Gemeente
Borne

Stichting Borne Boeit
Grotestraat 200b
7622 GT BORNE

uw brief/e-mail van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum verzending
6 oktober 2025		25uit10794	18 NOV. 2025
contactpersoon		doorkiesnummer	e-mail
G.J.M. Annink		+31742658624	info@borne.nl
onderwerp			bijlagen
besluit op Woo-verzoek			5

Geachte mevrouw Jonathans,

Op 6 oktober 2025 heeft u gevraagd om de geheimhouding op te heffen van de risicoanalyse uit 2023 met betrekking tot project 't Wooldrik. Wij hebben uw verzoek opgevat als een Woo-verzoek. Met deze brief maken wij ons besluit op uw Woo-verzoek bekend.

1. Procesverloop

In verband met de omvang van de gevraagde informatie hebben wij op 28 oktober 2025 besloten om de beslissing op uw verzoek op basis van artikel 4.4., tweede lid, van de Wet open overheid met twee weken te verlengen.

2. Zienswijzen van externe partijen

Bij de informatie die wij u verstrekken, zijn twee externe partijen betrokken. Wij hebben hen op 28 oktober 2025 de op hen betrekking hebbende informatie toegestuurd met de mogelijkheid om vóór 5 november 2025 een zienswijze bij de gemeente in te dienen. Van deze mogelijkheid hebben zij geen gebruik gemaakt.

3. Besluit

Wij hebben besloten om uw verzoek te honoreren en de bijgaande vijf documenten aan u te verstrekken. Zoals u zult zien, zijn gedeelten van de documenten onleesbaar gemaakt. Dat is om de volgende redenen:

<u>Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer</u>

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e van de Woo blijft het verstrekken van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokken personen.

Rheineplein 1 7622 DG Postbus 200 7620 AE Borne Telefoon 14074 fax 074 – 266 33 38 info@borne.nl www.borne.nl

In de documenten die wij openbaar maken staan persoonsgegevens, te weten: namen van betrokkenen en ambtenaren, functienamen, (mobiele) telefoonnummers, etc. Het gaat om persoonsgegevens die (indirect) te herleiden zijn tot een persoon.

Hoewel ambtenaren in hun beroepshalve functioneren als zodanig niet ten volle een beroep kunnen doen op de bescherming van hun persoonlijke levenssfeer, geldt dit volgens vaste rechtspraak wel voor gegevens als namen en andere naar een persoon te herleiden gegevens. Deze gegevens zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken van dergelijke informatie verzetten. Van openbaarmaking van namen van ambtenaren kan worden afgezien indien het ambtenaren betreft die niet uit hoofde van hun functie in de openbaarheid treden, tenzij aannemelijk is gemaakt dat het belang van openbaarheid in het concrete geval zwaarder weegt. Het vorenstaande is anders indien het ambtenaren betreft die gelet op hun positie of functie hebben te aanvaarden dat hun naam openbaar wordt gemaakt.

Wij zijn van oordeel dat het belang, dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder weegt dan het algemene, publieke belang van openbaarheid van deze informatie. Wij achten daarbij van belang dat - voor zover het namen van ambtenaren betreft - het niet gaat om ambtenaren die uit hoofde van hun functie in de openbaarheid treden of die gelet op hun positie of functie hebben te aanvaarden dat hun naam openbaar wordt gemaakt, zoals wethouders. Wat de bereikbaarheid van het bestuursorgaan als zodanig betreft, komt bovendien aan een functienaam en werkrooster van een individuele ambtenaar ondergeschikte betekenis toe. Ten aanzien van handtekeningen achten wij van belang dat het risico op identiteitsfraude aanwezig is.

Gelet hierop hebben wij de hierboven omschreven persoonsgegevens onleesbaar gemaakt. Het niet openbaar maken van deze gegevens doet ons inziens geen afbreuk aan de verdere inhoud van de documenten.

<u>Persoonlijke beleidsopvattingen</u>
Op grond van artikel 5.2 van de Woo wordt in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

De bijgaande door Nysingh Advocaten opgestelde juridische risicoanalyse en positiebepaling is opgesteld voor intern beraad en bevat persoonlijke beleidsopvattingen. Het advies is daardoor uitgezonderd van het beginsel van openbaarheid.

Het is namelijk van belang dat een advocaat intern vrij met gemeentelijke medewerkers en bestuurders van gedachten kan wisselen en adviseren om te kunnen komen tot een effectieve en zorgvuldige besluitvorming en uitvoering van beleid. Daarvoor is nodig dat in een vertrouwelijke sfeer onderling informatie en opvattingen kunnen worden uitgewisseld.

Rheineplein 1 7622 DG Postbus 200 7620 AE Borne Telefoon 14074 fax 074 – 266 33 38 info@borne.nl www.borne.nl

Gemeente Borne

uw brief/e-mail van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum verzending
6 oktober 2025		25uit10794	18 NOV. 2025

Het advies merken wij aan als een uitwisseling van informatie tussen de advocaat en de gemeente teneinde de gemeente in staat te stellen ten behoeve van formele bestuurlijke besluitvorming een standpunt in te nemen over een bestuurlijke aangelegenheid.

