

Evaluatie Pilot LEAN Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling

Muldersweg Oudleusen



Uitnodiging

Onze focus



Van weiland naar woonwijk!
Fase 2-4 in 1 jaar

1 doel....

....eenvoudig....

....ambitieuw....

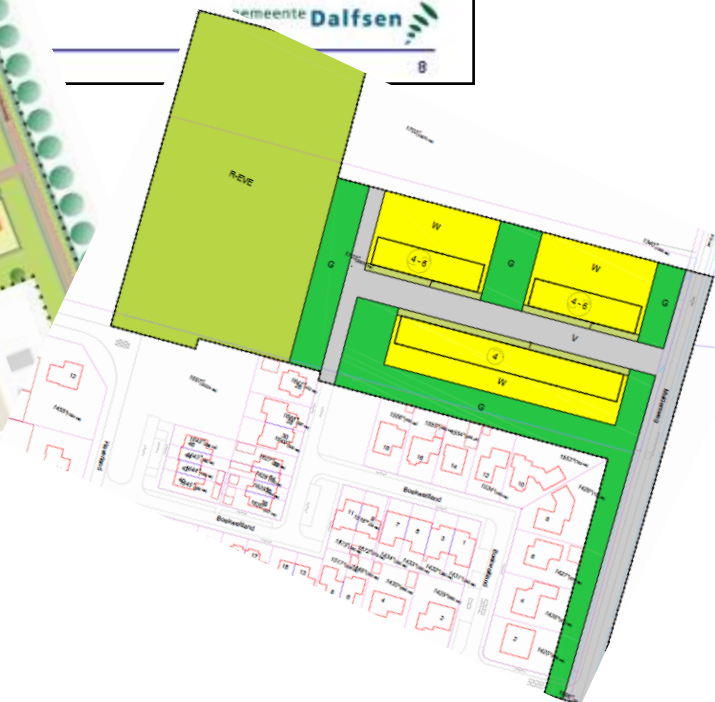
....meetbaar....

....spannend!



gemeente Dalfsen

B



Inhoudsopgave

Aanleiding	3
Stand van zaken project Muldersweg	3
Opzet evaluatie	3
Doelstelling gehaald?	4
Algemene conclusie	6
Evaluatie per processtap	7
Hoe verder?	11

Aanleiding

In 2013 is het proces voor Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Dalfsen door een projectteam 'Lean' gemaakt. Aanleiding om dit ingewikkelde proces Lean te gaan maken was om efficiënter, met meer structuur en integraler te gaan werken. Hierdoor kan het proces beter en korter gemaakt worden waardoor ook de werk-, regel-, en procesdruk vermindert.

In februari 2014 is het nieuwe proces ook opiniërend voorgelegd aan de raadscommissie. De commissie heeft ingestemd met het starten van een pilot voor dit proces. Dit proces is de woningbouwuitbreiding Muldersweg in Oudleusen geworden. Bij de opiniërende behandeling in de raadscommissie is toegezegd dat er een evaluatie van het proces aangeboden zou worden.

Stand van zaken Pilot Muldersweg

Het Lean-proces Ruimtelijke gebiedsontwikkeling (RGO) loopt vanaf het moment dat de gronden in bezit zijn van de gemeente en er gestart wordt met de planvorming (bestemmingsplan) tot het moment dat er een bouwrijpe kavel verkocht kan worden. De pilot- Muldersweg is op dit moment nog niet in de fase dat bouwrijpe kavels verkocht kunnen worden, het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Het is zinvol om dit eerste deel van het proces toch te evalueren en aan te bieden aan de raad. Dit omdat uit dit eerste deel van het proces al veel punten komen die meegenomen kunnen worden bij nieuwe projecten die gestart worden. Ook is de vaststelling van het bestemmingsplan een goed moment om ook op het proces terug te kijken met de gemeenteraad.

Opzet Evaluatie

Deze evaluatie kijkt eerst naar het doel van het Lean-proces en of het doel gehaald is. Hieruit volgt een algemene conclusie. Daarna wordt op basis van de Lean processtappen ingezoomd op leer- en verbeterpunten. Tot slot wordt het vervolg van dit LEAN-proces aangegeven. Dit kan op het gebied van Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling, maar ook voor andere projecten binnen de organisatie van de gemeente Dalfsen.

