

PROJECT “Nieuwbouw multifunctioneel Sportcentrum te Elst”

PROJECTPLAN

Registratienummer 20bij08380



Goedgekeurd door	Naam	Datum	Handtekening
Projectleider/-manager	Sandra Geerts	6 juli 2020	
Ambtelijk opdrachtgever (gedelegeerd)	Arianne Hollander	6 juli 2020	
Bestuurlijke opdrachtgever	Wijnte Hol	6 juli 2020	

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. PROJECTDEFINITIE	3
3. TEGENSTRIJDIGHEDEN IN KADERS	8
4. SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN EN ONTWIKKELINGEN	8
5. PROJECTAANPAK EN -FASERING	8
6. PLANNING.....	14
7. FINANCIËN.....	14
8. PROJECTORGANISATIE	14
9. KRACHTENVELDANALYSE	16
10. PROJECTCOMMUNICATIE EN -INFORMATIE.....	17
11. RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT	17
12. PROJECTBEHEERSING	18
13. TIJDELIJK BEHEER.....	18

1. INLEIDING

De resultaten van de drie onderzoekslijnen, zijnde het behoefte- en haalbaarheidsonderzoek naar zwemwater in Overbetuwe, het capaciteitsonderzoek binnensport Elst en de quick scan Zetten hebben geleid tot een uitspraak van de raad op 1 oktober 2019 verwoord in raadsvoorstel (19rv000075) en raadsbesluit (19rb000086). Hierin worden een viertal uitwerkingsrichtingen beschreven, zijnde het starten definitie- en ontwerpfase voor nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van de Helster, het ontwikkelen van scenario's voor een zwemfaciliteit in Zetten op basis waarvan de vraag beantwoord kan worden of een zwemfaciliteit in Zetten behouden kan blijven, het starten met planvorming voor de Kruisakkers in 2020 ten aanzien van binnensportgebied en het uitwerken van alternatieven voor zaal hockey. Alle vier de uitwerkingsrichtingen betreft een separaat project met een eigen projectplan of projectopdracht.

Dit projectplan betreft het uitwerken van scenario 2 'Lokaal met ambitie' voor de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van de Helster in een volledig Programma van Eisen, de voorlopige voorkeur voor de locatie Elst Centraal als meest kansrijke ontwikkellocatie, het uitwerken van 'Quick scan Locatieonderzoek' in een volwaardig locatieonderzoek en het uitwerken van en een aanbestedingsconstructie ten behoeve van beoogde realisatie in 2022 op basis van het financiële kader zoals opgenomen in de kadernota 2020.

Met het raadsbesluit 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum ter vervanging van de Helster' van 1 oktober 2019 is de initiatief- en haalbaarheidsfase afgesloten.

Het voorliggende projectplan (PP) is opgesteld door de projectmanager Sandra Geerts. Het project bevindt zich nu in de definitiefase.

2. PROJECTDEFINITIE

2.1 Aanleiding

De Helster is een goed onderhouden maar gedateerd sportcomplex. Het is in 2012 gerenoveerd en kan daarmee tot 2022 mee. Naast het zwembad (1974) bestaat de Helster uit een sporthal met twee zaaldelen (1971), een dojo en een multifunctionele balletzaal (1989). Zwembad en sporthal voldoen niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische en duurzaamheidsaspecten. Tevens voldoen zowel zwembad als sporthal ook niet meer aan de huidige eisen van de zwem- en sportbonden zoals KNZB en NOC*NSF en dienen zwem- en binnensportverenigingen dispensatie aan te vragen voor wedstrijden en toernooien. Bouwkundig nadert De Helster een leeftijd waarbij de maximale levensduur van de sportaccommodaties in zicht komt en vervangende nieuwbouw aan de orde is.

Hiertoe heeft het college in het coalitieprogramma 2018 – 2022 en de uitvoeringsagenda 2018 – 2022 de ambitie opgenomen in deze bestuursperiode te willen starten met 'nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster'.

Initiatieffase

2.2 Doel

Doel van dit project is het realiseren van een multifunctioneel sportcomplex binnen Elst op ofwel de locatie de Helster ofwel de locatie de Woongaard binnen Elst-Centraal en beschrijven van de processtappen zodanig dat de definitie- en ontwerpfase kunnen worden gestart. Het beoogd effect van dit project is om te komen tot een adequate zwem- en

sportaccommodatie ter vervanging van de Helster, zodanig dat de ambities van het coalitieprogramma 2018 – 2022 en de uitvoeringsagenda 2018 – 2022 worden gerealiseerd.

2.3 Projectresultaat

Het project doorloopt diverse fases. Per fase zijn er andere projectresultaten. De fasering van de definitie- en ontwerpfase wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Resultaat in Initiatiefase:

- Behoeft- en haalbaarheidsonderzoek
- Investerings- en exploitatiekosten multifunctioneel sportcentrum
- Capaciteitsonderzoek binnensport Elst
- Quick scan locatieonderzoek

Resultaat in definitiefase:

- Projectplan en voorbereidingskrediet
- 2 hoofdsporen uitwerking definitiefase:
 - Programma van Eisen uitgewerkt voor scenario 2 'Lokaal met ambitie'
 - Volwaardig Locatieonderzoek voor locatie Woongaard en de Helster
- Grondexploitatie en investerings- en exploitatiekosten multifunctioneel sportcentrum
- Aanbestedingsconstructie

Resultaat in ontwerpfase:

- Massastudie, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp Gebouw ofwel aanbesteding Bouwteam Gebouw
- Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp Openbaar Gebied
- Onderzoeken en Voorontwerp Bestemmingplan, Ontwerpbestemmingsplan en onherroepelijk bestemmingsplan

Resultaat in voorbereidingsfase:

- vergunningen
- bestekken,
- aanbesteding voor openbaar gebied (ook voor gebouw indien geen Bouwteam - zie ook ontwerpfase)

Resultaat in realisatiefase:

- aanleg en oplevering gebouw en openbaar gebied multifunctioneel sportcentrum

2.4 Afbakening

Afbakening van het projectplan wordt toegelicht langs de 2 sporen van de definitiefase. In de ontwerpfase zal een locatiekeuze gemaakt zijn.

