

Nieuwbouw KindCentrum Raamsdonkveer

Fasedocument Definitief Ontwerp PLUS

Datum: 07-04-2023

Versie: Definitief



©Tenzij anders overeengekomen zijn op onze rapporten de auteursrechten conform DNR-voorwaarden van toepassing. Op dit document rust auteurs- en eigendomsrecht. Niets uit dit document en bijbehorende bijlagen mag, zonder onze schriftelijke toestemming gekopieerd of worden gebruikt.

Goirkestraat 150, 5046 GP Tilburg
013 211 47 04
06 817 024 24
info@busterbouwcontrol.nl

www.busterbouwcontrol.nl
KVK: 60608234
BTW: NL 8539.81.711.B01
Rabobank NL70 RABO 0135 6420 43

Opgesteld door:

De heer S. Esen
De heer M. van Buijtenen

Datum:

07-04-2023

Wijziging:**Versie:**

4.0

Kenmerk:

1367_10_f_DO_FDO_v4_DEF

Aantal bijlagen:

17

Opdrachtgever : Stichting Uniek
Centraleweg 16
4931 NB Raamsdonksveer

Contactpersoon : Mevr. P. Timmermans

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	5
1.1 Context.....	5
1.2 Voorlopig Ontwerp KindCentrum	6
1.3 Definitief Ontwerp PLUS fasedocument.....	7
2. Organisatie.....	9
2.1 Projectorganisatie Parkzicht.....	9
2.2 Overlegstructuur Parkzicht	9
2.2.1 Stuurgroep Parkzicht (besluitvormend).....	10
2.2.2 Projectgroep Parkzicht (coördinerend)	10
2.2.3 Ad hoc overleg Parkzicht (informerend)	10
2.3 Projectorganisatie KindCentrum	11
2.4 Overlegstructuur KindCentrum	11
2.4.1 Stuurgroep KindCentrum (besluitvormend)	11
2.4.2 Ontwerpteam KindCentrum (coördinerend)	11
2.4.3 Gebruikersoverleg KindCentrum (informerend).....	11
2.5 Conclusie	12
3. Kwaliteit.....	13
3.1 Ontwerputgangspunten	13
3.1.1 Koersdocument	13
3.1.2 Ruimtelijk Programma van Eisen (PVE).....	13
3.2 Het Definitief PLUS Ontwerp	14
3.2.1 Bouwkundig ontwerp.....	14
3.2.2 Installatietechnisch ontwerp, bouw fysica, brandveiligheid en akoestiek	16
3.2.3 Constructief ontwerp	17
3.2.4 Buitenterrein ontwerp	18
3.3 Bouwplaatsvoorzieningen binnen het project Parkzicht	19
3.4 Verplaatsing sporthal	21
3.5 Conclusie	21
4. Planning	22
4.1 Fasering ontwikkel- en bouwproces	22
4.2 Gemeentelijke procedures	22
4.2.1 Kredietverstrekking.....	22

4.2.2	Bestemmingsplan	22
4.2.3	Omgevingsvergunning.....	23
4.2.4	Conclusie gemeentelijke procedures.....	23
4.3	Planning van VO-fase naar DO-fase	23
4.4	Planning na DO Plus-fase	24
4.5	Conclusie	25
5.	Financieel.....	26
5.1	Uitgangspunt investeringskosten - bouwkosten	26
5.2	Toetsing kredietaanvraag	26
5.3	Afspraken met Kinderdagverblijf Groei	27
5.4	Normatieve investeringskosten – bouwkosten.....	27
5.5	DO Plus Investeringsraming onderwijshuisvesting	29
5.6	Normatieve bouwkosten versus DO PLUS bouwkosten.....	30
5.7	Verklaring verschillen onderwijshuisvesting	31
5.7.1	Toekomstige uitbreiding	31
5.7.2	Geluidsbelasting Parklaan	32
5.7.3	Geluidsbelasting Padelbaan.....	32
5.7.4	Inrichten buitenterrein	32
5.7.5	Terreinhoogte	33
5.7.6	Fundering buitenberging.....	34
5.7.7	Samenvoeging twee scholen	34
5.7.8	Reservering nutsaansluiting	35
5.8	Niet opgenomen in DO PLUS bouwkostenraming	35
5.9	DO PLUS Investeringsraming Kinderdagverblijf Groei.....	36
5.10	Totaal investering en kredietaanvraag.....	37
5.11	Vergelijk KindCentrum ten opzichte van realisatie twee basisscholen	38
6.	Risico's.....	39
6.1	Geconstateerde risico's	39
6.2	Belangrijke stappen in het proces.....	39
7.	Conclusie.....	40
8.	Informatie.....	41
9.	Akkoord Stuurgroep KindCentrum.....	42

1. Inleiding

1.1 Context

In 2017 is Stichting Uniek gestart met het vormen van een projectteam ten behoeve van de vervangende nieuwbouw voor basisschool De Wilsdonck in Raamsdonksveer inclusief een gymzaal, een kinderopvang en een recreatief gedeelte voor TTV Smash. Deze nieuwbouw zou gerealiseerd worden op de bestaande locatie.

In het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Geertruidenberg was tevens voorzien in de vervangende nieuwbouw van basisschool De Vonder in 2022. Ook deze nieuwbouw zou ook gerealiseerd moeten worden op de bestaande locatie in Raamsdonkveer. Ook deze school is een school die valt onder Stichting Uniek.

Met het onderzoek van de gemeente Geertruidenberg om te voorzien in een nieuwe sporthal ter vervanging van de bestaande sporthal aan de Parklaan te Raamsdonksveer, is in 2018 door alle betrokken partijen de optie bekeken om voor het totaal van de drie losse ontwikkelingen één gezamenlijke ontwikkeling op te starten op de locatie aan de Parklaan.

Het grote voordeel van de samenvoeging van deze drie losse ontwikkelingen waren oa:

- Het niet hoeven te voorzien in (dure) tijdelijke huisvesting voor beide scholen ten tijde van de vervangende nieuwbouw;
- Het niet hoeven te voorzien in de nieuwbouw van een gymzaal;
- Het niet hoeven te voorzien in een recreatief gedeelte voor TTV Smash;
- Het vrijkomen van twee locaties binnen de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen.

Door Stichting Uniek is gestart met het onderzoek naar de fusie van de beide basisscholen De Wilsdonck en De Vonder. Medio 2021 heeft dat geleid tot de fusie. Tezamen met de inmiddels aangesloten partner Kinderdagverblijf Groei uit Raamsdonksveer kan hiermee voorzien worden in een Kindcentrum waarbij onderwijs en opvang met elkaar verweven zijn.

In juli 2021 is, naar aanleiding van het onderzoek, door de gemeente definitief besloten dat op locatie Parkzicht ook een nieuwe sporthal gebouwd gaat worden. De nieuw te bouwen sportaccommodatie moet onderdak bieden aan sportverenigingen in de gemeente, maar zal ook dienen als gymnastieklocatie voor het nieuwe KindCentrum.

Met het besluit van de gemeente over te gaan tot nieuwbouw van een sporthal op de locatie Parkzicht en de fusie van beide basisscholen en het vinden van een partner voor het kinderdagverblijf is definitief besloten dat ook het nieuw te bouwen Kindcentrum gehuisvest zal worden op de locatie Parkzicht.

De locatie Parkzicht zal dus ruimte bieden aan de nieuwbouw van een sporthal en de nieuwbouw voor een Kindcentrum.

Hierbij zal de ontwikkeling van het totaal projectgebied bestaand uit drie deelprojecten, te weten:

- Ontwikkeling sporthal;
- Ontwikkeling KindCentrum;
- Ontwikkeling Openbare ruimte.

Deze drie ontwikkelingen doorlopen ieder hun eigen proces. Voor de bewaking van de integrale afstemming en voortgang is overkoepelend overleg georganiseerd.

1.2 Voorlopig Ontwerp KindCentrum

Door het ontwerpteam van het KindCentrum, bestaande uit stakeholders Stichting Uniek, beide scholen, kinderdagverblijf Groei en adviseurs is begin 2022 gestart met het ontwerpproces van het Voorlopig Ontwerp.

Uiteindelijk heeft dat geleid tot het akkoord van Stichting Uniek op het VO-fasedocument, kenmerk 1367_10_d_VOO_FDO d.d. 3 oktober 2022 en het Addendum VO-fasedocument kenmerk 1367_10_d_ADD_VOO_FDO_v1, d.d. december 2022.

Het VO-fasedocument is begin oktober 2022 verstrekt aan de gemeente. Hierbij is verzocht om een reactie / goedkeuring. In een gesprek is het VO-fasedocument toegelicht. Na het indienen van het Voorlopig Ontwerp fasedocument, d.d. 3 oktober 2022, heeft de gemeente geadviseerd het Bruto Vloer Oppervlak (BVO) te vergroten tot en met het normatieve kader. Naar aanleiding van dit advies heeft er een herzieningsfase van het Voorlopig Ontwerp plaatsgevonden. De uitkomst hiervan is vastgelegd in het Addendum VO-fasedocument. Naar aanleiding van het verstrekken van het VO-fasedocument heeft de gemeente aangegeven beide rapportages formeel niet in ontvangst te zullen nemen en ook formeel geen reactie / goedkeuring te geven. De gemeente heeft aangegeven toetsing pas plaats te laten vinden bij de aanvraag voor het definitieve krediet voor de realisatie. Om toetsing op basis van alle informatie plaats te laten vinden zijn bij dit DO PLUS fasedocument beide eerder opgestelde fasedocumenten toegevoegd, zie bijlage 1 en bijlage 2.

1.3 Definitief Ontwerp PLUS fasedocument

Met de goedkeuring van het Voorlopig Ontwerp (VO) inclusief het Addendum is de VO-fase formeel vastgesteld. Door het ontwerpteam is vervolgens gestart met de Definitief Ontwerpfase (DO-fase).

