

Plan van Aanpak

Rijnboog

Planvoorbereiding fase 1



Behorende bij Collegenota d.d. 14 december 2004

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Stand van zaken acties.....	4
3.	Fasering en segmentering.....	5
4.	RO procedures.....	6
5.	Planuitwerking.....	9
6.	Verwerving.....	11
7.	Projectorganisatie en communicatie.....	13
8.	Financiën.....	16
9.	Planning.....	19
9.	Politieke besluitvorming.....	20

Bijlagen:

1. Amendementen en moties
2. Planning
3. Kaart bestemmingsplannen

1 Inleiding

Op 28 juni 2004 is het Masterplan Rijnboog vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem. Bij de vaststelling zijn 6 moties en twee amendementen aangenomen.

Met het vaststellen van het Masterplan is voor fase 1 ingestemd met het voorbereiden van de RO-procedures en de planuitwerking van de deelgebieden.

Dit Plan van Aanpak planvoorbereiding fase 1 is in het Raadsbesluit van juni jl. als eerste stap in de vervolprocedure aangegeven. Het Masterplan geldt als een plan van aanpak op hoofdlijnen. In het voorliggende Plan van Aanpak fase 1 wordt ingegaan op het volgende: stand van zaken uitstaande acties, fasering en segmentering, milieu- en RO-procedures, planuitwerking, verwerving, beheersaspecten (projectorganisatie en financiën), planning en politieke besluitvorming.

De planvoorbereiding voor fase 1 past binnen de kaders van het Masterplan. Het college besluit over het voorliggende Plan van Aanpak. Het plan zal vervolgens ter informatie in de Raadscommissie Stadsprojecten worden toegelicht.

Het Plan van Aanpak Rijnboog fase 1 staat tegelijk op de agenda met de MER Rijnboog. In de nota betreffende dit agendapunt wordt de insteek van de MER uitgebreid toegelicht.

2 Stand van zaken acties n.a.v. besluitvorming Masterplan Rijnboog

2.1 Acties n.a.v. 28 juni 2004; vaststelling Masterplan

Naar aanleiding van het raadsvoorstel Masterplan Rijnboog van juni 2004 en de moties van de gemeenteraad bij de besluitvorming zijn de volgende acties in gang gezet:

- Benodigde capaciteit en financierbaarheid openbare parkeergarage fase 1;
- Concept en haalbaarheid Infoboulevard;
- Opzet gemeentelijke grondexploitatie Rijnboog;
- Financieel evenwicht fase 1 (inclusief relatie opstal- en grondexploitaties en dekking);
- Maken plan van aanpak planvoorbereiding Rijnboog fase 1;
- Het verzoek om studie naar een (hoog)waterkering aan de mond van de haven wordt uitgewerkt bij de MER;
- Het vormgeven en positioneren van de bebouwing rond de haven wordt meegenomen bij de stedenbouwkundige uitwerking van het Havenkwartier;
- De inpassing van de gemeentelijke monumenten in Coehoorn Noord wordt meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking van Coehoorn.

Bijlage 1 geeft een overzicht en de stand van zaken van de aangenomen moties en amendementen.

2.2 Samenwerking private partijen Rijnboog

Het Masterplan Rijnboog is een gezamenlijk product van de gemeente Arnhem, de Provincie Gelderland, het KAN, Portaal, Vesteda, BPF BouwInvest, MAB en Blauwvoed. De Intentieovereenkomst met de private partijen, die hiervoor de basis vormde, is met de vaststelling van het Masterplan Rijnboog geëxpireerd.

Het overleg met de publieke en private partijen in de voormalige Stuurgroep Rijnboog wordt voortgezet. Daarin is afgesproken dat er vooralsnog geen juridische basis voor het vervolgproces wordt vastgelegd. Pas nadat het financiële evenwicht voor fase 1 gerealiseerd is en de daarvoor noodzakelijke studies en afwegingen hebben plaatsgevonden alsmede de subsidies van Rijk en Provincie bekend zijn, zal worden gewerkt aan af te sluiten ontwikkelovereenkomsten per deelgebied.

Na het gereed komen van het stedenbouwkundig plan zullen realisatieovereenkomsten per deelgebied met de private partijen gesloten kunnen worden.

3 Fasering en segmentering

In het Masterplan Rijnboog wordt aangegeven dat de realisatie van het plan in drie fasen zal plaatsvinden. De eerste fase betreft de periode tot 2012.

Binnen fase 1 worden een viertal deelgebieden onderscheiden:

- Havenkwartier + haven;
- Coehoorn Zuid;
- Coehoorn Noord Oost (incl WTC);
- Nieuwe Oeverstraat.

Per deelgebied komt er een:

- Bestemmingsplan;
- Stedenbouwkundig plan;
- Investeringsraming (grondexploitatie + investeringskosten);
- Ontwikkelovereenkomst + realisatieovereenkomst met private partijen;

De doorlooptijden en de inhoud van de procedures en de producten kunnen per deelgebied verschillen.