2.4.1 Afbakening Programma van Eisen

In het Programma van Eisen zal scenario 2 'Lokaal met ambitie' worden uitgewerkt in de volgende functionaliteiten (voor een verdere gedetailleerde beschrijving van de functionaliteiten zie 2.5 Kaders):

- Een wedstrijdbad van 25x15,4 meter en een diepte van 2,0 meter;
- Een doelgroepen- en instructiebad van 15x10 meter met een beweegbare bodem (PPE-bodem) over het hele bad.
- Peuterbad van circa 40 m² met peuterglijbaan en sproei-elementen;
- Een waterglijbaan en whirlpool
- Sporthal van 48x30x7 meter met tribune voor 450 personen
- Dojo van 20x14x5 meter
- Multifunctionele zaal van 22,5x12x5 meter ten behoeve van dans, tafeltennis en andere activiteiten

- Horeca

Het totale oppervlak van scenario 2 betreft: 6.810 m²

Culturele multifunctionele/theaterzaal

Buiten de afbakening van het programma van eisen valt de uitwerking van een culturele multifunctionele /theaterzaal ten behoeve van 500 personen. Deze zal dus NIET worden uitgewerkt in de definitiefase van dit project.

Onderwijscluster

Buiten de afbakening van het programma van eisen valt de uitwerking van een programma van eisen voor het onderwijscluster bij locatie de Woongaard. Binnen het project zal in het locatieonderzoek voor de Woongaard de massastudie voor het onderwijscluster ten behoeve van het Lyceum en Westeraam wel worden opgesteld, om de inpassing op de locatie Woongaard tezamen met het sportcomplex te beoordelen. Indien deze massastudie van het onderwijscluster verder wordt uitgewerkt in een Programma van Eisen dient dat binnen een separaat project opgepakt te worden. Deze zal dus NIET worden uitgewerkt in de definitiefase van dit project.

2.4.2 Afbakening Locatieonderzoek

Bijgevoegd is een tweetal kaarten die de plangrens aangeven voor het uitwerken van de Quick scan Locatieonderzoek in een volwaardig locatieonderzoek. Het betreft de voorkeurslocatie De Woongaard in gebied Elst Centraal. Daarnaast zal de huidige locatie de Helster worden uitgewerkt in een volwaardig locatieonderzoek.

Afbakening plangrens voorkeurslocatie De Woongaard

Binnen de plangrenzen ten behoeve van het locatieonderzoek van de Woongaard valt:

- Stedenbouwkundige inpassing van Multifunctioneel Sportcentrum;
- Stedenbouwkundige inpassing van Onderwijscluster inclusief een verkenning van benodigd ruimtegebruik;
- Stedenbouwkundige inpassing van woningen.



Afbakening plangrens huidige locatie De Helster

Binnen de plangrenzen ten behoeve van het locatieonderzoek van De Helster valt:

- Stedenbouwkundige inpassing van Multifunctioneel Sportcentrum;



Verplaatsen tennisbanen

Buiten de plangrenzen ten behoeve van het locatieonderzoek van De Helster valt het verplaatsen van de tennisbanen. Deze zal dus NIET worden uitgewerkt in de definitiefase van dit project.

2.5 Kaders

Ten behoeve van het uitwerken van het projectplan 'Nieuwbouw multifunctioneel Sportcentrum te Elst' zijn de volgende kaders van toepassing:

Algemene beleidskaders:

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (2017).
- Sportakkoord januari 2020
- Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe (2016)
- Visie Elst zuidoost (2012)

Projectgebonden kaders:

- Herijking ontwikkelingsstrategie Elst Centraal (B&W besluit 6 januari 2016)
- Coalitieprogramma 2018-2022
- Uitvoeringsagenda 2018-2022
- Uitgangspunt is configuratie scenario 2 'Lokaal met ambitie' van het behoefte- en haalbaarheidsonderzoek nieuw multifunctioneel sportcentrum Elst (19bij09638).
- Memo Quick scan Locatieonderzoek 31 juli 2019 (19bij09669)
- Kadernota 2020

Configuratie scenario 2 'Lokaal met ambitie'

Rekening houdend met het verzorgingsgebied van het nieuwe sportcentrum, de verwachte ontwikkeling en ambities in het gebruik en de trends en ontwikkelingen wordt scenario 2:

'Lokaal met ambitie' als de uitgangspunt voor het nieuwe sportcentrum gehanteerd:

- Een wedstrijdbad van 25x15,4 meter en een diepte van 2,0 meter;
- twee volwaardige 25 m banen extra (capaciteitstoename van 33 %);
- Volwaardige zwemvoorziening dat voldoet aan de eisen van de KNZB voor wedstrijdzwemmen en waterpolo;
- Een wedstrijdbaddiepte van 2m; hetgeen inhoudt dat wordt voorgesteld om (gezien de kosten (400K), het ontbreken van een noodzaak en de gebruiksuren niet mee te gaan met de additionele wens van de duikverenigingen voor een zwembaddiepte van 3,6m.