Het voorliggende DO PLUS fasedocument vormt de afronding van de Definitief Ontwerpfase (DO-fase). Het DO PLUS-fasedocument maakt voor Stichting Uniek, Kinderdagverblijf Groei en de gemeente het proces inzichtelijk dat heeft geleid tot het DO van het KindCentrum.

Op basis van deze informatie dient:

- Stichting Uniek en Kinderdagverblijf Groei een gedegen besluit te nemen over de voortgang en verdere uitwerking voor de aanbesteding en Technische Ontwerpfase (TO-fase);
- De gemeente het plan te toetsen waarna bij een positieve beoordeling bij de raadsvergadering van 29 juni 2023 een kredietaanvraag in de Raad ingebracht zal worden.

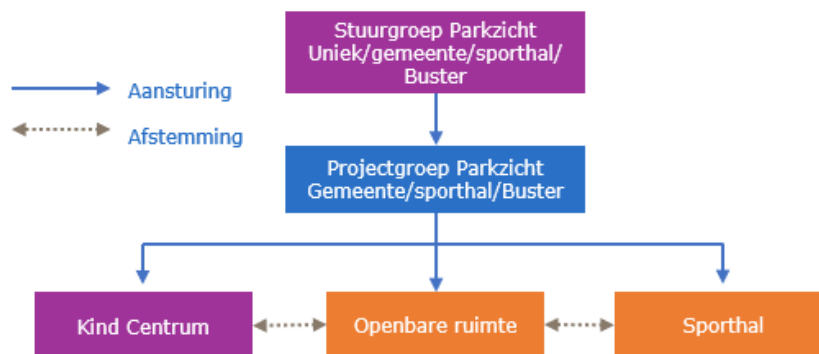
Met een goedgekeurd DO PLUS fasedocument en het verstrekken van krediet door de gemeente kan de DO-fase formeel worden afgesloten en zal gestart worden met de Technisch Ontwerpfase (TO-fase), de aanbestedingsprocedure en de aanvraag Omgevingsvergunning.

2. Organisatie

2.1 Projectorganisatie Parkzicht

De projectorganisatie Parkzicht zoals omschreven in het VO-fasedocument, d.d. 3 oktober 2022, is voor de DO-fase gewijzigd. Op basis van het verzoek van Uniek heeft Buster Bouwcontrol deelgenomen aan de overleggen van de stuurgroep Parkzicht.

In onderstaand schema is de aangepaste projectorganisatie weergegeven van het project Parkzicht.



Projectorganisatie Project Parkzicht

2.2 Overlegstructuur Parkzicht

Tijdens de DO-fase is de onderstaande overlegstructuur van toepassing geweest.

Deze overlegstructuur is zodanig georganiseerd dat er efficiënte communicatie en afstemming mogelijk is tussen de verschillende stakeholders, gebruikers, en adviseurs, maar ook tussen de verschillende niveaus. In de overlegstructuur zijn een drietal niveaus onderscheiden:

- Besluitvormend niveau: Stuurgroep
- Coördinerend niveau: Projectgroep
- Informerend niveau: Ad Hoc

Deze overleggen zijn bedoeld om de integraliteit van de afzonderlijke deelprojecten binnen het project Parkzicht op elkaar af te stemmen.

2.2.1 Stuurgroep Parkzicht (besluitvormend)

In de DO-fase heeft de stuurgroep bestaan uit onderstaande partijen en personen:

- Namens de gemeente Geertruidenberg:
Nelleke Tolenaars-den Braber (vz - CM Beleid), Wethouder Mike Hofkens,
Thomas van der Moezel (procesbegeleider), Ingrid Sonneveldt (Onderwijs),
Marijke Oostdijck (Onderwijs), Monique van Heel (verslag).
- Namens de sporthal: Ronald Hordijk (Sporthal).
- Namens het Kindcentrum: Pepien Timmermans (vz CvB Uniek), Maurits van Buijtenen (Buster).

2.2.2 Projectgroep Parkzicht (coördinerend)

In de DO-fase heeft de projectgroep bestaan uit onderstaande partijen en personen:

- Namens de gemeente Geertruidenberg:
Nelleke Tolenaars-den Braber (CM Beleid), Wethouder Mike Hofkens,
Thomas van der Moezel (procesbegeleider), Ingrid Sonneveldt (Onderwijs),
Marijke Oostdijck (Onderwijs), Hans Oostelbos (Verkeer), Peter van den Bos
(WABO), Leon van Dongen (Financien), Monique van Heel (verslag).
- Namens de sporthal: Ronald Hordijk (Sporthal).
- Namens het Kindcentrum: Maurits van Buijtenen (Buster).

2.2.3 Ad hoc overleg Parkzicht (informerend)

In de DO-fase hebben er verder naar behoefte diverse overleggen plaatsgevonden. Zo heeft er overleg plaatsgevonden inzake:

- Het Koningspark, met vertegenwoordigers namens de gemeente, Stichting Koningspark, landschapsarchitect Vis a Vis en het KindCentrum.
- De inrichting van het openbaar terrein, met vertegenwoordigers namens de gemeente, Megaborn en het KindCentrum.
- Afstemming op projectniveau tussen sporthal en KindCentrum, met vertegenwoordigers namens de gemeente, de sporthal en het KindCentrum.
- Het toetsen van het Definitief Ontwerp KindCentrum, met vertegenwoordigers namens de gemeente, DMV architecten en het KindCentrum.

2.3 Projectorganisatie KindCentrum

De projectorganisatie KindCentrum zoals omschreven in het VO-fasedocument, d.d. 3 oktober 2022, is voor de DO-fase niet gewijzigd.

2.4 Overlegstructuur KindCentrum

De overlegstructuur zoals omschreven in het VO-fasedocument, d.d. 3 oktober 2022, is voor de DO-fase ongewijzigd.

2.4.1 Stuurgroep KindCentrum (besluitvormend)

De samenstelling van de Stuurgroep zoals omschreven in het VO-fasedocument, d.d. 3 oktober 2022, is voor de DO-fase ongewijzigd.

2.4.2 Ontwerpteam KindCentrum (coördinerend)

De samenstelling van het ontwerpteam zoals omschreven in het VO-fasedocument, d.d. 3 oktober 2022, is voor de DO-fase aangepast naar behoefte.

In de DO-fase heeft het ontwerpteam bestaan uit de volgende partijen en personen:

- Stichting Uniek, Pepien Timmermans.
- De Wilsdonck, Nine van Linge.
- De Vonder, Anja Kerremans (gedeeltelijk).
- Kinderdagverblijf Groei, Sophie de Jong, Yvo Struijken.
- Marquart Architecten, Michal Bernaciak, André Klop, Dennis van Leeuwen.
- Klictet Installatie Advies en Beheer, Ronnie Theeuwes, Silvie Schönen, Nick Tenbült.
- H4D Raadgevend Ingenieurs, Jurgen Houben, Kees Verhagen.
- Buster Bouwcontrol, Sinan Esen, Maurits van Buijtenen.

2.4.3 Gebruikersoverleg KindCentrum (informerend)

Tijdens de DO-fase zijn door de vertegenwoordigers in het ontwerpteam van de scholen en het KDV de gebruikersoverleggen (gesprekken met eigen teams) aangehouden zoals omschreven in het VO-fasedocument, d.d. 3 oktober 2022.

2.5 Conclusie

Tijdens de DO-fase is de organisatie en overlegstructuur aangepast aan de behoefte. Hierbij is gewerkt op de drie aangegeven niveaus (besluitvormend – coördinerend – informierend). De projectorganisatie / overlegstructuur functioneert conform afspraak.

3. Kwaliteit

3.1 Ontwerputgangspunten

3.1.1 Koersdocument

Met het besluit om zowel De Vonder als De Wilsdonck te gaan huisvesten op de locatie Parkzicht en het feit dat er voldoende inhoudelijk draagvlak was om over te gaan op een fusie, is door beide teams, ouders en kinderen een proces gestart met als doel het ontwerpteam inhoudelijk te voeden met de onderwijskundige behoeftes. Dit heeft geresulteerd in het Koersdocument 'Onderwijskundig plan van eisen', zie bijlage 3.

3.1.2 Ruimtelijk Programma van Eisen (PVE)

Met het vaststellen van het Addendum VO-fasedocument, d.d. 16 december 2022, is het ruimtelijk PvE vastgesteld. In de DO-fase is het ruimtelijk PvE niet meer gewijzigd. In onderstaande tabel is het vergelijk tussen het aantal m2 BVO van het PvE en het DO weergegeven.

Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs 2022		
Ruimtebehoefte school voor basisonderwijs		
Aantal leerlingen		421 leerlingen
Basisbehoefte normering vierkante meters	200+5,03x420	2.318 m2 BVO
Totaal norm vierkante meters		2.318 m2 BVO
Ruimtebehoefte Groei		
Op basis van PvE KC Parkzicht - ruimtelijk en functioneel v2, d.d. juli 2022		635 m2 BVO
Totaal ruimtebehoefte Kindcentrum		2.953 m2 BVO
Definitief Ontwerp 24-03-2023		
Aanwezig BVO school		
Aanwezig BVO Kinderdagverblijf		2332 m2 BVO
		637 m2 BVO
Totaal oppervlakte Definitief Ontwerp KindCentrum		2.969 m2 BVO
PvE school versus Definitief Ontwerp school		
Totaal ruimtebehoefte PvE school		2.318 m2 BVO
Totaal DO school		2.332 m2 BVO
Afwijking in m2 BVO		-14,2 m2 BVO
Afwijking in percentage tov Norm		-0,006 %
PvE Kinderdagverblijf versus Definitief Ontwerp Kinderdagverblijf		
Totaal ruimtebehoefte PvE KDV		635 m2 BVO
Totaal DO school		637 m2 BVO
Vershil		-2,1 m2 BVO
Afwijking in percentage tov Norm		-0,003 %

Oppervlaktevergelijk PvE versus DO

De conclusie is dat het Definitief ontwerp voor:

- De school met 14 m² BVO, zijnde 0,006% afwijkt van de Norm;
- Het KDV met 2 m² BVO, zijnde 0,003% afwijkt van het Programma van Eisen.

