

Ontwikkeling
Maatschappelijke Ontwikkeling

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl/hetanker

Plan van aanpak

Realisatie nieuwbouw het Anker Westenholte



Inhoud

1.1	Projectbeschrijving	3
1.2	Resultaatsomschrijving project	4
1.3	Relatie met andere projecten	4
1.4	Accommodatiebeleid	5
2	Projectaanpak nieuwbouw het Anker	7
2.1	Afbakening	7
2.2	Kaders en randvoorwaarden	7
2.3	Proces/stappenplan	8
	Fase 0: Opstellen Plan van Aanpak (PvA)	8
	Fase 1: Definitiefase	9
	Fase 2: Ontwerpfase	10
	Fase 3: Voorbereidingsfase	10
	Fase 4: Realisatiefase	11
	Fase 5: In gebruik name/ beheerfase	11
3	Beheersing	12
3.1	Tijd	12
3.2	Projectorganisatie	13
3.3	Geld	15
3.4	Kwaliteit	17
3.5	Informatie	18
3.6	Organisatie en Actoren	19
3.7	Participatie en communicatie	19
3.8	Risicoscan	20
3.9	Rapportage	20

Inleiding

Voor u ligt het plan van aanpak voor de realisatie van de nieuwbouw van wijkcentrum en sporthal Het Anker in Stinspoort

Voorafgaand aan deze fase heeft op basis van de behoefte van de gebruikers van het Anker, de behoefte vanuit (bewegings)onderwijs en de ruimtelijke mogelijkheden (huidige locatie en locatie Stinspoort) een studie plaatsgevonden naar 3 varianten.

Per variant is gekeken naar de ruimtebehoefte (Programma van Essenties), de bijbehorende investeringen (aanpassing/nieuwbouw) en de consequenties op de totale exploitatie. De resultaten van deze studie zijn vastgelegd in het rapport "Doorrekening exploitatie wijkcentrum het Anker".

Het College van B&W heeft in haar vergadering d.d. 15 februari 2011 de voorkeur uitgesproken voor variant 3, de realisatie van een nieuw wijkcentrum met sporthal in Stinspoort. Ook de Raad heeft in haar vergadering d.d. 21 maart 2011 de voorkeur uitgesproken voor dezelfde variant. Vervolgens heeft de Raad in juli 2011 (PPN 2012-2015) besloten tot nieuwbouw van Het Anker in Stinspoort.

Het plan van aanpak is in samenwerking tussen de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling en Projectontwikkeling opgesteld. De afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling is in beginsel ambtelijke opdrachtgever voor het project. In deze fase is vastgoed adviseur en kan vanuit die rol advies geven ten aanzien van ondermeer het toekomstig beheer en exploitatie van het gebouw. Bij de start van de uitvoering neemt de afdeling Vastgoed de rol van opdrachtgever over. Tijdens het proces worden tussen de gemeente en Stichting Wijkcentrum Het Anker (hierna afgekort als Stichting Het Anker) als toekomstig huurder afspraken gemaakt over het beheer en de exploitatie aangezien de gemeente/vastgoed de eigenaar wordt van het nieuwe complex.

In dit plan van aanpak wordt het ontwikkel- en realisatieproces beschreven. Daarbij wordt aangegeven welke werkzaamheden en activiteiten dienen plaats te vinden, in welke stappen/fasering en volgens welke planning. Ook is uitgewerkt welke partijen (intern en extern) bij het proces worden betrokken. In verband hiermee wordt momenteel uitgewerkt hoe de participatie van bewoners en organisaties uit Westenholte en Stadshagen het beste kan worden aangepakt met als doel dat zij het Anker gaan zien als hun Anker (Eigenaarschap). In lijn met het accommodatiebeleid wordt bij het bepalen van het definitieve programma van eisen voor het nieuwe Anker ook gekeken naar de maatschappelijke en functionele relaties met de andere voorzieningen in beide gebieden.

1.1 Projectbeschrijving

Het project nieuwbouw het Anker dient te leiden tot een nieuw wijkcentrum met sporthal op de locatie Stinspoort.

Tevens dient een beheer- en exploitatieopzet te worden uitgewerkt en vastgesteld op grond waarvan Stichting Het Anker het nieuwe complex gaat beheren en exploiteren. Dit betekent dat tussen de gemeente en de stichting over en weer afspraken gemaakt moeten worden over taken, verantwoordelijkheden en de financiële aspecten die daarmee samenhangen aangezien de gemeente de eigenaar wordt van het nieuwe complex.

Het huidige Anker is eigendom van Stichting Het Anker. Zij is ook nu volledig verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het wijkcentrum.

Het project behelst daarmee twee samenhangende sporen: de fysieke ontwikkeling en de beheer- en exploitatieopzet. Beide sporen worden gelijktijdig (en in samenhang met elkaar) uitgewerkt binnen dezelfde projectopdracht en projectorganisatie.

1.2 Resultaatsomschrijving project

Initiatieffase

Het project start niet bij nul Immers met het rapport “Doorrekening exploitatie wijkcentrum het Anker” is de initiatieffase afgerond. Op hoofdlijnen is duidelijk wat de omvang van het wijkcentrum dient te zijn, wat het bijbehorende investeringsniveau is en wat de verwachte exploitatielast (“total cost of ownership”) zal zijn.

Ook is met Stichting Het Anker op hoofdlijnen overeenstemming over eigendom en beheer, verhuur van de sporthal, etc. Voor zowel het spoor fysieke ontwikkeling als het spoor beheer en exploitatie is daarmee het moment aangebroken de onderdelen nader uit te werken en vast te leggen (de definitiefase), waarna de (bouw)voorbereiding en realisatie opgestart dienen te worden.

