

PROJECTPLAN

HERONTWIKKELING LOCATIE DE HELSTER EN LOCATIEONDERZOEK VERPLAATSING TENNISVELDEN ETV



Goedgekeurd door	Naam	Datum
Projectmanagers	Mariëlle Nocker, Laura Blom en Sandra Geerts	
Ambtelijk opdrachtgever	Harold koers	
Bestuurlijk opdrachtgever	Dimitri Horsthuis-Tangelder en Wijnte Hol	

1. INLEIDING

Het huidige terrein van het zwembad en de sporthal De Helster komt vrij ná de verhuizing van deze functies naar het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) op locatie De Woongaard in Elst Centraal. Voor de koop van dit perceel De Woongaard is een koopoptie en ontwikkelcompensatie met de VOF Westeraam overeengekomen voor de vrijkomende locatie De Helster. De vrijkomende locatie ligt in de hindercirkel van de naastgelegen tennis- en padelbanen. Voorgesteld wordt dan ook om een integrale ontwikkeling van het gehele gebied De Helster te onderzoeken. In samenwerking met de tennisvereniging ETV zal een verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen worden onderzocht.

De locatie De Helster en de bestaande tennisvereniging ETV ligt tussen de Grote Molenstraat, Brahmstraat, Schubertstraat en Griegstraat te Elst.

Vanwege de samenhang tussen de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV is dit overkoepelende projectplan opgesteld. Hieronder vallen twee aparte projectopdrachten: de herontwikkeling van locatie De Helster en de locatiestudie voor de verplaatsing van de tennisvereniging ETV.

2. PROJECTDEFINITIE

2.1 Aanleiding

Het huidige terrein van het zwembad en de sporthal De Helster komt vrij, ná verhuizing van deze functies naar het toekomstig Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) op locatie De Woongaard in gebiedsontwikkeling Elst Centraal gelegen bij het station in Elst.

Binnen de gebiedsontwikkeling Elst Centraal en project Nieuwbouw MFSC is in de afgelopen jaren een aantal besluiten genomen die uitgangspunt vormen voor de wijze van ontwikkeling van locatie De Helster:

- Op 1 oktober 2019 heeft de raad met het raadsbesluit (19rb000086) '[Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 betreffende de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum' \(hierna MFSC\)](#) te Elst het 'Quick scan Locatieonderzoek' (19bij09669) vastgesteld. Hierin staat beschreven bij het onderwerp 'andere functies' dat locatie De Helster een zeer geschikte inbreidingslocatie is voor woningbouw.
- Op 5 oktober 2021 heeft de raad met het raadsbesluit (21rb000072) '[Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst](#)' locatie De Woongaard definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst. Tevens zijn in dit besluit de afspraken op hoofdlijnen met VOF Westeraam II (21bij11744) voor locatie De Helster voorgelegd.
- Op 14 februari 2023 heeft het college ingestemd met het aangaan van de overeenkomst inzake gebiedsontwikkeling Elst Centraal genaamd 'Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster' (2021-013238) met VOF Westeraam II. Hierin heeft het college de percelen kadastraal bekend Gemeente Elst sectie I nummer 2264, 3987, 3631, 3986 en 3985, ook bekend als zoeklocatie De Helster, aan geboden als optie tot koop aan de VOF Westeraam II ten behoeve van woningbouwontwikkeling. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt met Vof Westeraam II over aankoop van hun gronden op locatie De Woongaard ten behoeve van het MFSC en waarin tevens een optie wordt gegeven voor koop van locatie De Helster. Hiermee compenseert de Gemeente VOF Westeraam voor het teniet gaan van de toegedachte ontwikkelmogelijkheden aan locatie De Woongaard. In deze koopoptieovereenkomst is ook een verplichting opgenomen om uiterlijk 2 jaar na ondertekening van de overeenkomst een ontwikkelvisie voor het gebied gereed te hebben.

- Op 18 april 2023 heeft de raad ingestemd met het raadsbesluit (2021-013238 [Woongaard Elst Centraal](#)) waarin de koopovereenkomst voor de locatie De Woongaard en de ontwikkelcompensatie en verkoopoptie voor de locatie De Helster is voorgelegd.