Deze overschrijding in m² BVO is een gevolg van de uitwerking van de wandopbouw. Het Nuttig Vloeroppervlak voldoet geheel aan het Programma van Eisen.

Een 'standaard' vuistregel bij een ontwerpproces is dat de afwijking in m² BVO ten opzichte van het PvE bij afsluiting van de DO-fase tot maximaal 5% mag afwijken en bij de bestekfase tot maximaal 2%. Dit met als doel dat het bouwen binnen budget als realistisch is te beschouwen. Op basis van deze vuistregels kan geconcludeerd worden dat het DO ruimschoots voldoet aan de acceptabele bandbreedte.

3.2 Het Definitief PLUS Ontwerp

3.2.1 Bouwkundig ontwerp

Het Definitief Ontwerp van Marquart is tot stand gekomen met de gebruikers en binnen het ontwerpteam vastgesteld. Het bouwkundig ontwerp is weergegeven in bijlage 4 DO bouwkundig, d.d. 7 april 2023.

Buiten de overleggen binnen het ontwerpteam hebben er ook diverse overleggen plaatsgevonden buiten het ontwerpteam die van invloed zijn geweest op aanpassing van het ontwerp en geleid hebben tot het huidige Definitief Ontwerp.

- Zo is het ontwerp van de VO-fase, met uitzondering van de hoofdentree, volledig gericht op het Koningspark. Tijdens het overleg met het Koningspark en de landschapsarchitect bleek dat spelen onder de bomen van het Koningspark absoluut niet wenselijk was. Tevens is gemeld dat de afstand tussen het KindCentrum en de bomen aan de Parklaan vergroot zou moeten worden.
- Tijdens de gesprekken met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte is het plan ontstaan om de kiss & ride zone tijdens schooluren af te sluiten middels slagbomen waardoor de gehele kiss & ride zone beschikbaar als speelterrein.

- Uit de overleggen met de sporthal bleek na aanbesteding dat het ontwerp van de sporthal dusdanig gunstig was dat er meer ruimte ontstond tussen sporthal en KindCentrum.

Als gevolg van deze ontwikkeling is uiteindelijk eind januari 2023 besloten het gehele KindCentrum te draaien en iets te verplaatsen. Hierbij is het KindCentrum opgeschoven naar de noordwestzijde om meer ruimte te creëren voor het speelterrein in combinatie met parkeren aan de zuidzijde

Verder blijft er voldoende afstand ten opzichte van de bomen Koningspark en Parklaan. Tevens zijn het speelterrein en de ingangen van het KindCentrum, ten opzichte van het VO, naar de voorzijde (zuiden) verplaatst, zijn functies in het KindCentrum van positie gewisseld en is de gevel aangepast.

Onderstaande schets geeft de positiewisseling weer waarbij de oude positie is gestippeld.



Positiewisseling KindCentrum van VO-fase naar DO-fase

Onderstaande schetsen geven gevelaanpassingen weer.



Gevel KindCentrum VO-fase

Goirkestraat 150, 5046 GP Tilburg
 013 211 47 04
 06 817 024 24
info@busterbouwcontrol.nl

www.busterbouwcontrol.nl
 KVK: 60608234
 BTW: NL 8539.81.711.B01
 Rabobank NL70 RABO 0135 6420 43



Gevel KindCentrum DO-fase

Verder is de informatie die, in het kader van de bestemmingsplanprocedure (o.a. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en Akoestisch onderzoek padelbaan), van de gemeente is ontvangen in de DO-fase verwerkt in het Definitief Ontwerp.

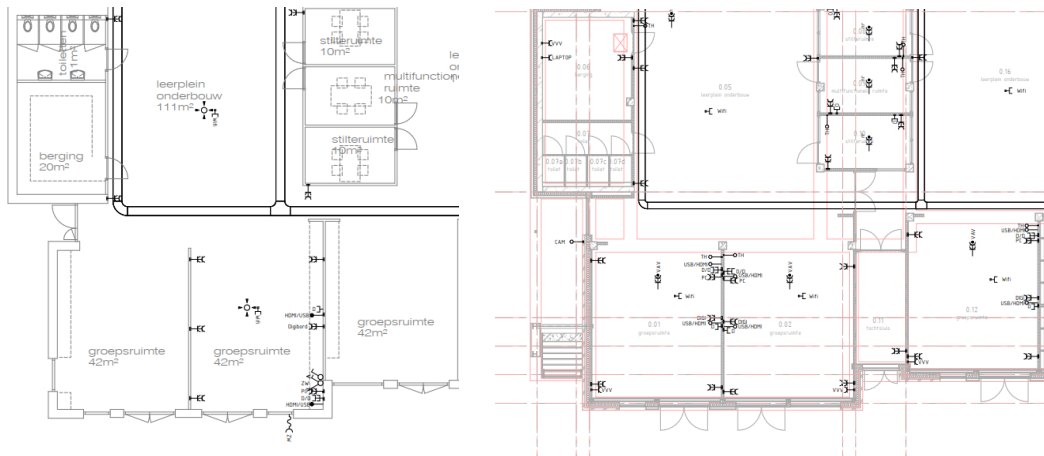
3.2.2 Installatietechnisch ontwerp, bouw fysica, brandveiligheid en akoestiek

Het Definitief Ontwerp van Klictet is tot stand gekomen met de gebruikers en binnen het ontwerp team vastgesteld. Het installatietechnisch ontwerp is weergegeven in bijlage 5 DO installaties, bouw fysica, brandveiligheid en akoestiek d.d. 07 april 2023.

In de DO-fase is het installatietechnische ontwerp van Klictet zoals opgenomen is in het VO-fasedocument verder technisch uitgewerkt. De principeschema's zijn uitgewerkt tot technische tekeningen en detailafstemming heeft plaatsgevonden met de architect en constructeur. In overleg met de gebruikers zijn alle gebruikersvoorzieningen verder uitgewerkt en gepositioneerd.

Verder is de informatie die, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, van de gemeente is ontvangen in de DO-fase verwerkt in het Definitief Ontwerp.

Onderstaande schetsen geeft een detail van de uitwerking van VO naar DO weer.



Detailuitwerking E-installatie van VO-fase naar DO-fase

3.2.3 Constructief ontwerp

Het Definitief Ontwerp van H4D is tot stand gekomen met de gebruikers en binnen het ontwerpteam vastgesteld. Het constructief ontwerp is weergegeven in bijlage 6 DO constructief, d.d. 7 april 2023.

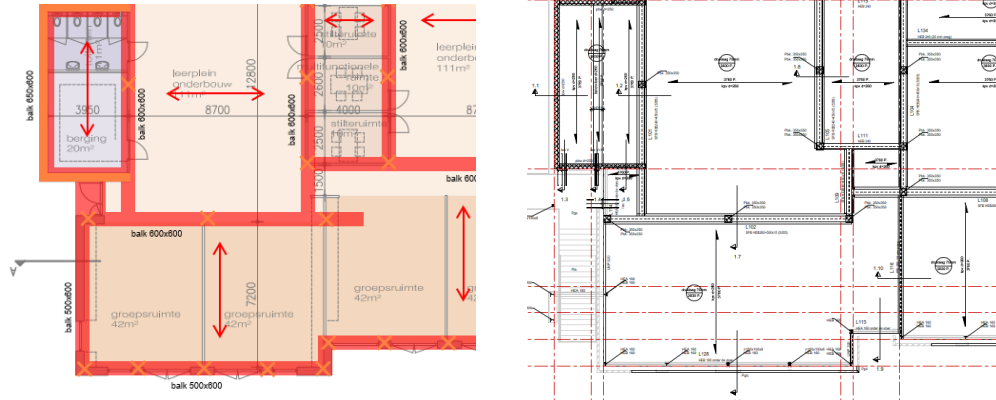
In de DO-fase is constructieve principe ontwerp van H4D zoals opgenomen is in het VO-fasedocument verder technisch uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de wens om maximaal vrij indeelbare ruimtes te creëren en de eis om toekomstgericht te bouwen zodat aanpassingen en/of uitbreiding in de toekomst altijd mogelijk is.

In de DO-fase is tevens de input verwerkt uit de rapportages die zijn opgesteld naar aanleiding van het Geotechnisch bodemonderzoek, zie bijlage 7.

In de DO-fase zijn de constructies gedimensioneerd, zijn liggers en kolommen in detail afgestemd met de architect en installatietechnisch adviseur. Wanneer noodzakelijk zijn in overleg met de gebruikers aanpassingen gedaan aan het constructieve ontwerp.

Verder is de informatie die, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, van de gemeente is ontvangen in de DO-fase verwerkt in het Definitief Ontwerp.

Onderstaande schetsen geeft een detail van de uitwerking van VO naar DO weer.



Detailuitwerking constructie van VO-fase naar DO-fase

3.2.4 Buitenterrein ontwerp

Het Definitief Ontwerp van Marquart is tot stand gekomen met de gebruikers en binnen het ontwerpteam vastgesteld. Het Definitief Ontwerp van de buitenruimtes is weergegeven in bijlage 4 DO bouwkundig, d.d. 7 april 2023.

Zoals al omschreven onder 3.3.1 is in de DO-fase de positie van het KindCentrum gewijzigd. Dit heeft grote gevolgen gehad voor het gebruik en de inrichting van het buitenterrein.

