

Buro in Beeld

Logica brengt je van A naar B.
Ver**BEELD**ing brengt je overal.
“Albert Einstein”

Inhoudsopgave:

1	Mogen wij ons even voorstellen?.....	3
2	Wat mag u van ons verwachten?	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Een effectieve en efficiënte inhuur.....	3
2.3	Gebruik van onze producten	4
2.4	Tarieven	4
3	Samenstelling van ons personeel	4
4	Onze producten.....	4
4.1	Quick Scan.....	4
4.2	Projectplan.....	5
4.3	PRO®	5
4.4	Beheer- en sturingsinstrumentarium	5
4.5	FRIS®	5
4.6	Geo-informatieverwerking.....	6
5	Contact	7

1 Mogen wij ons even voorstellen?

Wij danken u voor feit dat wij ons kort aan u mogen voorstellen. Voor een uitgebreide introductie kunt u onze website bezoeken.

Beeld is een adviesbureau gericht op ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Dit betekent dat onze adviseurs de kennis, kunde en ervaring hebben om een ruimtelijk ontwikkelingsproject in een politiek- maatschappelijke context op te starten, te begeleiden en af te ronden.

Beeld is een kleinschalige en helder ingerichte organisatie met een vaste kern van adviseurs, die meerdere functiegebieden beheersen. Gecombineerd met haar groeipotentie en externe samenwerking kan Beeld opereren als een middelgroot bureau, dat advisering op een hoog kennis- en kwaliteitsniveau centraal stelt. Wij zijn uiteraard geheel en al ingespeeld op de advisering op het gebied van de Wet ruimtelijke ordening inclusief de grondexploitatie-regeling.

Bij Beeld werken:

- proces- en projectmanagers
- planeconomen
- planners
- privaatrechtsjuristen
- gronddingenjuristen
- publiekrechtjuristen
- planologen
- geografisch informatiedeskundigen

2 Wat mag u van ons verwachten?

2.1 Algemeen

Onze filosofie is de opdrachtgever helpen het beter te doen. Als die situatie is ingetreden, treden onze adviseurs terug. Wij zullen dus nooit langer blijven dan strikt noodzakelijk.

2.2 Een effectieve en efficiënte inhuur

Door onze ervaring en specialismen en met onze producten (zie hierna onder 4) komen wij snel tot een adequate advisering, die past bij de cultuur van de opdrachtgever en de politiek- maatschappelijke omgeving van het ruimtelijke ontwikkelingsproject.

Onze adviseurs staan borg voor een continu planvormingsproces met een hoog intern- en extern draagvlak en met een optimale beheersing van risico's. Kortom, een efficiënte inzet van uren op het gebied van:

- te maken strategische keuzen in het planvormingsproces al dan niet met een stevige inbreng van politici, omwonenden en belanghebbenden;
- inhuur van externen en onderhandelingen met marktpartijen.

Wij zijn hierdoor in staat om procesmanagementopdrachten taakstellend aan te nemen en wij hebben daarin bewezen dat wij binnen de afgesproken budgetten blijven.

2.3 Gebruik van onze producten

Bij de uitvoering van opdrachten maken wij gebruik van onze producten en bijbehorende coaching. Onze producten staan in het kort beschreven onder punt 4.

Bij de inzet van gemeentelijk personeel werken wij uw personeel in om met onze producten te werken. Door te werken met onze producten raken uw medewerkers vertrouwd met de in onze producten besloten werkwijze en filosofie. Onze ervaring leert dat uw medewerkers, hun leidinggevenden en bestuurders anders zullen aankijken tegen het planvormingsproces van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten: gestructureerd werken loont, want er is vooruitgang, resultaat met een hoog intern- en extern draagvlak met optimale beheersing van risico's en weinig onderbrekingen.

En als wij weer weg zijn, kunt u onze producten - tegen een nader overeen te komen gebruikersvergoeding - blijven gebruiken waarbij wij er voor zorgen dat uw producten altijd up-to-date blijven.

2.4 Tarieven

Door de uitgekiende samenstelling van ons personeel kunnen wij diensten aanbieden tegen een aantrekkelijk gemiddeld uurtarief. Wilt u meer informatie over de door ons gehanteerde tarieven? Neem dan contact op met de onder punt 5 genoemde contactpersonen.

