

Projectplan

Fusieschool Giethoorn

26-02-2016

Bestuurlijk opdrachtgever	: D. Frantzen en W. Brus
Opdrachtgever	: T. Brouwer
Projectleider	: H.J.A. Kloosterman

Inhoudsopgave

Projectplan.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Projectomschrijving.....	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doelstelling.....	3
1.3. Projectresultaat.....	3
1.4. Afbakening project.....	3
2. Randvoorwaarden en risico's	5
2.1. Randvoorwaarden	5
2.2. Risico's.....	5
3. Organisatie	6
3.1. Projectorganisatie.....	6
3.2. Projectomgeving	6
4. Informatie.....	6
4.1. Intern	6
4.2. Beleidskaders.....	6
5. Tijd	7
5.1. Projectplanning	7
5.2. Capaciteitenplan	8
6. Geld.....	9
6.1. Budget informatie	9
7. Kwaliteit.....	10
7.1. Overzicht van eisen.....	10

Projectomschrijving

1.1. Aanleiding

Het basisonderwijs in Giethoorn is momenteel gehuisvest op twee locaties: de Noorderbasisschool in Giethoorn Noord en de Zuiderbasisschool in Giethoorn Zuid. De huidige huisvesting is verouderd en de wens is uitgesproken te komen tot een samenwerking in een nieuw te realiseren fusieschool. Er zijn meerdere locatieonderzoeken uitgevoerd om te komen tot een “gedragen” locatie. Uiteindelijk is de wens de nieuw te bouwen fusieschool te situeren naast/achter Beulakerweg 127. Deze locatie wordt ondersteund door de MR’n van de beide scholen en politiek is er breed draagvlak. De beoogde locatie is gelegen aan de rand van de bebouwing aan de Beulakerweg.

In het onderhavige projectplan wordt het proces beschreven om te komen tot realisatie van een fusieschool in Giethoorn.

1.2. Doelstelling

Doel is te komen tot de realisatie van een fusieschool in Giethoorn.

Realisatie van een fusieschool levert een bijdrage aan (het behoud van) een kwalitatief hoogwaardige onderwijsvoorziening in Giethoorn.

1.3. Projectresultaat

Het beoogde projectresultaat is de realisatie van een fusieschool in Giethoorn.

Eerste stap in het project is inmiddels gezet: de provincie Overijssel heeft na het doorlopen van het door de gemeente opgestelde conceptdocument Ladder Duurzame Ontwikkeling Fusieschool Giethoorn, d.d. 22 december 2015, ingestemd met het verder uitwerken van een locatie aansluitend aan bebouwing van Giethoorn.

De grondeigenaar van de locatie heeft de bereidheid uitgesproken de locatie te willen verkopen. Er dient nog overeenstemming te worden bereikt over de voorwaarden. Om een ontsluitingsweg richting Nering te kunnen realiseren dient tevens overeenstemming te worden bereikt met 3 andere grondeigenaren.

1.4. Afbakening project

De ontsluiting van de fusieschool vormt een belangrijk onderdeel van het plan. Enerzijds moet overeenstemming worden bereikt met de provincie Overijssel over een extra ontsluiting vanaf de Beulakerweg, anderzijds met de drie eigenaren ten behoeve van de ontsluiting vanaf de Nering wordt gerealiseerd. Via deze ontsluiting kan het Kulturhus te voet worden benaderd door gebruik te maken van de brug over de Cornelisgracht.

Onderstaand is het beoogde plangebied aangeduid.



De keuze voor de locatie vereist een zorgvuldige landschappelijk inpassing. Hierover wordt overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Het gaat om redelijke forse bebouwing. Het plangebied kan worden ontsloten vanaf de Beulakerweg en de Nering. Hierover dient nog een definitief besluit te worden genomen. De gemeente Steenwijkerland heeft geen eigendommen in het plangebied. Daarnaast zal een planologische procedure moeten worden doorlopen om een ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

2. Randvoorwaarden en risico's

2.1. Randvoorwaarden

De huidige eigenaar van de locatie heeft aangegeven bereid te zijn de betreffende locatie te verkopen. Er is echter nog geen overeenstemming over de randvoorwaarden. Daarnaast zal ten behoeve van de ontsluiting met drie andere eigenaren overeenstemming moeten worden bereikt.

Er moet een planologische procedure worden gevolgd.

2.2. Risico's

In het project kunnen diverse risico's worden onderscheiden:

Tijd

- In de planologische procedure bestaat de mogelijkheid van bezwaar en beroep. Daarmee is de doorlooptijd van de procedure (vooraf) niet te voorspellen. Middels de coördinatieregeling kan dit risico worden beperkt. Daartoe zal de raad een coördinatiebesluit moeten nemen.
- De doorlooptijd van het project is afhankelijk van de projectplanning van Stichting Op Kop. Deze wijkt af van het wensbeeld van de raad.

Financieel

- Er is nog geen sprake van overeenstemming over de voorwaarden van verwerving van de locatie en de ondergrond van de ontsluitingsweg.
- De hoogte van kosten van bouwrijp maken en de aanleg van de infrastructuur zijn mede afhankelijk van een aanbesteding.
- Omdat voor de ontwikkeling van een fusieschool twee oude schoolgebouwen worden verlaten valt het eigendom van deze gebouwen terug aan de gemeente Steenwijkerland. Daarmee is sprake van een financieel risico (boekwaarde) en een herontwikkelingsrisico.
- Er is geen budget beschikbaar voor realisatie. De raad zal een besluit moeten nemen over het beschikbaar stellen van het krediet.
- Indien tijdens het ontwerpproces uitgangspunten worden gewijzigd leidt dit tot extra kosten.

3. Organisatie

3.1. Projectorganisatie

Wethouder D. Frantzen is bestuurlijk verantwoordelijk voor de realisatie van de fusieschool (de onderwijshuisvesting). Bestuurlijk verantwoordelijk voor de planologische procedure is wethouder W. Brus. Afdeling MO heeft opdracht gegeven voor verdere uitwerking van de planologische procedure om te komen tot de bouw van de fusieschool aan het afdelingshoofd REO, T. Brouwer. Afdeling MO is verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting.

Er wordt een projectgroep ingesteld waarin naast vertegenwoordigers vanuit de afdeling REO (stedenbouw, ruimtelijke ordening, grondzaken en projectleider), afdeling MO (onderwijs), openbare werken (civiele techniek, bouwkunde en groen) en vertegenwoordigers van de Stichting Op Kop.

Er wordt een stuurgroep ingesteld onder voorzitterschap van de bestuurlijk portefeuillehouder MO/REO waarin tevens de bestuurder van Stichting Op Kop participeert.

De stuurgroep en de projectgroep worden secretarieel ondersteund.

3.2. Projectomgeving

Primaire verantwoordelijkheid voor de realisatie van het schoolgebouw ligt bij Stichting Op Kop (bouwheer). De gemeente Steenwijkerland is verantwoordelijk voor de verwerving van de locatie, het bouwrijp maken van de locatie, aanleg van de infrastructuur en de financiering van het schoolgebouw.

4. Informatie

4.1. Intern

Projectgroepleden worden continue geïnformeerd over de ontwikkelingen en kunnen vanuit hun eigen discipline informatie verspreiden onder de projectgroepleden.

Extern

Periodiek zal worden gecommuniceerd via een nieuwsbrief. Indien daartoe aanleiding bestaat kan een informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

Gezien de betrokkenheid van de raad in de aanloop naar het project wordt de raad periodiek geïnformeerd via raadsbrieven.

4.2. Beleidskaders

Op basis van de verordening Onderwijshuisvesting wordt het beschikbare budget voor de bouw van de onderwijsvoorziening vastgesteld.

Vanuit Ruimtelijke ordeningsoptiek is de Provinciale Omgevingsvisie leidend bij het vaststellen van de beoogde locatie (Ladder van Duurzame Ontwikkeling). Verder zijn in het kader van de planologische procedure diverse beleidskaders van toepassing.

5. Tijd

5.1. Projectplanning

Het project bestaat uit diverse fasen:

1. Initiatieffase

In deze fase wordt het projectplan opgesteld en aan het College voorgelegd. Er wordt gebruik gemaakt van een reeds eerder door de raad beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet. Deze fase wordt afgesloten met een definitief locatiebesluit (met een akkoord van de provincie). Vervolgens moeten afspraken worden gemaakt met de eigenaar over verwerving van de locatie.

2. Definitiefase

Stichting Op Kop treedt op als bouwheer. De gemeente heeft in deze fase vooral de rol van adviseur en toezichthouder. Op basis van de leerlingenprognose zal de ruimtebehoefte moeten worden vastgesteld. Daartoe is het eveneens noodzakelijk een besluit te nemen over de aanvullende voorzieningen.

Ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied blijft het primaat bij de gemeente. Mogelijk zal ook de komgrens moeten verplaatst.

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig en bouwtechnisch ontwerp zal een (voorbereiding)krediet worden aangevraagd.

3. Ontwerpfase

In deze fase zal het stedenbouwkundig ontwerp en het bouwkundig ontwerp worden opgesteld. In deze fase wordt ook de keuze voor de te volgen planologische procedure gemaakt. Indien mogelijk wordt de coördinatieregeling toegepast.

4. Voorbereidingsfase

Tijdens deze fase kan het ontwerp voor de infrastructuur verder worden uitgewerkt en worden werkzaamheden aanbesteed. De gemeente Steenwijkerland is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de locatie.

5. Realisatiefase

Bouwfase van de gebouwen en aanleg van de infrastructuur.

6. Nazorg

Nadat de werkzaamheden gereed zijn, zal er een nazorgfase zijn van 6 maanden. In deze fase wordt het openbaar gebied opgeleverd en zullen eindinspecties worden gedaan. Na die tijd zal het project financieel worden afgesloten.

Onderstaande planning is door Stichting Op Kop opgesteld.

Planning werk	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober		
									2016																												
College besluit																																					
Gemeenteraad besluit																																					
Verwerven gronden (actie gemeente)																																					
Vaststellen beeldkwaliteitsplan																																					
Aanpassen bestemming																																					
Programma van Eisen																																					
Architecten en adviseursselectie																																					
Voorlopig ontwerp																																					
Definitief ontwerp																																					
Technisch ontwerp/bestek																																					
Prijs- en contractvorming																																					
Start bouw																																					
Oplevering																																					

Op basis van deze planning ligt het startmoment van het ontwerpproces voor het moment waarop er sprake kan zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Daarmee is er sprake van een financieel risico als er sprake is van het wijzigen van uitgangspunten. Stichting Op Kop is van mening dat deze kosten voor rekening van de gemeente Steenwijkerland komen. Hierover zullen bij het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet aanvullende afspraken worden gemaakt.

5.2. Capaciteitenplan

De deelnemers aan de projectgroep zullen gemiddeld genomen een keer per 4 weken circa 1,5 uur besteden aan het project. Daarnaast komen de uren voort uit de te verrichten werkzaamheden. Uit onderstaande tabel blijkt dat het gaat om 480 uur (tot en met ontwerpfase).

De volgende uitsplitsing kan worden gemaakt:

	Projectgroep	inhoudelijk/proces	totaal
- Projectleider REO	20	150	170
- medewerker Stedenbouw	20	50	70
- medewerker Ruimtelijke ordening	20	50	70
- medewerker Grondzaken	20	30	50
- medewerker Openbare Werken	20	100	120
- medewerker MO	20	50	70
- onvoorzien		50	50
	120	480	600

6. Geld

6.1. Budget informatie

In de eerste fase van het project kan nog worden geput uit een in een eerder stadium door de raad beschikbaar gesteld krediet (ad € 25.000) voor het opstellen van een bestemmingsplan. Dit is in eerste instantie voldoende om te starten met de werkzaamheden.

Op grond van de Verordening Voorzieningen huisvesting Onderwijs Steenwijkerland 2015 wordt het budget voor de bouwkosten berekend.

Tot de bouwkosten wordt gerekend:

- Bouwkosten gebouw en fundering
- Aanleg / inrichting schoolterrein

Het normbedrag is gebaseerd op de oppervlakte van de school waarbij de oppervlakte een afgeleide is van het aantal leerlingen. Voor 1 april 2016 moet een claimformulier worden ingediend om de investering op te kunnen nemen in de Perspectiefnota waarover de raad 5 juli 2016 een besluit neemt.

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en bouwkundig ontwerp zal de raad worden gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Naast de kosten voor het inschakelen van externe adviseurs gaat het daarbij om geprognosticeerde kosten van ambtelijke inzet.

Stedenbouwkundig plan en bouwkundig ontwerp (max. 8% van het normbedrag + duurzaamheidstoeslag)	€ 125.000
Ambtelijke inzet	€ 47.400
Onvoorzien / afronding	€ 2.600
Rente	<u>€ 2.843 +</u>
	€ 177.843

Het voorbereidingskrediet ad € 125.000 wordt in mindering gebracht op het uiteindelijke bouwkostenbudget.

7. Kwaliteit

7.1. Overzicht van eisen

Het uiteindelijk te behalen eindresultaat van het project is de realisatie van een fusieschool in Giethoorn. Uitgangspunten in het Collegeprogramma zijn sober en doelmatig. Uitgangspunt is dat de gemeente Steenwijkerland voor onderwijshuisvesting een krediet beschikbaar stelt op basis van de normbedragen op grond van de Verordening Voorzieningen huisvesting Onderwijs Steenwijkerland. Aanvullende voorzieningen komen voor rekening van Stichting Op Kop.

Het resultaat van het project wordt in grote mate bepaald door de mate van samenwerking met de diverse partijen.