

Projectorganisatie Piushaven

25 april 2007

Inleiding

Naar aanleiding van de behandeling in de regiegroep van het eerste uitgewerkte deelplan, De Havenmeester, is de behoefte ontstaan aan evaluatie van de huidige projectorganisatie en/of de huidige procesbeschrijving. Deze beide zijn vastgelegd als bijlagen bij de raamovereenkomst d.d. dec. 05. De recente ervaringen en onduidelijkheden ten aanzien van projectorganisatie betreffen eigenlijk alle onderdelen van de projectorganisatie. Ze zijn deels te herleiden tot communicatieproblemen, hebben deels te maken met taakopvattingen maar vooral met het feit dat er sinds een jaar concreet aan plannen wordt gewerkt.

Aan de hand van een memo met recente ervaringen en knelpunten zijn in de maand maart door het projectbureau oriënterende gesprekken gevoerd met:

- BPP, bewonersvertegenwoordiging planteam De Havenmeester en De Twern
- Ontwikkelaars De Havenmeester en gemeentewerf
- Jan Hamming en Phira Otten (in WHO)
- Volggroep Cie Fysiek
- Kwaliteitsteam

Daar komt voorliggende notitie uit voort.

De voorliggende notitie bestaat uit 3 onderdelen:

1. huidige Projectorganisatie Piushaven (Bijlage 7 bij Raamovereenkomst d.d. 15 dec. 2005)
2. huidige Procesbeschrijving projecten Piushaven (Bijlage 5 bij Raamovereenkomst d.d. 15 dec. 2005)
3. toelichting en nadere werkafspraken Projectorganisatie Piushaven (april 2007)

Tijdpad

In april is het concept voorstel voor de projectorganisatie gemaakt en toegestuurd voor commentaar aan bovengenoemden.

Het BPP heeft op 3 mei een vergadering hierover.

Het commentaar ontvangen wij graag retour uiterlijk 13 mei.

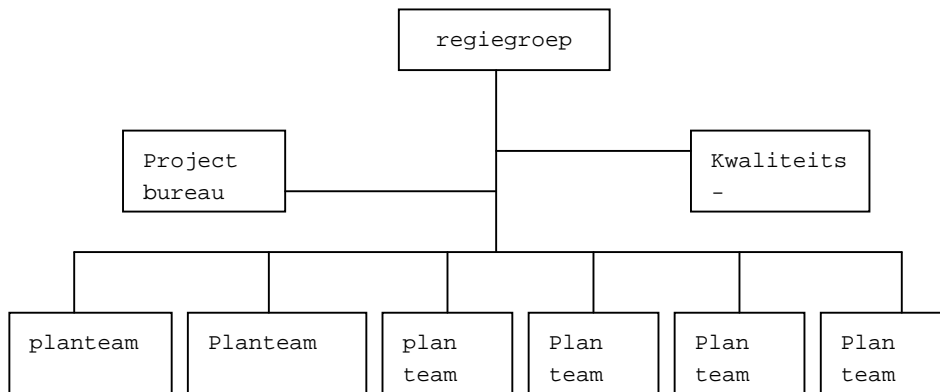
Op maandag 14 mei wordt een bespreking gepland voor gemeente en BPP over de beide notities projectorganisatie en programma.

Definitieve versie van beide notities worden verzonden aan regiegroep op 16 mei voor behandeling in regiegroep op 23 mei.

Indien de stukken aan het college voorgelegd moeten worden, is daarvoor de datum 5 juni (nota in WHO op 31 mei. NB: op 5 juni is ook de vrijstellingsprocedure De Havenmeester in het college).

De volggroep van de commissie fysiek heeft laten weten dat ze graag na behandeling in de regiegroep (of college) via een raadsinformatiebrief op de hoogte wordt gehouden.

1. Huidige Projectorganisatie Piushaven (Bijlage 7 bij Raamovereenkomst d.d. 15 dec. 2005)
Projectorganisatiemodel



Regiegroep

Deelnemers: Wethouder ruimtelijke ordening (de portefeuillehouder van het sleutelproject en tevens voorzitter), wethouder economische zaken, wethouder volkshuisvesting/ financiën (ad hoc), directeur gebiedsontwikkeling, projectleider, projectsecretaris en communicatiemedewerker Piushaven, vertegenwoordigers van de relevante marktpartijen en gemandateerde bewoners. Verder zal op afroep de supervisor/ voorzitter van het kwaliteitsteam aan de beraadslagingen deelnemen.

