig gebruik locatie als garagebedrijf en oud tankstation. Dit zal aan het begin van de haalbaarheidsfase onderzocht gaan worden middels een bodemonderzoek;

Stakeholderanalyse

Huidige grond- en opstaleigenaren West 8

- Abdissenbos 1-3: Trust Dutch Group B.V.
- Abdissenbos 7: Stedin
- Abdissenbos 9: KPN
- Abdissenbos 15: Gemeentelijke grond- en eigendom, gehuurd door Paloeloe

Overige grondeigenaren Entree

- Hillborgh (West 1 en 4)
- Van Omme & De Groot (West 2)
- Veldboom (West 3)
- Chadmin BV. (West 6/7)
- De Raad Bouwontwikkeling
- Breevast (Oost 1 t/m 8)

Afdelingen gemeente Zoetermeer

- Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

- Afvalinzameling
- Stedelijke Ontwikkeling: Stedenbouw, Economie, Grondzaken, Ecologie, Duurzaam, Geluid
- Stadsbeheer: Contractmanagement, Groen, Openbare Verlichting, Riolering, Wegen, VRI
- Vastgoed: Onderwijs en Sport
- Communicatie
- Financiën & Control (F&C)
- Cluster Inkoop (JaBo)

Nutsbedrijven en Overheden

- Hoogheemraadschap Rijnland
- Stedin
- Dunea

Buurtvertegenwoordigers

- De bewoners van de woningen in de directe omgeving
- Diverse actieve bewonersorganisaties rondom Entree.
- Klankbordgroep Openbare Ruimte en klankbordgroep Station.
- Buurtvertegenwoordigers Entree
- De Toegankelijkheidsraad

Projectteam Entree (overige teamleden)

- Projectmanager
- Projectbeheerser
- Planjurist
- Planeconoom
- Vastgoedjurist
- Communicatie adviseur
- Projectassistent
- Projectcontroller
- Stedenbouwkundige
- Landschapsarchitect
- Civieltechnisch projectleider
- Verkeerskundige
- Beleidsmedewerker Economie
- Beleidsmedewerker Wonen

- Beleidsmedewerker Ecologie
- Beleidsmedewerker Onderwijs
- Beleidsmedewerker Vrije Tijd (sport)
- Gebiedsteam Meerzicht

Uitgangspunten/ Kaders

Kaders kwaliteit

- Herprogrammering Entree zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2024;
- Omgevingsprogramma (inclusief Ontwikkelvisie, Beeldkwaliteitsplan en schetsontwerp openbare ruimte) Entree (nog op te stellen);
- Gebiedsprogramma Meerzicht;
- Schetsontwerp openbare ruimte;
- Bodemenergieplan;
- Mobiliteitsstrategie, dit moet nog worden verfijnd met de grondeigenaren en geïntegreerd worden met de ontwikkelvisie Entree;
- Procesvoorstel Participatie Entree Omgevingsprogramma, waaronder voorstel West 8;
- Programma van eisen schoolprogramma;
- Programma van eisen BSO;
- Programma van eisen sporthal Vastgoedbedrijf;

Kaders financieel

- Er wordt in financieel opzicht onderscheid gemaakt tussen de ontwikkelkavels en de aanleg van de openbare ruimte rondom de ontwikkelkavel. De ontwikkelkavel heeft op dit moment vier grondeigenaren. Dit zijn Stedin, KPN, Trust Dutch Group B.V. en de gemeente Zoetermeer. De precieze grenzen van de ontwikkelkavel worden in de haalbaarheidsfase bepaald.
- De gemeente is voornemens om op de eigen grond binnen de ontwikkelkavel een grondexploitatie te openen. Als de gronden van KPN en Trust Dutch Group B.V. worden verworven dan worden deze gronden ook geactiveerd in de grondexploitatie.
- Stedin realiseert een transformatorstation op de ontwikkelkavel. Hier is al een overeenkomst voor gesloten. Deze gronden vallen in feite dus buiten de gronden van de ontwikkelkavel en de grondexploitatie.
- De gemeente heeft voorkeursrecht gevestigd op de gronden van Dutch Trust Group B.V en KPN. Deze partijen zijn dus verplicht om de gronden binnen West 8 bij verkoop eerst aan de gemeente Zoetermeer aan te bieden.
- Voor het te realiseren vastgoed op de ontwikkelkavel wordt bij verdere ontwikkeling door gemeente of derden per m² bvo een kostenverhaalsbijdrage in rekening gebracht. De gemeente draagt deze bijdrage af in het geval van maatschappelijke voorzieningen en derden, bijvoorbeeld ontwikkelaars, komen in beeld wanneer de kavel na aantrekken en eventueel daaropvolgende processen, in een tender in de markt wordt gezet. Er wordt op deze manier aangesloten bij de werkwijze met andere grondeigenaren binnen de Entree. In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt verwerkt in de te openen grondexploitatie.
- Voor de eventuele onderwijshuisvesting en sporthal zal een apart investeringsvoorstel worden uitgewerkt na afronding van de haalbaarheidsfase;

