

PROJECTPLAN KULTURHUS

Versie: 2.0
Datum: 18 januari 2012
Aan: College van burgemeester en wethouders
Van: Projectgroep Kulturhus

1. Inleiding

Dit projectplan geeft antwoord op de vraag uit de Voorjaarsnota of voor het Kulturhus op een kleiner plangebied een goedkoper en daarmee haalbaar plan is te ontwikkelen.

Met vaststelling van dit projectplan worden de wijzigingen in het project vastgelegd ten aanzien van eindresultaat, projectgrens en scope van het project.

2. Aanleiding project Kulturhus

In Stompwijk is het aantal voorzieningen de afgelopen decennia sterk afgenomen. Vooral commerciële voorzieningen, zoals winkels, een bankfiliaal en een postagentschap zijn verdwenen. De komende jaren dreigen naast commerciële voorzieningen ook voorzieningen op het gebied van eerstelijns gezondheidszorg, cultuur, welzijn te verdwijnen.

In de gebiedsvisie Stompwijk is geconstateerd dat voor het behoud van de basisvoorzieningen voor de plattelandsbevolking een impuls nodig is.

De vastgestelde intergrale gebiedsvisie Stompwijk geeft aan dat investeren in een slimme combinatie van maatschappelijke voorzieningen, informatie en dienstverlening onder één dak de oplossing is voor dit vraagstuk. Daarnaast werd geconcludeerd dat het ontwikkelen van woningbouw in Stompwijk van belang om het bevolkingsaantal stabiel te houden. Dit vergt realisatie van 120 tot 150 woningen binnen de kern. Met het project Kulturhus komen twee locaties vrij om woningbouw te ontwikkelen..

3. Doel project Kulturhus

Doel van het project is het behouden en versterken van de basisvoorzieningen in Stompwijk op het gebied van onderwijs, kinderopvang, welzijn, cultuur en zorg. In het Kulturhus versterken functies elkaar. De deur is vaker open. En elkaar ontmoeten maakt samen iets organiseren makkelijker. Het Kulturhus draagt zo bij aan de leefbaarheid van Stompwijk.

Het Kulturhus kent dorpsvernieuwing en -ontwikkeling als neven doel en het leveren van een bijdrage aan een ondernemend klimaat in Stompwijk, vooral voor jongeren van het dorp. Extra woningen zorgen voor behoud van het draagvlak van voorzieningen.

4. Scope

De scope van het project geeft de afbakening van het project weer. Zonder de gronden die grenzen aan de locatie van de huidige school wijzigen de projectgrenzen van het perceel. De locatie 'school' wordt daarmee circa 2300 m² kleiner en de locatie heeft in de nieuwe situatie een grootte van circa

4650 m². Het project beperkt zich tot de ontwikkeling van de 'schoollocatie' en de realisatie van de voorzieningen op deze locatie. Geen onderdeel van het project zijn de ontwikkeling van de locaties 'dorpshuis' en 'kruisgebouw'. Bijlage 1 toont de schoollocatie met haar projectgrenzen.

5. Resultaat project Kulturhus

Eindresultaat

Het eindresultaat van project Kulturhus bestaat uit een centrum voor de dorpsgemeenschap met voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang, cultuur, welzijn en zorg.

Verkenning ruimtegebruik en programma

Met behulp van een modellenstudie is verkend of het haalbaar is om zonder verwerving van extra gronden het voorzieningenprogramma en welk deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Op basis van deze modellenstudie zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Op de schoollocatie is er ruimte om het programma aan voorzieningen onder één dak te realiseren.
2. Op de schoollocatie is het *niet* mogelijk om woningen van voldoende kwaliteit te realiseren.
3. Beperkt aanpassen van de bestaande schoolgebouwen en het dorpshuis heeft geen draagvlak in Stompwijk, omdat alleen onder één dak de voorzieningen toekomst hebben en Stompwijk hecht aan het vrijkomen van locaties voor woningen.
4. Op de locatie 'Dorpshuis' is er ruimte voor 12 (middel)dure appartementen voor de doelgroep ouderen.
5. Op de locatie 'Kruisgebouw' is er ruimte voor maximaal 3 vrije sectorkavels.

Van de eerder vastgelegde ambitie in het Woningbouwprogramma Stompwijk om circa 40 woningen in samenhang met het project Kulturhus te realiseren, kunnen er dus 15 worden gerealiseerd nu de 'gronden van Fontein' niet worden verworven. De realisatie van deze woningen valt buiten het project Kulturhus.

Bezuinigingen en ontwikkelingen bij de kinderopvang, bibliotheek en verenigingen, evenals het toetsen van het Kulturhus op haalbaarheid, vormden aanleiding om het programma van eisen aan te passen.

Met de kernpartners en in overleg met toekomstige gebruikers is op basis van activiteiten gekeken of een verdere clustering van ruimten mogelijk is. Voorbeelden hiervan zijn het verzorgen van tussenschoolse opvang en de bibliotheekfunctie in gemeenschappelijke ruimten. Het effect op tijden waarop bepaalde activiteiten kunnen plaatsvinden is in beeld gebracht met behulp van een weekplanner.

De ruimtestaat is in onderstaande tabel 1 samengevat.

Tabel 1: voorzieningenprogramma Kulturhus

Ruimtesoort	Oud	Nieuw
	Totaal m ² FNO	Totaal m ² FNO
Basisschool	616	616
Kinderopvang, tussenschoolse en buitenschoolse opvang	217	72
Bibliotheek (in model 5 & 6 opgenomen in foyer)	121	0
Dorpshuis	62	52
Jeugdsoos The Limit	116	116
Gemeenschappelijke ruimte waaronder bibliotheekfunctie	526	500
Subtotaal functioneel netto vloeroppervlak Kulturhus	1658	1356
Buitenberging	8	16

Ten opzichte van het programma van eisen (PvE) uit 2009 is het programma teruggebracht van 1.658 m² Functioneel Netto Oppervlak (FNO) naar 1.356 m² FNO. Dit is een afname van circa 18%.

De grootste wijzigingen betreffen de bibliotheek en de kinderopvang. In de nieuwe situatie is de bibliotheekfunctie voorzien in de foyer en vormt daarmee een integraal onderdeel van de huiskamer van het Kulturhus. Kinderopvang voor kinderen vanaf 2 jaar wordt in het Kulturhus gecombineerd met voorschoolse educatie en peuterspeelzaalwerk. Tussenschoolse opvang vindt plaats in de foyer. Er is onvoldoende vraag om kinderopvang voor de groep van 0 tot 2 jaar in Stompwijk te realiseren. Binnen een formule als het Kulturhus is flexibiliteit om kinderopvang in de toekomst uit te breiden in de vorm van medegebruik van ruimtes, zoals het speellokaal, het atelier/hobbylokaal, de keuken en foyer en de directie- en personeelsruimte.

Het Bruto Vloer Oppervlak (BVO) is te berekenen door het aantal m²'s FNO te vermenigvuldigen met een vormfactor en hierbij de buitenbergingen op te tellen. In het programma van eisen bedraagt de vormfactor 1,45. Model 5 kent een hogere vormfactor. Dit komt voort uit het feit dat bij deze variant een deel van de bestaande bouw wordt gehandhaafd, waardoor een minder efficiënt ruimtegebruik gerealiseerd kan worden. Afhankelijk van het model komt het aantal m² BVO (inclusief buitenbergingen) in de nieuwe situatie uit op respectievelijk op circa 2.200m² en 1.950m².

6. Uitgangspunten

Deze paragraaf beschrijft de vaststaande feiten, aannames en keuzen die gelden voor het project Kulturhus. De strategische visie van de gemeente is vastgelegd in 'Blik op Leidschendam-Voorburg 2020', Verantwoord vooruit en het coalitieakkoord 2010 – 2014. In vakinhoudelijke beleidsplannen zijn de strategische keuzen verder uitgewerkt.