Doelstelling gehaald?

De in 2013 aangegeven doelstelling van het Lean maken van het proces Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling was:

Het proces 'van weiland naar woonwijk' van gemiddeld 4 jaar naar 1,5 jaar terug brengen. Dit om efficiënter, met meer structuur en integraler te gaan werken om zo het proces beter en korter te maken. Hierdoor kan ook de werk-, regel-, en procesdruk minder worden.

Hieronder volgen per aspect de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen in het pilotproject.

Procestijd verkorten:

Het proces is gestart in april 2014 en had dus volgens planning van 1,5 jaar eind 2015 afgerond moeten zijn, zodat er bouwrijpe kavels uitgegeven konden worden. Het proces is nu (maart 2016) nog niet afgerond. De planning is dat er eind 2016/begin 2017 bouwrijpe kavels uitgegeven kunnen worden. Redenen waarom deze uitloop is ontstaan:

- *Bij de start in april 2014 waren nog niet alle gronden van het projectgebied aangekocht;* Dit heeft ook voordelen gehad omdat de projectleider direct betrokken werd bij de aankoop en goedkeuring hiervan door de gemeenteraad en er daardoor meteen een voorbereidingskrediet voor de planvorming gevraagd kon worden. Een goede 'verkenning' van het project kan voorkomen dat er nog zaken geregeld moeten worden die niet in de opdracht voor de projectleider zitten voor de start van het project.
- *Het project regelt niet alleen woningbouw maar ook een evenemententerrein bij Oudleusen.* Vooral het evenemententerrein staat 'hoog op de (dorps)agenda' van Oudleusen. Hierdoor werden de mogelijkheden voor inrichting van het gehele gebied beïnvloed en werd de locatie van het evenemententerrein een belangrijk item voor keuze van het stedenbouwkundige model. Het project is dus complexer dan alleen woningbouw. Dit aspect heeft indirect tot vertraging van het proces geleid omdat er meer tijdsinvestering door overleg met de commissie Evenemententerrein, Plaatselijk Belang en extra advisering aan het college van B&W noodzakelijk was.



We gaan stemmen!

Meebeslissen over de inrichting van het gebied aan de Muldersweg? Dat kan!

Wanneer? Donderdag 4 december 2014 / 14.00 tot 21.00 uur

Waar? In de Wiekelaar

Wie? Iedereen vanaf 12 jaar

Hoe? U ontvangt een **stembriefje** bij de ingang

Benieuwd naar de **modellen**? Deze zijn vanaf 27 november te zien op www.dalfsen.nl.

“Roep alle dorpsgenoten op om te stemmen, zodat het een keuze van heel Oudleusen is!”

- *Het kiezen van een stedenbouwkundig model met betrokkenen was niet in één sessie mogelijk.* Op 9 oktober 2014 is een avond gehouden in de Wiekelaar in Oudleusen. De bedoeling was om die avond met alle aanwezige betrokkenen een model te kiezen uit drie haalbare stedenbouwkundige modellen. Dit zoals ook in het RGO-proces was opgenomen. Dit verliep echter niet geheel zoals gewenst was en uiteindelijk is nog een extra stembusronde gehouden waarbij heel Oudleusen kon kiezen uit twee modellen op 4 december 2014. Het verder uitwerken en organiseren hiervan heeft daarom een maand of twee vertraging gegeven.

- *Vanwege gewijzigde jurisprudentie op het gebied van “de ladder duurzame verstedelijking” werd geen positieve vooroverlegreactie van de provincie Overijssel verkregen in februari 2015.* Na uitvoerig overleg, aanpassing van de plannen en onderzoek is een positieve reactie pas eind 2015 gegeven waarbij nog wel duidelijkheid moest komen over de regionale woningbouwafspraken. Deze zijn op 27 januari 2016 getekend, daarna lag direct het aangepaste bestemmingsplan voor Muldersweg fase 1 ter inzage. Dit heeft dus ongeveer één jaar vertraging in het proces gegeven. Dit punt is vooraf nooit aan de orde geweest bij overleg met de provincie Overijssel en lag dus niet in de verwachting dat dit op zou treden. Voorkomen van dit soort externe invloeden is erg lastig en was in dit geval niet te voorzien.