Onderstaande schetsen geven de uitwerking van VO-fase naar DO-fase weer.



Ontwerp buitenruimte van VO-fase naar DO-fase

De gemeente voert de regie met betrekking tot de inrichting van het openbaar terrein van het project Parkzicht. Met de gemeente is een demarcatie van de te realiseren buitenruimte afgesproken. Deze is weergegeven in bijlage 8, Demarcatie openbare ruimte. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het KindCentrum, in verhouding tot wat normatief verwacht mag worden een extreem groot buitenterrein heeft (ca 2.500m²). Voor het KindCentrum biedt dit uiteraard meer mogelijkheden, echter betekent dit ook dat de kosten om het buitenterrein in te richten extreem zullen toenemen.

Er zal maximaal ingezet worden op gemeenschappelijk gebruik van parkeervoorzieningen en de fietsenstallingen. Buiten het gemeenschappelijk gebruik zal de gemeenschappelijkheid ook tot uiting komen in o.a. de vormgeving, keuze materialisatie, beplanting en verlichting etc. De basis hiervoor wordt gevormd door het DO Ontwerp Parkzicht van Megaborn, zie bijlage 16. Als gevolg van de late ontvangst van het DO Ontwerp van Megaborn dient in de komende fase nader afstemming plaatsvinden tussen gemeente en ontwerpteam KindCentrum.

Buiten de inrichting van het buitenterrein zijn het KindCentrum, het Koningspark en de gemeente met elkaar in overleg om middels samenwerkingsverbanden een extra meerwaarde toe te kennen aan de gehele ontwikkeling Parkzicht en Koningspark. Te denken valt hierbij aan educatie in het Koningspark, gebruik van sanitaire voorzieningen KindCentrum bij evenementen in het Koningspark, een opruim dag van zwerfafval in het Koningspark door de kinderen van het KindCentrum etc. Deze meerwaarde beperkt zich niet alleen tot het KindCentrum of het Koningspark maar kan een meerwaarde bieden aan omwonenden en bezoekers van het Koningspark.

3.3 Bouwplaatsvoorzieningen binnen het project Parkzicht

De realisatie van de sporthal en het KindCentrum zal, op basis van de huidige plannings, voor een periode van ca. 7 maanden gelijktijdig plaatsvinden. Hierbij zal de realisatie van de sporthal als eerste plaatsvinden.

Door het bouwteam van de sporthal is een voorstel voor de bouwplaatsinrichting verstrekt. Onderstaande schets geeft het voorstel voor de bouwplaats indeling sporthal weer.



Voorstel bouwplaats inrichting sporthal

Het gevolg van dit voorstel is dat de bouw van het KindCentrum pas mogelijk is als de sporthal geheel gereed is. Dat betekent een vertraging in de realisatie van het KindCentrum van ruim 7 maanden wat absoluut onwenselijk is.

Daarnaast heeft de gemeente de wens om, na oplevering van de sporthal, het openbaar gebied voor de sporthal (met uitzondering van de kiss & ride zone) te realiseren. Voor de realisatie van het KindCentrum eveneens een bouwplaatsinrichting opgesteld, zie bijlage 9. Hierbij is rekening gehouden met de gedeeltelijke inrichting van het openbaar gebied en aanwezigheid van de sporthal.

In de komende periode dient er overeenstemming bereikt te worden tussen de gemeente, het bouwteam van de sporthal en het KindCentrum zodat realisatie van alle deelprojecten mogelijk is zonder dat dit leidt tot vertraging van het KindCentrum.

3.4 Verplaatsing sporthal

Bij de ontwikkeling van de sporthal is gebleken dat er in de aan de aanbesteding voorafgaande afstemming tussen gemeente en de tennisvereniging onduidelijkheid is ontstaan met betrekking tot de positie van de sporthal.

Bij de aanbesteding van de sporthal is een positie voor de sporthal opgegeven waarvan nu geconstateerd is dat deze aangepast moet worden. Het voorstel om dit op te lossen is het verschuiven van de sporthal ca 3 meter richting het parkeerterrein. Als gevolg hiervan komt de sporthal gedeeltelijk, zij het minimaal, voor het KindCentrum te staan, zie onderstaande schets.



Verschuiving sporthal

De gemeente heeft deze oplossing gedeeld met het KindCentrum. Aangezien er geen andere opties mogelijk waren om te komen tot een oplossing is hiermee ingestemd.

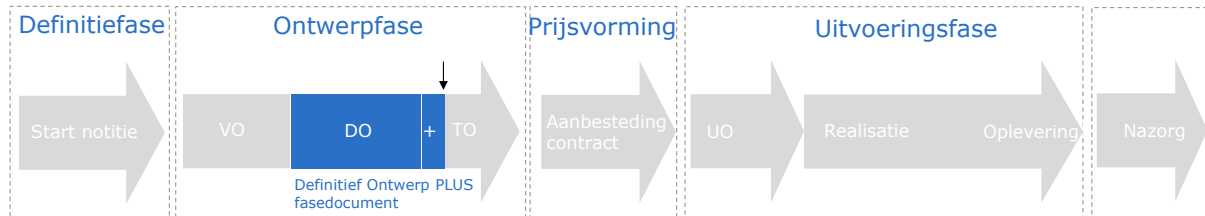
3.5 Conclusie

Ondanks grote ontwerptechnische aanpassingen van het KindCentrum heeft de verdere uitwerking van het VO naar het DO niet geleid tot afwijkingen van het PVE of toename van het aantal m2 BVO ten opzichte van de VO-fase. Wel is, als gevolg van het beschikbare terrein en de afspraken met de gemeente, er sprake van een forse afwijking in het aantal m2 buitenterrein.

4. Planning

4.1 Fasering ontwikkel- en bouwproces

Het DO PLUS fasedocument dient als afsluiting van de DO PLUS fase.



Schema ontwikkel- en bouwproces

4.2 Gemeentelijke procedures

Afstemmingsoverleg tussen de gemeente en KC heeft continu plaatsgevonden in de DO-fase. Voor de gehele planning ten behoeve van de realisatie van het deelproject KindCentrum is het van groot belang dat de afstemming tussen gemeente en ontwerpteam KindCentrum zodanig goed is dat op het juiste moment de juiste informatie beschikbaar is en formele procedures zijn afgerond. Door een goede afstemming wordt er geen tijd verloren met als uiteindelijk doel zo spoedig mogelijk in gebruik nemen van het KindCentrum.

4.2.1 Kredietverstrekking

Door de gemeente is een planning verstrekt met doorlooptijden van de procedure die noodzakelijk is om tot kredietverstrekking te komen. Hierbij is het vergaderschema van de Raad leidend geweest. Voor het proces om tot kredietverstrekking te komen zijn 2 data overeengekomen:

- Afgifte DO Plus fasedocument op 7 april 2023;
- Besluitvorming door de Raad op 29 juni 2023.

4.2.2 Bestemmingsplan

In 2021 is in overleg met de gemeente besloten dat de gemeente voor de bestemmingsplanwijziging procedure de regie zal nemen.

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure gebeurt in samenspraak en afstemming met het ontwerpteam KindCentrum. De gemeente heeft in het nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden met het ontwerp van het KindCentrum. In de DO-fase heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden, is informatie uitgewisseld en verwerkt.

Door de gemeente is de bestemmingsplanprocedure planning geactualiseerd, zie bijlage 10. Op basis van deze planning kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan, zonder rekening te houden met mogelijke bezwaren, week 47 2023 (6 weken na publicatie in week 41) onherroepelijk zal zijn. Dat is conform het uitgangspunt van de eind VO-fase.

Uitloop van de bestemmingsplanprocedure zal gevolgen hebben voor de planning van de Omgevingsvergunning.

4.2.3 Omgevingsvergunning

Met betrekking tot de Omgevingsvergunning is met de gemeente overeengekomen dat, bij tijdig vooroverleg vanaf eind mei 2023, de formele indiening kan plaatsvinden vanaf eind september 2023. Vervolgens ziet de gemeente kans om de afgifte van de Omgevingsvergunning gelijk te verstrekken met het moment waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is, vanaf week 47 2023.

In bovengenoemde planning is geen rekening gehouden met mogelijke bezwaren.

4.2.4 Conclusie gemeentelijke procedures

Met het verstrekken van de Omgevingsvergunning zijn de gemeentelijke procedures geheel afgerond zoals eerder voorzien was in het VO-fasedocument.

4.3 Planning van VO-fase naar DO-fase

Bij aanvang van de DO-fase was het uitgangspunt dat het DO-fasedocument met een DO-raming gereed zou zijn verstrekt op 2 maart 2023.

Volgens de gemeentelijke planning inzake de kredietverstrekking zal de Raad op 29 juni 2023 een definitief besluit nemen met betrekking tot het verstrekken van het krediet. Voor het verstrekken van het krediet is een begroting noodzakelijk. Aangezien een DO-raming slechts op elementen is gebaseerd zou het vaststellen van het krediet op basis van een DO-raming kunnen betekenen dat de uitwerking van het DO naar het Technisch Ontwerp (TO) tot een financieel risico zou kunnen leiden.

In overleg met de gemeente is besloten het DO naar een hoger niveau (PLUS) te brengen en de DO-raming te vervangen door een Directieraming zodat de Raad op basis van deze documenten een weloverwogen besluit zou kunnen nemen en het financieel risico bij verdere uitwerking geminimaliseerd zal worden.

Het gevolg van deze overeengekomen aanpassing in het DO betekende echter wel dat de planning voor het DO aangepast moest worden. Met de gemeente is gekeken naar de planning van het gemeentelijk proces en het ontwerpproces. In overleg is afgesproken dat het DO PLUS fasedocument inclusief directieraming beschikbaar gesteld zou worden uiterlijk 07 april 2023. Met het verstrekken van het DO PLUS fasedocument is aan deze afspraak voldaan zodat op 29 juni 2023 de Raad een besluit kan nemen met betrekking tot de kredietverstrekking.