De integrale gebiedsvisie voor Stompwijk 'Vitale Kern in het Groene Hart', de 'Uitvoeringsstrategie gebiedsvisie Stompwijk', 2008/1804 en het raadsvoorstel tot 'verdere uitwerking gebiedsvisie Stompwijk', 2008/21091, vormen de basis voor het project Kulturhus. Het project Kulturhus is hierin benoemd als prioriteitsproject.

Over het project Kulturhus is eerder besluitvorming geweest over:

- het programma voor de woningen, het (functionele) programma van eisen voor de voorzieningen en de uitgangspunten met betrekking tot exploitatie en beheer, 2009/14652;
- de ruimtelijke visie en de keuze van het stedenbouwkundig bureau, 2009/14607;
- het beschikbaar stellen van projectmiddelen, 2009/30542.

De planontwikkeling met betrekking tot het Kulturhus, ging uit van verwerving van gronden grenzend aan de schoollocatie. De gemeente heeft geen overeenstemming bereikt met de grondeigenaar over de verwerving van zijn gronden. In de voorjaarsnota 2011 is voor het Kulturhus aangegeven dat het plan waar tot voor kort aan werd gewerkt niet langer mogelijk is. De raad heeft bij de voorjaarsnota als standpunt bepaald dat voor het Kulturhus wordt onderzocht of er op een kleiner plangebied een goedkoper en daarmee haalbaar plan is te ontwikkelen.

Hieronder zijn de uitgangspunten samengevat en ingedeeld naar de thema's: algemeen, rol gemeente, programma, financiën, beheer- en exploitatie.

Rol:

Rol gemeente: De gemeente kiest voor een regierol om ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen tot stand te brengen. De afgelopen periode heeft de gemeente het voortouw genomen, omdat zij met alle gebruikers relaties onderhoudt én het belang van de gebruikers en burgers in deze fase het beste in het oog kan houden.. De wens is om voor de voorzieningen op de schoollocatie tot overeenstemming te komen met een risicodragende ontwikkelaar die ook exploitant wil zijn. Pas indien de gewenste maatschappelijke ontwikkeling niet tot stand kan komen, komt een meer actieve strategie vanuit de gemeente in beeld.

Programma:

Het functioneel en ruimtelijk programma van eisen is vastgelegd in het rapport Kulturhus Stompwijk van juli 2009 met de definitief concept. Het heeft de status van concept, omdat dit programma van eisen in de definitiefase van het project uitgewerkt wordt tot een integraal programma van eisen. Uitgangspunt hierbij is een optimale bezetting van alle ruimten door waar mogelijk activiteiten te clusteren. Voor clusters van activiteiten worden passende ruimten gerealiseerd. Waar mogelijk zijn ruimten voor gemeenschappelijk gebruik. Omdat behoeften van gebruikers/bezoekers in de loop van de tijd kunnen veranderen, moeten de ruimten in het Kulturhus zoveel als mogelijk flexibel te gebruiken zijn. Functies binnen het Kulturhus kunnen groeien of krimpen. Het gebouwconcept moet dit mogelijk maken.

Beheer en exploitatie:

Beheer en exploitatie: Ten aanzien van het beheer- en exploitatiemodel van de voorzieningen is het uitgangspunt dat een model met één eigenaar het beste aansluit bij het Kulturhus Stompwijk. Eén eigenaar betekent in principe één bouwheer, realisatie als één geheel en eigenaarbeheer, zoals groot onderhoud bij één partij. De verantwoordelijkheid voor het facilitair beheer (klein onderhoud, catering, schoonmaak, beveiliging) en programmabeheer hebben de toekomstige partners uitgesproken dat hun voorkeur uitgaat naar een gebundeld beheer waarbij de verantwoordelijkheid voor het gehele beheer bij een gezamenlijke beheerorganisatie wordt ondergebracht.

Financien:

Beschikbare budgetten/kredieten: De raad heeft bij het raadsbesluit over het Kulturhus van 2 februari 2010 middelen ter beschikking gesteld met dekking vanuit de Toekomstvisie Stompwijk, waarvoor aan deze reserve destijds een bedrag van € 2.900.000 is toegevoegd. De investeringen in het Kulturhus (school) ter grootte van € 1.950.000 en voor tijdelijke huisvesting ter grootte van € 700.000 zijn als investering opgenomen in de begroting met dekking uit de reserve Stompwijk. Voor compensatie van verlies van het eigen gebouw van de bibliotheek is een bedrag opgenomen van € 12.500 op jaarbasis.

Rekenmethode: Bij de financiële analyse is gebruik gemaakt van een berekening op dynamische eindwaarde. Volgens deze methodiek worden de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd, waarbij deze tot het moment van realisatie worden geïndexeerd en daarna worden opgerent. Aangezien rekening wordt gehouden met rente en inflatie, wordt bij deze methodiek een resultaat op eindwaarde berekend. Door het resultaat op eindwaarde vervolgens contant te maken, wordt het resultaat op contante waarde per 1-1-2012 bepaald.

De grondexploitatieberekening dient als instrument om de financiële haalbaarheid van de locatieontwikkeling te toetsen. Bij de financiële analyse zijn ten aanzien van inflatie en rente de parameters gehanteerd conform de uitgangspunten van gemeentelijke grondexploitaties voor 2012.

De kosten zijn gebaseerd op naar huidig prijspeil 2012 geïndexeerde ramingen van R&B.

De vastgoedexploitatieberekening dient als instrument om de financiële haalbaarheid van de exploitatie van het gebouw voor de voorzieningen te toetsen.

De kosten worden gevormd door de stichtingskosten en zijn voor de nieuwbouw gebaseerd op kengetallen uit bouwkostenkompas voor brede scholen (gemiddeld kwaliteitsniveau, provincie Zuid-Holland). De stichtingskosten voor renovatie zijn gecalculerd op basis van een globaal door R&B opgestelde kostenraming. Alle in de vastgoedexploitatie opgenomen kosten zijn prijspeil 1-1-2012 en incl. BTW, aangezien de BTW vanwege het niet-commerciële programma niet in aftrek gebracht kan worden.

De opbrengsten bestaan uit de gemeentelijke bijdragen ter grootte van de beschikbaar gestelde budgetten en kredieten. Deze bijdragen worden ingezet als investeringsbijdrage in het Kulturhus, compensatie huisvesting bibliotheek, tijdelijke huisvesting school en een bijdrage aan gemeentelijke plankosten en een onrendabele top. Daarnaast bestaan de opbrengsten uit de beleggingswaarden van het voorzieningenprogramma. De beleggingswaarde is gedurende deze fase berekend door middel van een Bruto AanvangsRendement (BAR). Volgens deze methode laat de beleggingswaarde zich berekenen door de huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar te delen door een BAR (zijnde de veronderstelde rendementseis). Als uitgangspunt voor de BAR is een percentage van 6,50% genomen, wat momenteel als reëel voor een semicommerciële exploitant wordt geschat bij langjarige huurcontracten. De school genereert geen opbrengsten, omdat onderwijshuisvesting een verantwoordelijkheid van de gemeente is. In de berekening zijn de opbrengsten als beleggingswaarde opgenomen op basis van huurinkomsten en een bruto aanvangsrendement. De huurprijzen zijn conform het gemeentelijk beleid t.a.v. huurtarieven, 2009/7546. Voor het dorps huis, de verenigingen en de bibliotheek is het (maatschappelijk) huurtarief € 81,60 per m²BVO per jaar, prijspeil 2011. Voor de kinderopvang is het (commercieel) huurtarief € 120,40 per m² BVO per jaar en voor de zorgvoorzieningen bedraagt deze € 90,00 per m² BVO per jaar. Deze huurtarieven zijn in de financiële analyse met 1,00% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2012.