Openbaarmaking van het advies van de advocaat tast ons inziens de vrijheid en veiligheid van het intern beraad zodanig aan dat de voorbereiding en advisering van het bestuur merkbaar worden belemmerd. Het advies wordt derhalve gedeeltelijk openbaar gemaakt. De persoonlijke beleidsopvattingen zijn dan ook onleesbaar gemaakt.

Daarnaast weegt ons inziens het belang van openbaarheid niet op tegen goed functioneren van de overheid (artikel 5.1, tweede lid, onder i, van de Woo) en willen we onevenredige benadeling voorkomen (artikel 5.1, vijfde lid, van de Woo).

4. Wijze van openbaarmaking en publicatie

De documenten die wij openbaar maken, worden samen met dit besluit digitaal aan u toegezonden.

5. Vragen

Als u vragen heeft over dit besluit, kunt u contact opnemen met de heer G.J.M. Annink.

Bezwaar

Tegen dit besluit kunnen u en eventuele andere belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking bezwaar maken. Dit kan digitaal via onze website www.borne.nl/bezwaar-en-beroep.
Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).
Als u geen gebruik wilt maken van het digitale bezwaarformulier dan kunt u ook schriftelijk bezwaar maken. U kunt uw bezwaarschrift dan richten aan het bestuursorgaan dat het besluit genomen heeft (het college van burgemeester en wethouders / de burgemeester / de gemeenteraad van de gemeente Borne), en sturen naar Postbus 200, 7620 AE Borne. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht en de gronden van het bezwaar bevatten.

Voorlopige voorziening

Indien onverwijlde spoed dat eist, is het mogelijk om een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Let er op dat u een kopie van het bezwaarschrift meestuurt. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.
U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening vragen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Rheineplein 1 7622 DG Postbus 200 7620 AE Borne Telefoon 14074 fax 074 – 266 33 38 info@borne.nl www.borne.nl

uw brief/e-mail van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum verzending
6 oktober 2025		25uit10794	18 NOV. 2025

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Borne,
namens dezen,

J. Meijerink
de secretaris

drs. J.H.R. Pierik
de burgemeester

Rheineplein 1 7622 DG Postbus 200 7620 AE Borne Telefoon 14074 fax 074 – 266 33 38 info@borne.nl www.borne.nl

Gemeente
Borne

1

Project: Nieuwbouw en renovatie Sportpark 't Wooldrik
Nummer: 2P2000100
Betreft: Overzicht risico's
Van: SBM Bouw- en vastgoedmanagers - Bordewijk De Adviseurs
Aan: Gemeente Borne, [redacted]
Datum: 14 februari 2023

BOUWKUNDIG

Risico's	inschatting financieel risico excl. btw	
Meer asbest ontdekken tijdens sloop	PM	
Grondgesteldheid onbekend onder de bestaande te slopen opstallen, meer grondverbetering toepassen, aanpassingen aan fundatie	PM	
Ondanks KLICK melding toch onbekende riolering in de grond (NTP heeft een stelpost opgenomen van € 11 k excl. btw voor onvoorzien riolering)	€ 5.000	
langere bouwtijd door tegenvallers, levertijden, personeelstekorten, materiaalschaarste. Langere ABK, langere huur blaashal (exc. exploitatiekosten), langere periode adviseurs.	€ 30.000	per week
Uitgangspunt prijsvast ingekocht gezien [redacted] in zijn begroting hiermee rekening heeft gehouden (totaal € 307 k excl. btw). Wel risico als toch nog extreme prijsstijgingen ontstaan door onvoorziene omstandigheden, meer dan [redacted] gerekend heeft. 5% indexering is voor rekening [redacted]	€ 100.000	
Wijzigingen ontwerp tijdens uitvoering, TO is in detail beperkt uitgewerkt.	€ 50.000	
Omgevingsvergunning niet tijdig verleend n.a.v. grondig bezwaar. Later starten of bouwstop, eventueel ontwerp aanpassen.	PM	
Omgevingsvergunning t.b.v. aanpassingen Zwembad (verbouwing peuterbad) is nog niet aangevraagd	PM	
Indexering resterend werk Zwembad (PD1) (€ 212 k excl. btw prijspeil 2021)	€ 50.000	
Exacte invulling advies brandweer m.b.t. dakisolatie is onbekend, nu ingeschat en opgenomen in de begroting [redacted] ad € 562 k excl. btw, onderbouwing hiervan ontbreekt	€ 50.000	
Volgens eis verzekeraar is bitumen dakbedekking niet toegestaan i.c.m. PV-installatie (EPDM, PVC of TPO wel toegestaan) (9.100 m2 dakoppervlak) (totale kosten bitumen € 790 k excl. btw)	€ 200.000	
Opmerking brandweer dat de wbdbo-eisen vanuit uitgangspuntendocument brandveiligheid, opgesteld door adviseur [redacted] onvoldoende zijn uitgewerkt	PM	
Er is een stelpost opgenomen voor beheersysteem "V-consyst", totaal € 150 k. Exacte invulling/onderbouwing hiervan ontbreekt	€ 15.000	
In de Geluidrapportage naar de omgeving wordt het volgende geconcludeerd; *"Ter plaatse van de woningen aan de Bomerbroeksestraat 97/95 is er een hogere cumulatieve geluidbelasting dan het Activiteitenbesluit toestaat"*. Beheersing van parkeren noodzakelijk of mate van gelijktijdigheid geluidsbronnen aanpassen (installaties technische impact) Welke impact dit heeft is onbekend.	PM	
Er is nog geen rekening gehouden met toekomstige plaatsing van Warmtepompen voor het zwembad, betondak ipv staaldak, verzwaring staal- en funderingsconstructie, geluidsschermen, staalframe warmtepompen.	€ 60.000	
Er is geen rekening gehouden met een stookruimte naast de lift voor cv-installatie Zwembad, brandwerende scheiding, doorvoeringen brandwerend afdichten, brandwerende deur/kozijn, explosieluik.	€ 20.000	
Vloercoating sanitaire / natte ruimten gelijk aan Zwembad, er is nog niet aangetoond dat een natte vloer aan de stroefheidseis voldoet. Wellicht toch vloertegels aanbrengen (circa 970 m2).	€ 15.000	
Hiaten in de integraliteit van het ontwerp	PM	
Stelposten moeten nog nader worden ingevuld, totaal € 260.000 excl. moet nog nader ingevuld worden	€ 30.000	

