

# Projectplan

## Actualisatie Doggerswijk- Zuidwest

### Projectinformatie

Registratienummer	
Vaststelling Directie	
Vaststelling College	
Portefeuillehouder	J. Boskeljon
Opdrachtgever	College
Opdrachtnemer	Henny Kaag

Steller: Tj. J. Dijkstra

### Versiebeheer

Versie	Auteur	Reden van aanpassing	Datum
1	Tj. J. Dijkstra		8 maart 2010
2			
3			
4			
5			

## Inhoudsopgave:

1.	Aanleiding en prioriteitafweging.....	3
2.	Projectdoelstelling.....	3
3.	Projectresultaat.....	4
4.	Afbakening van het project.....	5
5.	Randvoorwaarden.....	5
7.	Projectbeheersing: Organisatie.....	6
8.	Projectbeheersing: Geld.....	7
9.	Communicatie.....	7

## 1. Aanleiding en prioriteitafweging

Na vaststelling van het projectplan De Dogger door de directie van de gemeente Den Helder begin 2009 is het project opgepakt. Het project betreft de gedeeltelijke herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein waarbij een nieuw deel geschikt wordt gemaakt voor de komst van het Geminiziekenhuis.

Regelmatig is de voortgang van het project via Marap en voortgangsrapportages teruggekoppeld.

Het is een complex project niet alleen om inhoudelijke redenen maar zeker ook om reden van planning. Gelijktijdig wordt gewerkt aan de ruimtelijke visie, verkoop van grond, bestemmingsplan en uitplaatsing van sportvelden. Werkprocessen die regulier sequentieel gedurende minimaal twee tot 4 jaar worden doorlopen zijn nu parallel geschakeld. Op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau wordt vrijwel gelijktijdig gewerkt en ontwikkeld. Het kan, maar soms dreigen deelprocessen zichzelf in de staart te bijten.

Huidige stand van zaken:

We zitten in de afronding van de definitiefase en schakelen door naar de ontwerpfase en voor projectonderdelen (sportcomplex en bouwrijp maken bouwkwavel Gemini) naar de realisatiefase.

En detail:

- Stedenbouwkundige uitgangspunten zijn akkoord bevonden door commissie Ruimtelijke kwaliteit op 19 januari 2010
- GREX afgestemd op ruimtelijk beeld en gereed voor besluitvorming
- Bestemmingsplan; In de loop van maart 2010 kan het voorontwerp ter visie (1.3.1 BRO / 3.1.1 Bro)
- Beeldkwaliteitsplan in voorbereiding
- Koopovereenkomst met Gemini ondertekenen in april 2010
- Samenwerkingsovereenkomst ondertekenen in februari 2010
- Overeenkomst vergoeding opstal HCSC ambtelijk afgerond, binnenkort ter vaststelling naar B&W.
- Overeenkomst vergoeding WGW afgerond (vooralsnog niet gelukt)

Met het Gemini Ziekenhuis wordt zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau nauw afgestemd en samengewerkt. De planning van het Gemini ziekenhuis gaat uit van start bouw eind 2010. Dat is erg ambitieus, maar noodzakelijk want mede ingegeven door financieringsvoorwaarden van o.a. rijksweg.

Partijen werken hard om die planning te halen. En dat kan voor wat het ruimtelijke instrumentarium betreft (stedenbouwkundige uitgangspunten, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan). Kritisch pad in de planning is inmiddels de ombouw van het sportcomplex.

Gingen oude plannen nog uit van volledige uitplaatsing van de voetbalclubs ter plekke, in de zomer van 2009 is gebleken dat de HCSC voorkeur geeft aan handhaving van de huidige locatie. Uit een haalbaarheidsstudie gehouden afgelopen augustus tot december 2009 is gebleken dat deze optie financiële voordelen biedt. De voordelen zijn zodanig dat op basis van dit scenario een passende grondaanbieding aan het Gemini Ziekenhuis kon worden gedaan. (In de stuurgroep van november is over de grondprijs overeenstemming bereikt. Het koopcontract wordt momenteel uitgewerkt en is – naar verwachting – in april gereed voor ondertekening.)