7. Randvoorwaarden

Deze paragraaf beschrijft aan welke factoren voldaan moet worden om het resultaat te kunnen realiseren. In de beheersparagrafen wordt nader ingegaan op de beschikbaarheid van middelen, planning en kwaliteit en risico's. Het gaat in deze paragraaf om die factoren die bijzondere aandacht verdienen omdat ze cruciaal zijn voor het slagen van het project.

De exploitatie van een Kulturhus betreft alle zaken en werkzaamheden die nodig zijn om het Kulturhus langdurig in stand te kunnen houden. De exploitatie van het Kulturhus hangt nauw samen met het beheer en de verantwoordelijkheid voor het dragen van kosten, het genereren van inkomsten, programmering en bezettingsgraad en het dragen van risico's. Met de partners in het Kulturhus zijn daarom vroeg in het proces afspraken gemaakt over huurtarieven. Een randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van het Kulturhus is om de volgende projectfase af te sluiten met garanties van de gebruikers over de ruimtes die zij af zullen nemen en voor hoe lang.

Partijen zullen moeten anticiperen op de nieuwe werkelijkheid na de doorgevoerde bezuinigingen op subsidies en zullen in moeten schatten wat zij straks kunnen bekostigen.

Van belang is om voortgang te boeken en zicht te hebben op realisatie. Anders is de kans groot dat het Kulturhus te laat komt en partijen 'hun winkel' in Stompwijk al gesloten hebben.

Tot slot is flexibiliteit in het ontwerp een voorwaarde om in te kunnen spelen op een toekomstige uitbreiding of inkrimping van het gebruik en of de bestemming.

8. Projecteffecten

Deze paragraaf beschrijft hoe de voorzieningen en de woningen bijdragen aan de visie en doelstellingen van Leidschendam-Voorburg.

In de gebiedsvisie Stompwijk vormt het Kulturhus samen met de kerk het toekomstige functionele en symbolische hart van de kern. De ontwikkeling van het Kulturhus naast de kerk biedt bovendien de mogelijkheid om de centrale kern en ontmoetingsfunctie van Stompwijk te versterken. Hiermee wordt het centrale punt in het dorp een veilige en aantrekkelijke plek die de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp versterkt.

De bibliotheek in het Kulturhus betekent een laagdrempelige voorziening waarbij een ouder die zijn kind naar school brengt, ook voor zichzelf een boek kan lenen. Meer lezen is belangrijk, zeker omdat in Stompwijk relatief veel kinderen belemmeringen kennen in taalontwikkeling en daarbij niet kunnen terugvallen op een stimulerend omgevingsvangnet.

Stompwijk kent relatief veel peuters met een indicatie voor voorschoolse educatie. Van de 14 kinderen die de peuterspeelzaal bezoeken, gaat het om 3 gewichtenkinderen die met een advies van het consultatiebureau de peuterspeelzaal bezoeken. Het percentage gewichtenleerlingen op de Maerten van der Veldeschool is 12,9% en is dan ook een van de Top-10 scholen die extra aandacht vanuit het bredeschoolbeleid vraagt.

De Stompwijkse jeugd doet het relatief goed in Stompwijk, zoals uit de wijkmonitor blijkt. Stompwijk is hier trots op en in de beleving van de Stompwijkers draagt een eigen ontmoetingsplek voor en door jongeren aan dit succes bij. Zij doen in het Kulturhus kennis op, ontdekken hun talent en ontwikkelen vaardigheden. De jongerensoos in het Kulturhus is in hun ogen een katalysator voor oprichting en ontwikkeling van jonge ondernemingen. De jongerensoos voorziet verder in een bereikbare uitgaansmogelijkheid. In het coalitieakkoord 2010-2014 'Verantwoord Vooruit' ziet de gemeente een faciliterende rol voor zichzelf op dit punt weggelegd en wil initiatieven uit de markt voor deze voorzieningen faciliteren.

Het projecteffect van het Kulturhus is wellicht het best te illustreren door de vraag te beantwoorden: 'wat gebeurt er als je het Kulturhus niet realiseert?' In dit scenario verdwijnen peuterspeelzaalwerk, tussenschoolse en naschoolse opvang en de bibliotheek uit Stompwijk.

Ook zorgvoorzieningen waaronder de huisarts, de fysiotherapeut en het consultatiebureau zijn als zelfstandige voorzieningen kwetsbaar en dat is ook het geval voor het Dorpshuis.

9. Samenhang andere projecten

Deze paragraaf beschrijft welke relatie het project heeft met andere projecten, activiteiten en programma's. In deze paragraaf is de relatie en afhankelijkheid beschreven.

Het project Kulturhus beperkt zich tot de ontwikkeling van de voorzieningen op de schoollocatie. De ontwikkeling van de dorps huis- en kruisgebouwlocatie valt buiten het project. Er is wel een relatie tussen de locaties in dien zin dat de dorps huis- en kruisgebouwlocatie pas ontwikkeld kunnen worden nadat het dorps huis met haar verenigingen, de zorgvoorzieningen en de kinderopvang/peuterspeelzaal en nashoolse opvang een plek hebben in het Kulturhus. Bijlage 2 en 3 tonen de locaties 'dorsphuis' en 'kruisgebouw' die vrijkomen na ontwikkeling van het Kulturhus.

Het project Kulturhus heeft een relatie met de ontwikkeling van een ruimtelijk (en programmatisch) kader voor heel de kern Stompwijk. Het ruimtelijk kader bepaalt de kaders waarbinnen het ontwerp van het Kulturhus kan worden uitgewerkt en is mede de basis voor het op te stellen integraal programma van eisen.

Aan de gebiedsvisie Stompwijk is een uitvoeringsstrategie met een programma gekoppeld. Een aantal onderdelen hebben een relatie met het Kulturhus. Ten eerste de herinrichting van de Dr. Van Noortstraat tot een straat zonder geparkeerde auto's waar voetgangers en de fiets het primaat hebben. Parkeren op eigen terrein is voor de Dr. van Noortstraat het uitgangspunt. Door leerkrachten en ouders van leerlingen wordt nu op de Dr. van Noortstraat en op het kerkplein geparkeerd. In de nieuwe situatie wordt op de schoollocatie zelf geparkeerd.

Ten tweede de ontwikkeling van de leegstaande pastorie tot een zorggebouw. Het kerkbestuur wenst de pastorie de functie te geven van zorggebouw. Zij heeft met de huisarts verkend of huisvesting van een huisarts in combinatie met andere zorgverleners een mogelijkheid is. De partijen hebben geconcludeerd dat de huidige situatie met een zorgpraktijk meer buiten de kern vanuit privacy voor de patiëntende voorkeur heeft. Een tweede optie die wordt verkend is de huisvesting van verschillende zorgfuncties, waaronder de fysiotherapeut en het consultatiebureau. In deze optie zou het zorgcluster van het Kulturhus als zelfstandig onderdeel een plek in de pastorie krijgen. Kerkbestuur en gemeente maken in overleg met zorgverleners hier afspraken over.