- De openbare ruimte buiten de ontwikkelkavel wordt aangelegd vanuit de Entree. De kosten voor de openbare ruimte buiten de ontwikkelkavel worden net als in de overige delen van de Entree verhaald op de grondeigenaren via de hierboven beschreven bijdrage. Deze openbare ruimte valt dus buiten het plangebied van en is in de toekomst ook geen onderdeel van de Grex.
- Voor de te openen grondexploitatie wordt een voorbereidingsbudget van € 185.388,41 aangevraagd. Het voorbereidingsbudget wordt gebruikt om de VTA-kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad te dekken. Op het moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld worden deze kosten geactiveerd in de grondexploitatie. De VTA-kosten voor de aanleg en ontwerp van de openbare ruimte buiten de ontwikkelkavel worden gedekt vanuit de werkpakketten van de Entree.
- Voor het project wordt in de haalbaarheidsfase een globale grondexploitatie opgesteld, die onderdeel wordt van de gebiedsbusinesscase Entree. De plankosten die nu zijn gemaakt voor de initiatieffase worden overgezet naar deze grondexploitatie. Indien dit niet gebeurt kunnen de al gemaakte plankosten niet worden geactiveerd als immateriële activa en uiteindelijk ook niet worden overgezet naar de grondexploitatie. Deze gemaakte kosten worden dan afgeboekt.
- Er is door de Vliegende Brigade een subsidie toegekend van € 18.000, - ten behoeve van het opstellen van een stedenbouwkundig telmodel + 10% cofinanciering door de gemeente. Deze subsidie moet ingezet worden in Q3/Q4 2024.

Kaders planning

- De uitgangspunten voor de planning worden uiteindelijk verwerkt in de planning voor de totale gebiedsontwikkeling. Afhankelijk van het definitieve plan kunnen (mogelijk) de ontwikkeling van de eventuele onderwijshuisvesting en sporthal apart uitgevoerd worden ten opzichte van het woningbouwprogramma inclusief voorzieningen.
- Het streven is om in 2026 een koop- en realisatieovereenkomst te sluiten met een ontwikkelende partij. Dit kan pas plaatsvinden na vaststelling van het Omgevingsprogramma Entree, aankoop van de private kavels en een positieve uitkomst van de tender uitvraag.

2. Sturen en Beslissen

Sturingsdriehoek

1. Wethouder Entree, Jan Iedema – Bestuurlijk opdrachtgever (BOG)
2. Lon Chi – Ambtelijk opdrachtgever (AOG)
3. Robert Bergenhenegouwen - Gedelegeerd ambtelijk opdracht (GAOG)
4. Guus de Goede – Senior projectmanager (PM)

Bevoegdheid Bestuurlijk opdrachtgever

- Bestuurlijk verantwoordelijk van begin tot eind voor een project;
- Heeft mandaat van het college om als vertegenwoordiger van het college de bestuurlijke sturing op het project te verzorgen;
- Wordt benoemd door het college.
- Beoordeelt, volgt en accordeert de plannen op hoofdlijnen;

- Overlegt over de projectopdracht deel A met de projectmanager en de ambtelijk opdrachtgever. Keurt projectopdracht deel A goed en agendeert de projectopdracht deel A vervolgens in het college.
- Keurt bij elke faseovergang samen met de ambtelijk opdrachtgever de projectopdracht deel B goed.
- Is bereikbaar als aanspreekpunt namens het college voor de projectmanager en laat zich adviseren door ambtelijk opdrachtgever en projectmanager;
- Overlegt met de ambtelijk opdrachtgever en opdrachtnemer/projectmanager over maatregelen bij veranderende omstandigheden;
- Kijkt over de grenzen van het project, zorgt voor afstemming met overige collegeleden;
- Informeert de raad;
- Keurt de voortgangsrapportages van het project goed en biedt de voortgangsrapportages aan aan de raad.
- Beslist of en wanneer er een politiek besluit nodig is;
- Creëert politiek draagvlak.

Bevoegdheid Ambtelijk opdrachtgever

- Ambtelijk verantwoordelijk van begin tot het eind van een project en heeft beslissingsbevoegdheid namens de gehele ambtelijke organisatie;
- Wordt benoemd door het DT op voorstel van een directeur;
- Stelt de projectmanager aan op voorstel van het Projectenbureau;
- Waarborgt de doelstelling, resultaten en kaders zoals vastgesteld door het DT en het college;
- Overlegt over de projectopdracht deel A met de projectmanager en de bestuurlijk opdrachtgever.
- Keurt projectopdracht deel A goed richting de projectmanager en biedt de projectopdracht deel A ter informatie aan aan het DT;
- Is beschikbaar als eerste (ambtelijke) aanspreekpunt voor de projectmanager en is gesprekspartner bij problemen voor hem/haar;
- Bevordert de samenwerking (intern en extern), samenhang, verbinding en integraliteit zowel binnen het project als ook tussen het project en de lijnorganisatie;
- Is verantwoordelijk voor het oplossen of verder escaleren (naar directieteam) bij conflicten tussen het project en de lijnorganisatie;
- Bevordert rust en geeft rugdekking bijvoorbeeld bij hoge druk van interne of externe stakeholders;
- Handelt adequaat bij escalatie door de projectmanager, schaalt zo nodig zelf op naar directie of bestuurlijk opdrachtgever;
- Onderscheidt zijn/ haar rol van AOG van zijn/haar rol in de lijnorganisatie en is in staat waar nodig de verbinding te leggen (procesmatig en inhoudelijk) tussen project en lijn;
- Is eindverantwoordelijk voor het beschikbaar (laten) stellen van middelen (mensen, geld, materiaal) conform de plannen voor de start van het project en bij tussentijdse aanpassingen;
- Stelt projectopdracht deel B vast voor elke fase van het project;
- Keurt ambtelijk de voortgangsrapportages goed;
- Dechargeert de projectmanager.