Uitgaande van de planning om eind 2010 de bouwkwavel bouwrijp op te leveren moet er in dit voorjaar een renovatie/herstructurering van de bestaande sportvelden worden uitgevoerd. Opdat er in het najaar door HCSC op nieuwe sportvelden kan worden gevoetbald.

Prioriteit is nu de vaststelling van de GREX door de gemeenteraad opdat de noodzakelijke investeringen kunnen worden gepleegd. Dit projectplan is opgesteld om in samenhang met de Grex te kunnen worden vastgesteld.

## 2. Projectdoelstelling

Hoofddoelstelling:

Verplaatsing van het Geminiziekenhuis naar de locatie De Dogger binnen een door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundige visie en de vastgestelde financiële kaders en planning en invulling van de locatie Doggerswijk-West als lokaal bedrijventerrein.

Subdoelstellingen:

Herhuisvesting van HCSC op De Dogger passend binnen de vastgestelde financiële kaders en planning voor verplaatsing van het Geminiziekenhuis

Ten opzichte van het oorspronkelijke projectplan is de subdoelstelling aangepast. Niet de uitplaatsing van de sportvereniging is meer het doel, maar de herhuisvesting van HCSC op de Dogger. (WGW is gefuseerd met de FC Den Helder en heeft een vrijwillige bijdrage van de gemeente aangeboden gekregen. Die aanbieding is niet geaccepteerd en onderhevig aan discussie tussen partijen.

### **3. Projectresultaat**

Het project is in 6 projectfasen opgedeeld. De initiatiefase kan als afgerond worden beschouwd. De definitiefase bevindt zich in het afrondende stadium. In afwijking op het oorspronkelijke projectplan behoort nu het afsluiten van een koopcontract in de definitiefase van het project i.p.v. twee fases later (voorbereidingsfase). Daarmee is het project in financiële zin veel robuuster geworden. Belangrijkste inkomsten voor het project zijn binnen de definitiefase contractueel vastgelegd.

#### **I. Initiatiefase (gereed)**

De initiatiefase is gestart met de locatiestudie voor het nieuwe Geminiziekenhuis. In deze fase zijn voor de locatie De Dogger reeds globale verkenningen gedaan op het gebied van milieu, externe veiligheid, civiel, verkeer, planologie etc. Met het vaststellen van de bestuursopdracht begin 2008 is de initiatiefase afgerond.

#### **II. Definitiefase (afgerond in februari/maart)**

##### 1. Vaststellen plangebied en exploitatiegebied(en) De Dogger.

De definitie van het plangebied en de exploitatiegebieden vormt de basis voor de opgestelde Stedenbouwkundige uitgangspunten. Het plangebied en exploitatiegebied(en) zijn in de initiatiefase globaal gedefinieerd en in de definitiefase nader en exacter vastgesteld. De definitie van de exploitatiegebied(en) vormt tevens de basis voor de globale grondexploitatieopzet en in een later stadium de gedetailleerde grondexploitatieopzet. Het plangebied is globaal in drie plandelen op te delen:

- Plandeel Noord (locatie sportterrein De Dogger bestemd voor HCSC en het Gemini ziekenhuis)
- Plandeel zuid (locatie ten westen van de Doggershoek bestemd voor lokaal bedrijventerrein)
- Plandeel infrastructuur (westelijk deel van de Burg. Ritmeesterweg, infrastructuurzone tussen plandeel noord en zuid vanaf de rotonde in de Nieuweweg)

##### 2. Opstellen Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten vormen in de definitiefase het kader voor de globale grondexploitatieopzet. De uitgangspunten fungeren als kader voor het Gemini en de gemeente bij de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de bouwplannen en een bouwsteen voor het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

##### 3. Vaststellen globale grondexploitatieopzet (grex)

De GREX geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van de stedenbouwkundige uitgangspunten en is een onderbouwing voor het besluit om al dan niet te starten met de volgende projectfase. De geraamde kosten voor het herstructureren van het sportcomplex De Dogger maken onderdeel uit van de grex. In de grex worden de drie plandelen Noord, Zuid en Infrastructuur van elkaar onderscheiden waarmee de kosten en opbrengsten van de afzonderlijke plandelen inzichtelijk wordt gemaakt.