4.4 Planning na DO Plus-fase

Op basis van de geactualiseerde informatie is er een aangepaste voorbereidingsplanning opgezet vanaf eind DO-fase tot aan start realisatie, zie bijlage 11.

In deze planning zijn, naast het proces om te komen tot een uitvoeringsgereed ontwerp, tevens de gemeentelijke procedures (bestemmingsplanwijziging en WABO-vergunning) en de aanbestedingsprocedure opgenomen.

In grote lijnen komt de voorbereidingsplanning neer op de onderstaande stappen:

- Definitief PLUS Ontwerp, afgifte 7 april 2023;
- Besluit Raad inzake het krediet 29 juni 2023;
- Technisch Ontwerp, gereed juli 2023;
- Omgevingsvergunning, vooroverleg met gemeente vanaf eind mei 2023;
- Nutspartijen, vooroverleg vanaf eind mei 2023;
- Omgevingsvergunning, indiening eind september 2023;
- Omgevingsvergunning, afgifte vergunning 23 november 2023;
- Bestemmingsplan onherroepelijk, 23 november 2023;
- Aanbestedingsprocedure, start juni 2023;
- Aanbestedingsprocedure, eind bezwaartermijn 23 november 2023;
- Aanneemovereenkomst tekenen, 24 november 2023;
- Start bouwvoorbereiding / realisatie, vanaf 27 november 2023;
- Verhuizen KindCentrum, 24 t/m 28 februari 2025;
- Ingebruikname KindCentrum, 3 maart 2025.

Hierbij de opmerking dat voor de gemeentelijke procedures en de aanbesteding uitgegaan wordt van reguliere doorlooptijden en er geen rekening gehouden wordt met mogelijke bezwaren.

4.5 Conclusie

Bij afsluiting van de VO-fase was oplevering voorzien in januari 2025 en ingebruikname van het KindCentrum voorzien in de voorjaarsvakantie van 2025 (22 februari t/m 2 maart).

De geactualiseerde voorbereidingsplanning bijlage 11 wijkt hier niet van af.

Ingebruikname van het KC is nog steeds voorzien in de voorjaarsvakantie van 2025 (22 februari t/m 2 maart).

5. Financieel

5.1 Uitgangspunt investeringskosten - bouwkosten

Het beschikbare budget is één van de belangrijkste beheeraspecten die tijdens het gehele proces zorgvuldig bewaakt dient te worden. De budgettering voor onderwijshuisvesting wordt bepaald volgens de Normvergoedingen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Voor de normvergoeding wordt geacht onderwijshuisvesting te realiseren dat minimaal voldoet aan de wettelijke kaders, de functionaliteit biedt om onderwijs te geven en doelmatig ontworpen is.

Oorspronkelijk was in het IHP 2018 voorzien in de realisatie van 2 nieuwe basisscholen. Bij het besluit om de realisatie van de beide scholen onder te brengen in het deelproject KindCentrum is door de gemeente aangegeven dat het budget bepaald zal worden door de werkelijke bouwkosten. In het stuurgroepoverleg met de gemeente, d.d. 18 januari 2023, zie bijlage 12, is dit bevestigd met de verwijzing naar een memo, d.d. 18 januari 2023, zie bijlage 13.

De kern van deze memo is dat de kredietaanvraag naar verwachting hoger zal uitvallen dan op basis van de normvergoeding verwacht zou worden. De reden hiervan is dat met de huidige marktwerking binnen de bouwsector en de drastisch gestegen materiaal- en bouwprizen niet vastgehouden kan worden aan de normvergoeding. Om de juistheid van de kredietaanvraag voor de onderwijshuisvesting vast te stellen zal de gemeente de directieraming voor de onderwijshuisvesting laten toetsen op sober en doelmatigheid.

5.2 Toetsing kredietaanvraag

Aangezien de kredietaanvraag, vanwege de overspannen markt, niet te toetsen is aan de Normatieve Investerings heeft de gemeente besloten het DO en de bijbehorende DO PLUS bouwkostenraming te laten toetsen door een extern bouwcostendeskundige. De opdracht hiervoor is verstrekt aan DMV architecten uit Kerkrade.

Voorafgaand aan het verstrekken van DO PLUS fase document hebben er gesprekken plaatsgevonden met de gemeente en DMV om het plan toe te lichten.

Hierbij is DMV in de gelegenheid te stellen vooraf vragen te stellen zodat voorkomen zal worden dat toetsing op verkeerde aannames wordt gedaan.

5.3 Afspraken met Kinderdagverblijf Groei

Het KindCentrum zal na realisatie huisvesting bieden aan de gefuseerde scholen De Wilsdonck en De Vonder en het Kinderdagverblijf Groei. De gemeente heeft tot taak zorg te dragen voor de huisvesting van onderwijs maar niet voor het Kinderdagverblijf.

Bij aanvang van het gehele project is afgesproken dat de gemeente zorg gaat dragen voor de totale financiering van het KindCentrum maar dat de investering voor het Kinderdagverblijf door middel van een kostendekkende huur gedekt moet worden. De realisatie van het Kinderdagverblijf mag de gemeente niets kosten.

Hiervoor zal Stichting Uniek een overeenstemming sluiten met de gemeente. Vervolgens dient stichting Uniek een huurovereenkomst te sluiten met het Kinderdagverblijf. Over de hoogte van de huur en de op te stellen overeenkomst heeft al overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Stichting Uniek en kinderdagverblijf Groei. Naar aanleiding van het DO PLUS fasedocumenten is al nieuwe overleg ingepland.

Aangezien de investering voor het Kinderdagverblijf geheel door kostendekkende huur gedekt zal worden is toetsing op sober en doelmatigheid van het kinderdagverblijf niet nodig.

5.4 Normatieve investeringskosten – bouwkosten

Volgens bovengenoemde uitgangspunten en de normatieve m2's BVO is onderstaande Normatieve Investeringsraming, prijspeil 01 januari 2021, opgezet voor de onderwijshuisvesting.

Normatieve Investeringsraming onderwijs inclusief btw	BVO in m2	Investering
Onderwijs, vlg. verordening VNG 2023		
Norm BVO in m2	2.318	
Normvergoeding voor de eerste 350 m2 BVO	350 €	1.411.576 €
voor elke volgende m2 BVO	1.968 €	2.416 €
Investeringsbedrag onderwijs incl btw, prijspeil 01-01-2021		€ 6.165.370

Normatieve Investeringsraming onderwijshuisvesting

Goirkestraat 150, 5046 GP Tilburg
 013 211 47 04
 06 817 024 24
 info@busterbouwcontrol.nl

www.busterbouwcontrol.nl
 KVK: 60608234
 BTW: NL 8539.81.711.B01
 Rabobank NL70 RABO 0135 6420 43

De Totaal Normatieve Investeringsraming bedraagt € 6.165.370,- inclusief btw.

De totale normatieve investering is samengesteld uit diverse kostencomponenten als bijvoorbeeld, de grondkosten, de bouwkosten en staartkosten. Een korte opsomming van de diverse staartkosten luidt aldus:

- Bijkomende kosten: overheidsheffingen, aansluitkosten, verzekeringen etc.;
- Inventaris: losse inventaris niet van toepassing, vaste inventaris via bouwkosten;
- Directiekosten: voorbereiding, onderzoek, begeleiding, advisering etc.;
- Rente tijdens de bouw: niet van toepassing, via financieringslasten;
- Programma- en Bestekswijzigingen: onvoorzien;
- Reservering, Loon- en Prijsstijgingen: kostenstijging tijdens de bouw;
- Startkosten: P.R. activiteiten, schoonmaak, bewaking en verhuizing.

Deze worden op basis van percentages van de bouwkosten bepaald.

Om toetsing van de onderwijshuisvesting middels een vergelijk tussen de normatieve investering en de DO PLUS directieraming mogelijk te maken is de normatieve investering voor de onderwijshuisvesting verder uitgesplitst en geïndexeerd naar hetzelfde prijspeil als de DO PLUS Investeringsraming, zie onderstaande tabel.

Prijspeil	1-1-2021	1-3-2023	1-1-2024
BDB index	100,00%	117,60%	0%

Totaal Normatieve Investeringsraming onderwijshuisvesting inclusief btw alle bedragen excl btw tenzij anders vermeld		Normatieve Investering prijspeil 01-01-2021		Normatieve Investering prijspeil 01-03-2023	
	BVO in m2 2.318				
0.0 Grondkosten excl btw		€	0	€	0
1.1 Bouwkundige werken		€	-	€	-
1.2 Werktuigkundige installatie		€	-	€	-
1.3 Elektrotechnische installatie		€	-	€	-
1.4 Vaste inrichting		€	-	€	-
1.5 Terrein		€	-	€	-
1.0 Bouwkosten excl btw	100%	€	4.193.701	€	4.931.793
2.0 Bijkomende kosten	3,5%	€	146.780	€	172.613
3.0 Inventaris	0,0%	€	-	€	-
4.0 Directiekosten	10,0%	€	419.370	€	493.179
5.0 Rente tijdens de bouw	0,0%	€	-	€	-
6.1 Programma en bestekswijzigingen	4,0%	€	167.748	€	197.272
6.2 Loon & prijsstijgingen	2,5%	€	104.843	€	123.295
7.0 Startkosten	1,5%	€	62.906	€	73.977
Totaal Staartkosten excl btw	21,50%	€	901.646	€	1.060.335
Totaal investeringskosten excl btw		€	5.095.347	€	5.992.128
BTW 21%	21,0%	€	1.070.023	€	1.258.347
Totaal Normatieve Investeringsraming onderwijshuisvesting inclusief btw		€	6.165.370	€	7.250.475

Uitsplitsing Normatieve Investeringsraming

Goirkestraat 150, 5046 GP Tilburg
 013 211 47 04
 06 817 024 24
 info@busterbouwcontrol.nl

www.busterbouwcontrol.nl
 KVK: 60608234
 BTW: NL 8539.81.711.B01
 Rabobank NL70 RABO 0135 6420 43

De Normatieve investeringsraming onderwijs bedraagt € 7.250.475,- inclusief btw.
 De Normatieve bouwkostenraming onderwijs bedraagt € 4.931.793,- exclusief btw.