3 Samenstelling van ons personeel

Onze senioradviseurs hebben minimaal 15 jaar ervaring op hun vakgebied. Onze adviseurs hebben 3 tot 8 jaar ervaring op hun vakgebied.

Niet alleen onze proces- en projectmanagers maar ook onze adviseurs op planeconomisch en RO- juridisch gebied kunnen plannings opstellen en bewaken.

Daarnaast hebben wij medewerkers GEO- informatie in dienst die het kaartmateriaal ten behoeve van het project samenstelt, beheert en bewerkt (zie hierna onder 4.6).

4 Onze producten

Buro Beeld heeft voor haar vakgebieden een aantal unieke producten ontwikkeld. Hieronder kunt u in het kort kennis maken met deze producten. Voor een uitgebreide kennismaking verwijzen wij u naar onze website.

4.1 Quick Scan

De Quick Scan betreft een aantal op onze ervaringen gebaseerde vragen per vakgebied, die - bij beantwoording - een inzicht geven in de stand van zaken van een project ongeacht de fase waarin het zich bevindt.

4.2 Projectplan

Het Projectplan is een proces- en middelendocument op basis waarvan de lijnorganisatie de projectorganisatie autoriseert om het vooraf beschreven planvormingsproces (inhoud) met vooraf bepaalde en geraamde middelen te doorlopen. Wij zijn – op basis van onze ervaring – in staat om vrij nauwkeurig de doorlooptijd en kwalitatieve- en kwantitatieve capaciteit per procesfase te ramen. Daarenboven zijn wij in staat om de gewenste kwaliteitseisen in geld uit te drukken. Elk Projectplan en grondexploitatie gaan vergezeld van een gedegen risicoanalyse en beschrijving op welke wijze risico worden gevolgd en gemanaged.

4.3 PRO[©]

Wij hebben alle producten en subproducten, die u in een ruimtelijk ontwikkelingsproject tegen kan komen, op een rij gezet en qua doorlooptijd in een overall planning gezet en qua capaciteit (kwantitatief en kwalitatief) geraamd. Van 133 producten zijn beschrijvingen en plannings gemaakt. Alle beschrijvingen en plannings zijn samengevoegd in het Productenboek Ruimtelijke Ontwikkelingsprojecten (PRO)[©].

Of het nu bijvoorbeeld gaat om een:

- bestemmingsplan of exploitatieplan
- onteigeningsplan of verwervingsplan
- extern onderzoek
- een Europese aanbestedingsprocedure al dan met voorselectie
- het maken van een contract

Het productenboek is een krachtig instrument om doorlooptijden en samenhangen tussen producten en kosten te kunnen ramen.

Het productenboek stelt ons in staat om maatwerk te leveren ongeacht de wijze waarop men projectmatig werkt en ongeacht de fase waarin het ruimtelijke ontwikkelingsproject zicht bevindt.

Het productenboek wordt regelmatig geactualiseerd en fijn geslepen met de ervaringen van de afgelopen periode. Uiteraard zijn alle producten in het kader van de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening in het productenboek verwerkt.

4.4 Beheer- en sturingsinstrumentarium

Beeld heeft door een gestructureerde aanpak en jarenlange ervaring een eigen beheer- en sturingsinstrumentarium voor ruimtelijke ontwikkelingsprojecten ontwikkeld. Het instrumentarium heeft betrekking op:

- Proces- en projectbeschrijvingen
- Taak-, rol- en organisatiebeschrijvingen
- Archivering (analoog en digitaal)
- Risicoanalyse en -bewaking
- Voortgangsrapportages en afwijkingen t.o.v. de behermiddelen (beschrijvend en grafisch)

4.5 FRIS[©]

Beeld heeft het rekenmodel FRIS[©] ontwikkeld. Het model is een gedegen uitwerking van een visie op het planontwikkelingsproces in relatie tot het grondexploitatieproces inclusief exploitatieplan.

Het model volgt uit de in eigen huis ontwikkelde producten. Kernpunten van deze visie in de realisatie van het FRIS[®] zijn:

- Grondgebonden calculatie door GEO informatie
- Financiële haalbaarheids- en risicoanalyse (eerst rekenen dan tekenen)
- Vastlegging van uitgangspunten
- Beheersing en bewaking van het totale planproces (tekenen en rekenen)
- Transparantie
- Uniformiteit

In FRIS[®] wordt het ruimtegebruik van het volledige plangebied verantwoord. Het ruimtegebruik wordt vervolgens vertaald naar kosten en opbrengsten. In het rekenmodel wordt gebruik gemaakt van een databoek grondkosten (eenheidsprijzen volgens de RAW- systematiek).

