



gemeente  
putten

# Projectplan Binnensportaccommodatie 4 December 2021



## Projectaanpak

# Binnensportaccommodatie

Projectnaam:	Binnensportaccommodatie
Ambtelijke Opdrachtgever:	Afdelingsmanager Samenleving A. Aslan
Projectleider:	Stefan Rasing
Datum:	4 december 2021

## Inhoudsopgave

Projectaanpak .....	2
Inhoudsopgave.....	3
1. Aanleiding.....	4
1.1. Binnensport.....	4
2. Opzet.....	4
3. Opdracht.....	5
3.1. Resultaat van deze projectaanpak.....	5
3.2. Raadvragen.....	5
3.3. Vervolg.....	6
4. Kader.....	6
4.1. Samenhang.....	6
5. Afbakening van het project.....	6
5.1. Multifunctioneel kader.....	6
5.2. Overig afbakeningskader.....	7
6. Projectorganisatie .....	7
6.1. Stuurgroep .....	8
6.2. Projectgroep.....	9
6.3. Werkteam inkoop .....	9
6.4. Werkteam beheer & exploitatie.....	10
6.5. Resultaat.....	10
6.6. Hoofdvraag en deelvragen .....	10
6.7. Werkteam herontwikkeling gebied Sporthal Putter Eng .....	11
6.8. Werkteam voorkeurslocatie Sportpark Putter Eng .....	13
6.9. Intern.....	14
6.10. Klankbordgroep .....	14
7. Burgerparticipatie / communicatie .....	14
8. Risico's .....	15
9. Neveneffecten.....	15
10. Haalbaarheid.....	15
11. Voorbereidingskrediet.....	17
12. Fasering planning en tussenresultaten .....	18

## 1. Aanleiding

### 1.1. Binnensport

De sporthallen De Putter Eng en De Meeuwen raken verouderd. Dit komt onder andere naar voren in het nieuw opgestelde Meerjarenonderhoudsplan. Dit plan vraagt voor de komende tien jaar een meer dan gewenste onderhoudsinvestering. Deze investering en het vraagstuk rondom de beschikbare zaalcapaciteit heeft geleid tot een discussie in de raadscommissie Samenleving van de gemeente Putten in oktober 2019.

Deze discussie heeft weer geleid tot een Businesscase binnensportaccommodaties van Bureau Synarchis. In deze businesscase zijn een drietal toekomst scenario's uitgewerkt. En besproken in de commissie Samenleving van maart '21, juni '21 en gemeenteraad juli '21.

Dit traject heeft uiteindelijk geleid tot het volgende raadsbesluit.

Het beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet deel 1 á € 100.000,- voor het uitwerken van de door de raadscommissie meegegeven kaders behorende bij scenario 2\*.

\*Scenario 2 =

Eén nieuwe sportaccommodatie, bestaande uit:

- realiseren van 2 sporthallen met ieder 3 zaaldelen
- separate turnvoorziening (zoals beschreven in rapport van Synarchus)
- in stand houden van sporthal De Meeuwen
- afstoten sporthal De Putter Eng

De locatie 'sportpark De Putter Eng' is nadrukkelijk in beeld voor de nieuwe sporthal met name vanwege de koppeling aan Sporthal De Meeuwen. Deze locatie levert enkele voordelen op. Enerzijds kan de opbrengst uit de herontwikkeling van de sporthal Putter Eng benut worden als dekking van de investering. Anderzijds biedt het de mogelijkheid om één bruisend sportpark te realiseren.

## 2. Opzet

Deze projectaanpak geeft op hoofdlijnen inzicht in de stappen die de gemeente Putten moet doorlopen om in de definitiefase de juiste keuzes te kunnen maken. De stappen die in deze projectaanpak beschreven staan, geven antwoord op de vragen die de raad heeft geformuleerd en bieden tevens voldoende actuele informatie om voorstellen te maken op het gebied van:

- A) Investeringsvarianten (maximaal 2)
- B) Meerjarenexploitatie-raming per variant (maximaal 2)
- C) Beheervorm
- D) Aanbestedings-/quasi inbestedingsadvies
- E) Concept-exploitatieovereenkomst binnensportaccommodaties
- F) Sportinhoudelijk programma van eisen
- G) Financiële opbrengst berekenen op basis van een herontwikkelingsplan op schets niveau op de locatie sporthal De Putter Eng

Om de maximaal financiële opbrengst, rekening houdend met de gemeentelijke woonvisie, nauwkeuriger te berekenen is een herontwikkelingsplan op schets niveau nodig. Dit wordt gedaan op grond van een strategische visie en ontwerpschets van het gebied sporthal Putter Eng te maken. Hierdoor krijgen we nauwkeuriger in beeld wat dit gebied in geval van sloop van de sporthal Putter Eng oplevert.

De opdracht, de te bereiken resultaten en de projectorganisatie worden in dit projectplan beschreven. Hierin zijn de taken, verantwoordelijkheden en waar mogelijk de bevoegdheden

geformuleerd. In het één na laatste hoofdstuk is de planning opgenomen. In het laatste hoofdstuk de projectkosten.

### **3. Opdracht**

De opdracht omvat het opstellen van een projectaanpak voor de vervanging van de sporthal Putter Eng en uitbreiding van de binnensportcapaciteit, waarin de definitiefase wordt afgerond. Deze projectaanpak wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W.

Om teleurstelling en tijdverspilling te voorkomen worden de producten genoemd in hoofdstuk 2 opgeleverd voordat er sprake is van een eventueel ontwerp. In deze definitiefase worden met inbreng van alle stakeholders de eisen geïnventariseerd en geordend en in het proces meegenomen. Dit maakt het risico kleiner dat er gedurende het project aanpassingen in het ontwerp moeten plaatsvinden.