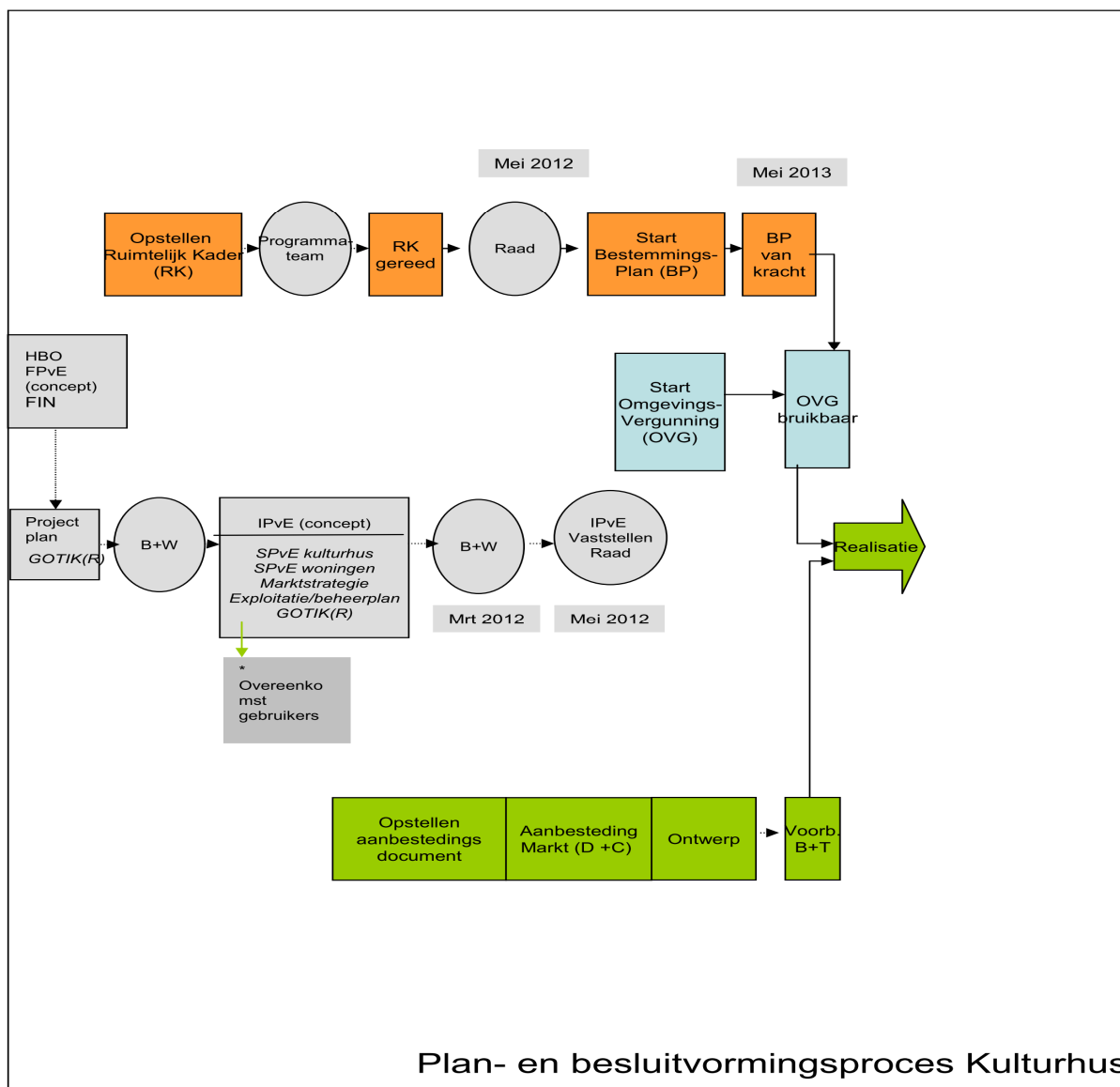
In de gebiedsvisie worden nieuwe verblijfsplekken toegevoegd aan de Dr. van Noortstraat en krijgt de pastorietuin een meer openbaar karakter met wandelroutes. Dit betekent dat in de stedenbouwkundige opzet van het Kulturhus aan de Dr. van Noortstraat bij voorkeur een ontmoetingsplek wordt gecreëerd.

10. Fasering en projectplanning

Deze paragraaf beschrijft de verschillende projectfasen, de belangrijkste tussenresultaten en mijlpalen, voorzien van een planning op hoofdlijnen. Bij projectmatig werken wordt elke mijlpaal in een project afgerond met een 'go/no go'-besluit. Er is daarbij een integrale afweging gemaakt op alle beheersaspecten.

Deze paragraaf beschrijft de verschillende projectfasen, de belangrijkste tussenresultaten en mijlpalen, voorzien van een planning op hoofdlijnen. Bij projectmatig werken wordt elke mijlpaal in een project afgerond met een 'go/no go'-besluit. Er is daarbij een integrale afweging gemaakt op alle beheersaspecten.

Het plan- en besluitvormingsproces voor het Kulturhus is in onderstaande figuur samengevat.



Het project kent een aantal fasen: de initiatiefase, de definitiefase, de ontwerp- en voorbereidingsfase en de realisatiefase. De activiteiten, deelproducten en mijlpalen zijn hieronder per fase beschreven.

1. Initiatieffase

De eerste mijlpaal is een **projectplan** voor het Kulturhus. Het voorliggende projectplan voor het Kulturhus geeft daarbij inzicht in de uitgangspunten en randvoorwaarden om tot een succesvol eindresultaat te komen. Het projectplan brengt ook de risico's in beeld en de stappen voor de volgende fase. Het plan zal worden uitgewerkt op basis van model 5 dat uitgaat van een combinatie van nieuwbouw en renovatie.

Het projectplan is het resultaat van een **haalbaarheidsonderzoek, HBO**. Onderzocht is met behulp van een modellenstudie of het **functioneel programma van eisen, FpVE**, ruimtelijk inpasbaar is. Voor twee ruimtelijke schetsmodellen is een financiële analyse, **FIN**, gemaakt. In de afgelopen periode is ook het beheer en exploitatie van het Kulturhus verkend met de partijen.

Het tijdens deze fase uitgevoerde globale haalbaarheidsonderzoek (FIN) laat zien dat variant 5 voor de locatie Kulturhus een optimalisatietaakstelling kent. De haalbaarheid van een aantal optimalisatiemogelijkheden, waarmee dit tekort weggewerkt kan worden, zal tijdens de definitiefase nader onderzocht dienen te worden. Ook zullen de tijdens deze fase geïnventariseerde risico's nader gewaardeerd worden en zo nodig in het financiële resultaat worden verdisconteerd. Vooralsnog biedt het tijdens deze fase verkregen resultaat daarom aanknopingspunten om aan bovengenoemde zaken tijdens de definitiefase nader uitwerking te geven.

2. Definitiefase

De tweede mijlpaal in het project is het vaststellen van een **Integraal Programma van Eisen (IPVE)** in februari 2012 door het college van burgemeester en wethouders. Het Integraal Programma van eisen bestaat uit een stedenbouwkundig programma van eisen voor enerzijds de voorzieningen en anderzijds de woningen. Voor de voorzieningen wordt ook een functioneel en technisch programma van eisen opgesteld voor het te realiseren gebouw. In deze fase wordt ook een ontwikkelingsstrategie, een exploitatie- en beheerplan en een plan van aanpak om te sturen op de aspecten geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit opgesteld.

In de ontwikkelingsstrategie worden, mede op basis van een marktverkenning, uitspraken gedaan over de mate waarin het voor de uitvoerbaarheid van het project noodzakelijk en wenselijk is dat de gemeente actief in dit project participeert en risico draagt. Hierbij wordt zowel ingegaan op een eventuele gemeentelijke rol in de locatieontwikkeling, als in de opstalontwikkeling en exploitatie.

Bij de te kiezen ontwikkelstrategie spelen de volgende strategische afwegingen een rol:

- de mate waarin de locatieontwikkeling van het Kulturhus naar verwachting al dan niet door de markt zal worden opgepakt en de mate waarin deze een gemeentelijk c.q. maatschappelijk belang dient;
- de mate waarin, gezien de invulling die de gemeente voor het Kulturhus voor ogen heeft, een actief grondbeleid noodzakelijk c.q. wenselijk maakt;
- de mate waarin een integrale ontwikkeling en verevening op grondexploitatie niveau ten aanzien van de te ontwikkelen locaties het best bereikt kan worden.
- De mate waarin het te realiseren programma voor het Kulturhus aantrekkelijk genoeg om door een marktpartij voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling gebracht en geëxploiteerd te worden;
- De grootte van het project en het tijdspad dat de partijen voor de ontwikkeling voor ogen hebben.