- Een doelgroepen- en instructiebad van 15x10 meter met een beweegbare bodem (PPE-bodem) over het hele bad, betekent een dubbel zo groot instructiebad met beweegbare bodem (capaciteitstoename van 50% en een flinke kwaliteitstoename);
- Peuterbad van circa 40 m² met peuterglijbaan en sproei-elementen;
- Een waterglijbaan en whirlpool;
- Door het toevoegen van recreatieve elementen krijgt het zwembad meer ambiance en behoudt het zwembad haar recreatieve functie. Dit biedt kansen om het zwembad hier nog beter op te profileren;
- De bezetting van de bassins op basis van de verwachte bezoekersaantallen is in scenario 2 goed, waarbij nog ruimte is voor toekomstige groei.

Om de recreatieve aantrekkelijkheid van het zwembad te vergroten wordt in dit scenario voorzien in een aantal recreatieve elementen:

Door toepassing van een PPE-bodem in het instructiebad is het mogelijk om recreatieve speelelementen als een bruisplaat toe te voegen. Een nieuwe ontwikkeling is het toevoegen van een projector boven het doelgroepenbad waarmee projecties op het zwemoppervlak kunnen worden gemaakt ten behoeve van interactieve spelletjes. Er wordt voorzien in een peuterbad met een peuterglijbaan en een aantal sproei- en speelelementen.

De realisatie van een full-size sporthal in scenario 2 (met een maatvoering van 48 x 28 x 7 meter) bij het nieuwe sportcentrum heeft de volgende effecten:

- Er wordt ten opzichte van de huidige situatie een extra zaaldeel gerealiseerd. Dit levert voor het Voortgezet Onderwijs een extra capaciteit op van 40 uur voor het bewegingsonderwijs hetgeen het huidige knelpunt oplost (capaciteitstoename van 33 %);
- Er wordt een extra basketbalveld uitgelijnd ten opzichte van de huidige situatie;
- Er is geen dispensatie meer nodig voor volleybal en badminton (het aantal velden blijft gelijk);
- De zaal is geschikt voor turnuitvoeringen en -wedstrijden (in de huidige situatie is dit niet het geval);
- Door inzet van 100m² optimalisatieruimte (toe te voegen in lengte en/of breedte) wordt ruimte geboden om in een later stadium bij het opstellen van het programma van eisen samen met de verenigingen een optimaal belijningsplan op te stellen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan opmerkingen van de verenigingen tijdens het participatietraject.

Tevens worden in scenario 2 meegenomen:

- een dojo (14x20x5)
- een multifunctionele ruimte (12,5x22x5) voor oa dans
- een tribune voor 450 personen in de sporthal
- personeelsruimten en bergingen
- vergaderruimte
- horecagelegenheid

2.5.1 Kwaliteit

Vanuit de kaders is het gewenst om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling te realiseren passend binnen de configuratie scenario 2 'Lokaal met ambitie'. Dit geldt niet alleen voor het gebouw, maar ook voor het omliggende buitenruimte.

Tevens dient het projectproces om te komen tot de nieuwbouw van de zwem- en sportaccommodatie ter vervanging van de Helster, te voldoen aan de wet- en regelgeving, het vastgestelde beleid en de ambities van het coalitieprogramma en de uitvoeringsagenda 2018 – 2022.

2.5.2 Draagvlak

Voor de ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele sportaccommodatie ter vervanging van de Helster moet in ieder geval draagvlak zijn bij de gemeenteraad als volksvertegenwoordiging. Tevens is het draagvlak bij de gebruikers, zoals de verenigingen zwembad en sporthal, de recreatiezwemmers, het bewegingsonderwijs, overige gebruikers sporthal en de medewerkers van het nieuwe multifunctionele sportaccommodatie, van groot belang. Gebruikers worden dan ook zeer intensief bij dit traject betrokken.

3. TEGENSTRIJDIGHEDEN IN KADERS

Er zijn geen tegenstrijdige kaders weer te geven.

4. SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN EN ONTWIKKELINGEN

4.1 Samenhang Programma van Eisen

Betreffende het ontwikkelen van het Programma van Eisen van een nieuwe multifunctionele sportaccommodatie ter vervanging van de Helster, bestaat een grote samenhang met het project 'Ontwikkeling van een ziekenhuisvoorziening Rijnstate' op locatie Spoorlaan in Elst-centraal naast het station. Hier liggen kansen voor het versterken van de functies zorg, gezondheid, sport en onderwijs. De kans voor het onderwijs om aan te haken bij zorg en technologische ontwikkelingen is groot. Tevens kan zorg en gezondheid aanhaken bij de ontwikkeling van sport in de nabije omgeving.

4.2 Samenhang Locatiestudie De Woongaard

Er bestaat een grote samenhang met het project 'Ontwikkeling van een ziekenhuisvoorziening Rijnstate' op locatie Spoorlaan in Elst-centraal naast het station. De ontwikkeling van Rijnstate draagt bij aan een hoogwaardige entree van Elst zuidoost. De voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele sportaccommodatie, zijnde De Woongaard, ligt in het gebied Elst-centraal naast de locatie voor Rijnstate. In de ontwerpfasen voor dit bestemmingsplan dient met de ontwikkelingen van Rijnstate rekening gehouden te worden. Beide ontwikkelingen versterken elkaar en kunnen zorgdragen voor de realisatie van de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost.