Taken/bevoegdheden: De regiegroep conformeert zich aan de door de raad vastgestelde kaders, waakt over kwaliteit en samenhang van de diverse ontwikkelingen, fasering en het grondkostenverhaal. Ze geeft zowel de stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten per deelgebied aan als per betrokken partij de mate van participatie. De regiegroep toetst de resultaten, voorafgaand aan de bestuurlijke besluitvorming. In de regiegroep worden afspraken over de organisatie van de planteams gemaakt.

Kwaliteitsteam

Deelnemers: Een supervisor als voorzitter, een tweetal leden van de welstandcommissie, de stedenbouwkundige, projectleider van het project Piushaven en projectsecretaris (zonder stemrecht).

Taken/ bevoegdheden: In een vroeg stadium zal dit team zich uitspreken over de wijze waarop de ontwikkelaars inhoud kunnen geven aan de in het regiedocument voorgestelde ontwikkelingen. Het kwaliteitsteam bewaakt de ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsteam brengt voor wat betreft de ruimtelijke aspecten een zwaarwegend advies uit aan de regiegroep.

Projectbureau Piushaven

Deelnemers: Ambtelijke organisatie ten behoeve van het project Piushaven, minimaal bestaande uit projectleider, projectsecretaris, stedenbouwkundige, planeconoom en communicatiemedewerker.

Taken/ bevoegdheden: Het projectbureau Piushaven coördineert de ambtelijke werkzaamheden die nodig zijn bij de ontwikkeling van het Piushavengebied. Het projectbureau ziet ook toe op de niet-ruimtelijke aspecten van de bouwplanontwikkeling (zoals bijv. programma, financiën, milieu, RO-procedures, planteams etc).

Planteams

Deelnemers: Samenstelling van de planteams zal in de regiegroep worden bepaald. Deelnemers kunnen zijn een vertegenwoordiging van projectbureau Piushaven, architect, projectontwikkelaar en direct betrokken en (zo mogelijk) toekomstige bewoners. Deelname van bewoners kan variëren per deelplan en is van de concrete situatie afhankelijk.

Taken/bevoegdheden: Planteams opereren op het niveau van deelplannen. Een planteam werkt een bouwplan binnen de vastgestelde kaders uit tot een bouwaanvraag en inrichtingsplan. Resultaten worden voorgelegd aan de regiegroep. Minimaal zullen het voorlopig en definitief ontwerp met huidige (en zo mogelijk toekomstige) bewoners uit het deelplangebied worden besproken. De gemeente is

voor de inrichting van het openbaar gebied de primair verantwoordelijke partij.

2. Huidige Procesbeschrijving projecten Piushaven (Bijlage 5 bij Raamovereenkomst d.d. 15 december 2005)

Algemeen

De voorliggende procesbeschrijving maakt deel uit van de bijlagen bij de raamovereenkomst en heeft tot doel om bij de uitwerking van de deelplannen procesafspraken te maken tussen de betrokkenen. In een andere bijlage bij de raamovereenkomst is de projectorganisatie uiteengezet. In het proces worden verschillende fasen onderscheiden en voor elke fase geldt dat afstemming plaatsvindt in het kwaliteitsteam en in de regiegroep. Op die manier wordt de voortgang van een project gevolgd en vindt onderlinge afstemming plaats tussen de projecten met betrekking tot bijvoorbeeld programma, fasering, communicatie, werkwijze planteam en financiën. In zijn algemeenheid geldt dat het kwaliteitsteam toeziet op de ruimtelijke aspecten van de opgave (stedenbouwkundig, verkeer en parkeren, openbare ruimte) en dat het projectbureau toeziet op de niet-ruimtelijke aspecten van de opgave (programma, financiën, milieu, RO procedures, planteam etc). Indien de initiatiefnemer / ontwikkelaar dit wenst kan ambtelijke ondersteuning worden geleverd, bijvoorbeeld bij de vertaling van de ambitie in een programmatische opgave en een ruimtelijk concept, bij het opstarten van noodzakelijke onderzoeken en bij het doorlopen van RO procedures.