Bij de evaluatie van de processtappen komt deze vertraging niet direct aan de orde. Wel wordt opgemerkt dat dit soort externe factoren, door plotselinge koerswijziging in beleid, wetgeving of jurisprudentie vaker voorkomt en daarom wel in projecten van belang zijn om mee te nemen in de risicoparaagraaf van het Plan van aanpak en in het risicomangement van het project.

Efficiëntie:

Door het maken van meer standaarden en één checklist voor ruimtelijke gebiedsontwikkelingsprojecten kan er efficiënter gewerkt worden. Bijvoorbeeld door maar één offerte en opdracht te geven voor het uitvoeren van meerdere onderzoeken aan één bureau.

Structuur:

Heldere stappen in het proces zijn een hulpmiddel voor bewaking van het proces maar maatwerk per proces is wel nodig. Ook geeft het voor interne en externe betrokkenen een leidraad in planning en ook voor de inzet van personeel. Doordat vooraf de te nemen processtappen in beeld zijn kan ook goed over de planning gecommuniceerd worden. Dit zowel intern (bijvoorbeeld de start en capaciteit nodig voor bestek bouwrijp maken) en ook extern (bijv. wanneer gaat de schop de grond in, wanneer is het bestemmingsplan klaar).

Wel blijkt dat ieder proces maatwerk vergt. De stap van het Plan van Aanpak is daarom een goed hulpmiddel om het proces per project te specificeren.

Integraal:

Werken met een projectteam maakt het integraal werken beter, dit is geen nieuw aspect van ruimtelijke gebiedsontwikkeling maar een algemene ontwikkeling. De inbreng aan de voorkant (randvoorwaarden) zijn dan nog helderder en beter. Een goede en uitgebreide checklist is daarbij een zeer goede handreiking. Deze checklist is in ontwikkeling en dynamisch en bevat planvormings- en uitvoeringsaspecten. Ook is het van belang dat projectteamleden weten welke (eenheids-) belangen ze moeten vertegenwoordigen in het projectteam. Dit is een leerpunt en moet bij de start van het project helder gecommuniceerd worden aan teamleden.



Wel is duidelijk dat het hebben van een projectleider/manager die overzicht houdt over het gehele project intern, maar ook extern voordelen heeft (één aanspreekpunt, duidelijke verantwoordelijkheid, overzicht in wie doet wat en is het voldoende afgestemd).

Vermindering Werkdruk, Regeldruk en procesdruk

Het project Muldersweg is van een dusdanig geringe omvang dat het niet geheel helder is of dit nu de werkdruk verminderde. Ook de vermenging met het evenemententerrein maakt dat het niet duidelijk is welke inzet voor welk deel van het project was. Vergelijken van bijvoorbeeld geschreven uren op dit soort projecten in het verleden is (nog) niet mogelijk omdat het project niet is afgerond. Doordat vele projecten naast elkaar lopen vergt dit goede afstemming in welk project wanneer door wie actie moet komen. Hierdoor kan het zijn dat er prioriteiten tussen projecten, of tijdelijk extra capaciteit moet komen om pieken op te vangen. Een goede afstemming binnen de eenheden RO en OR is hiervoor noodzakelijk.

De proces en regeldruk wordt verminderd door niet bij elke formele stap nog instemming te vragen van het college en de raad. Hierdoor lijkt er slagvaardig gehandeld te kunnen worden (bijvoorbeeld dag na tekenen regionale woningbouwafspraken bestemmingsplan ter inzage). Aandachtspunt is wel dat college/portefeuillehouder en gemeenteraad aangehaakt blijven in de procedure.

Algemene conclusie:

Het motto 'van weiland naar woonwijk' in 1,5 jaar is niet gehaald. Is de pilot daarom zinloos: Nee, zeker niet. De stappen die zijn gedaan zijn voor het grootste deel wel in de tijd goed verlopen. Zonder de onvoorziene vertraging vanwege de 'ladder duurzame verstedelijking' liep het proces voor het overgrote deel zoals vooraf bedacht. Wel zijn er aandachtspunten, leerpunten en verbeteringen mogelijk.