INSTALLATIES

Risico's		
Onvolledige KLICK melding waardoor niet alle leidingen in het terrein zichtbaar zijn. Gevolg: extra graafwerkzaamheden en uitschakelen nutsvoorzieningen en inkomstenderving zwembad	€ 25.000	
Budgetoverschrijding door hiaten in het installatietechnische TO + TO te beperkt uitgewerkt	€ 100.000	
Budgetoverschrijding doordat niet alle eisen van de verzekeraar t.a.v. PV-panelen zijn verwerkt	€ 15.000	
Bouwtijdverlenging door niet indienen vergunningsaanvraag aanpassingen zwembad	€ 20.000	
Voorzieningen stookruimte sport ontbreken	€ 10.000	
Budgetoverschrijding De- en hermontage voorzieningen zwembad en bestaande sporthal zijn slechts gedeeltelijk opgenomen	€ 12.000	
Verdeelinrichting zwembad is verouderd en wordt in het huidige plan hergebruikt. Dit houdt in dat enkele jaren na oplevering deze alsnog vervangen dient te worden. Daarom is het advies deze direct mee te nemen in de planvorming om onnodige kosten te voorkomen.	€ 17.000	
In het W-bestek wordt gesproken dat in de ruimten rondom de brandkleppen overal rookmelders aanwezig dienen te zijn in verband met nieuwe regelgeving voor brandkleppen. Echter is dit niet opgenomen in het E-bestek.	€ 12.500	

sbm BOUW- EN VASTGOEDMANAGERS

BORDEWIJK ADVISEURS

Gemeente
Borne

Bijlage 1: Te overleggen documenten in TO-fase PD2; (o.b.v. STB 2014-1)