Fysieke ontwikkeling

Het eindresultaat van het fysieke spoor bestaat grofweg uit het volgende programma:

- Totaal Netto Vloeroppervlakte (NVO) = 2744m²; BVO = 2964 m²;
Footprint = maximaal 2534 m²
- Centrale hoofdentree (94m²)
- Horecagedeelte inclusief biljartruimte (265 m²)
- Vergadergedeelte met diverse multifunctionele en flexibele zalen (333 m²)
- Bestuursruimte (60m²)
- Sporthalgedeelte (1860m²) met een tribune.
- Technische ruimten (132m²)

Beheer en exploitatie

Het eindresultaat op het spoor beheer- en exploitatie bestaat uit op schrift gestelde en door gemeente en Stichting Het Anker ondertekende afspraken over beheer en exploitatie.

In de huurovereenkomst worden de afspraken opgenomen over de wederzijdse taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in combinatie met financiële afspraken.

Daarnaast wordt een (subsidie- of exploitatie-) overeenkomst opgesteld.

Hierin dienen afspraken te worden vastgelegd die meer met de exploitatie van het gebouw samenhangen en al dan niet een relatie hebben met de exploitatiesubsidie.

1.3 Relatie met andere projecten

Het oude gebouw Het Anker

De nieuwbouw van Het Anker in Stinspoort heeft tot gevolg dat het huidige Anker zijn functie verliest en waarschijnlijk geamoveerd wordt. Hieruit vloeien twee (samenhangende) projecten voort, te weten de huisvesting van de IJsbaan en de herontwikkeling van vrij

komende oude locatie. Deze maken in het kader van dit plan van aanpak geen deel uit van de ontwikkeling van het nieuwe Anker.

Wel is het zaak dat onderzoeken ten behoeve van beide projecten gelijk oplopen met de voorbereiding van de realisatie van de nieuwbouw van het Anker. Onderlinge afstemming van de drie projecten is dus wel cruciaal.

Ijsbaan

Het huidige Anker doet dienst als kleedaccommodatie, kantine en bestuursruimte. Hiervoor moet een oplossing worden gevonden.

Ontwikkelmogelijkheden oude locatie Het Anker

De opbrengsten van de oude locatie moeten zeker zijn gesteld ten behoeve van de investering in de nieuwbouw. Er dient bezien te worden op welke wijze de huidige locatie van Het Anker opnieuw ingevuld mag/kan worden. Dit is relevant omdat de opbrengst van de ontwikkeling van de straks oude locatie wordt ingebracht ten behoeve van de nieuwbouw. De ontwikkelmogelijkheden zijn mede afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de ijsbaan (bijv. combinatie met andere voorzieningen).

Relatie met Scholen in Stadshagen

In de wijk Stadshagen is sprake van een aanzienlijk tekort aan gymnastiekaccommodaties. De gemeente heeft de wettelijke plicht deze huisvesting te realiseren. Van groot belang daarbij is dat nieuwbouw van gymnastiekaccommodaties op loopafstand van de scholen gelegen is. Dit project heeft zodoende een relatie met het project Stadshagen/voorzieningen. Door goed en tijdig te communiceren richting de projectgroep Stadshagen/voorzieningen zijn zij op de hoogte van de ontwikkelingen en kunnen zij zo nodig anticiperen.

Stinspoort

De realisatie van het wijkcentrum inclusief sporthal valt binnen het project Stinspoort. Hoewel de nieuwbouw een op zich zelf staande ontwikkeling is, die past binnen de kaders van het project Stinspoort, is informatie-uitwisseling en waar nodig afstemming noodzakelijk om beide projecten/ontwikkelingen goed op elkaar aan te laten sluiten.

1.4 Accommodatiebeleid

Bij de ontwikkeling van het nieuwe Anker wordt aandacht besteed aan de nota wijkaccommodaties. Op basis van wijkvoorstellen wordt een advies aan college en raad voorbereid. Omdat bij de start van de planvorming voor het nieuwe Anker nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden ten aanzien van het accommodatiebeleid wordt hier specifiek aandacht aan besteed.

Beknopte toelichting accommodatiebeleid

Landelijk verkeren wijkaccommodaties in zwaar weer. Het gebruik loopt terug en ook wordt het steeds lastiger om vrijwilligers te vinden. Ook de ontwikkelingen in de wet- en regelgeving leiden er toe dat de vrijwillige bestuurders een steeds zwaarder takenpakket krijgen. Veel wijkaccommodaties worden steeds afhankelijker van de gemeente, terwijl de gemeente voor forse bezuinigingsopgaven staat. Bezuinigingen op wijkaccommodaties worden in vele gemeenten opgelost door functies voor de wijk te clusteren.

Uitgangspunt van het Zwolse gemeentebestuur is om maatwerk te bieden bij het ondersteunen van wijkaccommodaties, en dat de individuele behoefte van een wijkaccommodatie leidend is. Er wordt ook onderkent dat er geen uniforme aanpak is om wijkaccommodaties te helpen. Elke wijkaccommodatie in Zwolle is uniek.

*In het midden van het figuur staat de grote kracht van de Zwolse wijkaccommodaties: **'Eigenaarschap wijkbewoners'**. Dat wil zeggen dat wijk- of buurtbewoners de wijkaccommodaties zien als van hen, een huiskamer van de wijk waar iedereen welkom is.*



Kijkend naar de toekomst zijn er 4 kritische factoren. In relatie tot de ontwikkeling van het nieuwe Anker spelen deze factoren in meer of mindere mate ook een rol.

- Terug lopend gebruik: Dit kan bijvoorbeeld leiden tot bundeling van activiteiten binnen een wijk of buurt.
- Dominantie: Besturen van clubs zijn vooral bezig met het “Hier en Nu” maar houden zich over het algemeen minder met lange termijn visies bezig. Daarmee laten de clubs kansen liggen.
- Subsidiestelsel is verouderd: Hoewel de opbouw van het huidige subsidiestelsel vanuit de historie goed te verklaren valt kent het huidige subsidiestelsel verschillende tekortkomingen.
- Paracommercie: De conclusie na een inventarisatie is dat de strikte handhaving van paracommerciële regelgeving in de huidige situatie nauwelijks zou leiden tot negatieve financiële gevolgen voor wijkaccommodaties. Wel verhindert de paracommerciële regelgeving de wijkaccommodaties om hun activiteiten in de toekomst substantieel uit te breiden en meer inkomsten te gaan genereren.