#### **3.1. Resultaat van deze projectaanpak**

De beschreven projectaanpak leidt tot een college- en raadsvoorstel met een gedragen projectplan, waarin het programma van eisen, passend bij een definitiefase, nader is gedefinieerd:

*Het realiseren van een nieuwe sporthal die bij voorkeur gesitueerd wordt op sportpark Putter Eng. In het programma van eisen is zowel een ruimtelijk vraagstuk (locatiebepaling) als een financieel vraagstuk (investering en exploitatieberekening) opgenomen.*

In het projectplan wordt scenario 2 nader uitgewerkt. En wordt technisch bouwkundig op hoofdlijn bekeken of de nieuwe hal gekoppeld kan worden aan de hal van De Meeuwen.

- Scenario 2: Nieuwe sporthal met dubbele hal.  
Hierbij komt sporthal De Putter Eng te vervallen.

#### **3.2. Raadsvragen**

In dit projectplan worden de volgende raadsvragen passend in deze definitiefase uitgewerkt.

##### *Algemeen*

01. Het opstellen van een projectplan, inclusief een begroting en resultaatbeschrijving per fase. In één document worden alle raadsvragen beantwoord.

##### *Afbakening van dit project*

02. De mogelijkheden van multifunctioneel gebruik nader uitwerken.  
Deze uitwerking is in het projectplan opgenomen.

##### *Programma van eisen*

03. Het samen met gebruikers, verenigingen en de drie stichtingen opstellen van een definitief programma van eisen voor de realisatie.

Aan deze vraag wordt beantwoord door het inrichten van een Werkteam beheer en exploitatie betreffende een inhoudelijk PVE (niet bouwkundig en installatietechnisch).

04. Uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen, indien mogelijk in combinatie met investeringen van derden.

Deze vraag wordt beantwoord in de werkteams “Sporthal Putter Eng” en “Sportpark Putter Eng”.

##### *Aanbestedingsadvies*

05. Het opstellen van een aanbestedingsadvies in combinatie met een fiscaal advies om te bezien welke partij vanuit fiscaal oogpunt (BTW en subsidiemogelijkheden) het beste de nieuwe sporthal kan gaan bouwen en kan gaan exploiteren.

Deze vraag wordt beantwoord door het Werkteam inkoop en het Werkteam beheer en exploitatie)

### *Sporthal Putter Eng*

06. Uitwerking van mogelijke opbrengst d.m.v. woningbouw en evt. aanvullende mogelijkheid zoals het realiseren van een gezondheidscentrum op de 'oude' locatie sporthal Putter Eng.

Deze vraag wordt beantwoord door het Werkteam herontwikkeling sporthal Putter Eng.

### *Locatie Sportpark Putter Eng*

07. Advies over mogelijke aanpassingen van de infrastructuur rondom het sportpark, waaronder aanpassingen ter verbetering van de verkeersveiligheid.

Deze vraag wordt beantwoord door het Werkteam voorkeurslocatie sportpark Putter Eng.

### *Beheer en exploitatie*

08. Het opstellen van een exploitatieadvies en het opstellen van een concept overeenkomst exploitatie binnensportaccommodaties.

Deze vraag wordt beantwoord door het Werkteam beheer & exploitatie.

## **3.3. Vervolg**

Na positieve besluitvorming m.b.t. de op te leveren stukken (zie hoofdstuk opzet A tot en met G) door het college van B&W en de gemeenteraad kan vervolgens stapsgewijs gewerkt worden en aangevangen worden met het voorlopige ontwerp. Dit voorlopige ontwerp wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad om vervolgens het totale investeringskrediet beschikbaar te laten stellen en een definitief ontwerp te maken, aan te besteden en twee sporthallen van ieder 3 zaaldelen plus een separate turnvoorziening realiseren. Afhankelijk van uitkomsten in de definitiefase een sporthal met meerdere functies.

## **4. Kader**

Deze projectaanpak kan niet zonder kaders plaatsvinden. Deze kaders zijn vanuit de organisatie of vanuit wet- en regelgeving meegegeven of anderszins van toepassing. In deze projectaanpak betreft dat het beleid op het gebied van sport, gebouwen, financiën en organisatie.

Deze (beleids)documenten en (beleids)thema's bevatten inhoudelijke criteria en beleidskeuzes en gelden als randvoorwaarden bij het formuleren van de antwoorden op de gestelde raadvragen en het formuleren van de opdracht.

### **4.1. Samenhang**

De samenhang voorzover dit nu mogelijk is met andere projecten of initiatieven wordt gevonden in:

- herontwikkeling huidige locatie sporthal de Putter Eng
- mogelijke combinatie met grond- en woningbouwontwikkelingen richting Putten-zuid
- duurzaamheidsontwikkelingen
- ontwikkelingen vanuit de structuurvisie
- subsidiestromen
- mogelijke ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting

## **5. Afbakening van het project**

### **5.1. Multifunctioneel kader**

Hier wordt gekeken naar welke multifunctionele kansen er zijn en kunnen worden meegenomen in de realisatie van de binnensportaccommodaties.

Deze fase van het proces biedt de kans om in beginsel een brede aanpak te onderzoeken en na te gaan welke functies kunnen worden toegevoegd aan de binnensportaccommodaties. Deze functies kunnen liggen op het gebied van onderwijs, sport, gezondheid, sociaal domein en wellicht andere functies.

- Andere functies kunnen zowel inhoudelijke als financiële voordelen opleveren.
- Fysiek gezien kan integrale verantwoordelijkheid meer kansen bieden om beheer- en exploitatie te verbeteren ("onthekken").

- Er zijn meer mogelijkheden tot risicospreiding
- Nadeel van risicospreiding, het realiseren van meerdere functies dat kan meer tijd kosten. Dit betekent niet automatisch dat de doorlooptijd langer is van het proces tot realisatie. Er zullen ter afronding van deze definitiefase, indien van toepassing multifunctionele mogelijkheden worden voorgelegd. Hierbij worden de consequenties in tijd en geld per mogelijkheid beschreven. In eerste instantie is een langere doorlooptijd tot realisatie van de binnensportaccommodaties niet wenselijk. De effecten van een mogelijk langere doorlooptijd worden beschreven zodat er weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden.