Algemene conditionerende activiteiten zijn o.a.:

- Verwerving;
- Milieueffecten studie (MER) en milieuaspectenstudies (MAS);
- Bodemonderzoek en zonodig saneringen, opsporen niet gesprongen explosieven en zonodig verwijderen, verleggen kabels en leidingen;
- Kwaliteitsbewaking d.m.v. kwaliteitsteam of supervisor.

Binnen de deelgebieden moet onderscheid gemaakt worden tussen:

- infrastructuur en openbare ruimte
- bouwclusters

Voorbeelden van deze laatste categorie zijn de Infoboulevard en het WTC.

In de activiteiten kan onderscheid gemaakt worden in (zie ook de planning in bijlage 2):

- Opstarten MER;
- Opstarten BP procedures (per deelgebied);
- Uitwerken opgaven Parkeren, Infoboulevard, Financieel evenwicht fase 1;
- Voorbereiden Nota van Randvoorwaarden;
- Opstellen en vaststellen Nota van Randvoorwaarden;
- Ontwikkelovereenkomsten per deelgebied;
- Programma en financiële dekking per deelgebied;
- Vaststellen gemeentelijke grondexploitatie fase 1;
- Uitwerken stedenbouwkundig plan per deelgebied;
- Evenwicht handhaven tussen programma, stedenbouwkundig plan en financiën;
- Realisatieovereenkomsten per deelgebied of bouwcluster.

4. Milieu- en RO-procedures

4.1 MER

In het MER staan die vraagpunten met betrekking tot Rijnboog centraal, die vanuit milieuoogpunt het belangrijkste zijn.

Te beschouwen alternatieven:

Om te bepalen welke alternatieven in de MER aan de orde dienen te komen is een inventarisatie gemaakt vanuit de verschillende beleidsvelden.

Hieruit is voortgekomen dat het zinvol wordt geacht de volgende alternatieven in het MER te vergelijken:

- alternatieven voor oplossen verkeersproblemen en de daarmee samenhangende luchtkwaliteitsproblemen, (uitgaande van meerdere bezoekersaantallen)
- alternatieven voor geluidsreductie (gerelateerd aan de alternatieven m.b.t. verkeer)
- alternatieven voor havenconstructie/primaire waterkering/regulering grondwaterstroming

De inhoud van bovengenoemde alternatieven zal in overleg met o.a. de afdeling Verkeer en het waterschap Rijn en IJssel moeten worden uitgewerkt.

In de Collegenota betreffende de MER wordt de insteek van de MER uitgebreid toegelicht. Dit agendapunt staat tegelijk op de agenda met het Plan van Aanpak.

4.2 Bestemmingsplannen

Voor de eerste fase van Rijnboog worden drie bestemmingsplannen opgesteld. Bijlage 3 is een kaart met daarop de voorlopige grenzen van de bestemmingsplannen.

De bestemmingsplannen zullen verschillend van karakter zijn:

BP Coehoorn

Het Coehoorngebied is in drie delen onder te verdelen:

1. De WTC-locatie
2. De drie woontorens
3. De overige gebieden: Coehoorn-noord en de krul van het Roermondsplein

Ad 1.) Aangezien de exacte stedenbouwkundige en functionele invulling van het gebied op korte termijn nog niet bekend zal zijn, is de meest aangewezen planologische regeling voor dit gebied een nader uit te werken bestemming. Hierin kunnen regels worden opgenomen waar B&W rekening mee moeten houden bij de nadere invulling van het gebied. Omdat wel duidelijk is dat hier sprake is van een aantal verschillende functies, is de meest gewenste bestemming die van “Centrumdoeleinden – nader uit te werken”

Ad 2.) Van dit onderdeel is bekend wat de functionele invulling is, namelijk groen (het Coehoornpark) met daarin een drietal woontorens. Voor de woontorens kan de eindbestemming “Woondoeleinden” worden opgenomen (onder voorbehoud van geluidsonderzoek). Hierbij kan men denken aan een enkel bestemmingsvlak met daarin een bebouwingspercentage, zodat er de nodige flexibiliteit bestaat met

betrekking tot positionering van de wooneenheden. Het park kan worden bestemd als “groen”. Desgewenst kan de regeling nader worden verrijnd (denk aan bijvoorbeeld waardevolle bomen).

Ad 3.) Aangezien deze gebieden in fase 1 van Rijnboog geen specifieke ontwikkeling kennen, zal hier sprake zijn van een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat de huidige functies in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor Coehoorn Noord zijn dat vooral woonbestemmingen en voor de krul van het Roermondsplein zal de huidige verkeersbestemming worden overgenomen.

