

PROJECT “Hart van Oosterhout”

Concept PROJECTPLAN



Hart van Oosterhout

Goedgekeurd door	Naam	Datum	Handtekening
Projectleider/-manager	Theo Ahoud		
Ambtelijk opdrachtgever (gedelegeerd)	Arianne Hollander		
Bestuurlijk opdrachtgever	Rob Engels		



Inhoudsopgave

<u>1. INLEIDING</u>	4
<u>2. PROJECTDEFINITIE</u>	4
<u>2.1 Aanleiding</u>	4
<u>2.2 Doel</u>	5
<u>2.3 Projectresultaat</u>	5
<u>2.4 Afbakening</u>	6
<u>2.5 Kaders</u>	7
<u>3. TEGENSTRIJDIGHEDEN IN KADERS</u>	9
<u>4. SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN EN ONTWIKKELINGEN</u>	9
<u>5. PROJECTAANPAK EN -FASERING</u>	10
<u>6. ACTIVITEITENPLANNING</u>	16
<u>7. KOSTEN</u>	16
<u>9. KRACHTENVELDANALYSE</u>	19
<u>10. PROJECTCOMMUNICATIE EN -INFORMATIE</u>	21
<u>11. RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT</u>	21
<u>12. PROJECTBEHEERSING</u>	21
<u>13. TIJDELIJK BEHEER</u>	22

1. INLEIDING

De projectopdracht voor het project “Hart van Oosterhout” is op 10 december 2019 door het lijnmanagement goedgekeurd. Het project bevindt zich nu in de definitiefase.

Het voorliggende projectplan (PP) is geformuleerd door de projectmanager, in samenwerking met zijn/haar projectteam. De planeconoom, en de deelprojectmanager voor de verplaatsing van het dorps huis naar de kerk hebben meegeschreven aan het plan.

Het project Hart van Oosterhout gaat over de volgende deelprojecten:

1. Verplaatsen van het dorps huis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe gymzaal;
2. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam aan een nieuw plein tegenover de kerk/nieuw dorps huis;
3. Inrichten openbare ruimte;
4. Realiseren woningbouw;
5. Herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorps huis.

2. PROJECTDEFINITIE

2.1 Aanleiding

Enige jaren geleden is vanuit het opstellen van een dorpsprofiel de behoefte duidelijk geworden aan een meer bruisend dorps hart in de kern Oosterhout. Dit heeft geleid tot een burgerinitiatief dat is ingezet door de Dorpsraad van Oosterhout.

Op verzoek van de initiatiefnemers heeft het college besloten het initiatief te ondersteunen en te faciliteren. Sinds eind 2018 is met de initiatiefnemers gewerkt aan de verdere uitwerking van de ontwikkelingsrichting van het Hart van Oosterhout en is er draagvlak voor ‘Hart van Oosterhout’.

Initiatieffase

2.2 Doel

Doel is het behouden en versterken van de dorpsfunctie voor Oosterhout door de volgende ontwikkelingen te onderzoeken en mogelijk te maken:

De doelstelling bestaat uit de volgende onderdelen/deelprojecten::

1. Verplaatsen van het dorpshuis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe gymzaal;
2. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam aan een nieuw plein tegenover de kerk/nieuw dorpshuis;
3. Inrichten openbare ruimte;
4. Realiseren woningbouw;
5. Herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis.

De prioriteit is in eerste instantie gericht op:

- A. het eerste onderdeel zijnde de verplaatsing van dorpshuis en de bouw van een gymzaal annex aan het kerkgebouw. (verder te noemen Verplaatsing Dorpshuis)
- B. Realisatie van SamSam en onderzoek naar de haalbaarheid en consequenties voor de realisatie van de (samenhangende) deelprojecten 2 tot en met 5. (Verder te noemen haalbaarheidsonderzoek)

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.

A. Verplaatsing Dorpshuis

Resultaat in Initiatieffase:

- Vastgesteld programma van eisen, inclusief sportfaciliteit;
- Vastgestelde overeenkomsten met betrokken partijen;
- Vastgestelde stichtingskosten;
- Collegevoorstel voor verdere uitwerking.

Resultaat in definitiefase:

- Uitgewerkt programma van Eisen uitgewerkt
- Sluiten van samenwerkingsovereenkomsten
- Sluiten van een beheersovereenkomst

Resultaat in ontwerpfase:

- Voorlopig Ontwerp, globale voorstelling van het gebouw



- Definitief Ontwerp Gedetailleerde voorstelling van het gebouw
- Technisch ontwerp: gespecificeerde bouwwerk, inclusief de prijsvorming
- Contractvorming: Selecteren en contracteren van een partij voor de uitvoering van het technisch ontwerp

Resultaat in realisatiefase:

- Het zodanig uitwerken van het ontwerp dat aan de hand daarvan de productie van bouw- en installatiecomponenten, alsook de daadwerkelijke uitvoering en assemblage op de bouwplaats van plaatsvinden.
- De daadwerkelijke uitvoering en assemblage op de bouwplaats.
- Het overhuizen van de inventaris van De Schakel en de sportaccommodatie.
- Het leegruimen en overdragen van de vrijkomende locaties.

Resultaat Nazorgfase:

- Ontmantelen projectorganisatie.
- Overdragen van het beheer, inclusief verantwoordelijkheden
- Opstellen MJOP en MJOB

B. Ontwikkelvisie deelprojecten 2 tot en met 5

Resultaat in definitiefase

- Ontwikkelvisie voor diverse scenario's en programma's, (externe opdracht) Hierin worden de volgende items uitgewerkt: Stedenbouwkundige uitwerking en invulling van de locaties; Inrichting openbaar gebied; Ontwikkelstrategie en fasering; Inkoop en aanbesteding; Financiële haalbaarheid (o.a. verwerven externe middelen); Juridisch-planologische uitwerking; Juridische vormgeving voor beheer en exploitatie;
- Collegevoorstel voor verdere uitwerking.