4.3 Samenhang Locatiestudie De Helster

Rondom de huidige locatie van het zwembad en Sporthal is een woningbouwontwikkeling gepland, zijnde de hoek Schubertstraat/Brahmstraat van enkele woningen. Dit heeft als effect dat de woningbouw dichterbij de locatie komt te staan, waarbij de samenhang tussen de woningbouw en het nieuwe multifunctionele sportaccommodatie betreffende (parkeer)overlast goed in kaart gebracht moet worden.

5. PROJECTAANPAK EN -FASERING

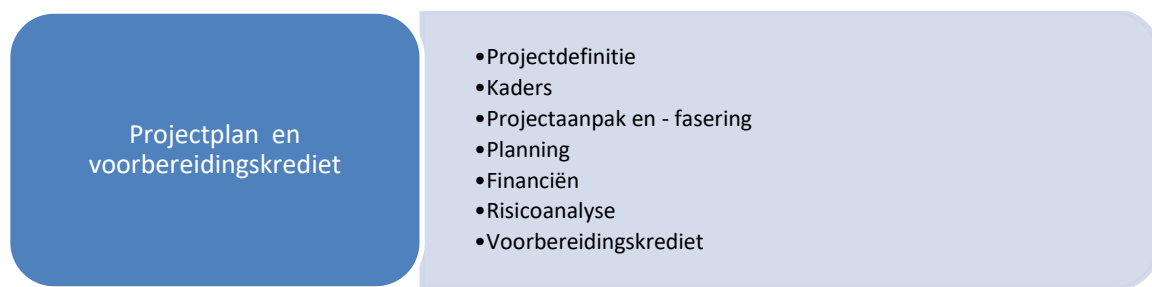
5.1 Fasering

Het project bestaat uit meerdere fasen.

Initiatieffase:

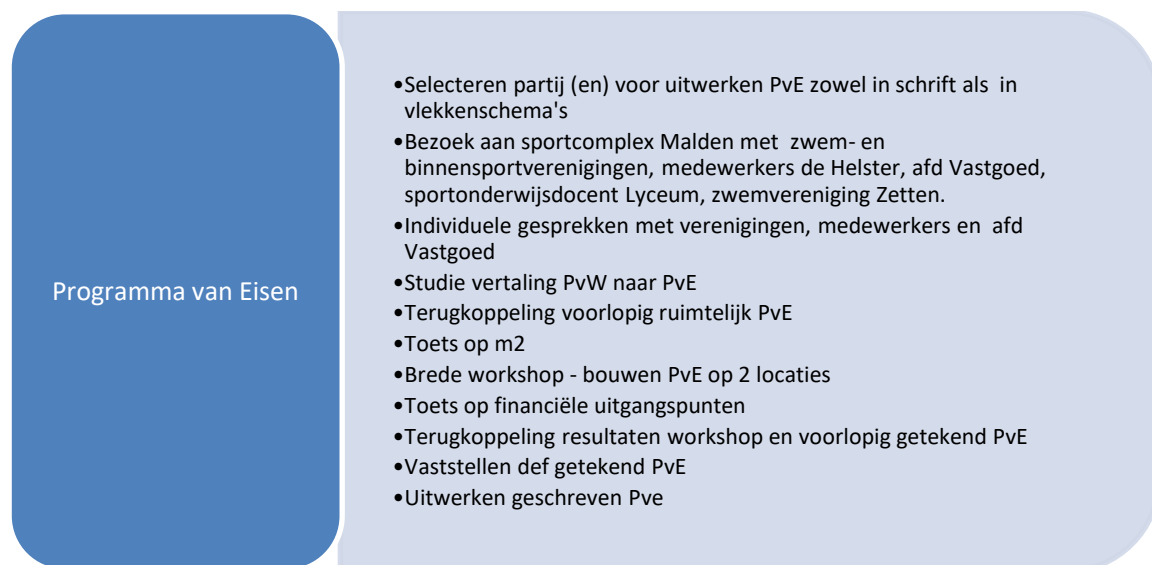


Definitiefase:



Uitwerking definitiefase langs twee hoofdsporen:

- Spoor 1: Programma van Eisen uitgewerkt voor scenario 2 'Lokaal met ambitie'

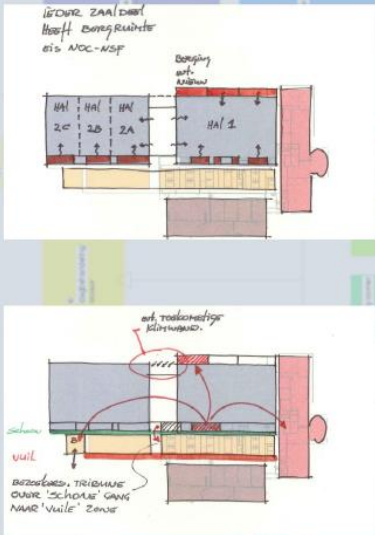


Voorbeelden uitwerking



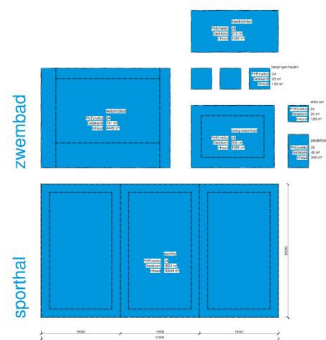
Workshop

- inzoomen op de eigen ruimten
- inzicht in volume van eigen wensen en vraag
- bewustwording van aandeel in geheel
- inzicht in en respect voor elkaars wensen en behoefte
- op zoek naar overeenkomsten en samenwerking



PvE voorlopig

PvE definitief getekend



2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

2.1 Uitgangspunten

PvE definitief geschreven

De gemeente heeft een plan van aanpak voor de realisatie van de PvE definitief geschreven. Het plan van aanpak is een document dat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de realisatie van de PvE definitief geschreven. Het plan van aanpak is een document dat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de realisatie van de PvE definitief geschreven.