2 Projectaanpak nieuwbouw het Anker

Met het besluit van de Raad op 21 maart 2011 voor de variant van nieuwbouw van het Anker met een wijkcentrum en sporthal in Stinspoort en het reserveren van de benodigde financiële middelen kan met de voorbereiding van de realisatie worden gestart.

Dit hoofdstuk beschrijft het te volgen proces met de daarbij behorende activiteiten en planning. In het proces zijn de activiteiten voor de fysieke realisatie en de activiteiten ten behoeve van het beheer en exploitatie uitgesplitst.

Opgemerkt wordt dat dit Plan van Aanpak een leidraad is voor het ontwikkelproject. Dit betekent ook dat gaandeweg op grond van keuzes en ontwikkelingen van de processtappen afgeweken kan worden indien dit noodzakelijk blijkt. Dit plan van aanpak beschrijft het gehele proces door de activiteiten en de daarbij behorende planning in kaart te brengen.

2.1 Afbakening

Dit plan van aanpak heeft betrekking op de realisatie van wijkcentrum Het Anker met sporthal in Stinspoort. Tevens dient een beheer- en exploitatieopzet te worden uitgewerkt en vastgesteld op grond waarvan Stichting Het Anker het beheer en de exploitatie van het complex op zich kan nemen.

De eerder beschreven deelonderzoeken rondom de voorzieningen voor de ijsbaan en de herontwikkeling oude locatie vallen buiten de kaders van dit project.

2.2 Kaders en randvoorwaarden

Norm:

- De ontwikkeling moet passen binnen het vastgestelde bestemmingsplan.
- De ontwikkeling moet passen binnen de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor Stinspoort.
- Normen gymnastieklokalen en sportzalen/delen van sporthallen met schoolgebruik (KVLO; aangepast januari 2012, i.s.m. Normcommissie Overdekte Multidisciplinaire Sportaccommodaties (NOMS))

Draagvlak:

- Het doel is dat de bewoners en organisaties van Westenholte en Stadshagen het nieuwe Anker gaan zien als hun Anker. Betrokkenheid en inspraak van en communicatie met de stichting Wijkcentrum het Anker, de potentiële gebruikers, de wijk en het onderwijs zijn zeer belangrijk. Uitgaande van de participatieladder is de inzet dat zij, waar dat ook maar enigszins mogelijk is, mee te laten meebeslissen.
- Er dienen goede, praktisch uitvoerbare en werkbare afspraken gemaakt te worden over de zelfwerkzaamheid vanuit Westenholte.

2.3 Proces/stappenplan

Om het project tot een goed einde te brengen is het noodzakelijk de werkzaamheden te structureren middels een stappenplan. In het schematische procesoverzicht (Zie Bijlage 1) is aangegeven op welke momenten besluiten aan het college en de raad worden voorgelegd. De voorstellen die aan het college en de raad worden voorgelegd komen tot stand op basis van de inhoudelijk afstemming met interne en externe belanghebbenden. In combinatie daarmee wordt ook een participatietraject gestart met als doel een bredere groep van bewoners uit Westenholte en Stadshagen actief te betrekken bij de ontwikkeling van hun nieuwe Anker. In de paragraaf projectorganisatie staat beschreven hoe de communicatie met de belanghebbenden georganiseerd wordt.

Aangezien er vanuit wordt gegaan dat Stichting Het Anker (nog nader te bepalen onderdelen van) het beheer en de exploitatie van het nieuwe complex op zich gaat nemen is er vanaf het begin af aan nauw overleg met de stichting en wordt zij goed betrokken bij het proces zodat zij haar ideeën voldoende kan inbrengen. Ook heeft zij daardoor steeds inzicht in de mogelijkheden van het gebouw en de consequenties voor de exploitatie.

Over het algemeen wordt bij de ontwikkeling van gebouwen een gedetailleerd programma van eisen vastgesteld voordat gestart wordt met de architectenselectie. Er is in deze situatie voor gekozen om het detailleren van het programma van eisen te combineren met het maken van een schetsontwerp (SO). Omdat in de gesprekken een eerste globaal beeld van het complex getoond kan worden, zal dit zal helpen in de gesprekken met diverse soorten betrokkenen en belanghebbenden over het gewenste functioneren van het nieuwe complex. Door het globale schetsmatige karakter van een SO is er voldoende speelruimte om de consequenties van voorstellen voor het ontwerp te onderzoeken. Ook kunnen de financiële consequenties van ontwerpvarianten getoetst worden.

In de daarop volgende ontwerpfasen voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) neemt die speelruimte snel af omdat het ontwerp in steeds meer details wordt vastgelegd. Principiële veranderingen in een laat stadium van het ontwerpproces leiden per definitie tot tijdverlies en extra kosten. Principiële wijzigingen in het stadium van het Schetsontwerp zijn daarentegen dus minder bewerkelijk.

In dezelfde lijn kan bij een eventueel te duur ontwerp (t.a.v. de investering en/ of exploitatie) beter het schetsontwerp worden aangepast dan het VO of DO.

Ten aanzien van de aanbesteding en uitvoering is er gekozen voor een traditioneel realisatie proces. Dit houdt in dat op grond van het definitief ontwerp voor het gebouw een bestek wordt geschreven dat wordt aanbesteed.

Zodra het ontwerp voor het nieuwe complex meer concreet wordt kan ook bepaald worden wat door middel van zelfwerkzaamheid gerealiseerd kan worden.

De volgende fasen worden doorlopen.

(Zie het als bijlage 1 bijgevoegde Procesoverzicht.)

Fase 0: Opstellen Plan van Aanpak (PvA)

De uitgangspunten van het raadsbesluit en de variantenstudie dienen als onderlegger voor de projectbeschrijving en de projectaanpak die moet leiden tot de daadwerkelijke realisatie van de nieuwbouw van het Anker. Het Plan van Aanpak geeft onder meer zicht in het totale proces, de fasering, de planning, de projectorganisatie, de uit te voeren werkzaamheden, de beslismomenten etc. Doel van het PvA is enerzijds het fungeren als leidraad voor het

ontwikkelproces. Anderzijds is het een communicatie- en verantwoordingsmiddel (wat gaan we doen, wanneer, liggen we op schema). Het PvA is tevens de onderlegger voor de aanvraag van een voorbereidingskrediet voor het project.