Het beoogde resultaat is realisatie van alle deelprojecten zoals genoemd in 2.2.

Realisatie is afhankelijk van keuzes die begin 2021 worden gemaakt waarvoor middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Tevens zal voor woningbouw een positieve beoordeling moeten plaatsvinden voor het beoogde programma.

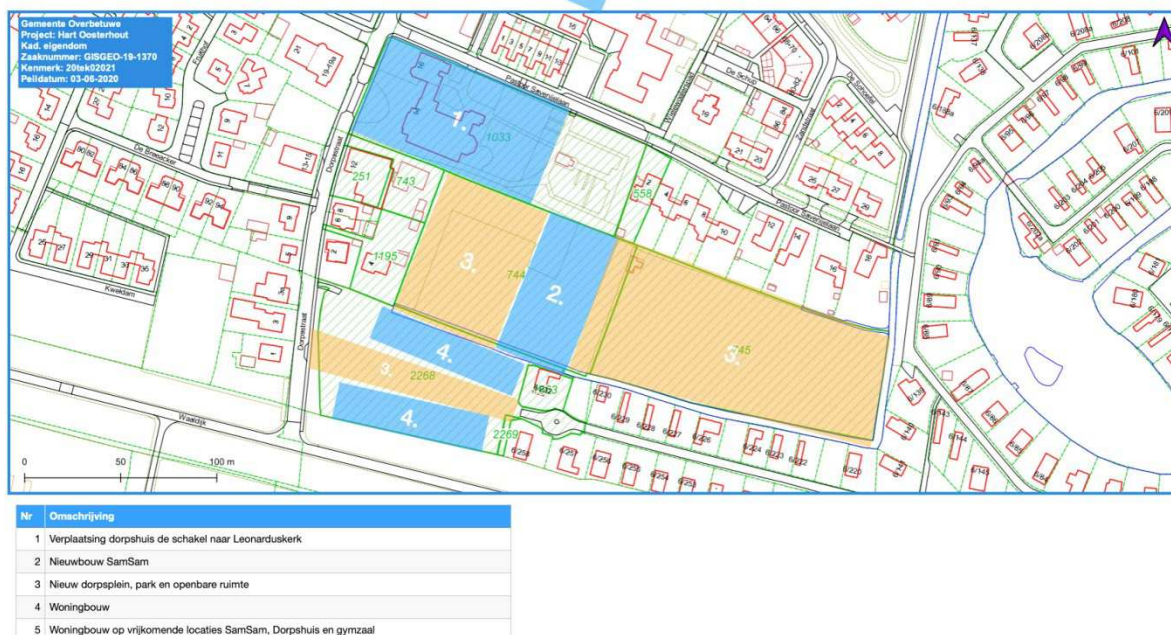
2.4 Afbakening

Het plangebied 'Hart van Oosterhout' is onder te verdelen in een aantal deelgebieden c.q. deelprojecten:

Kaart

Globale plankaart Hart van Oosterhout

J. Pas
10 juni 2020



1. Verplaatsen van het dorpshuis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe gymzaal;
2. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam aan een nieuw plein tegenover de kerk/nieuw dorpshuis;
3. Inrichten openbare ruimte;
4. Realiseren woningbouw;
5. Herbesteden vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis

2.5 Kaders

In december 2019 heeft het college ingestemd met de volgende beslispunten:

1. *Instemmen met de ontwikkelingsrichting van Hart van Oosterhout en opdracht geven voor de uitwerking in een integraal ontwikkelingsplan*
2. *instemmen met de principekeuze voor de verplaatsing van het dorpshuis naar de kerk*
3. *instemmen met de principekeuze voor de start van de voorbereiding voor nieuwbouw basisschool op de nieuwe locatie*
4. *instemmen met principekeuze met betrekking tot de herontwikkeling van de vrijkomende locaties waaronder huidige locatie Dorpshuis en huidige locatie school Samsam, alsmede de vaststelling van woningbehoeftenonderzoek Oosterhout, uitgevoerd door STEC en het advies ten behoeve van de Woonagenda*



	Deelproject	Raming	Dekking	Planning
1.	Verplaatsen van het dorps huis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe gymzaal;	€4,5 mln	€3 mln	2020-2024
	- Bijdrage erfgoeddeal		p.m.	2021
	- Subsidie Steengoed benutten		p.m.	2021
2.	Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam aan een nieuw plein tegenover de kerk/nieuw dorps huis;*	€4,1 mln	€3,7 mln PNL €400.000	2021-2024
3.	Inrichten openbare ruimte;**	n.t.b.	geen	2023-2024
4.	Realiseren woningbouw;***	n.t.b.	n.t.b.	2023-2026
5.	Herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorps huis ****	n.t.b.	€500.000	2023-2026
6.	Opstellen ontwikkelvisie*****	€18.000	€18.000	2021

*

In de kadernota 2020 is al een bedrag van € 3.732.000 voor 2022 opgenomen voor de vervangende nieuwbouw van deze school. Om deze school bijna energieneutraal (BENG) te realiseren is een verhoging van de al geraamde investering noodzakelijk van totaal € 402.430 voor het jaar 2022. Via het proces van de Kadernota 2022-2025 wordt deze investering meegenomen.

In 2050 moet namelijk de energievoorziening van gebouwen (bijna) helemaal duurzaam en CO2-neutraal zijn.

Naast bovenstaande is er nog geen grondpositie voor de realisatie van Samsam. Grondverwerving moet nog plaatsvinden.