De belangrijkste zijn:

- Sluit aan bij de fases van Projectmatig werken in de gehele organisatie. Hierbij zijn een goede opdracht 'verkenning', risicomanagement en een goede planningstool belangrijk.
- Participatie van inwoners en raad vergt goede communicatie. Gebruik de informatie uit het gebied/van inwoners zodat er daarna een keuze gemaakt kan worden.
- Het werken met standaarden en checklist kan de efficiëntie en integraliteit bevorderen. Dit kan nog verder uitgewerkt en verbeterd worden.

Hierna volgt per stap van het proces RGO een terugblik en eventueel een leerpunt of verbetering die daarbij hoort.

Evaluatie per stap “Nieuwe Proces”

Benoem projectmanager

Bedoeling was projectmanager “buiten de lijn”. Er is toch voor gekozen om een projectmanager/projectleider binnen de lijn te benoemen. Dit correspondeert ook met de keuze die bij de organisatieverandering gemaakt is. Het DT heeft de benoeming wel bekrachtigd omdat de projectmedewerkers wel van meerdere eenheden afkomstig zijn. Aandachtspunt hierbij zijn budgetverantwoordelijkheid en mandaat (beslissingsbevoegdheden) van de projectleider. Praktisch is dit geen probleem gebleken. De eenheidsmanager RO was budget en tekenbevoegd maar liet de praktische uitvoering bij de projectleider. Dit blijft wel een aandachtspunt voor nieuwe projecten om hier slagvaardig mee om te kunnen blijven gaan.

Projectorganisatie neerzetten

Geen opmerkingen/aandachtspunten anders dan dat de projectleider vaak nog geen inzicht heeft in de tijdsbesteding/bemensing van het projectteam op het moment dat de jaarwerkplannen opgesteld worden. Een tijdige signalering dat projecten gaan lopen bij verschillende collega's, zodat ook al tijdig rekening kan worden gehouden met de personele jaarplanning is daarbij van belang.

Projectplan (opdracht) schrijven

Het format Plan van Aanpak voor projecten is voor het project Muldersweg enigszins uitgebreid en op punten aangepast. Deze aanpassingen zijn vervolgens al weer meegenomen in de voorbereiding van projectmatig werken in “sharepoint”. Het verbeterde format is inmiddels voor de organisatie beschikbaar op intranet.

Verder was in dit project geen duidelijke projectverkenning aanwezig voordat de projectleider aangewezen werd. Voordat het Plan van Aanpak afgerond kon worden moesten, het voorbereidingskrediet en ook de afspraken rondom het evenemententerrein nog in beeld worden gebracht. Door in het proces van projectmatig werken de stap van de “**Verkenning**” duidelijk op te nemen wordt dit ondervangen.

Bij het uitwerken van de planning bleek dat het opgestelde Lean-proces RGO in doorlooptijd geen rekening houdt met vakantie en frictie in doorlooptijd door aanlevertermijnen. Een standaard planningstool die al rekening houdt met dit soort termijnen kan bijdragen om vooraf goed inzicht in de doorlooptermijn te krijgen. Daarmee kan het kritieke tijdspad in beeld worden gebracht, en kunnen bij vertragingen de effecten goed ingeschat en daarmee ook gecommuniceerd worden (zowel intern als extern).

Projectplan accorderen

Geen aandachtspunten. Gezien het pilotproject is in dit geval het PVA ook ter informatie voor de gemeenteraad op het RIS geplaatst.

Onderzoeken

Voor de uit te voeren onderzoeken zijn offertes gevraagd bij drie bureau's die het gehele spectrum van de onderzoeken uit konden voeren, of uit kunnen laten voeren. Leerpunten hierbij zijn:

- Zeer duidelijke uitvraag doen. Inkomende offertes zijn daarmee goed te screenen op volledigheid en goed vergelijkbaar. Duidelijk zijn in uitgangspunten en eisen aan onderzoeken vooraf door de gemeente is hierbij van belang. Hierin kunnen bijvoorbeeld standaard uitgangspunten voor onderzoeken, NEN normen of Leidraden/Richtlijnen die al eerder zijn gebruikt opgenomen worden. Bijvoorbeeld ook een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) zou hieraan kunnen bijdragen. Een standaard offerte uitvraag met per verschillende onderzoeken de eisen en uitgangspunten die we als gemeente stellen zorgt voor duidelijkheid en standaardisering en daarmee efficiëntie.
- Duidelijke termijnstelling werkt. Zeer snel offertes gekregen en ook uitvoering van onderzoeken op relatief korte termijn bleek mogelijk. Door de omvang van de opdracht was deze interessant voor ingenieursbureaus om op te pakken.
- Tijd inruimen om onderzoeken ook (intern/extern) goed te beoordelen op juistheid. Ook kan het zijn dat er nader onderzoek nodig is. Dit vergt een dynamische planning. Wat moet voor wanneer af zijn, moet goed in beeld blijven. Projectmanager heeft in dat soort gevallen een belangrijke rol.

- Door nader onderzoek en onvoorziene onderzoeken, budget voor onderzoeken overschreden. Dit is dus bij gebiedsontwikkelingsprojecten een risico die vooraf al in beeld moet zijn.

Start opstellen bestemmingsplan

Het vroegtijdig “vullen” van de toelichting van het bestemmingsplan geeft inzicht in randvoorwaarden bijv. ook vanuit beleid en welke informatie nog ontbreekt. Dit heeft een efficiëntie en signaleringsfunctie.

Randvoorwaarden opstellen

Het opstellen van randvoorwaarden zonder dat er al enige stedenbouwkundige invulling van het gebied is, was lastig maar is wel gelukt. Hierdoor komen de belangrijkste zaken naar voren en kunnen details verder uitgewerkt worden. Wel moet de projectgroep zich bewust blijven dat zij hierin keuzes maken voor het vervolg. Als voorwaarden tegenstrijdig zijn moet dit in deze fase al opgelost worden. Soms komen randvoorwaarden echter pas boven tafel nadat de omgeving geraadpleegd is. Zij zijn vaak de beste kenners van het gebied (zie stap participatie).

Het was de bedoeling om de randvoorwaarden te bundelen in een A3-kaart met korte tekst. In de praktijk was dit een slag die lastig te realiseren is. Omdat het zeer diverse randvoorwaarden zijn. Wel is het gelukt om drie modellen te maken die aan de “hoofd” randvoorwaarden voldeden. Hiermee was het mogelijk om haalbare modellen aan de omgeving te presenteren, waar echt nog een keuze uit gemaakt kon worden. Het doel dat randvoorwaarden tijdig en goed in beeld moeten zijn is dus wel gehaald alleen het middel/samenvatting niet. Praktisch heeft dit geen problemen gegeven. Ook dit punt is per project maatwerk noodzakelijk.

Participatie voorbereiden

Voor de participatie en opzet hiervan is opdracht gegeven aan Het Oversticht. Ook hier was het goed formuleren van de opdracht een aandachtspunt.

- Geen schetssessie, maar kiezen uit 3 modellen die allemaal voor gemeente uitvoerbaar zijn.
- Raad relatief laat uitgenodigd, en datum moet passen in planning! Vroegtijdig overleg met de griffie is hierbij een noodzaak zodat raadsleden ook aanwezig kunnen zijn.
- De rol van raadsleden op de participatieavond was vooraf nog punt van discussie. De rol van ‘meebeslissen’ ligt lastig. Aanhoren en mee denken/discussiëren was daartegen zeer goed mogelijk en werd ook als “nuttig” ervaren.
- Uitnodiging huis aan huis. Opkomst was ook goed! In een dorp als Oudleusen is de Vechtanjer het communicatiekanaal! Gebruik als gemeente dit soort lokale blaadjes (is in dit geval ook gedaan!).



Omgevingsvergunningen

Uit de randvoorwaarden kwamen een aantal aandachtsgebieden die nadere vergunningverlening of besluitvorming nodig hadden of hierbij in de gaten gehouden moesten worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het uitvoeren van het bouwrijp maken buiten het vogelbroedseizoen.

Informeel overleg instanties

De relevante instanties waren in dit geval het Waterschap en de Provincie. Zij zijn beide via bestaand periodiek overleg op de hoogte gehouden. In het voorstadium hebben de instanties geen problemen signaleerd. Pas bij het toezenden van het plan naar de Provincie kwam het punt van de “ladder duurzame verstedelijking” naar voren.