Acties:

- Overleg Maatschappelijke Ontwikkeling, Projectontwikkeling, Vastgoed, Project Control en Organisatie, Juridische Zaken, Wijkzaken, Expertise Centrum en Inkoop omtrent proces, organisatie, taken, inzet en kosten
- Aanpak participatieproces uitwerken
- Bepalen welke externe adviseurs nodig zijn
- Aanvraag voorbereidingskrediet
- Externe belanghebbenden informeren en betrekken bij het ontwikkelproces
- College en raad het plan van aanpak en het voorbereidingskrediet laten goedkeuren

Fase 1: Definitiefase

Met de eerder uitgevoerde variantenstudie is de initiatieffase afgerond. De daarbij benoemde programmapunten worden in deze fase verder uitgewerkt.

De definitiefase wordt afgerond met een concreet programma van eisen in combinatie met een schetsontwerp (SO). Op grond hiervan wordt de financiële haalbaarheid bepaald ten aanzien van zowel de investeringskosten, de exploitatiekosten als de dekking van deze kosten.

Fysieke ontwikkeling

- Bepalen consequenties accommodatiebeleid t.a.v. de aspecten: bundeling activiteiten; dominantie/ lange termijn visie
- Gezamenlijk bepalen wie in de gebruikersgroepen zitten
- Onderzoek BTW aspecten
- Fase 1a verfijning functioneel programma van eisen uit variantenonderzoek met de gebruikers.
- Architectenselectie (max. 5); Selectiecriteria opstellen e.d.
*o.a. selectie op: Visie op opzet complex
Schetsvoorstel*
- Breed opgezette bijeenkomst/ workshop met de architect en de potentiële gebruikers
- Fase 1b Uitwerken functioneel programma van eisen in combinatie met de uitwerking van het schetsvoorstel naar schetsontwerp met de architect en de gebruikersgroep

Beheer en Exploitatie

- Bepalen consequenties accommodatiebeleid t.a.v. de aspecten: subsidies, paracommercie, lange termijn visie.
- Bepalen uitgangspunten eigendomsverdeling inrichting complex.
- Bepalen uitgangspunten beheer (Hoofdonderdelen: Programmabeheer, Technisch beheer, Facilitair beheer); Wijkcentrum, Sporthal, Terrein.
- Bepalen uitgangspunten exploitatie Wijkcentrum, Sporthal, Terrein
- Uitgangspunten beheer en exploitatie vastleggen in een intentieovereenkomst.
- Stichting Het Anker maakt aanzet voor een ondernemingsplan.

Financiële haalbaarheid

Bij afronding van het schetsontwerp wordt de financiële haalbaarheid ten aanzien van zowel de verwachte investeringskosten als exploitatiekosten gecheckt. Indien één van beide kostenberekeningen tot een ongewenste overschrijding leidt is er tijd gereserveerd om het schetsontwerp aan te passen zodat een financieel haalbaar plan ontstaat.

Overige onderzoekspunten

- Dekking in relatie tot inbreng eigen vermogen Stichting Het Anker
- Onderkomen IJsbaan
- Maatregelen/ Consequenties ingebruikname sporthal t.o.v. ingebruikname 3 scholen
- Hoe om te gaan met oude Anker/ wanneer sloop oude Anker

Besluitvorming

- Het programma van eisen met schetsontwerp wordt samen met alle relevante informatie ter goedkeuring aan het college voorgelegd.
- Na goedkeuring door het college wordt dit besluit en de bijbehorende informatie ter informatie naar de raad gestuurd.

Fase 2: Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het goedgekeurde schetsontwerp (SO) door middel van de stappen voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) verder uitgewerkt. Kenmerk van dit proces is dat, vanuit het principe dat er van grof naar fijn wordt gewerkt, steeds meer onderdelen van het ontwerp in detail worden vastgelegd.

Fysieke ontwikkeling

- In overleg met de gebruikersgroep het ontwerp uitwerken tot een VO en vaststellen nadat de financiële haalbaarheid ten aanzien van de investeringen en exploitatie is gecheckt
- VO ter informatie naar het college en de raad (Presentaties door de architect)
- In overleg met de gebruikersgroep het VO uitwerken tot een DO en vaststellen nadat de financiële haalbaarheid ten aanzien van de investeringen en exploitatie is gecheckt
- Definitieve afspraken maken over zelfwerkzaamheid
- Parallel aan het uitwerken van het ontwerp van het gebouw worden ook een VO en een DO voor de terreininrichting uitgewerkt en vastgesteld

Beheer en Exploitatie

- Afspraken over het beheer concreet maken ten behoeve van het huurcontract
- Afspraken over de subsidie en exploitatie concreet maken ten behoeve van de subsidie-/exploitatieovereenkomst

Besluitvorming

- DO en Kredietaanvraag ten behoeve van de realisatie ter goedkeuring naar het college en de raad

Fase 3: Voorbereidingsfase

Het DO wordt aangevuld met informatie ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het DO wordt daarnaast omgezet in een bestek ten behoeve van de aanbesteding.