**

In het project hart van Oosterhout is het "Inrichten openbare ruimte" opgenomen. Het betreft hier het inrichten van;

- een plein tussen de Leonarduskerk (fase 1), Samsam (fase 2) en woningbouw (fase 3) en
- openbaar groen aan de oostzijde van Samsam (fase 2)

De kostenraming volgt aan het einde van de intentiefase. Afhankelijk van het programma van eisen zal rekening gehouden moeten worden met €150,-- m2.

Het burgerinitiatief gaat uit van realisatie van woningen Definitief programma zal worden bepaald op basis van de op te stellen ontwikkelvisie waarin diverse varianten worden uitgewerkt. Dit zal mede op basis van het woningbehoefteonderzoek van STEC definitief worden bepaald en vastgesteld . Voorlopig uitgangspunt is dat de kosten en opbrengst gelijk aan elkaar zullen zijn.

Voorlopig uitgangspunt is dat op de achterblijvende locaties van SamSam en het Dorps huis sociale woningbouw wordt ontwikkeld. Het programma kan pas worden bepaald na duidelijkheid over fase 1 en fase 2 van het project.

De kosten kunnen pas worden bepaald na besluitvorming over de ontwikkelvisie

Het opstellen van een ontwikkelvisie kost ca. €18.000.

Kwaliteit en draagvlak

Eén van de kaders voor onze projecten is het kader kwaliteit. Bij het begrip kwaliteit kan iedereen zich wel iets voorstellen. Tegelijk is dat ook het probleem met een groot begrip als kwaliteit. De één denkt aan de kwaliteit van het materiaal, de ander denkt aan het draagvlak wat voor het project bestaat en weer een volgende denkt aan de manier waarop het projectresultaat gebruikt wordt. Onder kwaliteit verstaan we minimaal: wet- en regelgeving, vastgesteld beleid, functionele en technische eisen aan het projectresultaat en beeldkwaliteit. Omdat 'draagvlak' een grote rol speelt in onze projecten en door velen niet herkend wordt binnen het begrip 'kwaliteit' hebben wij het als apart begrip opgenomen.

3. TEGENSTRIJDIGHEDEN IN KADERS

Er zijn op dit moment geen tegenstrijdigheden

4. SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN EN ONTWIKKELINGEN

Projecten

De samenhang voor de ontwikkeling van Hart van Oosterhout zal gezocht moeten worden met het project Dijkverzwaring Wolferen-Sprok. RHDHV heeft onderzoek gedaan naar kwelwater in Oosterhout en de gevolgen van mogelijke realisatie van 'Hart van Oosterhout'. Het rapport dat is opgesteld, BH2484-RHD-ZZ-XX-NT-Z-0001, zal worden betrokken bij het project.

De mogelijkheden en onmogelijkheden vanuit het onderzoek naar het kwelwater zal belangrijk zijn voor het onderzoek naar de haalbaarheid zoals bedoeld onder 6.

Een samenhang met andere projecten is niet aan de orde op dit moment

Ontwikkelingen

In de onderzoeken wordt de samenhang met de volgende ontwikkelingen betrokken:

1. In het Strategisch Meerjarig Huisvestingsplan Onderwijs worden de initiatieven opgenomen om te komen tot ingrijpende aanpassingen of nieuwbouw van scholen. Dit geldt dus ook voor SamSam, als voor nieuwbouw wordt geopteerd. Mocht dat om redenen niet haalbaar zijn dan komt renovatie in beeld, maar dat heeft effect op gehele plan van het "Hart van Oosterhout" en kan woningbouw niet/anders plaatsvinden.
2. De noodzaak tot het realiseren van woningbouw in het hart van Oosterhout. De ontwikkeling zal worden gebaseerd op de nieuwe woonagenda en de woningbouwprioritering.
3. Er zijn bestaande subsidierelaties met het dorpshuis en waarschijnlijk de sportzaal. Door de nieuwbouw is het nodig deze tegen het licht te houden, omdat uitgangspunten veranderen.
4. In Nijmegen-Noord wordt een omvangrijke wijk gebouwd, waar ook maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Afstemming over realisatie, samenhang, doelgroepen en voorzieningen is noodzakelijk. Dit is ook vastgelegd in de Nota Visie op Vastgoedbeleid 2018 van de gemeente Overbetuwe.
5. Externe financiering: Mogelijk gebruik maken van externe subsidieregelingen. Een mogelijkheid is aansluiting te krijgen bij de zogenaamde Erfgoeddeal.