Dit projectplan “Herontwikkeling locatie De Helster en locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV” betreft het uitwerken van een ontwikkelvisie voor locatie De Helster voor de herontwikkeling van de gehele locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen van tennisvereniging ETV te Elst. Het project bevindt zich nu in de initiatieffase.

2.2 Projectdoel

Herontwikkeling locatie De Helster

Doel van dit project is het realiseren van woningbouw en eventuele andere functies op locatie De Helster na verhuizing van de huidige functies naar het nieuwe MFSC en nieuwe padel- en tennisaccommodatie.

Het beoogd effect van dit project is om te komen tot een volwaardige woningbouwontwikkeling passend binnen het alsdan geldende gemeentelijk woonbeleid op locatie De Helster.

Locatiestudie verplaatsing tennisvelden

Doel van dit project is het realiseren van een padel- en tennissportcomplex binnen Elst en beschrijven van de processtappen zodanig dat de initiatief-, definitie- en ontwerpfase kunnen worden gestart.

Het beoogd effect van dit project is om te komen tot een adequate padel- en tennisaccommodatie elders in Elst ter vervanging van de huidige ETV locatie.

2.3 Projectresultaat

Resultaat in Initiatieffase:

Herontwikkeling locatie De Helster en Locatieonderzoek verplaatsen tennisbanen

- Projectplan:
 - Formuleren uitgangspunten en afbakening
 - Long list locatieonderzoek
- 2 hoofdsporen uitwerking initiatieffase:
 - Herontwikkeling locatie De Helster
 - Volwaardig Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV te Elst
- Eindresultaat initiatieffase:
 - Projectopdrachten
 - Kaders en programmatische uitgangspunten
 - Voorbereidingskredieten
 - Financiële verkenning
 - Quick scan locatieonderzoek (long list)
 - Investeringskostenraming locaties ETV.

Resultaat in definitiefase:

- 2 hoofdsporen uitwerking definitiefase:
 - Herontwikkeling locatie De Helster
 - Volwaardig Locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV te Elst
- Eindresultaat definitiefase:
 - Ontwikkelvisie locatie De Helster;
 - Taxatie obv stedenbouwkundigplan locatie De Helster;
 - Grondexploitatie herontwikkeling locatie De Helster
 - Concept anterieure overeenkomst Gemeente en VOF Westeraam;
 - Concept intentieovereenkomst Gemeente en marktpartij perceel Griegstraat;
 - Volwaardig locatieonderzoek verplaatsen tennisvelden ETV;
 - Investeringskostenraming locaties ETV;

Resultaat in ontwerpfase:

- Sluiten van (anterieure) overeenkomsten
- Massastudie, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp gebouw en omgeving of aanbesteding Bouwteam gebouw
- Onderzoeken en planologische procedure en onherroepelijk planologisch document (voorheen bestemmingsplan)
- Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp Inrichting openbaar Gebied

Resultaat in voorbereidingsfase:

- Vergunningen
- Uitwerking in bestekken
- Aanbesteding voor aanleg openbaar gebied

Resultaat in realisatiefase:

- aanleg en oplevering padel- en tennissportcomplex te Elst
- aanleg en oplevering woningen en openbaar gebied locatie De Helster

Resultaat in de nazorgfase

- Overdracht naar afdeling Beheer.

2.4 Projectafbakening/scope

Plangebied

Voor de herontwikkeling van de locatie De Helster wordt uitgegaan van het gebied dat omringd wordt door Grote Molenstraat, Brahmsstraat, Schubertstraat en Griegstraat. Zie onderstaande kaart met het plangebied.

Het gebied bestaat uit drie delen (zie rechter kaart):

1. voor het terrein van de sporthal en het zwembad is met de marktpartij VOF Westeraam II een koopoptie en een ontwikkelcompensatie overeengekomen;
2. de tennisvelden zijn in erfpacht bij de tennisvereniging ETV en
3. het perceel aan de Griegstraat is in eigendom bij een marktpartij. Dit laatste gebied wordt vooralsnog optioneel in het plangebied meegenomen. Er dient namelijk eerst een intentieovereenkomst te worden aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over onderzoek naar haalbaarheid, kostenverhaal, rollen etc.