## 5.2. Overig afbakeningskader

- Het onderzoek binnensport 2019 vormt de basis. Deze onderzoeksvragen worden niet meer opnieuw onderzocht. Gedurende dit project kunnen er zich ontwikkelingen voordoen die toetsing op bepaalde eerder onderzochte aspecten rechtvaardigen.
- Er ligt geen focus meer op de discussie of uitbreiding van zaalcapaciteit noodzakelijk is.
- Multifunctionaliteit wordt meegenomen in de projectaanpak. Er wordt gekeken naar de huidige ontwikkelingen binnen het sociaal domein ten aanzien van het gezondheidscentrum en onderwijs. Doel is dat we op basis van de uitwerkingen in deze fase keuzes kunnen maken m.b.t. die multifunctionaliteit. Het moet duidelijk zijn bij een vervolgstap naar het voorontwerp wat we definitief willen realiseren.
- Eerdere onderzoeken zoals hier vermeld worden niet herhaalt.
- Waar mogelijk wordt de kwaliteitsnorm beschreven.

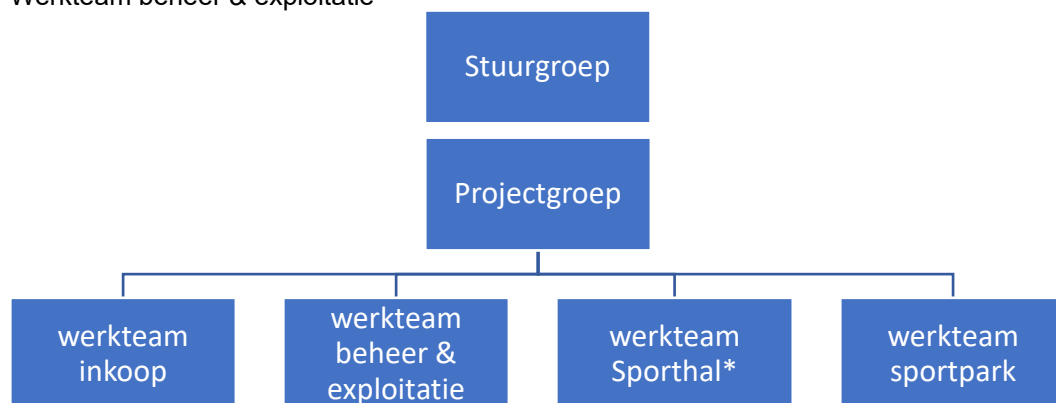
## 6. Projectorganisatie

### Organisatieadvies

De inhoudelijke werkzaamheden worden in alle fases bij voorkeur door de ambtelijke organisatie uitgevoerd. Dit is een essentieel punt. Hierdoor wordt zowel de kennis van het gehele proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd als de externe inzet beperkt.

Voor het bereiken van een goede integrale afweging en coördinatie van het proces is een structuur met een stuurgroep, projectgroep en de navolgende werkteams de beste vorm:

- werkteam inkoop
- werkteam Sporthal Putter Eng
- werkteam sportpark Putter Eng
- Werkteam beheer & exploitatie



\*Nadat de beantwoording van de raadvragen zijn uitgewerkt heft deze werkgroep zich op. En vanaf dat moment wordt de herontwikkeling van het gebied rondom sporthal Putter Eng een zelfstandig project.

Om alle raadvragen goed te kunnen beantwoorden is het noodzakelijk om direct en op eenzelfde moment antwoord te kunnen geven, een daarom stellen we deze projectorganisatiestructuur voor. Deze projectorganisatie is in deze definitiefase om de raad een besluit te kunnen laten nemen noodzakelijk. Deze projectorganisatie nu in de definitiefase opknippen in

twee projecten namelijk project "Sporthal Putter Eng" en project "Sportpark Putter Eng" levert onder andere een onwenselijke vertraging op.

De voordelen van deze project organisatiestructuur zijn:

- De uitwerking vindt in 1 project plaats zodat inhoudelijke afstemming waar nodig snel en goed te organiseren is;
- Er geen stagnatie is in de tijd, dit is voor alle betrokkenen van belang;
- De raad daadwerkelijk zoals gevraagd een besluit kan nemen voor een eventuele vervolgstap. Hierbij is van belang specifiek concreter inzicht te hebben in de mogelijke opbrengst van het herontwikkelingsgebied dat gebruikt kan worden voor de deel van de dekking van de nieuwe sporthallen;
- De uitwerkingen op schetsniveau in deze definitiefase uitgevoerd worden en daarmee de omvang van het werk van werkteam herontwikkeling nog beperkt is;
- Er is 1 stuur – en projectgroep nodig (effectief en integraal).
- Het is effectiever mede vanwege de samenhang van de op te leveren resultaten per werkteam om de huidige projectleider ook projectleider van de herontwikkelingsopgave te laten zijn;
- De op te leveren documenten conform hoofdstuk 2 opzet A tot en met G geven dusdanige input om op dat moment te bepalen hoe de projectstructuur of de projecten verder vorm en inhoud moeten krijgen.

Het resultaat van deze definitiefase is het opleveren van de documenten conform hoofdstuk 2 opzet A tot en met G. Dit zijn de documenten die antwoord geven op alle raadvragen. Vanaf dat moment is het goed om bij de vervolgstap deze projectstructuur op te splitsen in twee projecten. Het project realisatie van een sporthal met 6 zaaldelen en het project realisatie herontwikkeling Sporthal Putter eng met als doel een zo optimaal mogelijke financiële dekking realiseren voor de nieuwe sporthal.

Op het moment dat er gewerkt moet worden aan het voor ontwerp, de vervolgstap, na de afronding van deze definitiefase is de herontwikkeling van gebied sporthal Putter Eng een specifieke opgave. Woningbouw en sporthallen bouwen zijn verschillende specialisaties. Vanaf dat moment start het werken aan een voor ontwerp. Het ligt dan voor de hand om dit project op te knippen in een project realisatie van binnensportaccommodaties en het project realisatie herontwikkeling Sporthal Putter eng. Beide projecten kunnen door de huidige projectleider aangestuurd worden om zo de afstemming te behouden.