Fysieke ontwikkeling

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Opstellen bestek ten behoeve van de aanbesteding van de bouw
- Aanbesteden en gunnen bouw
- Voorbereiden interne grond aankoop/ gronduitname
- Voorbereiding bouwrijp maken terrein (Loopt via projectorganisatie Stinspoort)
- Interne afrekening aankoop grond
- Bouwrijp maken kavel

Beheer en Exploitatie

- Stichting Het Anker rond het ondernemingsplan af.
- Opstellen huurcontract
- Opstellen subsidie/ exploitatie overeenkomst
- Ondertekening huurcontract en subsidie/ exploitatieovereenkomst

Besluitvorming

- DO en Kredietaanvraag ten behoeve van de realisatie ter goedkeuring naar het college en de Raad

Fase 4: Realisatiefase

Fysieke ontwikkeling

- Daadwerkelijke bouw van Het Anker
- Oplevering van Het Anker aan de gemeente
- Zelfwerkzaamheid Westenholte
- Aanbesteding en gunning inrichting buitenterrein
- Realisatie inrichting buitenterrein

Beheer en Exploitatie

- Formele overdracht gebouw en terrein aan de huurder Stichting Het Anker

Besluitvorming

- Niet van toepassing

Fase 5: In gebruik name/ beheerfase

- Verhuizing
- Officiële opening en in gebruik name

Beheer en Exploitatie

Afhankelijk van de afspraken die worden gemaakt zal de gemeente in ieder geval een minder grote rol spelen bij het dagelijks functioneren van het Anker. Desalniettemin is het wenselijk om vanuit de gemeentelijke organisatie wel te sturen op deze activiteiten c.q. hierin (actief) te ondersteunen. Dit omdat de gemeente gebaat is bij een goede opstart en een goedlopende exploitatie.

3 Beheersing

3.1 Tijd

F = Fysiek B = Beheer/ Exploitatie

	Acties	Mijlpalen Gereed
F	1. Vaststellen plan van aanpak en voorbereidingskrediet door het College en de raad.	30 april 2012
F	2. Brede uitvraag naar eisen, wensen en verwachtingen bij de bevolking en organisaties van Westenholte en Stadshagen	30 april 2012
F	3. Keuze architect en contractvorming, meervoudig onderhands	31 mei 2012
F	4. Vaststellen Programma van Eisen en Schetsontwerp (SO) met gebruikers	13 juli 2012
F/B	5. (Indien nodig) Optimalisatie plannen t.o.v. beschikbaar budget investering en exploitatie	14 september 2012
B	6. Intentieovereenkomst met Stichting Het Anker ondertekenen	13 juli 2012
F	7. Vaststellen programma van eisen en SO door het College. De raad wordt geïnformeerd.	15 oktober 2012
F	8. Met de gebruikers het VO vaststellen. College en Raad worden geïnformeerd (presentatie)	30 november 2012
B	9. Afronden gesprekken met Stichting Het Anker over de Beheer- en de subsidie/exploitatie overeenkomst	30 november 2012
F	10. Met de gebruikers het DO vaststellen.	30 januari 2013
F/B	11. DO en kredietaanvraag ten behoeve van de realisatie ter goedkeuring naar het college en de Raad	11 maart 2013
F	12. Indienen aanvraag omgevingsvergunning	11 maart 2013
F	13. Bestek gereed t.b.v. aanbesteding	30 maart 2013
F	14. Gunning werkzaamheden en contractvorming	30 juni 2013
B	15. Ondertekenen huur- en subsidie/ exploitatie overeenkomsten	30 juni 2013
F	16. Afgifte omgevingsvergunning 5 juli 2013 + 6 weken termijn	16 augustus 2013
F	17. Start realisatie	1 september 2013
F	18. Eindoplevering Het Anker aan de gemeente	30 juni 2014
B	19. Oplevering en overdracht Het Anker aan Stichting Het Anker	1 juli 2014
B	20. OPENING en in gebruik name van Het Anker	1 september 2014

Bestuurlijke besluiten/ bestuur informeren

Onderwerp	Acties	Mijlpalen
Plan van aanpak en voorbereidingskrediet	Vaststellen door het College van B&W en door de raad	30 april 2012
Programma van eisen en SO	Vaststellen door het College van B&W. De raad informeren	30 september 2012
Het met de gebruikers vastgestelde VO	College en Raad informeren (presentatie)	30 november 2012
DO en kredietaanvraag ten behoeve van de realisatie	Vaststellen door het College van B&W en door de raad	11 maart 2013

3.2 Projectorganisatie

Bij het opzetten van de organisatie is het doel dat er een optimale combinatie ontstaat tussen de inbreng van belanghebbende organisaties en bewoners uit Westenholtte en Stadshagen en de vakinhoudelijke kennis van de interne en externe deskundigen.

Dit is deels al geborgd door de eerder in dit plan van aanpak beschreven opzet van het proces. Voor het andere deel wordt dit bepaald door de samenstelling van de groep van vertegenwoordigers van belanghebbende organisaties en bewoners. Op dit moment vinden gesprekken plaats waarin zij aangeven hoe die vertegenwoordiging er uit zou moeten zien. De basis van de organisatie ziet er als volgt uit.

Kernteam

- Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder N. Vedelaar
- Ambtelijk opdrachtgever planfase: D. Mulder
- Ambtelijk opdrachtgever uitvoering & beheer/ Adviseur Vastgoed: P. van Drielen
- Projectleider: A. Koop
- Adviseur MO: A. Janssen
- Projectassistent: J. Nijboer
- Wijkmanager Westenholtte: Bert Michel (tot afronding PvE)

In het kernteam worden alle zaken aangaande de algehele projectstrategie en de voortgang besproken. Belangrijke knelpunten worden besproken.

Voorstellen voor het college en de raad worden besproken.

Monitoren van de wijze van invulling van participatie met de belanghebbende organisaties en bewoners. Bespreken belangrijke communicatie momenten.

Projectteam

- Projectleider OWP: A. Koop
- Projectassistent: J. Nijboer
- Adviseur MO: A. Janssen
- Adviseur Vastgoed: P. van Drielen
- Stedenbouwkundige, A. van der Eijk
- Adviseur EC (B&I)
- Controller (op afroep)
- Jurist (op afroep)
- Communicatie (op afroep)
- Adviseur inkoop (op afroep)

Besluiten voor de kernteam, college en raad worden voorbereid in het projectteam.

College en raadsbesluiten worden vervolgens besproken in het portefeuillehouderoverleg (PFO) van de betrokken wethouder(s) en gaan vervolgens voor besluitvorming naar het college en indien nodig de raad. Het projectteam komt elke 6 weken bijeen.