BP Nieuwe Oeverstraat

De locatie zal functies gaan herbergen zoals kantoren, evt. wonen, commerciële voorzieningen. Het aansluitend in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Binnenstad en Singels kent de bestemming ‘Centrumdoeleinden’ die uitstekend bij deze functie past. Via een partiële herziening van het plan Binnenstad en Singels zal de Nieuwe Oeverstraat in het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad en Singels worden opgenomen.

BP Havenkwartier

In het havenkwartier zullen een aantal nieuwe functies worden gerealiseerd en daarnaast worden een aantal bestaande functies opnieuw bestemd. Voor de nieuwe functies op cultureel gebied, wonen, verkeer, haven e.d. zullen in eerste instantie globale eindplannen worden opgesteld. Deze plannen kennen een hoge mate van flexibiliteit.

De bestaande functies, zoals de bebouwing aan de westzijde van de Markt en het zuid-oostelijke gedeelte worden conserverend bestemd.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

	Globaal eindplan	Conserverend bestemmingsplan	Nader uit te werken bestemming
Coehoorn			
• WTC			X
• Woontorens Zuid	X		
• Overig		X	
Nieuwe Overstraat	X		
Havenkwartier			
• Markt, deel Rijnkade, deel Zuid-Oost		X	
• Te ontwikkelen delen	X (voorkeur)		X (eventueel)

Tijdens het opstellen van de bestemmingsplannen moet blijken of er eventueel aanvullende functionele onderzoeken benodigd zijn.

4.3 Afstemming procedures MER/bestemmingsplannen

Voordat het Ontwerp Bestemmingsplan ter visie wordt gelegd moeten alle gegevens m.b.t. milieu in het bestemmingsplan staan. Dit wil zeggen dat de Milieu Aspecten Studie (MAS) en de MER afgerond dienen te zijn. De MER en het Ontwerp Bestemmingsplan kunnen dan tegelijk ter visie worden gelegd.

Aangezien voor Rijnboog wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijke planning is ervoor gekozen de procedures van MER en BP op elkaar af te stemmen en zo tijdswinst te boeken.

5 Planuitwerking

Voor de stedenbouwkundige uitwerking en het bepalen van de beeldkwaliteit worden achtereenvolgens de volgende producten gemaakt:

1. Uitwerken deelaspecten:
 - Waterkering (zie paragraaf 2.1);
 - Parkeren;
 - Informatieboulevard (concept + haalbaarheid).
2. Nota van Randvoorwaarden voor fase 1;
3. Stedenbouwkundig plan per deelgebied;
4. Bouwplannen;
5. Inrichtingsplannen.

De ontwikkeling van het WTC-concept wordt separaat opgepakt.

Onder andere het uitwerken van de deelaspecten in stap 1 resulteert in een evenwicht voor fase 1 tussen de financiën, het programma en stedenbouw. De keuzen om tot dit evenwicht te komen worden afgestemd met de private partijen, in de voormalige Stuurgroep (zie ook paragraaf 2.2).

Voor de bewaking van de kwaliteit en de samenhang tussen de diverse plannen zal een supervisor worden aangesteld. Mogelijk wordt ook een kwaliteitsteam opgericht. Overwogen moet worden in dat geval de diverse partijen naast de gemeente te laten deelnemen in het kwaliteitsteam.

5.1 Nota van Randvoorwaarden fase 1

In de Nota van Randvoorwaarden worden alle randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven die van toepassing zijn op fase 1. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn afkomstig van de verschillende beleidsafdelingen van de gemeente Arnhem en zullen ook procesafspraken bevatten. Een belangrijk onderdeel vormen de technische randvoorwaarden die door Stadsbeheer zullen worden opgesteld. Daarnaast geeft de Nota een stedenbouwkundige visie (nog geen ontwerp!) op fase 1 per deelgebied inclusief de looproute. De Nota is dus tweeledig: enerzijds geeft het een overzicht van de randvoorwaarden en uitgangspunten maar daarnaast geeft het ook een visie op de gewenste beeldkwaliteit.

Samenwerking met de partners

De Nota van Randvoorwaarden wordt opgesteld door de gemeente en als toetsingskader meegegeven aan de private partijen bij het opstellen van de schets- en stedenbouwkundige plannen.

5.2 Stedenbouwkundig plan

Voor de stedenbouwkundige plannen wordt ongeveer dezelfde gebiedsindeling aangehouden als voor de bestemmingsplannen. Dit betekent dat er vier plannen worden gemaakt: Coehoorn-Zuid, Coehoorn-Noord, het Havenkwartier en de Nieuwe Oeverstraat. Per deelgebied wordt een Stedenbouwkundig plan opgesteld waarin de stedenbouwkundige visie uit de Nota van Randvoorwaarden verder wordt uitgewerkt en waarbij randvoorwaarden en uitgangspunten als kaders gelden.

