

Projectopdracht voor Projectregisseurs en projectleiders
 Registratienummer 2022-017124/ D2022-08-016416

Projectnaam	Herinrichting buitenruimte MFC Valburg en Molenhoekplein Valburg	
Projectnummers		
Grondcomplex/interne order	4210035	
PRS nummer	-	
Aanmaak projectdossier	2022-017124	
Bestuurlijk opdrachtgever	Wijnte Hol	
Ambtelijk opdrachtgever	Arianne Hollander (i.o. Dirk Derks)	
Projectregisseur	Elsa Duijnstée	
Projectleider	Martijn Klomp	
Soort project	Waar komt het project vandaan?	
☐ Regiekamer	Initiatiefnemer: Gemeente	
☐ Uitvoeringsagenda		
☐ Reguliere begroting		
☐ GRP		
☐ Buitenruimte & vastgoed		
☒ Beleidsrealisatie		
Extern betrokkenen		
organisatie		
eigenaren		
ontwikkelaar		
onderzoeksbureaus		
Instellingen		
etc.		

Projectbeschrijving

In september 2021 is het MFC Valburg in gebruik genomen (opgeleverd op 2 juni 2021). Destijds heeft de buitenruimte rondom het MFC een tijdelijke inrichting gekregen, vooruitlopend op een definitieve invulling in combinatie met het naastgelegen Molenhoekplein.

Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden:

- Deel 1: directe omgeving (buitenruimte) van het MFC Valburg
- Deel 2: het Molenhoekplein zelf
- Deel 3: de Molenstraat opnieuw inrichten

Locatie in Valburg, kadastraal bekend als Valburg, I 1392 (deels)/ 1577 (deels) / 1723 (deels) / 2099 (deels).

Betreft hier een gemeentelijk project; gemeente is initiatiefnemer en zal het plan moeten bekostigen.

Wat is er tot dus er gebeurd?

Ik verwijs hierbij naar het schetsontwerp in de bijlage. Dit plan is tot stand gekomen door een aantal participatieavonden in Valburg in de afgelopen 2-3 jaar. Belangrijk te weten is dat dit plan echt is ontstaan uit de wensen van de inwoners en gebruikers. De participanten wisten destijds ook duidelijk dat er nog geen middelen beschikbaar waren. Ondertussen zijn de inwoners en gebruikers onrustig geworden; zij zien het plan graag uitgevoerd.

Het is partijen vooral een doorn in het oog dat het eerste gedeelte (directe buitenruimte rondom het MFC) nog niet definitief is ingericht. Zoals ook uit het raadsvoorstel (20rv000121, vastgesteld d.d. 23 februari 2021) blijkt, zou het inrichtingsplan (voor deel 1, 2 en 3 samen) als één plan worden ontwikkeld, maar wel gefaseerd worden uitgevoerd. Daarbij was het de planning om de buitenruimte MFC al in Q1 2022 te realiseren. Dit was echter al een compromisoplossing; de definitieve aanleg van de buitenruimte zou oorspronkelijk gelijktijdig met de oplevering van het MFC gereed zijn.

Beschikbare middelen en aanvullend benodigd krediet

Op basis van hetzelfde raadsvoorstel (20rv000121) heeft de gemeenteraad op 23 februari 2021 besloten om € 350.000,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de buitenruimte rondom het MFC (fase 1). Ook is in dit raadsvoorstel een doorkijkje gegeven voor de kosten voor fase 2 (Molenhoekplein), te weten € 800.000,-. Dat bedrag is nog niet beschikbaar gesteld.

Kostenraming op basis van laatste versie van het schetsontwerp (februari 2022)

In mei 2022 is de oorspronkelijke raming voor deelgebied 1, 2 en 3 aangescherpt. Meerkosten bestaan o.a. uit indexaties, eerder niet meegenomen stelposten zoals speelvoorzieningen en laadpalen (deels vergoed door Vattenfall) alsook herziening van VAT-kosten.