Interne werkgroepen

Voor specifieke onderwerpen worden voor een beperkte tijd intern werkgroepjes opgericht. De resultaten worden besproken en vastgesteld in het projectteam. Tijdens het proces wordt in het projectteam bepaald of voor een specifiek onderwerp een werkgroep moet worden geformeerd. Bij het opstellen van dit plan van aanpak worden de volgende werkgroepen voorgesteld.

Werkgroep Inkoop

Opdracht: Voorbereiden en begeleiden aanbestedingen

- Projectleider OWP
- Adviseur inkoop: Theo de Heer
- Adviseur Vastgoed: P. van Drielen
- Adviseur EC (B&I)

Werkgroep BTW

Opdracht: Onderzoeken en uitwerken BTW aspecten van het project

- Projectleider OWP
- PCO: Martin Pazie
- Adviseur Vastgoed
- Externe deskundige

Werkgroep architectenselectie

Opdracht: Voorbereiden en begeleiden architectenselectie

- Projectleider OWP, A. Koop
- Adviseur inkoop: Theo de Heer
- Stedenbouwkundige, A. van der Eijk
- Adviseur EC (B&I), B. van der Heiden/ A. van Aalst

Werkgroep duurzaamheid

Opdracht: Onderzoek mogelijkheden duurzaamheid

- Adviseur EC (B&I), B. van der Heiden/ A. van Aalst
- Adviseur Ruimte en economie

Werkgroep beheer en exploitatie

Opdracht: Bepalen uitgangspunten beheer en exploitatie door Het Anker

- Projectleider OWP, A. Koop
- Adviseur Vastgoed: P. van Drielen
- Adviseur EC (B&I), B. van der Heiden/ A. van Aalst
- Adviseur MO: A. Janssen

Externe werkgroepen/ overleggen

Externe werkgroep Stichting Het Anker (Beheer en exploitatie)

- Bestuur van het Anker
- Projectleider OWP, A. Koop
- Projectassistent: J. Nijboer
- Adviseur Vastgoed: P. van Drielen
- Adviseur MO: A. Janssen

Dit overleg is bedoeld om met het bestuur van het Anker inhoudelijk zaken te bespreken in relatie tot de laatste ontwikkelingen ten aanzien van het gebouw. Daarnaast moet er met het bestuur van het Anker tot afspraken en contractvorming worden gekomen ten behoeve van de verschillende vormen van beheer, het huurcontract en de subsidie en de exploitatieovereenkomst. De werkgroep komt 1 keer per 6 weken bijeen.

Externe werkgroep gebruikersoverleg

- Projectleider OWP, A. Koop
- Projectassistent: J. Nijboer
- Adviseur MO: A. Janssen (op afroep)
- Wijkmanager Westenholte, dhr. B. Michel (op afroep)
- Adviseur EC (B&I), B. van der Heiden/ A. van Aalst (op afroep)
- Bestuurslid van het Anker
- Afvaardiging hoofdgebruikers
- (afgevaardigde) bestuur Wijkvereniging WVF
- Afvaardiging potentiële gebruikers (nog nader bepalen)
- Afvaardiging van andere maatschappelijke groepen en bewoners (nog nader bepalen).
- Één of twee omwonende(n)

Bij het samenstellen van de groep is het doel dat er naast de hoofdgebruikers zoveel mogelijk groeperingen vertegenwoordigd worden. De rol van de externe werkgroep gebruikersoverleg is om mee te denken en te adviseren. Ook zullen er principiële keuzes aan de vertegenwoordigers worden voorgelegd. Deze werkgroep zal gedurende de hele looptijd van het project blijven functioneren.

Een afvaardiging van deze groep zal ook aanwezig zijn bij de architectenselectie.

De werkgroep komt 1 keer per 6 weken bijeen, maar tijdens de verschillende fases van het ontwerpproces kan het overleg meer of minder intensief zijn.

De ambtelijke bezetting is afhankelijk van de fase waarin het project verkeert.

Klankbordgroep

- Projectleider: OWP
- Projectassistent
- Adviseur MO: A. Janssen (op afroep)
- Wijkmanager Westenholte, dhr. B. Michel (op afroep)
- Architect
- Afvaardiging van andere maatschappelijke groepen en bewoners (nog nader bepalen).

In overleg met de leden van de gebruikersgroep wordt bepaald of er nog een platform nodig is waarin belanghebbenden worden geïnformeerd en ook hun mening kunnen geven.

Wijkplatform

Het wijkplatform Westenholte zal ook worden benut om de inwoners Westenholte te informeren over de ontwikkeling van het nieuwe Anker.

3.3 Geld

Inzet mensen

Overzicht kosten (2012 t/m 2014)

Eenheid/Afdeling	Discipline	Uren	Uurtarief	Kosten
Ontwikkeling / Projectontwikkeling	Projectmanagement	500	136	ja
Ontwikkeling / Projectontwikkeling	Projectassistent	260	79	ja
Ontwikkeling / Vastgoed	Beheer vastgoed	260	140	ja

Ontwikkeling / Vastgoed, uitgever	Uitgifte	X	X	nee
Ontwikkeling / Vastgoed	Jurist	20	140	ja
Ontwikkeling / Vastgoed, planeconoom	Bewaken financiën	140	140	ja
Ontwikkeling / PCO	Financieel advies	X	X	nee
Ontwikkeling / MO	Ambt. opdrachtgever	X	X	nee
Ontwikkeling / MO	Adviseur sport	X	X	nee
Ontwikkeling / MO	Adviseur participatie	X	X	nee
Expertisecentrum / Stad en Landschap	Stedenbouw	50	140	ja
Expertisecentrum / Stad en Landschap	Detailontwerp	20	110	ja
Expertisecentrum / Civiel	Advies en toezicht	250	120	ja
Expertisecentrum	Bouw en Installaties	550	102?	ja
Advies en Faciliteiten / Communicatie	Communicatie	100	90	ja
Advies en Faciliteiten / Juridisch	Jurist	20	140	nee
Advies en Faciliteiten / inkoop	Inkoopjurist	X	X	nee
Wijkzaken	Wijkmanager	X	X	nee

Totaal

Toelichting activiteiten:

- Projectmanagement : draagt zorg voor, afstemming ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever, redigeren van stukken, communicatie met alle betrokkenen, aanwezigheid bij vergaderingen (projectgroep en klankbordgroep), budgetbewaking.
- Projectassistent: ondersteuning projectmanagement.
- Beheer vastgoed: advies t.a.v. beheer en exploitatieovereenkomst
- Uitgifte vastgoed: verkoop van de grond.
- Jurist vastgoed: opstellen intentieovereenkomst en andere contracten
- Jurist vastgoed: bewaken financiën en BTW aspecten
- Advies Controller: algemene financiële advisering
- Adviseur MO/ sport: inhoudelijke linking-pin Maatschappelijke Ontwikkeling en advisering
- Adviseur MO/ participatie: ondersteunt bij het invulling geven aan het participatieproces
- Stedenbouw : bewaken stedenbouwkundige randvoorwaarden, beeldkwaliteitseisen formuleren, bouwplanbegeleiding
- Bouw en Installaties : (laten) bouwen van gebouw, aannemer en bouwkostenadviesbureau aanstellen.
- Civiel : voorbereiden en begeleiden civieltechnische werkzaamheden
- Communicatie: persberichten maken/plaatsen, redigeren teksten communicatie, website bijhouden.
- Juridische zaken: advisering bij aanbesteding en selectie
- Inkoop: advisering inkoop
- Wijkmanager: advies over communicatie met de wijk en accommodatiebeleid

Realisatiekosten

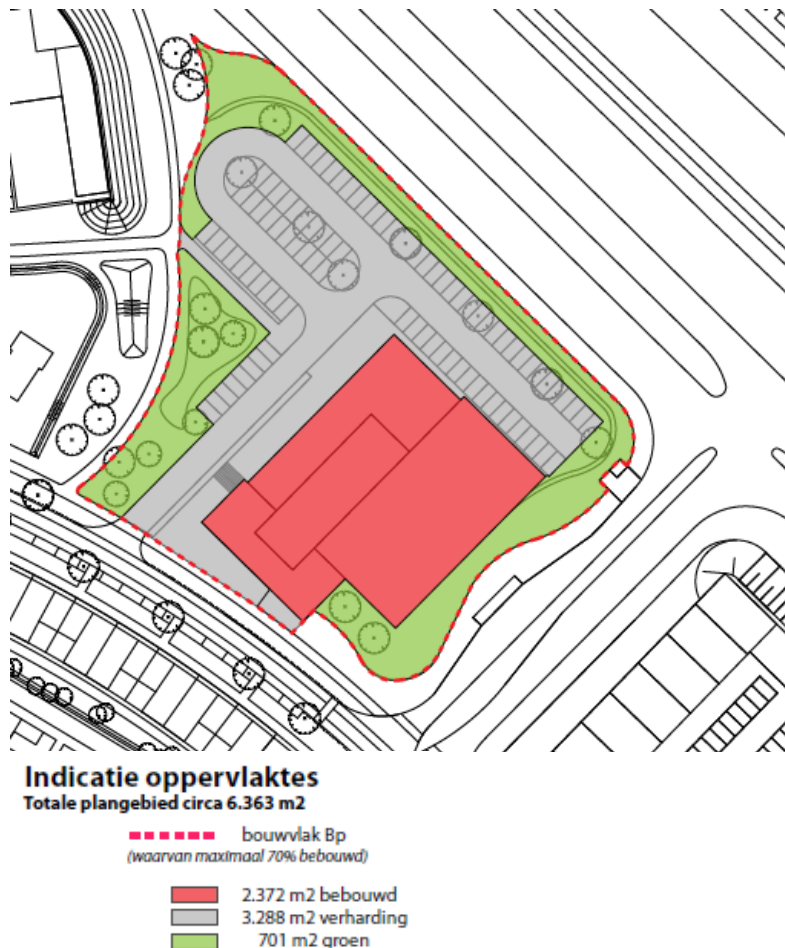
Op hoofdlijn moet een gebouw met parkeerterrein worden ingericht. De kosten kunnen in de volgende hoofdposten worden uitgesplitst.

Op de begroting is een investeringsbedrag van totaal € 6.272.000 gereserveerd. Dit bedrag is gebaseerd op de investeringsraming voor variant 3 in het rapport “Doorrekening exploitatie wijkcentrum het Anker” vermeerderd met de grondkosten.

De totale realisatiekosten van het gebouw en het terrein liggen in een orde van grote van € 4,9 miljoen. Voor bijkomende kosten zoals grondaankoop, leges, CAR verzekering liggen de kosten rond de € 8 ton.

De interne en externe advieskosten en begeleidingskosten liggen in de orde van grootte van € 6 ton. Het gaat daarbij om de interne kosten voor de projectleiding (projectmanagement, bouwkundig- en installatietechnisch toezicht), Vastgoed (beheer, jurist, budgetbewaking), Expertisecentrum (bouw en installaties, stedenbouw, civiel) en Communicatie.

De kosten van Maatschappelijke Ontwikkeling (opdrachtgeverschap, sportbeleid, participatie) en Wijkzaken (advies t.b.v. accommodatiebeleid, participatie en communicatie) drukken niet op het projectbudget. De externe advieskosten hebben betrekking op de kosten van de architect, het kosten adviesbureau, bouwfysica, advies voor de installaties.



3.4 Kwaliteit

Voor het gebied Stinspoort (voorheen Noordschil Westenholte) is een Stedenbouwkundige visie vastgesteld (22 november 2006). Omdat het complex in de ‘parkzone’ van Stinspoort bij een invalsweg van de wijk staat wordt het ook een karakteristiek gebouw van de wijk Westenholte. Naast het complex ligt een buitenruimte met voldoende parkeerplaatsen en fietsenstalling.

Op grond van de stedenbouwkundige visie zijn globale stedenbouwkundige kaders en beeldkwaliteitseisen opgesteld. Tijdens de ontwerpfase worden de ontwerpen getoetst in het supervisieteam.



Indicatief plaatje stedenbouwkundige opzet Het Anker

Het nieuwe Anker moet een gebouw voor heel Westenholte worden.