De gemeente heeft een plan van aanpak voor de realisatie van de PvE definitief geschreven. Het plan van aanpak is een document dat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de realisatie van de PvE definitief geschreven. Het plan van aanpak is een document dat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de realisatie van de PvE definitief geschreven.

Uitgangspunt	Uitgangspunt	Uitgangspunt	Uitgangspunt	Uitgangspunt	Uitgangspunt	Uitgangspunt	Uitgangspunt	Uitgangspunt	Uitgangspunt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

○ Spoor 2: Volwaardige Locatieonderzoeken voor locatie Woongaard en de Helster

Volwaardig
locatieonderzoek voor:
De Woongaard
De huidige Helster

- Eigendomssituatie percelen
- Stedenbouwkundige inpassing
- Huidige planologische regeling en -belemmeringen
- 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

Naast de twee hoofdsporen van het uitwerken van het Programma van Eisen en de Locatiestudies, dienen twee parallelsporen uitgewerkt te worden:

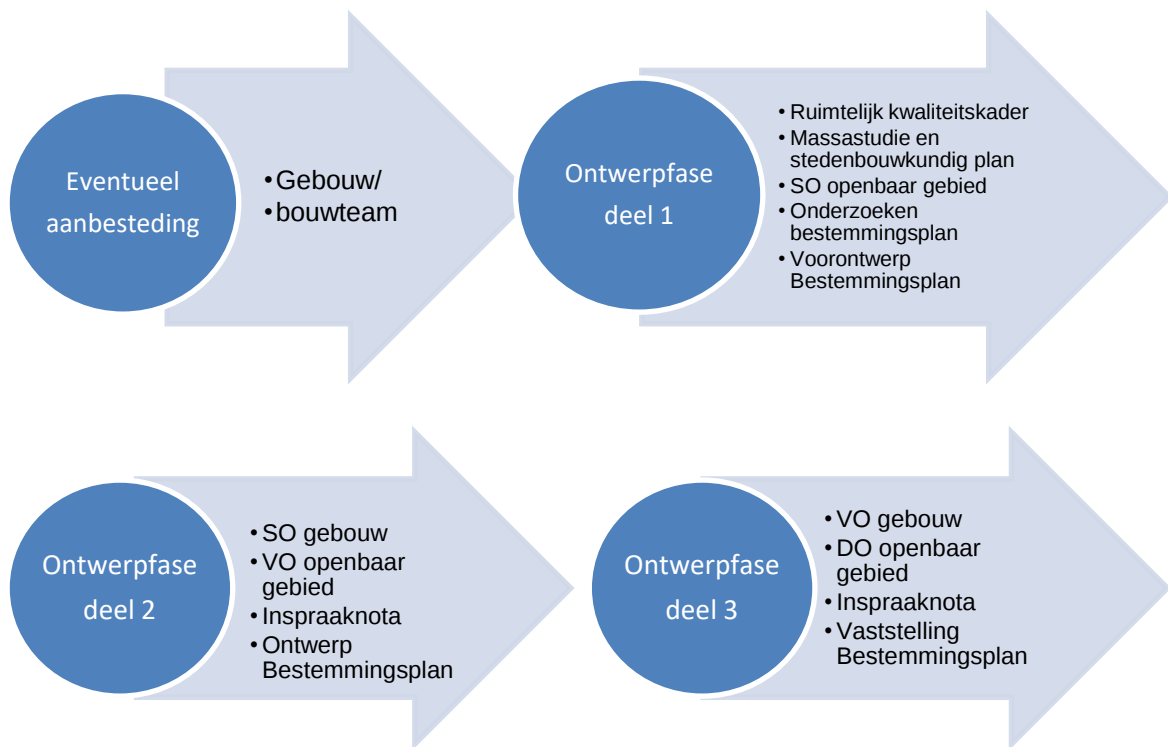
Grondexploitatie en
investerings- en
exploitatiebijdrage voor:
De Woongaard
De huidige Helster

- Investeringskostenraming op basis van Programma van Eisen scenario 2 'Lokaal met ambitie';
- Exploitatiebegroting scenario 2 'Lokaal met ambitie' op basis van Programma van Eisen
- Grondverwerving
- Slopen
- Bodemsanering
- Bouw - en woonrijp maken
- Plankosten
- Tijdelijke faciliteiten

Aanbestedings
constructie

- Overzicht succesvolle aanbestedingsconstructies van de afgelopen 5 jaar
- Beschrijving voor- en nadelen constructies
- Beschrijving constructie 'Best-Value'
- Beschrijving ervaring gemeente Overbetuwe met Best-Value
- Vaststellen van de voorkeurs-aanbestedingsconstructie met afdeling Vastgoed, Inkoop, Financiën en Synarchis.
- Aanzet tot uitwerking aanbestedingsleidraad:
- aanzet tot selectiecriteria.