	Eerder geraamde kosten	Huidige prijspeil
Fase 1: directe buitenruimte MFA	€ 350k	€ 436k
Fase 2: Molenhoekplein	€ 800k	€ 1.082k
Fase 3: Molenstraat	pm	€ 106,5k
Totaal		€ 1.624,5k
Nog beschikbaar budget (1)		€ 330k
Aanvullend benodigd budget		€ 1.294.5k

Vervolg

Het totale plan is nu ongeveer een half miljoen euro duurder dan oorspronkelijk bedacht. Hierdoor is de vraag op tafel gekomen of het plan zoals het er nu ligt wel financieel realistisch is. Het is echter aan de gemeenteraad om middelen beschikbaar te stellen. We gaan daarom het huidige schetsontwerp uitwerken in drie verschillende voorlopige ontwerpen (elk in een ander prijspeil); van een basisontwerp waar alleen de hoognodige eisen in verwerkt zijn tot twee meer uitgebreide plannen waarin ook rekening kan worden gehouden met andere wensen. Hierop kan de gemeenteraad gericht een keuze voor een ontwerp maken en hiervoor middelen beschikbaar stellen.

Opdracht

Opdracht is gerealiseerd als de onderstaande drie deelgebieden zijn heringericht:

- Deel 1: directe omgeving (buitenruimte) van het MFC Valburg
- Deel 2: het Molenhoekplein zelf
- Deel 3: de Molenstraat opnieuw inrichten

Gemeentelijke kaders/ randvoorwaarden voor verdere uitwerking

In de drie uitwerkingen dient rekening worden te houden met onderstaande kaders:

- Alle drie de deelgebieden in één keer realiseren; niet gefaseerd;
- Twee tot drie alternatieve scenario's inclusief kostenraming uitwerken;
- Plan moet qua onderhoud haalbaar zijn;
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de Parkeernota Overbetuwe 2016;
- Inrichting Molenstraat moet voldoen aan ontwerpisen CROW;

¹ Van het oorspronkelijke budget van € 350k (4210035 MFC Valburg Herziening Buitenruimte) is nu nog ongeveer € 330k over.

- Vanuit het speelruimteplan 'Samenspel(en) in Overbetuwe', vastgesteld in februari 2022, is een plek voor bewegen, ontmoeten en/of sport voor 6-18 jarigen nodig ('steunplek sport'), passend bij de buurt- en bevolkingsopbouw van Valburg.

In de tussentijd: tijdelijke oplossing containers MFC Valburg

Nu de definitieve inrichting van de buitenruimte MFC Valburg nog even op zich laat wachten, willen we in gesprek met het bestuur van MFC Valburg zoeken naar een praktische oplossing voor de in het zicht staande vuilcontainers, zoals een tijdelijke schutting, heg of verrijdbare bakken met hoge beplanting.

Participatieproces

Aanpak en proces

Het eerdere schetsontwerp is tot stand gekomen door een aantal participatieavonden in Valburg in de afgelopen 2-3 jaar. We kiezen in deze fase van het project voor om vooral aan te sluiten bij het eerder doorlopen participatieproces. Betrokken bij dit plan was een afvaardiging van omwonenden, werkgroep MFC Valburg, Zwarte Schoap, Kinderdorp, Zomerfeesten, Wapen van Valburg, Valburg Centraal en Valburg Groen.

We willen de oorspronkelijke functionaliteit van het plan overeind laten en vanuit daar de drie alternatieven uitwerken. Het oorspronkelijke plan is op basis van co-creatie tot stand gekomen; voor de nadere uitwerking naar de drie alternatieven willen we de eerder betrokken partijen vooral bevragen als adviseur.