Aanmelding van een initiatief.

Wanneer door een initiatiefnemer / ontwikkelaar een project wordt aangemeld bij het projectbureau zal een oriënterend gesprek worden georganiseerd tussen initiatiefnemer, projectleider en stedenbouwkundige. Doel is om de wederzijdse ambitie te verkennen en om het proces op een effectieve en efficiënte wijze op te starten aan de hand van vaste onderwerpen die aan bod zullen komen. Ter voorbereiding van dit gesprek worden door het projectbureau alle reeds beschikbare randvoorwaarden, gedachten en ideeën verzameld die op het projectgebied van toepassing zijn.

Intakegesprek met het Kwaliteitsteam.

Eerste gesprek met de initiatiefnemer **zonder** architect.

Doel van het gesprek is bespreking van het ambitieniveau, de architectenselectie en de verzamelde randvoorwaarden, gedachten en ideeën die voor het projectgebied gelden. Het gesprek leidt tot een 'go' waarbij d.m.v. verslaglegging de ambitie geconcretiseerd wordt en als vertrekpunt wordt beschouwd voor het project.

Conceptfase.

In de conceptfase wordt door de initiatiefnemer en de architect de ambitie vertaald in een programmatische opgave en een ruimtelijk concept.

Indien gewenst door de initiatiefnemer wordt ambtelijke ondersteuning geleverd aan de initiatiefnemer bij het opstarten van noodzakelijke onderzoeken (luchtkwaliteit, milieucirkels, grondvervuiling, etc). De gesprekken moeten leiden tot een 'go', waarbij middels verslaglegging de opdrachtformulering verder inhoudelijk wordt aangevuld en als leidend wordt beschouwd voor het project. Hierna kan het concept verder ontwikkeld worden waartoe onder leiding van de initiatiefnemer het planteam ingericht wordt; de samenstelling van het planteam wordt in de regiegroep bepaald.

Schetsontwerpfase / Voorlopig Ontwerpfase

In deze fase werkt het planteam het concept verder uit tot een schetsontwerp / VO.

Na instemming van en afstemming in het Kwaliteitsteam en de regiegroep wordt het schetsontwerp / VO voorgelegd voor advies aan welstand en/of monumentencommissie.

Indien gewenst en mogelijk wordt aan het eind van deze fase door de initiatiefnemer de RO procedure opgestart.

Definitief Ontwerpfase

In deze fase werkt het planteam het schetsontwerp verder uit tot een definitief ontwerp.

Na instemming van en afstemming in het Kwaliteitsteam en de regiegroep wordt het definitief ontwerp voorgelegd voor eindadvies aan welstand en/of monumentencommissie. Daarna draagt de initiatiefnemer zorg voor de normale afhandeling van RO procedure en bouwaanvraag.

3. Toelichting en nadere werkafspraken Projectorganisatie Piushaven

De nadere aanduiding van werkafspraken ten aanzien van projectorganisatie betreffen eigenlijk alle onderdelen van de projectorganisatie: de regiegroep, het kwaliteitsteam, de planteam en het projectbureau en dan vooral de afstemming en samenwerking tussen deze.

NB: ten aanzien van de onderstaande werkwijze voor de onderdelen waar bewoners bij betrokken zijn, wordt expliciet aan het BPP en De Twern gevraagd om deze voorstellen te beoordelen. Op voorhand wordt daarbij door het projectbureau aangegeven dat wij graag een zo actief mogelijke eigen inbreng van de bewoners zien in deze organisatie, ondersteund door De Twern. Voorbeeld daarvan: als ontwikkelaar bij start van de KBG de planning aanreikt, kan KBG zelf de agenda van de bijeenkomsten bepalen en ook de momenten waarop ze een presentatie van de ontwikkelaar willen zien om zelf een goed advies te kunnen geven.

Planteam (per deelplan)

Zodra het kwaliteitsteam accoord is gegaan met het conceptuele plan, wordt dat aan de buurt gepresenteerd tijdens een algemene informatiebijeenkomst (georganiseerd door gemeente en ontwikkelaar) en wordt er een planteam ingericht.

Omdat de betrokkenheid van bewoners door gemeente en ontwikkelaars van groot belang wordt geacht voor het succes van de te realiseren projecten, wordt voorgesteld om een separaat participatieprotocol op te stellen vergelijkbaar met andere projecten in de stad.