## 6.1. Stuurgroep

De stuurgroep is verantwoordelijk voor aansturing van de projectgroep en is eindverantwoordelijk. De stuurgroep neemt besluiten op basis van een mandaat van het college. De stuurgroep geeft tevens goedkeuring aan de faseresultaten, voortgangsresultaten en adviesrapporten. Daarnaast bereidt zij de besluitvorming voor het college van B&W voor en communiceert met het college en de gemeenteraad. Gezien de benodigde input van diverse afdelingen en de verschillende onderwerpen verdeeld over twee portefeuillehouders stellen we een brede stuurgroep in.

### **Functionarissen die deelnemen in de brede stuurgroep:**

Functionaris	Naam	Aantal uren
Wethouder	Bert Koops	12
Wethouder*	Ewoud 't Jong	12
Afdelingsmanager Ruimtelijke Ordening*	Hein Vinke	12
Afdelingsmanager Samenleving	Adile Aslan	12
Beleidsmedewerker Samenleving (sport)	Roel Stofmeel	12
Senior Beleidsmedewerker Communicatie	Toon Schuiling	12
Financiën/fiscaal EFK	Yvonne Verkleij	12
Projectleider	Stefan Rasing	72
Puttense Sportfederatie*	Ad hoc	

\*Wethouder 't Jong en de afdelingsmanager Ruimte nemen gedurende looptijd van de werkteam (herontwikkeling) Sporthal plaats in de Stuurgroep. Daarna wordt de deelname aan de stuurgroep mogelijk herzien.

Plusminus 8 overlegmomenten



Op grond van deze projectaanpak zal de Senior Beleidsmedewerker Communicatie een communicatieplan opstellen, uiterlijk in week 49.

#### Puttense Sportfederatie\*

In overleg is het mogelijk dat de Puttense sportfederatie aansluit bij de stuurgroepvergadering. Ze nemen alleen deel aan de stuurgroep vergadering als agendapunten behandeld worden die gaan inhoudelijke gebruikers/verenigingsonderwerpen.

## 6.2. Projectgroep

De projectgroep is belast met de operationele coördinatie van de werkzaamheden van diverse medewerkers en/of werkgroepen. De projectgroep leden voeren daarnaast ook zelfstandig werkzaamheden uit. De projectgroep draagt zorg voor de bewaking van de planning, het budget, het opstellen van een financieel dekkingsplan en het voorbereiden van beslispunten. Tevens signaleert de projectgroep knelpunten en bereidt de bestuurlijke besluitvorming voor.

De projectgroep formuleert helder waar nodig de rol en de uitgangspunten van de gemeente met betrekking tot beheer en exploitatie, op de volgende thema's:

- beheer en eigendom
- vrijwilligers o.a. in relatie met beheer en eigendom
- sturing en invloed
- financieel en bedrijfsvoering
- organisatie en maatschappij
- duurzaamheid

Een belangrijk uitgangspunt is dat er een formele keuze gemaakt dient te worden over het beheer en de exploitatie van de toekomstige sporthallen en welke uitgangspunten en rol de gemeente hierin kiest. Ook het verkrijgen van inzicht in de juridische en fiscale consequenties bij een keuze voor voortzetting van samenwerking met de huidige partijen is noodzakelijk.

Functionarissen die deelnemen in de projectgroep:

Functionaris	Naam	Aantal uren Wk 48 2021 t/m wk 30 2022
Lid Werkteam Sporthal Putter Eng	i.o. benoemen	12
Lid Werkteam Sportpark Putter Eng	i.o. benoemen	12
Puttense Sportfederatie namens de sport	i.o. benoemen	12
Stichting Puttense binnensport namens het Werkteam beheer & exploitatie	i.o. benoemen	12
Beleidsmedewerker Samenleving (sport)	Roel Stofmeel	12 (incidenteel)
Financiën 2 personen	Yvonne Verkleij en Daisy Kolder	12
Projectleider	Stefan Rasing	36

Plusminus 8 overlegmomenten

## 6.3. Werkteam inkoop

Het Werkteam inkoop is verantwoordelijk voor het opleveren van een aanbestedings-/quasi inbestedingsadvies dat rekening houdt met WBTR. De WBTR is een wettelijke verplichting voor verenigingen en stichtingen. De gemeente zal conform de nieuwe wet WBTR voldoende toezicht moeten houden op de entiteit die de sporthallen beheert en exploiteert, anders mag de gemeente niet quasi inbesteden. Het Werkteam inkoop adviseert over de beste aanbestedingsvorm dan wel de beste quasi inbestedingsvorm vanuit financieel fiscaal perspectief en in relatie tot de bouw en exploitatie van sporthallen.

### 6.3.1. Resultaat

Het Werkteam Inkoop levert een aanbesteding – of (quasi) inbestedingsadvies op inclusief advies over inkoop betreffende externe inzet voor dit project (mantelovereenkomst of niet e.d.)

Functionarissen die deelnemen in de werkteam inkoop:

Functionaris	Naam	Aantal uren Wk 48 2021 t/m wk 30 2022
Inkoopmedewerker/ster	Intern	24
Juridische medewerkster	Intern	8
Beleidsmedewerker Samenleving (sport)	Intern	6
Financiën/fiscaal	Intern	12
Projectleider	Stefan Rasing	36

4 overlegmomenten en uitzoekwerk medewerker/ster inkoop

### 6.4. Werkteam beheer & exploitatie

#### 6.4.1. Resultaat

Het opstellen van een beheervormadvies

Het opstellen van een meerjarenexploitatieadvies

Het opstellen van een conceptovereenkomst exploitatie binnensportaccommodaties.

Het opstellen van een programma van eisen voor de realisatie samen met gebruikers, verenigingen en de drie stichtingen. Dit wordt behandeld door het werkteam beheer en exploitatie en betreft een inhoudelijk PVE, niet bouwkundig en installatietechnisch)

Onderzoeksvragen

Het Werkteam beheer & exploitatie is belast met het formuleren van antwoorden op de volgende onderzoeksvragen.