5. PROJECTAANPAK EN -FASERING

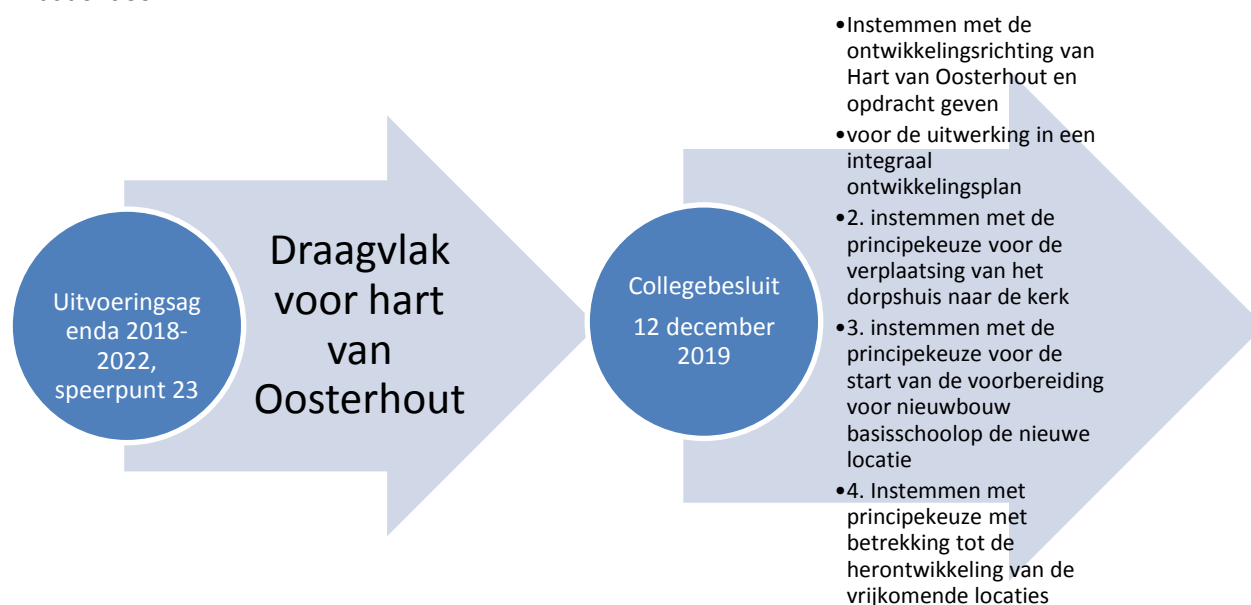
5.1 Fasering

De deelprojecten zullen volgtijdelijk/gefaseerd worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de deelprojecten beschreven. De projectfasering is beschreven in hoofdstuk 2.3.



Schematische weergave

Initiatieffase:



Definitiefase:



Uitwerking definitiefase:

Opstellen van een ontwikkelvisie voor Hart van Oosterhout. Deelprojecten 1 tot en met 5.

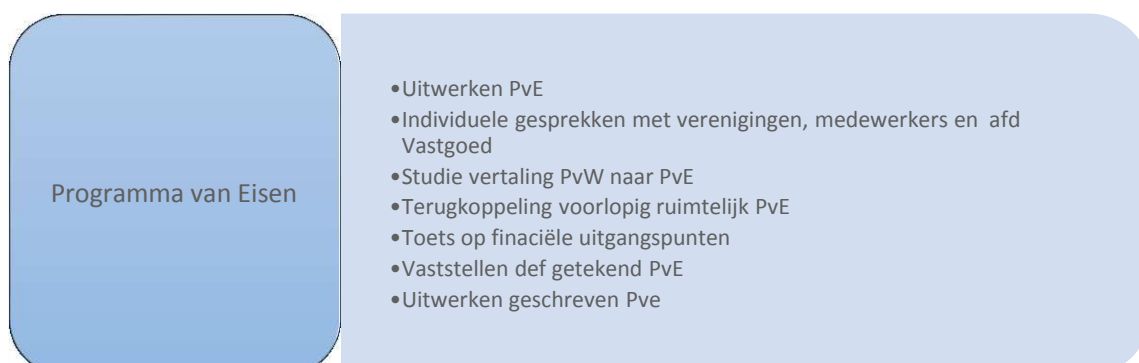
Deelproject 1: Verplaatsen van het dorps huis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe gymzaal

Zoals beschreven bij de doelstelling ligt de focus voor Hart van Oosterhout in eerste instantie op de verplaatsing van dorps huis en de bouw van een gymzaal annex aan het kerkgebouw.

De kerk vervult momenteel nauwelijks nog een functie en er is voor gekozen om deze aan de eredienst te onttrekken. De kerk is beeldbepalend, heeft een monumentaal karakter, historisch gezien een belangrijk element en ook voor de gemeenschap van grote waarde. Door de functie van dorps huis onder te brengen in de kerk worden de mogelijkheden van dit monumentale pand benut.

Deze verplaatsing heeft draagvlak binnen het dorp.

Voor dit deelproject (ontwikkeling van de kerk naar het dorps huis en het bouwen van een sportfaciliteit) zal in het najaar 2020 een afzonderlijk projectplan worden opgesteld. De volgende processtappen zullen daarin worden opgenomen en uitgewerkt:





Wanneer dit deelproject tot realisatie kan worden gebracht dan kunnen ook de deelprojecten 3 en 5 worden opgepakt.

Planning 2020 tot en met 2023

Deelproject 2: Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam aan een nieuw plein tegenover de kerk/nieuw dorpshuis:

In december heeft het college ingestemd met de principekeuze voor de start van de voorbereiding voor nieuwbouw basisschool op de nieuwe locatie. Inmiddels is de voorbereiding gestart.

De huisvesting van de basisschool SamSam in Oosterhout is gedateerd. In het HEVO rapport (mei 2019) zijn de onderzoeksresultaten opgenomen voor de bouwtechnische staat van het gebouw van de school Samsam. In de Kadernota en in de begroting voor 2020 is een bedrag van 3,7 miljoen opgenomen voor de realisatie van de nieuwbouw van deze school. De ontwikkelingsrichting geeft een prima mogelijkheid om te komen tot nieuwbouw van de school op een nieuwe locatie.

Het benodigde budget is aangevraagd via de Kadernota 2021-2024. Een besluit over het budget zal tijdens de behandeling van de Begroting 2021, inclusief de meerjarenramingen investeringen, in de gemeenteraad november 2020.

Indien de benodigde middelen beschikbaar worden gesteld kan dit deelproject 2 in 2021 worden opgestart. Indien negatief wordt beslist en (voorlopig) geen middelen beschikbaar worden gesteld kan dit deelproject niet worden opgestart en heeft dit ook gevolgen voor de deelprojecten zoals genoemd voor de deelprojecten 3 tot en met 5.

Deelproject 2 kent een relatie met deelproject 3 'Inrichten openbare ruimte'.

Een deelprojectplan zal worden opgesteld nadat de raad heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van de financiële middelen. Vooralsnog is de planning: 2021 tot en met 2025.