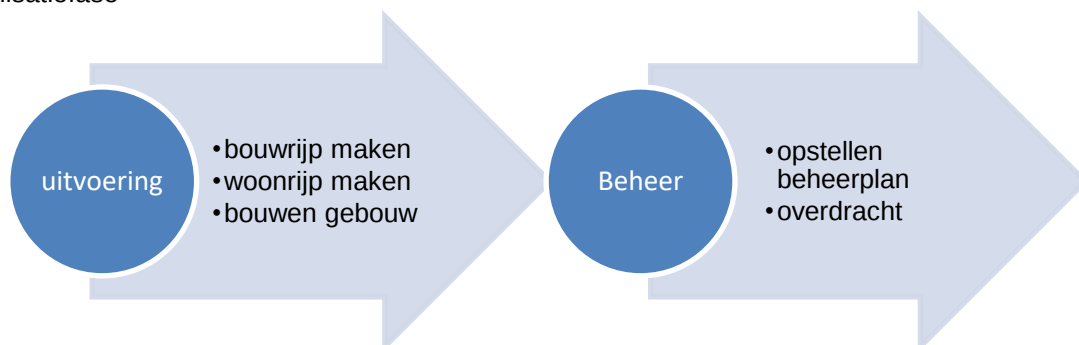
Ontwerpfase:



Vorbereidingsfase



Realisatiefase



5.2 Toetsen en goedkeuren producten

5.2.1 Beslisdocumenten definitiefase

Deze producten worden voorgelegd aan het college:

- Projectplan en voorbereidingskrediet

Resultaat van de definitiefase aan college en raad:

- Programma van Eisen uitgewerkt voor scenario 2 'Lokaal met ambitie'
- Volwaardig Locatieonderzoek
- Investerings- en exploitatiekosten multifunctioneel sportcentrum en opzet grondexploitatie
- Aanbestedingsconstructie

5.2.2 Beslisdocumenten ontwerpfase

Resultaat van de ontwerpfase worden voorgelegd aan college:

Deel 1 Voorontwerp bestemmingsplan

- Ruimtelijk kwaliteitskader
- Massastudie gebouw
- Schetsontwerp Openbare Ruimte
- Voorontwerp Bestemmingsplan
- Verbeelding Voorontwerp Bestemmingsplan
- Bijlageboek Voorontwerp Bestemmingsplan

Deel 2 Ontwerpbestemmingsplan

- Schetsontwerp gebouw
- Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte
- Inspraaknota
- Ontwerpbestemmingsplan
- Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan
- Bijlageboek Ontwerpbestemmingsplan

Vaststelling Bestemmingsplan aan college en raad:

Deel 3 Bestemmingsplan

- Voorlopig Ontwerp Gebouw
- Definitief Ontwerp Openbare Ruimte
- Inspraaknota
- Vaststelling Bestemmingsplan
- Vaststelling Verbeelding Bestemmingsplan
- Bijlageboek Bestemmingsplan

5.3 Uitbesteding, aanbesteding en contractvorm

Werkzaamheden in de definitiefase betreffen advieswerkzaamheden en zullen in overleg met afdeling Inkoop worden aanbesteed, indien noodzakelijk. Indien in de ontwerpfase tot een bouwteam of een andere constructie als beste aanbestedingsconstructie wordt gekozen, zal een aanbesteding hiervoor worden opgezet in nauw overleg met de afdeling Inkoop.

5.4 Vergunningen en toestemmingen

In de voorbereidingsfase worden de vergunningen aangevraagd voor de bouw van het multifunctionele sportcomplex en voor de aanleg van het openbare gebied en de watergangen.

5.5 Onderzoeken

Ten behoeve van het bestemmingsplan worden er diverse onderzoeken uitgevoerd door de gemeente als opdrachtgever. De onderzoeken worden veelal door externe bureaus uitgevoerd. De betreffende onderzoeken zijn:

- Bedrijven- en milieuzonering
- Ladder van duurzame verstedelijking
- Trillingen
- Externe veiligheid
- Mobiliteit
- Parkeren
- Stikstofdepositie
- Bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Luchtkwaliteitsonderzoek
- Flora en Fauna
- Watertoets
- Archeologie
- Niet gesprongen explosieven
- Duurzaamheid

Voor de uitvoering worden er ook nog onderzoeken uitgevoerd. Dit betreft veelal aanvullende onderzoeken op bovenstaande onderzoeken b.v. bodemonderzoek t.b.v. herbruikbaarheid

6. PLANNING

Zie bijlage 20bij08379

7. FINANCIËN

Bij het uitwerken programma van eisen van scenario 2 'Lokaal met ambitie' dient rekening gehouden te worden met het financiële kader zoals opgenomen in de kadernota 2020.

In het PNL 2020-2023 is voor de projectvoorbereiding $4 \times € 60.000 = € 240.000$ opgenomen. Af te schrijven in 20 jaar vanaf 2023. Het hiervoor geraamde investeringsbedrag kan dus uit de PNL raming gedekt worden. De kapitaallasten gaan in vanaf 2023.

Zie bijlage 20bij08378

8. PROJECTORGANISATIE

Dit project heeft meerdere overleg vormen met telkens een andere samenstelling van mensen. Het participatietraject met de verenigingen, medewerkers, exploitant en interne team Vastgoed vormt een rode draad door de initiatieffase en zal in de definitiefase worden doorgezet.