Participatie

Kiezen blijft erg lastig en is het de meeste stemmen (van aanwezigen) tellen! Hierbij speelt vooral dat direct aanwonenden voor hun eigen belang gaan en in dit proces het evenemententerrein en de mogelijkheden voor uitbreiding van dit terrein voor het dorp een duidelijk argument waren, waardoor de keuze vooral hierop gebaseerd werd.

Ook zijn er naar aanleiding van de opmerkingen op de eerste avond nog optimalisaties gedaan aan de modellen.

Conclusie is dat het misschien beter is niet een maar twee momenten met de omgeving te houden. De eerste keer informatie geven en ook halen uit het gebied. Dit verwerken en de tweede keer hierover samen een standpunt bepalen.

Aandachtpunten:



- Kies goede vorm en stel daarbij duidelijk vooraf randvoorwaarden en doelen. De vorm van participatie blijft maatwerk bij alle projecten omdat geen omgeving hetzelfde is!
- Vooraf zeer goed communiceren wat de bedoeling is: mensen moeten ook een keuze kenbaar durven maken!
- Als er in verschillende groepjes uiteen wordt gegaan dit vooraf goed regelen (nummertjes uitdelen, of kleurtjes geven), dit geeft meer garanties voor 'gemengde' groepen. Nu bleven de meest passieve en negatieve mensen over en dit gaf een scheef beeld.
- Als er 'gestickerd' wordt moet helder zijn dat dit ook 'eerlijk' gebeurt. Nu was het beeld bij het stickkeren van de drie modellen vertekend omdat mensen meerdere stickertjes per persoon plakten.
- Bij presentatie goed letten op uitwerkingsniveau en beschrijving. Bij verschillende modellen deze ook op dezelfde manier beschrijven anders kan

het beeld ontstaan dat er vanuit de gemeente een voorkeur is (dit is voor de stemronde nog aangepast op aangeven van een buurtbewoner).

- Als je mensen laat stemmen is heel helder wat de bedoeling is, de uitslag was ook duidelijk maar was wel behoorlijk beïnvloed door perikelen rond het evenemententerrein en een eventuele komst/verplaatsing van de ijsbaan en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden daarvoor.

Bestemmingsplan afronden/verkavelingsplan maken

Het voorontwerpbestemmingsplan kon relatief vlot afgerond worden. Wel kwamen hier nog bij: een beeldkwaliteit paragraaf met welstandscriteria en een geurverordening. Wat betreft planning heeft dit geen noemenswaardige problemen gegeven.

BP ter inzage?

Hierop moest lange tijd het antwoord blijven: Nee, omdat er geen positieve provinciale vooroverlegreactie lag. Het blijven vragen en plannen was nodig om goed te kunnen inschatten wat er moest gebeuren. Om duidelijk te krijgen 'wat er moest gebeuren' vanuit de provincie is "opschaling naar Eenheidsmanager niveau (gemeente- provincie) noodzakelijk geweest. Het helder krijgen daarvan was een opgave op zich. Uiteindelijk is het "knippen" van de woningbouw ontwikkeling in fasen hiervan het gevolg. Hiervoor is het bestemmingsplan aangepast en zijn er nog onderbouwingen ('ladder toets') aan het bestemmingsplan toegevoegd. Deze stappen liepen samen op met het overleg over regionale woningbouw afstemming. Toen alles gereed was en de regionale afspraken getekend kon het proces per direct verder.

Wettelijk overleg instanties

Toen alles gereed was (fasering, duidelijkheid over woningbouw aantallen) waren er geen opmerkingen meer van de overheidsdiensten.

Ontwerp bestemmingsplan ter inzage

Aandachtspunt Omgevingsmanagement: Tijdig overleg met de omgeving brengt de verschillende belangen en inzichten in beeld.

Hier moet actie op blijven en afspraken moeten nagekomen worden. Door een helder proces en tijdige beantwoording van vragen, meedenken naar een oplossing en communicatie was het ontwerpbestemmingsplan gedragen en leverde uiteindelijk geen zienswijzen op.