Stap 1) Bestuurlijke sessie met afvaardiging betrokken partijen (half september 2022)

Daarom organiseren wij half september 2022 een bijeenkomst met de eerder betrokken partijen, aangevuld met een afvaardiging van de bewoners van de nieuwe wijk Molenzicht. De uitnodiging hiervoor zal in samenwerking met Valburg Centraal gebeuren. De portefeuillehouder zal hierbij aanwezig zijn. Doel van dit overleg:

- Inzicht in hoeverre eerder opgehaalde wensen (schetsontwerp) nog steeds actueel zijn;
- Inzicht in nieuwe wensen (met hierin aandacht voor prioritering: wat wordt minimaal nodig geacht en wat is een plus/ maakt het plan kwalitatief beter);

Niveau van participatie: raadplegen en adviseren

Stap 2) Sessie met 12+ doelgroep (half/ eind september 2022)

Uit de hierboven genoemde gemeentelijke kaders en randvoorwaarden blijkt de behoefte voor een plek voor bewegen, ontmoeten en/of sport voor 6-18-jarigen. We gaan daarom in overleg met enkele jongeren over hun ideeën, behoeften en wensen voor een dergelijke voorziening. Hierbij vragen we aan Valburg Centraal om ons in contact te brengen met deze doelgroep.

Niveau van participatie: raadplegen en adviseren

Stap 3) Uitwerken schetsplan in drie voorlopige ontwerpen (september/ november 2022)

Op basis van deze bestuurlijke sessie gaan we alle eisen en wensen ambtelijk verwerken in drie voorlopige ontwerpen (in drie verschillende prijsklassen, van basisontwerp tot kwalitatief uitgebreid plan). Voor elk ontwerp wordt een raming opgesteld.

Niveau van participatie: niet van toepassing in deze fase

Stap 4) Organiseren bredere sessie voor alle geïnteresseerden (november/ december 2022)

Deze informele inloopavond wordt georganiseerd voor eenieder die geïnteresseerd is. Doel van deze sessie is:

- Omwonenden en andere geïnteresseerden informeren over de diverse ontwerpen;
- Laatste check op de ontwerpen: hoe reageert de omgeving erop? Is er nog enige aanscherping nodig voordat de ontwerpen aan de gemeenteraad kunnen worden voorgelegd?

Niveau van participatie: informeren en raadplegen

Stap 5) Besluitvorming gemeenteraad: keuze ontwerp en beschikbaar stellen middelen (maart/ april 2023)

Na een laatste aanscherping op de voorlopige ontwerpen zal een raadsvoorstel worden opgesteld. Hierbij zal het college de drie voorlopige ontwerpen voorleggen aan de gemeenteraad (inclusief

prijstraming van elk ontwerp). Het is dan aan de gemeenteraad om een keuze in een van de drie ontwerpen te maken en hiervoor middelen beschikbaar te stellen.

Niveau van participatie: informeren over genomen besluit. Belanghebbenden kunnen daarnaast altijd inspreken bij de gemeenteraad indien gewenst.

Stap 6) Realisatie (Q4 2023/ Q1 2024 gereed)

Nadat betrokken partijen zijn geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad, zal het definitieve ontwerp worden uitgewerkt in een bestek. Hierop kan door het ingenieursbureau een aanbesteding plaatsvinden, en kan een civieltechnisch bedrijf gecontracteerd worden om de herinrichting van het Molenhoekplein uit te voeren.

Niveau van participatie: niet van toepassing in deze fase

Waarover kan geparticipeerd worden

Alle partijen zijn gebaat bij een spoedig proces. Om de snelheid in het plan te houden (en omdat er al een uitgebreid participatieproces heeft plaatsgevonden), kiezen we er als gemeente voor om de drie voorlopige ontwerpen zelf uit te werken (zie de niveaus van participatie per stap). We kiezen er daarom ook bewust voor om niet op een te groot detailniveau een aanvullend participatieproces op te tuigen. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat de gemeente keuzes maakt in het soort bomen, het soort speeltoestellen, de vorm van het bankje, etc. Natuurlijk houden we hierbij wel rekening met hetgeen we tot dus ver hebben opgehaald uit participatie en zullen we in de sessie van half september 2022 specifiek aandacht vragen voor wensen op dit vlak.

Duidelijk moet zijn dat de hierboven genoemde (gemeentelijke) kaders en randvoorwaarden niet ter discussie staan.