Deelproject 3: Inrichten openbare ruimte:

In het project hart van Oosterhout is een het "Inrichten openbare ruimte" opgenomen. Het betreft hier het inrichten van;

- een plein tussen de Leonarduskerk (deelproject 1), Samsam (deelproject 2) en woningbouw (deelproject 3) en
- openbaar groen aan de oostzijde van Samsam (deelproject 2)

Een beslissing over deelproject 3 zal plaatsvinden nadat duidelijkheid is over de realisatie van deelprojecten 1 en 2. Op dat moment kan onderzoek plaatsvinden naar de haalbaarheid en kwaliteit van de beoogde inrichting. Op dat moment is er bijvoorbeeld ook meer duidelijkheid over de stedenbouwkundige en verkeerskundige (inclusief parkeervoorzieningen) eisen.

Afhankelijk van (positieve) besluitvorming voor de deelprojecten 1 en 2 is de planning in 2021 een deelprojectplan op te stellen.

Planning: 2023 tot en met 2025.

Deelproject 4: Realiseren woningbouw:

In Hart van Oosterhout is het plan een aantal woningen te realiseren. Er ligt een eerste indicatie voor het inpassen van woningbouw.

Op basis van de nader te onderzoeken financiële haalbaarheid en kwalitatieve wenselijkheid zullen de plannen te zijner tijd nog moeten worden ingebracht in het proces voor de gemeentelijke woningbouwprioritering.

In het b&w besluit 19bw000627 is het volgende opgenomen:

Voor woningbouw in zijn algemeenheid is een behoefteonderzoek gedaan door de Stec groep.



Op basis van het woningbehoeftenonderzoek adviseert STEC :

- met het project Hart van Oosterhout worden circa 40 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad;*
- In het dorps hart kunnen diverse doelgroepen worden bediend met de nieuwe woningen.*

Het gaat daarbij om ouderen of andere doelgroepen met een beperkte zorgfunctie en de doelgroep jongere huishoudens. Er wordt een toename verwacht van het aantal oudere huishoudens, maar ook het aantal gezinnen en jongere stellen en alleenstaanden. Ook starters op de woningmarkt zullen geïnteresseerd zijn.

We beschouwen het STEC-rapport als richtinggevend. Op het onderzoek van de STEC groep is een advies uitgebracht in het kader van de Woonagenda Belangrijk aandachtspunt vormt het gegeven dat 30% van de nieuwbouw sociaal moet zijn. Verder wordt de focus gelegd bij koopwoningen in de prijscategorie 180.000 tot 270.000.

Woningbouw zoals bedoeld in deelproject 4 is gebaseerd op de ontwikkeling van een plein zoals bedoeld in fase 3. Daarmee is deze fase afhankelijk van de realisatie van de deelprojecten 1 tot en met 3.

Afhankelijk van (positieve) besluitvorming voor de deelprojecten 1 tot en met 3 is de planning in 2023 een deelprojectplan op te stellen.

Planning: 2023 tot en met 2025.

Deelproject 5: Herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis

Zowel de locatie van het huidige dorps huis als de locatie van de huidige basisschool komen met de realisering van het dorps huis in de kerk (inclusief aanbouw gymzaal) en de nieuwbouw van de basisschool vrij en beschikbaar.

In de ontwikkelingsrichting voor het Hart van Oosterhout is opgenomen dat deze locaties (en een deel van het parkeerterrein) worden ingevuld met woningbouw. Deze mogelijkheid sluit goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek dat door STEC-groep is uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er in Oosterhout behoefte is aan levensloopbestendige woningen en aan koopwoningen in het goedkope segment (180.000 – 270.000).

Woningbouw zoals bedoeld in deelproject 4 is afhankelijk van de realisatie van deelprojecten 1 en 2. De locaties komen pas beschikbaar nadat het Dorps huis en Samsam is verhuisd. Volgens bovenstaande planning van deelprojecten 1 en 2 kan de sloop, bij positieve besluitvorming, starten in 2026.

Afhankelijk van (positieve) besluitvorming voor de deelprojecten 1 en 2 is de planning in 2023 een deelprojectplan op te stellen.

Planning: 2023 tot en met 2026.

Uitwerking

Er wordt een moment georganiseerd waarop we in gesprek gaan met de belanghebbende partijen.

Hierin worden de modellen plenair gepresenteerd en aansluitend een 'markt' met de panelen van de modellen. Aan deze panelen worden gesprekken gevoerd en reacties geïnterpreteerd. Dit resulteert in een overzicht van voor- en nadelen van ieder model.



Aan de hand van ons overleg en de opmerkingen wordt de definitieve ontwikkelvisie verder uitgewerkt.

De ontwikkelvisie bestaat uit een rapportage met daarin onze ruimtelijke analyse van het gebied, de modellenstudie voor het plangebied, de financiële doorrekening en de ambities voor wat betreft programma, maar ook beeldkwaliteit en sfeer van bebouwing en openbare ruimte.

De definitieve ontwikkelvisie zal voor besluitvorming aan het college en raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

5.2 Toetsen en goedkeuren producten

Zie 5.1

5.3 Uitbesteding, aanbesteding en contractvorm

Op dit moment wordt opdracht gegeven voor

A. deelproject 1

Er wordt gebruik gemaakt van een externe projectmanager. Dit vanwege de continuering. De inzet van de externe projectmanager is gewenst vanwege kennis, ervaring en stand van zaken en het vertrouwen bij de initiatiefnemers van het project.

De projectmanager is vanaf het begin betrokken bij het project. In deze fase is het van belang dat de deskundigheid, de kennis en de ervaring van de projectleider gecontinueerd wordt. Omdat deze geschikte kandidaat al is gevonden, leidt het uitvragen van kandidaten



uitvragen bij andere partijen tot administratieve belasting bij zowel bureaus als bij de gemeente, dit is disproportioneel omdat de geschikte kandidaat al is gevonden.