#### 6.4.2. Hoofdvraag en deelvragen

Het eerste onderdeel van het onderzoek betreft vooral een inventarisatie van de huidige beheervorm. Ook hier geldt dat we niet alles herhalen maar helder, concreet, kort en bondig het huidige beheer en de eigendoms- en exploitatiesituatie in beeld moeten hebben. Het tweede onderdeel betreft het eigenlijke onderzoek naar de gewenste beheer- en eigendomssituatie, welke is te vertalen naar een hoofdvraag en enkele deelvragen. Er zal sprake zijn van toepasbaar onderzoek. Dit houdt in dat praktisch rekening wordt gehouden met de huidige situatie en de toekomstige fiscale en financiële ontwikkelingen.

De **hoofdvraag** voor dit tweede gedeelte van het onderzoek luidt als volgt:

*“Onderzoek op welke wijze en met welke beheervorm de toekomstige binnensportaccommodatie (variant) het meest effectief en financieel transparant beheerd kan worden”.*

Deze hoofdvraag is uitgewerkt in onderstaande deelvragen:

- Welke beheervormen zijn er mogelijk voor de genoemde sportaccommodaties? Hierbij kan ook gekeken worden naar andere beheervormen binnen de gemeente.
- Wat zijn de effecten van de verschillende beheervormen op de nog te formuleren (maatschappelijke) doelen met betrekking tot de genoemde sportaccommodaties en de mogelijkheden voor financieel transparant beheer? Hierbij moet niet alleen gekeken worden naar gevolgen voor gebruiksexploitatie, maar ook naar gevolgen voor gebouwexploitatie (o.a. technisch beheer) en bedrijfsexploitatie.
- Wat is de uitwerking van de verschillende beheervormen op de overheadkosten van de genoemde sportaccommodaties en de overheadkosten van de andere producten van de gemeente als geheel?

- Wat is de uitwerking van de verschillende beheervormen voor de genoemde sportaccommodaties op de begroting van de gemeente?
- Wat zijn de consequenties van de implementatie van de verschillende beheervormen voor de eventuele sportaccommodatie-organisatie, de gemeentelijke organisatie en het bestuur?
- Wat is de optimale beheer- & exploitatie vorm vanuit fiscale en subsidiemogelijkheden gezien?

Enkele uitgangspunten die verder op dit onderzoek van toepassing zijn:

- Dit onderzoek gaat niet in op de totale omvang van de overheadkosten binnen de gehele gemeente. Wel zal worden ingegaan op de reëel toe te rekenen kosten en de achtergrond van de geconstateerde hoogte van de overhead.
- De gehanteerde cijfers voor de huidige situatie zijn geactualiseerd met de wel of niet uitgevoerde investeringen uit de beheerplannen en de daaraan gekoppelde begrotingsprognoses.
- De gekozen beheervorm dient aan alle normen te voldoen met betrekking tot het beheren en exploiteren van maatschappelijke accommodaties. Dit betreft onder andere toezicht, veiligheid, hygiëne en BHV.

Functionarissen die deelnemen in de werkteam beheer & exploitatie:

Functionaris	Naam	Aantal uren wk 48 2021 t/m wk 30 2022
Stichting Binnensport Putten	2 personen	12
Puttense Sportfederatie	2 personen	12
Beheerstichting De Meeuwen	2 personen	12
Financiën/fiscaal EFK	Intern	12
Jurist	Intern	12
Projectleider	Stefan Rasing	185

Plusminus 6 overlegmomenten

We beleggen 2 sessies met alle gebruikers voor het onderwerp Programma van Eisen en tenminste 2 voor beheer & exploitatie (o.a. realisatie van 1 kantine maakt hier deel van uit). Een jurist wordt ingeschakeld voor het finaal checken van de exploitatie overeenkomst.

De fietscross club kan in de loop van dit proces mogelijk deel gaan nemen in dit werkteam. Omdat daar de wens ligt om tot een nieuw clubgebouw te komen.

## 6.5. Werkteam Sporthal Putter Eng

Dit werkteam zal een aantal werkzaamheden moeten verrichten om goed in beeld te krijgen wat de herontwikkeling de gemeente kan opleveren. Dit betekent concreet op basis van een stedenbouwkundige visie een schets laten maken van het gebied wat herontwikkeld kan worden. De bepaling van het gebied kan grote invloed hebben op de berekening. Om die reden is het noodzakelijk een visie en een schets te maken.

Na het verkregen van het resultaat heft dit werkteam zich op. En wordt de herontwikkeling een losstaand project.

### 6.5.1. Resultaat

Het opleveren van de financiële opbrengst prognose op basis van een herontwikkelingsplan op schets niveau. Dit plan is inclusief gebiedsverkenning/visie met schets, sloopkosten, gebiedsbepaling, woningtype, grondexploitatie en infrastructuur (schetsniveau).

Bij de berekening wordt voorzover mogelijk rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen.

## 6.5.2. Taken

Samengevat zijn de taken van dit werkteam:

- Een stedenbouwkundige visie opleveren.
- Een schets opleveren van het te herontwikkelen gebied.
- Een keuze maken voor een woningtype dat op beleid is gebaseerd.
- Een taxatie laten opstellen van het bowling-partycentrum.
- Op basis van de taxatiewaarde beoordelen of het zinvol is om het bowling-partycentrum door de gemeente te laten kopen, te slopen en op te nemen in het herontwikkelingsplan.
- De sloopkosten van sporthal Putter Eng in beeld brengen.
- In beeld brengen wat de kosten zijn voor het eventueel herstellen van de zijmuur bowling- partycentrum/sporthal.
- Klick onderzoek (laten) uitvoeren.
- Het calculeren van de grondexploitatie, woningbouw, eventuele woningclaims etc.
- Een herontwikkelingsplan opleveren inclusief gebiedsvisie, schets, infrastructuur, parkeerplaatsen, fietspadenverkeer, woningtypes en wat het de gemeente netto gaat opleveren.
- Een uitwerking maken van de duurzaamheidsmaatregelen, indien mogelijk in combinatie met investeringen van derden.
- Het uitwerken van mogelijkheden van woningontwikkeling en mogelijke opbrengst van de 'oude' locatie sporthal Putter Eng.
- Eventuele planschade in beeld brengen.
- Controles toepassen in geval er planologisch bij opstellen van de gebiedsvisie een of meerdere afwijkingen zijn t.o.v. het bestemmingsplan.
- Schriftelijk aangeven wat belangrijke en haalbare punten zijn met betrekking tot duurzaamheid. Tevens bepalen welke posten in de berekeningen moeten worden meegenomen.
- Financieel 1 model herontwikkeling inclusief eventuele varianten