5.5 DO Plus Investeringsraming onderwijshuisvesting

Op basis van het DO is door een externe bouwcostendeskundige en door de adviseur installaties een bouwkostenraming opgezet. Deze bouwkostenraming is met marktconforme prijzen opgezet en te beschouwen als een marktconforme aanbieding met prijspeil 01-03-2023.

Voor de DO PLUS Investeringsraming (bouwkundig, werktuigkundig en elektrotechnisch) zie bijlage 14.

Op basis van de bouwkostenramingen is de DO PLUS Investeringsraming (lees Directieraming) opgesteld. In onderstaande tabel is de DO PLUS Investeringsraming onderwijshuisvesting weergegeven.

DO PLUS Investeringsraming onderwijshuisvesting inclusief btw alle bedragen excl btw tenzij anders vermeld		DO Plus Investering obv bouwcosteraming prijspeil 01-03-2023	
BVO in m2	2.332		
0.0 Grondkosten excl btw		€	0
1.1 Bouwkundige werken		€	4.289.754
1.2 Werktuigkundige installatie		€	853.442
1.3 Elektrotechnische installatie		€	633.584
1.4 Vaste inrichting		€	272.360
1.5 Terrein		€	172.355
1.0 Bouwkosten excl btw	100%	€	6.221.495
2.0 Bijkomende kosten	3,5%	€	217.752
reservering zware aansluiting		€	20.000
3.0 Inventaris	0,0%	€	-
4.0 Directiekosten	10,0%	€	622.149
5.0 Rente tijdens de bouw	0,0%	€	-
6.1 Programma en bestekswijzigingen	4,0%	€	248.860
6.2 Loon & prijsstijgingen	2,5%	€	155.537
7.0 Startkosten	1,5%	€	93.322
Totaal Staartkosten excl btw	21,50%	€	1.357.621
Totaal investeringskosten excl btw		€	7.579.116
BTW 21%	21,0%	€	1.591.614
Totaal DO PLUS investeringsraming onderwijshuisvesting incl btw, prijspeil 01-03-2023		€	9.170.731

DO PLUS Bouwcostenraming - Directieraming

De DO PLUS Investeringsraming bedraagt € 9.170.731,- inclusief btw.

De DO PLUS Bouwcostenraming bedraagt € 6.221.495,- exclusief btw.

Om te weten of de raming marktconform is een vergelijk gemaakt met recent aanbestede onderwijsprojecten. Onderstaande tabel geeft een vergelijk weer van de prijs / m2 BVO

Vergelijk prijs / m2 BVO		Normatief	DO PLUS
	m2 BVO	2.318	2.332
	Bouwkosten exclusief btw	€ 4.931.793	€ 6.221.495
	Investering inclusief btw	€ 7.250.475	€ 9.170.731
Bouwkosten exclusief btw		€ 2.128	€ 2.668
Investering inclusief btw		€ 3.128	€ 3.933
Recente aanbestedingen			
Bouwkosten van - tot		€ 2.650	€ 2.950
Investering van - tot		€ 3.850	€ 4.150

Toetsing marktconformiteit DO PLUS raming

Uit het vergelijk blijkt dat de bouwkosten/m2 van het DO PLUS aan de onderzijde van de bandbreedte ligt van recent aanbestede projecten.

Uit het vergelijk blijkt dat de investering/m2 van het DO PLUS in het midden van de bandbreedte ligt van recent aanbestede projecten.

Hieruit mag de conclusie getrokken worden dat de DO PLUS raming marktconform is.

5.6 Normatieve bouwkosten versus DO PLUS bouwkosten

In de opbouw van bouwkosten naar investering zijn diverse kostencomponenten opgenomen, zoals omschreven in 5.4. Deze kostencomponenten, de zogenaamde Staartkosten, zijn allen procentueel gekoppeld aan de bouwkosten. Dat betekent dat hoe hoger de bouwkosten zullen zijn hoe hoger de staartkosten zullen uitvallen.

Voor het financieel vergelijk tussen de Normatieve Investering en de DO PLUS

Investering is dus alleen een vergelijk nodig tussen de bouwkosten.

In onderstaande tabel is het vergelijk tussen de Normatieve bouwkosten en de DO PLUS bouwkosten onderwijshuisvesting weergegeven.

Normatieve bouwkosten versus DO PLUS bouwkosten onderwijshuisvesting alle bedragen excl btw tenzij anders vermeld	Normatieve bouwkosten prijspeil 01-03-2023 2.318	DO Plus bouwkosten prijspeil 01-03-2023 2.332	Vershil bouwkosten
BVO in m2			
0.0 Grondkosten excl btw	€ 0	€ 0	-14
1.1 Bouwkundige werken	€ -	€ 4.289.754	€ 4.289.754-
1.2 Werktuigkundige installatie	€ -	€ 853.442	€ 853.442-
1.3 Elektrotechnische installatie	€ -	€ 633.584	€ 633.584-
1.4 Vaste inrichting	€ -	€ 272.360	€ 272.360-
1.5 Terrein	€ -	€ 172.355	€ 172.355-
1.0 Bouwkosten excl btw	€ 4.931.793	€ 6.221.495	€ 1.289.702-

Normatieve bouwkosten versus DO PLUS bouwkosten onderwijshuisvesting

Het verschil tussen de Normatieve bouwkosten en de DO PLUS bouwkosten onderwijshuisvesting bedraagt € 1.289.702,- exclusief btw.

5.7 Verklaring verschillen onderwijshuisvesting

Om een goed besluit met betrekking tot de kredietverstrekking te kunnen nemen is het zaak dat, buiten de toets op sober en doelmatigheid, de Normatieve bouwkosten vergeleken worden op basis van dezelfde uitgangspunten als die van de DO PLUS bouwkosten.

Tijdens het ontwerpproces van het KindCentrum hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die kostenverhogend werken ten opzichte van wat men zou mogen verwachten bij een "normale standaard" onderwijshuisvesting. Hieronder zijn de belangrijkste afwijkingen omschreven.

5.7.1 Toekomstige uitbreiding

Onderdeel van de totaal opdracht voor de realisatie van het KindCentrum is rekening te houden met uitbreiding van de onderwijshuisvesting in de toekomst. Gezien het feit dat uitbreiding op terreinniveau niet mogelijk is als gevolg van de omsluiting door de Parklaan, de openbare parkeerplaatsen, de sporthal en het Koningspark is deze uitbreiding voorzien op de 1^e verdieping boven het kinderdagverblijf.

Om deze uitbreiding in de toekomst mogelijk te maken is in het palenplan, de fundering, de draagconstructie en dakvloer hierop gedimensioneerd. De kosten van deze extra voorzieningen zijn verwerkt in de DO PLUS bouwkostenraming.

5.7.2 Geluidsbelasting Parklaan

Uit het onderzoek, in opdracht van de gemeente, naar de geluidbelasting ten gevolg van het verkeer op de Parklaan is gebleken dat deze hoger is dan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder, zie bijlage 15. Aanvullende voorzieningen zijn noodzakelijk, zie rapportage 371008A 2023-01/NT in bijlage 5 van Klictet, en getroffen. De kosten van deze extra voorzieningen zijn verwerkt in de DO PLUS bouwkostenraming.

5.7.3 Geluidsbelasting Padelbaan

Uit het voorlopige onderzoek (definitieve rapportage is nog niet ontvangen), in opdracht van de gemeente, naar de geluidbelasting ten gevolg van de 3 padel- en 6 tennisbanen is gebleken dat padelbanen voor geluidhinder kunnen zorgen bij nabijgelegen geluidgevoelige objecten indien niet de juiste maatregelen zijn getroffen. Ter plaatse van de geluidbelaste gevel is het kinderdagverblijf gesitueerd met de slaapkamers.

Uitsluitend kijkend naar deze wettelijke grenswaarden zouden geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn tussen de padelbanen en het KindCentrum, danwel in de gevel van het KindCentrum. Echter in de praktijk blijkt dat op veel locaties dat het geluid van padelbanen als erg storend wordt ervaren en alsnog aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden.

Om die reden en vanwege de aangrenzende slaapkamers, zijn er aanvullende voorzieningen opgenomen in de gevel van het KindCentrum om de kans op geluidhinder ten gevolgen de padelbanen te verkleinen.

Aanvullende voorzieningen zijn noodzakelijk, zie rapportage 371008A 2023-01/NT in bijlage 5 van Klictet, en getroffen. De kosten van deze extra voorzieningen zijn verwerkt in de DO PLUS bouwkostenraming.

5.7.4 Inrichten buitenterrein

De modelverordening van de VNG geeft onderstaande normering voor het verharde deel van het terrein opgenomen:

- 3 m2 per leerling, met een minimum van 300 m2;
- vanaf 200 leerlingen kan met 600 m2 worden volstaan.

Er bestaat geen normering voor het onverharde deel. Het is aan iedere gemeente afzonderlijk om de omvang van het onverharde gedeelte te bepalen.

De Wet Kinderopvang schrijft voor dat voor de dagopvanggroepen, met uitzondering van de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang (BSO) een aangrenzende en afgesloten buitenruimte beschikbaar zijn van minimaal 3 m² per kind. Het KDV heeft verzocht minimaal te voorzien in 4 m² per kind. Bij 48 kinderen is dat 192 m².