Bevoegdheid Gedelegeerd Ambtelijk opdrachtgever (gebiedsmanager)

- De gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever heeft de dagelijkse sturing over het project en kan beslissingen nemen namens de ambtelijk opdrachtgever.
- Is, samen met de AOG, het eerste (ambtelijke) aanspreekpunt voor de projectmanager en is gesprekspartner bij problemen voor hem/haar;
- Neemt in samenspraak met Ambtelijk opdrachtgever beslissingen op het gebied van geld, mensen en materiaal en stemt dit vervolgens af met de bestuurlijk opdrachtgever.

Bevoegdheden projectmanager

- Bevoegd om te beslissen binnen budget volgens mandaatregeling;
- Afspraken over afwijkingen melden en bespreken met AOG en GAOG.

Bestuurlijk overleg:

- *Doel: sturen op hoofdlijnen voortgang en uitgangspunten/kaders*
- *Deelnemers: Wethouder Iedema (BOG/VZ), Wethouder Weerwag (portefeuille Wonen), Lon Chi (AOG), Robert Bergenhenegouwen (GAOG), Guus de Goede (PM)*
- *Frequentie: 1x per 2 weken (WHO)*
- *Voorbereiding door AOG/GAOG/PM*

AOG-overleg:

- *Doel: sturen op hoofdlijnen voortgang en uitgangspunten/kaders*
- *Deelnemers: Lon Chi (AOG), Robert Bergenhenegouwen (GAOG), Guus de Goede (PM), Mariska Schouw (projectcontroller), Jade Brinkers (projectbeheerser)*
- *Frequentie: 1x per 4 weken*
- *Voorbereiding door GAOG/PM*

GAOG-overleg:

- *Doel: sturen op kaders en bespreken inhoudelijke voortgang middels een korte voortgangsrapportage*
- *Deelnemers: Robert Bergenhenegouwen (GAOG), Guus de Goede (PM), Mariska Schouw (projectcontroller), Jade Brinkers (projectbeheerser)*
- *Frequentie: 1x per 4 weken*
- *Voorbereiding door PM*

Projectgroep:

- *Doel: sturen op realisatie producten binnen kaders/beheer aspecten*
- *Deelnemers: projectteam*
- *Frequentie: 1x per 4 weken*
- *Voorbereiding door PM*

Participatie met externe stakeholders over de verschillende onderdelen van het plan op basis van het participatievoorstel Entree. Dit participatievoorstel wordt, als het goed is, op 8 juli door de gemeenteraad vastgesteld.

Besluitvormingsorgaan	Beslisser	Bevoegdheid
BOG	Iedema Wethouder	

AOG	Chi Lon	
GAOG	Bergenhenegouwen Robert	
PM	Goede Guus de	
Stuurgroup		
Gemeenteraad		

3. Projectaanpak

Producten/ mijlpalen komende fase

9-11-2023 3-9-2024 1-8-2025 1-4-2026

Fase	Titel	Soort	Datum start	Datum eind	Partner	Status
Haalbaarheidsfase	Stedenbouwkundig telmodel	Activiteit	2-9-2024	31-3-2025		Open
Haalbaarheidsfase	Intentieovereenkomst onderwijs/sport	Taak	2-9-2024	20-12-2024		Open
Haalbaarheidsfase	Globale grondexploitatie	Taak	6-1-2025	28-2-2025		Open
Haalbaarheidsfase	Participatie	Activiteit	30-9-2024			Open
Haalbaarheidsfase	Ontwikkel- en verkoopstrategie	Taak	6-1-2025	27-6-2025		Open
Haalbaarheidsfase	Stedenbouwkundige- en architectonische uitgangspunten o.b.v. Omgevingsprogramma/Ontwikkelvisie Entree	Taak	3-2-2025	30-5-2025		Open
Haalbaarheidsfase	Koop- en ontwikkelovereenkomst	Mijlpaal	3-3-2025	27-6-2025		Open
Haalbaarheidsfase	Raadsvoorstel uitwerkingsfase	Mijlpaal	3-3-2025	26-6-2026		Open

Projectaanpak

Parallel aan de uitwerking van het Ontwerp Omgevingsprogramma Entree zijn er specifiek voor West 8 een aantal documenten en stappen die uitgewerkt moeten worden in de vervolgfasen en ter besluitvorming worden voorgelegd.

Wat doen we wel:

- *Besluitvorming:*
  - Collegevoorstel vaststellen projectopdracht haalbaarheidsfase West 8;
  - College- en raadsvoorstel t.b.v. voorbereidingsbudget haalbaarheidsfase West 8;
  - Raadsvoorstel t.b.v. budget voor verwerven grond- en opstal Abdissenbos 1-3 en 9;
  - Raadsvoorstel t.b.v. vaststellen ontwikkel- en verkoopstrategie;
- *Grondaankoop*
  - Ondersteunen bij het verwerven van de grond en opstallen aan Abdissenbos 1-3 en 9 om de grondpositie te vergroten en daarmee tot uitgifte te kunnen komen;
- *Financiën*
  - Het opstellen van een globale grondexploitatie (GREX) die onderdeel wordt van de gebiedsbusinesscase Entree. Vervolgens het monitoren van de kosten- en opbrengsten op basis van deze grondexploitatie;
- *Ontwerp en uitvoering*
  - Het laten uitwerken van de verschillende scenario's door een stedenbouwkundig bureau, op basis waarvan de voorkeursvariant(en) bepaald kan worden;
  - Het begeleiden en (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken voor het bouwrijp maken van de kavel, waaronder een bodemonderzoek;
  - Het begeleiden en (laten) uitvoeren van het bouwrijp maken van de kavel;
- *Openbare ruimte*
  - Begeleiding van de afstemming en uitvoering van het plan met de afdeling/projectteam Ontwerp en Realisatie Inrichting Openbare Ruimte en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK);
- *Uitgifte op basis van een ontwikkel- en verkoopstrategie*
  - Begeleiding door gemeentelijk projectteam voor de totstandkoming van de ontwikkel- en verkoopstrategie zodat het voldoet aan de uitgangspunten en ambities voor Entree. Dit project, samen met station 1, betreft een actief grondbeleid project waarbij de gemeente het doel heeft de grond te verkopen aan een gebiedsontwikkelaar. De overige projecten binnen Entree zijn faciliterend waarbij de grond in eigendom is van een externe partij. Via de tender wordt voldaan aan het Didam arrest;
  - De benodigde onderzoeken die aantonen dat de ontwikkelstrategie voldoet aan de ambities en uitgangspunten van Entree;
  - Het laten vaststellen van de kaders en uitgangspunten van de ontwikkel- en verkoopstrategie en het begeleiden van dit proces;
  - Aanbesteding ten behoeve van verkoop ontwikkeling aan een marktpartij op basis van de ontwikkel- en verkoopstrategie;
  - Voorbereiden grondoverdracht (waar overeengekomen) met de daarbij behorende onderzoeken;
  - Uitgifte grond aan ontwikkelaar/belegger op basis van een koop- en realisatieovereenkomst;
- *Participatie*
  - Participatie met interne en externe stakeholders op basis van het participatievoorstel Entree West 8;
  - Begeleiden van de afstemming van het plan met de afdeling Vastgoedbedrijf en een n.t.b. schoolbestuur t.b.v. de mogelijke onderwijshuisvesting en sporthal.
  - Afstemmen met afdeling Verkeer zodat het plan aansluit bij de Mobiliteitsstrategie Entree.

Komende fase

1. Aankoop grond en opstal Abdissenbos 1-3 en 9;

2. Aanbesteding uitgifte grond incl. bouwrijp maken;
3. Koop- en ontwikkelovereenkomst o.b.v. ontwikkel- en verkoopstrategie, varianten, Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie Entree;
4. Begeleiding bij uitwerking bouwplan van schetsontwerp tot en met uitvoeringsgereed ontwerp door ontwikkelaar;
5. Ondersteunen bij vergunningsaanvraag bouwplan (BOPA) door ontwikkelaar;
6. Ondersteunen bij uitwerking en aanbesteding openbare ruimte door gemeente;
7. Herziening gebiedsbusinesscase
8. Projectopdracht deel B t.b.v. Uitvoeringsfase

Vervolg fases

1. Bouwrijp maken door gemeente of ontwikkelaar;
2. Woonrijp maken (openbare ruimte) door gemeente;
3. Overdracht aan lijnorganisatie;
4. Evalueren project;
5. Dechargeformulier;
6. Opleveren archiefdossier;
7. Afsluiten deel West 8 in de gebiedsbusinesscase en administratie;

4. Projectbeheersing

Geld

Beheersing geld

De projectbeheerser maakt elke maand een voortgangsoverzicht voor de projectmanager en de programmamanager en signaleert de financiële voortgang. Op basis van WBU en facturering (externe kosten) wordt het verloop van de kosten bijgehouden en getoetst aan raming en budget. De projectmanagement tool is online waar dit project wordt ingevoerd. De tool wordt ook gebruikt om de financiële rapportages te maken. Na het openen van de grondexploitatie wordt er jaarlijks gerapporteerd over de herziening van de grondexploitaties in het MPG. Het is verplicht om de grondexploitaties jaarlijks te herzien en deze herziening te verwerken in het MPG. Naast de voortgangsrapportages vanuit projectbeheersing zal er dus ook worden gerapporteerd over de (grondexploitatie) West 8 in het MPG. De focus van de voortgangsrapportages ligt op de budgetten binnen de desbetreffende jaarschijf terwijl de focus van de grondexploitatie ligt op het totale budget verdeeld over de verschillende jaarschijven (meerjarig).

Belangrijkste projectkosten

De projectkosten zullen bestaan uit:

- Aankoopkosten Abdissenbos 1-3 en 9;
- Stedenbouwkundig bureau t.b.v. een telraming ontwikkelplan;
- Planbegeleidingskosten;
- Kosten bouwrijp maken;
- Benodigde aanvullende onderzoeken;
- Onvoorziene kosten;

Bovenstaande kosten zullen inzichtelijk worden gemaakt bij de projectopdracht voor de uitwerkingsfase.

Voor de beheersing van de planbegeleidingskosten is door het projectteam een urenraming gemaakt aan de hand waarvan de kosten berekend zijn. De kosten zijn geraamd op € 185.388,41, - Voor de inzet van het stedenbouwkundig bureau is er vanuit de Vliegende Brigade een subsidie beschikbaar gesteld van € 18.000, - voor de dekking van deze kosten met 10% cofinanciering van de gemeente.