Het stedenbouwkundig plan bevat een nadere uitwerking voor de bebouwde ruimte als wel voor de openbare ruimte.

Samenwerking partners

Het stedenbouwkundig plan zal worden opgesteld door de private partijen in samenwerking met de gemeente. De gemeente heeft voor het stedenbouwkundige plan een toetsende rol. Er zal eerst een Schetsontwerp worden gemaakt, dat als discussiestuk wordt gebruikt bij het overleg tussen gemeente en marktpartijen. Indien zowel de gemeente als de partijen het eens zijn over het Schetsontwerp dan wordt een Voorlopig Ontwerp (VO) gemaakt. Dit VO wordt getoetst door de gemeente aan de Nota van Randvoorwaarden, het bestemmingsplan en het Masterplan. Na goedkeuring wordt een Definitief Ontwerp opgesteld, dat wederom wordt getoetst door de gemeente.

5.3 Bouwplannen en inrichtingsplannen

Wanneer het stedenbouwkundig plan is goedgekeurd kunnen de bouwplannen voor de bouwblokken verder worden uitgewerkt en uiteindelijk als bouwaanvraag bij de gemeente worden ingediend. Voor de openbare ruimte krijgt deze uitwerking vorm in inrichtingsplannen.

De bouwplannen worden gemaakt door de marktpartijen. De inrichtingsplannen zullen worden gemaakt door de gemeente of door een stedenbouwkundig bureau in opdracht van de gemeente.

6 Verwerving

De verwervingen in Rijnboog vinden hun oorsprong in het toenmalige plan Rijnkade-Paradijs (gebied Havenkwartier Rijnboog). In het plangebied hebben hoofdzakelijk particuliere eigenaren onroerend goed in bezit en twee woningbouwcorporaties (Portaal en SVA). Uitgangspunt tot op heden is dat de gemeente verwerft en niet de marktpartijen.

Tot dusver is er alleen passief verworven in het plangebied. Dat wil zeggen dat de gemeente mogelijk een pand aankoopt op het moment dat er panden werden aangeboden aan de gemeente. Eigenaren van onroerend goed krijgen in de fase van passief verwervingsbeleid de marktwaarde van hun object vergoed zonder aanvullende schadevergoeding.

In fase 1 is tot nu toe ruim 1/3 van de objecten verworven. Het aantal objecten dat nog verworven moet worden bedraagt circa 250. Hiervan zijn circa 67 objecten eigendom van SVA (flatwoningen, bedrijfsruimten/winkels) en 3 objecten eigendom van Portaal (1 flatwoning, 1 winkel en 1 perceel grond). Dit betekent dat circa 180 objecten in handen zijn van particuliere eigenaren. Dit zijn woningen, bedrijfsruimten/winkels, horeca.

In de komende periode worden voor verwerving de volgende acties uitgevoerd:

- a. (her)vestigen voorkeursrecht i.k.v. WvG voor heel fase 1 Rijnboog. Een nieuw WvG zal pas gevestigd worden op het moment dat er een evenwicht is bereikt in grondexploitatie, stedenbouwkundig plan en programma;
- b. opstellen verwervingsplan. Een gedetailleerd overzicht van alle te verwerven panden met de aanpak om tot verwerving te komen;
- c. besluiten tot het voeren van een actief verwervingsbeleid. Dit is pas aan de orde op het moment dat er een sluitende grondexploitatie aanwezig is.
- d. afstoten objecten die buiten het plangebied vallen. Hier wordt op korte termijn mee gestart;
- e. overwegen om marktpartijen bij verwerving te betrekken. Er zal nogmaals worden bekeken welke rol de marktpartijen kunnen en willen spelen in het traject van de verwervingen.

Actieve verwerving wil zeggen dat de gemeente niet meer wacht totdat de eigenaren hun objecten te koop aanbieden, maar dat we nu zelf actief de eigenaren benaderen om hun onroerend goed aan de gemeente te verkopen. In deze fase van verwerving komen naast de vergoeding van de marktwaarde van het object ook andere posten voor schadevergoeding in aanmerking die de eigenaar/rechthebbenden krijgen.

In de gebieden waar de gemeente niet actief bezig is, is ze niet verplicht om meer dan de marktwaarde van het object te vergoeden. Op het moment dat de gemeente in deze gebieden wel actief gaat verwerven zal er volledig moeten worden schadeloos gesteld.