Taakomschrijving	Documentinhoud	Opmerking t.a.v. aangeleverde documenten PD2 TO d.d. 23-12-2022	
Technisch Ontwerp / Bestek - TO			
Architectuur/ Bouwkunde			
Uitwerken Technisch Ontwerp Architectuur/bouwkunde	Inhoud: situatie (1:200/1:500): definitieve stedenbouwkundige inpassing gebouw, definitieve terreinindeling / plattegronden (1:100/1:200) met definitieve indeling en inrichting met ruimte- en bouwdeelspecificaties en maatvoering, m2 per ruimte, ruimtefunctie per ruimte / aanzichten (1:100/1:200): definitieve indeling van alle gevels, inclusief eventuele aansluitingen op bestaande gebouwen, met bouwdeelspecificaties en maatvoering / kenmerkende fragmenten (1:20/1:50) met ruimte- en bouwdeelspecificaties en maatvoering / principedetails bouwkundig werk (1:5/1:1) / doorsneden (1:100/1:200): tenminste 2 oriëntaties per bouwdeel met definitieve indeling en inrichting met ruimte- en bouwdeelspecificaties en maatvoering / afwerkstaat / ruimtelijke reservering Constructies en Installaties inclusief inrichtingsplan productie- en technische ruimten Inhoud: uitgangspunten / achtergronden / verantwoording van en toelichting op gemaakte keuzen / verantwoording t.o.v. Programma van Eisen / verantwoording t.o.v. Definitief Ontwerp	Situatie zie tekening BT-100, schaal 1:200 Indeling, inrichting, m2 per ruimte en ruimtefuncties zijn aangegeven op de tekeningen BT-S-100, BT-S-101 en BT-K-100. Maatvoering is alleen op stramienniveau, maatvoering van ruimten staan niet aangegeven. Definitieve indeling van alle gevels zie tekening BT-200, schaal 1:200 Principedetails zie tekeningen BT-400, BT-401, BT-402, schaal 1:10 Technische ruimten staan op plattegronden aangegeven. Reservering constructies is opgenomen. Reservering installaties, integraal model ontbreekt, echter tijdens ontwerpteam vergaderingen zijn 3D-modellen getoond waarin de w-installaties in het bouwkundige model zijn verwerkt. De E-installaties zijn niet in het 3D-model verwerkt. Volledige toetsing of de installaties integraal zijn afgestemd met het bouwkundig ontwerp is niet mogelijk geweest.	
Opstellen technische specificaties ('besteksomschrijvingen') Architectuur/bouwkunde	Inhoud: technische specificaties van bouwdelen, componenten en materialen, inclusief plaatsaanduidingen	Zie bestekboek deel B School en Sport Zie bestek infra sportpark 't Wooldrik.	
Leveren bijdrage Architectuur/bouwkunde aan Aanvullende Administratieve Bepalingen	Inhoud: projectspecifieke aanvullingen op standaard Algemene Bepalingen in STABU-systematiek vanuit de invalshoek Architectuur/bouwkunde, t.b.v. het bestek	Algemene Bepalingen STABU hoofdstuk 01 zijn opgenomen in aannemingsovereenkomst.	
Maken gedetailleerde slooptekeningen Architectuur/bouwkunde	Inhoud: plattegronden en doorsneden bestaande gebouw (1:100/1:50), met daarop aangegeven de te slopen bouwdelen, inclusief maatvoering. Eis: de tekeningen moeten als contractstuk kunnen dienen bij separate aanbesteding van de sloop van bouwkundig werk	Gedetailleerde slooptekening(en) niet aanwezig.	
Maken sloopbestek Architectuur/bouwkunde	Inhoud: administratieve bepalingen, technische specificaties van te slopen bouwkundig werk, inclusief plaatsaanduidingen. Optioneel: hoeveelheden. Eis: het bestek moet als contractstuk kunnen dienen bij separate aanbesteding van de sloop van bestaand bouwkundig werk	Verwerkt in bestekboek deel B Sport. Technische specificaties van te slopen bouwkundig werk ontbreekt, plaatsaanduiding ontbreekt.	
Interieur			
Maken Technisch Ontwerp Interieur	Inhoud: plattegronden, doorsneden en aanzichten (1:100/1:50/1:20) van inrichting(selementen), afwerkingen en maatvoering / detailtekeningen en specificaties voor zover benodigd voor het vastleggen van de verschijningsvorm en/of van vereiste eigenschappen en maatvoering / beoordelingen van tekeningen van derden in relatie tot de interieurarchitectuur in dit stadium inclusief eventuele rapportages hierover	Zie tekeningen BT-850 t/m BT-865	
Aanleveren technische specificaties Interieur, t.b.v. bestek	Inhoud: technische specificaties van inrichting(selementen) en afwerkingen, inclusief plaatsaanduidingen, t.b.v. door derden op te stellen bestek	In bestek wordt verwezen naar een beschrijving van Harmeling Interieurs welke dient als technische specificatie.	
Leveren bijdrage Interieur aan Aanvullende Administratieve Bepalingen	Inhoud: projectspecifieke aanvullingen op standaard Algemene Bepalingen in STABU-systematiek vanuit de invalshoek Interieur, t.b.v. het bestek	Algemene Bepalingen STABU hoofdstuk 01 zijn opgenomen in aannemingsovereenkomst.	
Landschap			
Maken Technisch Ontwerp Landschap	Inhoud: uitwerkingen plan ten behoeve van prijs- en contractvorming: maatvaste plattegronden met indelingen, globale peilen, exacte materialisatie maaiveld en opgaande onderdelen van het plan, leidingen, putten en installaties t.b.v. verwerking hemelwater van gebouw en verhardingen, drainage, beregening / profielen met constructies, materialisatie, maatvoering en peilen,	Zie tekeningen NTP; 2191105-50-Ontwerptekening-A0+(841x1400), d.d. 1-12-2022 M.u.v. de riolering is er geen tekening aangeleverd van de ondergrondse infrastructuur. In ontwerpteam overleggen zijn welk tekeningen van de KIIC-meldingen besproken.	

