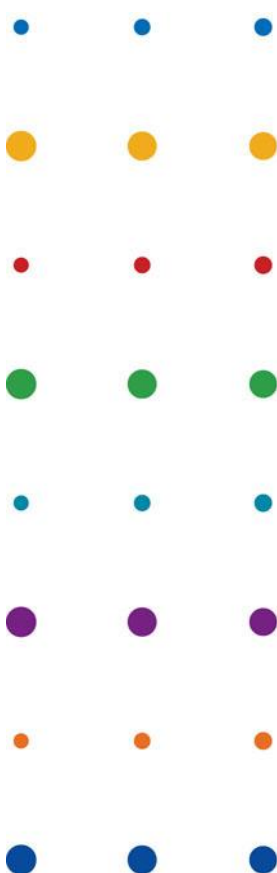


Olympische Hoofdstructuur Stresstest

Stressfactoren en
oplossingsrichtingen bij de
ontwikkeling van Olympische
projecten en locaties



Eindrapportage

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

februari 2012
openbaar

Olympische Hoofdstructuur Stresstest

Stressfactoren en
oplossingsrichtingen bij de
ontwikkeling van Olympische
projecten en locaties

Eindrapportage

dossier : BA7342-101-100

registratienummer : ER-AF20120021

versie : Eindversie

classificatie : Openbaar

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

februari 2012

openbaar

INHOUD**BLAD**

SAMENVATTING	2
ZESTIEN JAAR VAN TEVOREN REKENING HOUDEN MET DE SPELEN	13
1 AANLEIDING, DOEL EN METHODE	15
1.1 Aanleiding: behoefte aan scherp inzicht in stressfactoren	15
1.2 Doel van deze studie	15
1.3 Werkwijze: analyse op het niveau van projecten en locaties, expert meeting	17
1.4 Keuze van de te onderzoeken projecten en locaties	18
2 MOGELIJKE ONDERDELEN VAN HET PLANNINGSPROCES BESCHOUWD	20
2.1 Terugplannen en kritiek pad bepalen	20
2.2 Deelstappen nader beschreven	21
2.3 Juridische aspecten bij Bestemmingsplan, Inpassingsplan en Onteigening	25
2.4 Toelichting financiële aspecten, aanbesteding en staatssteun	27
2.5 Mogelijk nieuwe wetgeving inzake Chw en Omgevingswet	29
3 STRESS BIJ PROJECTEN EN LOCATIES	31
3.1 Potentiële stress bij locaties, projecten en generieke stress	31
3.2 Zeven locaties en hun 'stress'.	31
3.3 Infra- en bereikbaarheidsmaatregelen en hun stress	35
3.4 Onderdelen van het Olympisch Programma (niet specifiek locatiegebonden)	39
3.5 Generieke Procesrisico's	40
3.6 De varianten vergeleken	43
3.7 Mogelijke beheersmaatregelen om procedures te versnellen	44
4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	46
COLOFON	
BIJLAGE 1: DEELNEMERSLIJST WERKSESSIES	
BIJLAGE 2: GROSLIJST VAN ALLE OLYMPISCHE PROJECTEN	
BIJLAGE 3: AANVULLENDE TOELICHTINGEN OP LOCATIEGEBONDEN STRESSFACTOREN	

SAMENVATTING

Doel

Deze 'Stresstest' Olympische Hoofdstructuur gaat dieper in op aspecten van de voorbereiding van locaties en projecten die in beeld zijn voor de Olympische Spelen in Nederland in 2028. De studie behelst:

1. Planningsaspecten (voorbereidingstijd, wanneer waarmee beginnen) van Olympische projecten in Nederland
2. Risico's die kunnen optreden met het oog op (verstoring van) de planning en de voorbereiding en mogelijkheden om deze te beheersen

De keuze van de varianten en locaties die heeft plaatsgevonden in eerdere fasen van onderzoek naar de OHS staan in deze stresstest niet ter discussie. Het al dan niet kunnen vinden van bekostiging van de projecten is niet als risico in deze stresstest meegenomen.

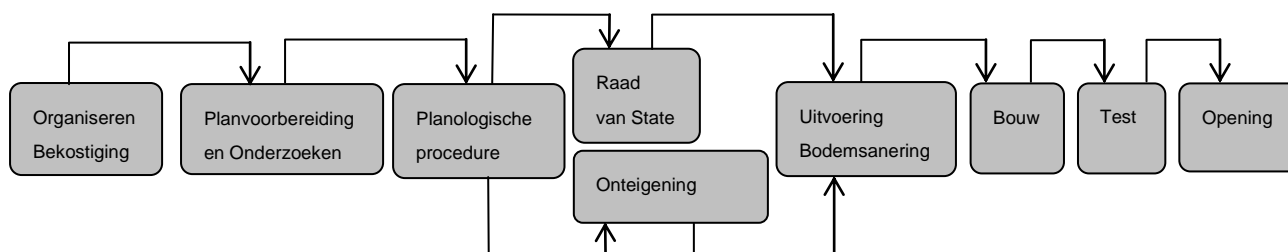
Werkwijze

Een quick scan van de lijst van alle extra maatregelen die in Nederland genomen moeten worden om de Olympische Spelen in 2028 in Nederland mogelijk te maken¹ heeft geleid tot 27 projecten en locaties die bij de ontwikkeling mogelijk 'stress' met zich meebrengen. Het betreft mogelijke 'stress' vanwege de complexiteit van de projecten, de lange doorlooptijd en de mogelijke risico's die de voorbereiding kunnen verstoren. De meest stressvolle projecten blijken voor een groot deel onderdeel te zijn van de Big Five in één van de drie varianten. De rest van het Olympisch programma is minder complex, heeft een kortere doorlooptijd en er zijn in veel gevallen meerder alternatieve locaties mogelijk. De 27 potentieel stressgevoelige projecten zijn voor deze stresstest per project en/of in samenhang op een aantal locaties onderzocht en in beeld gebracht.

De analyse heeft plaatsgevonden op basis van vakmatige kennis en ervaring vanuit diverse disciplines binnen DHV en in nauwe samenspraak met direct betrokkenen vanuit steden en regio's en het Ministerie van IenM (vwb. infrastructuurprojecten). In een expertmeeting met deskundigen uit adviespraktijk, politiek en bedrijfsleven is tevens gekeken naar mogelijke (creatieve) oplossingsrichtingen en beheersmaatregelen vanuit ervaringen met andere grote strategische projecten.

Onderdelen van het planningsproces; het kritieke pad en 'terugplannen'

Zonder te kijken naar de specifieke locaties is een 'standaardplanning' gemaakt met alle denkbare stappen die bij de voorbereiding van een Olympische locatie komen kijken. Hieruit is een zogenaamd 'kritiek pad' gedestilleerd. Dit kritieke pad bestaat uit stappen waarvan de lengte invloed heeft op de einddatum van oplevering. Dit kritieke pad ziet er schematisch als volgt uit:



Figuur 1: volgorde van kritieke pad

¹ Uitgaand van de door het kabinet als drie meest kansrijke varianten beschouwde varianten uit het onderzoek Olympische Hoofdstructuur (2011), te weten: IJ-spelen Amsterdam, Amstelspelen Amsterdam en Stadsspelen Rotterdam.

Vervolgens is per locatie/project bekeken welke stappen noodzakelijk zijn en hoelang zij zouden moeten duren. Daarmee is teruggerekend vanaf de opening in juli 2028 en is berekend wanneer uiterlijk moet worden begonnen met de eerste stap van de voorbereiding. Dit is afgezet tegen belangrijke momenten in de procedure voor de Olympische Spelen, te weten: Nederland besluit tot Bid/NoBid (tweede kwartaal 2016); Nederland dient zijn bidbook in (eerste kwartaal 2019); moment van gunning van het bid (derde kwartaal 2021).

Potentiële stress en startdatum per project/locatie

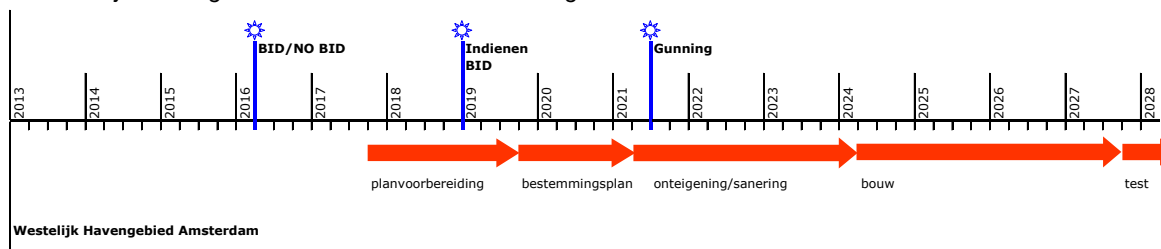
Potentiële stress doet zich voor

- op zeven locaties die dienen als potentiële locatie voor onderdelen van de Big Five in één van de drie varianten
- op het gebied van enkele bijbehorende bereikbaarheids- en inframaatregelen.
- bij onderdelen van het Olympisch programma, los van de locatie.
- als 'generieke stress', die te maken heeft met specifieke eigenschappen van het planningsproces voor de Olympische Spelen.

Deze vier categorieën van potentiële stress worden hieronder één voor één behandeld.

Zeven Big Five locaties en hun 'stress'

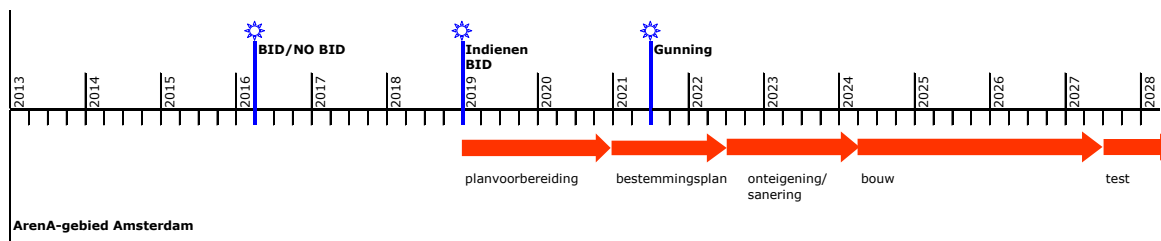
1. Westelijk Havengebied Amsterdam binnen de Ring A10



Voorzien als mogelijke locatie voor de complete Big Five in de variant IJ-spelen.

- Start voorbereiding: uiterlijk vierde kwartaal 2018. (pre bid fase)
- Belangrijk risico: openbreken Convenant met bedrijven in het gebied kan leiden tot vertragingen en zeer hoge kosten
- Mogelijke beheersmaatregel: vroeger beginnen met gesprekken over bedrijfsverplaatsingen en op zoek naar win-win-situaties voor stad en bedrijven

2. ArenA-gebied Amsterdam

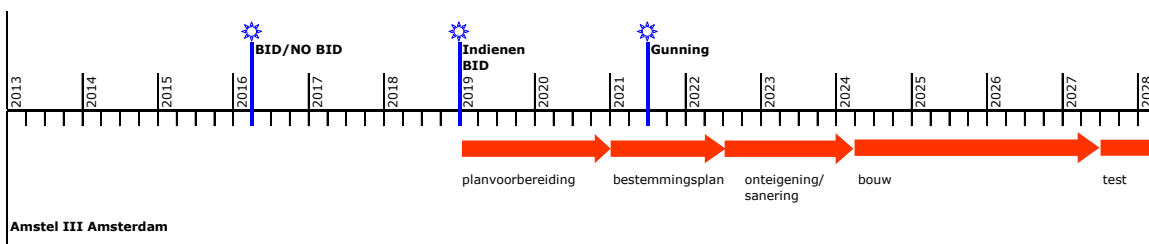


Voorzien als mogelijke locatie voor het cluster van drie grote sportaccommodaties van de Big Five in de variant Amstelspelen

- Start voorbereiding: uiterlijk eerste kwartaal 2019 (post bid, pre gunning)
- Belangrijk risico: medewerking buurgemeente

- Mogelijke beheersmaatregel: locatie verklaren tot project van nationaal belang en ontwikkelen met behulp van een Rijksinpassingsplan

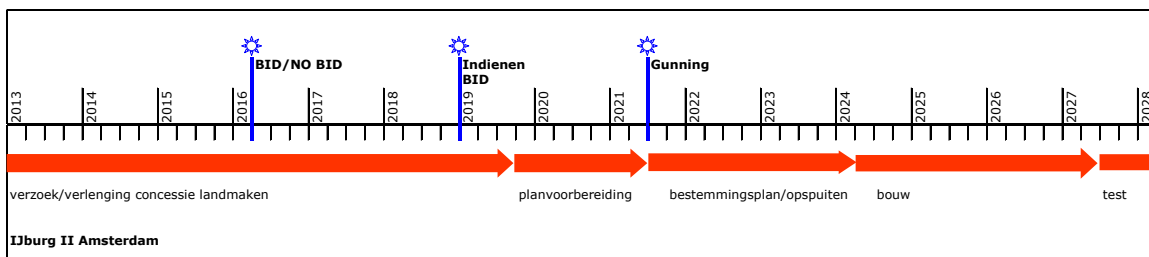
3. Amstel III Amsterdam



Voorzien als mogelijke locatie voor het Olympisch Dorp in een subvariant van de Amstelspelen

- Start voorbereiding: uiterlijk eerste kwartaal 2019 (post bid, pre gunning)
- Belangrijk risico: aanpassen grondbeleid vóórdát duidelijk is of Spelen worden gegund
- Mogelijke beheersmaatregel: optimale afstemming transformatiestrategie van het gebied op de planning van de Spelen

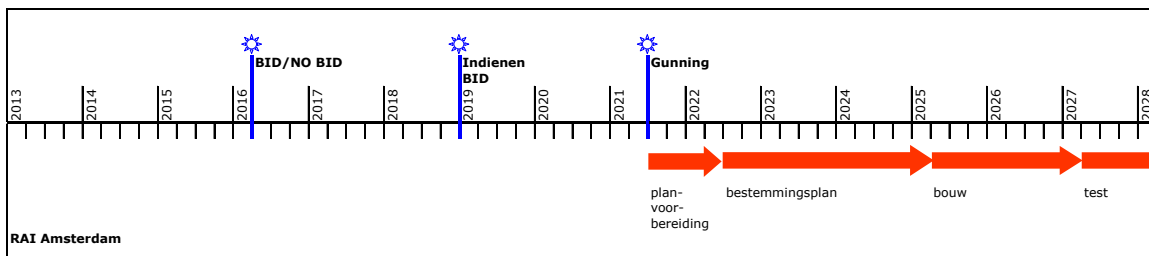
4. IJburg II Amsterdam



Voorzien als mogelijke locatie voor het Olympisch Dorp in een subvariant van de Amstelspelen

- Start voorbereiding:
 - Start procedure verlengen vergunning landaanwinning: aanvang 2013
 - Start planvoorbereiding: uiterlijk vierde kwartaal 2019 (post bid, pre gunning)
- Belangrijk risico: geen
- Mogelijke beheersmaatregel: nvt.

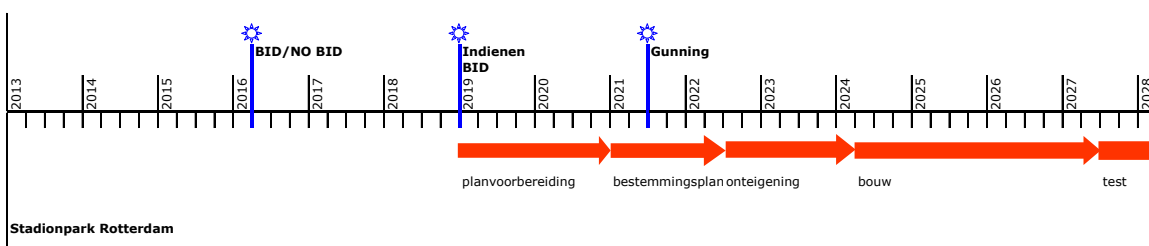
5. RAI locatie Amsterdam



Voorzien als mogelijke locatie voor het perscentrum in de Amstelspelen, waarbij de RAI zelf wordt gebruikt en tijdelijk uitgebreid met 60.000 m2.

- Start voorbereiding: uiterlijk medio 2021 (post gunning)
- Belangrijk risico: De locatie blijkt bij nadere uitwerking te krap om met 60.000 m2 te worden uitgebreid
- Mogelijke beheersmaatregel: nauwkeurige studie van ruimtelijke inpassingmogelijkheden van tijdelijk programma. Indien toch te krap tijdig zoeken naar tweede locatie voor tijdelijke uitbreiding.

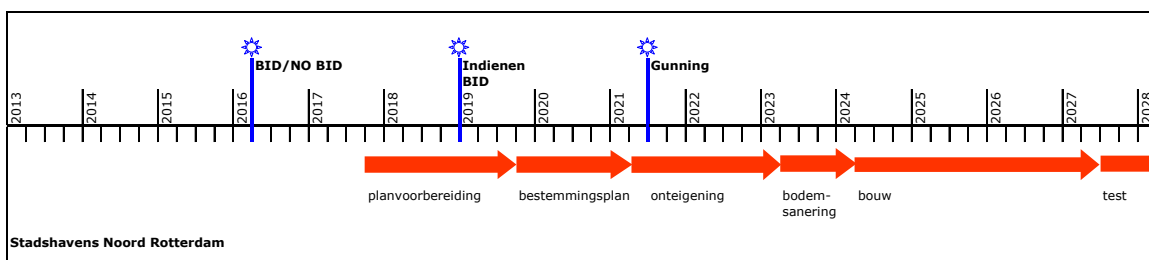
6. Stadionpark Rotterdam



Voorzien als mogelijke locatie voor het cluster van drie grote sportaccommodaties van de Big Five in de variant Stadsspelen

- Start voorbereiding: uiterlijk eerste kwartaal 2020 (post bid, pre gunning)
- Belangrijk risico: realisatie van De Nieuwe Kuip wordt gebouwd op de plek van de Oude Kuip of deze wordt voorlopig helemaal niet gebouwd (raadsbesluit najaar 2012)
- Mogelijke beheersmaatregel: integratie (tijdelijk) atletiekstadion in Nieuwe Kuip + tijdelijke volledig opnemen als Olympische investering (waarmee een vergelijkbare situatie als in Amsterdam ontstaat).

7. Stadshavens Noord Rotterdam

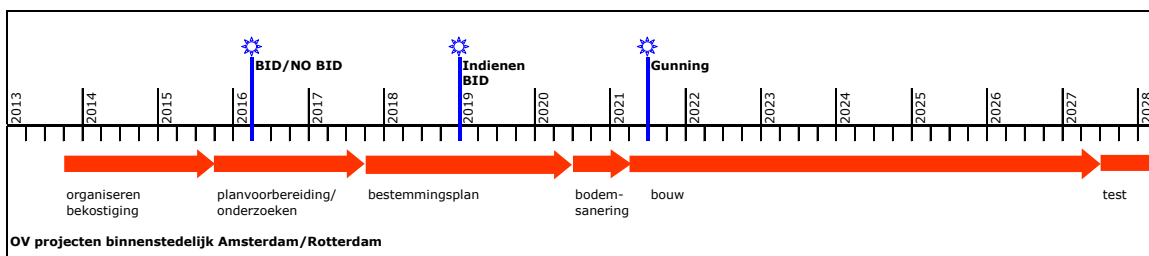


Voorzien als mogelijke locatie voor het Olympisch Dorp (en het perscentrum) van de variant Stadsspelen.

- Start voorbereiding: uiterlijk vierde kwartaal 2017 (pre bid), maar voorbereiding is gedeeltelijk al in gang gezet
- Belangrijk risico: beperkt opnametempo woningen door de markt na afloop van Spelen (op basis van huidige marktsituatie zou dit het geval zijn).
- Mogelijke beheersmaatregel: deel van het woningprogramma drijvend maken waardoor de drijvende Olympische woningen elders kunnen worden afgezet.

Infra- en bereikbaarheidsmaatregelen en hun stress

1. *Uitbreiding binnenstedelijk hoogwaardig openbaar vervoer bij IJ-spelen en Stadsspelen*



Voorzien als bereikbaarheidsmaatregel bij IJ-spelen Amsterdam en Stadsspelen Rotterdam

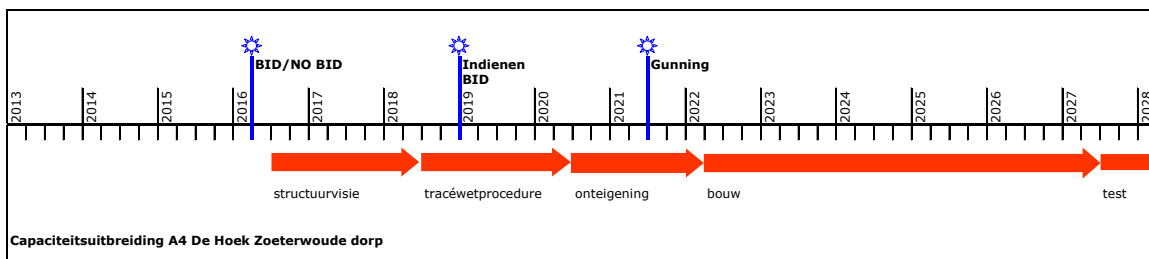
- Start voorbereiding:
 - uiterlijk vierde kwartaal 2013 (organiseren bekostiging) (pre bid)
 - uiterlijk vierde kwartaal 2015 (planvoorbereiding) (pre bid)
- Belangrijk risico: er wordt niet op tijd begonnen omdat er geen bekostiging is.
- Mogelijke beheersmaatregel: spoedige discussie over noodzaak van deze verbindingen en vinden van bronnen voor de bekostiging ervan.

2. *Ontvlechting metronet Amsterdam*

Voorzien als bereikbaarheidsmaatregel bij IJ-spelen en Amstelspelen

- Start voorbereiding uiterlijk derde kwartaal van 2019.
- Belangrijk risico: er wordt niet op tijd begonnen omdat er geen bekostiging is en omdat gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
- Mogelijke beheersmaatregel: spoedige discussie over noodzaak van de ontvlechting (ook zonder OS), keuze van precieze maatregelen en vinden van bronnen voor de bekostiging ervan.

3. *Capaciteitsverruiming A4*



Voorzien als bereikbaarheidsmaatregel bij de Stadsspelen Rotterdam.

Capaciteitsverruiming van de A4 tussen Schiphol en Leiden is voorzien als knelpunt in de NMCA

- Start voorbereiding: uiterlijk tweede kwartaal 2016: Startbeslissing met besluit tot opstellen Structuurvisie
- Belangrijk risico: er wordt niet op tijd begonnen omdat het project nog niet de status heeft van initiatief of project.
- Mogelijke beheersmaatregel: het project wordt, vanwege de mogelijke organisatie van de Spelen in Rotterdam, hoger op de agenda van het Rijk geplaatst en krijgt een initiatiefstatus in het MIRT. Daarnaast is het altijd mogelijk om, ten koste van het 'gewone' verkeer, tijdens de Spelen Olympic Lanes te creëren, maar zal naar verwachting leiden tot grote congestie op de overige banen.

Capaciteitsverruiming ter hoogte van Den Haag is sinds eind 2011 geen bijzonder stressgevoelig project meer omdat de bekostiging van dit project door de Tweede Kamer is veiliggesteld. Financiële middelen zijn binnen het Rijk beschikbaar ná 2020. Dat betekent dat de periode tot 2020 beschikbaar is voor de planuitwerking en de periode daarna voor de realisatie.

4. Mobiliteitsmanagement Openbaar Vervoer (tijdelijke maatregelen)

Voorzien in alle varianten om bezoekers van en naar de accommodaties en evenementenlocaties te brengen

- Start voorbereiding: uiterlijk medio 2021 met zorgen voor voldoende capaciteit in het materieel. Goed monitoren van PHS en daarbij geplande capaciteitsvergroting en afstemmen met voldoende capaciteit ten tijde van de Spelen,
- Belangrijk risico: incidenten op het spoor zorgen voor vertragingen en chaos
- Mogelijke beheersmaatregel: speciale Transport Authority (zoals in Londen) of Verkeerscentrale opzetten voor het mobiliteitsmanagement tijdens de Spelen.

5. Mobiliteitspakket Weg (tijdelijke maatregelen)

Voorzien in alle varianten om bezoekers te laten overstappen op OV, en om Olympic Family en sporters snelle bereikbaarheid te garanderen door middel van vrije banen.

- Start voorbereiding P+R: aanwijzing tijdelijk terreinen (vóór 2021). Planvoorbereiding vanaf 2021 (post gunning).
- Belangrijk risico: gebrekkige samenwerking tussen verschillende beheerders en weg en OV.
- Mogelijke beheersmaatregelen: speciale Transport Authority (zoals in Londen) of verkeerscentrale opzetten voor het mobiliteitsmanagement tijdens de Spelen.

6. Lokale bereikbaarheid / Onderliggend wegennet

Voorzien in alle varianten om sporters en Olympic Family snelle bereikbaarheid te garanderen op het wegennet in de stad zelf.

- Start voorbereiding: ná 2021 (post gunning): opzetten organisatie voor voorbereiding en uitvoering verkeersmanagement. De steden zijn op dit moment al bezig om de lokale bereikbaarheid van de gebieden te verbeteren met diverse fysieke maatregelen. Het ziet er naar uit dat deze voldoende zijn voor organisatie van de Spelen.

Onderdelen van het Olympisch Programma (niet locatiegebonden) en hun stress

1. Perscentrum

- Belangrijke risico's:
 - veranderende eisen aan capaciteit (vanwege groter aantal journalisten nieuwsstations)
 - veranderende eisen aan techniek (vanwege nieuwe technische ontwikkelingen).
 - Moeilijke bruikbaarheid voor en na de Spelen van kostbare ondergrondse infrastructuur
- Mogelijke beheersmaatregel: inbouwen voldoende flexibiliteit in de plannen om gebouwen aan te kunnen passen en extra ruimte voor tijdelijke uitbreidingen

2. Hotelcapaciteit in het hogere segment

- Start voorbereiding: na 2021 (post gunning)
- Belangrijk risico: niet voldoende hotelaanbod in de vier- en vijfsterrencategorie en niet voldoende geconcentreerd aanbod voor Olympic Family
- Mogelijke beheersmaatregel: tijdig huren cruiseschepen en deze aanmeren bij de accommodaties. Er zijn nu al grote cruiseschepen met uitsluitend 4- en 5 sterreaanbod beschikbaar. Ook zijn er kleinere cruiseschepen met uitsluitend vijf sterren. .

Generieke procesrisico's

Behalve project- en locatiegebonden risico's zijn er ook risico's die te maken hebben met specifieke eigenschappen van het planningsproces van de Olympische Spelen. Gedacht wordt aan het plannen met een zeer harde deadline, de lange voorbereidingstijd en de onzekerheid tot het moment van gunning, 7 jaar van tevoren.

Geen bestemmingsplan bij te onzekere realisatie

Dit is het lastigste generieke procesrisico bij het plannen voor de Olympische Spelen. De Raad van State acht het niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat in een bestemmingsplan bestemmingen worden vastgesteld die pas na afloop van een tienjarige planperiode zullen worden verwezenlijkt. Met andere woorden: de invulling waarvoor het bestemmingsplan wordt gemaakt moet er met een grote mate van zekerheid ook komen. Het IOC zal in 2021 een beslissing nemen welke stad de OS2028 mag organiseren. Dat betekent dat tót het moment dat Nederland de OS krijgt toegewezen het nog niet mogelijk is om een bestemmingsplan vast te stellen waarin verschillende Olympische voorzieningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit risico speelt op een groot aantal van de locaties uit de stresstest waar één of meerdere geplande onderdelen van het Big Five programma met deze bestemmingsplanstress te maken krijgen. Alleen bij IJburg II en de RAI wordt deze stress NIET voorzien.

Mogelijke beheersmaatregel:

1. Een (Olympische) speciale wet of wetsaanpassing ten behoeve van de realisatie van de Olympische Spelen, waarmee het mogelijk wordt bestemmingsplannen te maken voor bestemmingen waarvan de realisatie niet (binnen 10 jaar) zeker is en de financieel-economische haalbaarheid afhankelijk mag zijn van de gunning door het IOC.
2. Minnelijke verwerving kan een oplossing zijn waardoor er geen onteigening hoeft plaats te vinden.

Afkalvend draagvlak in de samenleving

Er bestaat een risico op een groeiend aantal protesten, bezwaren en zienswijzen met als gevolg juridische procedures met langere doorlooptijden en hogere plankosten. Mogelijk ook problemen voor de verantwoordelijke politici.

Mogelijke beheersmaatregelen:

1. Vergroten van draagvlak in de samenleving. Een goed en eerlijk verhaal presenteren, wijzen op de kosten, maar ook de baten van de Olympische Spelen.
2. Doorlooptijden conservatief inschatten in plannings.

Voortijdige bouwaanvraag op de locatie

Met het oog op latere herontwikkeling is het niet gewenst als de komende jaren kapitaalsintensieve investeringen worden gedaan op de locatie die later moet worden ontwikkeld voor de Olympische Spelen en in strijd is met de nieuwe bestemming. Op locaties waar de grond en gebouwen in eigendom van derden zijn speelt dit risico voor plannen die passen in het bestemmingsplan.

Mogelijke beheersmaatregelen:

- Actieve verwervingsstrategie.
- Overleg met eigenaren/huurders over andere locatie
- Keuze stad en locatie maakt het aantal opties kleiner, waardoor er een focus ontstaat op de te reserveren gronden en er op minder plaatsen tegelijk rekening hoeft te worden gehouden met reserveringen en tijdige verwerving.

Plotseling tekort aan overheidsfinanciën

Extra onvoorziene bezuinigingen bij Rijk, provincie of gemeente kunnen voor vertraging in de voorbereiding zorgen. Vooral in de periode tot toekenning van het Bid (2021), bestaat dit risico. Na toekenning zal er alsnog geïnvesteerd moeten worden, maar dan is er in sommige gevallen erg weinig tijd en zijn de kosten daardoor veel hoger dan wanneer eerder zou zijn begonnen.

Mogelijke beheersmaatregelen:

- Deelstappen in plannings parallel laten verlopen voor bijvoorbeeld de uitvoering en accepteren dat versnelling in deze meer kosten met zich meebrengen.
- Zoveel mogelijk contractueel vastleggen van verplichtingen van partijen, bij voorbeeld in samenwerkingsconvenant.

Onvoorziene vertragingen

Een algemeen risico is dat deelstappen in plannings uitlopen waardoor de opleverdatum niet wordt gehaald, terwijl de deadline 'hard' is. Dit geldt onder andere voor trajecten rondom bodemsaneringen, proceduretijden, onteigeningen en bouw tijden.

Mogelijke beheersmaatregelen

- Werkzaamheden eerder starten, zodat er meer buffer ontstaat in de planning.
- Deelstappen in plannings alsnog parallel laten verlopen voor bijvoorbeeld de uitvoering en accepteren dat versnelling in deze meer kosten en risico's met zich meebrengen.

Raad van State stelt bezwaarmakers in het gelijk

Er bestaat een risico dat de Raad van State een bezwaarmaker gelijk geeft en dat er in het worst case scenario onderzoeken opnieuw uitgevoerd moeten worden én procedures opnieuw doorlopen moeten worden met als gevolg een vertraging van 1,5 tot 2 jaar. Voorbeelden uit het recente verleden laten zien dat er meestal sprake is van onzorgvuldigheid in de planvoorbereiding.

Mogelijke beheersmaatregelen

- Zeer grote zorgvuldigheid betrachten en extra controles op risico's bij de RvS doen.
- De planvoorbereiding en onderzoeken 2 jaar eerder starten.

Pieken in de bouw zorgen voor hoge kosten

Door terug te plannen vanaf juli 2028 en investeringen zo laat mogelijk te doen zullen veel projecten gelijktijdig in uitvoering komen. Dit brengt druk op de bouwsector waardoor enerzijds prijsopdrijvende effecten en anderzijds kwaliteitsverliezen verwacht kunnen worden.

Mogelijke beheersmaatregelen

- Een aantal projecten met grote 'legacypotentie' eerder in uitvoering nemen, zodat er meer spreiding van bouwactiviteiten plaatsvindt.

Conclusies*In veel gevallen moet er worden begonnen vóór de gunning*

Bij een groot aantal Olympische projecten uit deze Stresstest moet eerder worden begonnen met de planvoorbereiding dan de datum van gunning door het IOC. Dit betekent voorinvesteren met onzekerheid over de Spelen. Deze investeringen zitten vooral in de planvoorbereiding en het opstarten van onderzoeken. Fysieke investeringen en uitvoeringskosten spelen vooral ná de toekenning door het IOC. De kosten die zijn gestoken in planvoorbereiding zijn niet altijd verspilde moeite bij gunning van de Spelen aan een andere kandidaat-stad, aangezien een deel van deze planvoorbereiding ook nuttig is voor de ontwikkeling van de locaties zonder Olympische Spelen.

Er zijn denkbare maatregelen om het planproces te versnellen maar deze vergroten de risico's. Hierbij kan gedacht worden aan het vervlechten van aanbesteding en planologische procedure. Vanuit het oogpunt van het voorkomen van stress lijkt het goed om op voorhand uit te gaan van een 'normaal' planproces. Bij eventuele ongeplande vertraging kunnen eventuele 'versnellingsmogelijkheden' alsnog worden ingezet als er vertraging is opgelopen.

Binnenstedelijke projecten voor openbaar vervoer eerste projecten in de voorbereiding

Zowel in Amsterdam (IJ-spelen) als in Rotterdam is sprake van een binnenstedelijk Metro- of HOV-project dat moet worden gerealiseerd om de Spelen mogelijk te maken. In beide steden liggen deze projecten als eerste op het kritieke pad. Ervan uitgaande dat het organiseren van bekostiging twee jaar duurt, moet in beide steden uiterlijk in het vierde kwartaal van 2013 begonnen worden met de voorbereidingen (onderzoek, MIRT-onderzoek, businesscase). Dit is dus vóórdát besloten wordt tot het uitbrengen van een bid. Bij de Amstelspelen is géén nieuw binnenstedelijk openbaar vervoersproject nodig, alleen tijdelijke maatregelen. Het kritieke pad voor deze variant begint dus aanzienlijk later dan dat van de overige varianten.

Belangrijk generiek risico: bestemmingsplanwijziging pas ná toekenning van bid mogelijk

Een belangrijke generieke stressfactor bij de realisatie van de OHS is het feit dat er in een gebied pas met een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de Spelen kan worden begonnen als de toekenning van het bid door het IOC heeft plaatsgevonden. De Raad van State acht het niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat in een bestemmingsplan bestemmingen worden vastgesteld waarvan het zeer onzeker is of ze binnen 10 jaar zullen zijn gerealiseerd. Voor locaties waar sprake is van een combinatie van onteigening, grondsanering en/of een lange bouwtijd is een voorbereidingstijd van zeven jaar te kort. Deze combinatie doet zich in ieder geval voor in het Westelijk Havengebied en in Stadshavens. Bij RAI en IJburg II doet deze zich niet voor. Bij alle andere Big Five locaties kan het probleem worden ondervangen door vóór het moment van gunning alvast te beginnen met het opstellen van het bestemmingsplan, waardoor hooguit nog een kwartaal in de planning hoeft te worden ingelopen. In het Westelijk Havengebied en Stadshavens lijkt een speciale (Olympische) projectwet of wetsaanpassing ten behoeve van de realisatie van de Olympische Spelen de enige realistische oplossing.

De varianten vergeleken

Als we de 3 compacte stedelijke varianten, inclusief subvarianten van de Olympische Hoofdstructuur op een rij zetten en kijken naar het kritieke pad en de grootste risico's dan ontstaat het volgende overzicht:.

Kritieke pad en grootste stressfactor per (sub-)variant				
(sub-) variant	Locatie met meeste stress en langste kritieke pad		Inframaatregelen en bereikbaarheid met meeste stress en langste kritieke pad	
	<i>Kritieke pad + locatie</i>	<i>Grootste stressfactor + locatie</i>	<i>Kritieke pad + maatregel</i>	<i>Grootste stressfactor + maatregel</i>
IJ-spelen	2018 4 ^e kwartaal Westelijk Havengebied	Bestemmingsplan- wijziging vóór gunning Westelijk Havengebied	2013 4 ^e kwartaal Binnenstedelijk Openbaar vervoer	Tijdig vinden van bekostiging Binnenstedelijk Openbaar vervoer
Amstelspelen OD Amstel III	2019 1 ^e kwartaal Arenagebied	Medewerking buurgemeente Arenagebied Uitbreidingsruimte RAI	2019 3 ^e kwartaal Ontvlechting metronet	Er wordt niet op tijd begonnen Ontvlechting metronet
Amstelspelen OD IJburg II	2013 1 ^e kwartaal IJburg II (vergunning landaanwinning)*	Medewerking buurgemeente Arenagebied Uitbreidingsruimte RAI	2019 3 ^e kwartaal Ontvlechting metronet	Er wordt niet op tijd begonnen Ontvlechting metronet
Stadsspelen OD Stadshavens	2017 4 ^e kwartaal Stadshavens-N	Bestemmingsplan- wijziging vóór gunning Stadshavens-N	2013 4 ^e kwartaal Binnenstedelijk Openbaar vervoer	Tijdig vinden van bekostiging Binnenstedelijk Openbaar vervoer
Stadsspelen OD Maashaven	2020 1 ^e kwartaal Stadionpark	Besluitvorming Nieuwe Kuip Stadionpark	2013 4 ^e kwartaal Binnenstedelijk Openbaar vervoer	Tijdig vinden van bekostiging Binnenstedelijk Openbaar vervoer

* Indien vergunning landaanwinning is verlengd, is de volgende stap (planvoorbereiding) pas in vierde kwartaal van 2019.

Hieruit komt naar voren dat de variant Amstelspelen met Olympisch Dorp in IJburg II het gunstigste kritieke pad kent, op voorwaarde dat de landaanwinningsvergunning tijdig is verlengd.

Aanbevelingen

Bestaande planvorming synchroniseren met Olympisch tijdpad.

De locaties voor de Big Five zijn in alle varianten locaties die toch al zijn bestemd als locaties om te worden ontwikkeld en getransformeerd (met uitzondering van Duivendrechtseveld). Dit is overigens niet verwonderlijk, aangezien bij de keuze van de varianten sterk is uitgegaan van het vergroten van de 'legacypotentie' van de Spelen. Door de planvorming rond deze locaties (en vooral ook de timing ervan) af te stemmen op, en zoveel mogelijk onafhankelijk te maken van de mogelijke komst van de Spelen kan veel potentiële stress worden voorkomen. Zo ontstaat bijvoorbeeld minder stress rond het kunnen wijzigen van het bestemmingsplan als de locatie in dezelfde periode toch wordt ontwikkeld, ook zonder Spelen. Ook ontstaat er meer legitimatie voor de bekostiging van stedelijk openbaar vervoer dat het betreffende gebied moet ontsluiten. Ook is een actieve verwervingsstrategie in zo'n geval minder riskant. Het is dan wel de kunst om de planvorming zo flexibel te maken dat eventuele Spelen kunnen worden ingepast maar dat, als er geen Spelen komen, het gebied ook goed kan worden ontwikkeld, of dat het bij een eventueel volgend bid alsnog kan worden ingezet.

Keuze van naamgevende stad vergroot de focus en de mogelijkheden om reserveringen te maken.

Deze aanbeveling houdt sterk verband met de voorgaande aanbeveling. De keuze voor de naamgevende stad die dit voorjaar is voorzien vermindert de stress voor de locatieontwikkeling. Op het moment dat de stad en de mogelijk te ontwikkelen locaties bekend zijn kan de betreffende stad zijn stedelijke ontwikkelingsstrategie goed afstemmen op de mogelijke komst van de Spelen. Ook hoeft er op de andere locaties geen rekening meer te worden gehouden met de Olympische Spelen. Daardoor kan er meer gefocussed worden op grondreserveringen en andere voorbereidingen zoals binnenstedelijk openbaar vervoer.

Bij mogelijke wetsveranderingen rekening houden met de specifieke problematiek van de OS

Bij de voorbereiding zijnde wetsaanpassingen (omgevingswet, permanent verklaren Chw en 'eenvoudig beter') zou rekening kunnen worden gehouden met de knelpunten die wij in deze stresstest signaleren. Daarbij speelt vooral het huidige knelpunt rondom de bestemmingsplannen. Indien het mogelijk wordt bestemmingsplannen te maken voor bestemmingen waarvan de realisatie niet (binnen 10 jaar) zeker is en de financieel-economische haalbaarheid afhankelijk mag zijn van de gunning door het IOC, vermindert dit de stress rond de realisatie van Olympische projecten aanzienlijk.

ZESTIEN JAAR VAN TEVOREN REKENING HOUDEN MET DE SPELEN²

Nederland is vroeg. Vijf landen hebben zich gekandideerd voor 2020 en wachten in spanning september 2013 af. Andere landen en steden onderzoeken de kandidatuur voor 2024. Nederland richt zich echter op het jaar 2028 met een mogelijke kandidatuur voor de Olympische Spelen.

Vroeg voorsorteren biedt specifieke kansen. In het Olympisch Plan wordt gekozen om de Olympische Spelen als stip aan de horizon te gebruiken om heel Nederland naar Olympisch niveau te brengen en zo positieve effecten te creëren op bedrijfsleven, economie, samenleving en gezondheid. Effecten die hoe dan ook waardevol zijn, ook als ons land uiteindelijk besluit zich toch niet kandidaat te stellen.

Ook specifiek voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland kunnen de Olympische Spelen een aantrekkelijke hefboom of katalysator zijn om gewenste investeringen te versnellen en de infrastructuur van weg en rail te verbeteren. Een lange voorbereidingstermijn biedt de mogelijkheid om 'werk met werk' te maken, om investeringen te spreiden. Om voor de voorzieningen strategische locaties te kiezen waar investeringen langdurig kunnen renderen. Om vroegtijdig te gaan onderhandelen over transformatie. En om op die locaties alvast rekening te houden met de komst van de Spelen door er niets te doen dat de Spelen later in de weg staat.

Een lange voorbereidingstijd brengt ook risico's met zich mee. Het gevoel van urgentie ontbreekt bij sommigen nog. Er is tijd voor partijen om af te wachten en te kijken tot er een andere partij in beweging komt. Daardoor kunnen de mogelijke voordelen van het op tijd beginnen verloren gaan. Een lange voorbereiding kan ook leiden tot het 'inzakken' van het enthousiasme en de ambitie, want het is lastig om de spanning vast te houden. Ook het politiek en maatschappelijk enthousiasme is lastiger te mobiliseren en vast te houden bij een lange dan bij een korte aanlooptijd.

Een lange aanlooptijd zorgt er in ieder geval voor dat de Olympische Spelen geen bevestiging kunnen zijn. Er moet een steeds beter 'verhaal' komen. Een verhaal dat lang stand houdt. Een verhaal dat vertelt waarom Nederland de Olympische Spelen wil organiseren. Een verhaal waar overheid, samenleving, politiek en bedrijfsleven zich achter kunnen scharen. Een sterk en overtuigend verhaal van een land en een stad is de basis van een succesvol bidbook, zo leren ervaringen van eerdere succesvolle 'bids'. Nederland heeft de tijd om dat verhaal te ontwikkelen.

Wil Nederland kans maken op de Olympische Spelen dan moet dit 'verhaal' zo goed zijn dat het de komende zestien jaar steeds sterker wordt en dat het partijen weet te enthousiasmeren en te binden. Daarvoor zijn goede en bevlogen ambassadeurs nodig die dit verhaal met vuur uitdragen. Maar het verhaal moet ook stevig, realistisch, nuchter en eerlijk zijn. In dat verband wordt ook wel gesproken van het voorkomen van het 'JSF-syndroom'. Het proces dat leidde tot besluitvorming in 2002 rond de JSF blonk uit in het aantal gedreven en krachtige pleitbezorgers, maar toegankelijke, duidelijke en ongekleurde informatie was onvoldoende voorradig. Daardoor is bij velen het gevoel blijven hangen dat Nederland door een effectieve lobby met een zeer kostbaar en ongewenst project is opgezadeld.

Het voor u liggende rapport kan gezien worden als een bouwsteen in het realistisch en nuchter maken van het verhaal over de Olympische Spelen in Nederland. Het is een onderzoek waarin we mogelijke risico's en problemen als uitgangspunt hebben genomen. We kijken of de realisatie van stadions, stations, bereikbaarheidsmaatregelen en andere grote voorzieningen op tijd kan zijn. Welke risico's daarbij spelen

² Dit hoofdstuk is mede geschreven op basis van de discussie in een expert meeting over de Stresstest voor de Olympische Spelen in december 2011.

en welke maatregelen er zijn om dat risico te verkleinen. Ook kijken we naar de voorbereidingstijd.. Wanneer moet met welke voorbereidingen worden begonnen zodat Nederland 2028 ook echt haalt. . Een stresstest voor de Olympische Hoofdstructuur. Zestien jaar van tevoren, om te voorkomen dat er echte stress ontstaat. Om te zorgen dat Nederland en de organiserende stad optimaal kunnen profiteren van de lange voorbereidingstijd die er is. Deze 'stresstest' laat zien dat er de komende jaren wel degelijk al dingen kunnen gebeuren om latere stress te voorkomen. Ook de komende jaren is gezonde stress daarom op zijn plaats.

1 AANLEIDING, DOEL EN METHODE

1.1 Aanleiding: behoefte aan scherp inzicht in stressfactoren

Nederland heeft interesse in de kandidatuur voor de Olympische Spelen in 2028. Onderdeel van de voorbereiding van de Spelen is onderzoek naar de mogelijke ruimtelijke inpassing van de Spelen in Nederland, de zogenaamde Olympische Hoofdstructuur (OHS).

Dit rapport is onderdeel van het onderzoekstraject naar de Olympische Hoofdstructuur. In eerdere studies is verkend waar in Nederland mogelijkheden liggen voor het ruimtelijk accommoderen van de Olympische Spelen. Belangrijk onderdeel daarvan is de plaatsing van de zogenaamde Big Five, bestaande uit het Olympisch Dorp, het Olympisch Stadion, het Zwemcomplex en de Grote Zaalsporthal / Basketbalhal en het Perscentrum. In oktober 2011 is een studie naar de meest kansrijke varianten van de ruimtelijke inpassingen van deze belangrijkste voorzieningen afgerond. Ook is er een Verkenning Maatschappelijke Kosten Baten (VMKB) gepresenteerd op basis van die kansrijke varianten³.

Het onderzoek naar de Olympische Hoofdstructuur uit oktober 2011 gaat al kort in op de planningsaspecten en risico's van de verschillende varianten. Vanuit het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (hierna te noemen Ministerie van IenM) ontstond echter behoefte om deze aspecten en risico's nauwkeuriger in beeld te krijgen. Daarnaast wilde men meer te komen over mogelijke oplossingsrichtingen en beheersmaatregelen om de mogelijke risico's te beperken.

Dit soort informatie was bovendien gewenst als input voor het MIRT-onderzoek waarmee eind 2011 is gestart. Binnen dit onderzoek zal eerst een kandidaat-stad worden gekozen en zal verder worden gewerkt aan de uitwerking van de ruimtelijke inpassing van de Olympische Spelen en de betekenis daarvan voor de MIRT gebiedsagenda's.

1.2 Doel van deze studie

Doel van deze studie is dieper inzicht te krijgen in:

1. Planningsaspecten (voorbereidingstijd, wanneer waarmee beginnen) van Olympische projecten in Nederland, op basis van de huidige wetgeving, procedures en samenwerkingsverbanden, met daarbij de vraag of dit voor alle projecten mogelijk is. Wanneer moet uiterlijk gestart worden met de verschillende projecten?
2. Risico's die kunnen optreden met het oog op (verstoring van) de planning en de voorbereiding. Indien deze risico's spelen wat kan er gebeuren om deze te beheersen en te beperken?

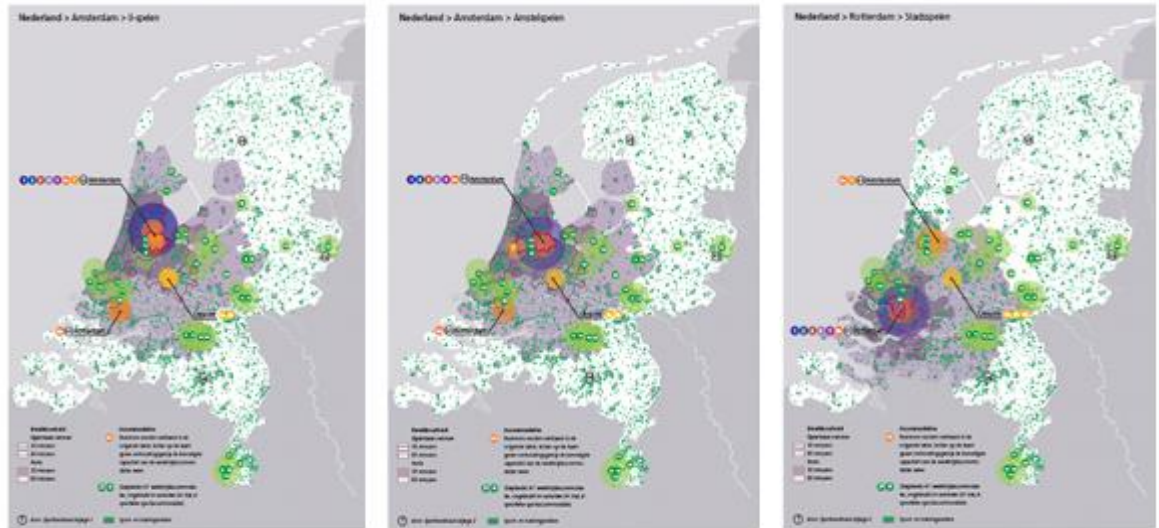
De keuze van de varianten en locaties staan in deze stresstest niet ter discussie.

Voor de stresstest wordt uitgegaan van de drie door het kabinet⁴ meest kansrijk geachte varianten:

³ Olympische Hoofdstructuur, Alternatieven en hun implicaties. DHV/Must (2011); Verkenning Maatschappelijke Kosten en Baten van de Olympische en Paralympische Spelen in 2028. Rebel (2011). Beide rapporten zijn verschenen in opdracht van de Rijksoverheid (VWS/IenM) en te downloaden vanaf de website van de Rijksoverheid.

⁴ Kabinetsstandpunt in Kamerbrief van 10 november 2011 over Olympische Hoofdstructuur

- IJ-spelen (Amsterdam)
- Amstelspelen (Amsterdam)
- Stadsspelen (Rotterdam)



Figuur 2: kansrijke varianten uit studie OHS

Het doel van deze studie is een inschatting van de planningsaspecten en het benoemen van de risico's van de meest complexe locaties en projecten. Deze zijn geselecteerd uit een lijst van alle maatregelen die in Nederland extra genomen moeten worden om de Olympische Spelen in 2028 in Nederland mogelijk te maken. Het is een combinatie van structurele investeringen die niet alleen voor de Olympische Spelen worden genomen en (veelal tijdelijke) maatregelen die alleen voor de Spelen worden uitgevoerd. Voor de Spelen noodzakelijke projecten die al gepland zijn en waarvan met zekerheid mag worden aangenomen dat ze op tijd klaar zijn, zijn buiten beschouwing gelaten (zie ook paragraaf 2.4). Het is hierbij niet de bedoeling locaties of varianten met elkaar te vergelijken, wel zal de samenhang van projecten binnen een locatie worden beschouwd.

Voor het Ministerie van IenM is het van belang dat in beeld wordt gebracht wanneer belangrijke keuzes gemaakt moeten worden om de Olympische Spelen in 2028 in Nederland te kunnen organiseren. Belangrijke mijlpalen in de aanloop naar de eventuele organisatie van de Spelen zijn het bepalen of Nederland een bid uit wil brengen in 2016, het indienen van het bid in 2019 en de keuze van een stad door het IOC in 2021. In 2021 is pas zeker of de Olympische Spelen daadwerkelijk in Nederland georganiseerd zullen worden. Met betrekking tot investeringen voor projecten die in Nederland specifiek voor de Olympische Spelen moeten worden gedaan, is het daarom gewenst dat zij zoveel mogelijk na 2021 moeten worden gedaan.

Dit rapport geeft inzicht in de planning van de projecten, gerelateerd aan de mijlpalen van het proces richting 2028. Wanneer moeten welke keuzes gemaakt worden? Welke risico's of kansen zijn verbonden met het maken van keuzes op een bepaald moment, en hoe kunnen deze risico's worden ondervangen en de kansen worden benut?

Het voor u liggende rapport heeft een tweezijdige insteek. Aan de ene kant is gezocht naar 'stress' in Olympische projecten (zoals de bouw en uitbreiding van stadions) en programma's (zoals een pakket aan maatregelen voor bereikbaarheid) en is getracht dit zo nauwkeurig mogelijk in beeld te brengen. Een quick

scan van het volledige Olympische Programma in Nederland heeft geleid tot 27 projecten die mogelijk stress met zich meebrengen, vanwege hun complexiteit, lange doorlooptijd en mogelijke risico's die de voorbereiding kunnen verstoren. Deze zijn per project onderzocht en in beeld gebracht. Aan de andere kant zijn we op zoek gegaan naar (creatieve) oplossingsrichtingen en beheersmaatregelen om die risico's te beperken en doorlooptijden zo goed mogelijk af te stemmen op de mijlpalen in het traject naar de Spelen van 2028.

1.3 Werkwijze: analyse op het niveau van projecten en locaties, expert meeting

Nauwkeurige analyse van de meest stressgevoelige projecten binnen het totale Olympische programma

Na een eerste selectie van de potentieel meest stressgevoelige projecten uit het volledige Olympische programma van Nederland (een groslijst van alle locaties en projecten die voorkomen in één van de drie kansrijke ruimtelijke varianten uit het rapport Olympische Hoofdstructuur) zijn deze per locatie en per project nauwkeurig in beeld gebracht. Dit leidde tot een lijst van 27 potentieel stressgevoelige projecten. Deze 27 projecten zijn locatiespecifiek: het zijn combinaties van Olympische onderdelen en een locatie.

De analyses van deze 27 projecten zijn verricht op basis van:

- Informatie uit interviews met de gemeenten, het Ministerie van IenM zelf en andere relevante partijen (In bijlage 1 is een overzicht weergegeven van de personen die hiervoor zijn geraadpleegd)
- Eigen inschattingen en toepassing van Nederlandse planprocedures.

Op basis van deze informatie hebben we per project tevens een planning opgesteld. Over het algemeen zijn de planningsprocessen teruggerekend vanaf de opening van de Spelen in juli 2028.

In het kader van deze stresstest is ook expliciet gekeken naar project- en procesrisico's. Gelet op het groot aantal projecten en de lange voorbereidingstijd zijn de risico's niet gekwantificeerd. Wel zijn de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen bij deze risico's benoemd. Bij nadere uitwerkingen, zodra meer concrete informatie beschikbaar is, kan er voor worden gekozen om de risico's te kwantificeren (volgens de RISMAN⁵-methode) en mogelijk te voorzien van een Monte-Carlosimulatie⁶.

In paragraaf 2.5 zijn de verschillende onderdelen van een planningsproces - en de aannames die we daarbij doen - op een rijtje gezet.

Expert Meeting

Uit de analyses komen de belangrijkste risico's en knelpunten naar voren. In een expertmeeting met deskundigen uit adviespraktijk, politiek en bedrijfsleven zijn oplossingsgericht en creatief de planningsaspecten van de belangrijkste (potentiële) OHS projecten / locaties / voorzieningen besproken. Het ging om strategische, tactische, praktische, bestuurlijke, juridische, organisatorische en financiële aspecten van een lange termijnplanning van tientallen projecten met een en dezelfde deadline, waarvan we pas in 2021 weten dat zij echt noodzakelijk zijn. Onderwerpen van gesprek waren:

⁵ RISMAN is een gestructureerde aanpak voor risicoanalyse en risicomanagement in project die al enige jaren met succes wordt toegepast in projecten van onder andere Rijkswaterstaat en ProRail.

⁶ Monte-Carlosimulatie is een simulatietechniek waarbij door vele herhalingen, elke keer met een andere startwaarde, een verdelingsfunctie wordt verkregen. Dit kan worden uitgevoerd voor risico's, maar ook voor planningsaspecten. Hiermee worden niet alleen de door de opstellen meest waarschijnlijke uitgangpunten meegenomen, maar ook de meest optimistische en meest pessimistische varianten. De uitkomst geeft een kans van optreden weer.

- Transformatie van bedrijfslocaties tot gemengd stedelijke locaties
- Plannen met een deadline,
- (Lokaal) bestuurlijk draagvlak
- Steun vanuit bedrijfsleven en samenleving voor een Nederlands bid

1.4 Keuze van de te onderzoeken projecten en locaties

Selectie projecten

Het Olympische programma (alles wat aan ruimtelijke investeringen nodig is om de Spelen te kunnen organiseren) bestaat uit een groot aantal projecten inclusief de verzorgende infrastructuur en de toeristische infrastructuur. Naast de eerder genoemde Big Five zijn dit ook kleinere stadions en locaties voor vele verschillende sporten. Wij zijn begonnen met een 'groslijst' van alle voorkomende locaties en projecten uit het rapport OHS. Voor de niet-Big Five projecten zijn dit de Olympische locaties uit de Sportlandkaart van voorjaar 2011⁷. De Big Five zijn in de OHS-studie in vijf ruimtelijke varianten gepresenteerd, waarvan alle locaties van de drie door het kabinet als meest kansrijke beschouwde⁸ varianten op de groslijst zijn geplaatst. Voor de overige projecten zijn vaak nog meerdere ruimtelijke mogelijkheden. De 'groslijst' is te vinden in bijlage 2.

Eerste selectieronde

Niet alle projecten, nodig om een Olympische Spelen te organiseren, zijn even stressgevoelig. Stressgevoeligheid heeft in dit onderzoek te maken met de lengte van de te verwachten doorlooptijd en eventuele risico's. De volgende aspecten maken een project meer of minder potentieel stressgevoelig:

Gekeken naar	Beoordeling	Mogelijk gevolg
De hoeveelheid benodigde fysieke maatregelen binnen een project	Hoe groter de hoeveelheid maatregelen hoe meer stress	Lange doorlooptijd van voorbereiding en realisatie van project, met start vóór toewijzing 2021 of bid 2019
Ruimtelijke inpassing in de omgeving (zoals beschikbare ruimte voor tijdelijke uitbreiding) (niet Big Five)	Des te minder ruimtelijke mogelijkheden voor inpassing, des te meer stress	Kans op te weinig ruimte voor tijdelijke uitbreidingen bij de accommodatie.
Grondeigenaarschap (privaat en publiekrechtelijk)	Indien grond niet in eigendom van de betreffende gemeente is of als initiatiefnemer niet de bestuurlijke verantwoordelijke is op de beoogde locatie is het project stressgevoeliger	Lange planning door grondverwerving of bestuurlijke tegenwerking bij bestemmingsplanprocedures.
Afhankelijkheid van andere projecten	Hoe meer afhankelijkheden hoe meer stressgevoelig	Uitloop of afblazen van ene project betekent uitloop of risico's voor het andere
Mogelijkheid van alternatieve locaties (niet Big Five)	Hoe minder alternatieve locaties hoe meer stress.	Als een locatie afvalt of moeilijk blijkt te zijn kan er niet worden uitgeweken naar een alternatief op een andere plaats in Nederland

Tabel 1: aspecten potentiële stressgevoeligheid

⁷ Sportlandkaart, Bureau Nieuwe Gracht (2011).

⁸ Kabinetsstandpunt in Kamerbrief 10-november-2011 over Olympische Hoofdstructuur

Alle mogelijke Olympische sportlocaties in Nederland inclusief alle locaties van de drie meest kansrijke varianten van de Big Five zijn één voor één beschouwd op hun potentiële stressgevoeligheid. Uit deze lijst van een kleine 80 projecten (zie bijlage 2) zijn, met behulp van bovenstaande criteria, de onderstaande 27 projecten met de meeste kans op stress geselecteerd. De selectie is uitgevoerd in overleg met Bureau Nieuwe Gracht, het bureau dat de Sportlandkaart heeft gemaakt en op basis daarvan veel kennis heeft van de mogelijke locaties in Nederland met potentie om zich te ontwikkelen tot de locatie voor een bepaald Olympisch sportonderdeel.

nr	Stad	Locatie	Voorziening
1	Amsterdam	Westelijk Havengebied (binnen de Ring)	Olympisch Stadion
2	Amsterdam	Westelijk Havengebied (binnen de Ring)	Basketbalzaal
3	Amsterdam	Westelijk Havengebied (binnen de Ring)	Zwemcomplex
4	Amsterdam	Westelijk Havengebied (binnen de Ring)	Olympisch Dorp
5	Amsterdam	Westelijk Havengebied (binnen de Ring)	Perscentrum
30	Rotterdam	Stadionpark	Bouw stadion, de nieuwe Kuip
37	Amsterdam	ArenA-gebied	Olympisch Stadion
39	Amsterdam	ArenA-gebied	Zwemcomplex
40	Amsterdam	ArenA-gebied	Basketbalzaal
41	Amsterdam	Amstel III, nabij Arena	Olympisch Dorp
42	Amsterdam	IJburg II	Olympisch Dorp
43	Amsterdam	RAI	Perscentrum
44	Rotterdam	Stadionpark	Stadion, de nieuwe Kuip, tijdelijke uitbreiding zitplaatsen
45	Rotterdam	Oude Kuip	Olympisch Stadion
46	Rotterdam	Stadionpark	Zwemcomplex
47	Rotterdam	Stadionpark	Basketbalzaal
48	Rotterdam	Stadshavens Noord	Olympisch Dorp
49	Rotterdam	Stadshavens Noord	Perscentrum
64	Amsterdam		Metronet ontvlechten
66	Amsterdam	Isolatorweg - Nieuwe Hemweg	Metroinfra en metrostation
68	Amsterdam	Duivendrecht	Metrostation
70	Rotterdam	Station Stadionpark	ontwikkeling en uitbreiden capaciteit en toeleidende infra
71	Rotterdam	Ahoy-Stadionpark-Kralingse Zoom	HOV-verbinding
73		A4 De Hoek - Zoeterwoudedorp	Capaciteitsuitbreiding
77		divers	pakket OV maatregelen
78		divers	pakket verkeersmanagementmaatregelen
79	Rotterdam+Amsterdam		cruiseschepen

Tabel 2: overzicht 27 potentieel meest stressgevoelige projecten

Hoewel dit van tevoren geen bewuste keus was, leverde de selectieronde op het gebied van accommodaties vrijwel uitsluitend projecten van de Big Five in Amsterdam en Rotterdam op. De ontwikkeling en tijdelijke opwaardering van overige accommodaties in Nederland leek, op basis van een eerste inschatting, een stuk eenvoudiger en minder stressgevoelig dan de realisatie van een aantal Big Five onderdelen in de Randstad. Voor vrijwel alle onderdelen in de rest van Nederland bestaan twee of meer alternatieven. Vaak gaat het om tijdelijke inrichtingen en uitbreidingen van bestaande accommodaties. Wij schatten in dat er voor deze accommodaties tot 2021 qua ruimtelijke investeringen niet veel meer hoeft te gebeuren dan het vrijhouden van voldoende ruimte voor tijdelijke uitbreidingen.

Ook op het gebied van stressgevoelige infrastructuur zijn alle onderzochte projecten gelegen in de Randstad. Dit omdat in de vorige fase alleen het Nederlandse hoofdwegennet met betrekking tot de bereikbaarheid van de Big Five is onderzocht. In deze studie is wel een eerste stap gezet om ook op lokaal niveau een eerste scan te doen naar de bereikbaarheid van de locaties en mogelijke risico's die daar kunnen optreden bij realisatie van de Olympische Spelen.

2 MOGELIJKE ONDERDELEN VAN HET PLANNINGSPROCES BESCHOUWD

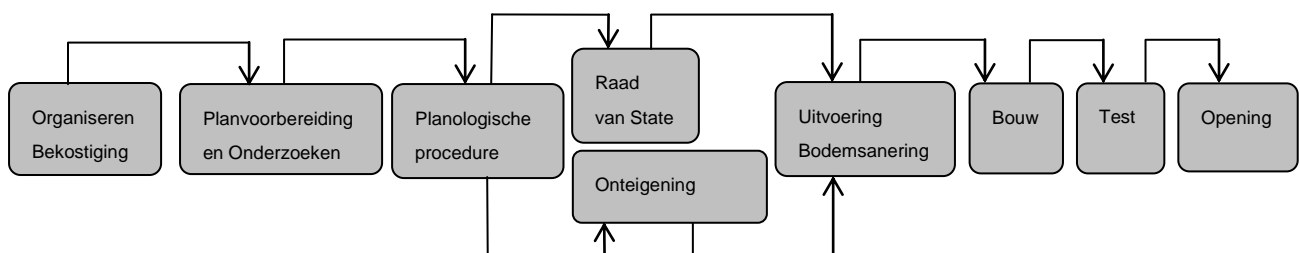
2.1 Terugplannen en kritiek pad bepalen

Dit hoofdstuk beschrijft de stappen die mogelijk moeten worden doorlopen bij de realisatie van Olympische locaties en projecten. Pas in hoofdstuk 4 worden de afzonderlijke locaties en projecten onder de loep genomen en wordt beschreven wat hun doorlooptijd, risico's en oplossingen zijn. In

deze stresstest is in principe 'teruggepland' vanaf juli 2028, de maand waarin de Olympische Spelen geopend zullen worden. Uitzonderingen op de methodiek van het terugplannen zijn enkele projecten welke al zijn gestart. Bij het terugplannen is op hoofdlijnen bepaald welke stappen gezet moeten worden om tot een functionerend onderdeel te komen. Door deze werkwijze is de uiterste startdatum weergegeven van een aantal afzonderlijke deelstappen en valt er een kritiek pad te destilleren. De doorlooptijden zijn gebaseerd op expert judgement naar aanleiding van ervaringen uit het werkveld met vergelijkbare projecten. Daarnaast is, in gezamenlijk overleg met de gemeente Amsterdam, de gemeente Rotterdam en het Ministerie van IenM, per project geïnventariseerd of er sprake is van langdurige tussenstappen zoals specifieke procedures, bodemsaneringen en onteigeningen.

In de volgende beschrijving komt de term '*kritieke pad*' regelmatig terug. Als een bepaalde planstap zich op het kritieke pad bevindt bedoelen wij hiermee dat het schuiven van de activiteit het schuiven van de einddatum veroorzaakt. In de planning van een project ontstaat een kritiek pad als sommige van de uit te voeren activiteiten (of 'taken') van andere activiteiten afhankelijk zijn, bijvoorbeeld omdat de ene activiteit pas kan starten nadat een andere activiteit is voltooid.

Uitgangspunt voor de planning is een volgorde van activiteiten op het kritieke pad die er als volgt uit ziet:



Figuur 3: volgorde van activiteiten kritieke pad

Dit is een standaardplanning die als basis is genomen voor elk van de projecten en vervolgens per project 'op maat is gesneden'. Dit betekent dat:

1. niet alle deelstappen benodigd zijn bij alle projecten;
2. de doorlooptijden verschillen per project;
3. de deelstappen 'Raad van State' en 'Onteigening' deels parallel lopen omdat de administratieve onteigeningsprocedure kan worden gestart op basis van een vastgesteld bestemmingsplan.

2.2 Deelstappen nader beschreven

Onderstaand volgt per deelstap in de voorbereiding van de realisatie van de projecten een toelichting met daarbij de belangrijkste uitgangspunten die zijn gehanteerd. Bij het bepalen van de voorbereidingstijd is uitgegaan van de huidige wetgeving, procedures en samenwerkingsverbanden, om zo een beeld te krijgen van de voorbereidingstijd bij het op 'normale wijze' doorlopen van de procedures.

Organiseren bekostiging

Het vinden van bekostiging voor de Olympische projecten maakt in principe géén deel uit van deze stresstest en is noch als risico noch als onderdeel van het voorbereidingstraject opgenomen. Voor een aantal infraprojecten (OV en weg) is echter een uitzondering gemaakt en is het vinden van bekostiging als eerste stap van het planningsproces opgenomen. Het zijn projecten die normaal gesproken uit het MIRT worden bekostigd, maar daarin tot 2020 niet in voorkomen, terwijl het programma op dit moment tot die tijd geen ruimte biedt voor extra projecten. In de planningen van deze infraprojecten is daarom uitgegaan van een extra eerste stap waarin bekostiging moet worden gevonden. Deze stap bevindt zich op het kritieke pad. Qua doorlooptijd is hiervoor 2 jaar gehanteerd.

Planvoorbereiding en Onderzoeken

Deze deelstap in de planning betreft de fase waarin de eerste zaken worden voorbereid. Tevens worden in deze fase onderzoeken uitgevoerd voor de planologische procedures. Hierbij valt te denken aan onderzoeken in het kader van luchtkwaliteit, geluidhinder, bodemkwaliteit en natuur. Ook kunnen er onderzoeken worden uitgevoerd die nodig zijn om het ontwerp te kunnen maken en/of de aanbesteding te doorlopen. Voorbeelden van dergelijke onderzoeken zijn landmeetkundige, geotechnische en geohydrologische onderzoeken. Voor deze fase is uitgegaan van een doorlooptijd van twee jaar. Dit is mede ingegeven doordat vooral natuuronderzoeken langdurig van aard kunnen zijn. Deze deelstap bevindt zich voor de planning op het kritieke pad, omdat deze planvoorbereiding en onderzoeken nodig zijn voordat de volgende deelstappen in werking kunnen worden gezet.

(Planologische) Procedures

Structuurvisies

Voor bijna alle locaties die in deze stresstest zijn opgenomen, passen de Olympische Spelen binnen vastgestelde structuurvisies. Het gaat om de volgende structuurvisies:

- Structuurvisie Stadionpark, d.d. 11 februari 2010;
- Structuurvisie Stadshavens Rotterdam, d.d. 29 september 2011;
- Structuurvisie Amsterdam 2040, d.d. 17 februari 2011

Er zijn enkele ontwikkelingen (zoals de projecten gelegen in het ArenA-gebied) die niet in een structuurvisie mogelijk worden gemaakt, omdat aldaar de vigerende structuurvisie een andere ontwikkeling voorschrijft. Uitgangspunt voor deze locaties is dat met een goede onderbouwing in een op te stellen bestemmingsplan / Rijksinpassingsplan mag worden afgeweken van de vigerende structuurvisie en dat er geen extra doorlooptijd nodig is.

Voor de binnenstedelijke OV-projecten wordt er van uit gegaan dat deze, mits gekoppeld aan de Olympische Spelen, passend zijn binnen de vigerende structuurvisies en dat hiervoor kan worden volstaan met een bestemmingsplanwijziging.

Tracéwetprocedure

De Tracéwet is onder meer van toepassing voor een hoofdweg (een auto- of autosnelweg van nationaal belang) of voor een landelijke spoorweg (een spoorweg van nationaal belang). Voor grote infraprojecten

wordt uitgegaan van een procedure volgens de nieuwe Tracéwet welke vigerend is vanaf 1 december 2011. Uit artikel 9 van deze Tracéwet blijkt dat er een Tracéwetprocedure is mét structuurvisie en een Tracéwetprocedure zonder structuurvisie. Bij beide varianten is er een beslistermijn van 2 jaar. Echter bij de eerste variant gaat de beslistermijn lopen na indiening van de structuurvisie bij de Tweede Kamer. Bij de tweede variant gaat de beslistermijn lopen nadat de startbeslissing aan de Tweede Kamer is toegezonden. Als uitgangspunt in deze stresstest hanteren wij een Tracéwetprocedure mét structuurvisie, aangezien er nog weinig bekend is over de procedure zonder structuurvisie en de bijbehorende risico's.

Met betrekking tot structuurvisies het volgende: in de Wro worden geen wettelijke procedurevoorschriften gegeven voor de vaststelling van een structuurvisie. Dat betekent dat moeilijk een termijn is aan te houden voor de doorlooptijd tot aan de vaststelling van de structuurvisie. Op grond van artikel 6, lid 1 Tracéwet wordt de ontwerp-structuurvisie aan de Tweede Kamer gezonden en op grond van artikel 6, lid 2 Tracéwet zijn enkele bepalingen uit de Awb van toepassing verklaard. Hierdoor mag een ieder zienswijzen indienen. De Minister van I&M is uiteindelijk het bevoegde gezag om (na de zienswijzentermijn en de verwerking van de zienswijzen) de structuurvisie vast te stellen. Voor projecten waarbij een structuurvisie wordt doorlopen is voor deze deelstap een doorlooptijd van 2 jaar gehanteerd.

Deze Tracéwetprocedure mét structuurvisie bevindt zich voor de planning op het kritieke pad, omdat pas met de volgende deelstap kan worden gestart als deze stap gereed is.

Bestemmingsplanprocedure

Voor bijna alle projecten is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de plannings is er van uit gegaan dat in de voorafgaande deelstap Planvoorbereiding en Onderzoeken alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Tevens is een eventuele beroepsprocedure als aparte deelstap benoemd. De wettelijke termijnen geven een minimale doorlooptijd van 26 weken. De ervaring leert dat deze minimale doorlooptijd in de praktijk zelden wordt gehaald door bijvoorbeeld langere bestuurlijke besluitvormingsprocedures. Daar komt bij dat de projecten complex van aard zijn en dat, door de maatschappelijke gevoeligheid van de Olympische Spelen, er veel zienswijzen verwacht worden die een lange doorlooptijd vergen om te verwerken. In de plannings is daarom uitgegaan van een meer realistische doorlooptijd van in totaal 1,5 jaar. De bestemmingsplanprocedure bevindt zich voor de planning op het kritieke pad, omdat pas met de volgende deelstap kan worden gestart als deze stap gereed is.

Raad van State procedure

Uitgangspunt in de planning voor alle projecten waarvoor minimaal een bestemmingsplanwijziging nodig is, is dat er zienswijzen c.q. bezwaar zal worden aangetekend, inclusief een beroepsprocedure bij de Raad van State. Deze procedure bevindt zich voor de planning op het kritieke pad. Voor de doorlooptijd is hierbij één jaar aangehouden. Uitgangspunt is dat er slechts één beroepsgang mogelijk is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan worden bereikt door de uitvoeringsbesluiten te coördineren met de bestemmingsplanprocedure op grond van de coördinatieregeling uit de Wro.

Risico's hierbij zijn: (1) langere doorlooptijden omdat er veel projecten tegelijk behandeld dienen te worden óf omdat er zeer veel zienswijzen zijn ingediend en (2) een besluit van de Raad van State dat negatief uitpakt voor het project waardoor in het ergste geval de onderzoeken en de procedure opnieuw uitgevoerd dienen te worden met als gevolg een langere doorlooptijd (1,5 jaar). Deze scenario's zijn niet opgenomen in de planning en zij vormen dan dus een -beperkt- risico. Beheersmaatregelen hiervoor zijn: zeer grote zorgvuldigheid in de procedures (voorkomen procedurefouten), eerder starten en/of een (Olympische) speciale wet.

Vergunningen

In de plannings is een doorlooptijd van een half jaar opgenomen voor de verlening van diverse (omgevings-)vergunningen en ontheffingen (dit is zonder de termijn die nodig is voor de behandeling van eventuele beroepen). Hierbij valt te denken aan (niet-limitatief) vergunningen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet op de ruimtelijke ordening, Flora- en Faunawet, een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, een vergunning op grond van de Ontgrondingenwet, een Waterwetvergunning, enz. De verleende vergunningen zijn in de plannings gekoppeld aan de start van de bouw. Hierbij ontstaan twee risico's: (1) vergunningen hebben een langere proceduredtijd nodig en (2) vergunningen zijn niet beschikbaar ten tijde van de aanbesteding met als risico mogelijke meerkosten⁹. De beheersmaatregel voor beide risico's is eerder starten met de aanvragen van de vergunningen. In principe bevindt deze deelstap zich niet op het kritieke pad, omdat kan worden besloten eerder met de aanvraag van vergunningen aan te vangen.

Grondposities

In overleg met de betrokken gemeentes is per projectlocatie, zo goed als mogelijk, in beeld gebracht hoe de huidige grondposities zijn. Indien de overheid geen grondeigenaar is, dan is er in het kritieke pad uitgegaan van een benodigde onteigening. Daarmee is niet gezegd dat er geen ander verwervingstraject mogelijk of gewenst is. Sterker nog, in veel gevallen zal minnelijke verwerving te prefereren zijn boven onteigening. Maar aangezien er in het geval waarin minnelijke verwerving niet lukt, toch onteigend moet worden, wordt hiervan uitgegaan. Ten aanzien van de doorlooptijd is rekening gehouden met twee jaar. Voor een juridische toelichting op dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 2.6. Eventuele onteigening bevindt zich op het kritieke pad.

Bodemsaneringen

De verwachting is dat het bodembeleid in 2015 zal wijzigen waardoor de exacte consequenties lastig zijn in te schatten. De huidige Wet bodembescherming (Wbb) zal dan overgaan in een Kaderrichtlijn Bodem. Indien er bodemsanering uitgevoerd dient te worden, dan zal de uitvoering hiervan op het kritieke pad zijn gelegen. De doorlooptijd van de bodemsanering zal afhankelijk zijn van een aantal zaken zoals de uiteindelijke bestemming en functies (toekomstige woningbouw zal ingrijpender gesaneerd moeten worden dan een toekomstige functie als sport en leisuregebied) en de mate waarin de grond verstoord wordt voor bijvoorbeeld funderingen en ondergrondse parkeervoorzieningen. Zeer ingrijpende bodemsaneringen, waarbij sprake is van zwaar vervuilde grond waarop later gewoond wordt, kunnen een uitvoeringsduur hebben van wel 3 jaar. De toekomstige functies op de meeste locaties behoeven minder ingrijpende saneringen waardoor een doorlooptijd van één jaar wordt aangenomen. Verder zijn enkele aannames gehanteerd omdat van de meeste locaties niet (exact) bekend is of, en zo ja, van hoeveel verontreiniging er sprake is.

- Op locaties waar de kans op bodemverontreinigingen groter wordt geacht dan ca. 25%, is er in de planning rekening gehouden met een uitvoeringstermijn van één jaar voor een bodemsanering cq. voor het geschikt maken van het terrein voor de betreffende functie. Dit geldt onder andere voor de huidige haven- en industriegebieden. Daarnaast houden we rekening met bodemsanering indien er specifieke aanwijzingen van vervuiling op de betreffende locatie zijn. Voor deze locaties is er nog een restrisico dat er een langere doorlooptijd nodig is. De beheersmaatregel hiervoor is het doen van bodemonderzoek, waardoor ruim van tevoren duidelijk wordt of er sprake zal zijn van een langere termijn voor bodemsanering en er eerder kan worden begonnen.

⁹ Indien een aanbesteding is doorlopen en er een marktpartij is geselecteerd, dan leiden scopewijzigingen als gevolg van aanvullende eisen uit een vergunning tot contractwijzigingen. Deze brengen over het algemeen genomen hogere kosten met zich mee, doordat er de prijsbepaling van niet meer in concurrentie geschiedt.

- Op locaties waar de kans op bodemverontreiniging klein wordt geacht is er in de planning geen rekening gehouden met een bodemsanering. Dit geldt onder andere voor huidige kantorenlocaties, de infraprojecten (oplosbaar binnen totale uitvoeringstermijn) en voor de binnenstedelijke OV-projecten. Voor deze locaties is er een restrisico dat er alsnog verontreinigingen worden aangetroffen waardoor er een langere doorlooptijd nodig is. De beheersmaatregel hiervoor is ook hier eerder bodemonderzoek doen.

Aanbesteding

Aanbesteding Bouw

Uitgangspunt voor alle deelprojecten is dat er een Europese aanbesteding doorlopen dient te worden. Doorlooptijden van aanbestedingen kunnen sterk variëren. Zo is de minimale termijn voor een Europese aanbestedingsprocedure 40 kalenderdagen (openbare procedure en elektronisch ter beschikking stellen van het beschrijvend document). Grote complexe projecten kunnen echter een doorlooptijd hebben die veel langer is. Er zijn voorbeelden van aanbestedingen van projecten die een doorlooptijd hebben van 3 jaar. Voor deze projecten wordt veelal een concurrentiegericht dialogo toegepast, is er sprake van een grote ontwerpogave en is meerjarig onderhoud onderdeel van de aanbesteding. In het kader van deze stresstest, waarin het uitgangspunt een reële planning is, maar wel met het oog op een korte doorlooptijd, is uitgegaan van een doorlooptijd van 1 jaar. Dit is een doorlooptijd welke tussen deze twee uitersten is gelegen. Aanbesteding van de bouw bevindt zich niet op het kritieke pad, aangezien hij parallel geschakeld kan worden met andere procedures, zoals bestemmingsplan, sanering, onteigening. Voorwaarde voor aanbesteding is wel dat het ontwerp van de betreffende voorziening gereed is.

Wij doen hiermee geen uitspraken over de meest passende vorm van aanbesteding per project. Voor een passende vorm van aanbesteding spelen vele factoren een rol, waaronder factoren waarover in deze fase van planvorming nog niet veel te zeggen is (zie hiervoor paragraaf 2.7). Zo is het denkbaar dat gekozen wordt voor (DBFM(O))¹⁰. Dit mede vanwege de mogelijkheden om de legacy-potentie beter in beeld te krijgen en te benutten. Indien er gekozen wordt voor een dergelijke langdurige vorm van aanbesteding, dan wordt de doorlooptijd verlengd en wordt geadviseerd circa 1,5 tot 2 jaar eerder te starten met de aanbesteding. Vanuit de scope van deze studie (het verminderen van stress en lange doorlooptijden) hebben wij deze vorm van aanbesteding niet in onze plannings opgenomen.

Aanbesteding Bodemsanering

Voor de doorlooptijd van de aanbesteding van de bodemsanering wordt er vanuit gegaan dat deze werkzaamheden minder complex zijn dan de bouw van het object. Er is dan ook gerekend met een iets kortere doorlooptijd van 9 maanden. Deze termijn is ruimer dan de benodigde minimale termijn, dit om een goede aanbesteding te kunnen doen door marktpartijen. Deze deelstap bevindt zich niet op het kritieke pad.

Ontwerp- en Bouwtijd

Ontwerptijd

De verschillende projecten zijn zeer divers van aard en van complexiteit. Er is een inschatting gemaakt van de benodigde ontwerptijd, waarbij wordt aangenomen dat benodigde onderzoeken ten behoeve van het ontwerp al zijn uitgevoerd in de deelstap Planvoorbereiding en Onderzoeken. De navolgende tabel 3 geeft per type project de doorlooptijd weer van de benodigde ontwerptijd. De deelstap Ontwerp bevindt zich niet op het kritieke pad.

Bouwtijd

Uitgangspunt voor alle projecten is dat er na de aanbesteding drie maanden nodig zijn als voorbereidingstijd. In deze periode kunnen uitvoeringsontwerpen worden gemaakt, kan de inkoop worden

¹⁰ Design, Build, Finance, Maintain (and Operate)

gedaan en kan de bouwplaats worden ingericht. De bouwperiode van het project zelf verschilt per project en bevindt zich op het kritieke pad. Onderstaand zijn de uitgangspunten weergegeven per type project:

Type project	Ontwerptijd	Bouwtijd (exclusief voorbereiding aannemer en testfase)
Olympisch Stadion	2 jaar	3 jaar
Olympisch Dorp, inclusief voorzieningen	2 jaar	3 jaar
Perscentrum, aanpassingen bestaand gebouw	1 jaar	2 jaar
Perscentrum volledige nieuwbouw	1 jaar	3 jaar
Tijdelijke Olympische Aanpassingen Nieuwe Kuip	1 jaar	1,5 jaar
Aanpassingen Oude Kuip	1 jaar	1 jaar
Zwemcomplex	1 jaar	2 jaar
Basketbalzaal	1 jaar	2 jaar
Station voor HOV / Metro	2 jaar	3 jaar
Opspuiten en zettingen IJburg II	2 jaar	3 jaar
A4-extra rijstroken weerszijden, 25 km.	1,5 jaar	5 jaar
OV Verbinding Ahoy Stadionpark - Kralingse Zoom	2 jaar	5 jaar
Ontvlechten metronet Amsterdam	2 jaar	2 jaar
Amsterdam Metrostation en Railinfra Isolatorweg - Nieuwe Hemweg	2 jaar	5 jaar

Tabel 3: bouw en ontwerp projecten

Testfase

Uitgangspunt voor alle projecten is dat tussen de oplevering van het gebouwde project en de opening van de OS2028 een testfase is ingebouwd van een jaar. Uitzondering op dit uitgangspunt is de duur van de testfase voor de HOV-verbindingen / metroverbindingen. De ervaring leert dat dergelijke projecten een langere testfase nodig kunnen hebben, waardoor hier een periode van 2 jaar is gehanteerd. De testfase bevindt zich op het kritieke pad.

2.3 Juridische aspecten bij Bestemmingsplan, Inpassingsplan en Onteigening

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure(s) is voor alle projecten in Nederland gelijk en wordt gereguleerd door afdeling 3.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

De duur van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan tot en met de vaststellingsprocedure is in beginsel 22 tot 26 weken. Deze termijn is exclusief de 9-12 maanden aan onderzoek, voorbereidingen en het wettelijke vooroverleg voorafgaand aan de terinzagelegging. Indien er ook een m.e.r. moet worden uitgevoerd dan is het mogelijk dat de termijn voorafgaand aan de terinzagelegging langer is dan de genoemde 12 maanden. Een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM op het ontwerpbestemmingsplan verlengt de wettelijke procedure nog eens met 4 weken. Deze wettelijke termijnen zijn echter niet fataal, wat betekent dat de gemeenteraad ook nadien bevoegd blijft om een besluit te nemen betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien geen beroep wordt ingesteld tegen het vaststellingsbesluit is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn van 6 weken onherroepelijk. Indien wél beroep wordt ingesteld tegen het

vaststellingsbesluit, dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk indien de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt dat het beroep ongegrond is. Indien de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van mening is dat het beroep wel gegrond is, dan hangt het er van af of het hele bestemmingsplan wordt vernietigd of slechts een deel van het bestemmingsplan. Indien het gehele bestemmingsplan wordt vernietigd, dan dient in het uiterste geval de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw worden doorlopen. Hiervoor geldt dan weer een juridische procedure tijd van circa 26 weken. Indien een deel wordt vernietigd, dan behoeft alleen voor dat deel de procedure opnieuw te worden doorlopen; het overige deel is dan wel onherroepelijk en op basis van het onherroepelijke deel kunnen dan ook vergunningen worden verleend. Indien de (gedeeltelijke) vernietiging slechts ziet op een ondergeschikt onderdeel van het bestemmingsplan kan mogelijk worden volstaan met een nieuw vaststellingsbesluit van de gemeenteraad, waarbij de juridische gebreken worden hersteld. Een beroepsprocedure tegen een bestemmingsplan kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ruim een jaar in beslag nemen.

Provinciaal of Rijksinpassingsplan

De procedure voor een provinciaal inpassingsplan en een Rijksinpassingsplan is – met betrekking tot termijnen – gelijk aan de gemeentelijke bestemmingsplanprocedure. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat het inpassingsplan wordt geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan.

Onteigening

Alvorens mag worden overgegaan tot het opstarten van de formele onteigeningsprocedure moet eerst voldaan zijn aan een aantal criteria. Zo moet de onteigening het algemeen belang aantoonbaar dienen. Ook moet eerst de mogelijkheid tot zelfrealisatie voldoende zijn onderzocht en dient de urgentie tot onteigening te zijn aangetoond. Tenslotte zal de Kroon (die in de procedure wordt vertegenwoordigd door de Minister van IenM) dienen aan te tonen dat zij voldoende moeite heeft gedaan om de grond op minnelijke wijze te verkrijgen.

De formele onteigeningsprocedure is opgenomen in de Onteigeningswet. De onteigeningsprocedure kent een administratieve (bestuursrechtelijke) procedure en een gerechtelijke (civiele) procedure. Eerst dient de administratieve fase te worden doorlopen. Deze fase start met het moment dat de gemeenteraad besluit om de Kroon te verzoeken een besluit tot aanwijzing van gronden ter onteigening te nemen. Het verzoekbesluit dient vervolgens door de gemeenteraad binnen 3 maanden aan de Kroon te worden gezonden. De Kroon zal dan een ontwerp-onteigeningsbesluit opstellen en ter inzage leggen. Belanghebbenden kunnen dan 6 weken lang zienswijzen indienen. De Kroon dient binnen 6 maanden na afloop van de inzage termijn een definitief besluit te nemen op de verzochte onteigening. De termijn van 6 maanden is een fatale termijn. Dat betekent dat wanneer de Kroon niet binnen 6 maanden een besluit heeft genomen, het verzoek van de gemeenteraad tot aanwijzing van gronden ter onteigening wordt geacht te zijn afgewezen. De administratieve procedure duurt ongeveer 9 tot 12 maanden. Hierna zal de gemeente met het onteigeningsbesluit overgaan tot dagvaarding van de te onteigenen partij in de civiele onteigeningsprocedure. De civiele procedure duurt ongeveer 9 tot 12 maanden.

Het verdient aandacht dat een verzoekbesluit van de gemeenteraad aan de Kroon pas kan worden genomen wanneer er een bestemmingsplan voor de te onteigenen gronden is vastgesteld. Zo nodig kan een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan en een daarop gebaseerd verzoekbesluit worden genomen tijdens een en dezelfde gemeenteraadsvergadering. Dat betekent dat vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan nog circa 2 jaar moet worden gerekend voor de (administratieve en gerechtelijke) onteigeningsprocedure. Pas na afronding van de onteigeningsprocedure kunnen de verkregen gronden geschikt worden gemaakt voor de realisatie van Olympische voorzieningen. Indien het Rijk van mening is dat de procedure tot onteigening van de benodigde gronden pas te laat kan worden

opgestart, dan bestaat er de mogelijkheid voor de wetgever om een speciale wet in procedure te brengen waarin voornoemde knelpunten worden weggenomen (denk aan een Olympische Wet).

2.4 Toelichting financiële aspecten, aanbesteding en staatssteun

Voor de meerderheid van de stresstestprojecten is er nog geen bekostiging beschikbaar, of zelfs nog geen zicht op bekostiging. Enkele infrastructuurprojecten zijn (geheel of gedeeltelijk) opgenomen in het MIRT. Voor het project de Nieuwe Kuip wordt een business case opgesteld met meerdere alternatieven (gereed voorjaar 2012).

In de studie Olympische Hoofdstructuur zijn de benodigde maatregelen ten behoeve van de Spelen in drie categorieën onderverdeeld.

Categorisering van benodigde maatregelen		
Besluiten genomen en financiering geregeld	Voorwaardelijk voor Olympische Spelen (besluit niet genomen)	
Nulalternatief	Tijdelijk/Specifiek	Structureel
Maatregelen (in realisatie of planstudie) die reeds zijn voorzien in het kader van het MIRT (of andere plannen) en waarvoor bekostiging is geregeld. Het zijn maatregelen die deel uitmaken van de autonome ontwikkeling tot 2028.	Maatregelen nodig voor de Olympische Spelen welke geen toekomstig knelpunt oplossen en die niet waarschijnlijk zijn wanneer de Spelen niet in Nederland georganiseerd worden. Hier hebben (indien mogelijk) tijdelijke of niet fysieke oplossingen de voorkeur.	Maatregelen nodig voor de Olympische Spelen, die tevens een toekomstig knelpunt oplossen. De omvang van het knelpunt vereist ten behoeve van de Spelen een permanente structurele maatregel. ³

Tabel 4: categorieën van benodigde maatregelen

Op basis van deze voorgaande onderzoeken is, zoals in hoofdstuk 1 aangegeven, besloten in voorjaar 2012 te starten met een MIRT-traject speciaal voor de Olympische Spelen in Nederland.

In het MIRT opgenomen infrastructuurprojecten hebben een directe financiële betrokkenheid met de Rijksoverheid. Voor gebiedsontwikkelingsprojecten zoals een Olympisch Dorp is de verwachting dat de gemeente de planologische en juridische procedure en een investering in de openbare ruimte doet. De markt wordt vervolgens uitgenodigd verdere ontwikkelingen in woningen en voorzieningen te realiseren, te bekostigen en te financieren.

Het nader onderzoeken van de bekostigingsmogelijkheden valt buiten de scope van deze stresstest. Voor alle projecten geldt dat er nog geen vastgestelde bekostiging is, en dat er ook geen business case is vastgesteld. Dit wil niet zeggen dat de projecten hierdoor een grotere stress voor de realisering van een mogelijke OS2028 in Nederland als gevolg hebben. Wel melden wij een mogelijke stress rond bekostiging bij een aantal infrastructuurprojecten omdat zij niet in het MIRT tot 2020 zijn opgenomen.

Keuze van de Aanbestedingsstrategie

De te kiezen aanbestedingstrategie van de projecten is afhankelijk van de beschikbare tijd, scope en risico's die aan het project verbonden zijn. Ook het soort project is van invloed; bij het realiseren van een utiliteitsproject of een stadion is de mogelijkheid een concessie te verlenen aan een private partij. Ook kan worden gekozen voor een publieke private samenwerking, zoals bij De Nieuwe Kuip in Rotterdam. Bij de bouw van woningen in het Stadshavensgebied in Rotterdam worden momenteel concessies voor gebiedsontwikkeling- in de markt gezet.

Om de keuze voor de verschillende contractvormen al in een vroeg stadium te kunnen vergelijken kan een PPC (Public Private Comparator) worden opgesteld. Een PPC geeft een eerste financiële vergelijking van verschillende contractvormen voordat het project wordt aanbesteed. De PPC neemt daarbij niet alleen de bouw van het project in ogenschouw, maar maakt een vergelijking over de gehele projectduur. Alle hierbij horende kosten, opbrengsten en risico's worden meegenomen voor zowel de variant van publieke uitvoering of private uitvoering. De vergelijking resulteert in een uitkomst met als doel het identificeren van de meest aantrekkelijke uitvoeringsvariant. Daarnaast geeft het inzicht in de totale integrale kosten van een project omdat zowel investeringen als onderhoud en alle daarmee samenhangende risico's worden meegenomen. Voor de Olympische Spelen kan dit juist van belang zijn, omdat er ook tijdelijke maatregelen zijn die transformatie, of sloopkosten met zich meebrengen.

Figuur 4: de PPC als hulpmiddel bij de keuze tussen publieke en private uitvoering

Het uitvoeren van een zogenaamde Public Private Comparator (PPC) per project is zeer geschikt om te onderzoeken onder welke voorwaarden voorzieningen over de gehele levensduur, inclusief de exploitatie na de OS, financieel haalbaar zijn. Indien na uitvoering van een PPC blijkt dat een DBFMO¹¹-contract de meest aantrekkelijke uitvoeringsvariant is, dan kan worden verondersteld dat de voorziening, ook na de Spelen, exploitabel te maken is. In dit licht wordt dan ook geadviseerd om per project een PPC uit te voeren. Deze PPC dient dan wel tijdig te worden doorlopen, omdat de aanbestedingstermijn van een DBFMO-contract een langere doorlooptijd heeft dan de doorlooptijd van een reguliere aanbesteding zoals opgenomen in de planning.

Staatssteun bij grondverwerving en schadevergoeding bij bestemmingswijziging

Staatssteun die in strijd is met de Europese wet- en regelgeving kan een onderwerp worden bij de realisatie van Olympische projecten. Wanneer is er sprake van (met het Europese Verdrag onverenigbare) staatssteun?

Daarvan is sprake als de steun

- 1 Is bekostigd met overheidsmiddelen;
- 2 De steun gaat naar een onderneming.
- 3 De onderneming door de steun een voordeel heeft die de onderneming niet langs normale commerciële weg zou hebben verkregen.
- 4 Selectief is; alleen bepaalde ondernemingen profiteren van de steun.
- 5 Het voordeel (potentieel) de concurrentie vervalst en mogelijk invloed heeft op de handel tussen landen in de interne (Europese) markt.

Als de steun voldoet aan deze criteria moet ze worden gemeld bij de Europese Commissie.

¹¹ Design, Build, Finance, Maintain and Operate

Grondverwerving en staatssteun

Wanneer een overheid grond en eventueel opstallen minnelijk verwerft van een onderneming dan is er geen sprake van staatssteun wanneer de prijs die voor die gronden wordt betaald niet hoger is dan de marktprijs (Mededeling PbEG1997, C209/3 van de Europese Commissie en Handreiking grondtransacties en staatssteun van het Ministerie van VROM, 2005). Dat is in essentie het toetsingskader. De marktprijs dient actueel en voorafgaand aan de transactie te worden vastgesteld door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur.

Bestemmingswijziging: onteigening en planschadecompensatie

Een schadevergoeding aan een onderneming vanwege een bestemmingswijziging (planschade), of onteigening brengt doorgaans geen selectief voordeel voor deze onderneming met zich mee en is daarom geen staatssteun. Het betalen van een wettelijke schadevergoeding aan een onderneming mag echter niet leiden tot een voordeel dat de onderneming onder normale marktcondities niet zou hebben verkregen. Wanneer de schadevergoeding voortvloeit uit de toepassing van wetgeving (zoals bij onteigening en planschadecompensatie) en de daarbij voorgeschreven procedures worden gevolgd, is het risico op onverenigbare staatssteun minimaal en behoeft deze ook niet te worden gemeld.

Schadevergoeding bij bedrijfsverplaatsing c.q. beëindiging

Bij het verlenen van financiële steun aan een vrijwillige bedrijfsbeëindiging of verplaatsing met het oog op een toekomstige bestemmingswijziging dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de wettelijke systematiek voor bepaling van de (plan)schade. Als de te compenseren schade niet behoort tot het normale ondernemingsrisico kan staatssteun verenigbaar zijn met het Europese Verdrag als door middel van een onafhankelijke taxatie kan worden aangetoond dat er geen sprake is van overcompensatie. Dat sluit echter niet uit dat deze steun, behoudens wanneer het uitsluitend een (marktconforme) grond- en/of vastgoedverwerving betreft dan wel indien een vrijstellingsbepaling uit het Verdrag van toepassing is, de steunmaatregel wel aan de Commissie moet worden gemeld.

2.5 Mogelijk nieuwe wetgeving inzake Chw en Omgevingswet

Op het moment van schrijven van dit rapport wordt nieuwe wetgeving voorbereid die mogelijk kan leiden tot een versnelling van de procedures en een vermindering van risico's, ook bij de Olympische projecten. Omdat op dit moment niet duidelijk is of de wetten in de toekomst van kracht zullen zijn is in de standaardplanning van dit rapport uitgegaan van een situatie waarin beide wetten niet van kracht zijn of blijven.

Omgevingswet

De afgelopen jaren zijn er op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water veel wetten en regels gemaakt. Het omgevingsrecht bestaat begin 2012 uit ruim 60 wetten, 100 amvb's en honderden regelingen. De nieuwe Omgevingswet is een versobering van de huidige regelgeving en bundelt fasegewijs het omgevingsrecht uit andere wetten en regels.

Binnen de nieuwe Omgevingswet staan vier thema's centraal:

- Snellere en betere besluitvorming (Elverding principes);
- Integratie van plannen, procedures en toetsingkaders;
- Ruimte maken voor meer bestuurlijke afwegingsruimte;
- Doelmatig omgaan met onderzoeksverplichtingen.

De planning van het Ministerie van I&M is om in de loop van 2012 een voorontwerp van de Omgevingswet vrij te geven voor een eerste inspraakronde. Het is momenteel dan ook nog niet mogelijk om aan te geven hoe de vier centrale thema's concreet zullen worden vertaald in wetgeving, en ook niet of zij zullen leiden tot een versnelling van procedures.

Crisis-en herstelwet (Chw)

De Crisis- en herstelwet geldt tot 1 januari 2014. Echter, in januari 2012 is het wetsvoorstel om de Crisis- en herstelwet voor onbepaalde tijd te verlengen bij de Tweede Kamer ingediend. Op het moment van schrijven van dit rapport is nog niet bekend of deze verlenging uiteindelijk van kracht zal worden. De Raad van State heeft recent een negatief advies uitgebracht over het permanent maken van de Chw. De minister van IenM heeft aangegeven dat het de bedoeling is dat de maatregelen als benoemd in de Chw uiteindelijk in de nieuwe Omgevingswet zullen worden opgenomen.

De Chw is van toepassing op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist en die zijn opgenomen in bijlage 1 of bijlage 2 bij de Chw. Er van uitgaande dat de projecten van de Big Five tot één van de categorieën als bedoeld in bijlage 1 of bijlage 2 behoren, zullen de procedurele versnellingen uit hoofdstuk 1 van de Chw op de projecten van toepassing zijn. Bij de procedurele versnellingen kan aan de volgende onderdelen worden gedacht:

- Belanghebbenden mogen géén pro forma beroep meer instellen. Met andere woorden; alle beroepsgronden moeten in het beroepschrift direct op tafel worden gelegd;
- Er dient sprake te zijn van relativiteit. Dat betekent dat een beroepsgrond moet zijn gebaseerd op een wettelijke regel die daadwerkelijk ten doel heeft de belanghebbende te beschermen;
- De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak op het beroep te hebben gedaan;
- Decentrale overheden mogen géén beroep meer instellen tegen besluiten van andere overheden;
- Indien een project-m.e.r moet worden opgesteld, zijn de regels uit artikel 7.23 Wm m.b.t. de regels over alternatieven niet van toepassing (dit geldt alleen voor projecten genoemd in bijlage 2 bij de Chw alsmede voor projecten die in het Besluit-Chw zijn aangewezen als een lokaal of regionaal project met nationale betekenis).

De versnellingen die de Chw mogelijk maakt hebben (bijna) allemaal betrekking op de procedure na de vaststelling van het ruimtelijk plan. Dat betekent dat de in dit rapport gehanteerde termijnen tot aan de vaststellingen van de plannen die de Olympische projecten mogelijk moeten maken niet zullen veranderen. Wel is het zo dat in geval van beroep de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen op het beroep (dat is nu circa 12 maanden). Ook met het verbod op het pro forma beroep is 4 weken te 'winnen' bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.

3 STRESS BIJ PROJECTEN EN LOCATIES

3.1 Potentiële stress bij locaties, projecten en generieke stress

Wat leren de analyses van de 27 afzonderlijke Olympische projecten met de grootste stressgevoeligheid? Potentiële stress doet zich voor

- op zeven locaties die dienen als potentiële locatie voor onderdelen van de Big Five in één van de drie varianten (inclusief subvarianten)
- op het gebied van bijbehorende bereikbaarheids- en infrastructuuregelen.
- bij onderdelen van het Olympisch programma, los van de locatie.
- als 'generieke stress', die te maken heeft met specifieke eigenschappen van het planningsproces voor de Olympische Spelen.

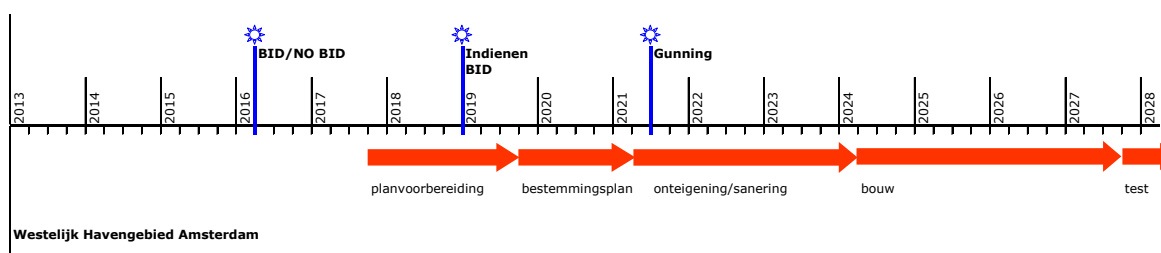
Deze vier categorieën van potentiële stress worden hieronder één voor één behandeld. De ernst van de stress wordt geanalyseerd en mogelijke beheersmaatregelen en oplossingsrichtingen besproken.

Extra toelichtingen op een aantal stressfactoren bij de locaties staan in Bijlage 3.

3.2 Zeven locaties en hun 'stress'.

Een groot aantal van de potentieel stressgevoelige Olympische projecten zijn in te delen in een zevental locaties, waarbij de potentiële stress van deze projecten is gerelateerd aan de ontwikkeling op de betreffende locaties. We bespreken de locaties, de voorbereidingstijd en hun potentiële risico's één voor één.

1. Westelijk Havengebied Amsterdam: IJ-spelen



Binnen dit gebied valt bij de IJ-spelen een complete Big Five. Mocht gekozen worden voor de ontwikkeling van deze locatie voor de OS2028 dan moet er relatief vroeg begonnen worden met de planvoorbereiding. Volgens onze terugrekenende planning is dit uiterlijk in het vierde kwartaal van 2018. Dit heeft alles te maken met het feit dat er een aantal bedrijven moeten worden verplaatst en dat er daarna nog rekening gehouden moet worden met een grondsanering.

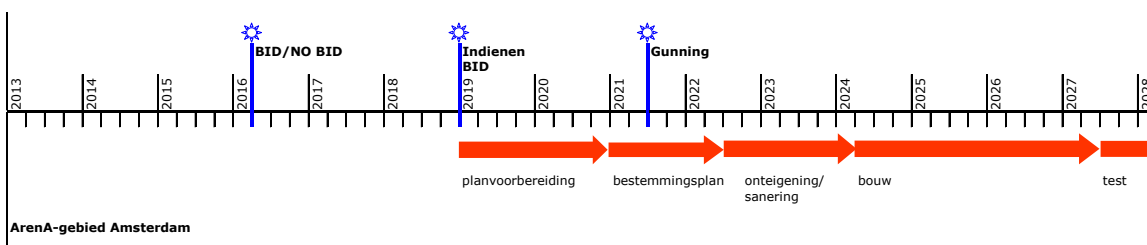
De gemeente heeft een convenant afgesloten met de bedrijven in dit gebied, waarin is opgenomen dat zij tot 2024 kunnen blijven met hun huidige bedrijfsvoering. Dit betekent dat er met de bedrijven minnelijk zou moeten worden onderhandeld over een verhuizing naar een alternatieve locatie. Een dergelijke locatie zou aantrekkelijk moeten zijn en evenveel of meer toekomstwaarde moeten hebben voor de bedrijven als op hun huidige locatie. Het heeft verreweg de voorkeur om met de bedrijven te gaan zoeken naar een win/win situatie, waarbij zij zich partner voelen in de opgave en een bijdrage leveren aan de Olympische Spelen in Nederland en de stadsontwikkeling van Amsterdam. Een dergelijke zoektocht vergt een langere voorbereidingstijd dan de 'harde' maar kostbare weg waarin wordt onteigend en het convenant eenzijdig

wordt opengebroken. De voorziene voorbereidingstijd vergt minimaal 10 jaar, waarbij wordt uitgegaan van onteigening. De ‘minnelijke’ route zou nog een paar jaar eerder moeten beginnen om altijd nog te kunnen onteigenen als de bedrijven niet meewerken.

De verlenging van de metro vanaf station Isolatorweg naar het gebied is onderdeel van de variant IJ-spelen. Dit onderdeel wordt in de volgende paragraaf behandeld.

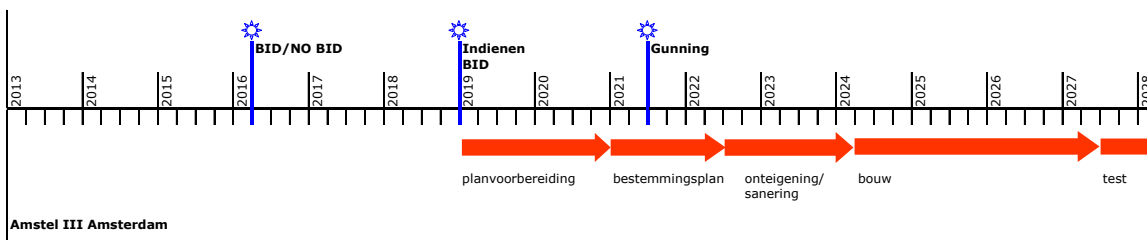
Conclusie is dat de gemeente Amsterdam de ontwikkeling van deze locatie ‘so wieso’ voor deze periode in de planning zou moeten hebben staan, waardoor de voorbereidingen om tot transformatie van deze locatie te komen weinig verspilde moeite en energie betekenen. De Olympische Spelen kunnen dan de vaart erin houden.

2. ArenA-gebied: Amstelspelen



Binnen dit gebied valt bij de Amstelspelen het cluster van de drie grote sportaccommodaties uit de Big Five (Olympisch Stadion, Basketbalzaal en Zwemcomplex). De ruimte is er, de locatie heeft relatief weinig kapitaalsintensieve bestemmingen die moeten worden verplaatst en de grond is naar verwachting niet vervuild. Bovendien is een groot deel van de benodigde grond privaatrechtelijk eigendom van de gemeente Amsterdam. De belangrijkste potentiële stressfactor bij het ArenA-gebied is het gegeven dat de grond in een buurgemeente van Amsterdam gelegen is. Het is op dit moment niet bekend of deze gemeente zal meewerken aan een structuurvisie of bestemmingsplan dat de bouw van deze sportcomplexen mogelijk maakt. Er wordt van uitgegaan dat de beide gemeentes samenwerken om tot een invulling van het ArenA-gebied als locatie voor de drie grote sportaccommodaties te komen. Mocht blijken dat er geen overeenstemming bereikt kan worden dan is naar onze inschatting de beste oplossing om het ArenA-gebied te verklaren tot een project van nationaal belang en de ontwikkeling mogelijk te maken door middel van een Rijksinpassingsplan. In dit scenario moet in het eerste kwartaal van 2019 worden begonnen met de planvoorbereiding (voor het Olympisch Stadion dat de meeste bouwtijd vergt).

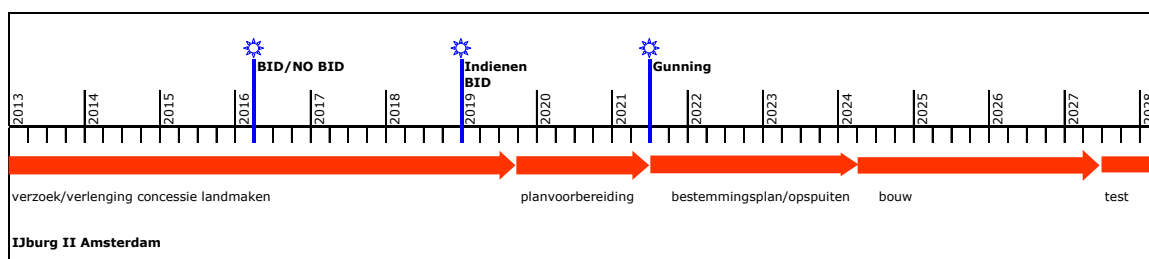
3. Amstel III : Amstelspelen



In een subvariant van de Amstelspelen is de thans gemengde bedrijven- en kantorenlocatie Amstel III opgenomen als mogelijke locatie voor het Olympisch Dorp. De planvorming van Amstel III is begonnen; de komende jaren vinden de eerste pandtransformaties en investeringen in private en publieke buitenruimte plaats en past de gemeente haar planologisch-juridische kader aan. Bij de huidige transformatiestrategie

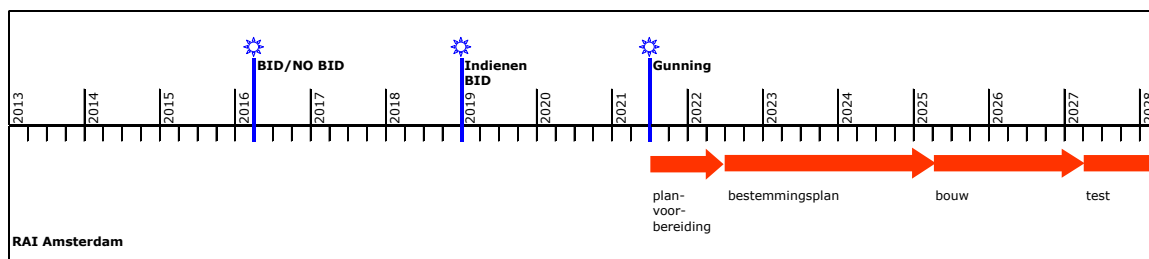
van de gemeente hoort een passief grondbeleid (geen aankoop door de gemeente). De verwachting is dat de transformatie naar woningen, hotels en voorzieningen de komende 10 jaar maar zeer mondjesmaat op gang komt. De eventuele keuze voor een Olympisch dorp in Amstel III, impliceert dat de transformatie van Amstel III moet worden versneld en er voor het Olympisch Dorp-gedeelte van de locatie een actief grondbeleid moet komen, waarbij er sprake moet zijn van een aaneengesloten gebied van 10 à 20 hectare binnen Amstel III. De planvoorbereiding, terugrekenend naar de Olympische Spelen in 2028, zou uiterlijk in eerste kwartaal 2019 moeten starten. De stressfactor bij de ontwikkeling van Amstel III is de vraag of de gemeente Amsterdam bereid is haar grondbeleid aan te passen.

4. IJburg II: Amstelspelen



In een andere subvariant van de Amstelspelen is het nog te realiseren eiland IJburg II opgenomen als mogelijke locatie voor het Olympisch Dorp. Bestuurlijk is het plan als woningbouwlocatie gereed en vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan. Wegens een herafweging van prioriteiten van projecten in de gemeente, staat dit project op dit moment in de wachtstand en is gestopt met de ontwikkeling (het geheel of gedeeltelijk opspuiten) van het eiland. Een mogelijke bestemming als Olympisch Dorp kan de ontwikkeling van IJburg II te zijner tijd weer op gang brengen. De vergunning om land aan te mogen winnen verloopt echter op 31 december 2014. Indien de vergunning verloopt moeten alle procedures op nieuw worden opgestart. Dit is de belangrijkste stressfactor van IJburg II. Onze conclusie is dat de meest voor de hand liggende oplossing ligt in een verlenging van de vergunning voor landaanwinning van IJburg II die is verstrekt op grond van de Waterwet met 10 jaar. Er is een mogelijkheid om de termijn als genoemd in de Waterwetvergunning op grond van 6.22, lid 1 Waterwet te wijzigen. Tegen deze wijziging staat dan wel bezwaar, beroep en hoger beroep open. De procedure om de verlenging mogelijk te maken dient begin 2013 te starten. Als de vergunning om land aan te mogen winnen is verlengd kunnen benodigde wijzigingen van het bestemmingsplan plaatsvinden. De start van het opspuiten van IJburg II moet uiterlijk in derde kwartaal 2021 plaatsvinden. Planvoorbereiding uiterlijk vierde kwartaal 2019.

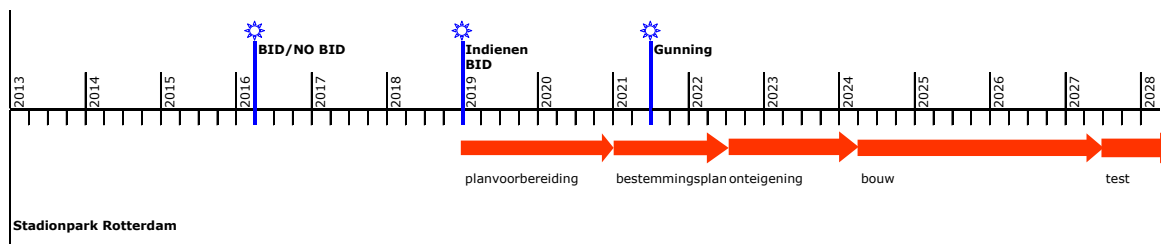
5. RAI-locatie: Amstelspelen



Deze locatie is voorzien als mogelijke locatie voor het perscentrum in de Amstelspelen, waarbij de RAI zelf wordt gebruikt en tijdelijk uitgebreid. Het complex heeft nu 90.000 m2 bvo. Aangezien wordt uitgegaan van een behoefte van 150.000 m2 bvo bedraagt de tijdelijke toevoeging 60.000 m2 bvo. De stressfactor is hier of er rondom de RAI voldoende ruimte beschikbaar is om tijdelijk uit te breiden. Ruimtelijk/fysiek zijn er horizontaal gesproken weinig mogelijkheden. De RAI ligt ingeklemd tussen A10, Beatrixpark, Wielingenstraat en Europaplein. Verder stelt het goed afwickelen van alle verkeerssoorten hoge eisen aan de logistieke afhandeling ervan. Nadere studie moet uitwijzen of er rondom het complex nog uitbreidingsmogelijkheden gevonden kunnen worden. Delen van het Europaplein, de Europaboulevard en de A10-zone kunnen wellicht benut worden, evenals een tijdelijke overbouw van de Boerenwetering (tussen de RAI en het Beatrixpark) of het tijdelijk benutten van het middenterrein tussen het congrescentrum en het Elyceumbouw. Er zal hoe dan ook gestapeld gebouwd moeten worden om tot de benodigde 60.000 m2 aan uitbreiding te komen.

Verder dienen moeilijk voorspelbare technische eisen die aan een perscentrum worden gesteld (bekabeling, hoogte, interferentie, et cetera) als mogelijke risicofactor te worden meegenomen, zie paragraaf 3.4.

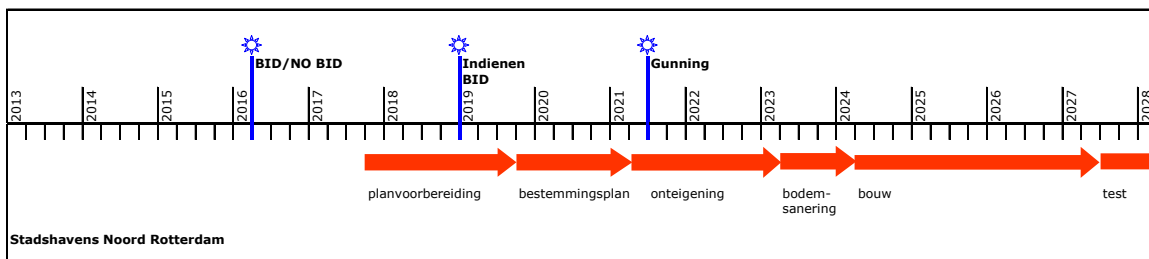
6. Stadionpark: Stadsspelen Rotterdam



Het Stadionpark moet in de variant Stadsspelen ruimte bieden aan de grote drie sportaccommodaties uit de Big Five. De voorbereidingen tot verdere ontwikkeling van het Rotterdamse Stadionpark zijn al in gang gezet. Dit voorjaar (2012) valt er naar verwachting een raadsbesluit over de bouw van de Nieuwe Kuip. Bij de bouw van de Nieuwe Kuip (DNK) kan rekening gehouden worden met de tijdelijke uitbreiding tot Olympisch Stadion. Het is mogelijk dat de Raad besluit dat de Nieuwe Kuip vanuit kostenoverwegingen gebouwd zal worden op de locatie van de Oude Kuip. In dat geval moet worden onderzocht of DNK gebouwd kan worden met een mogelijkheid om het tijdens de Spelen te gebruiken als atletiekstadion, waarbij het later door kan als voetbal- en evenementenstadion (waarmee een vergelijkbare situatie als in Amsterdam ontstaat).

De aanleg van een HOV-tangent tussen Zuidplein en Kralingse Zoom (zie volgende paragraaf) is voorwaarde voor van de Olympische ontwikkeling van deze locatie. De start van de eerste planvoorbereidingen in het gebied Stadionpark, exclusief de aanleg van deze HOV-tangent, zijn voorzien begin 2020.

7. Stadshavens Noord: Stadsspelen Rotterdam

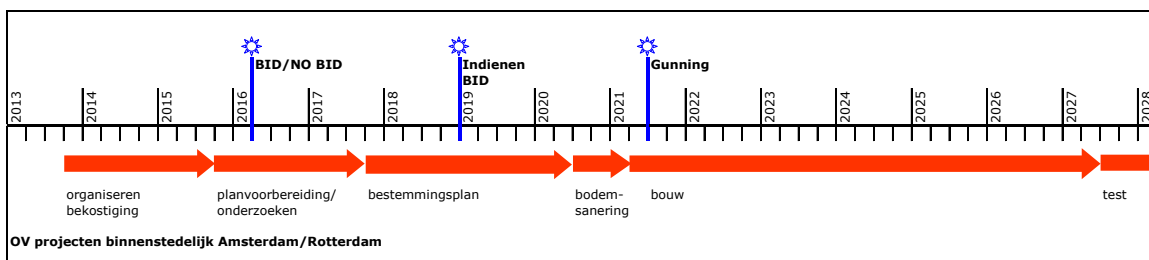


Op deze locatie zijn het Perscentrum en het Olympisch Dorp (subvariant) van de Rotterdamse Stadsspelen voorzien. Er wordt op dit moment al gesproken met bedrijven en het Havenbedrijf Rotterdam over de transformatie van het gebied en de verhuizing van havenbedrijven. Er lopen echter ook nog diverse pachtcontracten. Uitgaand van een terugrekenende planning naar 2028 moet in het vierde kwartaal van 2017 worden begonnen met de planvoorbereiding op alle sublocaties. Een deel van de planvoorbereiding voor een transformatie van het gebied tot gemengd stedelijk gebied loopt nu al. Een mogelijke stressfactor in Stadshavens Noord is het relatief lage opnametempo van de woningmarkt in Rotterdam, ook al is vanzelfsprekend moeilijk te voorspellen hoe de lokale woningmarkt er dan precies uitziet. Een Olympisch Dorp leidt ertoe dat na de Spelen in korte tijd een grote hoeveelheid woningen op de markt komt. Een mogelijke oplossing bestaat uit het gedeeltelijk drijvend bouwen van het programma. De drijvende woningen kunnen dan zorgen voor een spreiding van het vrijkomende woningaanbod na de Spelen over meerdere locaties in Nederland of zelfs daarbuiten.

Verder dienen moeilijk voorspelbare technische eisen die aan een perscentrum worden gesteld (bekabeling, hoogte, interferentie, et cetera) als mogelijke risicofactor te worden meegenomen, zie paragraaf 3.4

3.3 Infra- en bereikbaarheidsmaatregelen en hun stress

1. Uitbreiding infrastructuur binnenstedelijk openbaar vervoer



Zowel in Amsterdam (alleen IJ-spelen) als in Rotterdam is sprake van een binnenstedelijk Metro- of HOV-project dat moet worden gerealiseerd om de Spelen mogelijk te maken. Bij de variant Amstelspelen speelt dit niet. In de Amsterdamse IJ-spelen gaat het om een doortrekking van de metro vanaf de Isolatorweg. In Rotterdam om een HOV-verbinding tussen station Stadionpark en Kralingse Zoom. In beide steden liggen deze projecten als eerste op het kritieke pad. Ervan uitgaande dat het organiseren van bekostiging twee jaar duurt, moet in beide steden uiterlijk in het vierde kwartaal van 2013 begonnen worden met de voorbereidingen. Het belangrijkste risico is de kans dat niet op tijd begonnen wordt met de

voorbereidingen, omdat op dat moment geen reguliere budgetten beschikbaar zijn vanuit het MIRT of de steden en de Olympische Spelen zich nog in de zeer onzekere pre-bid fase bevinden. Denkbaar beheersmaatregel is het zeer tijdig starten van de discussie over nut en noodzaak van deze verbindingen (ook zonder Olympische Spelen) en het vinden van bekostiging.

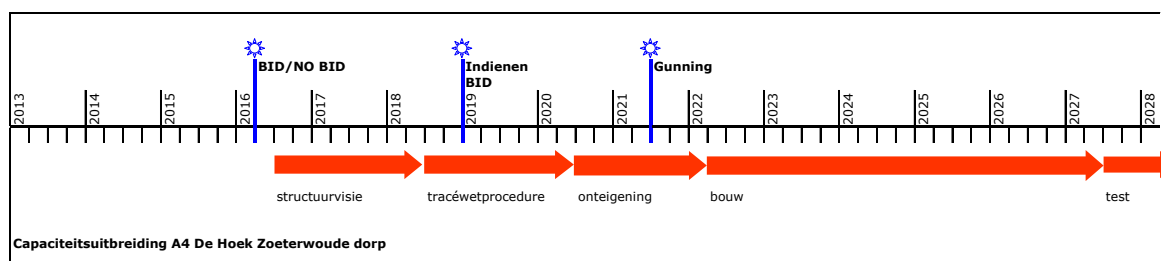
2. 'Ontvlechting' metronet in Amsterdam

In Amsterdam geldt zowel voor de IJ-spelen als voor de Amstelspelen dat het metronet moet worden 'ontvlochten', voor de vergroting van de capaciteit en betrouwbaarheid van het metronet. Door het metronet te ontvlochten (geen menging van lijnen op dezelfde infrastructuur) wordt het netwerk robuuster en er ontstaat ook ruimte om de frequentie te verhogen. Voor de Olympische Spelen kan daarom veel frequenter worden gereden en is het systeem ook betrouwbaarder.

Het huidige metronet is vervlochten. Dit betekent dat meerdere lijnen van dezelfde infrastructuur gebruik maken. Bovendien zijn deze lijnen vaak verschillend in omvang van reizigersaanbod en hebben daardoor verschillen in halteringstijd. Daardoor werkt de onregelmatigheid van één lijn door op de andere lijnen.

Op dit moment worden stappen gezet in de voorbereiding van ontvlechting (aanpassing van het beveiligingssysteem, nieuwe voertuigen en opstelvoorzieningen), maar de ontvlechting zelf is nog niet in gang gezet. Met dit ontvlechting moet uiterlijk begonnen worden in het derde kwartaal van 2019, dus vóór eventuele gunning. Er is nog een ruime bandbreedte in de te kiezen projectvariant. Er bestaat een risico dat er niet op tijd wordt begonnen met de voorbereidingen. Omdat er geen bekostiging is en omdat gunning nog niet heeft plaatsgevonden. Mogelijke beheersmaatregel is vroeg starten met discussie over noodzaak van de ontvlechting (ook zonder OS), keuze van precieze maatregelen en vinden van bronnen voor de bekostiging ervan.

3. Capaciteitsverruiming A4: aandacht voor het gedeelte tussen Leiden en Schiphol



Ten behoeve van de bereikbaarheid van de Stadsspelen Rotterdam zijn aanvankelijk twee infrastructurele projecten op de A4 ten behoeve van de realisatie van de Olympic Lanes in beschouwing genomen. Het betreft capaciteitsuitbreiding op de A4 ter hoogte van Schiphol tot iets boven Leiden (De Hoek-Zoeterwoude-Dorp) De andere betreft het gedeelte bij Den Haag (tussen knooppunt Ypenburg en het Prins Clausplein).

De A4 tussen Schiphol en Leiden is nog geen initiatief of project, behalve dat het als knelpunt met een eerste oplossingsrichting is opgenomen in het NMCA. Het Rijk gaat er zonder Olympische Spelen vanuit dat indien (op termijn) de nut en noodzaak van de verbreding van dit gedeelte van de A4 wordt aangetoond realisatie dus pas zal plaatsvinden ná 2023. Een realisatietermijn van 5 jaar kan genoeg zijn, maar het betreft een krappe planning. Er is op dit moment nog onduidelijkheid over de precieze oplossingsrichting van de capaciteitsverruiming. In dit onderzoek wordt bij het bepalen van de voorbereidingstijd uitgegaan van het verbreden van de weg met één strook aan beide zijden, over het

gehele baanvak. Nadere studies kunnen echter uitwijzen dat verbreding niet over het gehele traject nodig is. Dit is van invloed op de huidige onzekerheid over nut en noodzaak en de gewenste oplossing en bijbehorend budget. Volgens huidige planning, gebaseerd op het project op tijd gereed hebben, dient er een Startbeslissing met besluit tot opstellen Structuurvisie te worden genomen in augustus 2016. Het belangrijkste risico is dan ook dat er niet op tijd wordt begonnen omdat het project weliswaar voorkomt in de NMCa, maar nog niet de status heeft van initiatief of project. Mogelijke beheersmaatregel is dat het project, vanwege de mogelijke organisatie van de Spelen in Rotterdam, hoger op de agenda van het Rijk wordt geplaatst en een initiatiefstatus in het MIRT krijgt.

Het gedeelte van de A4 dat bij Den Haag moet worden aangepakt is bekend onder de naam Den Haag A4-Passage. Na de start van de stresstest is de bekostiging van de uitvoering van dit project door de Tweede Kamer veilig gesteld. Doordat de voorbereiding daardoor ook ter hand wordt genomen is dit project niet meer bijzonder stressgevoelig. Financiële middelen zijn binnen het Rijk beschikbaar ná 2020. Dat betekent dat de periode tot 2020 beschikbaar is voor de planuitwerking en de periode daarna voor de realisatie.

4. Mobiliteitspakket Weg: op tijd starten met P+R terreinen

Ten behoeve van een goede afwikkeling van het verkeer dat de Olympische Spelen veroorzaken, inclusief vrije banen, is een pakket aan tijdelijke maatregelen nodig. Initiatiefnemer/ betrokken partijen zijn het Ministerie IenM / RWS in samenwerking met lokale betrokkenen. Bij eerdere Olympische Spelen is een aparte Transport Authority opgezet voor de organisatie van de mobiliteit tijdens de Spelen.

Gebaseerd op bovenstaande uitgangspunten zijn er qua planning geen grote risico's te verwachten. Er zullen geen langdurige procedures nodig zijn en de uitvoering van de projecten (bouw / aanleg van detectielussen, camera's, omleidingroutes etc) duurt niet langer dan twee jaar. Alleen de aanleg van (tijdelijke) P&R terreinen is een mogelijk risicovol onderdeel. Daar zal waarschijnlijk een planologische procedure voor moeten worden doorlopen (bestemmingsplan, etc). Aanbeveling is dus als eerste stap wenselijke P&R terreinen te onderzoeken, locaties aan te wijzen en dan procedures in gang te zetten. Als algemene richtlijn kan worden aangehouden dat de aanwijzing van P&R terreinen vóór 2021 moet zijn geschied. Het in gang zetten van procedures kan dan meteen na de gunning van het bid plaatsvinden.

Bij goed dynamisch verkeermanagement spelen de volgende risico's

- Verschillende verantwoordelijkheden: (goede samenwerking tussen (decentrale) wegbeheerders is essentieel. Ook is een integrale benadering van het netwerk (dus meerdere modaliteiten) belangrijk.
- Techniek en instrumenten op dit gebied ontwikkelen zich (nog) snel: Daarom is het belangrijk de deadlines in de planning aan te houden en het is belangrijk tijd in te bouwen voor een testfase.

5. Mobiliteitsmanagement OV

In de studie naar de OHS (2011) is ervan uit gegaan dat vrijwel alle bezoekers met het openbaar vervoer de sportevenementen bezoeken. Om tijdens de Olympische Spelen de piekbelastingen van reizigers goed op te kunnen vangen is extra tijdelijke capaciteit nodig, evenals een speciale organisatie en planning van reizigersstromen. Om de capaciteit op het OV-netwerk te kunnen vergroten, bijvoorbeeld om treinen snel achter elkaar te kunnen laten rijden, zijn tijdelijke infrastructurele en vooral planmatige maatregelen nodig. Alle maatregelen hoeven pas na gunning (2021) in gang te worden gezet.

1. Aanpassing van de lijnvoering en dienstregeling. Het tijdelijk aanpassen van de dienstregeling, met extra stops of meer treinen, of bijvoorbeeld het geheel ontvlechten van bepaalde corridors, gebeurt nu al, bijvoorbeeld met Koninginnedag. Belangrijk aandachtspunt is het tijdig opzetten van de organisatie en daarin betrekken van de juiste stakeholders: (ProRail, NS, decentrale overheid, regionale vervoerders).

2. Vergroten van de capaciteit van de voertuigen (meer of ander materieel). Het aanschaffen van nieuw materieel kost vaak een jaar of vijf (incl. ontwerp). Aanbeveling is om te onderzoeken of met bestaand materieel een Olympische dienstregeling gereden kan worden, of dat (tijdelijk) extra materieel nodig is. Wellicht is tijdelijke ombouw van bestaand materieel een oplossing.
3. Beter benutten van de capaciteit op het spoor (bijvoorbeeld door 'Kort Volgen') 'Kort volgen' (meer treinen op hetzelfde baanvak door ze korter achter elkaar te laten rijden, met behulp van andere seinplaatsing en gebruik) is een manier om het spoor beter te benutten. Er ligt op dit moment een voorstel om regelgeving aan te passen, zodat kort volgen qua regelgeving wordt mogelijk gemaakt. Inschatting is dat met Kort Volgen op bepaalde corridors tot 10 á 12 treinen per uur kunnen rijden. Ook de invoering van ERTMS (nieuw beveiligingssysteem) kan zorgen voor extra capaciteit omdat er meer treinen per uur over hetzelfde baanvak kunnen rijden. Van beide maatregelen is niet zeker dat dit voor 2028 is ingevoerd.
4. Crowd management: het sturen en beheersen van grote groepen mensen in en rondom de stations

Een belangrijk risico is dat er tijdens de Spelen incidenten op het spoor zullen zijn die zorgen voor vertragingen en ernstige verstoringen van de treinenloop en de passagiersstromen.

Mogelijke beheersmaatregel: speciale Transport Authority (zoals in Londen) of Verkeerscentrale opzetten voor het mobiliteitsmanagement tijdens de Spelen die snel kan ingrijpen en de vinger aan de pols houden.

5. Lokale bereikbaarheid / onderliggend wegennet

Amstelspelen

Het lokale wegennet rondom de Amstelspelen in Amsterdam Zuid-Oost lijkt overgedimensioneerd, maar dat is niet het geval. Zeker na realisatie van de Ziggodome voorziet de gemeente een aantal problemen op de wegen in het gebied van het Amstelveld. Daarom is een uitvoeringsprogramma opgezet om dit gebied beter te ontsluiten. Belangrijke onderdelen hiervan zijn:

- het verbreden en verbeteren van een aantal wegen
- aanpassing van kruispunten
- onderzoek naar en eventuele uitbreiding van P&R –terreinen in het gebied

Dit programma lijkt toekomstvast. Indien deze maatregelen worden gerealiseerd lijken daarna geen grote investeringen meer nodig te zijn om het gebied bereikbaar te maken voor de Olympische Spelen.

Regionaal is het gebied goed aangesloten op de A2, A9 en de A4. Wellicht moeten er voor realisatie van de Olympic Lanes "dedicated" en dus aangepaste toe- en afritten van en naar de snelwegen worden ingesteld.

IJ-spelen

De gebiedsontsluitende wegen zijn in dit gebied redelijk goed en er is een aantal plannen om het te verbeteren. Naast de Spaarndammerdijk / Tasmanstraat komt een tunnel voor het doorgaande verkeer. Naar verwachting start de aanleg van de tunnel begin 2014.

Door aanleg van de Tweede Coentunnel en de Westrandweg is de regionale ontsluiting naar het Zuiden en Schiphol goed. Mogelijk is de ontsluiting van de Noordzijde van het havengebied naar de snelweg wel kwetsbaar, door het beperkte aantal toegangswegen naar de A10. Projecten om die bereikbaarheid te verbeteren zijn in overweging bij stadsregio en gemeente.

Voor de lokale ontsluiting: in het gebied zelf moet de infrastructuur nog bedacht worden. Dit is op dit moment nog niet concreet en moet onderdeel zijn van de ontwikkeling van de Westelijke haven en de nieuwe stedenbouwkundige inrichting van het gebied.

Stadsspelen Rotterdam

Vanuit de ervaring met eerdere grote evenementen zoals de Wereldhavendagen, de marathon van Rotterdam e.d. concludeert de gemeente dat het onderliggende wegennet geen grote knelpunten oplevert. Wel kunnen er enkele aandachtspunten worden benoemd, waarbij wordt geadviseerd hier in een latere fase nader onderzoek naar te doen.

3.4 Onderdelen van het Olympisch Programma (niet specifiek locatiegebonden)

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 kennen sommige onderdelen van het Olympische Programma specifieke aandachtspunten en potentiële stress, los van de keuze van de locatie.

1. Perscentrum: veranderende eisen

Een perscentrum stelt hoge eisen op het technische en financiële vlak. Eisen die bovendien, vanwege technische ontwikkelingen, steeds aan verandering onderhevig zijn.

- Verdiepingshoogtes (in 2012: 8-10 meter);
- Oppervlakte (nu 150.000 m², maar kan veranderen als zich meer journalisten aanmelden)
- Zeer specifieke eisen aan bekabeling
 - o Ruimtebeslag
 - o Capaciteit bekabeling en verbindingen;
 - o Mogelijke interferentie met andere elektromagnetische velden;
- Voorzieningen zullen tijdelijk zijn, waardoor het duur is. Sloop is ook kostbaar;

Belangrijke risico's:

- veranderende eisen aan capaciteit (vanwege groter aantal journalisten nieuwsstations)
- veranderende eisen aan techniek (vanwege nieuwe technische ontwikkelingen).
- Moeilijke bruikbaarheid voor en na de Spelen van kostbare ondergrondse infrastructuur

Geadviseerd wordt om deze aspecten nader te beschouwen bij een meer locatiespecifieke uitwerking en in de planvoorbereiding veel flexibiliteit in te bouwen, ook voor mogelijke onvoorziene extra vierkante meters.

2. Cruiseschepen: voldoende luxe kamers?

Een mogelijke stressfactor voor de Olympische Spelen in Nederland is het hotelaanbod. In de drie kansrijke varianten van de OHS wordt voorgesteld om de grote tijdelijke behoefte aan hotelkamers in het vier- en vijfsterrensegment op te lossen door middel van het aanmeren van grote cruiseschepen. Deze zouden dan als drijvend hotel voor de Olympische Spelen kunnen worden ingezet. Er is vooral behoefte aan een grote concentratie van kamers in dit hoge segment in de nabijheid van de sportaccommodaties voor de Olympic Family. Het gaat om 1800 personen. De Nieuwe Maas en het IJ zouden de schepen, op korte afstand van de accommodaties kunnen herbergen.

Maar zijn er op de wereld momenteel cruiseschepen of cruiseschepen in aanbouw, die grotendeels of voor 100% uit 5 sterrenaanbod bestaan en tegemoet zouden kunnen komen aan deze behoefte? Vervolgens is het de vraag of men zo'n schip zou kunnen boeken en hoeveel jaar van tevoren dat dan zou moeten.

Navraag bij kenners van de wereldwijde cruisemarkt geeft het volgende beeld: er bestaan wel degelijk van dit soort schepen, bijvoorbeeld in de Signature Class van de Holland America Line (HAL). Deze grote schepen hebben alle cabins in 4/5 sterrenkwaliteit. Daarnaast is er een aantal volledig 5-sterren cruiseschepen. Dit zijn veelal kleinere schepen, zoals de Regent, Oceania, Silversea, Seabourn (250 tot 500 passagiers per schip). Behalve dat er hier meer van nodig zullen zijn zullen deze lastiger te charteren zijn, zo is de verwachting.

Boeking/chartering dient 2,5 jaar van tevoren te worden geregeld. Dit is de termijn waarop rederijen de reisschema's plannen. Om een schip te kunnen vercharteren dienen de maatschappijen dit in de overall planning mee te nemen. Schepen van de HAL hebben vaker tijdens Olympische Spelen (Athene) en bij het WK Voetbal in Zuid Afrika als hotelschip gefungeerd. Bovendien past de naam, geschiedenis en de reputatie van Holland America Line in de uitstraling van Nederlandse Olympische Spelen.

Conclusie: een eerste indruk leert dat het idee om cruiseschepen als luxe hotels in te zetten bij de Olympische Spelen een goed denkbare en werkbare optie is. Chartering van deze schepen ligt niet op het kritieke pad.

3.5 Generieke Procesrisico's

Behalve project- en locatiegebonden risico's zijn er ook risico's die te maken hebben met specifieke eigenschappen van het planningsproces van de Olympische Spelen, zoals het plannen met een zeer harde deadline, de lange voorbereidingstijd en de onzekerheid tot 7 jaar van tevoren.

1. Geen bestemmingsplan bij te onzekere realisatie

Dit is het lastigste generieke procesrisico bij het plannen voor de Olympische Spelen. De Raad van State acht het niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat in een bestemmingsplan bestemmingen worden vastgesteld die pas na afloop van een tienjarige planperiode zullen worden verwezenlijkt. Met andere woorden: de invulling waarvoor het bestemmingsplan wordt gemaakt moet er met een grote mate van zekerheid ook komen. Het IOC zal in 2021 een beslissing nemen welke stad de OS2028 mag organiseren. Dat betekent dat tot het moment dat Nederland de OS krijgt toegewezen het nog niet mogelijk is om een bestemmingsplan vast te stellen waarin verschillende Olympische voorzieningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit risico speelt op een groot aantal van de locaties uit de stresstest waar één of meerdere geplande onderdelen van het Big Five programma met deze bestemmingsplanstress te maken krijgen. Alleen bij IJburg II en de RAI wordt deze stress NIET voorzien.

Mogelijke beheersmaatregelen:

- Een (Olympische) speciale wet of wetsaanpassing ten behoeve van de realisatie van de Olympische Spelen, waarmee het mogelijk wordt bestemmingsplannen te maken voor bestemmingen waarvan de realisatie niet binnen 10 jaar zeker is en de financieel-economische haalbaarheid afhankelijk mag zijn van de gunning door het IOC.
- Minnelijke verwerving kan een oplossing zijn waardoor er geen onteigening hoeft plaats te vinden.

2. Afkalkend draagvlak in de samenleving

Groeiend aantal protesten, bezwaren en zienswijzen met als gevolg juridische procedures met langere doorlooptijden en hogere plankosten. Mogelijk ook problemen voor de verantwoordelijke politici.

Mogelijke beheersmaatregelen:

- Vergroten van draagvlak in de samenleving. Een goed en eerlijk verhaal presenteren, wijzen op de baten van de Olympische Spelen.
- Doorlooptijden conservatief inschatten in plannings.

3. Voortijdige bouwaanvraag op de locatie

Met het oog op latere verwerving is het niet gewenst als de komende jaren kapitaalsintensieve investeringen worden gedaan op de locatie die later moet worden ontwikkeld voor de Olympische Spelen

en in strijd is met de nieuwe bestemming. Op locaties waar de grond en gebouwen in eigendom van derden zijn speelt dit risico voor plannen die passen in het bestemmingsplan.

Mogelijke beheersmaatregelen:

- Actieve verwervingsstrategie.
- Overleg met eigenaren/huurders over andere locatie
- Keuze stad en locatie maakt het aantal opties kleiner, waardoor er op minder plaatsen tegelijk rekening hoeft te worden gehouden met reserveringen en tijdige verwerving.

4. Plotseling tekort aan overheidsfinanciën

Extra onvoorziene bezuinigingen bij Rijk, provincie of gemeente kunnen voor vertraging in de voorbereiding zorgen, vooral in de periode tot toekenning van het Bid (2021), bestaat dit risico. Na toekenning zal er alsnog geïnvesteerd moeten worden, maar is er in sommige gevallen te weinig tijd.

Mogelijke beheersmaatregelen:

- Deelstappen in plannings parallel laten verlopen voor bijvoorbeeld de uitvoering en accepteren dat versnelling in deze meer kosten met zich meebrengen.
- Zoveel mogelijk contractueel vastleggen van verplichtingen van partijen, bij voorbeeld in samenwerkingsconvenant.

5. Onvoorziene vertragingen

Algemeen risico is dat deelstappen in plannings uitlopen waardoor de opleverdatum niet worden gehaald, terwijl de deadline 'hard' is. Dit geldt onder andere voor trajecten rondom bodemsaneringen, proceduretijden, onteigeningen en bouw tijden.

Mogelijke beheersmaatregelen

- Werkzaamheden eerder starten, zodat er meer buffer ontstaat in de planning.
- Deelstappen in plannings parallel laten verlopen voor bijvoorbeeld de uitvoering en accepteren dat versnelling in deze meer kosten en risico's met zich meebrengen.

6. Raad van State stelt bezwaarmakers in het gelijk

Er bestaat een risico dat de Raad van State een bezwaarmaker gelijk geeft en dat er in het worst case scenario onderzoeken opnieuw uitgevoerd moeten worden én procedure opnieuw doorlopen moeten worden met als gevolg een vertraging van 1,5 tot 2 jaar. Voorbeelden uit het recente verleden laten zien dat er meestal sprake is van onzorgvuldigheid in de planvoorbereiding.

Mogelijke beheersmaatregelen

- Zorgvuldigheid en extra controles op zorgvuldigheid onderzoeken.
- De planvoorbereiding en onderzoeken 2 jaar eerder starten.

7. Pieken in de bouw zorgen voor hoge kosten

Door terug te plannen vanaf juli 2028 en investeringen zo laat mogelijk te doen zullen veel projecten gelijktijdig in uitvoering komen. Dit brengt een grote druk op de bouwsector waardoor enerzijds prijsopdrijvende effecten en anderzijds kwaliteitsverliezen verwacht kunnen worden.

Mogelijke beheersmaatregelen

- Een aantal projecten met grote 'legacy' potentie eerder in uitvoering nemen, zodat er meer spreiding plaatsvindt. Dit sluit aan bij het vorige punt.

Toelichting op risico 1: geen bestemmingsplan bij onzekere realisatie

De Raad van State acht het niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat in een bestemmingsplan bestemmingen worden vastgesteld waarvan de uitvoerbaarheid afhankelijk is van een onzekere gebeurtenis.

Het IOC zal in 2021 een beslissing nemen welke stad de OS2028 mag organiseren. Dat betekent dat töt het moment dat Nederland de OS krijgt toegewezen het nog niet mogelijk is om een bestemmingsplan vast te stellen waarin verschillende Olympische voorzieningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Indien vóór de toewijzing aan Nederland in 2021 een dergelijk bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, dan is de kans groot dat de Raad van State het vaststellingsbesluit zal vernietigen in verband met onzekerheid ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een eventuele onteigeningsprocedure kan pas ná vaststelling van het bestemmingsplan worden gestart (administratieve procedure). Er dient in het kader van de onteigeningsprocedure sprake te zijn van de eis van 'urgentie' tot onteigening. Tot het moment van toewijzing van de OS2028 aan Nederland is er geen sprake van de benodigde 'urgentie' voor het onteigenen van de gronden.

Dit risico speelt voor een deel van de projecten uit de stresstest, en zeker in die projecten waarbij mogelijk sprake is van onteigening, bodemsanering en/of relatief lange bouw tijden en testfasen.

Oplossingsrichting:

Optie 1: Alle onderzoeken klaar hebben en onmiddellijk starten na toewijzing

Indien voor de gronden waarop de Big Five is geprojecteerd géén onteigeningsprocedure en géén bodemsaneringprocedure behoeft te worden doorlopen, dan zal – uitgaande van een gecoördineerde procedure en vaststelling bestemmingsplan begin 2022 – na het vaststellen van het bestemmingsplan voldoende tijd overblijven voor de bouw van de voorzieningen. Het is van groot belang dat alle voor het bestemmingsplan benodigde onderzoeken al zijn uitgevoerd op het moment van toewijzing in 2021 (denk hierbij onder andere aan een m.e.r., akoestische rapportage, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, etc). De kosten voor deze onderzoeken kunnen overigens flink oplopen.

Indien er dient te worden onteigend, dan kan de administratieve procedure worden opgestart na vaststelling van het bestemmingsplan (1^e kwartaal 2022). Deze totale onteigeningsprocedure duurt circa 2 jaar (1^e kwartaal 2024) en na verkrijging van de gronden kan – zonedig – gestart worden met de bodemsanering. Dan rest voor de bodemsanering, het bebouwen van de locatie en de testfase circa 4 jaar (1^e kwartaal 2024 t/m 1^e kwartaal 2028). Dit is buitengewoon kort voor projecten met een lange bouw tijd, zoals een stadion. Optie 1 is dus niet in alle gevallen toereikend.

Optie 2. een (Olympische) projectwet

Een (Olympische) projectwet of wetsaanpassing ten behoeve van de realisatie van de Olympische Spelen, waarmee het mogelijk wordt bestemmingsplannen te maken voor bestemmingen waarvan de realisatie niet binnen 10 jaar zeker is, is de enige alternatieve mogelijkheid om de ontwikkeltijd te verlengen.

Optie 3. minnelijke verwerving

Indien er niet hoeft te worden onteigend, scheelt dit aanzienlijk in de tijd die nodig is op het kritieke pad.

3.6 De varianten vergeleken

Als we de 3 compacte stedelijke varianten, inclusief subvarianten van de Olympische Hoofdstructuur op een rij zetten en kijken naar het kritieke pad en de grootste risico's dan ontstaat het volgende overzicht:.

Kritieke pad en grootste stressfactor per (sub-)variant				
(sub-) variant	Locatie met meeste stress en langste kritieke pad		Inframaatregelen en bereikbaarheid met meeste stress en langste kritieke pad	
	<i>Kritieke pad + locatie</i>	<i>Grootste stressfactor + locatie</i>	<i>Kritieke pad + maatregel</i>	<i>Grootste stressfactor + maatregel</i>
IJ-spelen	2018 4 ^e kwartaal Westelijk Havengebied	Bestemmingsplan- wijziging vóór gunning Westelijk Havengebied	2013 4 ^e kwartaal Binnenstedelijk Openbaar vervoer	Tijdig vinden van bekostiging Binnenstedelijk Openbaar vervoer
Amstelspelen OD Amstel III	2019 1 ^e kwartaal Arenagebied	Medewerking buurgemeente Arenagebied Uitbreidingsruimte RAI	2019 3 ^e kwartaal Ontvlechting metronet	Er wordt niet op tijd begonnen Ontvlechting metronet
Amstelspelen OD IJburg II	2013 1 ^e kwartaal IJburg II (vergunning landaanwinning)*	Medewerking buurgemeente Arenagebied Uitbreidingsruimte RAI	2019 3 ^e kwartaal Ontvlechting metronet	Er wordt niet op tijd begonnen Ontvlechting metronet
Stadsspelen OD Stadshavens	2017 4 ^e kwartaal Stadshavens-N	Bestemmingsplan- wijziging vóór gunning Stadshavens-N	2013 4 ^e kwartaal Binnenstedelijk Openbaar vervoer	Tijdig vinden van bekostiging Binnenstedelijk Openbaar vervoer
Stadsspelen OD Maashaven	2020 1 ^e kwartaal Stadionpark	Besluitvorming Nieuwe Kuip Stadionpark	2013 4 ^e kwartaal Binnenstedelijk Openbaar vervoer	Tijdig vinden van bekostiging Binnenstedelijk Openbaar vervoer

* Indien vergunning landaanwinning is verlengd, is de volgende stap (planvoorbereiding) pas in vierde kwartaal van 2019.

Hieruit komt naar voren dat de variant Amstelspelen met Olympisch Dorp in IJburg II het gunstigste kritieke pad kent, op voorwaarde dat de landaanwinningsvergunning tijdig is verlengd.

3.7 Mogelijke beheersmaatregelen om procedures te versnellen

Ten opzichte van de opgestelde plannings valt, door creatief omgaan met verschillende aspecten, soms een procedure nog te versnellen. Een versnelling van procedures verhoogt echter de risico's of vermindert het draagvlak. Daarom zijn deze versnellingsmogelijkheden niet standaard in de plannings opgenomen. Onderstaand staan enkele mogelijkheden benoemd.

Deelstappen op het kritieke pad kunnen soms parallel verlopen

Deelstappen waarvan het logisch is om ze parallel te laten verlopen zijn als zodanig ook opgenomen in de plannings. De werkzaamheden op het kritieke pad zijn volgend op elkaar, waardoor deze in principe niet parallel geplaatst kunnen worden. Uitzondering op deze stelling zijn in specifieke gevallen wellicht mogelijk. Te denken valt aan het reeds in eigendom hebben van 90% van de gronden waarbij op dit deel gestart kan worden met de bouw. De overige 10% van de gronden worden parallel aan de bouw dan nog onteigend. Randvoorwaarde hierbij is wel dat het gehele bouwplan mogelijk wordt gemaakt binnen een vastgesteld bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om in de voorbereiding rekening te houden met deze kans.

Vervlechten van aanbesteding en planologische procedure

Door een aanbestedingsprocedure voor infrastructuur of gebiedsontwikkeling, (deels) parallel te laten lopen met de planologische procedure kunnen tijd- en efficiencyvoordelen worden behaald. Marktpartijen worden op die manier vroegtijdig bij het project betrokken. Een dergelijke 'vervlechting' van het publiek- en privaatrechtelijke traject kan resulteren in meer innovatieve oplossingen dan opeenvolgende procedures en er ontstaat veelal een betere prijs-kwaliteitverhouding. Vervlechting is echter altijd maatwerk waarbij meerdere manieren van vervlechting denkbaar zijn. Zo kan het koppelen van beide procedures op verschillende momenten plaatsvinden en op verscheidene aspecten betrekking hebben.

Tijdelijke voorzieningen in plaats van een definitieve voorziening

Een voorbeeld is een tijdelijke Basketbalzaal die na gebruik wordt verwijderd. Hiermee kan de doorlooptijd worden verkort doordat er andere procedures nodig zijn. Zo bestaat de mogelijkheid van een tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik voor een termijn van maximaal 5 jaar waardoor mogelijk kan worden volstaan met meer kleinschalige onderzoeken.

Het aanmerken van voorzieningen als tijdelijk kan echter beter niet op grote schaal gebeuren, maar alleen op onderdelen. Het risico op zienswijzen die als kern hebben dat het instrument van de tijdelijke omgevingsvergunning niet geschikt is voor een dergelijk bouwproject is groot. Daar komt bij dat tegen een tijdelijke omgevingsvergunning beroep bij de rechtbank én hoger beroep bij de Raad van State open staat (in tegenstelling tot éénmalig beroep bij de Raad van State in het geval van een bestemmingsplan).

Olympische Wet

Eventueel kan er gekeken worden naar een speciale wet, of wetsaanpassing, waarmee lastige aspecten rondom het realiseren van Olympische projecten kunnen worden ondervangen en procedures te versnellen. Als grove schatting voor de doorlooptijd van een (Olympische) wet kan het volgende worden aangehouden: voor de voorbereiding van een dergelijke wet kan 2-3 jaar worden aangehouden en een parlementaire behandeling van circa 2 jaar.

Minnelijke verwerving

Door te sturen op minnelijke verwerving en het succesvol afronden hiervan zijn lange procedures voor onteigening niet noodzakelijk. Hierdoor valt tijdwinst te behalen. Aandachtspunt hierbij zijn de

randvoorwaarden van staatssteun. Minnelijke verwerving dient (zorgvuldig) te worden uitgevoerd voorafgaand aan een eventuele onteigeningsprocedure en kan op elke willekeurig moment wordt opgestart. Wij houden er dus altijd rekening mee dat er alsnog een onteigeningsprocedure nodig is bij het mislukken van minnelijke verwerving. Hiermee maakt de minnelijke verwerving geen onderdeel uit van het kritieke pad van de planning. Er is uitgegaan van een doorlooptijd van een jaar, voorafgaand aan de onteigeningsprocedure.

Coördinatie uitvoeringsbesluiten tijdens bestemmingsplanprocedure

Indien wordt besloten uitvoeringsbesluiten te coördineren met de bestemmingsplanprocedure is er een versnelling mogelijk¹². In de Wro is namelijk een regeling opgenomen voor de beroepsgang bij coördinatie. In artikel 8.3, lid 2 Wro is opgenomen dat de rechter beslist binnen 6 maanden na het indienen van het verweerschrift. Hierdoor kan de totale doorlooptijd – in het geval van toepassing van de coördinatieregeling uit de Wro –afnemen met enkele maanden.

Tracéwetprocedure zonder voorafgaande structuurvisie

Het is mogelijk volgens de nieuwe Tracéwet van 1 december 2011 een Tracéwetprocedure te doorlopen zonder een structuurvisie op te stellen. Dit zou de doorlooptijd verkorten met circa twee jaar. Dit is in de planning niet als uitgangspunt gehanteerd omdat hier tot op heden nog geen ervaringen mee zijn opgedaan en de doorlooptijd, gelet op ervaringen in vergelijkbare projecten erg kort wordt.

¹² De rijkscoördinatieregeling biedt de rijksoverheid de mogelijkheid om bij projecten van nationaal belang de besluitvorming te coördineren. De bedoeling is de procedures te verkorten en te stroomlijnen, waardoor projecten sneller kunnen worden gerealiseerd. De rijkscoördinatieregeling is onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening, paragraaf 3.6.3.

4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Conclusies doorlooptijd, uiterlijke startdatum

In veel gevallen moet er worden begonnen vóór de gunning

Bij een groot aantal Olympische projecten uit deze stresstest moet eerder worden begonnen met de planvoorbereiding dan de datum van gunning door het IOC. Dit betekent voorinvesteren met onzekerheid over de Spelen. Deze investeringen zitten vooral in de planvoorbereiding en het opstarten van onderzoeken. Fysieke investeringen en uitvoeringskosten spelen vooral ná de toekenning door het IOC. De kosten die zijn gestoken in planvoorbereiding zijn niet altijd verspilde moeite bij gunning aan een andere kandidaat-stad, aangezien een deel van deze planvoorbereiding ook nuttig is voor de ontwikkeling van de locaties zonder Olympische Spelen.

Er zijn denkbare maatregelen om het planproces te versnellen maar deze vergroten de risico's. Vanuit het oogpunt van het voorkomen van stress lijkt het goed om op voorhand uit te gaan van een 'normaal' planproces. Bij eventuele ongeplande vertraging kunnen eventuele 'versnellingsmogelijkheden' alsnog worden ingezet als er vertraging is opgelopen.

Binnenstedelijke projecten voor openbaar vervoer eerste projecten in de voorbereiding

Zowel in Amsterdam (IJ-spelen) als in Rotterdam is sprake van een binnenstedelijk Metro- of HOV-project dat moet worden gerealiseerd om de Spelen mogelijk te maken. In beide steden liggen deze projecten als eerste op het kritieke pad. Ervan uitgaande dat het organiseren van bekostiging twee jaar duurt, moet in beide steden uiterlijk in het vierde kwartaal van 2013 begonnen worden met de voorbereidingen. Dit is dus vóórdat besloten wordt tot het uitbrengen van een bid.

Bij de Amstelspelen is géén nieuw binnenstedelijk openbaar vervoersproject nodig, alleen tijdelijke maatregelen. Het kritieke pad voor deze variant begint dus aanzienlijk later dan dat van de overige varianten.

Conclusies risico's

Belangrijk generiek risico: bestemmingsplanwijziging pas ná toekenning van bid mogelijk

Een belangrijke generieke stressfactor bij de realisatie van de OHS is het feit dat er in een gebied pas met een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de Spelen kan worden begonnen als de toekenning van het bid door het IOC heeft plaatsgevonden. De Raad van State acht het niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat in een bestemmingsplan bestemmingen worden vastgesteld waarvan het zeer onzeker is of ze binnen 10 jaar zullen zijn gerealiseerd. Voor locaties waar sprake is van een combinatie van onteigening, grondsanering en/of een lange bouwtijd is een voorbereidingstijd van zeven jaar te kort. Deze combinatie doet zich in ieder geval voor in het Westelijk Havengebied en in Stadshavens. Bij RAI en IJburg II doet deze zich niet voor. Bij alle andere Big Five locaties kan het probleem worden ondervangen door vóór het moment van gunning alvast te beginnen met het opstellen van het bestemmingsplan, waardoor hooguit nog een kwartaal in de planning hoeft te worden ingelopen. In het Westelijk Havengebied en Stadshavens lijkt een speciale (Olympische) projectwet of wetsaanpassing ten behoeve van de realisatie van de Olympische Spelen de enige realistische oplossing.

Aanbevelingen

Bestaande planvorming synchroniseren met Olympisch tijdpad.

De locaties voor de Big Five zijn in alle varianten locaties die toch al zijn bestemd als locaties om te worden ontwikkeld en getransformeerd (met uitzondering van Duivendrechtseveld). Dit is overigens niet verwonderlijk, aangezien bij de keuze van de varianten sterk is uitgegaan van het vergroten van de

'legacypotentie' van de Spelen. Door de planvorming rond deze locaties (en vooral ook de timing ervan) af te stemmen op, en zoveel mogelijk onafhankelijk te maken van de mogelijke komst van de Spelen kan veel potentiële stress worden voorkomen. Zo ontstaat bijvoorbeeld minder stress rond het kunnen wijzigen van het bestemmingsplan als de locatie in dezelfde periode toch wordt ontwikkeld, ook zonder Spelen. Ook ontstaat er meer legitimatie voor de bekostiging van stedelijk openbaar vervoer dat het betreffende gebied moet ontsluiten. Ook is een actieve verwervingsstrategie in zo'n geval minder riskant. Het is dan wel de kunst om de planvorming zo flexibel te maken dat eventuele Spelen kunnen worden ingepast maar dat, als er geen Spelen komen, het gebied ook goed kan worden ontwikkeld, of dat het bij een eventueel volgend bid alsnog kan worden ingezet.

Keuze van naamgevende stad vergroot de focus en de mogelijkheden om reserveringen te maken.

Deze aanbeveling houdt sterk verband met de voorgaande aanbeveling. De keuze voor de naamgevende stad die dit voorjaar is voorzien vermindert de stress voor de locatieontwikkeling. Op het moment dat de stad en de mogelijk te ontwikkelen locaties bekend zijn kan de betreffende stad zijn stedelijke ontwikkelingsstrategie goed afstemmen op de mogelijke komst van de Spelen. Ook hoeft er op de andere locaties geen rekening meer te worden gehouden met de Olympische Spelen. Daardoor kan er meer gefocust worden op grondreserveringen en andere voorbereidingen zoals binnenstedelijk openbaar vervoer.

Bij mogelijke wetsveranderingen rekening houden met de specifieke problematiek van de OS

Bij de voorbereiding zijnde wetsaanpassingen (omgevingswet, permanent verklaren Chw en 'eenvoudig beter') zou rekening kunnen worden gehouden met de knelpunten die wij in deze stresstest signaleren. Daarbij speelt vooral het huidige knelpunt rondom de bestemmingsplannen. Indien het mogelijk wordt bestemmingsplannen te maken voor bestemmingen waarvan de realisatie niet (binnen 10 jaar) zeker is en de financieel-economische haalbaarheid afhankelijk mag zijn van de gunning door het IOC, vermindert dit de stress rond de realisatie van Olympische projecten aanzienlijk.

COLOFON

Opdrachtgever	: Ministerie van Infrastructuur en Milieu
Project	: Olympische Hoofdstructuur Stresstest
Dossier	: BA7342-101-100
Omvang rapport	: 48 pagina's
Auteur	: dr. J. Oosterman
Bijdrage	: M.H. Poel Msc, mr. N. P. Reusch ing. R. Lodeweges, dr. mr. G.J.J. van den Hof, mr. drs. J.H.K.C. Soer; drs. ing. E. van Zwet.
Projectleider	: Dr. J.L. Oosterman
Projectmanager	: Drs. J.H.M Moolenaar
Datum	: 20 februari 2012

DHV B.V.
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort

www.dhv.nl

BIJLAGE 1 DEELNEMERSLIJST WERKSESSIES**Aanwezigen op expert meeting Olympische Hoofdstructuur 19 december 2011****Experts**

Mr. Jan van Tuinen	Directeur Bouwend Nederland / Nevenfunctie: voorzitter Stichting Sport & Zaken
Ir. Agnes Franzen	Programmamanager praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
Prof. dr. Jos Arts	Hoogleraar RU Groningen/ adviseur RWS
Drs. Kees Smilde	Zelfstandig consultant gebiedsontwikkeling
Ing. Nico Smiet	Projectdirecteur RVOB
Erik Eijkelberg MBA	Directeur Olympisch Vuur
Mr. Philip van Beeck Calkoen	DHV Consultant mobiliteit, infra en gebiedsontwikkeling
Drs. Huib van der Kolk	DHV Consultant project- en procesmanagement fysieke inrichting
Drs. Robert van Hoof	DHV Senior Investment Consultant
Dr. Mr. John van den Hof	DHV Juridisch adviseur strategisch ruimtelijke ontwikkelingsprojecten
Ir. Tjeerd Postma	Adviseur in Projectmanagement & Mobiliteit

Ministerie van IenM en VWS

Ir. Henk Ovink	Plaatsvervangend DG Ruimte
Drs. Willemieke Hornis	Projectleider Olympische Hoofdstructuur
Drs. Henk Meijer	Programmaleider Olympisch Plan 2028
Daniël de Groot MSc	Assistent projectleider Olympische Hoofdstructuur

Kandidaatsteden

Drs. Hans Tijl	Gemeente Amsterdam, directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
Drs. Marco Kooiman	Gemeente Amsterdam, Programmaleider Olympische Ambitie
Ir. Astrid Sanson	Gemeente Rotterdam, directeur Stadsontwikkeling
Arno van Prooijen MScBA	Gemeente Rotterdam, Programmaleider Olympische Ambitie

Onderzoek Stresstest

Ir. Job van den Berg	DHV Gespreksleider
Dr. Jan Oosterman	DHV projectleider
Ing. Richard Lodeweges	DHV verslaglegging

Aanwezigen bespreking Concept eindrapport op 30 januari 2012

Willemieke Hornis	Min I&M
Daniël de Groot	Min I&M
Mark Reijman	AT Kearney
Arjan Oranje	Gemeente Rotterdam
Marco den Heijer	Gemeente Rotterdam
Henk Meijer	VWS
Esther Reith	Gemeente Amsterdam.
Jan Oosterman	DHV
Marije Poel	DHV

BIJLAGE 2 GROSLIJST VAN ALLE OLYMPISCHE PROJECTEN

Stad	Locatie	Voorziening	In stresstest?
Amsterdam	Westelijk havengebied (binnen de Ring)	Olympisch Stadion	Ja
Amsterdam	Westelijk havengebied (binnen de Ring)	Basketbalzaal	Ja
Amsterdam	Westelijk havengebied (binnen de Ring)	Zwemcomplex	Ja
Amsterdam	Westelijk havengebied (binnen de Ring)	Olympisch Dorp	Ja
Amsterdam	Westelijk havengebied (binnen de Ring)	Perscentrum	Ja
Amsterdam	Ziggo Dome	Zaal	Nee
Rotterdam	Ahoy	Zaal	Nee
Amsterdam	RAI	Zaal	Nee
Utrecht	Jaarbeurs	Zaal	Nee
Hoorn	Hoorn	Zwemparcours	Nee
Utrecht	Rijnenburg	Roeibaan	Nee
Amsterdam	Bosbaan	Roeibaan	Nee
Zoetermeer	Zoetermeer	Wildwaterbaan	Nee
Amsterdam	Olympisch Stadion (huidig)	Marathonlocatie	Nee
Amstelveen	Wagener stadion	Hockeystadion	Nee
Amsterdam	Frans Otten stadion, Amstelpark	Tenniscomplex	Nee
Zandvoort	Zandvoort	Beachvolley	Nee
Almere	Almere	BMX track	Nee
Apeldoorn	Apeldoorn	Velodrome	Nee
Zuid-Limburg	Zuid-Limburg	Parcours	Nee
Almere	Almere	Parcours	Nee
Amsterdam	Olympisch Stadion (huidig)	Parcours	Nee
Almere	Almere	Triatloncentrum	Nee
Amsterdam	Sloterpark	Pentatloncentrum	Nee
Biddinghuizen	Dorhout Mees Flevoland	Hippisch Complex	Nee
Amsterdam	Olympisch Stadion (huidig)	Boogschietcentrum	Nee
Amsterdam	Amsterdamse Bos	Schietcomplex	Nee
Medemblik	Medemblik	Jachthaven	Nee
Rotterdam	De Nieuwe Kuip	Voetbalstadion	Nee
Amsterdam	Amsterdam Arena	Voetbalstadion	Nee
Enschede	Grolsch veste	Voetbalstadion	Nee
Eindhoven	PSV stadion	Voetbalstadion	Nee
Heerenveen	Abe Lenstra stadion	Voetbalstadion	Nee
Haarlemmermeer	Park 21ste eeuw	Zaal	Nee
Amsterdam	Arena-gebied	Olympisch Stadion	Ja
Amsterdam	Arena-gebied	Zwemcomplex	Ja
Amsterdam	Arena-gebied	Basketbalzaal	Ja
Amsterdam	Amstel III	Olympisch Dorp	Ja
Amsterdam	IJburg II	Olympisch Dorp	Ja
Amsterdam	RAI	Perscentrum	Ja
Rotterdam	De Nieuwe Kuip	Olympisch Stadion	Ja

Rotterdam	Oude Kuip	Olympisch Stadion	Ja
Rotterdam	Stadionpark	Zwemcomplex	Ja
Rotterdam	Stadionpark	Basketbalzaal	Ja
Rotterdam	Stadshavens Noord	Olympisch Dorp	Ja
Rotterdam	Maashaven	Drijvend Dorp	Nee
Rotterdam	Stadshavens Noord	Perscentrum	Ja
Rotterdam	Rottemeren Zuidplas	Zwemparcours	Nee
Rotterdam	WA roeibaan	Roeibaan	Nee
Den Haag	ADO-stadion	Voetbalstadion	Nee
Rotterdam	HCR-stadion	Voetbalstadion	Nee
Rosmalen	Rosmalen	Tenniscomplex	Nee
Scheveningen	Scheveningen	Beachvolley	Nee
Rotterdam	Hoge Bergse Bos	Parcours mountainbike	Nee
Rotterdam	De Nieuwe Kuip	Parcours	Nee
Rotterdam	Rottemeren Zuidplas	Triatloncentrum	Nee
Rotterdam	Lage Bergse Bos	Pentatloncentrum	Nee
Rotterdam	CHIO Kralingen	Hippisch Complex	Nee
Rotterdam	Sparta kasteel	Boogschietcentrum	Nee
Harskamp	Harskamp	Schietcomplex	Nee
Scheveningen	Scheveningen	Jachthaven	Nee
Amsterdam		Metronet ontvlechten	Ja
Amsterdam	Nieuwe Hemweg	Tijdelijk treinstation	Ja
Amsterdam	Isolatorweg - Nieuwe Hemweg	Metroinfra en metrostation	Ja
Amsterdam	Haven	Ferry's	Nee
Amsterdam	Duivendrecht	Metrostation	Ja
Amsterdam	Station Duivendrecht	Transfercapaciteit	Ja
Rotterdam	Station Stadionpark	ontwikkeling en uitbreiden capaciteit en toeleidende infra	Ja
Rotterdam	Ahoy-Stadionpark-Kralingse Zoom	HOV-verbinding	Ja
Rotterdam	Haven	Ferry's	Nee
	A4 De Hoek - Zoeterwoudedorp	Capaciteitsuitbreiding ten behoefte van bereikbaarheid	Ja
	A4 Prins Clausplein - Ypenburg	Capaciteitsuitbreiding ten behoefte van bereikbaarheid	Nee
	divers	pakket OV maatregelen	Ja
	divers	pakket verkeersmanagementmaatregelen	Ja
Rotterdam en Amsterdam		cruiseschepen	Nee

BIJLAGE 3: AANVULLENDE TOELICHTINGEN OP LOCATIEGEBONDEN STRESSFACTOREN

ArenA-gebied: Ruimtelijke plannen op grondgebied van een andere gemeente

De gemeente Amsterdam heeft geen juridische bevoegdheid om op het grondgebied van een buurgemeente een bestemmingsplan in procedure te brengen. De buurgemeente Ouder-Amstel heeft in de gemeentelijke structuurvisie de benodigde gronden thans niet aangewezen voor de ontwikkeling van sportaccommodaties. Medewerking van de buurgemeente is dus noodzakelijk voor het maken van een structuur- en een bestemmingsplan waarin de noodzakelijke sportaccommodaties passen. Mocht er een bestuurlijke impasse ontstaan waarin de buurgemeente niet wil meewerken dan is er de mogelijkheid van een rijks- of provinciaal inpassingsplan. De provincie bevoegd om op het grondgebied van de buurgemeente een provinciaal inpassingsplan vast te stellen (in het geval van provinciale belangen). Ook het Rijk is bevoegd om op grondgebied van een gemeente een inpassingsplan vast te stellen, (indien nationale belangen dit rechtvaardigen).

Ook wanneer een provinciaal inpassingsplan of een Rijksinpassingsplan wordt vastgesteld dient dit plan in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent dat het Rijk (of de provincie) in principe geen inpassingsplan mag vaststellen dat in strijd is met de gemeentelijke (of provinciale) structuurvisie. Indien het Rijk voorziet dat een inpassingsplan in strijd met de (gemeentelijke of provinciale) structuurvisie zal zijn, dan zal in het inpassingsplan op zorgvuldige wijze gemotiveerd dienen te worden waarom van het gemeentelijke of provinciale beleid wordt afgeweken. Hierbij dienen alle belangen verticaal (Rijk, provincie en gemeente) in de belangenafweging te worden betrokken.

Overige mogelijkheden (met vergelijkbare voor- en nadelen) om de risico's op het niet vaststellen van een bestemmingsplan te verminderen:

- Het rijk geeft de gemeente een aanwijzing (art. 4.4 Wro). Het gemeentelijk bestemmingsplan moet daaraan voldoen. De aanwijzing zelf kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak aangevochten worden.
- Het rijk geeft instructies omtrent de inhoud (art. 4.3 Wro). Hiermee wordt het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) bedoeld. Het is juist dat als de OS hierin is opgenomen, dat de gemeente dan verplicht is om hetgeen in het Barro over te nemen in het bestemmingsplan.

IJburg II: Concessie land maken d.d. 13 september 2001.

Op 13 september 2001 is door de Minister van Verkeer en Waterstaat aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam een concessie verleend op grond van de Wet Droogmakerijen en indijkingen uit 1904. In deze concessie wordt toestemming verleend voor winning van 330 hectare land voor de stadsuitbreiding IJburg 2^e fase in het IJmeer aan de oostrand van Amsterdam waarop circa 9.500 woningen zullen worden gebouwd. In de concessie is als vergunningvoorwaarde (in artikel 8) bepaald dat de werken voor 2015 moeten zijn voltooid. De kans is zeer wel aanwezig dat deze termijn niet gehaald zal worden.

Op basis van artikel 2.24 Invoeringswet Waterwet is de verleende concessie – met de invoering van de Waterwet – gelijkgesteld met een waterwetvergunning ex artikel 6.5, onderdeel c Waterwet. Op grond van artikel 6.22, lid 1 van de Waterwet kan het bevoegd gezag een waterwetvergunning én de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen wijzigen of aanvullen. Dat betekent dat op grond van dit artikel de termijn als genoemd in artikel 8 van het concessiebesluit d.d. 13 september 2001 kan worden gewijzigd. Tegen deze gewijzigde waterwetvergunning staat bezwaar, beroep en hoger beroep open. De gronden van bezwaar, beroep en hoger beroep kunnen slechts zijn gericht op het gewijzigde deel van de

waterwetvergunning (dat is in dit geval enkel de termijn van artikel 8 van de waterwetvergunning) én niet tegen het overige deel van de waterwetvergunning (het overige deel blijft immers ongewijzigd).

Tevens bestaat de mogelijkheid om op basis van de nu geldende Waterwet een nieuwe waterwetvergunning aan te vragen voor het aanwinnen van 330 hectare land. Tegen deze (geheel) nieuwe waterwetvergunning staat eveneens bezwaar, beroep en hoger beroep open. De gronden van bezwaar, beroep en hoger beroep kunnen nu echter gericht zijn op het gehele besluit (en niet slechts op de verlenging van de termijn).

Westelijk Havengebied binnen de ring: Externe veiligheid Amsterdam Havengebied

Aan de westzijde van de ringweg A10 liggen een aantal bedrijven waar chemische stoffen kunnen worden opgeslagen (waaronder Vopak, Main, Eurotank en Chemtura). In het kader van de beoordeling van de externe veiligheid in het geval van het vrijkomen van met name het toxische (verbrandings)gassen (in geval van een calamiteit) wordt geadviseerd vroegtijdig met de Veiligheidsregio in overleg te treden hoe om te gaan met deze risico's.

Stadshavens Rotterdam en Westelijk Havengebied Amsterdam: Geen problemen met externe veiligheid vanwege scheepvaart

Er zijn Big Five voorzieningen geprojecteerd in de directe nabijheid van belangrijke scheepvaartroutes. Over de Maas en over het IJ vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Nadere analyse heeft uitgewezen dat er in beide steden op de Olympische locaties geen problemen optreden als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente Rotterdam heeft bovendien aangegeven dat het eventueel mogelijk is om de doorgaande vaarroute om te leiden via de Oude Maas.