Wanneer is er sprake van een goed doorlopen participatieproces

Het participatieproces is goed doorlopen, wanneer:

- We als gemeente voldoende input hebben kunnen ophalen om drie voorlopige ontwerpen op te stellen;
- We in deze ontwerpen rekening hebben kunnen houden met de wensen en belangen van inwoners en betrokken partijen (en zij zich in ieder geval kunnen herkennen in de plannen);
- De gemeenteraad een goed onderbouwde keuze kan maken voor het definitieve ontwerp (en hiervoor middelen beschikbaar kan stellen), wetende dat voor elk van de drie ontwerpen een gedegen participatieproces is doorlopen.

Randvoorwaarden

Tijd	Gesprekken met omwonenden en belangenpartijen over de inrichting lopen al sinds drie jaar. Daarnaast is MFC Valburg al sinds september 2021 in gebruik. Daarnaast is er sprake van stijgende grondstofkosten, waarbij de inschatting is dat deze kosten verder gaan stijgen. Daarom is het zinvol om snelheid in proces houden en ook alle drie de deelgebieden gelijktijdig te ontwikkelen en uit te voeren.
Kwaliteit	De openbare ruimte wordt ingericht conform het gemeentelijk 'handboek locatie-eisen' alsook het Integraal kwaliteitsplan openbare ruimte. In de komende tijd wordt het plan – samen met betrokken partijen en omwonenden - verder uitgewerkt. Dit zal leiden tot verdere randvoorwaarden en aandachtspunten, welke in de verdere planvorming zal worden meegenomen. Daarmee kan de gewenste kwaliteit van het plan worden gewaarborgd.
Informatie en communicatieplan	Zie het onderwerp participatie eerder in deze projectopdracht.
Budget	Het beschikbare budget van € 330.000,- is in geen enkel scenario voldoende om de buitenruimte rondom het MFC Valburg, het Molenhoekplein en een deel van de Molenstraat te herinrichten. Er zal aanvullend budget moeten worden aangevraagd bij de gemeenteraad. Dit zal gebeuren op basis van 3 voorlopige ontwerpen, inclusief kostenraming.

	Aanvullend wordt onderzocht welke dekkingsmogelijkheden er vanuit de bijdrage bovenwijkse voorzieningen Molenzicht danwel het fonds bovenwijkse voorzieningen mogelijk zijn.			
Risico's	Risico	Kans	Impact	Maatregel
	Inhoudelijk	middel	middel	Alle ingebrachte wensen uit het schetsontwerp – ontstaan uit uitgebreid participatieproces – zorgvuldig meenemen en afwegen in het verdere proces en hier open en transparant met betrokken partijen over in gesprek.
	Financieel	groot	groot	Drie voorlopige ontwerpen uitwerken, met elk een ander financieel plaatje. Gemeenteraad kan dan afgewogen besluit nemen binnen de financiële mogelijkheden.
	Politiek	klein	groot	Zie ook financieel risico
	Juridisch	klein	klein	-
	Organisatorisch	klein	klein	-

Beschikbare documenten en bijlagen

Alle documenten (inclusief mails) worden opgeslagen op:

<T:\Team Strategie en Projecten\Projecten\Valburg\Buitenruimte MFC Molenhoekplein>

Specifiek verwijzen we hier naar:

- Eerder [schetsontwerp](#) (tot stand gekomen uit participatie) d.d. 4 februari 2022
- Raadsvoorstel (20rv000121) omtrent beschikbaar stellen budget voor buitenruimte MFC Valburg, vastgesteld d.d. 23 februari 2021.

Daarnaast is er in InProces een zaak aangemaakt, waarin de belangrijkste documenten 'archiefwaardig' worden opgeslagen: Herinrichting Molenhoekplein Valburg (zaaknr: 2022-017124).

Voor akkoord

Bestuurlijk opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever

Projectregisseur

Wijnte Hol

Arianne Hollander

Elsa Duijnstée

5 september 2022