Om tot een onderbouwde afweging te komen werken we het financiële kader nader uit. De exploitaties onderbouwen we meer gedetailleerd met een elementenraming van kosten en opbrengsten. De gedetailleerdere vastgoedexploitatieberekening geeft inzicht in de jaarlijkse huuropbrengsten en exploitatielasten en het cashflowverloop. De risico's voor de volgende fase worden in detail verkend en in het financiële kader verdisconteerd.

De ontwikkeling van beheer en exploitatie vraagt tijd en ruimte in het proces. Vanaf het ontwikkelen van een visie op het Kulturhus is daarom gewerkt aan exploitatie en beheer. Na afloop van de

definitiefase moet de beheer- en exploitatieopzet ontwikkeld zijn, zodat de consequenties van het beheer en exploitatiemodel kunnen worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw.

Voor de locatieontwikkeling is van belang dat de gemeente voor alle te ontwikkelen locaties in Stompwijk een ruimtelijk kader opstelt. Dit ruimtelijk kader heeft de vorm van een dorpsvisie met een beeld van het gewenste programma aan woningen en voorzieningen en de ruimtelijke eisen ten aanzien van de te ontwikkelen locaties. Het programmateam, het planteam voor Stompwijkse plannen, bespreekt het ruimtelijk kader en daarna volgt een presentatie in de adviesraad. Het Ruimtelijke Kader en het Integraal Programma van Eisen zijn gezamenlijk de grondslag voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Nadat het ruimtelijk kader en het Integraal Programma van Eisen door de gemeenteraad zijn vastgesteld, start de procedure van het bestemmingsplan. De eerste mijlpaal in deze procedure is het bestuurlijk vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ontwerp en voorbereidingsfase

In deze fases wordt het ontwerp gemaakt en de uitvoering voorbereid. Inzet is dat na het vaststellen van het IpvE door de gemeenteraad, het plan op de markt wordt gebracht. In welke vorm is afhankelijk van de gekozen ontwikkelingsstrategie.

4. Realisatiefase

Tijdens de realisatiefase wordt de locatie- en opstalontwikkeling fysiek ter hand genomen. Afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie, wordt de locatie door de gemeente of een marktpartij bouwrijp gemaakt, worden de uitgeefbare kavels aan een ontwikkelaar uitgegeven en wordt het openbare gebied ingericht.

De vroegste datum start bouw is afhankelijk van deze strategie en kan bovendien niet eerder starten dan dat het bestemmingsplan gereed is en vergunningen zijn verleend.

11. Financiën

Deze paragraaf geeft de projectbegroting weer en brengt de financiële haalbaarheid in beeld. In onderstaande tabel is een samenvatting van de projectbegroting weergegeven.

Tabel 2: samenvatting projectbegroting, bedragen in mln. €

Resultaatsberekening		Bedrag
Kosten locatieontwikkeling (bouw-, woonrijpmaken, plankosten e.d.)	€ 0,93	
Kosten opstalontwikkeling	€ 2,87	
Kosten tijdelijke huisvesting	€ 0,24	
<i>Subtotaal kosten</i>		€ 4,04
Opbrengsten uit exploitatie (uitgedrukt in beleggingswaarde)	€ 1,09	
<i>Subtotaal opbrengsten</i>		€ 1,09
<i>Resultaat nominaal, prijspeil 1-1-2012</i>		-/- € 2,95
<i>Resultaat op contante waarde per 1-1-2012</i>		-/- € 2,88
Inzet bijdragen		
Investeringsbijdrage opstal Kulturhus (school)	€ 1,95	
Compensatiebijdrage huisvesting bibliotheek	€ 0,12	
Bijdrage tijdelijke huisvesting	€ 0,24	
Bijdrage gemeentelijke plankosten	€ 0,31	

Bijdrage onrendabele top	€ 0,31	
<i>Subtotaal bijdragen</i>		€ 2,93
<i>Resultaat nominaal na inzet bijdragen, prijspeil 1-1-2012</i>		-/- € 0,02
<i>Resultaat op contante waarde per 1-1-2012 na inzet bijdragen</i>		-/- € 0,08

In het overzicht wordt rekening gehouden met de inzet van door de raad beschikbaar gestelde bijdragen. Deze bijdragen hebben betrekking op de gemeentelijke investeringen in de opstal, tijdelijke huisvesting van de school, gemeentelijke plankosten en een compensatie in huisvestingslasten van de bibliotheek. Deze bijdragen worden in totaliteit becijferd op ca € 2,93 mln. nominaal, prijspeil 1-1-2012.

Haalbaarheid

Wanneer het resultaat op contante waarde incl. voornoemde bijdragen wordt beschouwd, dan wordt deze voor de schoollocatie becijferd op ca. -/- € 0,08 mln. (negatief). Dit bedrag is als nadere optimalisatietaakstelling te definiëren, waarvoor tijdens de definitiefase een aantal optimalisatiemogelijkheden nader onderzocht kunnen worden.

Vergelijking modellen

Om model 5 en 6 in financieel opzicht te kunnen vergelijken en af te zetten tegen opwaardering van het huidige dorpshuis (model 3) wat gezien kan worden als de nulsituatie¹, is een globale berekening gemaakt van de kosten en opbrengsten van de voorzieningen. Hieruit volgt een geconsolideerd resultaat op contante waarde per 1-1-2012 van de voorzieningenlocatie (dus excl. opbrengstlocaties woningbouw), zonder bijdragen van de gemeente. Voor een overzicht van de aan resultaten ten grondslag liggende uitgangspunten, wordt verwezen naar het paragraaf 6.

Het resultaat op contante waarde van model 3 is ca. € 2,01 mln. hoger dan dat van model 5. Dit bedrag kan gezien worden als de prijs voor het in stand houden van de voorzieningen in de vorm van een Kulturhus (combinatie van voorzieningen en school) in Stompwijk. Het resultaat van model 5 is vervolgens weer ca. € 1,74 mln. hoger dan dat van model 6 en kan gezien worden als de prijs om een Kulturhus als volledige nieuwbouw te realiseren. Model 6 is financieel niet haalbaar en het realiseren van het Kulturhus door middel van volledige nieuwbouw valt daarmee af.

¹ Model 3 is reeds afgefallen, omdat deze uitgaat van het 'stand-alone' laten functioneren van de bibliotheek en kinderdagverblijf, terwijl deze voorzieningen juist de synergie van het 'onder een dak' realiseren met de schoollocatie nodig hebben.

Model 5: projectresultaat en inzet gemeentelijke bijdragen

Onderstaande tabel 2 laat een samenvatting van een projectbegroting zien van de drie locaties binnen model 5. Dit model omvat de realisatie van het Kulturhus, op de Schoollocatie, waarbij de bestaande bouw van de school deels wordt gehandhaafd. Een meer uitgebreide projectbegroting is opgenomen als bijlage 1. De genoemde bedragen zijn alle op contante waarde per 1-1-2012.

12. Risico's

Deze paragraaf brengt de risico's in beeld: wat kan er mis gaan, hoe groot is deze kans en wat is de impact op het project? Met behulp van een risicoanalyse zijn de risico's in beeld gebracht, gewaardeerd en zijn maatregelen geïnventariseerd om de kans te verkleinen dat het risico zich voordoet of de impact ervan op het project te verkleinen.