Bij passieve en actieve verwerving gaat het over minnelijke verwerving. Komt de gemeente er niet uit met de eigenaar van een object dan heeft de gemeente als laatste pressiemiddel om het eigendom te verkrijgen het instrument van onteigening. Actieve verwerving dient planmatig te worden ondersteund door onteigening op een zodanige wijze dat het onteigeningsinstrument kan worden ingezet als de knelpunten in de minnelijke verwerving zich aandienen. Onteigening zal hoofdzakelijk worden gebruikt als

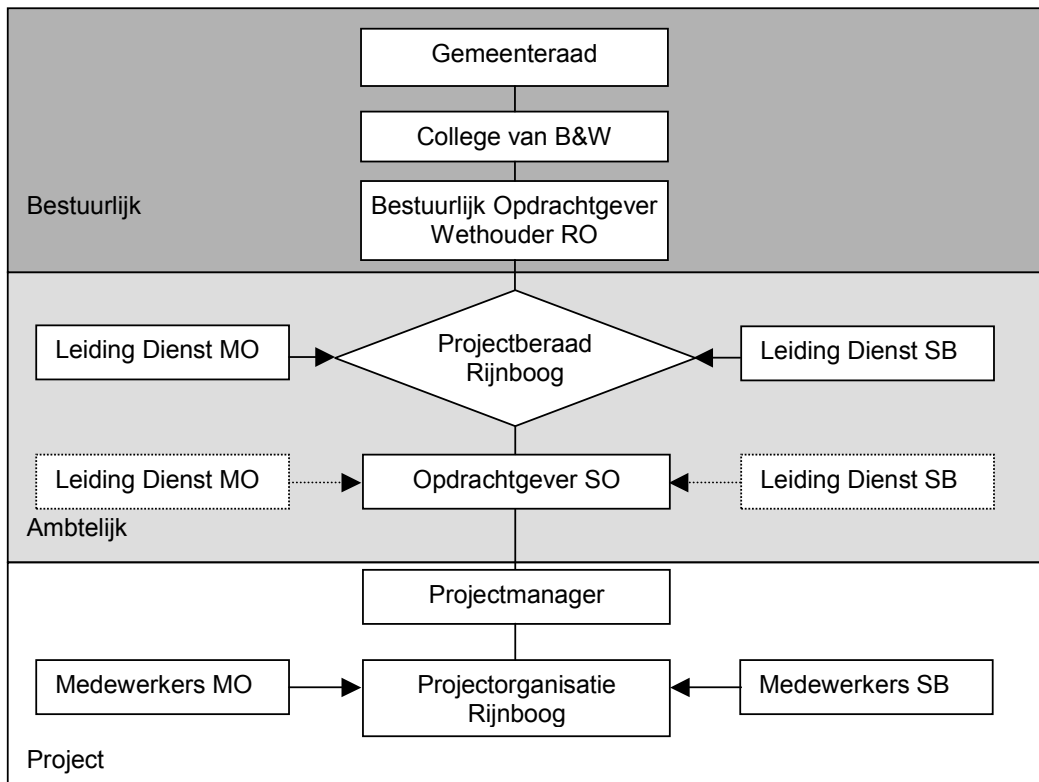
stok achter de deur, een pressiemiddel. Bij hoge uitzondering, zeker in Arnhem, wordt de hele procedure (administratieve èn gerechtelijke) doorlopen. Vaak is het opstarten van de administratieve procedure al genoeg om de laatste onwillige eigenaren over de streep te krijgen. Dit betekent op z'n minst dat wel alle middelen voor handen moeten zijn om deze administratieve procedure op te starten.

MET DE AFDELING BEHEER VAN DE FACILITAIRE DIENST WORDT MOMENTEEL GESPROKEN OVER DE SAMENWERKING IN HET KADER VAN HET BEHEER VAN DE PANDEN IN HET RIJNBOOGGEBIED. OP BASIS VAN EEN INSCHATTING VAN DE WERKZAAMHEDEN HEEFT BEHEER EEN RAMING AFGEGEVEN VAN DE GESCHATTE UREN. OP BASIS VAN DEZE RAMING WORDEN AFSPRAKEN GEMAAKT OVER DE AANPAK VAN HET BEHEER IN 2005 EN DE HIEROP VOLGENDE JAREN.

7 Projectorganisatie en communicatie

7.1 Projectorganisatie

Schematisch fungeert de projectorganisatie volgens het volgende schema.



Invulling projectorganisatie;

- De projectorganisatie Rijnboog is een gemeentebrede (integrale) projectorganisatie;
- De projectmanager Rijnboog stuurt de projectorganisatie Rijnboog aan;
- Ambtelijk opdrachtgever is het hoofd van de sector Ontwikkeling binnen SO;
- Het projectberaad Rijnboog bestaat uit de verantwoordelijk projectwethouder Ruimtelijke Ordening (voorzitter), de ambtelijk opdrachtgever van SO en de projectmanager Rijnboog. Voor onderwerpen met een dienst overschrijdende impact nemen de vertegenwoordigend sectorhoofden van de dienst SB en de dienst MO deel aan het projectberaad;
- De projectmanager rapporteert aan de opdrachtgever;
- Formele besluitvorming dient in het College van B&W plaats te vinden. De projectwethouder is namens het College politiek aanspreekpunt.