(In de ontwerpfasen van het project zal op basis van een maten en verkavelingsplan de globale grex worden verrijkt naar een gedetailleerde grex)

##### 4. Koop en samenwerkingsovereenkomst met Gemini

In de bestuursopdracht is aangegeven dat er voorafgaand aan de start van de definitiefase een intentieovereenkomst tussen gemeente met het Gemini als grootste grondafnemer zou worden getekend.

In afwijking op de bestuursopdracht is gebleken dat het sluiten van een koopovereenkomst voor de grond t.b.v. het Gemini ziekenhuis voor de gemeente veel meer zekerheid geeft over de uiteindelijke grondopbrengsten alsmede de dekking voor herstructurering van het sportcomplex. Het sluiten van de koopovereenkomst is één van de markeringen voor het einde van de initiatiefase.

Om de samenwerking in de voorbereidingsfase te regelen wordt met het Gemini ziekenhuis een aparte samenwerkingsovereenkomst aangegaan.

### **III Ontwerpfase**

Activiteiten die in deze fase worden uitgevoerd zijn:

- Ontwikkelen stedenbouwkundig maten en verkavelingsplan (DO openbare ruimte) voor het plangebied De Dogger door de gemeente

- Ontwikkelen VO/DO (incl. buitenruimte op uitgeefbare kavel) bouwplan nieuw ziekenhuis door het Gemini
- Vaststellen gedetailleerde grondexploitatieopzet (o.b.v. maten en verkavelingsplan) voor Doggerswijk-West
- Start planologische procedures (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Doggerswijk-Zuidwest)
- vergunningprocedures bouwrijpmaken en bouwplannen

De herstructurering van het sportcomplex van HCSC kent zijn eigen proces en dynamiek:

- Een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp door de gemeente voor de inrichting van het sportpark
- Een definitief ontwerp door HCSC voor de nieuw te bouwen gebouwen
- Een gedetailleerd PvE voor de sportvelden
- Aanbestedingsstrategie vaststellen
- Een samenwerkingsovereenkomst met de verenigingen
- Start van de vergunningprocedures (behoeft niet te wachten op bestemmingsplan voor de Dogger maar kan op basis van het vigerende bestemmingsplan.)

#### **IV Voorbereidingsfase**

Activiteiten die in deze fase worden uitgevoerd zijn:

- Besteksvoorbereiding en aanbesteding bouwrijpmaken locatie Doggerswijk Zuidwest
- Vaststellen aangepaste gedetailleerde grondexploitatieopzet voor Doggerswijk-Zuidwest
- Afronding procedures
- Afgifte vergunningen

T.b.v. het sportcomplex van HCSC

- Aanbesteden herstructurering sportvelden
- Afgifte benodigde vergunningen

#### **V Uitvoeringsfase**

Activiteiten die in deze fase worden uitgevoerd zijn:

- Bouwrijpmaken locatie De Dogger in opdracht van de gemeente
- Realisatie nieuw ziekenhuis in opdracht van het Gemini
- Woonrijpmaken openbare ruimte in opdracht van de gemeente

T.b.v. het sportcomplex van HCSC

- Uitvoering herstructurering sportvelden
- Bouw accommodatie door HCSC

#### **VI Nazorgfase**

Activiteiten die in deze fase worden uitgevoerd zijn:

- Afronden en controle nakoming (financiële) afspraken met partijen;
- Afsluiten grondexploitatie;
- Controle schade, onderhouds- en garantietermijnen na oplevering woonrijp gemaakt openbaar gebied

### **4. Afbakening van het project**

De afbakening van het project is in die zin gewijzigd dat ontwikkeling van het sportpark op De Linie geen onderdeel meer van het projectplan uitmaakt.

### **5. Randvoorwaarden**

Het project wordt zoveel als mogelijk gestuurd op risicobeheersing. Vandaar dat het moment van het sluiten van een koopovereenkomst over de grond aan het Gemini ziekenhuis sterk naar voren is gehaald.

Afname van de gronden (levering) is echter wel afhankelijk van het verkrijgen van een passende bestemming op de gronden. De gemeente heeft dienaangaande een inspanningsverlichting. Door derden kan uiteraard bezwaar worden aangetekend tegen het bestemmingsplan. Die kans is aanwezig maar lijkt gering en niet erg kansrijk.