De risico's zijn uitgedrukt in risicoscores, die als volgt zijn berekend. De kansvariabele krijgt een score met een waarde van minimaal 1 en maximaal 5. De impact op het project kennen de dimensies tijd, geld en imago. De impactvariabelen krijgen een score van 0 indien deze niet van toepassing is en een maximale score van 5. Door de score van de kansvariabelen te vermenigvuldigen met de scores van de impactvariabelen, is de risicoscore te bepalen. Hoe hoger de risicoscore, des te groter is het risico. Theoretisch kan een risico maximaal een totaalscore van $75 = 3 \times (5 \times 5)$ krijgen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de acht grootste risico's, waarvan het van belang is om de komende definitiefase op te sturen. Voor deze risico's zijn ook beheersmaatregelen gedefinieerd. Risico's als bijvoorbeeld bouwverkeer worden in een latere fase van het project in beeld gebracht.

Omschrijving risico	Kans en impact					Correctieve acties
	Score	Kans	Tijd	Geld	Imago	
De vastgoedexploitatie van het Kulturhus gaat uit van een investering door gemeente (onderwijs) en door een derde partij (verhuurder). Het risico bestaat dat een derde partij niet wil investeren door de eigendomsituatie van de grond.*	40	5	3	5	0	Opties onderzoeken, waaronder verwerven grond of facilitaire rol door fungeren als intermediair tussen toekomstige exploitant/ontwikkelaar en school- en kerkbestuur. Opties uitwerken n.a.v. ontwikkel- en marktstrategie.
Er blijkt geen beheerder/exploitant/eigenaar gevonden te kunnen worden.	36	4	4	4	1	Regierol nader uitwerken in Marktverkenning. Opties en alternatieven op een rij zetten.
Hoge exploitatielasten door bezuinigingen tijdens ontwerp en bouw.	40	4	2	4	4	Langetermijndenken. Bezuinigingen alleen doorvoeren als gevolgen zijn onderzocht. Ontwerp, bouw en onderhoud in één pakket aanbesteden.
De uitgangspunten voor huurniveaus en rendement zijn te optimistisch ingeschat.	40	4	3	2	5	Marktontwikkeling van huurniveaus en rendement volgen en exploitatieberekening in volgende fase herijken.
Draagvlak voor Kulturhus verdwijnt.	36	4	3	2	4	Nauw aansluiten bij vraag, wensen en belangen van gebruikers, bewoners en politiek. Aansluiten bij belang leefbaarheid dorp en impact regio (groene hart, regiopark). Raad, raadsfracties en dorpsraad actief informeren. Verwachtingen managen o.a. over doorlooptijd.
Leegstand doordat demografische ontwikkelingen op langere termijn niet aansluiten op gerealiseerd programma.	36	4	0	5	4	Met contracten afname ruimten vastleggen, sluiten langdurige huurcontracten, flexibiliteit inbouwen in ontwerp.
Hoge exploitatielasten doordat de veelheid van gebruikers voortdurend aanpassingen van het gebouw vereist	24	4	0	5	1	Modulaire opbouw en een exterieur dat aanpassingen verdraagt.
Overschrijding plankosten	24	3	3	3	2	Hoog percentage opnemen onvoorzien.

*De school is een zogenaamde 'eigendomschool', omdat met middelen van het kerk- en schoolbestuur in 1957 de jongensschool en in 1959 de kleuterschool is gerealiseerd. Het speellokaal uit 1995 is echter gerealiseerd met middelen van de gemeente en de gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de school.

In de eigendomsakte is een verplichting opgenomen op grond waarvan het schoolbestuur de school in het geval van functiewijziging "om niet" aan het kerkbestuur moet aanbieden. Ongeacht of het kerkbestuur gebruik maakt van deze aanbiedingsverplichting, kan de gemeente het door haar geïnvesteerde bedrag in de school, minus afschrijvingen, terugvorderen van het schoolbestuur. Het risico zit hem in het feit dat een eventuele grondverkoop door het schoolbestuur voor een ontwikkelaar

tot verwervingskosten kan leiden.. Dit kan de financiële haalbaarheid van het project onder druk kan zetten.

13. Projectstructuur en –organisatie

De projectorganisatie gaat over de rollen, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de interne organisatie. De capaciteit voor de interne organisatie is geraamd op basis van de hoeveelheid tijd die iedereen nodig heeft voor verschillende activiteiten. De gegevens worden verwerkt in de afdelingsplannen.

Rol	Wie	Verantwoordelijkheid / bevoegdheid
Bestuurlijk opdrachtgever	Gregor Rensen	Zorgt als ambassadeur, trekker en sponsor van het project voor politiek draagvlak en op onderdelen afstemming met andere vakwethouders. Wil bijdrage leveren aan een goed voorzieningenniveau in Stompwijk en vanuit kennis en kunde het project Kulturhus tot een succes brengen. Verantwoordelijk voor: Het (laten) omschrijven van de doelen en het resultaat, Het goedkeuren van (tussen)resultaten;
Ambtelijk opdrachtgever	Caroline Luberti	Het (laten) omschrijven van de doelen en het resultaat; Het goedkeuren van (tussen)resultaten; Het zorgen voor ambtelijk draagvlak
Projectleider Assistent Projectleider	Marian Rood Hans van Elk	Leiden projectteam Maken projectplan en werkzaamheden laten uitvoeren op basis van in het projectplan: <ul style="list-style-type: none"> - op basis van vastgestelde afspraken; - daartoe aangezochte medewerkers; - conform het tijdschema - binnen de begroting (GREX); - met de gewenste kwaliteit.
Projectteam Voorafgaand aan elke fase van het project wordt het projectteam aangevuld met de mensen die voor die fase deskundigheid hebben.	Han Wolters Theo de Haan Marco Bootsma Wouter van der Wiel Marc Georges Liesbeth van Meurs Ronalt Osterholt	Levert bijdrage op grond van deskundigheid; Leveren van een prestatie binnen een van tevoren overeengekomen tijdsbestek Rapporten aan projectleider. Werkpakketten managen en informeren van zijn eigen afdelingsleiding over o.a. bestedingen in capaciteit
Afdelingshoofden / teamleiders	Marjolein van de Enk, Jan van Hemert, Joke de Haan, Robert Brussee, Marianne de Jong, Barbara Nederpel	Capaciteitsleveranciers, sponsors indien met project beleidsdoelstellingen worden gerealiseerd
Financieel consultant Concerncontrol	Marcel Rombout, Jan van der Lubbe, Daniëlla	Adviseurs en bewaken financiële kaders

Projectcontroller	de Jong	
-------------------	---------	--

Vanuit de projectgroep wordt een overleg geïnitieerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het wateradvies van Rijnland komt tot stand door vroegtijdig het waterschap bij de plannen te betrekken.

Het project Kulturhus kent twee vaste overleggen. Ten eerste een projectgroepoverleg en ten tweede een opdrachtgeveroverleg. Daarnaast is er bestuurlijk afstemming met de portefeuillehouders. Dit overleg wordt ingepland afhankelijk van de punten die spelen in het project.

Portefeuillehouder	Wie	Belang en bijdrage
Onderwijs, Jeugdzorg kinderopvang	Jerome Schellings	Kwaliteit onderwijs, oplossen onderwijsachterstanden, voorschoolse en tussenschoolse opvang. Het schoolbestuur is primair verantwoordelijk en de gemeente heeft slechts een regierol.
Stompwijk, wonen	Peter van Ostaaijen	Voorzieningen en wonen hebben voor Stompwijk prioriteit.
Financiën, groen	Marcel Houtzager	Kern in buitengebied, leefbaar dorp van belang voor uitstraling 'stadspark'. Financiële kaders bewaken.
Ruimtelijke ontwikkeling	Heleen Mijdam	Ruimtelijke kwaliteit Stompwijk onder druk met risico op verloedering. Kulturhus versterkt ruimtelijk beeld kern Stompwijk.