	weergegeven in NAP of t.o.v. vloerpeil(en) gebouw(en) / detaillering, definiëring onderdelen en materialen, nadere benodigde uitwerkingen t.b.v. prijs- en contractvorming		
Opstellen technische specificaties Landschap (deel 2 RAW-bestek)	Inhoud: RAW-werkomschrijvingen: beschrijving van het werk, technische specificaties (kwaliteitseisen) / lijsten: beplantingen (aantallen, soorten, maten, kwaliteiten, vormen), overzicht van door de opdrachtgever te leveren materialen, overzicht van leveranciers, overzicht van producenten / grondbalans: balansen van aanwezige materialen / voorbereidende werkzaamheden als slopen opstallen, grondwerk en rooien beplanting t.b.v. de bouw	Zie RAW bestek NTP; 2191105 BESTEK INFRA BUITENRUIMTE 221221.	
Bijdrage leveren aan herijken V&G-risico-inventarisatie en -evaluatie, Landschap	Inhoud*: analyse veiligheids- en gezondheidsrisico's in de uitvoeringsfase als gevolg van het ontwerp / eventuele maatregelen in het ontwerp	V&G-risico inventarisatie en evaluatie ontbreekt.	
Leveren bijdrage Landschap aan Aanvullende Administratieve Bepalingen (deel 3 RAW-bestek)	Inhoud: projectspecifieke aanvullingen op standaard Algemene Bepalingen volgens Deel 3 van de RAW-systematiek vanuit de invalshoek Landschap, t.b.v. het bestek	Zie RAW bestek NTP; 2191105 BESTEK INFRA BUITENRUIMTE 221221.	
Maken Bestek Landschap (deel 1, 2 en 3 RAW-bestek)	Inhoud: Algemene administratieve bepalingen/RAW-werkomschrijvingen: beschrijving van het werk, technische specificaties (kwaliteitseisen) / lijsten: beplantingen (aantallen, soorten, maten, kwaliteiten, vormen), overzicht van door de opdrachtgever te leveren materialen, overzicht van leveranciers, overzicht van producenten / grondbalans: balansen van aanwezige materialen / voorbereidende werkzaamheden als slopen opstallen, grondwerk en rooien beplantingen t.b.v. de bouw. Eis: het (Deel)bestek Landschap moet als zelfstandig contractstuk kunnen dienen	Zie RAW bestek NTP; 2191105 BESTEK INFRA BUITENRUIMTE 221221.	
Opstellen advies grondverbetering en bemesting	Inhoud: advies maatregelen grondbewerking, gronduitwisseling, drainage, beregening en bemesting naar aanleiding van uitkomsten verkennend bodemonderzoek	Advies grondverbetering niet aanwezig.	
Maken berekening en uitwerken maatregelen hemelwaterinfiltratie	Inhoud: uitgangspunten / definitieve berekeningen hemelwaterinfiltratie / beschrijving/specificatie maatregelen	Berekeningen en uitwerken maatregelen hemelwaterinfiltratie niet aanwezig.	
Maken berekening en uitwerken drainage terrein	Inhoud: definitieve berekeningen benodigde drainage / terreintekening met daarop aangegeven: drainageleidingen, locatie(s) voor afwatering op oppervlaktewater of rioolsysteem	Berekeningen en uitwerken drainage terrein ontbreekt.	
Opstellen berekeningen en advies rioleringen in terrein	Inhoud: leidingstelsel / dimensionering / capaciteit pompen /	Berekeningen en advies rioleringen in het terrein ontbreekt.	
Bouwfysica, Akoestiek en Brandveiligheid			
Ondersteunen/sturen TO-ontwikkeling op bouwfysische aspecten	Inhoud: beoordeelde technische oplossingen en principedetails / beoordelingen inclusief motivaties / adviezen Inhoud: definitieve berekeningen ten aanzien van lucht- en waterdichtheid, thermische isolatie en koudebruggen, vocht-/condensvorming, ventilatie, daglicht en uitzicht Inhoud: samenvatting en verantwoording van de volledige bouwfysische advisering en definitieve berekeningen in de TO-fase ten aanzien van aspecten als lucht- en waterdichtheid, gebouwgerelateerde arboaspecten, thermische isolatie en koudebruggen, vocht/condensvorming, temperatuursoverschrijdingen, ventilatie, daglicht en uitzicht, brandveiligheid en diverse aspecten afhankelijk van het overeengekomen activiteitenpakket (bijvoorbeeld stedenbouwfysica, windhinder, beschaduwingsonderzoek) Inhoud: samenvatting en verantwoording van de volledige akoestische advisering en berekeningen in de TO-fase ten aanzien van aspecten als geluidsisolatie intern (lucht- en contactgeluidsisolatie), geluidswering gevel, ruimteakoestiek, alsmede diverse aspecten afhankelijk van het overeengekomen activiteitenpakket (bijvoorbeeld externe geluidsbelasting, installatiegeluid, trillingen, geluidsuitstraling naar de omgeving, zaalakoestiek) Inhoud: definitieve berekeningen ten aanzien van geluidsisolatie intern (lucht- en contactgeluidsisolatie), geluidswering gevel, ruimteakoestiek	Definitieve berekeningen ten aanzien van lucht- en waterdichtheid, thermische isolatie en koudebruggen, vocht-/condensvorming, ventilatie, daglicht en uitzicht zijn niet aanwezig. Zie rapportages; 20084v2 memo geluid installaties omgeving tWooldrik Borne, PD2B_TO_Rapportage bouwakoestiek Onderwijs 't Wooldrik te Borne v2 en Rapportage bouwakoestiek Sport 't Wooldrik te Borne v2.	

Ondersteunen technisch specificeren en dimensioneren specifieke maatregelen daglichtvoorzieningen	Inhoud: definitieve berekeningen van afmetingen / technische specificaties maatregelen (al dan niet t.b.v. bestek) NOOT: het gaat hier om bijzondere, niet-standaard daglichtvoorzieningen; normale daglichtvoorzieningen behoren tot het takenpakket Architectuur/bouwkunde	Bijzondere daglichtvoorzieningen zijn niet van toepassing.	
Ondersteunen technisch specificeren en dimensioneren bijzondere maatregelen trillingen	Inhoud*: definitieve berekeningen van afmetingen / technische specificaties maatregelen (al dan niet t.b.v. bestek)	m.b.t. trillingen wordt in de rapportage geadviseerd om hiervoor een gespecialiseerd adviesbureau hiervoor in te schakelen, uitwerking m.b.t. trillingen ontbreekt voor alsnog.	
Ondersteunen technisch specificeren en dimensioneren maatregelen geluidsuitstraling naar de omgeving	Inhoud*: definitieve berekeningen van afmetingen / technische specificaties maatregelen (al dan niet t.b.v. bestek)	Zie rapportage; 20084v2 memo geluid installaties omgeving tWooldrik Borne	
Inhoud*: definitieve berekeningen van afmetingen / technische specificaties maatregelen (al dan niet t.b.v. bestek)	Inhoud*: definitieve berekeningen van afmetingen / technische specificaties maatregelen (al dan niet t.b.v. bestek)	Zie rapportages	
Ondersteunen technisch specificeren en dimensioneren maatregelen ruimteakoestiek	Inhoud*: definitieve berekeningen van afmetingen / technische specificaties maatregelen (al dan niet t.b.v. bestek)	Zie rapportages; PD2B_TO_Rapportage bouwakoestiek Onderwijs 't Wooldrik te Borne v2 en Rapportage bouwakoestiek Sport 't Wooldrik te Borne v2	
Herijken en eventueel aanpassen brandveiligheidsplan	Inhoud: eventueel aangepaste beschrijving van het brandveiligheidsconcept (compartimentering, vluchtwegen e.d.), afgestemd op het beoogde gebruik / consequenties op hoofdlijnen voor uitwerking, inrichting en/of gebruik van vluchtwegen en compartimenteringen	Zie rapport; 4921-R05 UPD Sportcomplex Wooldrik Borne	
Controleren TO-documenten op brandveiligheidsaspecten	Inhoud: controle van bestek, c.q. technische specificaties / beoordeling bouwkundige detaillering / beoordeling certificaten en testrapporten / indien van toepassing: voorstellen voor toe te passen materialen in relatie tot brandveiligheid	In ontwerpteam overleggen is aangegeven dat e.e.a. is afgestemd, echter niet schriftelijk vastgelegd. Op basis van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning d.d. 25 oktober 2022 heeft Brandweer Twente advies uitgebracht waarbij is aangegeven dat de technische uitwerking nog onvoldoende is.	
Constructie			
Maken Technisch Ontwerp Constructies	Inhoud: gewichtsberekening, inclusief berekening wateraccumulatie op lichte platte daken / stabiliteitsberekening / berekening van belastingen van funderingspalen en/of stroken / globale berekeningen van constructieonderdelen voorzieningen tweede draagweg. Eisen: de berekeningen moeten voldoen als interne onderbouwing van het technisch ontwerp. In de stabiliteitsberekening moeten, op basis van de gekozen opbouw van de constructie en de fundering en onder invloed van de optredende uitwendige krachten en invloeden, voor de constructie als geheel de eigenschappen qua vervorming en qua krachtsverdeling zijn vastgelegd, het evenwicht en de vervormingen zijn gecontroleerd, de gekozen constructieafmetingen zijn geverifieerd en de krachten op de fundering zijn bepaald Inhoud: wijzigingen door toedoen van ontwerppartners of derden, voor zover dit in de uitwerking van tekeningen en berekeningen reeds verricht werk niet teniet doet Inhoud: Tekeningen / palenplan(nen) inclusief aanduiding paaltype, - afmetingen en –draagvermogen, overzicht(en) van funderingen (1:100) / plattegronden en doorsneden draagstructuur (1:100) met kolom-, wand- en balkafmetingen, vloertypen en –dikten, vloerbelastingen en dilataties / essentiële plattegrond- en gevelfragmenten (1:50 of groter) / principedetails constructieonderdelen (1:20 of groter). Eisen: de tekeningen moeten voldoende informatie bevatten voor de prijsvorming door de inschrijvers en als contractstuk kunnen dienen.	Zie 192301.B03 Gewichtsberekening - Sporthallen+Commercieel. Zie 192301.B04 Statische berekening - School+KDV Zie 192301.R01 t Wooldrik Borne - Constructieve ontwerpnota Zie 193201.B01 Staalberekening – Sporthallen Zie 193201.B02 Staalberekening – Commercieel Zie HA-17550-0002 Funderingsadvies Borne Zie 192301.B100 Staalberekening - Verbouw Zwembad	
Doorontwikkelen ontwerpnota constructies	Inhoud: uitgangspunten / achtergronden / omschrijving hoofddraagconstructie en brandwering tegen bezwijken daarvan / verantwoording van en toelichting op gemaakte keuzen / aangehouden belastingen en belastingcombinaties / constructiemethoden en materialen / stabiliteitsprincipe / verantwoording t.o.v. Programma van Eisen / verantwoording t.o.v. Definitief Ontwerp / robuustheid van het ontwerp / uitwerking eventuele tweede draagweg	Zie 192301.R01 t Wooldrik Borne - Constructieve ontwerpnota	

Aanleveren technische specificaties Constructies, t.b.v. bestek	Inhoud: projectspecifieke aanvullingen op standaard Algemene Bepalingen in STABU-systematiek vanuit de invalshoek Constructie, t.b.v. het bestek Inhoud: technische specificaties van constructies en constructieonderdelen, inclusief plaatsaanduidingen, t.b.v. door derden te vervaardigen bestek	Algemene Bepalingen STABU hoofdstuk 01 zijn opgenomen in aannemingsovereenkomst. Zie 20-0941-bestekboek-deel-B-SCHOOL en SPORT	
Maken gedetailleerde slooptekeningen Constructies	Inhoud: schematische plattegronden en doorsneden van het bestaande gebouw (1:100/1:50), met daarop aangegeven de te slopen constructiedelen, inclusief maatvoering. Eis: de tekeningen moeten als contractstuk kunnen dienen bij separate aanbesteding van de sloop van constructiedelen	Slooptekeningen niet aanwezig. In 192301.R01 t Wooldrik Borne - Constructieve ontwerpnota is aangegeven de slooplijnen en dat er geen extra voorzieningen benodigd zijn t.b.v. te behouden bouwdelen.	
Specificeren maatregelen sloop/renovatie Constructies	Inhoud: specificatie van te slopen/te renoveren constructiedelen / specificatie van maatregelen t.b.v. de sloop	Zie vorige opmerkingen	
Maken sloopbestek Constructies	Inhoud: administratieve bepalingen / technische specificaties van te slopen constructiedelen / optioneel: hoeveelheden. Eis: het sloopbestek moet als contractstuk kunnen dienen bij separate aanbesteding van de sloop van constructiedelen	Zie 20-0941-bestekboek-deel-B-SPORT	
Installaties			
Maken Technisch Ontwerp Installaties	Inhoud: bestektekeningen (1:100) voorzien van dimensioneringen, maatvoering van alle leidingen en eindtoestellen, schema's waarin werking en capaciteit van de installaties eenduidig worden vastgelegd / klimaatcondities per ruimte / doorsneden (1:100/1:200) per gebouw(deel) over maatgevende ruimten, sanitaire units en leidingschachten Inhoud: uitgangspunten / achtergronden / verantwoording van en toelichting op gemaakte keuzen / verantwoording t.o.v. Programma van Eisen / verantwoording t.o.v. Definitief Ontwerp Inhoud: volledige berekeningen, benodigd voor de dimensionering, maatvoering en apparatuurselectie van alle installatieonderdelen	Berekeningen vuilwater en hemelwater ontbreken. Voor overig zie opmerkingen op de tekeningen.	
Aanleveren technische specificaties Installaties, t.b.v. bestek	Inhoud: technische specificaties van installaties en installatie-onderdelen, inclusief plaatsaanduiding, t.b.v. door derden te vervaardigen bestek	Specificaties en berekeningen van onderdelen ontbreken. Denk hierbij aan luchtbehandelingskasten, roosterselecties, luchtverdeelslangen, etc.	
Maken tekeningen installatieruimten en leidingschachten	Inhoud: plattegronden (1:20) met daarop aangegeven: hoofdmaten, eventuele tussenvloeren, (grote) sparingen, luiken en deuren, bijzondere eisen Inhoud: plattegronden (1:100) met daarop aangegeven: m2 per ruimte, indeling binnenwanden, ruimtefunties, opstortingen, verhoogde vloeren, (grote) sparingen, bijzondere eisen, inrichting met apparaten		
Maken bestek Installaties	Inhoud: administratieve bepalingen / technische voorwaarden en technische omschrijving Installaties, inclusief apparatuurselectie / Eis: op basis van het Bestek Installaties, in combinatie met de Bestektekeningen Installaties, moeten aanbieders een eenduidige prijsvorming kunnen verzorgen	Algemene bepalingen ontbreken. Verwijzing naar bouwkundig bestek ontbreekt. Tijdelijke situatie is niet uitgewerkt en beschreven. Werking van installaties en toe te passen componenten en kwaliteit zijn niet/nauwelijks omschreven. Eenduidige prijsvorming en vastleggen van kwaliteit is op basis van ingediende documenten niet mogelijk	
Maken gedetailleerde slooptekeningen Installaties	Inhoud: schematische plattegronden en doorsneden bestaande gebouw (1:100/1:50), met daarop in detail aangegeven de te slopen Installaties en –installatie-onderdelen, inclusief maatvoering / Eis: de tekeningen moeten als contractstuk kunnen dienen bij separate aanbesteding van de sloop van bestaande Installaties en –installatie-onderdelen	Niet aanwezig	
Maken sloopbestek Installaties	Inhoud: administratieve bepalingen / technische specificaties van te slopen Installaties en –installatie-onderdelen, inclusief plaatsaanduidingen	Niet aanwezig	
Specificeren maatregelen sloop/renovatie Installaties	Inhoud: specificatie van te slopen/te renoveren Installatie- en leidingsystemen / specificatie van maatregelen t.b.v. de sloop en/of renovatie van Installatie- en leidingsystemen	Niet aanwezig	