B. Het uitvoeren van een ontwikkelvisie.

Voor het uitvoeren van een ontwikkelvisie zal Buro & omgeving opdracht krijgen overeenkomstige 'offerte ontwikkelvisie P330.01', Bijlage 1.

5.4 Vergunningen en toestemmingen

Vergunningen en toestemmingen worden opgenomen in de deelprojecten.

5.5 Onderzoeken

Ten behoeve van Hart van Oosterhout wordt een ontwikkelvisie opgesteld voor het totale initiatief. Hiervoor zal, overeenkomstig offerte P330.01 van Buro & omgeving opdracht worden gegeven. Dit voldoet aan het Inkoop en aanbestedingsbeleid.

Ten behoeve van de haalbaarheid van de herbestemming van de St. Leonarduskerk te Oosterhout (Gld) tot dorpshuis met nieuw te bouwen gymzaal wordt overeenkomstig offerte van 15 september 2020 aan Hylkema Erfgoed en advies opdracht gegeven. Dit voldoet aan het Inkoop en aanbestedingsbeleid.

Daarnaast zal voor ieder deelproject een projectplan worden opgesteld en vastgesteld waarbij in iedere geval aandacht is voor de projectfinanciering, onderzoekverplichting, participanten, besluitvorming en de bestemmingsplanprocedure.

6. ACTIVITEITENPLANNING

De planning is opgenomen in bijlage 1.

Een activiteitenplanning (MS Project) volgt op basis van het projectplan.

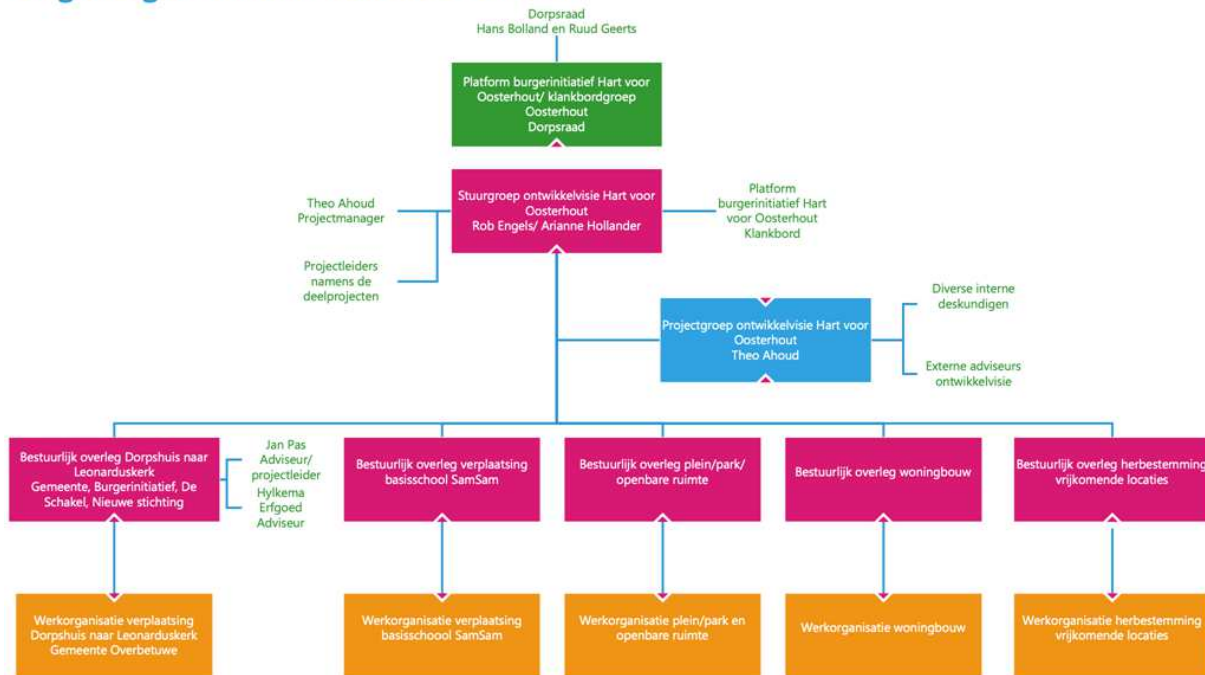
7. KOSTEN

Voor deze fase zijn de volgende kosten geraamd voor Hart van Oosterhout:

1. Projectorganisatie: € 72.100,00, inclusief haalbaarheidsonderzoek Bijlage 2 (offerte ontwikkelvisie P330.01 van Buro & omgeving a €18.000, Bijlage3)
2. Deelproject 1: inclusief Projectmanager en advies haalbaarheidsonderzoek herbestemming monumentale bestemming Leonarduskerk, offerte van 15 september 2020 aan Hylkema Erfgoed), bijlage 4

8. PROJECTORGANISATIE

Organogram Hart van Oosterhout



Bovenstaande beschrijft de projectorganisatie voor Hart van Oosterhout.

Stuurgroep ontwikkelvisie Hart van Oosterhout

Verantwoordelijken: Rob Engels, bestuurlijk opdrachtgever, Arianne Hollander, ambtelijk opdrachtgever en Theo Ahoud, projectmanager

Adviseurs: deelprojectleiders, o.a. voor de Verplaatsing Dorpshuis naar Leonarduskerk

Klankbord: Platform burgerinitiatief

Taken

- Draagt zorg voor de totstandkoming van de ontwikkelvisie
- Geeft namens de gemeente opdracht aan de deelprojectleiders voor deelontwikkelingen
- Doet voorstellen aan het college en raad omtrent de ontwikkeling van de verschillende locaties in het plangebied
- Beslist over de wijze van participatie van omwonenden en belanghebbende
- Bereidt het gemeentelijk standpunt voor betreffende participatie in de bestuurlijke overleggroep Verplaatsing dorpshuis naar de Leonarduskerk

Korte beschrijving randvoorwaarden:

- Ontwikkelvisie: Wordt voor de uitwerking van Hart van Oosterhout in gezamenlijkheid opgesteld;
- Projectorganisatie: De portefeuillehouder is bestuurlijk opdrachtgever voor het totale project en alle deelaspecten, beheersinstrumenten en procedures. Hij informeert en onderhoudt de

afstemming met het college van b&w.