4.6 Geo-informatieverwerking

Algemeen.

Het geografisch informatiesysteem (GIS) ondersteunt de procesmanager, de planeconoom, de grondzakenjurist en de RO- jurist bij de te nemen besluiten op het strategische, tactische en operationele vlak.

Het maken en beheren van kaarten kost geld. Onze ervaring is dat deze kosten in ruime mate opwegen tegen de tijdsbesparing die dat bij de andere specialismen oplevert.

Ons geografisch informatiesysteem is dusdanig opgebouwd dat er geen fouten in voorkomen t.a.v. het versiebeheer.

Ons bureau werkt standaard met de volgende kaartproducten.

Functiekaarten

Met de functiekaart kan een oppervlakteanalyse van een stedenbouwkundig plan worden gemaakt. Op basis van de functiekaart kunnen de uitgangspunten voor de grondexploitatie vast worden gesteld.

Verwervingskaarten

De verwervingskaart heeft als doel het voor procesmanagers, verwervers en planeconomen inzichtelijk maken van grondposities binnen een ruimtelijk ontwikkelingsproject, en maakt duidelijk welke gronden buiten beschouwing of verworven dienen te worden.

Kabels- en leidingenkaart

Bestaande telecom-, gas-, water-, en elektriciteitsvoorzieningen worden met een kabels- en leidingenkaart grafisch inzichtelijk gemaakt. Vervolgens kunnen keuzes worden gemaakt met betrekking tot het handhaven, verwijderen of omleggen van de leidingen. Kabels- en leidingenkaarten zijn soms richtinggevend voor de planeconoom en het stedenbouwkundige ontwerp (afstanden van een hoofdleiding waar het niet bebouwd mag worden).

Sloopkaart

Het maken van een sloopkaart heeft als hoofddoel het inzichtelijk maken van de globale sloopkosten per te verwijderen/slopen onderdeel. Deze kaart bedient hierbij vooral de planeconoom die deze informatie nodig heeft voor zijn grondexploitatie.

Milieukaart

Een bodemverontreiniging kan van grote invloed zijn op de fasering van een project en op de saneringskosten. Deze kaart helpt om een beeld te krijgen van de status van het onderzoeksniveau van de percelen. Deze kaart wordt in samenwerking met de milieufdeling gemaakt.

Belemmeringenkaart

De belemmeringenkaart heeft als doel om elementen in de omgeving van het project, die mogelijk een beperking of belemmering kunnen betekenen voor de gewenste ontwikkeling, in kaart te brengen.

De belemmeringenkaart kan door de planeconoom worden gebruikt bij een voorcalculatorische haalbaarheidsanalyse, daarnaast kan het stedenbouwkundige bureau tijdens het ontwerpproces eerder en beter inspelen op de belemmeringen door bijvoorbeeld verschuivingen aan te brengen tussen woonfuncties en groenfuncties.

Combinatiekaart

Alle bovengenoemde kaarten kunnen worden gecombineerd in één kaart waardoor alle knelpunten bij de ontwikkeling van een ruimtelijke ontwikkeling zichtbaar gemaakt worden.

Digitale bestemmingsplankaarten en uitwisseling volgens IMRO-codering

Na het maken van de functiekaart waarin het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan in de voorlopige- en definitieve fase ligt besloten, is het maken van een bestemmingsplankaart relatief gezien nog maar een kleine stap.

Voor het maken van bestemmingsplannen beschikt Beeld over alle benodigde inhoudelijke kennis. De GIS- tekenaar is vanwege zijn kennis van alle overige kaarten een effectieve en zeer efficiënte aanvulling.

5 Contact

Heeft u op basis van de bovenstaande informatie nog vragen of heeft u een specifieke vraag over de eventuele inzet van Beeld, dan kunt u contact opnemen met:

Hans Vastenhout
Gsm : 06-13 08 99 84
E-mail : h.vastenhout@beeld.nl

Kees van Wieringen
Gsm: 06-13 08 98 63
E-mail : k.van.wieringen@beeld.nl