Strategische en bestuurlijke afwegingen en keuzen vinden plaats in het Projectberaad Rijnboog. Besluitvorming inzake officiële stukken verloopt via het MT, (eventueel) het DT, College en indien van toepassing Raad(scommissie).

Opzet Projectorganisatie

Het Projectorganisatie Rijnboog is gericht op een efficiënte en doelmatige uitvoering van de planvoorbereiding van fase 1. In de Projectorganisatie werken de verschillende in het project benodigde disciplines samen aan de vooraf gedefinieerde producten. De werkwijze is erop gericht de activiteiten zoveel mogelijk binnen de bestaande afdelingen te doen uitvoeren. Deze afdelingen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van het product en de beschikbaarheid van voldoende capaciteit.

In eerste instantie wordt gewerkt met 7 clusters: programma/fasering, planuitwerking, verwerving, financiën, contractering, communicatie en ruimtelijke procedures.

Medewerkers vanuit de diensten SO, MO en SB nemen gezamenlijk deel aan de clusters.

Ten aanzien van de culturele opstallen en het beheer van de openbare ruimte in het plangebied nu en in de toekomst hebben de diensten MO, respectievelijk SB hun eigen verantwoordelijkheid.

Wanneer gestart wordt met het opstellen van stedenbouwkundige plannen wordt de organisatie meer gebiedsgericht, namelijk projectteams per deelgebied. Ook voor deze projectteams geldt dat er een projectleider van SO komt. deze is verantwoordelijk voor het opstellen van een projectplan waarin de aspecten tijd, geld, kwaliteit, informatie en organisatie per deelgebied aan de orde komen. De inhoudelijke input voor de deelprojecten wordt als vanzelfsprekend voorzien door medewerkers van SO, MO en SB.

Vanuit MO zal een projectleider voor de realisatie van de infoboulevard worden aangesteld. Deze is verantwoordelijk voor de aspecten tijd, geld en kwaliteit. De ruimtelijke inpassing van de infoboulevard is de verantwoordelijkheid van de projectleider van het betreffende deelgebied.

Elke dienst en afdeling is verantwoordelijk voor het leveren van de benodigde competenties en capaciteit. Indien de benodigde capaciteit en competenties niet voorhanden zijn binnen de dienst of afdeling kan tot inhuur worden overgegaan. Wenselijk is dat de inhuur gebeurt via de betrokken afdeling. Indien dit niet mogelijk is verloopt de inhuur via het Projectorganisatie.

7.2 Communicatie

Het project Rijnboog beslaat een gebied van circa 40 hectare binnenstad. Zowel in het gebied zelf als in aansluiting op de bestaande historische binnenstad en het huidige uitgaansgebied Rijnkade zal gewerkt, gerecreëerd en gewoond blijven worden. Daarnaast staat Rijnboog in en buiten Arnhem sterk in de belangstelling als ambitieus project. Het organiseren van een goede communicatie is derhalve cruciaal. Voor Rijnboog fase 1 wordt daartoe een communicatieplan opgesteld.

Na het vaststellen van het Plan van Aanpak zal informatie over het verdere proces worden verspreid. Het gaat dan over de uitwerking van het Masterplan, de planning en de lopende acties, zoals de infoboulevard, de MER, WVG en de verwervings- onteigeningsplannen.

De communicatie richt zich op de producten die worden gemaakt en de bijbehorende procedures, waar onder inspraak (-avonden) voor de MER, de bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen.

Er zal gebruik gemaakt worden van diverse communicatiemiddelen. Een video, een 3D en een maquette zijn reeds beschikbaar.

8 Financiën

8.1 Planning en control

Momenteel wordt er in de werkgroep Financiën Rijnboog gewerkt aan de opzet van de planning en control voor het project. In de werkgroep nemen de afdelingen RI en Planning en Control deel. In de werkgroep wordt zowel aandacht besteed aan de gemeentelijke grondexploitatie als aan de financiële beheersing via het Decade systeem.

De volgende acties zijn door de werkgroep ingezet:

1. Introductie financiële structuur Decade
2. Inventariseren historische plankosten Rijnboog;
3. Opstellen gemeentelijke Grondexploitatie;
4. Opstellen startnotitie project control.

In eerste instantie moet een goede nieuwe structuur worden opgezet om het project te kunnen monitoren in Decade. Er ligt momenteel een nieuwe concept nummering. Deze zal per 1 januari worden gebruikt. Dit betekent tevens dat alle oude nummers worden afgesloten waardoor ook alle historische kosten in de nieuwe structuur moeten worden ondergebracht. Momenteel worden deze historische kosten geïnventariseerd. Eind dit jaar is dit afgerond.