Samenvatting Projectkosten

	Geraamd (€)	Gerealiseerd/ verkregen (€)	Verplichtingen (€)	Nog te realiseren/ nog te verkrijgen (€)	Prognose (€)	Afwijking (€)
Totaal kosten						
Totaal dekking	185.388,41	0,00	18.000,00	167.388,41	185.388,41	0,00
Dekkingspercentage						

Risico's

Beheersing risico's

In deze fase wordt de risicoanalyse bijgewerkt en bijgehouden de projectbeheerser, in samenwerking met de projectmanager. Deze wordt vastgesteld door de sturingsdriehoek en zal in de voortgangsrapportage worden besproken met de bestuurlijk opdrachtgever.

Top 3 belangrijkste actuele risico's:

1. De ontwikkeling van het totale plangebied West 8 komt van niet van de grond.

Oorzaak: Particulier eigendom binnen het plangebied wordt niet te koop aan gemeente (WVG) aangeboden, er wordt geen aankoopbudget beschikbaar gesteld door de raad en het omgevingsprogramma en ontwikkelvisie Entree worden niet vastgesteld.

Gevolg: Vertraging plan- en locatie ontwikkeling, plankosten afboeken en bij aankoop maar geen ontwikkeling, blijf je met de aangekochte grond zitten.

Beheersmaatregel: Tijdig in gesprek gaan met de huidige eigenaren, de mogelijkheden onderzoeken voor verhuizing huidige functies binnen de stad en de raad tijdig meenemen in planvorming en uitwerking hiervan.

2. De kosten van de ontwikkeling van de totale locatie vallen voor de gemeente hoger uit dan de opbrengsten.

Oorzaak: Vastgoedmarkt zakt in na aankoop privaat bezit in plangebied, geen interesse bij ontwikkelaars en beleggers voor deze locatie en kostenstijgingen van bouw- en woonrijp maken van de kavel.

Gevolg: Aanbesteding uitgifte mislukt, negatief resultaat project; overschrijding budget en Entree wordt niet volwaardig ontwikkeld.

Beheersmaatregel: Aankoop- en verkoopproces zo strak als mogelijk plannen, een marktconsultatie organiseren voor toetsen programmering i.r.t. bouw- en ontwikkelkosten en onderzoek naar mogelijke subsidies.

3. De gemeente geeft niet binnen 3 jaar follow-up aan de noodzakelijke procedurele stappen na vestiging WVG.

Oorzaak: Vertraging in de planvorming, hercontractering en bestuurlijke besluitvorming over herprogrammering, addenda op de AOK's, ontwikkelvisie, BKP en omgevingsprogramma.

Gevolg: WVG wordt doorgehaald en ontwikkeling kan niet volledig tot stand komen. De komende 5 jaar is de gemeente de kans kwijt voor het opnieuw vestigen van een WVG.

Beheersmaatregel: 1. Bij positieve besluitvorming binnen 3 jaar op het Omgevingsprogramma Entree loopt het voorkeursrecht vervolgens nog 3 jaar door en kan daarna het voorkeursrecht tot 2 keer toe worden verlengd met 5 jaar. 2.Tijdig in gesprek gaan met de stakeholders tbv spoedige vaststellingen van omgevingsprogramma. 3. Opties onderzoeken om eerder over te gaan tot aankoop.

Organisatie

Door het inrichten van de projectorganisatie met een sturingsdriehoek, het Q-team en de projectgroep worden de uit te voeren werkzaamheden op een heldere en eenduidige manier georganiseerd. De besluitvorming binnen het project is op die manier ook zorgvuldig op de juiste plek neergelegd.

Er is voor gezorgd dat voldoende interne vakdeskundigen zijn toegevoegd aan het projectteam om de gemeentelijke belangen te bewaken en op de juiste momenten te toetsen en beoordelingen uit te kunnen voeren. De samenstelling van de projectgroep is als volgt:

- Robert Bergenhenegouwen, gebiedsmanager Entree
- Guus de Goede, senior projectmanager
- Susan Sengers, projectassistent
- Jade Brinkers, medior projectbeheerser
- Mariska Schouw, senior projectcontroller
- Mirja Hoogeveen, senior stedenbouwkundige

- Thomas Galesloot, uitvoerend stedenbouwkundige
- Edwin van der Hoeven, landschapsarchitect
- Nino de Vries, senior planeconoom
- Stacey Lems, senior jurist grondzaken
- Dewi Bon, vastgoedjurist
- Peter Schraven, portefeuillemanager onderwijs
- Jolanda Mens, portefeuillemanager sport

Tijd

Beheersing planning

In deze fase wordt de detailplanning opgesteld van haalbaarheidsfase tot en met de nazorgfase. De planning wordt afgestemd met de verschillende stakeholders en vastgesteld in de sturingsdriehoek. De planning krijgt nog een link met de planning van het Omgevingsprogramma Entree en de uitwerking van de openbare ruimte. De vastgestelde detailplanning fungeert als sturingsmiddel van de sturingsdriehoek.

Toelichting belangrijkste mijlpalen/afhankelijkheden in de planning, komende fase

- Vaststellen projectopdracht haalbaarheidsfase: Q3 2024;
- Uitvoering participatie volgens vastgesteld participatievoorstel: Q3 2024/Q1 2025
- Stedenbouwkundig telmodel voor 1 of 2 varianten: Q4 2024/Q1 2025;
- Opstellen ontwikkel- en verkoopstrategie: Q4 2024/Q2 2025;
- Raadsvoorstel - financiële dekking (grondexploitatie / dekkingsvoorstel) + participatieverslag: Q3 2025;

Momenten in de aankomende fase waarop de planning wordt aangepast/vastgesteld

- Bij het vaststellen van de projectopdracht;
- Aan het einde van de haalbaarheidsfase;
- Aan het einde van de uitwerkingsfase;

Informatie

Belangrijkste informatiestromen binnen het project

- De voortgang en uitwerking wordt besproken binnen de sturingsdriehoek

- In samenspraak met de BOG wordt bepaald wanneer de gemeenteraad moet worden geïnformeerd.

- De projectgroep krijgt updates bij belangrijke ontwikkelingen die als input dienen voor de uitwerking.

Communicatie

De projectmanager is verantwoordelijk voor een goede communicatie en zal het aanspreekpunt zijn gedurende het hele project en zorgt voor de totale procesbegeleiding. Bij mijlpalen of afwijkingen van de projectopdracht wordt afgestemd met de bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever.

De overige stakeholders worden, volgens de notitie procesvoorstel Participatie, geïnformeerd dan wel betrokken vanuit het project. Daarnaast worden overleggen gevoerd met het schoolbestuur en de afdeling vastgoed voor de integratie van de onderwijshuisvesting en sporthal.

Het projectdossier wordt opgeslagen in Teams, waar alle projectbetrokkenen toegang hebben.

Als het gaat om communicatie over het project, hebben we binnen het programma de afspraak om dat via Communicatie te laten lopen waarbij website, socials en nieuwsbrieven gebruikt worden.

Kwaliteit

Beheersing kwaliteit

De projectmanager is verantwoordelijk voor de bewaking van de kwaliteit. De kwaliteitskaders worden vastgesteld in het Omgevingsprogramma Entree. Deze kaders zijn leidend gedurende het gehele traject tot en met de nazorg. Bij afwijking van de vastgestelde kaders zal dit voorgelegd worden ter besluitvorming binnen de sturingsdriehoek. Voor de uitwerking van de onderwijshuisvesting en de sporthal gelden de kwalitatieve kaders die gedeeld zijn door het Vastgoedbedrijf en het schoolbestuur.

Borging kwaliteit

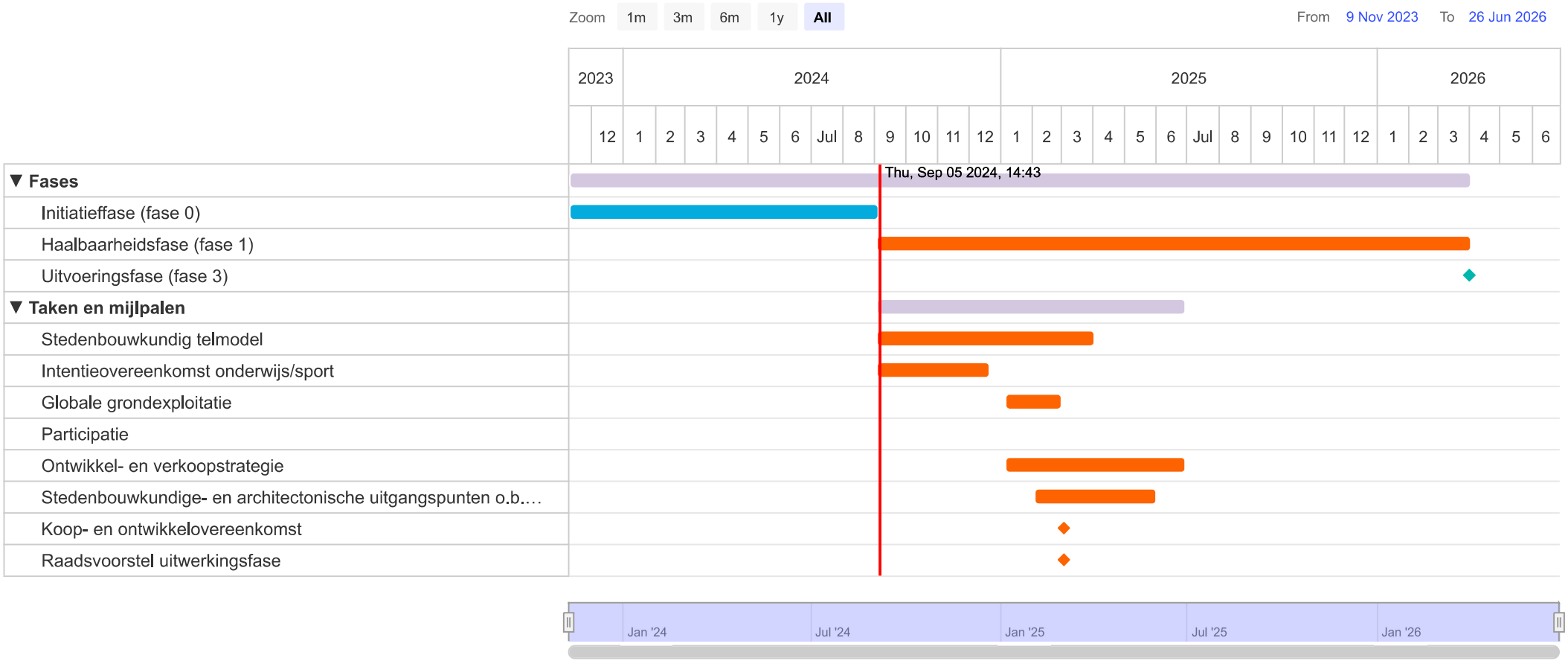
- Na het vaststellen van de projectopdracht wordt een project start up (PSU) gepland om gezamenlijk de verantwoordelijkheden binnen het project vast te stellen en de kwalitatieve kaders met elkaar te bespreken;
- De resultaten van de kwalitatieve uitwerking worden gepresenteerd aan de BOG, AOG en GAOG. Beoordeling door het Q-team en de CRK;

5. Projectgrootte

5.1 Afwegingen

Criterium	Classificering	Redenatie
Politieke gevoeligheid	Groot	Omdat het project onderdeel wordt van gebiedsontwikkeling Entree, is de politieke gevoeligheid groot.
Financieel	Middelgroot	Voor de aankoop van Abdissenbos 1-3 en 9 zal de gemeente een investering moeten doen. Het financiële uitgangspunt is dat de gemaakte kosten voor aankoop, VTA en inrichting openbare ruimte gedekt worden door opbrengsten uit de koop- en ontwikkelovereenkomst met een toekomstig ontwikkelaar.
Complexiteit projectrealisatie	Groot	Het project heeft veel raakvlakken met andere ontwikkelingen en beleidsafdelingen. Hierdoor heeft het project een uitgebreide projectorganisatie.
Complexiteit samenwerkingspartner/initiatiefnemer	Klein	Nog niet gecontracteerd
Doorlooptijd totaal project	Groot	Loopt mee in de totale gebiedsontwikkeling Entree Midden (10 a 15 jaar durende ontwikkeling).
Eindconclusie	Groot	Op basis van de politieke gevoeligheid, complexiteit en totale doorlooptijd betreft het een groot project.

Bijlage 1:Uitverking plan van aanpak, inclusief planning



Bijlage 2:Financieel overzicht project (detail)

Kosten

Kosten voor inzet medewerkers	Geraamd (€)	Gerealiseerd (€)	Verplichtingen (€)	Nog te realiseren (exclusief verplichtingen) (€)	Prognose totaal project (€)	Afwijking (€)
Totaal						
Overige kosten						
Totaal						
Totaal kosten						

Kostendekking

Bijdragen van derden	Geraamd (€)	Verkregen (€)	Toegezegd gekregen(€)	In aanvraag (€)	Prognose dekking (€)	Afwijking (€)
Totaal						
Gemeentelijk budget						
Voorbereidingskrediet	167.388,41	0	0	167.388,41	167.388,41	0
Totaal	167.388,41			167.388,41	167.388,41	
Subsidie						
Vliegende brigade	18.000	0	18.000	0	18.000	0
Totaal	18.000		18.000		18.000	
Totaal dekking	185.388,41	0,00	18.000,00	167.388,41	185.388,41	0,00
Dekkingspercentage						

Bijlage 3:Kansen en Risico's

Sterkte-zwakte-analyse

Sterke punten

- Het Omgevingsprogramma Entree wordt een plan op hoofdlijnen en biedt daardoor de ruimte om samen met stakeholders nog te zoeken naar de juiste technische en functionele inpassingsoplossingen;
- Door samen met het gebiedsteam Meerzicht op te trekken wordt de samenhang tussen Entree en Meerzicht versterkt en kunnen we door deze samenwerking een zorgvuldig ontwerpproces doorlopen;
- De gemeente heeft met Abdissenbos 5 en 15 twee grondposities in het gebied;
- De gemeente heeft door het vestigen van het voorkeursrecht een eerste recht op aankoop van Abdissenbos 1-3 en 9;
- Met het ontwikkelen van West 8 wordt het woningbouwprogramma en de stadsstraat versterkt ;

Zwakke punten

- De gemeente heeft een groot deel van de kavel niet in eigen bezit. Hierdoor is de gemeentelijke grondpositie nog minimaal;
- In het ontwerp van de openbare ruimte is het totale kavel van West 8 nog niet opgenomen;

Kansen

- Door de schaalgrootte ontstaan mogelijkheden om in het ontwerp innovatieve oplossingen voor mobiliteit, klimaatadaptatie, samenwerking en visualisatie mee te nemen die bijdragen aan de doelstellingen van een gezonde en groene leefomgeving en die mogelijk interessant kunnen zijn voor andere plekken in de stad;
- Het vergroten van maatschappelijke betrokkenheid en draagvlak is te bereiken door middel van participatie met de omwonenden/stakeholders;
- Het toekomstig Omgevingsprogramma biedt genoeg aanknopingspunten om een goed clusterplan uit te werken met een gevarieerd programma;
- Door het aankopen van de grond en opstal van Abdissenbos 1-3 en 9 ontstaat voor de gemeente een kans om een koop- en realisatieovereenkomst te sluiten met een ontwikkelaar en hiermee de stadsstraat te verlengen en extra kwaliteit toe te voegen aan Entree en Meerzicht.

Bedreigingen

- Eventuele vertraging in het proces om te komen tot een vastgesteld Omgevingsprogramma kan leiden tot een vertraging in het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst voor West 8.
- Uitvoering/realisatie van het ontwikkelgebied Entree - West 8 valt of staat bij het al dan niet verwerven van de garage. Dit zou kunnen betekenen dat na het doorlopen van de haalbaarheidsfase en de daarmee samenhangende werkzaamheden het project (nog) niet of nog niet volledig gerealiseerd kan worden.
- Mogelijk vervuilde grond door voormalig gebruik locatie als garagebedrijf en oud tankstation. Dit zal aan het begin van de haalbaarheidsfase onderzocht gaan worden middels een bodemonderzoek;

Categorie	Risico/Kans	Oorzaak	Gevolg	Beheer maatregel	Deadline	Status	Kans van optreden	Gevolgen in Geld 1.000€	Gevolgen in Tijd	Stand van zaken
Geografisch/ruimtelijke risico's	De ontwikkeling van het totale plangebied West 8 komt van niet van de grond.	1. Particulier eigendom binnen het plangebied wordt niet te koop aan gemeente (WVG) aangeboden. 2. Er wordt geen aankoopbudget beschikbaar gesteld door de Raad 3. Het omgevingsprogramma en ontwikkelvisie Entree worden niet vastgesteld	1. Vertraging plan- en locatieontwikkeling 2. Plankosten afboeken 3. Bij aankoop maar geen ontwikkeling, blijf je met de aangekochte grond zitten.	1. Tijdig in gesprek gaan met de huidige eigenaren. Mogelijkheden onderzoeken voor verhuizing huidige functies binnen de stad 2+3. De raad tijdig meenemen in planvorming en uitwerking hiervan	31-3-2025	Openstaand	25 - 50%	4 (100-250)	3 - 12 mnd	
Financieel/economische risico's	De kosten van de ontwikkeling van de totale locatie vallen voor de gemeente hoger uit dan de opbrengsten	"1. Vastgoedmarkt zakt in na aankoop privaat bezit in plangebied. 2. Geen interesse bij ontwikkelaars en beleggers voor deze locatie. 3. Kostenstijgingen van bouw- en woonrijp maken van de kavel. "	"1. Aanbesteding uitgifte mislukt 2. Negatief resultaat project; overschrijding budget. 3. Entree wordt niet volwaardig ontwikkeld. "	Aankoop- en verkoopproces zo strak als mogelijk plannen 2. Marktconsultatie organiseren voor toetsen programmering i.r.t. bouw- en ontwikkelkosten. 1+3. onderzoek naar mogelijke subsidies	31-12-2025	Openstaand	10 - 25%	4 (100-250)	3 - 12 mnd	

Categorie	Risico/Kans	Oorzaak	Gevolg	Beheer maatregel	Deadline	Status	Kans van optreden	Gevolgen in Geld 1.000€	Gevolgen in Tijd	Stand van zaken
Juridisch/wettelijke risico's	De gemeente geeft niet binnen 3 jaar follow-up aan de noodzakelijke procedurele stappen na vestiging WVG	Vertraging in de planvorming, hercontractering en bestuurlijke besluitvorming over herprogrammering, addenda op de AOK's, ontwikkelvisie, BKP en omgevingsprogramma.	WVG wordt doorgehaald en ontwikkeling kan niet volledig tot stand komen. De komende 5 jaar is de gemeente de kans kwijt voor het opnieuw vestigen van een WVG.	1.Tijdig in gesprek gaan met de stakeholders tbv spoedige vaststellingen van omgevingsprogramma. 2. Opties onderzoeken om eerder over te gaan tot aankoop	31-12-2025	Openstaand	5 - 10%	4 (100-250)	> 12 mnd	
Maatschappelijke risico's	Weerstand vanuit de omgeving op de planvorming en ontwikkeling	"1. Stedelijk volume; te veel, te hoog, te massief 2. Zorgen bij parkeeroverlast en extra verkeersbewegingen 3. Geluidsoverlast 4. Aanpassing groen; openbare ruimte wordt opgeofferd 5. Weerstand bij huidige gebruikers locatie (Paloeloe)"	1. Vertraging als gevolg van bezwaren en zienswijzen. 2. planvorming aanpassen	Goed doordacht participatietraject 2+3. Resultaten van onderzoeken (o.a verkeers-/geluidsonderzoek) duidelijk communiceren met omgeving. 5. In huurcontract rekening houden met toekomstige ontwikkeling	31-12-2026	Openstaand	25 - 50%	3 (50-100)	3 - 12 mnd	

Stakeholderanalyse uitgebreid

Bijlage 4:(en verder; indien van toepassing), denk aan:

Programma van eisen

- Omgevingsprogramma (inclusief Ontwikkelvisie en programmering) Entree (nog op te stellen);
- Voorlopig ontwerp openbare ruimte;
- Mobiliteitsstrategie, dit moet nog worden verfijnd met de grondeigenaren en geïntegreerd worden met de ontwikkelvisie Entree;
- Procesvoorstel Participatie;
- Programma van eisen schoolprogramma;
- Programma van eisen BSO;
- Programma van eisen sporthal Vastgoedbedrijf

Locatie en plangrens



Visiedocument

Masterplan Entree

Omgevingsprogramma Entree (nog op te stellen)

Variantenstudie West 8

Participatieaanpak

Zie hiervoor de bijlage *procesvoorstel Participatie*

5-9-2024 14:35