Er moet een praktisch en duurzaam gebouw worden gerealiseerd waarin het wijkcentrum, de sporthal met tribune en andere ruimten een logische samenhang vormen.

In principe moeten het wijkcentrum en de sporthal onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren waar het gaat om de verwarming en verlichting.

Naast een functioneel duurzaam gebouw gaat het ook om de toepassing van energiemaatregelen, duurzame materialen en onderhoudsarme materialen.

Er moet een optimum worden gevonden tussen de benodigde Bruto Vloeroppervlak (BVO), de functionaliteit en de beschikbare financiële middelen voor de investering en exploitatie.

Het gebouw moet vanzelfsprekend zijn ingesteld op het gebruik door mensen met een lichamelijke beperking.

De sporthal moet in ieder geval voldoen aan de normen gymnastieklokalen en sportzalen/delen van sporthallen met schoolgebruik (KVLO; aangepast januari 2012, i.s.m. Normcommissie Overdekte Multidisciplinaire Sportaccommodaties (NOMS)) De sporthal krijgt een sportvloer van 24 x 44,2 meter. Er wordt uitgegaan van een binnenhogte van minimaal 7 meter.

De opzet van de ruimten van het wijkcentrum worden in overleg met de Stichting Het Anker verder uitgewerkt, waarbij de eerder genoemde ruimten een vertrekpunt zijn.

3.5 Informatie

Voor het gebied Stinspoort (voorheen Noordschil Westenholte) is een Stedenbouwkundige visie vastgesteld (22 november 2006).

Het bestemmingsplan voor de Noordschil Westenholtte is vastgesteld en vanaf 2 juni 2011 onherroepelijk.

Het college heeft in haar vergadering d.d. 15 februari 2011 op grond van een variantenstudie de voorkeur uitgesproken voor variant 3, de realisatie van een nieuw wijkcentrum met sporthal in Stinspoort.

De raad heeft in haar vergadering d.d. 21 maart 2011 de voorkeur uitgesproken voor dezelfde variant.

Vervolgens heeft de raad in juli 2011 (PPN 2012-2015) besloten tot nieuwbouw van het wijkcentrum met een sporthal in Stinspoort.

3.6 Organisatie en Actoren

Hieronder een globaal overzicht met de betrokkenen bij het realiseren van het wijkcentrum inclusief sporthal en hun belangen. Door middel van het participatietraject wordt een veel bredere groep van bewoners en organisaties bij het project betrokken.

Betrokkenen	Belangen
Gemeente Zwolle	<ul style="list-style-type: none">• Aansluiting bij stedenbouwkundige visie.• Aansluiting bij het bestemmingsplan.• Aansluiten op het accommodatiebeleid• Voldoen aan behoefte binnensportaccommodatie en wijkvoorziening• Financiële haalbaarheid
Stichting Het Anker	<ul style="list-style-type: none">• Goede bereikbaarheid• Optimale gebruiksmogelijkheden• Financiële haalbaarheid beheer en exploitatie
Wijkvereniging WVF	<ul style="list-style-type: none">• Leefbaarheid wijk• Belangen behartigen bewoners
(Sport)verenigingen	<ul style="list-style-type: none">• Het optimaal gefaciliteerd kunnen worden
Scholen	<ul style="list-style-type: none">• behoefte gymzalen bij voorkeur binnen loopafstand
Wijkbewoners	<ul style="list-style-type: none">• Leefbaarheid wijk• Eigenaarschap ten aanzien van de voorziening

3.7 Participatie en communicatie

In de afgelopen jaren is Stichting Het Anker actief geweest in het inventariseren van de eisen en wensen van de diverse verenigingen. Ten behoeve van de realisatie van Het Anker wordt een participatietraject opgestart met als doel bewoners en organisaties van Westenholtte en Stadshagen te betrekken bij de ontwikkeling van het Anker zodat ze het complex gaan zien en gebruiken als hun Anker. Het invulling geven aan de concrete opzet van de participatie is momenteel in voorbereiding.

Interne communicatie:

- Kerngroep (1x per 6 weken)
- Projectgroep (1x per 6 weken)
- Werkgroepen voor specifieke onderwerpen (1x per 6 weken)

Externe communicatie:

- Een brede uitvraag in Stadshagen en Westenholte naar wensen, eisen en verwachtingen ten aanzien van het nieuwe Anker.
- Externe werkgroep met Stichting Het Anker (Beheer en exploitatie)
- Externe werkgroep gebruikersoverleg.
In de afgelopen jaren heeft Stichting Het Anker de wensen van diverse verenigingen verzameld. Er moet bepaald worden of deze informatie toereikend is of dat er nog specifieke vragen bij potentiële gebruikers worden uitgezet.
- Het wijkplatform
- Communicatiemomenten via de media en internet moet nog nader worden bepaald.

3.8 Risicoscan

Financieel

- Het oude Anker wordt niet verkocht of tegen een lagere prijs verkocht waardoor de getaxeerde opbrengst van €500.000 niet wordt gerealiseerd.

Beheersmaatregel:

De afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling en Ruimte en Economie stellen ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling van de oude locatie Het Anker op. Dit valt buiten het project.

Indien er inkomsten zijn, worden met het Anker afspraken gemaakt op welke termijn en op welke wijze opbrengsten van de verkoop van het oude Anker naar de gemeente komen.

- De bouwkosten kunnen door ontwikkelingen in de markt hoger uitvallen dan begroot.

Beheersmaatregel:

Inzetten van een kostenadviesbureau die aan het eind van iedere fase bepaalt of de realisatiekosten en exploitatiekosten nog binnen de gecalculerde budgetten passen. Hierdoor kan tijdig bijgestuurd worden.

3.9 Rapportage

- De projectleider maakt twee keer per jaar een voortgangsrapportage (VPP) waarin alle beheersaspecten aan de orde komen.
- Na afsluiting van elke fase wordt door de projectleider een fasedocument geschreven waarin alle beheersaspecten aan de orde komen. Deze wordt besproken met de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever.