

PLAN VAN AANPAK

Realisatie Integraal Kind Centrum plan De Keyser Middenbeemster

Versie:	1.4
Status:	Definitief
Datum:	17 november 2020
Initiatiefnemer:	Gemeente Beemster
Adres:	Rijn Middelburgstraat 1, 1462 NV Middenbeemster
Opgesteld door:	ing. P.G. Blankestijn MRE

Telefoonnummer: (0299) 452 620
E-mail: pg.blankestijn@purmerend.nl
Adres: Purmersteenweg 42 | 1441 DM Purmerend
Website: www.beemster.net

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Beemster.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	3
1. INLEIDING	5
1.1. AANLEIDING	5
1.2. PROJECTDOELSTELLING	6
1.3. RANDVOORWAARDEN- EN KADERS	6
1.3.1. Bestemmingsplan 'De Keyser fase 2, vastgesteld d.d. 9-7-2019'	6
1.3.2. UNESCO werelderfgoed	7
1.3.3. Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'Plan De Keyser Fase 2'	7
1.3.4. Dorpsontwikkelingsvisie 'Middenbeemster 2020-2040'	7
1.3.5. Integraal Huisvestingsplan (IHP)	7
1.3.6. Programma van Eisen	7
1.4. AFBAKENING	7
1.5. BETROKKEN PARTIJEN	8
1.6. VERTREK PUNT PLANVORMING	8
2. ACTIVITEITEN	10
2.1. VOORBEREIDING PROJECTONTWIKKELING	10
2.1.1. Opstellen, bespreken en aanpassen plan van aanpak	10
2.1.2. Opstellen en bespreken intentieovereenkomst	10
2.1.3. Opstellen, bespreken en aanpassen Programma van Eisen	10
2.1.4. Architectenselectie	10
2.1.5. Opstellen, bespreken en vaststellen schetsplan	10
2.2. WIJZIGINGSPLANPROCEDURE	10
2.2.1. Wijzigingsplanprocedure	10
2.3. ONTWERP	11
2.4. OMGEVINGSVERGUNNING PROCEDURE	11
2.5. VERWERFING GRONDEN VOOR HET PROJECT	11
2.6. REALISATIE MAATSCHAPPELIJK COMPLEX	11
3. PROJECTORGANISATIE	12
3.1. PROJECTTEAM	12
3.2. OVERZICHT DISCIPLINES	13
3.2.1. Disciplines en de daarbij horende rollen	13
4. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	16
4.1. INTERNE COMMUNICATIE	16
4.1.1. Periodiek voortgangsverslag	16
4.1.2. Periodieke vergadersessies	16
4.1.3. Informeren bestuur gemeente Purmerend/ Beemster	16
4.2. EXTERNE COMMUNICATIE	16
4.1.4. Informeren	16

4.1.5. Participeren	17
5. PLANNING EN FASERING	18
6. FINANCIËN.....	19
7. RISICO'S.....	20
7.1. GELD.....	20
7.2. ORGANISATIE	20
7.3. TIJD.....	20
7.4. INFORMATIE.....	20
7.5. KWALITEIT	20
BIJLAGE 1 PLANNING.....	21

1. Inleiding

Op 24 juni 2020 heeft de raad, vooruitlopend op de vaststelling van de Dorpsontwikkelingsvisie voor Middenbeemster, die op 9 september 2020 is vastgesteld, besloten dat:

“het college voorbereidingen kan treffen voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw voor obs De Blauwe Morgenster etc. in plan De Keyser zoals beschreven in de concept Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster.”

De doelstelling is om op de nieuwe locatie een maatschappelijk complex te realiseren waarbij er ruimte wordt gecreëerd voor:

- een Integraal Kind Centrum (IKC) (Basisschool ‘de Blauwe Morgenster’ incl. benodigde gymza(a)l(en), peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang);
- het Centrum Jeugd en Gezin (CJG); en
- een bibliotheek.

Het is de ambitie het complex zo in te richten dat hergebruik of dubbelgebruik van andere voorzieningen in de toekomst mogelijk wordt. Hierbij dient de omgeving van het Integraal Kind Centrum verkeersveilig ingericht te worden en dient de openbare ruimte primair ingericht te worden voor voetgangers en fietsers om daarmee het halen en brengen met de auto te ontmoedigen.

1.1. Aanleiding

Een deel van het gebouw waar basisschool de ‘Blauwe Morgenster’ onderdeel van is, is verouderd. De bebouwing waarin de bovenbouw gevestigd is, is nog in goede staat, maar de overige bebouwing bestaat uit tijdelijke (nood)lokalen die hoognodig aan vernieuwing toe zijn. Daarnaast zorgt de toename van het aantal woningen in Middenbeemster dat het aantal inwoners en daarmee ook het aantal leerlingen van de school groeit en is er daardoor behoefte aan uitbreiding voor de onderwijshuisvesting.

De basisschool staat in de huidige situatie, Nicolaas Cromhoutlaan 2, op een locatie waar, in de directe omgeving, de volgende voorzieningen gevestigd zijn:

- Openbare Bibliotheek Middenbeemster, Tobias de Coenestraat 4;
- CJG Beemster, Tobias de Coenestraat 3A ;
- Buitenschoolse opvang ‘de Speelhut’, Tobias de Coenestraat 2A;
- Huisartsenpraktijk ‘Kemper’, Tobias de Coenestraat 3 en
- Huisartsenpraktijk ‘CD van Aken’, Rombout Hogerbeetsstraat 11;
- Fysiotherapie Beemster, Tobias de Coenestraat 2;
- Supermarkt ‘Deen’, waarin tevens Apotheek Acdapha groep gevestigd is.

Door de aanwezigheid van deze voorzieningen op één locatie tegen het centrum van het dorp worden er veel parkerende automobilisten aangetrokken en ontstaan veel verkeersbewegingen. Dit resulteert in onveilige verkeerssituaties.

Vanuit de gemeente Beemster is, na buurtparticipatie, in de Dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster 2020-2040 aangegeven rekening te houden met een vereenvoudiging van het aantal functies op de huidige locatie van De Blauwe Morgenster. Op basis hiervan is op 24 juni 2020 door de raad vastgesteld om basisschool De Blauwe Morgenster te willen verplaatsen naar ‘De Keyser II’.

De ambitie is om op de nieuwe locatie een maatschappelijk complex te realiseren waarbij er ruimte wordt gecreëerd voor:

- een Integraal Kind Centrum (IKC) (Basisschool 'de Blauwe Morgenster' incl. benodigde gymza(a)l(en), peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang);
- het Centrum Jeugd en Gezin (CJG); en
- een bibliotheek.

1.2. Projectdoelstelling

De gemeenteraad wenst met dit project een nieuw toekomstbestendig maatschappelijk complex in het deelgebied 'de Keyser II' te realiseren. Het is de ambitie het complex zo in te richten dat hergebruik of dubbelgebruik van andere voorzieningen in de toekomst mogelijk wordt. Hierbij dient de omgeving van het IKC verkeersveilig ingericht te worden en dient de openbare ruimte primair ingericht te worden voor voetgangers en fietsers om daarmee het halen en brengen met de auto te ontmoedigen.

1.3. Randvoorwaarden- en kaders

1.3.1. Bestemmingsplan 'De Keyser fase 2, vastgesteld d.d. 9-7-2019'

Voor De Keyser fase 2 heeft de gemeenteraad van de gemeente Beemster op 9 juli 2019 het bestemmingsplan 'De Keyser fase 2' vastgesteld.

Om het maatschappelijk complex in De Keyser mogelijk te maken is het noodzakelijk dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het vigerende bestemmingsplan 'De Keyser fase 2' is vastgelegd.

In het vigerende bestemmingsplan 'De Keyser fase 2' is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aanvullend op de functies zoals omschreven in lid 7.1 maatschappelijke voorzieningen toe te staan, mits de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;*
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 80% van het grondoppervlak van het gestelde in lid 7.4 sub a.;*
- c. de bouwregels uit lid 7.2.2 sub c t/m i zijn van toepassing;*
- d. de specifieke gebruiksregels met betrekking tot parkeren zoals omschreven in artikel 7.3.3 zijn van toepassing.*

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- *de woonsituatie;*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de sociale veiligheid;*
- *de milieusituatie;*
- *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

In artikel 7.3.3 van het bestemmingsplan worden de parkeernormen volgens CROW-normering voor de betreffende functies van toepassing verklaard.

1.3.2. UNESCO werelderfgoed

Bij de planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de UNESCO werelderfgoed status van De Beemster en de Stelling van Amsterdam en de randvoorwaarden die daarvoor door de andere overheden, zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zijn gesteld.

1.3.3. Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'Plan De Keyser Fase 2'

In het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan zoals vastgesteld op 9 juli 2019 zijn zowel de stedenbouwkundige als de architectonische kaders voor de uitwerking van plandelen opgenomen. Hierbij is geen rekening gehouden met een eventueel te realiseren maatschappelijk complex. Hierdoor zal een actualisatie van het Beeldkwaliteitsplan nodig zijn.

1.3.4. Dorpsontwikkelingsvisie 'Middenbeemster 2020-2040'

De Dorpsontwikkelingsvisie, zoals vastgesteld op 9 september 2020 (en op 29 september 2020 middels een besluit op een voorliggend initiatiefvoorstel aangepast) is het vigerende beleid en geldt als randvoorwaarde voor de uitwerking van het onderhavige project.

1.3.5. Integraal Huisvestingsplan (IHP)

Momenteel wordt er in het kader van de huisvesting van scholen in de nieuwe gemeente een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. Het Integraal Huisvestingsplan is een beleidsdocument dat voorziet in een programma van maatregelen voor de komende jaren waarmee adequate huisvesting voor het onderwijs geborgd wordt. Uitgangspunt is dat, indien blijkt dat hierin voorwaarden worden gesteld die afwijken van de in de Dorpsontwikkelingsvisie 'Middenbeemster 2020 – 2040' aangegeven uitwerkingsrichting, het Integraal Huisvestingsplan vervolgens randvoorwaarden stellend is voor de definitieve locatiekeuze en programmatische uitwerking.

1.3.6. Programma van Eisen

Een projectleider van Team Vastgoed is kartrekker voor de realisatie van het Integraal Kind Centrum. Om dit complex met de bijhorende ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren wordt er onder zijn leiding eerst een Programma van Eisen opgesteld. Hiervoor zijn de, bij de te verplaatsen functies, betrokken partijen benaderd om hun bijdrage aan het opstellen van het Programma van Eisen te leveren

Doel van het Programma van Eisen is naast het stellen van randvoorwaarden voor het plan van Aanpak tevens het definiëren van de ruimtelijke invulling voor de betreffende gebruiksfuncties.

Het Programma van Eisen dient door Team Vastgoed in samenspraak met het Maatschappelijk Domein te worden vastgesteld.

1.4 Afbakening

De Dorpsontwikkelingsvisie 2020-2040 presenteert verschillende ontwikkelingen in Middenbeemster. In dit project wordt echter de focus gelegd op het realiseren van het maatschappelijk complex in deelgebied 'De Keyser II'.

De gevolgen van de realisatie van het maatschappelijk complex in plan 'De Keyser II' voor de in het bestemmingsplan voorziene woningbouwopgave, betekent dat, in het kader van de afspraken omtrent

de realisatie daarvan, tevens gekeken moet worden naar hoe deze gevolgen afgewikkeld kunnen worden.

Voor de realisatie wordt het project in twee fasen opgedeeld:

- Voorbereidingsfase;
- Realisatiefase.

Het Plan van Aanpak betreft primair de voorbereidingsfase en geeft een doorkijk voor het totale project.

1.5 Betrokken partijen

Het Integraal Kind Centrum wordt in samenwerking met de volgende externe partijen geïnitieerd en ontwikkeld:

- Het bestuur van de stichting Opspoor, van De Blauwe Morgenster;
- Openbare Bibliotheek Middenbeemster;
- CJG Beemster;
- Forte Kinderopvang, de exploitant van Buitenschoolse opvang De Speelhut en Ootje Tontel.

Daarnaast is De Beemster Compagnie, een samenwerkingsverband tussen de gemeente Beemster en BPD, als belangrijkste belanghebbende in het plangebied 'De Keyser II' betrokken.

1.6 Vertrekpunt planvorming

Binnen plan De Keyser zijn de deelplannen 2 en 3 (fase 1) al bebouwd. Fase 2 van plan De Keyser betreft de deelgebieden 4 tot en met 9. Op dit moment worden deelplan 4 en 5 gebouwd. Binnenkort gaat het bouwproces van start op deelplan 8. Ten slotte is deelplan 9 gereserveerd voor het realiseren van vrije sector woningen. Het zoekgebied voor het maatschappelijk complex beperkt zich daardoor tot deelplan 6 en 7. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: Plankaart deelplannen 'de Keyser II' (rood omkaderd)

In deelplan 7 is voor de ontwikkeling van een aantal appartementen voor de Protestantse Gemeente Beemster een locatie vastgelegd. Hierdoor is de ruimte voor de inpassing van het maatschappelijke complex behoorlijk beperkt.

2. Activiteiten

In deze paragraaf wordt beschreven welke producten er opgeleverd moeten worden en welke activiteiten daarmee gepaard gaan om dit project tot een positief resultaat te brengen. Om de projectdoelstelling op een efficiënte manier te behalen, worden er eventueel deelprojecten benoemd en in een projectplanning opgenomen. Zie bijlage 1.

2.1. Voorbereiding projectontwikkeling

2.1.1. *Opstellen, bespreken en aanpassen plan van aanpak*

Om duidelijkheid tussen de ambtelijk opdrachtgever, opdrachtnemer (projectleider) en het projectteam met betrekking tot de organisatie en communicatie te creëren is dit Plan van Aanpak opgesteld.

2.1.2. *Opstellen en bespreken intentieovereenkomst*

Middels een intentieovereenkomst wordt de gezamenlijke doelstelling (onder voorwaarden beschikbaar stellen van de locatie van het maatschappelijk complex) van de samenwerking, de taak en rolverdeling, de kostenverdeling, het perspectief na afloop van de overeenkomst en de looptijd van de samenwerking tussen de gemeente Beemster en De Beemster Compagnie vastgelegd.

2.1.3. *Opstellen, bespreken en aanpassen Programma van Eisen*

Om het maatschappelijk complex te kunnen realiseren dient er een Programma van Eisen opgesteld te worden met alle betrokken partijen bij het project. Dit programma van eisen dient als randvoorwaarde voor het te realiseren complex. Zoals in paragraaf 1.3.5. aangegeven kan het Integraal Huisvestingsplan consequenties hebben voor de omvang van het Programma van Eisen en daarmee eventueel voor de omvang van de benodigde locatie.

2.1.4. *Architectenselectie*

Op basis van kennis en ervaring met de realisatie van een Integraal Kind Centrum wordt door de projectleider van Team Vastgoed in samenwerking met de verantwoordelijk stedenbouwkundige een architectenbureau geselecteerd. Het gekozen architectenbureau zal zijn expertise inzetten om de verdere ontwikkeling op gebouwniveau te realiseren. De projectleider van Team Vastgoed zal de verdere afwikkeling van een schetsplan en het voorlopig en definitief ontwerp begeleiden.

2.1.5. *Opstellen, bespreken en vaststellen schetsplan*

Het architectenbureau zal de partij zijn die onder de leiding van de projectleider van Team Vastgoed het schetsplan van het maatschappelijk complex tekent, bespreekt met welstand en vaststelt met betrokken partijen.

2.2. Wijzigingsplanprocedure

2.2.1. *Wijzigingsplanprocedure*

Om de ontwikkeling van het nieuwe maatschappelijk complex planologisch mogelijk te maken, moet een wijzigingsplan worden vastgesteld. Voor de nieuwe bestemming worden regels, toelichting en verbeelding opgesteld. Voor deze procedure dienen, voor zover noodzakelijk, de daarvoor benodigde onderzoeken geactualiseerd dan wel uitgevoerd te worden:

- Verkeersveiligheid
- Bodemonderzoek

- M.E.R onderzoek
- Geluidsonderzoek
- Waterparagraaf

Nadat het ontwerpwijzigingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Indien het college het wijzigingsplan heeft vastgesteld, kan de uitwerking van het ontwerp verder worden opgepakt.

2.3. Ontwerp

Nadat het wijzigingsplan vastgesteld is, kan het voorlopig ontwerp getekend worden. Onder aansturing door de projectleider van Team Vastgoed zal het architectenbureau het voorlopig en definitief ontwerp van het maatschappelijk complex uitwerken, bespreken en onder voorbehoud goedkeuring door het college vaststellen met betrokken partijen.

Het ontwerp zal pas aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd nadat de welstandscommissie hier een positief advies voor heeft afgegeven.

Na goedkeuring van het ontwerp door het college kan de architect in samenwerking met projectleider van Team Vastgoed en de te selecteren aannemer de aanvraag omgevingsstukken voorbereiden.

2.4. Omgevingsvergunning procedure

Om het maatschappelijk complex te kunnen realiseren dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente. Door de vaststelling van het wijzigingsplan kan hiervoor een reguliere procedure worden gevolgd.

2.5. Verwerving gronden voor het project

De gronden vallen onder regie van De Beemster Compagnie. Dat wil zeggen dat het juridisch eigendom nog bij de gemeente Beemster ligt en De Beemster Compagnie economisch eigenaar is. In een tussen de gemeente Beemster en De Beemster Compagnie te sluiten intentieovereenkomst dient te worden vastgelegd dat de gronden worden gereserveerd voor de realisatie van het maatschappelijke complex en onder welke voorwaarden dit plaats vindt. Voor de realisatie dienen de gronden ook economisch overgedragen te worden aan de gemeente Beemster als toekomstig eigenaar van het complex.

2.6. Realisatie maatschappelijk complex

Met het verkrijgen van een omgevingsvergunning kunnen de bouwwerkzaamheden gestart worden. Er wordt geadviseerd om vroegtijdig een aannemer te selecteren zodat deze hun inbreng in de technische uitwerking van het ontwerp kunnen leveren. Voorafgaand aan de uitvoering moet in overleg met De Beemster Compagnie goed afgestemd worden wanneer de noodzakelijke civieltechnische werkzaamheden door derden in opdracht van de gemeente dan wel De Beemster Compagnie worden uitgevoerd. Dit moet goed met de bouwwerkzaamheden van zowel de woningen die in opdracht van De Beemster Compagnie worden gerealiseerd als die van het maatschappelijk complex worden afgestemd.

3. Projectorganisatie

Om zowel de gezamenlijke kansen als ambities vanuit de gemeente Beemster te benutten, voert een interdisciplinair programmteam zowel de integrale als de externe aanpak uit. Er worden sleutelfiguren uit verschillende organisatieonderdelen ingezet. Deze sleutelfiguren komen regelmatig bij elkaar om de samenhang en samenwerking tussen de verschillende beleidsvelden te versterken. Alle sleutelfiguren worden vervolgens ingedeeld in de 'interne beschikbaarheid' en 'externe beschikbaarheid', afhankelijk van de capaciteit vanuit de gemeenten Purmerend en Beemster. Hiervoor zal er overleg moeten plaatsvinden tussen de opdrachtgever en opdrachtnemer. Mochten er gedurende het project meerdere disciplines nodig zijn, worden deze situatieafhankelijk ingeschakeld. Deze disciplines zijn niet meegenomen in het onderstaande overzicht van disciplines.

3.1. Projectteam

Voor dit, in haar opgave complexe project, wordt een multidisciplinair projectteam samengesteld waarin de volgende partijen deelnemen:

- Projectleider ontwikkeling;
- Projectleider vastgoed;
- Project assistent;
- Vertegenwoordiger van De Beemster Compagnie;
- Medewerker onderwijshuisvesting;
- Stedenbouwkundige;
- Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling (Planoloog, voor de planologische procedure/wijzigingsplan);
- Adviseur omgevingsrecht (voor advisering m.b.t. de omgevingsvergunning).

Op verzoek kunnen andere disciplines gevraagd worden deel te nemen.

3.2. Overzicht disciplines

Functie	Intern/ extern
Projectleider Team Ontwikkeling	Intern
Project assistent	Intern
Projectleider Team Vastgoed	Intern
Planeconoom	Intern
Jurist grondzaken	Intern
Beleidsmedewerker maatschappelijk domein	Intern
Medewerker onderwijshuisvesting	Intern
Stedenbouwkundige	Intern
Planoloog	Intern
Adviseur omgevingsrecht	Intern
Verkeerskundige	Intern
Communicatieadviseur	Intern
Wijkmanager	Intern
Stedenbouwkundige	Extern
Architect	Extern
Projectbureau De Beemster Compagnie	Extern

Afbeelding 2: Overzicht benodigde disciplines bij het project

3.2.1. Disciplines en de daarbij horende rollen

3.2.1.1. Projectleider Team Ontwikkeling

Leidinggevende van de desbetreffende deelontwikkeling en geeft leiding aan het projectteam. De projectleider is het eerste aanspreekpunt voor de ambtelijk opdrachtgever, het bestuur, stakeholders, projectteamleden etc.. Verzorgt de voortgang van de werkzaamheden, organisatie van het proces en de verantwoording voor de financiering.

3.2.1.2. Project assistent

Assisteert de projectleider t.a.v. verslaglegging, notulering en het bijhouden van de agenda, planning en taken. Mogelijk kan de project assistent een bijdrage leveren bij de eventuele communicatieve vaardigheden binnen het project.

3.2.1.3. Projectleider Team Vastgoed

De projectleider vastgoed zal het juiste team van o.a. architect, adviseurs, aannemer en installateurs samenstellen om de bouw van het complex te starten. Ten behoeve van een optimale uitvoering van het project is de projectleider vastgoed bevoegd tot het geven van aanwijzingen aan o.a. de architect, aannemer en installateurs.

3.2.1.4. Planeconoom

De planeconoom zal zich voornamelijk bezig houden met het in kaart brengen van de financiële haalbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen en daarvoor een exploitatie opstellen. Deze zal daarnaast ook de budgettering en financiële planning voor het project opstellen en bewaken.

3.2.1.5. Jurist grondzaken

De specialist stelt de juridische documenten op in het kader van de uitvoering van vastgoed gerelateerde projecten en gronduitgiften. Het gaat hierbij om het opstellen van de huur-, koop- en samenwerkingsovereenkomsten. De specialist ziet erop toe dat de contractuele verplichting tijdens het gehele proces in orde zijn. Ook zal de jurist grondzaken zorgen voor het beheer van de al bestaande overeenkomsten.

3.2.1.6. Beleidsmedewerker maatschappelijke domein

De beleidsmedewerker maatschappelijke domein zal de belangen vanuit de overige maatschappelijke functies in het maatschappelijk complex vertegenwoordigen.

3.2.1.7. Medewerker onderwijshuisvesting

De medewerker onderwijshuisvesting is specialist in de huisvesting van scholen. Vanuit deze vakinhoudelijke kennis worden het schoolbestuur, college en de raad geadviseerd over de onderwijshuisvestingvraagstukken.

3.2.1.8. Stedenbouwkundige (zowel intern als extern)

Inhoudelijk deskundige op het gebied van stedenbouw. De stedenbouwkundige kan de ruimtelijke opgave onderbouwen met zowel architectonische als visuele input. De stedenbouwkundige die ook betrokken is bij de planuitwerking van De Beemster Compagnie zal tevens aangewezen worden als projectleider van de desbetreffende discipline. De gemeentelijk stedenbouwkundige overlegt met de externe stedenbouwkundige over uitgangspunten en randvoorwaarden en toetst de plannen van de externe stedenbouwkundige.

3.2.1.9. Planoloog

Specialist op het gebied van ruimtelijk beleid, bestemmingsplannen- en procedures. Hij/zij verzorgt het wijzigingsplan voor het project en coördineert in overleg met de projectleider de hiervoor benodigde onderzoeken en onderbouwing.

3.2.1.10. Adviseur omgevingsrecht

Specialist op het gebied van omgevingsrecht om ervoor te zorgen dat van meet af aan een project/gebouw ontwikkeld wordt dat ook past omgevingsvergunning. Hij/zij beoordeelt de plannen voor het project en coördineert in overleg met de projectleider de hiervoor benodigde afstemming met de brandweer.

3.2.1.11. Verkeerskundige

Vakinhoudelijk specialist op gebied van verkeer-, parkeer en infrastructurele opgaven. De specialist heeft de benodigde gebiedskennis en heeft een adviserende rol m.b.t. de infrastructuur in het gebied.

3.2.1.12. Communicatieadviseur

Adviseur op gebied van zowel interne als externe communicatie tussen opdrachtgever en betrokken partijen. De communicatieadviseur zal zich bezig houden met de manier waarop de ontwikkelingen binnen het project naar de betrokken partijen overgebracht wordt.

3.2.1.13. Wijkmanager

De expertise van de wijkmanager wordt in dit project ingezet omdat hij/zij de verantwoordelijkheid krijgt om de afstemming tussen alle belanghebbende partijen en de daarbij horende posities in kaart te brengen. De wijkmanager zal vanuit een bouwtechnisch oogpunt de gevolgen van de infrastructuur op

de omgeving coördineren. Hij/zij zal zowel als aanspreekpunt voor omwonenden als handhavers van de openbare ruimte rondom het werkterrein fungeren.

3.2.1.14. Architect

De architect zal het complex, waar het schoolgebouw deel van uitmaakt, ontwerpen en alle daarbij horende ontwerpvisualisaties en bouwtekeningen opstellen.

3.2.1.15. Projectbureau De Beemster Compagnie

De expertise van het projectbureau over alle in het gebied lopende initiatieven wordt ingezet in dit project zodat men vanuit de belangen van De Beemster Compagnie de dagelijkse gang van zaken tussen deze initiatieven kan coördineren.

4. Communicatie en participatie

Om het project succesvol te kunnen afronden wordt er gebruik gemaakt van effectieve, goede maar vooral ook transparante communicatie. Om de communicatie in de projectorganisatie te kunnen bewaken wordt deze onderverdeeld in 'interne' en 'externe' communicatie. Daarbij is het volgende communicatieplan opgesteld:

4.1 Interne communicatie

4.1.1. *Periodiek voortgangsverslag*

De voortgang van het project zal periodiek door de projectleider toegelicht worden aan de ambtelijk opdrachtgever en het college.

4.1.2. *Periodieke vergadersessies*

Om het projectteam up-to-date te houden met de voortgang van het project worden er periodiek vergadersessies gepland.

4.1.3. *Informereren bestuur gemeente Purmerend/ Beemster*

Vanwege de voorgenomen samenvoeging met de gemeente Purmerend is de gemeente Purmerend een belanghebbende in de totstandkoming van het betreffende project. Om de toekomstbestendigheid van het project te waarborgen worden zowel ambtelijk als bestuurlijk de gemeente Purmerend als de gemeente Beemster gedurende het proces betrokken bij de menings- en besluitvorming.

4.2 Externe communicatie

De communicatie naar alle omwonenden en betrokken partijen verloopt volgens de volgende twee pijlers:

4.1.4. *Informereren*

Om de communicatie met betrokken partijen, omwonenden en overige in het deelgebied actieve partijen te bevorderen is informeren de basis. Hierbij dienen vooral de verschillende planfasen gecommuniceerd te worden. Door goed en stelselmatig te informeren zal de gemeente inzicht geven in het gehele proces, wat de volgende stappen zijn en wat het eindpunt gaat worden.

Voor het informeren gelden de volgende communicatiemiddelen:

- De bewoners en andere belanghebbenden in- en rondom deelgebied 'de Keyser II' dienen voortdurend op de hoogte gehouden te worden van de voortgang van het project via de website: visievan-beemster.nl. Via nieuwsbrieven wordt de voortgang gepresenteerd.
- Voor de mensen die zich ingeschreven hebben voor het ontvangen van de nieuwsbrief wordt er periodiek een nieuwsbrief opgesteld en verstuurd per mail.
- Per planfase dient de omgeving, bestaande uit de omwonenden en belanghebbenden van het project te worden geïnformeerd over de belangrijkste ontwikkelingen, besluiten en inspraakmomenten.

4.1.5. Participeren

In het kader van de ruimtelijke procedures worden inspraak- en informatiemomenten georganiseerd. In overleg met de communicatieadviseur en betrokken partijen zullen rondom de belangrijke mijlpalen (zoals vaststellen van het ontwerp, aanvraag omgevingsvergunning, verkrijgen omgevingsvergunning, start bouw e.d.) informatiemomenten worden georganiseerd om de omwonenden van het gebied te betrekken bij de projectontwikkeling.

Om de participatie goed te laten verlopen is het van belang dat met de participanten heel duidelijk wordt gecommuniceerd op welke onderwerpen kan worden geparticipeerd. Een groot aantal factoren wordt immers bepaald door de behoefte, wettelijke regels, (on)mogelijkheden vanuit het budget etc..

5. Planning en fasering

Op basis van de in hoofdstuk 2 beschreven activiteiten, is in bijlage 1 een globale planning en fasering opgesteld. Deze is afhankelijk van de gemeentelijke inzet, markt omstandigheden en risico's en zal gedurende het project moeten worden geactualiseerd door de projectleider. In de projectplanning is rekening gehouden met activiteiten die parallel kunnen verlopen.

De planning geeft een beeld van het totale project, echter is de besluitvorming nu gebaseerd op de voorbereidingsfase die is afgerond als er een definitieve locatie is vastgesteld.

6. Financiën

Voor de voorbereidingsfase is een projectbegroting opgesteld. In onderstaand overzicht is een specificatie van de begrote kosten opgenomen:

FASE 1: Voorbereiding projectontwikkeling				
Activiteit:	Project Plan van Aanpak			
Ambtelijke uren:	Aantal wkn:	Uren/wk:	Uren/totaal:	Bedrag:
Projectleider Team Ontwikkeling	35	6	210	€ 17.850
Project assistent	35	4	140	€ 8.260
Projectleider Team Vastgoed	35	16	560	€ 47.600
Planeconoom	35	1	35	€ 2.625
Jurist grondzaken	35	1	35	DVO
Beleidsmedewerker maatschappelijk domein	35	1	35	DVO
Medewerker onderwijshuisvesting	35	1	35	DVO
Stedenbouwkundige	35	2	70	€ 5.250
Planoloog	35	2	70	€ 5.250
Adviseur omgevingsrecht	35	1	35	DVO
Beleidsadviseur verkeer	35	2	70	€ 5.250
Communicatieadviseur	35	1	35	€ 2.625
Wijkmanager	35	1	35	DVO
Externe kosten:				
Stedenbouwkundig bureau				20.000
Architect				30.000
Projectbureau De Beemster Compagnie				PM
Diversen/onvoorzien	5%			2.500
Totaal activiteit:				€ 147.210
Kostenstijging 2021 (2,5%)				€ 2.368
TOTAAL FASE 1:				€ 149.578

7. Risico's

De project risico's worden in het kader van de projectmanagementmethode geanalyseerd op de aspecten geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit (GOTIK) en beschreven in deze paragraaf. De volgende interne zowel externe risico's kunnen zich voordoen tijdens het planproces van het betreffende project:

7.1. Geld

De geschatte kosten voor het project kunnen door onvoorziene omstandigheden oplopen. De projectleider dient dit proces voortdurend te bewaken zodat er tijdig aanpassingen gedaan kunnen worden m.b.t. de kostenraming.

7.2. Organisatie

Vanwege de voorgenomen samenvoeging van de gemeente Beemster en Purmerend, is het een mogelijkheid dat er nieuwe bestuurlijke besluiten genomen worden t.a.v. de ontwikkeling van het maatschappelijk complex. Hier dient rekening mee gehouden te worden voor het op- en vaststellen van de projectplanning.

7.3. Tijd

Er kunnen mogelijk aanpassingen plaatsvinden in de opgestelde projectplanning door bijv. de nog uit te voeren onderzoeken die verricht moeten worden om het maatschappelijk complex te realiseren. Mocht dit zo zijn, wordt de planning vertraagd en zal de projectleider de projectplanning- en fasering opnieuw moeten opstellen.

7.4. Informatie

Het is een mogelijkheid dat de benodigde informatie voor bijvoorbeeld het opstellen van het Programma van Eisen of het opstellen van het wijzigingsplan niet op tijd wordt geleverd, bijvoorbeeld door het moment van vaststellen van het Integraal Huisvestingsplan. Dit zorgt eveneens voor een vertraging van het project.

7.5. Kwaliteit

Om het project succesvol af te ronden wordt er ingezet op kwaliteitswaarborging. Er dient rekening gehouden te worden met het continu bewaken van de kwaliteit binnen het project. Het is een mogelijkheid dat de beoogde kwaliteit van de op te leveren producten niet altijd op hetzelfde niveau wordt aangeleverd. De projectleider dient hier op toe te zien.



Bijlage 1 Planning