Dit participatieprotocol wordt opgesteld met het BPP, de overkoepelende bewonersorganisatie van omwonenden.

Benaming planteam wijzigen in klankbordgroep bewoners (KBG):

De term planteam is afkomstig uit de stadsvernieuwing: in de tijd dat woningen gesloopt en gerenoveerd werden zaten in het planteam de direct betrokken bewoners van die woningen.

In het project Piushaven waren de planteam oorspronkelijk bedoeld als ontwerpende groep bestaande uit ontwikkelaar, ontwerpers, projectburo en bewoners (omwonenden), maar dat is geen werkbaar model. Voorgesteld wordt dat de ontwikkelaar (al dan niet ondersteund door de ontwerpers) regelmatig overleg heeft over de planontwikkeling met de bewonersklankbordgroep en hen daarbij om advies vraagt.

Samenstelling klankbordgroep bewoners (KBG):

Samenstelling op voordracht van BPP. Tot deelname aan de KBG kan door het BPP ook een oproep worden gedaan tijdens de 1^e plenaire presentatie van het conceptuele plan aan de wijk. De KBG bestaat uit circa 5 (?) omwonenden van het deelplan, waaronder ten minste 1 lid van het BPP. Het verdient de voorkeur dat er niet alleen omwonenden in de KBG zitten, maar ook nieuwe bewoners zodra die bekend zijn. Van de mensen die het BPP vertegenwoordigen in de regiegroep wordt verwacht dat ze bij voorkeur geen deel uitmaken van een KBG.

Doelstelling klankbordgroep bewoners (KBG):

De omwonenden / direct betrokkenen een zo volledig mogelijk inzicht te geven in het plan en haar randvoorwaarden door in de verschillende fasen middels integrale bijeenkomsten te komen tot een advies van de KBG over het plan. Tussentijds kan de KBG de bevindingen terugkoppelen met haar achterban.

Het advies van de KBG wordt betrokken bij de beoordeling door het kwaliteitsteam en de regiegroep ten einde te komen tot een eindoordeel over het plan in desbetreffende fase.

Het advies van de KBG is niet bindend, het is een zgn gekwalificeerd adviesrecht (niet beslissingsbevoegd). Dat betekent dat het advies niet bindend is, maar dat het advies (op onderdelen) wordt overgenomen óf dat het advies (op onderdelen) gemotiveerd ter zijde wordt gelegd en daarvan ontvangt de KBG bericht.

Projectbureau en ontwikkelaar gebruiken het advies en de informatie van de KBG om te komen tot een zo goed mogelijk breed gedragen plan.

Werkwijze klankbordgroep bewoners (KBG):

De KBG gaat van start aan het einde van de conceptfase (accoord bevonden door het Kwaliteitsteam), het begin van de fase waarin het stedenbouwkundig ontwerp en het

voorlopig ontwerp tot stand komen.

De aansturing van de KBG zal gebeuren o.b.v. een duidelijke startnotitie die een gezamenlijk product is van gemeente en ontwikkelaar en die tijdens de eerste bijeenkomst van de KBG als concept zal worden besproken.

Onderwerpen in de startnotitie:

- uitgangspunten voor de ontwikkeling (ruimtelijk, programmatisch, gebaseerd op raamovereenkomst) van het betreffende deelplan én van de Piushaven als totaal
- spelregels met taken en verantwoordelijkheden
- praktische afspraken over verslaglegging, tijdige aankondiging vergaderdata, eventuele tijdige toezending stukken vooraf /nadien

De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor het verkrijgen van een goed advies van de KBG, die immers in eerste instantie advies uitbrengt aan de ontwikkelaar.

Per deelplan zullen afspraken gemaakt worden over de aansturing van de KBG, die in sterke mate zelfsturend kan zijn, daarbij ondersteund door De Twern.

De gemeente zal zo nodig / indien gewenst de ontwikkelaars daarbij faciliteren.

Tijdens bijeenkomsten met de KBG zal de gemeente de voorzittersrol vervullen.

De ontwikkelaar dient ook tijdens tussentijdse presentaties in kwaliteitsteam en regiegroep melding te maken van de voortgang van / het advies van de adviserende KBG, opdat zowel kwaliteitsteam als regiegroep gekend zijn in het advies van de KBG.