Functionarissen die deelnemen in de werkteam sporthal Putter Eng:

Functionaris	Naam	Aantal uren
Taxeren bowling-partycentrum	Extern	28 uur
Jurist	Intern	16
<b>Externe Plan econoom</b>	Extern	40
RO medewerker <b>+ Ondersteuning 2 externen en procedures</b>	Intern en Extern	38
Gebiedsvisie opstellen plus schets	<b>Extern</b>	80
Medewerkster volkshuisvesting	Intern	28
RO	Intern	28
Verkeer	Intern en extern	10 – 20 uur check budget
Civiel IBOR	Intern	20
Wegbeheer	Intern	20
Groen beheer	Intern	10
Duurzaamheid	Intern	28
Financiën/fiscaal	Intern	28
Projectleider	Stefan Rasing	185

- Na afstemming met afdelingsmanager Ruimte is gebleken dat er op onderdelen externe expertise ingezet moet worden. Reden is tweeledig of de capaciteit is niet voldoende beschikbaar. Of de expertise is niet in huis.
- Plusminus 4 overlegmomenten

## **6.6. Werkteam voorkeurslocatie Sportpark Putter Eng**

Dit werkteam brengt op basis van eerdere onderzoeken en/of rapporten van o.a. Synarchus de praktische haalbaarheid en de berekening van de kosten op de locatie specifiek(er) in beeld. Dit betreft met name de ruimtelijke aspecten en duurzaamheidsaspecten.

### **6.6.1. Resultaat**

- Opleveren van een projectplan. Dit plan is inclusief gebiedsverkenning/visie met schets, sloopkosten, gebiedsbepaling, gebiedsinvulling verkeer, ontsluiting van wegen, parkeren, grondexploitatie, infrastructuur (schetsniveau), inclusief duurzaamheidsmaatregelen.
- Het opleveren van een advies over mogelijke aanpassingen van de infrastructuur rondom het sportpark (verkeersveiligheid).
- Het opleveren van een advies van de duurzaamheidsmaatregelen, indien mogelijk in combinatie met investeringen van derden.

### **6.6.2. Taken**

- Het opstellen van een strategische lokale verkenning van het sportpark na een ruimtelijke verdiepingsslag. Er dient planmatig een schets gemaakt te worden van de gewenste situatie (onder andere ten aanzien van verkeer, ontsluiting, relatie Putten-Zuid e.d.), inclusief inzicht in de kosten hiervan.
- Het toetsen van de huidige financiële cijfers van Synarchus op diverse aspecten. Specifiek lokaal berekenen. Ruimtelijke cijfers toetsen (wat zit er in de grond aan leidingen, wat betekent dit in de kosten, wat betekent dit voor de ontsluiting van het terrein e.d., fietscross etc.)
- Tevens dienen de huidige financiële ramingen getoetst te worden op in eerste instantie de duurzaamheid- installatie – en bouwkundige cijfers.
- In een werksessie met medewerkers van de afdeling RO de uitgangspunten van een voorkeurslocatie uitwisselen en bediscussiëren.
- Stedenbouwkundige verkenning (tekening/schets) laten opstellen door een stedenbouwkundig bureau.
- Het calculeren van de grondexploitatie, een stedenbouwkundige verkenning/situatie en eventuele bouwclaims etc. Het opstellen van een eventuele variantenstudie (nog geen elementenraming), af te prijzen met kengetallen.
- De verkeerssituatie/mobiliteit in beeld brengen inclusief ontsluiting, parkeerplaatsen e.d.
- Met medewerkers Infrastructuur (civiele afdeling) en Beheer en Openbare ruimte (riolering, kabels en leidingen) overleg voeren over maximaal vermogen rioolzuivering (Putten- Zuid), wel of geen bomcompensatie en waarmee in civieltechnische zin rekening gehouden moet worden. Deze input vervolgens ,meenemen in de schets en in de berekening.
- De Klic-melding uitvoeren.
- De haalbaarheid nagaan (onder andere vanwege de ondergrond) ten aanzien van de ambities op het punt van wateropvangretentie, wettelijk gasloos bouwen wettelijk, het toepassen van zonnepanelen en warmtepompen.
- Op papier de haalbaarheid aangeven van belangrijke punten met betrekking tot duurzaamheid en welke aspecten in de berekeningen moeten worden meegenomen.
- De planologische ideeën beoordelen op haalbaarheid en meekijken bij de afwijkingsprocedure van de bestemmingsplanwijziging.
- De investering van Synarchus bouwkundig, installatietechnisch en op het gebied van duurzaamheid toetsen en waar nodig bijstellen en specifiekere calculeren. Hierbij rekening houden met voortschrijdend inzicht in de gegevens en informatie.
- Sportaccommodaties en kantine, sloop kantine fietscross, sloop hippisch oude rijbak
- Het uitwerken van de duurzaamheidsmaatregelen, indien mogelijk in combinatie met investeringen van derden.
- Het laten berekenen en toetsen van de bouwkundige en installatietechnische haalbaarheid van één kantine (bijvoorbeeld berekend door Bureau Bouwcoördinatie Nederland BBN).
- Financieel 1 rekenkundig model investering-exploitatie, 1 rapport

Functionarissen die deelnemen in de werkteam Sportpark Putter Eng:

Functionaris	Naam	Aantal uren
<b>Externe</b> Plan econoom	Extern	40
RO medewerker	Intern en extern	38
Gebiedsvisie opstellen plus schets	<b>Extern</b>	80
BBN	<b>Extern</b>	100
RO	Intern	56
Verkeer	Intern en extern	10 – 20 uur check budget
Civiel IBOR	Intern	20
Wegbeheer	Intern	20
Groen beheer	Intern	10
Duurzaamheid	Intern	28
Financiën/fiscaal	Intern	28
Projectleider	Stefan Rasing	259
De Meeuwen Korfbalvereniging	i.o.m. vereniging	
Fiets Cross Club FCC	i.o.m. vereniging	
Hippisch Verband Paardrijden HVP	i.o.m. vereniging	