- Ambtelijk Opdrachtgever: neemt binnen de projectkaders beslissingen over inhoud, fasedocumenten, financiën en voortgang. Zorgt ervoor dat besluiten genomen worden over het project die buiten de projectkaders vallen.

Vergaderfrequentie: 1 maal per 2 maanden (donderdagdagen)

Projectgroep ontwikkelvisie Hart van Oosterhout

Verantwoordelijken: Theo Ahoud, projectmanager, deelprojectleiders, Reinoud Keesmaat, stedenbouwkundige, Bas Colen, groen/water, Gijs Wolters, wonen, Gerard Mudde, onderwijsvastgoed, Eric Pladdet, openbare ruimte, Eva Sneep, jurist, Herbert Jansen (agendalid), Controller, Karen van Rijsewijk, communicatie, Projectondersteuning, Adviseurs: extern bureau dat ontwikkelvisie opstelt

Taken

- Verantwoordelijk voor de voorbereiding van de ontwikkelvisie
- Verantwoordelijk voor het doen van voorstellen aan de stuurgroep over de ontwikkelrichting, financiële haalbaarheid ontwikkelingen, organisatie van de uitwerking in deelprojecten
- Coördineert de ontwikkelingen in het plangebied
- Doet voorstellen aan de stuurgroep over de participatie van omwonenden en Belanghebbenden

Korte omschrijving randvoorwaarden:

- Projectgroep: De projectgroep heeft als belangrijkste taak de aansturing van het project op alle factoren (inhoud, geld, tijd, kwaliteit, organisatie, risico's en communicatie)
- Tijdige besluitvorming op de in planning aangegeven momenten/perioden
- Onderzoek naar het effect van diverse ontwikkelingen (ruimtelijke planvorming, klimaatverandering en dijkversterking) op de waterhuishouding en kwelwaterproblematiek
- Vraagt mandaat aan de Bestuurlijke overleggroep

Vergaderfrequentie: 1 maal per maand

Deelproject 1 verplaatsing Dorpshuis naar Leonarduskerk

Gestart wordt met de verplaatsing van het Dorpshuis naar de Leonarduskerk

Bestuurlijke overleggroep verplaatsing Dorpshuis naar Leonarduskerk:

Verantwoordelijkheid bij: Gemeente, Burgerinitiatief, Dorpshuis De Schakel en het nieuwe stichtingsbestuur

Wethouder Engels (voorzitter), Hans Bolland en Ruud Geerts namens het Burgerinitiatief, Marian Wooning en Stan Lemmers namens Dorpshuis De Schakel. Iedere partij neemt gelijkkelijk deel aan de overleggroep.

Adviseurs: Jan Pas (gemeentelijk projectleider), Ben Verfürden (Hylkema Erfgoed)

Taken

- Overlegt over de voortgang van het verkrijgen van het eigendom van de Leonarduskerk;
 - Bewaakt het oprichten van de nieuwe Stichting waarin de Leonarduskerk wordt ondergebracht;
 - Eindverantwoordelijk voor het ontwerpproces van en de realisatie van een nieuw dorps huis in de Leonarduskerk en een sportvoorziening (gymzaal of sportzaal) naast de kerk;
 - Geeft sturing aan alle onderzoeken die gedaan moeten worden om de ontwikkelingen vorm te geven;
 - Is verantwoordelijk voor de inrichting van de toekomstige samenwerking en overeenkomsten tussen de nieuw te vormen Stichting, gemeente en het Dorpshuis De Schakel;
- Randvoorwaarden/kaders:

- Samenwerkingsovereenkomsten alleen met goedkeuring van de gemeentelijke jurist;
- Financiële bepalingen in de overeenkomsten zodanig dat minimaal aan de volgende voorwaarden als vertrekpunt wordt voldaan:
 - o Partijen financieel duurzaam gezond blijven;
 - o De gemeentelijke bijdrage aan het dorpshuis niet wijzigt;
 - o De zaalhuur voor de verenigingen niet hoger is dan bij andere dorpshuizen in de gemeente;
 - o In ruil voor het beschikbaar stellen van het gebouw van De Schakel wordt De Schakel eigenaar van het interieur;
- De gemeente de grond voor de sportvoorziening kan verwerven tegen een acceptabele prijs;
- Planvorming voldoet aan de vastgestelde gemeentelijke kaders en randvoorwaarden.
- Totale bijdrage van de gemeente past binnen het collegebesluit van december 2019.

Vergaderfrequentie: 1 maal per maand

Werkorganisatie verplaatsing Dorpshuis naar Leonarduskerk

Verantwoordelijken: gemeentelijke projectleider Jan Pas (voorzitter)

Adviseurs: juridisch, etc en architect van Hylkema Vastgoed

- Draagt zorg voor de uitwerking en realisatie van de verplaatsing van het Dorpshuis en de realisatie van een sportvoorziening;
- Laat zich adviseren door het bestuur van de Schakel
- Het bestuur van De Schakel wordt geadviseerd door de gebruikers, via het gebruikersoverleg, voor alle zaken aangaande het gebruik van het dorpshuis;
- Ondersteunen van en adviseren aan de initiatiefnemers over concept oprichtingsakte nieuw te vormen stichting door de Dorpsraad en de verwerving van de kerk;
- Overleggen over te sluiten overeenkomsten tussen Dorpshuis De Schakel en nieuw te vormen stichting;
- Verwerven gronden voor de sportvoorziening;
- Geeft uitvoering aan alle onderzoeken die gedaan moeten worden om de ontwikkelingen vorm te geven;
- Bereid het bestuurlijk overleg voor;
- Overleggen met directe omwonenden en betrokkenen.