De projectmanager is hoofdverantwoordelijk voor planning, financiën en het behalen van het inhoudelijke procesresultaat. In de voorafgaande initiatieffase, die 1 oktober met een raadsbesluit is afgesloten, is intensief samengewerkt met de teammanager van De Helster. In de definitiefase zal worden samengewerkt met de Vastgoedregisseur verbonden aan team Vastgoed.

Stuurgroep, frequentie 1x per 2 maanden

Bestuurlijk opdrachtgever
Ambtelijk opdrachtgever
Projectmanager eindverantwoordelijk
Vastgoedregisseur
Secretariële ondersteuning

Projectteam Nieuwbouw multifunctioneel Sportcentrum, frequentie 1x per maand

Projectmanager eindverantwoordelijk
Vastgoedregisseur
Projectmanager Locatiestudie
Externe adviseur - Programma van Eisen
Externe adviseur - Locatiestudie -
Beleidsadviseur Onderwijs
Beleidsadviseur Sport
Vertegenwoordiger team De Helster
Communicatie
Secretariële ondersteuning

Werkgroep Programma van Eisen, frequentie 1x per maand

Projectmanager eindverantwoordelijk
Externe adviseur Programma van Eisen
3 Teamleden De Helster
Vereniging Gemini
Vereniging BV Unlimited
Vereniging GV Elistha
Vereniging EZ&PC
Vereniging ZVO
Sportdocent Lyceum Elst

Werkgroep Locatieonderzoek, frequentie 2x per maand

Projectmanager Locatiestudie
Externe adviseur Locatiestudie
Externe adviseur Milieuonderzoek, Externe veiligheid
Externe adviseur Mobiliteit en bereikbaarheid
Adviseur Stedenbouw
Adviseur Verkeer
Adviseur Bestemmingsplan
Projectleider Ingenieursbureau

Werkgroep Aanbestedingsstrategie

Projectmanager eindverantwoordelijk
Externe adviseur aanbestedingsstrategie
Vastgoedregisseur
Inkoopadviseur
Programmamanager Huisvesting
Projectleider Huisvesting

Werkgroep Investerings- en exploitatiebijdrage
 Projectmanager eindverantwoordelijk
 Adviseur Planeconomie
 Adviseur Grondzaken en taxaties
 Adviseur Financiën

9. KRACHTENVELDANALYSE

Actoren	Belang	Invloed	Beheersmaatregelen
B&W gemeente	meewerkend	hoog	Tussentijdse producten voor te leggen ter goedkeuring
Gemeenteraad	meewerkend	hoog	Goed blijven meenemen in het proces.
Medewerkers De Helster	meewerkend	hoog	Betrekken, meenemen in het proces en samen bouwen aan PvE
Zwemverenigingen De Helster: ZV Overbetuwe, EZ&PC, Gaviiformes	meewerkend	hoog	Betrekken, meenemen in het proces en samen bouwen aan PvE
Zwemverenigingen Zetten: Excelsior Zwemmen Zetten, Kleiduiikers, Stichting Zwemsport Valburg	meewerkend	hoog	Betrekken, meenemen in het proces, afspraken maken, met voorrang informeren, persoonlijk contact.
Binnensportverenigingen Gemini, BV Unlimited, Elistha, B.C.E, ETAC	meewerkend	hoog	Betrekken, meenemen in het proces en samen bouwen aan PvE
Budovereniging Elst, Dansatelier	meewerkend	hoog	Betrekken, meenemen in het proces en samen bouwen aan PvE
Bewegingsonderwijs Lyceum, Westeraam	meewerkend	hoog	Betrekken, meenemen in het proces en samen bouwen aan PvE
Basisscholen De Esdoorn en Sunte Werfert	neutraal	neutraal	Betrekken, vroegtijdig informeren en op de hoogte blijven houden.
De Helster			
Bewoners omliggende wijk	neutraal	hoog	Betrekken, vroegtijdig informeren en op de hoogte blijven houden.
Tennisvereniging	neutraal	hoog	Betrekken, vroegtijdig informeren en op de hoogte blijven houden.
Elst-Centraal			
Bedrijven Otco, Martens, van Ooijen, Coldstores	meewerkend	hoog	Betrekken, vroegtijdig informeren en op de hoogte blijven houden.
Bewoners Nieuwe Aamsestraat 13B en 26	neutraal	hoog	Afspraken maken, met voorrang informeren, met brief en persoonlijk contact.
Eigenaren deel grond Klooster	neutraal	hoog	Afspraken maken, met voorrang informeren, met brief en persoonlijk contact.
Eigenaren deel grond Woongaard	neutraal	hoog	Afspraken maken, met voorrang informeren, met brief en persoonlijk contact.
Middelbare scholen (Lyceum, Westeraam)	meewerkend	hoog	Betrekken, meenemen in het proces en samen bouwen aan PvE
Kikkerkoning	neutraal	laag	Informeren, meenemen in brede bijeenkomst
Wijkplatform Elst-Oost	neutraal	hoog	Informeren, meenemen in brede bijeenkomst
Bewoners	neutraal	neutraal	Informeren, meenemen in brede bijeenkomst

aangrenzende wijken (Westeraam, Eshof, Nieuwe Aamestraat, Van Oldenbarneveltstraat)			
Omliggende bedrijven Aam	neutraal	neutraal	Informeren
Inwoners Elst	neutraal	Laag	Op hoogte houden van voortgang door communicatiemiddelen zoals Facebookpagina Elst, Ons Overbetuwe, gemeentepagina in De Betuwe, website.