Ten behoeve van het Masterplan is, in opdracht van de gezamenlijke projectorganisatie Rijnboog, een grondexploitatieberekening gemaakt. Hierin zijn ook kosten voor planontwikkeling opgenomen. Ten behoeve van de realisatie van fase 1 van het Masterplan zal er een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld worden. Op dit moment wordt dit door Ruimtelijke Investeringen (RI) voorbereid. Dit betekent onder meer dat kostenramingen worden verfijnd en kasritmes worden aangepast. Ook worden de subsidiestromen in beeld gebracht. In het eerste kwartaal van 2005 ligt er een eerste versie van de gemeentelijke GREX.

In de startnotitie project control wordt de werkwijze omtrent de financiële beheersing van het project vastgelegd. Hierbij wordt nadrukkelijk gebruik gemaakt van de werkwijze en bevindingen bij Arnhem Centraal. In dit document wordt onder meer aandacht besteed aan:

- Rollen van de diverse betrokken afdelingen;
- Taken/ verantwoordelijkheden/ bevoegdheden;
- Beheersprincipes financiën;
- Mandatering;
- Financiële processen.

8.2 Begroting tot aan vaststellen GREX

In de planning van de planvoorbereiding van Rijnboog fase 1 wordt ervan uitgegaan dat medio 2005 de vaststelling van de gemeentelijke GREX en de nota van randvoorwaarden in de gemeenteraad zal plaatsvinden. Tevens zullen dan overeenkomsten voor de uitwerking van stedenbouwkundige plannen met de private partijen per deelgebied worden afgesloten. Voor de werkzaamheden tot medio 2005 is een

begroting gemaakt. De begroting is gebaseerd op het Plan van Aanpak planvoorbereiding fase 1. Uitgangspunt van de begroting is dat er medio 2005 de volgende producten of mijlpalen gerealiseerd worden:

- nota van randvoorwaarden
- gemeentelijke grondexploitatie fase 1 inclusief dekking
- financieel haalbare oplossing parkeervoorzieningen
- haalbaar concept van de I-boulevard
- overeenkomsten met private partijen per deelgebied

Tevens zal in deze periode gewerkt worden aan de MER en de voorbereiding van bestemmingsplannen. Ook zullen er inspanningen gepleegd worden in het kader van minnelijke verwerving eigendommen in fase 1 alsmede het tijdelijke beheer van de verworven eigendommen. Daarnaast zijn er activiteiten voorzien in het kader van de communicatie van het plan zoals bijvoorbeeld contact richting bewoners en onderhoud van de website.

Voor de periode vanaf vaststelling van het Masterplan Rijnboog tot medio 2005 is een inschatting gemaakt van de planvoorbereidingskosten. Deze komt afgerond uit op een totaal aan kosten van € 1.700.000,-. Dekking van deze kosten vindt plaats via de GREX van fase 1 van Rijnboog. Deze GREX is momenteel in voorbereiding. De kosten van € 1.700.000,- worden opgenomen in de medio 2005 door de raad vast te stellen GREX.

De begroting van Rijnboog tot aan vaststelling van de GREX is opgebouwd volgens onderstaande tabel.

Begroting Rijnboog tot aan vaststellen GREX		
<i>Reeds gemaakte kosten uitwerking Masterplan</i>		
Kosten tot aan 1-1-2005		
1	Financiering fase 1 + subsidies	
2	PvA planvoorbereiding fase 1	
3	Parkeervoorzieningen	
4	Vorbereiding best. plannen	
5	Vorbereiding MER	
	Totaal	600.000
<i>Inschatting kosten tot aan goedkeuring GREX</i>		
Producten en Mijlpalen gepland op 1-7-2005		
1	Oplossing parkeervoorzieningen	30.000
2	Nota van randvoorwaarden	150.000
3	Gemeentelijke GREX	130.000
4	Concept Infoboulevard	60.000
5	Overeenkomsten per deelgebied	190.000
Overige activiteiten tot 1-7-2005		
1	Communicatie	60.000
2	Bestemmingsplannen voorbereiden (t/m 1 juli)	90.000
3	Verwerving + beheer	70.000
4	MER	320.000
	Geplande kosten tot aan GREX	1.100.000
TOTALE KOSTEN GREX		1.700.000

Van de ingeschatte kosten in de begroting zijn er circa € 250.000,- nog aan te gaan aan externe verplichtingen. De overige kosten, circa € 1.450.000,-, komen voort uit de inzet van medewerkers binnen de gemeente.

9 Planning

In bijlage 2 is een globale overall planning opgenomen van de verschillende producten die moeten worden gemaakt in fase 1. In de planning is zichtbaar dat op zijn vroegst in het tweede kwartaal van 2007 gestart kan worden met het bouwrijp maken.