- Na afstemming met afdelingsmanager Ruimte is gebleken dat er op onderdelen externe expertise ingezet moet worden. Reden is tweeledig, of de capaciteit is niet voldoende beschikbaar. Of de expertise is niet in huis.
- Plusminus 4 overlegmomenten

## 6.7. Intern

De projectleider draagt samen met Financiën en ICT zorg voor

- Een goede projectarchivering
- Een juiste financiële administratie en ordening
- Per werkteam werken met de juiste rekenmodellen

Functionaris	Naam	Aantal uren
Projectleider	Stefan rasing	36
Financiën	Intern	24
ICT	Intern	12
Secretariële ondersteuning	Intern	40

## 6.8. Klankbordgroep

Afhankelijk van de noodzaak zal een klankbordgroep ingesteld kunnen worden. Gedurende dit proces zal er tenminste in de stuurgroepniveau regelmatig als agendapunt wel of geen noodzaak klankbordgroep vermeld staan. Vooralsnog is de noodzaak er niet omdat alle belanghebbende deel nemen in de voorgestelde projectorganisatie.

## 7. Burgerparticipatie / communicatie

De projectleider zorgt samen met de afdeling Communicatie voor de vijf vormen van (burger)participatie. Deze vormen zijn: informeren, raadplegen, adviseren, co-produceren en meebeslissen.

Het is voor het creëren van draagvlak in ieder geval van groot belang om alle belanghebbenden vroegtijdig binnenboord te hebben, duidelijkheid te bieden over hun rol en te betrekken bij de ontwikkeling van het project.

Op grond van dit plan zal de Senior Beleidsmedewerker Communicatie een communicatieplan opstellen.

## **8. Risico's**

De onderstaande risico's worden in het definitieve projectplan/raadsvoorstel nader uitgewerkt:

- Financiële risico's: De financiële vertaling moet nog zijn beslag krijgen in de meerjaren begroting.
- Juridische risico's.
- Planschade als gevolg van planologische besluiten, verband houdende met de diverse scenario's van de ontwikkeling van sportpark Putter Eng.
- Fiscale risico's.
- Het imago van de gemeente Putten bij het niet slagen van het project.
- Prijsstijgingen van tarieven en materialen.
- Beschikbare interne uren van medewerkers..

## **9. Neveneffecten**

- Er ontstaan voldoende, adequate en toegankelijke sportaccommodaties die een voorwaarde zijn voor een optimale bijdrage van sport en bewegen aan een sociaal-actieve samenleving in Putten.
- Sterke verenigingen en kwalitatieve goede accommodaties dragen bij aan de ontwikkeling en aantrekkingskracht van het vitale dorp Putten.
- Effecten op het gebied van innovatie en duurzaamheid.
- Imagoverbetering.

## **10. Haalbaarheid**

De uitwerking van dit projectplan vraagt bepaalde capaciteit van de interne gemeentelijke organisatie – en extern in te huren specialisten.

### *Inzet afdeling Ruimte*

Dit project, met zijn deelprojecten, kent een behoorlijk capaciteitsvraag voor afdeling Ruimte. De projectondersteuning vanuit Ruimte is met de afdelingsmanager besproken. Daar waar haalbaar is ingezet op de inzet van interne capaciteit. Deze inzet valt binnen de reguliere werkzaamheden. Maar er zal ook mede door de beperkte beschikbaarheid van expertise extern ingekocht moeten worden. Daarnaast neemt het niet weg dat bij onvoorziene zaken het niet een automatisme is dat medewerkers van RO meer uren ingezet kunnen worden.

### *Inzet secretariele, juridische en ICT ondersteuning*

De juridische en ICT ondersteuning binnen de gemeentelijke samenwerking wordt via desk top service ingeschakeld. Deze inzet valt binnen de reguliere werkzaamheden. De juridisch benodigde kennis zal dus op ad hoc basis ingeschakeld worden. Het risico is dat het juridisch antwoord langer op zich laat wachten dan in deze projectplanning is voorzien.

### *Betrokkenheid verenigingen*

Het onderliggende investerings- en exploitatiemodel zal toekomstbestendig moeten zijn en binnen de huidige kaders moeten vallen. Ook verenigingen moeten bereid zijn om open te staan voor aanpassingen binnen de huidige financiële constructie, beheer en eigendomsituatie. Op

basis van het onderzoek binnensport en de recentelijk gevoerde gesprekken met de verenigingen en de Puttense Sport Federatie is de inschatting op dit moment dat verenigingen hiervoor open staan. Bij verdere uitwerking zal blijken welke concrete aanpassingen dit vraagt.

*Politiek- bestuurlijk*

Politiek-bestuurlijk bestaat draagvlak voor de ontwikkelingen.



## 11. Voorbereidingskrediet

Synarchys heeft bij het opstellen van het rapport Binnensportaccommodaties een inschatting gemaakt van het totale benodigde voorbereidingskrediet. Naar verwachting € 500.000 excl btw. Deze inschatting is gemaakt op basis van landelijke kengetallen direct gekoppeld aan de gevraagde investering. Daarbij is er geen rekening gehouden met de lokale situatie.

Op basis van deze inschatting is er in juli '21 aan de raad een deel van het voorbereidingskrediet aangevraagd. (€ 100.000)

### Benodigd voorbereidingskrediet

Om alle raadvragen en daarmee de definitiefase te kunnen afronden is er naar schatting een benodigd krediet noodzakelijk van € 175.000 incl btw.