## 6. Planning

Fasering/activiteiten	(Tussen)resultaten/producten	Startdatum	Einddatum
<b>Fase 1: INITIATIEFFASE</b>	Afgerond		
<b>Fase 2: DEFINITIEFFASE</b>		Febr 2008	Maart 2010
<b>Fase 3: ONTWERPFASE</b>		Maart 2010	Augustus 2009
Ontwerp voor het sportcomplex BCSC start reeds in februari/maart 2010			
<b>Fase 4: VOORBEREIDINGSFASE</b>		Maart 2010	Juli 2010
Voorbereiding van de uitvoering van het sportcomplex start in maart 2010 Voorbereiding van de van het bouwrijp maken van het noordelijke deel van het gebied t.b.v. het ziekenhuis start in mei/juni 2010			
<b>Fase 5: UITVOERINGSFASE</b>		mei 2010	2014
Herstructurering van het complex van HCSC vindt plaats in het voorjaar en zomer van 2010 In het najaar van 2010 wordt de kavel voor het Gemini ziekenhuis bouwrijp gemaakt			
<b>Fase 6: NAZORGFASE</b>		2014	2015

## 7. Projectbeheersing: Organisatie

Beschrijf hoe de projectorganisatie eruit ziet, inclusief taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Beschrijf de organisatie als volgt:

Rol	Wie	Verantwoordelijk-/bevoegdheden
Projectwethouder	H. Boskeljon	
Opdrachtgever	H. Kaag	
Projectleider	T Dijkstra	Overall projectleider
Projectmedewerker	Bart van der Willik	Projectleider bouw en woonrijpmaken en sportcomplex

### Interne projectgroep De Dogger (IPD)

De ambtelijke coördinatie en afstemming vindt plaats in een kleine IPD waarin op ad-hoc basis de belangrijkste betrokken disciplines van het gemeentelijke apparaat zitting hebben, waaronder een afvaardiging vanuit OWS.

Voor de verplaatsing van de sportverenigingen trekken de projectleider en het projectgroeplid van OWS gezamenlijk op onder verantwoordelijkheid van de projectleider.

Het primaat voor het specifieke grondonderhandelingsproces over de samenwerkingsovereenkomst, koopovereenkomst ligt bij Grondzaken onder verantwoordelijkheid van de projectleider.

Naast overleg in projectgroepverband zal er ook afstemming plaatsvinden met gemeentelijke disciplines die wat minder direct/intensief bij de ontwikkeling betrokken zijn. Dit zijn ook afdelingoverstijgende disciplines. Deze zullen ofwel incidenteel, indien de agenda daar aanleiding toe geeft, bij de IPD ofwel bilateraal door de projectleider of IPD-leden worden benaderd. Dit betreft bijvoorbeeld de brandweer, communicatiemedewerker, wijkmanager, projectleider Zeestad Nieuw Den Helder, technische milieuadviseurs e.a.

### Interne stuurgroep De Dogger

De interne stuurgroep functioneert als overleg platform ter voorbereiding op de externe stuurgroep. De Interne Stuurgroep bestaat uit de projectwethouder, de projectleider en de ambtelijk opdrachtgever.

### Externe Projectgroep Gemini (EPG)

Het Geminiziekenhuis wordt de grootste grondafnemer in het plangebied. Voor afstemming en overleg met het Gemini is een EPG ingesteld. Vanuit de gemeente hebben zitting de projectwethouder, de projectleider en het hoofd van de afd. Plano.

Incidenteel, indien de agenda hier aanleiding toe geeft, kunnen specifieke disciplines van de gemeente of Gemini in deze projectgroep aanschuiven.

### **Afstemming projectorganisatie met de lijnorganisatie.**

De projectleider rapporteert aan de ambtelijk opdrachtgever. Die is verantwoordelijk voor een goede afstemming met de lijnorganisatie. Middels periodieke voortgangsrapportages, en agendering/bespreking daarvan.

Interne bestuurlijke afstemming met OWS(Sport) vindt plaats via het reguliere wethoudersoverleg van OWS.