Voor de besluitvorming over het plan van aanpak is de volgende planning gemaakt:

27 okt	Plan van Aanpak gereed
28 okt	Aanleveren voor Projectberaad
1 nov	Projectberaad
25 nov	Aanleveren voor MT
30 nov	MT
1 dec	Aanleveren voor DT
8 dec	DT
2 dec	Aanleveren voor College
14 dec	College
21 dec	Aanleveren voor Raadscommissie
12 jan	Raadscommissie Stadsprojecten

Het college besluit over het Plan van Aanpak fase 1. Het uitgewerkte plan van aanpak zal vervolgens ter informatie in de raadscommissie Stadsprojecten worden toegelicht.

10 Politieke besluitvorming

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de politieke besluitvorming per product.

Product	College		Raadscommissie	Raad
	Ter informatie	Ter besluitvorming		
Plan van Aanpak fase 1				
Communicatieplan				
Plan van aanpak infoboulevard				
Evenwicht: GREX, programma, stedenbouw				
Nota van Randvoorwaarden fase 1				
Besluit MER				
Richtlijnen MER				
m.e.r. rapportage				
Ontwerp bestemmingsplan				
DO stedenbouwkundig plan				
Contracteringsstrategie				
Ontwikkelovereenkomst				
Realisatieovereenkomst				
Vestiging art. 8a Wvg				
Vestiging art. 8 Wvg				
Vestiging art. 6 Wvg				
Besluit actieve verwerving				
Onteigening				

Bijlage 1 Amendementen & Moties Rijnboog

Nr	Omschrijving	Stand van zaken
A2	Een goede verkeersafwikkeling is leidend bij de inrichting van het gebied rondom de Nelson Mandela brug.	Dit punt wordt door de afdeling verkeer opgepakt in de bredere studie van de afdeling Verkeer naar de verkeersproblematiek binnen de Gemeente Arnhem. Afgeleid hiervan zal er een oplossing worden voorgesteld voor de situatie bij de busbrug in het Rijnboog gebied.
A11	De RO procedures voor fase 1 zullen pas worden gestart indien de financiële haalbaarheid van het plan kan worden aangetoond. Indien dit niet het geval is zullen de procedures gestopt worden.	Deze stelregel is leidend in het contracteringsproces en bij het doorlopen van de procedures in het kader van de wet RO. In eerste instantie moet er een dekkende grondexploitatie voor Rijnboog worden opgesteld. Hierin moeten ook de bijdragen van de Provincie en VROM zijn opgenomen. Naar verwachting kan begin 2005 een dekkende grondexploitatie aan de Raad worden voorgelegd.
M1	Onderzoeken of marktpartijen of andere partijen mee willen werken aan de totstandkoming en exploitatie van een multifunctioneel theater annex congressentrum.	MO heeft opdracht verleend aan Lagroup om te onderzoeken of het theater in de krul kan worden ondergebracht. Een congressentrum lijkt niet geschikt aangezien deze voorziening reeds op andere locaties in de stad wordt ontwikkeld, bijvoorbeeld bij Arnhem Centraal. Het is de verwachting dat het onderzoek naar het theater in de krul wordt afgerond in februari 2005.
M3	Instellen 'doorstroommanager' voor afstemming van projecten in de uitvoeringsfase	Binnen de Stadsingenieurs is inmiddels een doorstroommanager aangesteld. De moties is hiermee afgehandeld.
M4	Mogelijkheden onderzoeken voor het aanbrengen van een hoogwaterkering bij de haven ter hoogte van de Rijnkade	Dit is onderzoek wordt meegenomen in het opstellen van de milieu effect rapportage (mer). Hier kan begin volgend jaar mee worden gestart.
M5	Op korte termijn in een nota aan te geven wat de risico's zijn van Rijnboog. Hierbij gaat vooral om de technische risico's, financiële risico's, onderhoudskosten en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen.	Er wordt een opdracht verstrekt aan de Stadsingenieurs voor het berekenen van de onderhoudskosten in de tijdelijke situatie. Daarnaast worden een aantal posten in de grondexploitatie geactualiseerd, met de bijbehorende risico's. Er wordt nog dit jaar gestart met een nieuwe risico analyse voor het project Rijnboog. De resultaten hiervan zijn begin volgend jaar bekend.
M8	Opstellen van een werkgelegenheidsplan waarin via een gericht maatregelenpakket optimaal geprofileerd wordt van het Rijnboogplan ten gunste van de regionale werkgelegenheid.	Het concept werkgelegenheidsplan is afgerond. Het concept wordt besproken met de wethouder Economische Zaken.
M9	Beter in beeld brengen samenhang en fasering van alle huidige en toekomstige projecten.	De samenhang is binnen de dienst SO in kaart gebracht. De resultaten zijn gepresenteerd aan het MT van SO. Deze actie wordt niet vanuit Rijnboog uitgevoerd maar vanuit de dienst. Uit de analyse blijkt dat het project Rijnboog vrijwel niet concurreert met ander ontwikkelingen in de stad

Bijlage 2 Planning

Bijlage 3 Kaart bestemmingsplannen