	Interne uren	kosten	Externe uren	kosten	
Stuurgroep	84		12	€ 1.200,00	
projectgroep	84		36	€ 4.800,00	
Werkteam Inkoop	50	Binnen de reguliere werkzaamheden	36	€ 3.600,00	
werkteam Herontwikkeling	250		325	€ 39.500,00	
werkteam sportpark Putter Eng	214		499	€ 59.400,00	
werkteam Beheer & Exploitatie	36		185	€ 18.500,00	
Interne ondersteuning	76		36	€ 3.600,00	
					€ 130.600,00
10% onvoorzien incl werkbudget				€ 13.060,00	
<b>Totaal benodigd voorbereidingskrediet</b>				€ 143.660,00	excl btw
				€ 30.168,60	btw
				<b>€ 173.828,60</b>	
Reeds ontvangen voorbereidingskrediet	€ 100.000,00				
Benodigd krediet	€ 173.828,60				
Te kort	€ -73.828,60				

## 12. Fasering planning en tussenresultaten

TAAK	VERANTWOORDELIJK	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	d/j	f/m	m/a	a/m	m/j	j/j	j
		28-okt (4-nov)					start	16-dec															
zaadvergadering raadsmomenten																							
MOMENT 1 start project. (november)																							
extra voorbereidingscrediet aanvragen																							
MOMENT 2 eensgezindheid sport mbt beheermodel (uiterlijk eind februari begin mrt)																							
MOMENT 3																							
MOMENT 4																							
MOMENT 5																							
voorstel a t/m g zie project aanpak hfd 2 PLUS FIN DEKKINGSPLAN																							
<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN VOOR START PROJECT</b>																							
Project aanpak vast laten stellen	PL																						
aantrekken externe projectmedewerkers	PL																						
Project definitief afbakenen	PL																						
inlopen externe project medewerkers	PL/WT Inkoop																						
taxeren bowling partycentrum	Loes																						
communicatieplan	COMM																						
communicatie moment raad, inwoners, belanghebbende																							
projectadministratie	FIN/ICT																						
juridische documenten verzamelen	PL																						
voorbereidende gesprekken voor werkteam beheer & exploitatie	PL																						
extra voorbereidingscrediet aanvragen	PL																						
<b>projectgroep</b>																							
extra voorbereidingscrediet																							
rol en uitgangspunten gemeente beheer & eigendom	projectgroep																						
eensgezindheid beheermodel	projectgroep																						
definitief advies aanbesteding/quasi inbesteding	projectgroep																						
definitieve voorstel werkgroep beheer & exploitatie	projectgroep																						
definitieve voorstel werkgroep herontwikkeling	projectgroep																						
definitieve voorstel werkgroep locatie Sportpark Putter Eng	projectgroep																						
foto locatie sportpark putter eng in beeld plus herontwikkeling	projectgroep																						
"foto" uitgerkend investeringsramingen sportpark plus herontwikkeling	projectgroep																						
meerjaren exploitatie raming																							
voorstel financiële dekking van het plan																							
<b>stuurgroep</b>																							
extra voorbereidingscrediet																							
definitief advies aanbesteding/quasi inbesteding	stuurgroep																						
rol en uitgangspunten gemeente beheer & eigendom	stuurgroep																						
eensgezindheid beheermodel																							
definitieve voorstel werkgroep beheer & exploitatie	stuurgroep																						
definitieve voorstel werkgroep herontwikkeling	stuurgroep																						
definitieve voorstel werkgroep locatie Sportpark Putter Eng	stuurgroep																						
foto locatie sportpark putter eng in beeld plus herontwikkeling	stuurgroep																						
"foto" uitgerkend investeringsramingen sportpark plus herontwikkeling	stuurgroep																						
meerjaren exploitatie raming																							
voorstel financiële dekking van het plan																							

TAAK	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	d/j	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30										
	VERANTWOORDELIJK					start																																													
<b>werkteam beheer &amp; exploitatie werkteam B&amp;E</b>																																																			
werken aan beheervorm	WT B&E																																																		
opstellen concept exploitatie overeenkomst	WT B&E																																																		
opstellen inhoudelijk programma van eisen	WT B&E																																																		
meer jaren exploitatie raming opstellen																																																			
definitief voorstel beheervorm	WT B&E																																																		
definitief voorstel exploitatie overeenkomst	WT B&E																																																		
definitief inhoudelijk programma	WT B&E																																																		
definitief meerjaren exploitatieraming																																																			
<b>werkteam inkoop</b>																																																			
advies aanbesteding/quasi inbesteding	WT inkoop																																																		
definitief advies aanbesteding/quasi inbesteding	WT inkoop																																																		
<b>werkteam locatie sportpark Putter Eng</b>																																																			
<b>foto goed in beeld</b>	WT Sportpark																																																		
schets maken gebied sportpark	WT Sportpark																																																		
voorkeurslocatie definitief maken	WT Sportpark																																																		
haalbaarheid 1 kantine toetsen	WT Sportpark																																																		
RO infrastructuur concreet in beeld	WT Sportpark																																																		
<b>kosten "foto" uitrekenen</b>	WT Sportpark																																																		
investering actualiseren twee varianten	WT Sportpark																																																		
toets MIOP versus investeringen	WT Sportpark																																																		
sloopkosten etc.	WT Sportpark																																																		
incisief duurzaamheidsaspecten advies	WT Sportpark																																																		
meerjaren exploitatie raming	WT Sportpark																																																		
<b>werkteam herontwikkeling sporthal Putter Eng</b>																																																			
werken aan herontwikkelingsplan foto gebied woningtype																																																			
partycentrum																																																			
werken aan de calculatie herontwikkeling	WT herontwikkeling																																																		
<b>opleveren financieel dekkingsplan voor beide varianten</b>	WT herontwikkeling																																																		

## **Politiek-bestuurlijk momenten**

**16 december 2021**

Projectplan ter informatie

**3 februari 2022**

Voortgangsrapportage project

**21 april 2022 is een optie gemeenteraad coalitievorming**

Optie Voortgangsrapportage project

**12 mei 2022 eerste na coalitievorming**

Voortgangsrapportage project

**9 juni 2022**

Voortgangsrapportage project

**7 juli 2022**

Evt. besluitvorming voor volgende stap(pen)

**September**

Evt. besluitvorming voor volgende stap(pen)