Het project Kulturhus kan alleen tot stand komen in nauwe samenwerking van de gemeente en met de toekomstige gebruikers. In de kerngroep vindt overleg plaats en wordt gewerkt aan de deelproducten voor het Kulturhus. De kerngroep bestaat uit de school, bibliotheek en kinderopvang als toekomstige gebruikers en met Stichting Dorpshuis die de verenigingen vertegenwoordigt, zie tabel hieronder.

Organisatie	Naam en functie	Rol en bijdrage aan project
School en schoolbestuur*	Peter Witteman, directeur school	Vertegenwoordigt school en schoolbestuur in kerngroep. Levert bijdrage vanuit onderwijs- en pedagogische visie, bewaakt de kwaliteit en zoekt constructief samenwerking en naar meerwaarde Kulturhus.
Kinderopvang,	Maria Loomans, directeur Stichting Kinderopvang Zoeterwoude	Draagt constructief en vanuit zakelijk oogpunt als vanuit pedagogische visie bij aan realisatie Kulturhus om in nauwe samenwerking met de school kinderopvang, peuterspeelzaal met voor- en vroegschoolse educatie, tussenschoolse en buitenschoolse opvang te realiseren.
Bibliotheek	Annelies Stumpel, directeur bibliotheek Leidschendam-Voorburg	Draagt vanuit visie bij met kennis aan programmatische invulling van 'bibliotheek' binnen huiskamerfunctie Kulturhus.
Dorpshuis	Aad de Haas, Frank van der Voort, bestuursleden Stichting Dorpshuis	Vertegenwoordigt verenigingen en bewaakt haalbaarheid en betaalbaarheid plannen.
Adviesraad Stompwijk	Koos van Wissen, Aad Janson, voorzitter en secretaris adviesraad	Zet positief in op leefkwaliteit en verbeteren voorzieningen in Stompwijk.

In de kerngroep vertegenwoordigt Peter Witteman zowel de school als het schoolbestuur. Daarnaast is er regelmatig een bestuurlijk overleg met Ad van Bavel, directeur van het schoolbestuur Pantha

Rhei. Het schoolbestuur staat in principe open om een rol als bouwheer, ontwikkelaar of beheerder voor het Kulturhus te verkennen.

Met de belangrijke spelers zijn de afgelopen periode bestuurlijke gesprekken gevoerd. De uitkomsten hiervan zijn hieronder weergegeven.

De **Stichting Dorpshuis** die naast het uitvoeren van de beheerstaken ook zelf activiteiten organiseert, vertegenwoordigt ook de verenigingen die nu in het dorpshuis ruimtes huren. Het gaat om de jongerensoos Asafotida, de fanfare die ook muzieklessen verzorgt, de ouderenbond en kleinere gebruikers waaronder het Jeugdwerk, popkoor en aanbieders van cursussen, dans- en zanglessen. De stichting Dorpshuis heeft een coöperatieve houding en wil bijdragen aan het behoud van voorzieningen. Voor het Dorpshuis is het belangrijk dat de ontmoetingsfunctie vorm krijgt, zowel vanuit haar visie als vanuit het belang om meer inkomsten te genereren. Het Dorpshuis is kritisch ten aanzien van de financiën en pleit voor een betaalbaar en haalbaar Kulturhus. Stichting Dorpshuis en de gemeente bespreken gezamenlijk met verenigingen over de afname van ruimtes in het Kulturhus en de te betalen prijs hiervoor.

De Maerten van den Veldeschool bekijkt het Kulturhus vanuit een onderwijs- en pedagogische visie. Voor de school is het belangrijk dat de school een plek is waar kinderen zich prettig en veilig voelen en waar kinderen ook 'individueel' en 'zelfstandig' kunnen werken. Vanuit deze optiek bewaakt de school kritisch de kwaliteit van de ontwerpen. De school werkt nauw samen met de bibliotheek aan leesbevordering. De 'huiskamer' in het Kulturhus krijgt een belangrijke rol om ouders bij het lezen te betrekken. Samenwerking met fanfare en de hobbyclub krijgen in het Kulturhus een stevige basis. Met Stichting Kinderopvang Zoeterwoude vindt afstemming plaats op het vlak van de pedagogische visie, vroegtijdige signalering van ontwikkelingsachterstand en opvoedondersteuning.

Stichting Kinderopvang Zoeterwoude (SKZ) verzorgt in het Kulturhus kinderopvang, peuterspeelzaalwerk met voor- en vroegschoolse educatie, tussenschoolse en buitenschoolse opvang (BSO). Voor SKZ is het belangrijk dat de kinderen zich individueel en in groepsverband kunnen ontplooiën in een warme en veilige omgeving. In het Kulturhus is één ruimte opgenomen die speciaal voor kinderopvang dient. De peuters maken gebruik van het leerplein voor de onderbouw waaraan haar eigen ruimte grenst. Verder maakt SKZ gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, meer of minder afhankelijk van het aantal kinderen in Stompwijk dat gebruik maakt van opvang. SKZ heeft in Zoeterwoude haar basis en Stompwijk is voor SKZ een relatief dure voorziening door de hoge huurtarieven en het geringe aantal kinderen dat van de voorziening gebruik maakt.

De bezuiniging op de subsidie aan de **bibliotheek** dwingt tot keuzes. De bibliotheek ziet in het Kulturhus mogelijkheden binnen het huiskameridee. Het gaat dan om een plek waar je een internetverbinding hebt, een krant en een tijdschrift kan lezen en waar een beperkte collectie boeken staat voor zowel volwassenen als jeugd. De collectie in Stompwijk zal via zelfbediening apparatuur worden uitgeleend. Het concept huiskamerbibliotheek moet verder vorm krijgen, programmatisch worden ingevuld en financieel worden doorgerekend. Een aandachtspunt is dat de fusie van de bibliotheek Leidschendam-Voorburg met Rijswijk op dit moment veel tijd en aandacht vraagt.

In het Kulturhus leveren fysiotherapeut, het consultatiebureau en de Trombosedienst **zorgdiensten** vanuit twee spreekkamers en een ontvangstkamer die zij gezamenlijk gebruiken. De huisarts of zijn opvolger vestigt zich in de pastorie. Het kerkbestuur heeft gevraagd of in de pastorie naast een huisarts ook andere zorgverleners een plek kunnen krijgen. Indien gesprekken met het kerkbestuur en de zorgpartijen tot resultaat leiden, zou de leegstaande pastorie getransformeerd worden tot een zorgcluster en wordt programma van het Kulturhus kleiner.

14. Informatie

De informatiematrix geeft de taken en bevoegdheden ten aanzien van het opstellen, goedkeuren en vrijgeven van projectdocumenten weer.

Projectdocumenten	Raad	College	BOG	AOG	Projectleider	Projectteam
Projectresultaten	V	V	V	V	V	O
Projectplan	I	V	V	V	O	O
Voortgangsrapportages	I	I	V	V	O	A
Wijzigingsvoorstellen	I	I	V	V	O	A

O = opstellen V = vaststellen A = adviseren I = ontvangen ter informatie

De voortgangsrapportages zijn gekoppeld aan de reguliere planning- en controlcyclus. Het bestuur wordt met een samenvatting van de voortgangsrapportage op hoofdlijnen geïnformeerd bij de voorjaarsnota, najaarsnota en jaarrekening.

Bestuurlijk vastgestelde projectdocumenten worden gearhiveerd via het gemeentelijk archief (digitaal via verseeon en in een papieren versie). Verder is er voor de projectgroepleden een digitaal projectdossier in de vorm van een projectmap Kulturhus op de O:-schijf. De submappen zijn verdeeld in drie categorieën: proces (met gesprekverslagen en notities), project (met projectplan, voortgangsrapportages van het project) en product (met projectresultaten).