Randvoorwaarden/kaders:

- Vraagt mandaat aan de Bestuurlijke overleggroep ontwikkeling

Vergaderfrequentie: 1 maal per maand

Deelprojecten 2 tot en met 5:

Deze deelprojecten worden op een later moment ingericht. De organisatie zal vergelijkbaar zijn met deelproject 1.

9. KRACHTENVELDANALYSE

Zoals aangegeven liggen er in het dorp kansen om te komen tot realisering van een bruisend dorpshart voor de kern Oosterhout. Hierdoor kan er een kern ontstaan die toekomstgericht wordt ingericht en klaar is om de actuele en toekomstige functies voor het dorp te huisvesten.

Hierbij zijn de volgende partijen betrokken:

1. Het dorpshuis; Het huidige dorpshuis is een gebouw wat een belangrijke functie heeft voor de kern Oosterhout en de inwoners van Nijmegen-Noord, die gebruik maken van de faciliteiten. Het bestuur wordt vertegenwoordigd in de kerngroep. Zij hebben belang bij een adequaat nieuw dorpshuis.

2. Gebruikers gymzaal; Van de gymzaal wordt naast het onderwijs gebruik gemaakt door sportverenigingen. Voor officiële wedstrijden moet vaak uitgeweken worden naar andere accommodaties. Bezien moet worden of de nieuwe gymzaal tenminste aan dezelfde eisen kan voldoen. De gebruikers van de gymzaal (basisonderwijs en sportverenigingen) hebben belang bij een gymzaal die aan de eisen voldoet voor training en wedstrijden.

3. Kindcentrum; Voor het kindcentrum wordt een swot analyse opgesteld en onderzocht welke sterke en zwakke punten deze ontwikkeling heeft voor de mogelijk nieuw te realiseren basisschool, kinderopvang en peuterwerk. Wanneer het kindcentrum onderdeel wordt van de plannen voor een nieuw dorpshart zal de nieuwbouw ook aan de eisen des tijds moeten voldoen.

4. Woonstichting Valburg; De woonstichting Valburg is betrokken als partij in verband met de mogelijke realisering van seniorenappartementen op het plein en als onderdeel van de plannen voor het nieuwe hart van Oosterhout. Zij zijn een belangrijke speler voor het realiseren van de sociale huurwoningen in het nieuwe plan.

5. Kerk/pastorie; De kerk is aan de eredienst onttrokken. Er is leegstand en dat geldt ook voor de pastorie. Er zal een nieuwe functie voor beide gebouwen moeten worden gevonden en ontwikkeld. Het beheer en de exploitatie van deze gebouwen komt in handen van een rechtspersoon of ondernemer.

6. Aanwonenden; Er zijn enkele aanwonenden die direct belang hebben bij de ontwikkeling van het nieuwe dorpshart, omdat hun woning of bedrijf is gelegen op de locatie (het betreft onder andere café Merkus). Door hun belang kunnen ze een belangrijke invloed hebben op de voortgang van het project in verband met hun directe belang in de nieuwbouw plannen.

7. Belanghebbende partijen uit Nijmegen-Noord: er kunnen in Nijmegen-Noord partijen zijn gevestigd die terughoudend zijn bij de ontwikkeling van een nieuw dorpshart, mogelijk vanwege belangen voor dezelfde doelgroep/activiteiten (basisschool, kindcentrum, sportaccommodatie, gemeenschapshuis/wijkcentrum)

8. Inwoners van de kern Oosterhout/Nijmegen-Noord: Van de inwoners van de kern Oosterhout is de verwachting dat er draagvlak is voor de ontwikkeling van een nieuw dorpshart. Dit wordt in principe ook van de inwoners van Nijmegen-Noord verwacht, maar een enkeling zou daar anders in kunnen staan.

In zijn algemeenheid geldt dat er met een positief kritische houding gekeken wordt naar de ontwikkeling van een nieuw dorpshart in de kern Oosterhout.

10. PROJECTCOMMUNICATIE EN -INFORMATIE

Voor het project zal een ontwikkelvisie worden opgesteld. Hiervoor zal een communicatieplan worden opgesteld in samenwerking met team Advies, cluster Communicatie.

11. RISICOANALYSE EN -MANAGEMENT

Nr.	Risicogebied	Omschrijving risico	Kans van optreden	Impact op het project
1	geld	Vanuit de gemeente zijn middelen beschikbaar gesteld. De kosten voor realisatie van de verschillende fasen zijn (nog) niet kostendekkend.	groot	groot
2	risico	a.Verwerving gronden. Grondeigenaren zullen nog medewerking moeten verlenen voor de verwerving b.Kwelwater: onderzoek zal duidelijk maken wat de consequentie is voor het project	middel groot	groot groot
3	organisatie	Behoud van draagvlak voor het project. Vooralsnog een voldoende waarborg	klein	Klein
4	Kwaliteit	De kwaliteit van het openbaar gebied is nog niet bepaald. Uitgangspunt voor de gebouwen is sober, doch doelmatig. Wanneer hiervan afgeweken wordt kan de functie van het gebouw worden verminderd.	middel	middel
5	Informatie	Onvoldoende communicatie. Wanneer te weinig informatie wordt verstrekt aan de diverse stakeholders en partijen over de voortgang van het project is er risico op verlies van draagvlak	klein	middel
6	Tijd	Indien partijen onvoldoende bijdrage leveren is er kans op vertraging. Vertraging kan ook plaatsvinden als deelprojecten later worden uitgevoerd .	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 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

Tijdelijk beheer zal, indien noodzakelijk, worden beschreven in de deelprojecten.