Kaart plangebied herontwikkeling locatie De Helster



Kaart: koopoptie, erfpacht en particulier eigendom

Niet in de opdracht:

Het projectplan beschrijft de initiatieffase (idee) en de definitiefase (wat). Ná vaststellen van de ontwikkelvisie e.d. worden de volgende fases opgestart: de ontwerpfase (hoe), de voorbereidingsfase (hoe uit te voeren), de realisatiefase (uitvoeren) en de nazorgfase (beheer).

2.5 Kaders/randvoorwaarden

Er is een memo opgesteld met de kaders en de programmatische uitgangspunten voor beide projecten. Zie bijlage 1.

3. TEGENSTRIJDIGHEDEN IN KADERS

Er zijn geen tegenstrijdige kaders weer te geven.

4. SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN EN ONTWIKKELINGEN

4.1 Samenhang Project Elst Centraal

Betreffende de herontwikkeling van locatie De Helster in een volwaardige woningbouwontwikkeling, bestaat een grote samenhang met locatie Woongaard binnen het project Elst Centraal naast het station te Elst. Momenteel ligt het bestemmingsplan voor het MFSC op locatie De Woongaard ter inzage. Dit projectplan gaat uit van een onherroepelijk verkregen bestemmingsplan. Indien geen

onherroepelijk bestemmingsplan verkregen kan worden, kan locatie De Helster niet vrijgemaakt worden voor een volwaardige woningbouwontwikkeling.

4.2. Samenhang ontwikkeling woningbouw en verplaatsing tennis- en padelbanen.

Woningbouw op de locatie De Helster kan alleen als de tennis- en padelbanen verhuizen naar een nieuwe locatie. Er is een aantal momenten waarop er zekerheid nodig is van een daadwerkelijke verhuizing, namelijk:

- Bij de vaststelling van de ontwikkelvisie:
De tennisvereniging zal dan duidelijkheid willen of zij elders een plek krijgen.
- Bij het aangaan van een anterieure overeenkomst met de VOF Westeraam:
De gemeente verkoopt dan gebied voor woningbouw. De koopsom is gebaseerd op een taxatie van het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie van het gehele gebied.
- Start van de planologische procedure voor woningbouw:
De huidige functies worden dan wegbestemd. Bij de vaststelling moet er zicht zijn op een onherroepelijke bestemming voor de tennis- en padelbanen elders.
- Vóór de start van de woningbouw moeten de functies gesloopt worden.

4.3. Samenhang met ontwikkeling particulier perceel Griegstraatj

Het perceel aan de Griegstraat is verworven door een ontwikkelaar. Voor een kwalitatieve integrale ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, ligt het voor de hand om dit perceel mee te nemen het onderzoek voor de planontwikkeling. Met de ontwikkelaar zal zoals gebruikelijk eerst een intentieovereenkomst (IOK) worden afgesloten. Hierna worden de afspraken uitgewerkt in een vervolgovereenkomst.

5. PROJECTAANPAK EN -FASERING

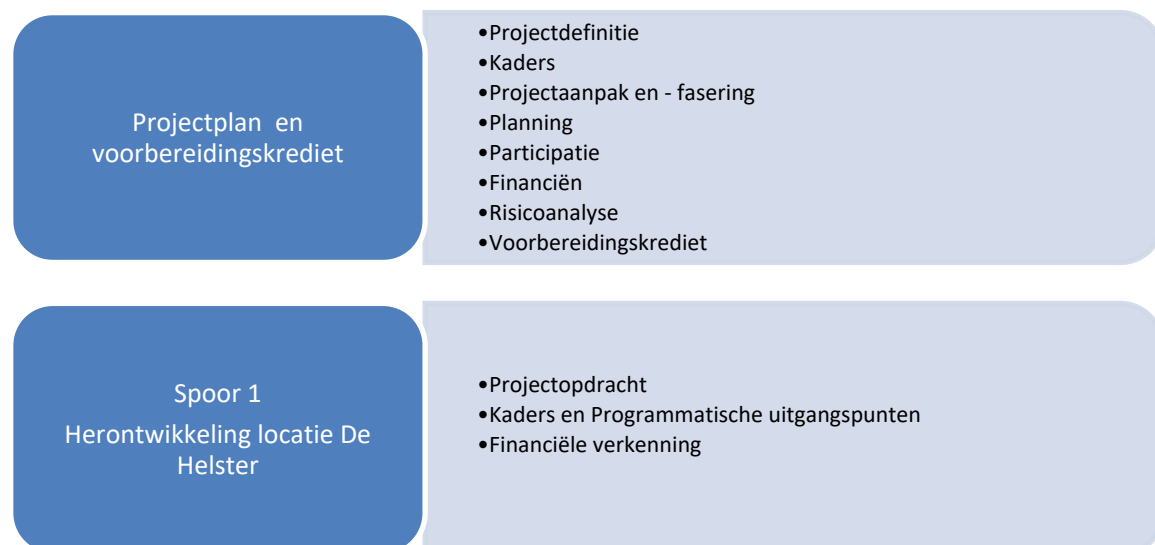
5.1 Fasering

Het project bestaat uit meerdere fasen. Hier zijn zowel de initiatiefase als de definitiefase beschreven.

Initiatieffase:

Uitwerking initiatieffase langs twee hoofdsporen:

- Spoor 1: Herontwikkeling locatie De Helster
- Spoor 2: Volwaardig locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV



Spoor 2
Locatieonderzoek verplaatsing
tennisvelden ETV

- Projectopdracht
- Quick scan locatieonderzoek (long list)
- Financiële haalbaarheid locaties

Definitiefase

Uitwerking definitiefase langs twee hoofdsporen:

- Spoor 1: Herontwikkelen locatie De Helster
- Spoor 2: Volwaardig locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden ETV

Spoor 1
Herontwikkeling locatie De
Helster

- Opstarten overleg marktpartijen
- Locatieonderzoek (bomen, inmeting, K&L, bodem, archeologie?)
- Onderzoek toekomstige functies: woningbouw en maatschappelijk;
- Uitvraag opstellen: ontwikkelvisie, beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en stedenbouwkundige uitwerking
- Communicatie/participatieplan
- Haalbaarsonderzoek planontwikkeling (varianten)
- Onderzoek mobiliteit, parkeren en ontsluiting
- Participatietraject met omgeving en andere stakeholders
- Ontwikkelvisie, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige uitwerking op hoofdlijnen
- Taxatie o.b.v. stedenbouwkundig plan voor koopoptie
- Anterieure overeenkomst Gemeente en VOF Westeraam
- Intentieovereenkomst Gemeente en marktpartij
- Grondexploitatie herontwikkeling locatie De Helster
- Uitwerken planning/stappen ná ontwikkelvisie i.r.t. overeenkomsten, verplaatsing ETV en planologische procedure

Spoor 2
Locatieonderzoek
verplaatsing
tennisvelden ETV

- Short list (2 locaties):
- Eigendomssituatie percelen
 - Huidige planologische regeling en - belemmeringen
 - Stedenbouwkundige inpassing
 - Mobiliteit, parkeren en ontsluiting
 - Bereikbaarheid
 - Haalbaarheidsscan planontwikkeling (milieukundige belemmeringen, externe veiligheid, trillingen, geluid etc)
 - Kostenverhogende factoren zoals aanleg voorzieningen (leidingtracés, etc.)
 - Bouwopgave
 - Uitbreidbaarheid en/of flexibiliteit voor de toekomst
 - Combinatiemogelijkheid met aanverwante functies
 - Investeringskostenraming locaties
 - Financiële haalbaarheid

5.2 Toetsen en goedkeuren producten

5.2.1 Beslisdocumenten initiatieffase

Deze producten worden voorgelegd ter besluitvorming aan college en/of raad:

- Projectplan en projectopdrachten
- Kaders en programmatische uitgangspunten
- Voorbereidingskrediet herontwikkeling locatie De Helster
- Voorbereidingskrediet locatieonderzoek verplaatsing tennisvelden.
- Haalbaarheidsonderzoek (varianten met financiën) herontwikkeling locatie De Helster
- Quick scan locatieonderzoek (long list)
- Investeringskostenraming locaties ETV.

5.2.2 Beslisdocumenten definitiefase:

Deze producten worden voorgelegd ter besluitvorming aan college en raad:

- Ontwikkelvisie locatie De Helster;
- Grondexploitatie locatie De Helster;
- Anterieure overeenkomst met VOF Westeraam II met taxatie (deel)locatie De Helster en stedenbouwkundig plan;
- Volwaardig locatieonderzoek verplaatsen tennisvelden ETV;
- Investeringskostenraming locaties ETV;
- Financiële haalbaarheid locaties.

6. PLANNING

6.1 Concrete deadline

In de koopoptie Woongaard-De Helster is o.a. opgenomen dat:

- binnen twee jaar na het aangaan van de overeenkomst er een ontwikkelvisie (zijnde een stedenbouwkundige visie inclusief ruimtelijke en programmatische uitgangspunten) ter vaststelling aangeboden dient zijn aan raad. De concrete deadline hiervoor is: mei 2025.
- de planontwikkeling start op het moment dat de bouw van het nieuwe MFSC start.

6.2 Globale fasering: activiteiten en (deel/tussen)resultaten

Tijd	Herontwikkeling De Helster	Verplaatsen ETV
Q1 2024	Naar B&W: • Overkoepelend Projectplan • Memo Kaders en programmatische uitgangspunten • Projectopdracht Fase I • Voorbereidingskrediet • Communicatie/participatieplan Naar raad: Raadsinformatiememo Kaders en programmatische uitgangspunten	Naar B&W: • Overkoepelend Projectplan • Memo Kaders en programmatische uitgangspunten • Projectopdracht Fase I • Voorbereidingskrediet Naar raad: Raadsinformatiememo Kaders en programmatische uitgangspunten
Q2 2024	Uitvraag adviesbureaus opstellen varianten met financiële doorrekeningen (e.e.a. in overleg met marktpartij). Uitvoeren locatieonderzoek. Onderzoek toekomstige functies	Uitwerken Fase I locatieonderzoek (long list) Aanbieden ter besluitvorming college en raad

Tijd	Herontwikkeling De Helster	Verplaatsen ETV
	Opstellen ontwikkelvarianten. Doorrekenen ontwikkelvarianten. Opstellen rapport Haalbaarheidsonderzoek.	
Q3 2024	Naar B&W (sept): - Rapport Haalbaarheidsonderzoek (variantenstudie met financiële doorrekeningen) - Vaststellen ruimtelijke kaders en financiën voor het vervolgfase (start participatietraject)	Besluitvorming naar raad Naar B&W: Projectopdracht en voorbereidingskrediet Fase II
Q4 2024	In raad (dec): - Rapport haalbaarheidsonderzoek (variantenstudie met financiële doorrekeningen) - Vaststellen ruimtelijke kaders en financiën voor het vervolgfase (start participatietraject) Naar B&W: Projectopdracht en voorbereidingskrediet Fase II	Uitwerken Fase II Volwaardig locatiekeuzeonderzoek Opstellen Voorkeursscenario locatiekeuze incl. gedetailleerde verwervings- en overige investeringskosten.
Q1 2025	Start participatietraject Ontwikkelvisie Start opstellen anterieure overeenkomst met VOF Westeraam (AOK) VOF start opstellen stedenbouwkundig plan (SBP)	Naar B&W en raad: Voorkeursscenario incl. gedetailleerde verwervings- en overige investeringskosten.
Q2 2025	Afronden opstellen Ontwikkelvisie met participatie. SBP gereed voor taxatieberekening. Opstellen grondexploitatie (grex). Naar B&W (mei): - Ontwikkelvisie - Grex (financiële haalbaarheid visie)	
Q3 2025	Naar raad: - Vaststellen Ov - Grex (financiële haalbaarheid visie) Afronden AOK	
Q4 2025	Naar B&W: - Anterieure overeenkomst met VOF Westeraam - AOK voor wensen & bedenkingen naar raad. Starten opstellen en onderzoeken voor planologische document (BOPA)	
n.t.b.	Sloop Helster e.d.	
n.t.b.	Levering binnen 1 maand na onher. BOPA of ná sloop.	
n.t.b.	Start bouw Helster	

7. FINANCIËN

Herontwikkeling locatie De Helster

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) heeft een grondexploitatie betrekking op de nieuwbouw en de daarvoor benodigde voorzieningen. Voor het plangebied van De Helster (inclusief de huidige tennisvelden) wordt een grondexploitatie opgesteld die tegelijk met de ontwikkelvisie ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Het streven is minimaal een budgettair neutraal resultaat. Gedurende de haalbaarheidsfase wordt, parallel aan de ontwikkeling van de ontwikkelvisie en het stedenbouwkundig plan, de financiële haalbaarheid van het project onderzocht.

Onderdeel van de grondexploitatie zijn de *grondopbrengsten* die voornamelijk bestaan uit opbrengsten door gronduitgifte. Daar staan de *grondkosten* tegenover. De grondkosten bestaan onder andere uit de boekwaarde, sloop- en saneringskosten, het bouw- en woonrijp maken, eventuele planschade en plankosten. De tennisvereniging ETV heeft de grond in erfpacht en is eigenaar van het clubhuis. Onder de sloop en saneringskosten van het oude zwembad en de sporthal vallen ook de tennisvelden, de padelbanen en het clubhuis van ETV. Er wordt onderzocht waar de kosten voor de verplaatsing naar de nieuwe locatie ondergebracht moeten worden.

De plankosten bestaan uit voorbereidingskosten, proceskosten en uitvoeringskosten.

Verplaatsing tennisvereniging ETV

Voor de verplaatsing van de tennisvelden wordt een investeringsbudget ingesteld. Net als voor De Helster wordt ook voor de verplaatsing van ETV in de komende fase onderzoek gedaan naar de financiële gevolgen. Dit investeringsbudget betreft in ieder geval de eventuele verwervingskosten voor grond en kosten ten aanzien van de ontsluiting van het gebied. Daarnaast worden door de gemeente plankosten (o.a. onderzoek en proceskosten) gemaakt.

Bij de uitvoering van het locatieonderzoek voor de verplaatsing van de tennisvelden en padelbanen zal eerst een long list aan uw raad worden voorgelegd, waarin een eerste indicatie voor verwerving toegevoegd zal worden. Bij de shortlist, waarin 2 locaties worden uitgewerkt in een volwaardig locatieonderzoek, zullen gedetailleerde verwervingskosten en overige investerings- en plankosten aan uw raad worden voorgelegd.

Het investeringsbudget wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Motie en financiën

In motie M9 inzake 'Inwonersparticipatie met kaders' vraagt de raad om geïnformeerd te worden over het begrote bedrag bij de start van het participatietraject. Om de raad mee te nemen in het ontwikkelproces en om zo goed als mogelijk invulling te geven aan de motie, zijn de werkzaamheden van opgedeeld in Fase I en Fase II. Fase I is een desk studie en een onderzoek naar de financiële haalbaarheid. Het eindresultaat zal ter besluitvorming voorgelegd worden aan de raad. Pas ná instemming door de raad kan er gestart worden met Fase II. Fase II betreft de daadwerkelijke start van een participatietraject.