8.2 Wijzigings- en goedkeuringsprocedure

Nadat een projectdocument al vastgesteld en vrijgegeven is, kan er soms toch behoefte zijn aan één of meerdere wijzigingen in dat document. Via de projectgroep worden wijzigingen gewogen. De wijzigingen worden vastgesteld door de opdrachtgever.

15. Communicatie

Het succes van de Gebiedsvisie Stompwijk is voor een belangrijk deel te danken aan de actieve en open wijze van communiceren. Doordat alle betrokken overheden, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in het voortraject samen tot de inhoud zijn gekomen en daarin goed hebben samengewerkt, is een breed draagvlak ontstaan voor het gewenste toekomstbeeld van Stompwijk.

De open communicatiestrategie wordt in het project Kulturhus voortgezet. Dit betekent dat betrokkenen vanaf de start worden betrokken bij de ontwikkeling van producten en binnen vooraf gestelde kaders daadwerkelijk mogelijkheden hebben de ontwikkeling te beïnvloeden.

Belangrijke mijlpalen en besluitvorming in het college en de raad zijn logische communicatiemomenten die onder de aandacht worden gebracht met een persbericht, collegeflits en via de website. In de uitvoering kan dit in de vorm van een actie of officiële handeling.

De interne communicatie en communicatie met de kernpartners is geborgd via de overlegstructuur en informatiematrix vanuit de projectorganisatie. In onderstaande tabel staat de interne en externe communicatie met belanghebbenden uit de projectomgeving weergegeven.

Externe doelgroepen	Doel	Waarover (boodschap)
Omwonenden Kulturhus	Informereren en klankbord.	Programma, ruimtelijke kaders en bestemmingsplan
Adviesraad Stompwijk	Informereren en klankbord voor het dorp en betrekken	Stand van zaken, PvE, ruimtelijke kaders en bestemmingsplan
Toekomstige gebruikers	Informereren, klankbord en betrekken	PvE, exploitatie en beheer
Overige bewoners Stompwijk en Wilsveen	Informereren en klankbord	Ruimtelijke kaders en bestemmingsplan, stand van zaken en mijlpalen
Inwoners L-V	Informereren	Stand van zaken, mijlpalen

De communicatiemiddelen en de communicatiemomenten zijn hieronder weergegeven.

Dorpsketting: Dit is het medium voor Stompwijk. Wanneer er nieuwswaardige feiten zijn te melden, wordt een nieuwsitem aangeleverd. Bijvoorbeeld ter aankondiging van informatiebijeenkomsten of impressies van bijeenkomsten.

Programmateam bijeenkomsten: De teams waarin gemeente, alle toekomstige gebruikers en inwoners van Stompwijk zitting hebben en samen aan de ontwikkeling en uitwerking van de plannen werken.

Openbare Vergaderingen van de Adviesraad in het Dorpshuis: De projectleider is bij deze vergaderingen aanwezig en verzorgt een agendapunt.

OpenRaadHuisAvond: Op gezette tijden wordt het project toegelicht aan aanwezigen.

Bewonersbrieven: Voor zaken en werkzaamheden die gaan plaatsvinden wordt zorgvuldig en in overleg met de inwoners huis aan huis geïnformeerd.

Informatiebijeenkomst: In de definitiefase en ontwerpe- en voorbereidingsfase wordt voorafgaand aan besluitvorming een bijeenkomst georganiseerd.

Verslagen bijeenkomsten: Alle verslagen van bijeenkomsten worden via de mail beschikbaar gemaakt voor een iedere deelnemer.

Free publicity: Om het project Stompwijk bij het grote publiek onder de aandacht te brengen, worden nieuwsfeiten regelmatig gemeld aan de media door middel van persberichten. Bij het markeren van mijlpalen wordt de pers steeds uitgenodigd. Er kunnen ludieke acties worden bedacht om free publicity te genereren waarbij de portefeuillehouder een rol speelt. Hij is tenslotte ambassadeur voor het gehele project.

Bouwborden: Bij de start van de uitvoering van werkzaamheden kan een bouwbord worden geplaatst met tekst en uitleg over de werkzaamheden. Een bord kan bijdragen aan het begrip voor en de kennis van de projecten die in Stompwijk uitgevoerd worden.

Reguliere middelen: Intranet, Postbus 905, website, collegeflits en raadsbrief zijn middelen die zowel intern als extern worden ingezet om doelgroepen te informeren.

Hieronder is de middelenmatrix samengevat.

Middel	Intranet	Pb 905	Overleg	Open Raadhuis	Informatie- bijeenkomst	Verslag	Internet	Dorpsketting	Bewonersbrief	Bouwbord	Persbericht	Collegefiits	Raadsbrief
Doelgroep													
Projectgroep	•	•	•		•	•		•					
Medewerkers Stompwijk	•	•	•		•	•		•					
Overige medewerkers	•	•				•		•					
Management	•	•				•							
B&W	•	•	•			•						•	•
Raad	•	•		•		•		•					•
Adviesraad Stompwijk			•		•	•	•	•	•	•			•
Kerngroep			•		•	•		•					
Programmateam			•		•	•	•	•	•	•			•
Bewoners Stompwijk en Wilsveen					•	•	•	•	•	•			
Inwoners LV				•			•			•			
Provincie, Leadergroep, sponsors					•		•				•	•	•
Pers					•		•				•	•	•

16. Kwaliteit

Het doel van kwaliteitsbeheersing is het toetsen of deelresultaten gerealiseerd worden aan de hand van eisen en wensen. Invulling hiervan kan gedetailleerd zodra een programma van eisen bekend is. Een integraal programma van eisen is het eindresultaat van de volgende fase in het project, de definitiefase. In deze fase wordt ook gewerkt aan een kwaliteitsplan, dat weergeeft hoe de resultaten getoetst zullen worden.

De stedenbouwkundige modellen zijn ontwikkeld door het bureau DP6 architectuurstudio uit Delft. In de opgave van de prijsvraag zijn ruimtelijke kwaliteitseisen benoemd (2009/14607), die ook leidend voor het op te stellen ruimtelijk kader voor het Kulturhus op de schoollocatie. Het gaat om:

- Het versterken van de verblijfs – en ontmoetingsfunctie aan de Dr. van Noortstraat in relatie tot de kerk en de ontwikkeling van de locatie van het huidige dorpshuis;
- Een zorgvuldige inpassing van de locatie in de bebouwing aan de Dr. van Noortstraat en de pastorie/kerk;
- Het behoud, versterken en uitbreiden van de langzaam verkeersroute vanaf de Waterviolierbuurt naar de Zusterdijk over het Hazepad;
- Het behoud van het groene karakter van het Hazepad;
- Het benutten van zicht op het weidelandschap.

Het functioneel programma van eisen is voor het Kulturhus opgesteld. Aan de hand van modellen is verkend of dit programma te realiseren is. Model 6 laat zien dat bij nieuwbouw aan alle eisen kan worden voldaan. Model 5 laat zien dat er bij het gebruik van een bestaand gebouw beperkingen zijn.

Het gaat om:

- Langere looproutes van leerlingen en leden fanfare (van opslag naar muziekles);
- Herkenbaarheid school die een veilige omgeving voor leerlingen biedt (door o.a. plek zorgcluster);
- Ligging en grootte speelplein (al voldoet grootte wel aan de norm);

Omdat het programma kleiner is geworden, is er ook meer perspectief op oplossingen in de ontwerpsfeer.

Stedenbouwkundig is het plein aan de Dr. van Noortstraat een aandachtspunt voor de volgende fase. De wens is om het plein van model 5 te verkleinen en de voorgevel meer richting de Dr. van Noortstraat te situeren. Dit betekent dat wel dat er druk komt op het aantal parkeerplaatsen dat kan worden gerealiseerd.