10. PROJECTCOMMUNICATIE EN -INFORMATIE

De huidige Helster heeft een belangrijke plaats in de samenleving van de inwoners van de gemeente Overbetuwe. Veel partijen hebben hier belang bij of een mening over. Belangrijk is dus dat de gemeenteraad goed meegenomen wordt bij deze ontwikkeling. Naast de gemeenteraad en het college is het belangrijk om de burgers en de betrokken stakeholders, zoals de gebruikers als de verenigingen, de recreatiezwemmers en de scholen, en de medewerkers goed te betrekken in deze ontwikkeling. Dat doen wij door het proces van het Programma van Eisen gezamenlijk vorm te geven.

Daarnaast houden wij informatiebijeenkomsten en vragen wij een groep belanghebbenden om over een aantal aspecten mee te praten. Te denken valt hierbij aan het onderwerp 'mobiliteit' en 'parkeren'. Verder houden wij iedereen op de hoogte door middel van berichten op de website en gemeentepagina.

11. RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT

Inhoudelijk risico vormt de ontwikkeling van een programma van eisen dat realistisch is, voldoet aan de wensen van de gebruikers, mogelijkheden biedt aan ontwikkelende partijen om creativiteit in te brengen, kansen biedt voor een geslaagde aanbesteding en binnen budget blijft een uitdaging.

Door middel van onderzoek kan uitgezocht worden hoe groot en welke risico's er zijn en of er maatregelen genomen kunnen worden om de risico's te verkleinen of op te lossen.

Politiek is het belangrijk dat het volledige bestuur achter deze ontwikkeling staat. Dat kan beheerst worden door het college tussentijdse producten voor te leggen ter goedkeuring en de gemeenteraad op de hoogte te houden.

Nr.	Risicogebied	Omschrijving risico	kans van optreden	impact op het project
	Algemeen			
1	Bezwaren in bestemmingsplan procedure	In een bestemmingsplanprocedure kunnen zienswijzen ingediend worden. Deze kunnen daarna uitmonden in een bezwaar tegen de ontwikkeling. Dit kan vertragend werken.	middel	groot
2	Planschade uitkeren	Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan planschade optreden. Door vooraf een planschaderisicoanalyse op te stellen, kan dit risico worden beheerst.	klein	klein
3	Aanbestedingsres ultaat	Een aanbesteding kan financieel tegenvallen. Dan is het bedrag groter dan onze raming. Dit kan worden beheerst door telkens bij elke fase in het project een raming op te stellen.	middel	groot
4.	Fiscaal risico	Om de negatieve effecten van de verruiming van de Btw-vrijstelling te	middel	groot

		compenseren is door de Rijksoverheid een specifieke uitkering ("SPUKsport= Specifieke Uitkering Stimulerend Sport) ingesteld. Aandachtspunt is wel dat de Spuk-regeling geldt voor de periode 2019-2023. Hoe de regeling er daarna gaat uitzien is nog niet bekend.		
	Elst-centraal			
5	Mobiliteit	In Elst Centraal is het al druk met allerlei verkeer. Door alle ontwikkelingen die nog toegevoegd worden in Elst Centraal moet er goed nagedacht worden over mobiliteit. Ter hoogte van de huidige locatie de Helster zullen de mobiliteitsbewegingen toenemen. Aandachtspunt is het ontstaan van verkeer- en parkeeroverlast in de omliggende woonwijken.	groot	middel
6	Verwerving gronden	De verwerving van gronden kan tegenvallen, waardoor er een onteigeningsprocedure opgestart moet worden. Dit werkt vertragend. Dit risico kan worden verkleind door vroegtijdig met partijen in gesprek te gaan.	middel	groot

12. PROJECTBEHEERSING

Tijd --> Door middel van het opstellen van een planning en deze regelmatig na te lopen op acties hou je grip op de tijdsplanning van het project.

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 (1x per kwartaal) 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.

Kwaliteit --> De kwaliteit wordt gewaarborgd omdat het Programma van Eisen in samenspraak met de stakeholders wordt opgesteld. Door producten voor te leggen in de diverse projectgroepen kan de kwaliteit van de producten gecheckt worden.

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.

Informatie --> In de diverse overleggen en in onze communicatie naar buiten delen wij informatie.

Communicatie --> Er wordt een communicatiekalender opgesteld. Deze wordt met enige regelmaat bijgewerkt. Het onderwerp communicatie wordt daarin met regelmaat behandeld.

Draagvlak --> Door de stakeholders intensief bij het proces te betrekken en het programma van eisen samen te ontwikkelen, is het mogelijk een multifunctioneel sportcentrum te realiseren, dat gedragen wordt door de gebruikers en waar bewoners en politiek trots op zijn.

13. TIJDELIJK BEHEER

Locatie De Helster

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. Op de bestaande locatie De Helster zijn de bouwbelemmeringen hoog. Eerst dient de oude sporthal gesloopt te worden, Vervolgens kan het nieuwe multifunctionele sportcentrum rug aan rug tegen het bestaande zwembad aan worden gebouwd. Indien gereed kan het oude zwembad worden gesloopt. Een tijdelijke voorziening en tijdelijk beheer ten behoeve van de sporthal is noodzakelijk.