Start civieltechnische uitwerking

Er is in dit geval integraal gekeken naar:

- Wanneer is uitgifte van kavels in Muldersweg gepland (urgentie)
- Wanneer is er intern capaciteit om dit uit te voeren

Omdat er nog enkele kavels zijn in het gebied Muldersveld die bouwrijp zijn, is de directe urgentie er niet om op zeer korte termijn kavels uit te geven in het gebied Muldersweg. De interne capaciteit om het bestek uit te gaan werken is op dit moment ook niet beschikbaar. Er is daarom voor gekozen dit iets verder in de tijd te zetten. Niet volgens het stappenplan, wel tijdig signaleerd en daarmee Lean voor inzet van capaciteit op de momenten dat het nodig is. Projectmatig naar dit soort projecten kijken en ook het bouwrijp maken al in het proces betrekken geeft hierin dus de voordelen al geboden!

Omdat hier dus ook een duidelijke link ligt met het uitgeven van de kavels en sturing hierop vanuit het project is dit wel een aandachtspunt. Het project stopt niet bij een bouwrijpe kavel maar feitelijk pas als de woonwijk is gerealiseerd en woonrijp is gemaakt. Op dat moment kan het 'ontwikkelingsproject' overgedragen worden aan beheer. Voorstel is daarom om de projectleiding tot deze overdracht door te laten lopen.

Advies B&W en gemeenteraad Vaststellen bestemmingsplan

Voor vaststelling van het bestemmingsplan is nog wel input nodig. Zo moet ook de exploitatie vastgesteld worden en dat vraagt input van vele projectteam leden. Tijdig deze vraag in de projectgroep aan de orde stellen geeft dat dit ook tijdig gereed is.

Akkoord B&W en gemeenteraad bestemmingsplan vastgesteld

Deze fase is nog niet afgerond

Civieltechnische uitwerking tek + bestek/Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage

Aanbesteding

Bouwrijp maken

Deze fases zijn nog niet gestart.

Hoe verder?

Blijvend met het Lean-team werken aan verbeteringen in proces en efficiëntie en communicatie. Het verbeterbord Lean is hierbij een goed middel. Het verbeterbord benoemt "obstakels of verbeterpunten" in het halen van het doel en koppelt hieraan kleine acties die door het team opgepakt worden. Hiermee kan door kleine zaken een succes te maken het totale proces verbeteren. Wel is het zaak om projectleiders en de projectmedewerkers van de Eenheden Ruimtelijke Ontwikkeling, Openbare Ruimte en Publieksdienstverlening aangehaakt te houden.

Acties:

1. Proces RGO leidraad laten zijn voor alle toekomstige Ruimtelijke Gebiedsontwikkelingsprojecten (woningbouw/bedrijfsterrein)
2. Stappen uit "Proces Projectmatig werken" ook bij Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling hanteren (O.a. verkenning uitvoeren voor start, bij benoemen projectmanager ook duidelijk bevoegdheden betrekken)
3. Proces RGO in keten verbreden (fase structuurvisie –aankoop (bij 'verkenning') betrekken en ook woonrijp maken betrekken) en hier een 'logische' knip in projectmanagerschap maken. De meest logische knip hiervoor is de overgang van 'ontwikkeling' naar 'beheer'.
4. Proces RGO verbreden naar inbreidingsprojecten / woningbouwproject waarbij gemeente niet zelf initiatiefnemer is.
5. Via de Lean-verbeterbord systeem het proces blijven verbeteren en vernieuwen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om:
 - a. Checklisten (randvoorwaarden en uitgangspunten) en standaarden (offerte uitvraag e.d.) verder uitbouwen en optimaliseren en breed voor projecten beschikbaar stellen.
 - b. Risico's voor RGO projecten in beeld brengen;
 - c. Proces verder blijven evalueren en ontwikkelen vanaf vaststelling bestemmingsplan tot de overdracht van de ontwikkeling naar beheer.



Breder dan proces RGO:

1. Verder professionaliseren projectmatig werken
 - a. Risicomanagement nog meer onderdeel van projecten laten uitmaken.
 - b. Inzicht projectmatig werken in organisatie verbreden en verbeteren. Visie op Projectmatig werken en verbinding met programma Ideaal (excursie projectmatig werken)
 - c. Uiteindelijk projectdeel SharePoint gaan gebruiken voor alle projecten (dus ook RGO's) (Pilot loopt!)