8. PROJECTORGANISATIE

De projectorganisatie ziet er als volgt uit:

- Bestuurlijk opdrachtgever Herontwikkeling locatie De Helster en tevens coördinerend wethouder: wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder
- Bestuurlijk opdrachtgever Verplaatsing tennisvereniging ETV: wethouder Wijnte Hol
- Ambtelijk opdrachtgever: Harold Koers (Domeinmanager Fysiek)
- Projectmanager Verplaatsing tennisvelden: Sandra Geerts
- Projectmanager Herontwikkeling locatie De Helster: Mariëlle Nocker
- Omgevingsmanager/junior projectmanager Herontwikkeling locatie De Helster: Laura Blom

- Projectteam met adviseurs:
 - Verkeer
 - Planeconomie
 - Planologie
 - Wonen
 - Landschap
 - Groen
 - Milieu
 - Beheer en onderhoud
- Stuurgroep/bestuurlijk overleg: indicatieve frequentie 1x per 2 maanden
 - Bestuurlijk opdrachtgevers
 - Ambtelijk opdrachtgever
 - Projectmanagers
 - Vastgoedregisseur
 - Secretariële ondersteuning

8.1 Kwaliteit

Om ervoor te zorgen dat projectresultaten en activiteiten overeenkomen met de eisen van de opdrachtgever(s) en/of gebruikers zal er tussentijds overleg worden gevoerd en zullen de tussenresultaten worden vastgesteld.

9. KRACHTENVELDANALYSE

Er is een communicatie- en participatieplan opgesteld waarin de krachtenveldanalyse is opgenomen. Zie bijlage.

10. PROJECTCOMMUNICATIE EN -INFORMATIE

Er is een communicatie- en participatieplan opgesteld voor de initiatieffase van het project (zie bijlage). Het plan geeft inzicht in: hoe we de omgeving informeren, wanneer het participatietraject start, de verschillende rollen (bijv. van de marktpartijen en de tennisvereniging) en de participatieniveaus.

11. RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT

Quick scan risico inventarisatie (in verschillende fasen van planontwikkeling wordt deze bekeken)
De koopoptie gaat uit van 78 woningen. Deze is gebaseerd op oorspronkelijke planinvulling op de Woongaard met o.a. twee appartementencomplexen.
Tijdige verplaatsing tennis/padelvelden i.r.t. herontwikkeling De Helster.
Draagvlak van verschillende stakeholders
Planning i.r.t. contractuele verplichting of verwachtingen vanuit de koopoptie.
Archeologie: dubbelbestemming

12. PROJECTBEHEERSING

Hieronder worden kort de beheersmaatregelen op de GROTIK.

- Geld: Door regelmatig een overzicht te maken van de gemaakte kosten en uren en het bijhouden van de grondexploitatie wordt er controle uitgeoefend op het geld. Door dit met regelmaat te doen

kan er tijdig ingegrepen worden om bij te sturen. Per kwartaal worden in Pepperflow rapportages opgesteld om de raad te informeren over tijd, geld en kwaliteit van het project.

- Risico's: Gedurende verschillen fasen van het project worden deze bekeken.
- Organisatie: Op de organisatie kan niet veel worden beheerst. Daar waar er gaten vallen in de soorten functies kan in overleg met de ambtelijk opdrachtgever uitgeweken worden naar andere oplossingen zoals b.v. inhuur.
- Tijd: Door middel van het opstellen van een planning en deze regelmatig na te lopen op acties houden we grip op de tijdsplanning van het project.
- Informatie: In de diverse overleggen en in onze communicatie naar buiten delen wij informatie.
- Kwaliteit: Bij start van het project zijn de kaders en programmatische uitgangspunten geformuleerd. Het Programma van Eisen wordt in samenspraak met de stakeholders opgesteld. Door producten voor te leggen in de diverse projectgroepen kan de kwaliteit van de producten gecheckt worden.

13. TIJDELIJK BEHEER

Bezien vanuit exploitatie oogpunt is het voor een zwembad van groot belang dat de zwembadfunctie geen dag gesloten is. Dus het nieuwe bad wordt eerst geopend en vervolgens kan pas het oude bad gesloten en gesloopt worden. Ditzelfde geldt voor de verplaatsing van de tennisvelden.

14. BIJLAGEN

Bij dit projectplan horen de volgende bijlagen:

- De memo kaders en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie De Helster en het locatieonderzoek voor de verplaatsing tennisvelden ETV;
- Het communicatie- en participatieplan herontwikkeling locatie De Helster.