Het ontwerp en de demarcatie die zijn overeengekomen geeft ruimte aan:

- Buitenruimte KDV, ca 250 m²;
- Verhard buitenterrein onderwijs, ca 1.250 m²;
- Half verhard buitenterrein onderwijs, ca 550 m²;
- Onverhard (groen) buitenterrein onderwijs, ca 425 m²;

De inrichting van het buitenterrein voor onderwijs maakt onderdeel uit van de DO PLUS bouwkostenraming.

Tevens dient het KindCentrum voor de afwerking dezelfde materialen toe te passen (klinkers, groen, etc.) als in de door de Gemeente Geertruidenberg ontworpen buitenruimte, ten behoeve van de uniformiteit van het gebied. Een en ander conform de memo Buitenruimte Parkzicht van de gemeente en het DO Ontwerp buitenruimte Parkzicht van Megaborn, zie bijlage 16. Het KindCentrum is dus beperkt in de vrijheid om te zoeken naar eventueel goedkopere materialen.

5.7.5 Terreinhoogte

Het terrein van de locatie Parkzicht ligt ten opzichte van de Parklaan variërend van 40 tot 70 cm lager. Het door de gemeente opgegeven peil van het KindCentrum dient op aangeven van de gemeente 22 cm hoger te liggen dan de Parklaan. Dit betekent dat het terrein ca 62 tot 92 cm opgehoogd moet worden. De gemeente heeft aangegeven daar niet in te voorzien. De momenteel op het perceel in depot opgeslagen grond zal door de gemeente gebruikt worden onder de inrichting van het openbaar terrein.

Het ophogen van het buitenterrein zodat er een vloeiende aansluiting ontstaat tussen het KindCentrum de Parklaan, de kiss & ride zone, de sporthalen het Koningspark maakt onderdeel uit van de DO PLUS bouwkostenraming.

5.7.6 Fundering buitenberging

Als gevolg van de slechte draagkrachtige kwaliteit van de bodem ter plaatste van de te realiseren buitenring is het noodzakelijk deze op een paalfundering te plaatsen.

De bovenste 1,5 m grond is niet draagkrachtig en bestaat veelal uit klei. Dit geeft een groot risico op scheefzakken van de berging. Voor een fundering op staal zal er een aanzienlijke grondverbetering noodzakelijk zijn welke in het grootste deel van het jaar tot onder de grondwaterstand reikt waardoor bemaling nodig is. Het is dan aantrekkelijker om direct bij de bouw van het hoofdgebouw extra mortelschroefpalen te laten maken. Deze palen kunnen wel aanzienlijk korter zijn dan bij het hoofdgebouw. De kosten voor deze extra palen zijn verwerkt in de DO PLUS bouwkostenraming.

5.7.7 Samenvoeging twee scholen

Het samenvoegen van de twee afzonderlijks scholen De Vonder en De Wilsdonck biedt grote kansen voor beide scholen. Echter door het samenvoegen lopen beide scholen ook risico's.

Op dit moment worden beide scholen ervaren als een prettige en veilige omgeving waar kinderen eenvoudig hun weg vinden en gezien worden. Het grootste risico dat beide scholen zien in vergelijking tot hun huidige huisvesting is het feit dat door de samenvoeging er één grote school ontstaat waarbij kinderen de positieve ervaring van het 'gezien worden' en 'de weg kennen' kwijtraken. Kernwoord in het Koersdocument Onderwijskundig plan van eisen is dan ook kleinschaligheid.

Het ontwerp van het KindCentrum voorziet hierin door te voorzien in een geschakeld gebouw met vier duidelijk te onderscheiden gebouwdelen (kinderdagverblijf, onderbouw, middenbouw en bovenbouw) met ieder een afzonderlijke entree.

Hierbij is het voor kinderen duidelijk waar zij moeten zijn zonder via 1 grote entree in een grote hal binnen te komen en hun weg te moeten zoeken.

De lay-out van het KindCentrum is ook zodanig opgezet dat overdag de verschillende groepen binnen hun 'eigen gebouw' hun activiteiten volgen.

Dit alles heeft tot gevolg dat de vormfactoren en kosten van het KindCentrum per definitie niet voordelig zijn.

5.7.8 Reservering nutsaansluiting

Op het moment van schrijven van dit DO PLUS fasedocument is nog niet helder of bij de bouw van het KindCentrum rekening gehouden moeten worden met stikstofdeposities.

Mocht dit zo zijn dan is dat een verzwarende eis waar de aannemers bij de aanbesteding rekening mee dienen te houden. Zij dienen dan te rekenen op de inzet van elektrisch materieel. Voor het laden hiervan dient naar alle waarschijnlijkheid een zware bouwstroomaansluiting voorzien te worden. De kosten vallen onder de post 2.0 Bijkomende kosten. Echter gezien het feit dat deze mogelijk extra zwaar zijn ten opzicht van een 'normale' bouwaansluiting is hiervoor een separate post van € 20.000,- incl. btw gereserveerd. Mocht blijken dat er geen verzwarende eisen zijn dan vervalt deze reservering uiteraard.

5.8 Niet opgenomen in DO PLUS bouwkostenraming

In de DO PLUS bouwkostenraming is niet voorzien in onderstaande posten:

- Speeltoestellen op het speelterrein;
- Leveren en opstellen directieleveringen (oa sanitaire accessoires, losse inventaris, actieve componenten en bijbehorende noodstroomvoorziening, telefooncentrale en vaste en mobiele telefoontoestellen etc.);
- Aanpassingen aan het Koningspark (oa snoeien, hondenuitlaatplek verplaatsen);
- Het plaatsen van een poort tussen berging en sporthal;
- Er is geen rekening houden met het verkrijgen van mogelijke subsidies,

Met betrekking tot de materialisatie van de openbare ruimte dient vermeld te worden dat de DO PLUS Investeringsraming, als gevolg van de late verstrekking van het DO Ontwerp van Megaborn, niet 100% aansluit bij de materialisatie zoals in het DO Ontwerp van Megaborn is omschreven. De financiële impact zal zo spoedig mogelijk inzichtelijk gemaakt worden.

5.9 DO PLUS Investeringsraming Kinderdagverblijf Groei

Ondanks dat toetsing op sober en doelmatigheid van het kinderdagverblijf niet nodig is, zijn wel de bouwkosten en investering voor het Kinderdagverblijf separaat inzichtelijk gemaakt. De investering vormt namelijk de basis voor het bepalen van de kostendeekkende huur.

Op basis van de bouwkostenramingen is de DO PLUS Investeringsraming (lees Directieraming) opgesteld. In onderstaande tabel is de DO PLUS Investeringsraming Kinderdagverblijf weergegeven.

DO PLUS Investeringsraming kinderdagverblijf inclusief btw alle bedragen excl btw tenzij anders vermeld		DO Plus Investering obv bouwkosteraming 637	
	BVO in m2	€	
0.0 Grondkosten excl btw		€	0
1.1 Bouwkundige werken		€	974.812
1.2 Werktuigkundige installatie		€	324.113
1.3 Elektrotechnische installatie		€	240.617
1.4 Vaste inrichting		€	48.852
1.5 Terrein		€	16.024
1.0 Bouwkosten excl btw	100%	€	1.604.419
2.0 Bijkomende kosten	3,5%	€	56.155
3.0 Inventaris	0,0%	€	-
4.0 Directiekosten	10,0%	€	160.442
5.0 Rente tijdens de bouw	0,0%	€	-
6.1 Programma en bestekwijzigingen	4,0%	€	64.177
6.2 Loon & prijsstijgingen	2,5%	€	40.110
7.0 Startkosten	1,5%	€	24.066
Totaal Staartkosten excl btw	21,50%	€	344.950
Totaal investeringskosten excl btw		€	1.949.369
BTW 21%	21,0%	€	409.367
Totaal DO PLUS investeringsraming kinderdagverblijf incl btw, prijspeil 01-03-2023		€	2.358.736

DO PLUS Investeringsraming kinderdagverblijf

De DO PLUS Investeringsraming bedraagt € 2.358.736,- inclusief btw.

Hiervoor zal een kostendeekkende huur bepaald moeten worden.

5.10 Totaal investering en kredietaanvraag

De toets op sober en doelmatigheid heeft alleen plaatsgevonden op de onderwijshuisvesting. Het KindCentrum biedt echter ook ruimte aan het Kinderdagverblijf. De gemeente Geertruidenberg heeft aangegeven te voorzien in krediet voor de gehele realisatie van het KindCentrum.

In onderstaande tabel zijn de beide DO PLUS Investeringsraming van de onderwijshuisvesting en het kinderdagverblijf samen weergegeven. De som van beide geeft de Totale Investeringsraming voor het gehele KindCentrum weer.

DO PLUS Directieraming KindCentrum alle bedragen excl btw tenzij anders vermeld prijspeil 01-02-2023		BVO in m2	DO Plus Investering onderwijshuisvesting 2.332	DO Plus Investering KDV Groei 637	DO Plus Investering KindCentrum 2.969
0.0 Grondkosten excl btw			€ 0	€ 0	€ 0
1.1 Bouwkundige werken	€		4.289.754	€ 974.812	€ 5.264.566
1.2 Werktuigkundige installatie	€		853.442	€ 324.113	€ 1.177.555
1.3 Elektrotechnische installatie	€		633.584	€ 240.617	€ 874.201
1.4 Vaste inrichting *	€		272.360	€ 48.852	€ 321.212
1.5 Terrein **	€		172.355	€ 16.024	€ 188.379
1.0 Bouwkosten excl btw	0%		€ 6.221.495	€ 1.604.419	€ 7.825.914
2.0 Bijkomende kosten	3,5%	€	217.752	€ 56.155	€ 273.907
reservering zware aansluiting		€	20.000		€ 20.000
3.0 Inventaris	0,0%	€	-		€ -
4.0 Directiekosten	10,0%	€	622.149	€ 160.442	€ 782.591
5.0 Rente tijdens de bouw	0,0%	€	-		€ -
6.1 Programma en bestekswijzigingen	4,0%	€	248.860	€ 64.177	€ 313.037
6.2 Loon & prijsstijgingen	2,5%	€	155.537	€ 40.110	€ 195.648
7.0 Startkosten	1,5%	€	93.322	€ 24.066	€ 117.389
Totaal Startkosten excl btw	21,50%	€	1.357.621	€ 344.950	€ 1.702.571
Totaal investeringskosten excl btw		€	7.579.116	€ 1.949.369	€ 9.528.485
BTW 21%	21,0%	€	1.591.614	€ 409.367	€ 2.000.982
Totaal DO PLUS investeringsraming incl btw		€	9.170.731	€ 2.358.736	€ 11.529.467
Reeds eerder door de gemeente verstrekte voorbereidingskredieten incl btw					€ 221.000-
Kredietaanvraag KindCentrum incl btw, per 01-03-2023					€ 11.308.467

DO PLUS Investeringsraming / kredietaanvraag KindCentrum

Rekening houdend met de reeds door de gemeente verstrekte voorbereidingskredieten ter grootte van € 221.000,- resteert er een

Totaal benodigd krediet, groot € 11.308.467,- inclusief btw.

Wanneer de Raad besluit het gevraagde krediet te verstrekken zal eind oktober 2023, volgens de voorbereidingsplanning bijlage 11, het resultaat van de aanbesteding bekend zijn. Mocht de uitkomst van de aanbesteding hoger uitvallen dan het goedgekeurde krediet dan zal dit gemeld worden bij de gemeente.

Indien er geen programmatische wijzigingen hebben plaatsgevonden dan kan de prijsstijging alleen een gevolg zijn van verdere marktwerking binnen de bouwsector en opnieuw gestegen materiaal- en bouwrijzen. Er zal dan een verzoek om een aanvullend Krediet ingediend worden.

5.11 Vergelijk KindCentrum ten opzichte van realisatie twee basisscholen

Voor een zuiver vergelijk van de bouwkosten, om het plan te kunnen toetsen op sober en doelmatigheid, is een vergelijk nodig tussen het originele uitgangspunt van het IHP 2018 en het huidige DO PLUS.

Onderstaande tabel geeft het vergelijk van de bouwkosten weer indien voor zowel De Vonder als De Wilsdonk voorzien zou worden in realisatie van een eigen nieuwbouw en de bouwkosten van de (gefuseerde scholen) onderwijshuisvesting volgens het DO PLUS.

IHP 2018 De Vonder - De Wilsdonk	leerlingen	m2 BVO	Investering	
De Vonder	204	1.226	€	3.528.282
De Wilsdonk	224	1.327	€	3.771.332
Investering incl btw, twee basisscholen, prijspeil 01-01-2021	428	2553	€	7.299.613
Investering incl btw, twee basisscholen, prijspeil 01-03-2023			€	8.584.345
Bouwkosten excl btw, twee basisscholen, prijspeil 01-03-2023			€	5.839.095

Vergelijk bouwkosten excl btw, twee scholen volgens IHP 2018 en DO PLUS onderwijshuisvesting, prijspeil 01-03-2023				
Totaal bouwkosten twee afzonderlijke basisscholen, prijspeil 01-03-2023			€	5.839.095
Totaal bouwkosten DO PLUS onderwijshuisvesting, prijspeil 01-03-2023			€	6.221.495
Verschil bouwkosten excl btw, volgens IHP 2018 en DO PLUS 2023			€	382.400

Vergelijk bouwkosten volgens IHP 2018 en DO PLUS

De overschrijding van bouwkosten volgens het DO PLUS ten opzichte van de bouwkosten volgens de IHP 2018 bedraagt € 382.400,- exclusief btw.

Rekening houdend met de verklaring van de verschillen, zie 5.7, kan een voorzichtige conclusie getrokken worden dat met dit vergelijk aangetoond wordt dat het DO PLUS ontwerp sober en doelmatigheid is.

6. Risico's

6.1 Geconstateerde risico's

Onderstaande mogelijke risico's zijn op basis van de overdracht van informatie en het proces geconstateerd:

- Bezwaren bestemmingplan procedure;
- Bezwaren Omgevingsvergunning;
- Bouwplaats indeling sporthal – KindCentrum;
- Geluidsoverlast padelbaan;
- Mogelijk verkeerde aannames bij toets op sober en doelmatigheid;
- Besluit kredietverstrekking nav toets sober en doelmatigheid;
- Prijsstijgingen loon- en materiaalkosten na kredietverstrekking.

Op basis van de hierboven genoemde risico's is volgens de Risman methodiek een Risicodossier opgesteld van de DO- naar de TO-fase. Zie bijlage 17 Risicodossier.

6.2 Belangrijke stappen in het proces

Voor de geplande ingebruikname van het KindCentrum in maart 2025 dienen er nog diverse belangrijke stappen gezet te worden. De eerste belangrijke stap voor de voortgang van het ontwerpproces is het verkrijgen van:

- een positieve rapportage naar aanleiding van de toets op sober en doelmatigheid;
- een positief besluit op de kredietaanvraag.

In afwachting van de toets en het opstellen van het raadsvoorstel voor kredietverstrekking zal het ontwerpteam van het KindCentrum geen acties meer ondernemen. Bij positieve berichten zal het ontwerpteam naar verwachting eind mei hun activiteiten weer opstarten.

7. Conclusie

Het Definitief Ontwerp zoals in dit DO PLUS fasedocument is opgenomen sluit geheel aan bij de Visie van Stichting Uniek en Kinderdagverblijf Groei en het Programma van Eisen.

De nieuwbouw van het Kindcentrum op de locatie Parkzicht en de groene omgeving van het Koningspark biedt kinderen de kans om zichzelf te kunnen zijn, zich te ontwikkelen, zelfstandig te worden zonder daarbij de kleinschaligheid van hun huidige scholen te verliezen.

Het KindCentrum is voor docenten een fantastische werkplek die hen ook de kans geeft om eenvoudig gebruik te maken van Koningspark voor educatieve doeleinden.

Het KindCentrum biedt alle gebruikers een nieuw gebouw met een beter klimaat en ruimte voor specifieke activiteiten. Waar allen een met de natuur kunnen zijn in spel en onderwijs. Tevens is het KindCentrum flexibel gebouw voor het onderwijs van de toekomst.

8. Informatie

Alle relevante stukken die tijdens de DO-fase zijn ingebracht in het ontwerpteam KindCentrum of die zijn geproduceerd door het ontwerpteam KindCentrum en van belang zijn voor het DO PLUS fasedocument zijn hieronder weergegeven en als separate bijlage toegevoegd.

- Bijlage 1 VO-fasedocument, d.d. 3 oktober 2022;
- Bijlage 2 Addendum VO-fasedocument, d.d. 16 december 2022;
- Bijlage 3 Koersdocument Onderwijskundig plan van eisen, d.d. juli 2021;
- Bijlage 4 DO Plus bouwkundig, d.d. 7 april 2023;
- Bijlage 5 DO Plus installatietechnisch, bouwfysica, brandveiligheid, akoestiek d.d. 07 april 2023;
- Bijlage 6 DO Plus constructief, d.d. 7 april 2023;
- Bijlage 7 Geotechnisch onderzoek, d.d. 15 november 2022 en funderingsadvies, d.d. 22 november 2022;
- Bijlage 8 Demarcatie openbare ruimte, d.d. 23 februari 2023;
- Bijlage 9 Bouwplaatsinrichting KindCentrum, d.d. 2 maart 2023;
- Bijlage 10 Planning Bestemmingsplan, d.d. 9 maart 2023;
- Bijlage 11 Voorbereidingsplanning, d.d. 31 maart 2023;
- Bijlage 12 Verslag stuurgroepoverleg, d.d. 18 januari 2023;
- Bijlage 13 Memo gemeente inzake kredietaanvraag, 18 januari 2023;
- Bijlage 14 DO PLUS Investeringsraming, d.d. 7 april 2023;
- Bijlage 15 Akoestisch onderzoek Parklaan, d.d. 6 februari 2023;
- Bijlage 16 Openbare ruimte, Memo Buitenruimte Parkzicht, d.d. 15 maart 2023, en het DO Ontwerp buitenruimte Parkzicht van Megaborn, d.d. 29 maart 2023;
- Bijlage 17 Risicodossier, d.d. 7 april 2023.

9. Akkoord Stuurgroep KindCentrum

Het voorliggende DO PLUS fasedocument kenmerk 1367_10_f_DO_FDO_v4_DEF, d.d. 7 april 2023 verschaft de relevante informatie betreffende het Definitief Ontwerp voor het project KindCentrum te Raamsdonkveer. Op basis hiervan gaat Stichting Uniek akkoord met de kredietaanvraag bij de gemeente Geertruidenberg voor de realisatie. Onder voorbehoud van de kredietverstrekking gaat Stichting Uniek akkoord met het afsluiten van de DO-fase en het beginnen met de aanbesteding en TO-fase.

Door ondertekening is dit DO PLUS fasedocument formeel vastgesteld.

Door de Stuurgroep wordt akkoord gegaan met:

- Het definitief ontwerp
- De planning
- De investeringskosten
- De risico's
- De aanvraag voor krediet bij de gemeente.
- Onder voorbehoud van kredietverstrekking met het starten van de TO-fase

Met de volgende opmerkingen:

Voor akkoord getekend d.d.