De KBG brengt ten minste een schriftelijk advies uit bij afronding van:

- o het stedenbouwkundig schetsontwerp
- o het voorlopig ontwerp van het bouwplan (NB: niet op het nivo van de plattegrond van de woning)
- o het voorlopig en definitief ontwerp van de inrichting van het openbaar gebied.

BPP

Het Bewoners Platform Piushaven (BPP) wordt sinds eind 2006 in haar werkzaamheden ondersteund door De Twern¹.

Het BPP is zelf verantwoordelijk voor de wijze waarop ze georganiseerd is. Door gemeente en ontwikkelaars wordt van het BPP verwacht:

- dat het BPP een gemandateerde representatieve vertegenwoordiging is van omwonenden uit de verschillende buurten rondom het project Piushaven
- dat het BPP de schakel is tussen regiegroep en de klankbordgroepen (voorheen planteams)
- dat het BPP een voordracht doet t.a.v. de bemensing van de klankbordgroep bewoners
- dat de vertegenwoordiging in de regiegroep bestaat uit 2 personen: de voorzitter van het BPP en een lid.

NB 1:

Vanuit de procedurele aanlooppunten van het laatste jaar komt het advies van BPP aan de gemeente en de ontwikkelaars om hen tijdig te betrekken bij de voorbereiding van informatie-avonden (opzet, uitnodigingen, locatie). Daartoe is afgesproken dat Hans Donker (De Twern) via de gemeente een afschrift krijgt van alle uitnodigingen en bewonersbrieven.

NB 2:

Gemeente en De Twern hebben regelmatig werkoverleg.

Enkele keren per jaar is er een breed inhoudelijk informatiemoment tussen gemeente en alle georganiseerde bewoners uit BPP en KBG-en. Daarnaast wordt voorgesteld dat er ook een periodiek overleg plaatsvindt tussen gemeente en BPP specifiek over de projectorganisatie

Kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam komt circa 8x per jaar bijeen.

Het kwaliteitsteam beoordeelt allereerst het resultaat van de conceptfase.

¹ Een jaarlijks te evalueren en bij tevredenheid van eenieder te verlengen opdracht aan De Twern op kosten van de gemeente (opdracht wordt uitgevoerd door Hans Donker).

Vervolgens beoordeelt het Kwaliteitsteam:

- o het stedenbouwkundig schetsontwerp
- o het voorlopig ontwerp van het bouwplan (*NB: niet op het nivo van de plattegrond van de woning*)
- o het voorlopig en definitief ontwerp van de inrichting van het openbaar gebied.

Bij deze planpresentaties door de ontwikkelaar en de ontwerpers aan het kwaliteitsteam, maakt de ontwikkelaar melding van het advies van de KBG.

Het kwaliteitsteam geeft schriftelijk advies aan de regiegroep op het moment dat ze van mening is dat plan voldoende kwaliteit bevat om door te kunnen in art 19-proc. Het kwaliteitsteam wil een Voorlopig Ontwerp van het bouwplan kunnen beoordelen, waarvan dan t.b.v. de RO-procedure een bouwvelop kan worden gemaakt.

Het advies aan de regiegroep moet een integrale beoordeling zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit (directe taak Kwaliteitsteam)
- Niet-ruimtelijke aspecten van het plan (directe taak projectburo): proces, fasering, programma, financiën, milieu, RO-procedures etc)

Bij het advies aan de regiegroep wordt ook aangegeven voor welke onderdelen het plan bij de verdere uitwerking terug moet komen in het kwaliteitsteam en welke onderdelen verder aan Welstand worden overgelaten.

Het kwaliteitsteam heeft halfjaarlijkse afstemming met Welstand over het gehele project en de deelplannen daarbinnen.

Regiegroep

De regiegroep komt circa 4x per jaar bijeen.

Samenstelling:

Voorzitter is de directeur gebiedsontwikkeling.

Aanwezigheid van één wethouder (portefeuillehouder ruimtelijke ordening).

Overige leden: vertegenwoordigers van de relevante marktpartijen, gemandateerde bewoners, projectleider, projectsecretaris en communicatiemedewerker Piushaven.