## **8. Projectbeheersing: Geld**

De gemeentelijke kosten (zowel externe kosten als interne uren) worden ten laste gebracht van de bestaande grondexploitatieopzet Doggerswijk-West.

Door vaststelling van de grondexploitatie voor Doggerswijk- Zuidwest wordt die exploitatie geactiveerd. Daar wordt de boekwaarde van Doggerswijk-West in meegenomen waardoor de voorbereidingskosten voor Doggerswijk Zuidwest op de juiste plek geboekt worden.

In de GREX is budget gereserveerd voor de ambtelijke voorbereidings en begeleidingskosten. In het tijdschrijfsysteem Big Ben worden de interne uren op dit project geboekt.

## **9. Communicatie**

De externe communicatie geschiedt:

- via de reguliere wettelijke publicaties in het kader van de vergunningprocedures
- op gezette momenten actief, in overleg met het Gemini
- een communicatieparagraaf wordt toegevoegd aan de samenwerkingsovereenkomst

De interne communicatie geschiedt:

- Via de reguliere advies- en besluitvormingsstructuur
- Via het reguliere overleg met de ambtelijk opdrachtgever (projectendirecteur)
- Bilateraal met betrokken ambtenaren/collega's
- Periodiek aan de staf RWO via de projectentafel

## **10. Risicofactoren**

- politiek / bestuurlijk  
Verplaatsing van het Geminiziekenhuis binnen de gemeentegrenzen heeft groot politiek en bestuurlijk draagvlak.
- juridisch / wettelijk  
De (algemene) belangen van de verplaatsing van het ziekenhuis en de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein is goed wettelijk te verankeren in op te stellen bestemmingsplannen. Er zijn op dit moment geen wettelijke/juridische onoverkomelijke belemmeringen danwel noemenswaardige risico's, uitgaande van een zorgvuldig voorbereidingsproces en een correct verloop van de procedures. Het niet juist kunnen bestemmen van de locatie blijft echter een ontbindende voorwaarde voor de verkoop van de gronden aan het Gemini.
- technisch  
Op dit moment doen zich geen technische risico's voor die van noemenswaardige invloed zijn op de de planvorming.
- financieel  
Ontwikkeling van plandeel Zuid (lokaal bedrijventerrein) is een regulier grondproductieproces waarbij bouwrijpe kavels worden verkocht en de kost (bouwrijpmaken) voor de baat gaat. Omdat de kavelindeling flexibel en gedifferentieerd is kan ingespeeld worden op veranderende vraag. Er zal gefaseerd bouwrijp worden gemaakt.

Realisatie van het plandeel Infrastructuur (conform de ambitie van de stedenbouwkundige visie) is alleen noodzakelijk en financieel mogelijk als plandeel Noord (Gemini) integraal wordt ontwikkeld en

uitgegeven.

Als plandeel Noord later of met een aangepaste ambitie wordt ontwikkeld kan het plandeel infrastructuur ook later of met een aangepaste ambitie worden uitgevoerd.

In de globale grex is uitgegaan van een uitgifte van een kavel van 7,15 ha ten behoeve van een integrale ontwikkeling van plandeel Noord voor een ziekenhuis en zorggerelateerde bedrijven.

Plandeel Noord kan pas bouwrijp worden gemaakt (incl. verplaatsing van HCSC) als het Gemini zich heeft verplicht tot aankoop een kavel met een oppervlakte en tegen een grondprijs die past in de grex. Hiertoe wordt begin 2010 een kooprealisatieovereenkomst met het Gemini gesloten. Deze wordt gesloten voordat de bestemmingsplanprocedure is afgerond. Indien het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zijn er wel kosten gemaakt o.a. voor het verplaatsen van de sportvelden.

De voorbereidingskosten van de definitiefase worden verhaald op het Gemini als zij besluit niet naar De Dogger te verplaatsen tot een maximum van € 50.000,00.

- organisatorisch  
De projectleider wordt extern ingehuurd voor één dag per week.
- sociaal / maatschappelijk  
De te verplaatsen voetbalverenigingen worden schadeloos gesteld binnen de GREX.
- ruimtelijk geografisch  
Alle gronden zijn in bezit bij de gemeente Den Helder.