Verder zal op afroep de stedenbouwkundige of de supervisor/ voorzitter van het kwaliteitsteam aan de beraadslagingen deelnemen.

Taken en verantwoordelijkheden

De regiegroep is bedoeld om de integrale samenhang van de deelontwikkelingen in het oog te houden. Er vindt primair afstemming plaats doordat de ontwikkelaars elkaar, de gemeente en bewonersvertegenwoordiging informeren over de voortgang van de planontwikkeling.

De regiegroep neemt bijvoorbeeld een besluit over zaken die in de raamovereenkomst zijn vastgelegd. Daartoe is consensus nodig tussen de ondertekenaars.

De overige taken van de regiegroep zijn adviserend aan het college, bijvoorbeeld bij de start van de vrijstellingsprocedure. Op een dergelijk adviesmoment geven de ontwikkelaars een presentatie in de regiegroep.

Als blijkt dat er binnen de regiegroep geen consensus bestaat over het advies aan het college, zal dat ook duidelijk worden gemaakt aan het college.

Wat moet de regiegroep niet willen doen:

Regiegroep stelt plannen gefaseerd vast op basis van een zwaarwegend advies van het kwaliteitsteam. Daarbij moet voorkomen worden dat regiegroep de gehele procedure over doet; het kwaliteitsteam heeft voorafgaand frequenter en diepgaander informatie gehad. Het kwaliteitsteam bewaakt primair de ruimtelijke kwaliteit en bestaat uit professionals; daar vinden met de ontwikkelaars de vakinhoudelijke discussies plaats.

De regiegroep is een orgaan waaraan de bewonersvertegenwoordiging deelneemt en waarin meerdere belangen bij elkaar komen voor afstemming en advies aan het college.

Voorlopige conclusies

De projectorganisatie en de procesbeschrijving zoals die als bijlagen aan de raamovereenkomst zijn vastgelegd, behoeven geen grote veranderingen. Er is behoefte aan aanscherping en verduidelijking van reeds bestaande werkafspraken, waarvan het organogram de hoofdlijnen weergeeft.

Deze aanscherpingen tornen niet aan de hoofdlijnen van de projectorganisatie, die zich kenmerkt door een structuur waarbinnen gemeente, ontwikkelaars en bewoners (omwonenden) ieder hun eigen taken, rollen en verantwoordelijkheden hebben die samenkomen in de regiegroep.

Vervolgacties

Omdat de betrokkenheid van bewoners door gemeente en ontwikkelaars van groot belang wordt geacht voor het succes van de te realiseren projecten, wordt voorgesteld dat het projectbureau een participatieprotocol opstelt vergelijkbaar met andere grote projecten in de stad. Dit participatieprotocol wordt opgesteld met het BPP, de overkoepelende bewonersorganisatie.

Het projectbureau zal een concept-startnotitie maken die bij de start van elke klankbordgroep per deelplan op maat gemaakt kan worden.

Een tussentijdse evaluatie, leidend tot aanscherping van werkafspraken, zal naar verwachting gedurende de lange looptijd van het project Piushaven met enig regelmaat gewenst zijn.

STROOMSCHEMA

ontwikkelaar	kwaliteitsteam	KBG	regiegroep	College / raad
initiatief	intakegesprek			
concept	concept accorderen			
<i>Algemene informatieavond bewoners</i>				
		opstart KBG: 1 ^e bijeenkomst a.h.v. startnotitie		
schetsontwerp / voorlopig ontwerp	begeleiding	tussentijds advies eindadvies VO		
	VO accorderen Advies aan regiegroep			
			Advies aan college bij start vrijstellingsproc.	
Advies Welstand vragen				
Indienen verzoek vrijstellingsproc. o.b.v. bouwvelop				Besluit start vrijstellingsproc.
<i>Inspraakavond bewoners</i>				
definitief ontwerp en uitwerking openbaar gebied	begeleiding DO / openbaar gebied accorderen Advies aan regiegroep	tussentijds advies eindadvies DO / openbaar gebied		
Eindadvies Welstand vragen				
bouwaanvraag				

NB: De taak van het gemeentelijk projectbureau betreft de overall-organisatie van de ambtelijke werkzaamheden die nodig zijn bij de ontwikkeling van het project; deze zijn niet specifiek benoemd in dit stroomschema.