Opstellen concept opleveringsprotocol Installaties	Inhoud: opleveringsprotocol / bijbehorende functiematrices t.b.v. de beproeving van installaties bij oplevering	Niet aanwezig	
Geotechniek			
n.v.t.			
Ontwerpintegratie			
Coördineren en integreren deelontwerpen Technisch ontwerp	Inhoud: bevindingen m.b.t. de (ruimtelijke) afstemming en onderlinge consistentie van deelontwerpen van participanten / eventuele aanwijzingen aan participanten ter verbetering van de afstemming en onderlinge consistentie van deelontwerpen Inhoud: optimalisatie afstemming bouwkundig, constructief en installatietechnisch ontwerp, inclusief bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid, vanuit oogpunt van gezamenlijk te leveren gebouwprestaties Inhoud: afspraken vakinhoudelijke afstemming werkzaamheden participanten: workflow met informatie-uitwisseling (c.q. input-outputrelaties) / coördinatietekeningen Technisch ontwerp: plattegronden (1:100/1:50), doorsneden (1:100/1:50) en details (1:10/1:5) van relevante knooppunten van bouwkundige, constructieve en installatietechnische elementen	Tijdens ontwerpteam vergaderingen zijn 3D-modellen getoond waarin de W-installaties in het bouwkundige model zijn verwerkt. De E-installaties zijn niet in het 3D-model verwerkt. Toetsing of alle "claches" zijn verholpen is echter niet mogelijk.	
Uitvoeren V&G-coördinatie voor het ontwerp	Inhoud*: beschikbaar gekomen informatie die relevant is voor veilig en gezond kunnen inspecteren, onderhouden, renoveren en slopen van het werk na oplevering Inhoud: korte beschrijving tot stand te brengen werk / overzicht betrokken organisaties en bedrijven / NAW-gegevens V&G-coördinator ontwerpfase / inventarisatie en evaluatie van V&G-risico's / bouwkundige, technische en organisatorische keuzen, gemaakt in ontwerpfase in verband met V&G Inhoud: verzoek aan iedere participant om bijdrage te leveren aan V&G-risico-inventarisatie en -evaluatie te maken voor het eigen vakgebied	V&G-dossier ontbreekt.	
Integreren technische specificaties	Inhoud: verzamelde en onderling afgestemde technische specificaties per projectdeel (gebouw, interieur, Landschap, constructies en technische installaties), inclusief plaatsaanduiding		
Maken geïntegreerd bouwkundig bestek (Architectuur/bouwkunde, Interieur, Constructies)	Inhoud: Aanvullende Administratieve Bepalingen voor de uitvoering / technische specificaties voor Architectuur/bouwkunde, Interieur, Constructies en eventueel Landschap en Installaties	Hoofdstuk 01 is opgenomen in aannemingsovereenkomst en hoofdstuk 05 ontbreekt. Een integraal bestek ontbreekt, per discipline is een separaat bestek opgesteld.	
Maken definitief sluit- en beveiligingsplan	Inhoud: uitgangspunten toegang tot gebouw / uitgangspunten toegang tot ruimten / uitgangspunten beveiliging gebouw / sluitplan / beveiligingsplan	Sluit- en beveiligingsplan ontbreekt	
Geld			
Begroten bouwkosten	Inhoud: begroting van bouw- en installatiekosten op basis van prijzen per technische oplossing	Begroting bouwkosten zijn op 20 januari 2023 ingediend	
Tijd			
Herijken projectplanning en analyse haalbaarheid opleveringsdatum	Inhoud*: tijdschemastructuur/ projecttijdschema/ fasetijdschema/ specifieke tijdschema's Inhoud: analyse kritieke pad projectplanning / conclusies / aanbevelingen	Er is geen geactualiseerde overall-planning aangeleverd, toetsing op onder anderen te behalen opleverdatums is niet mogelijk.	
Kwaliteitszorg en risico's			
Herijken en behandelen projectrisico`s per projectdeel	Inhoud*: gehanteerde methodiek / geïdentificeerde risico's ten aanzien van geld, organisatie, tijd, informatie, kwaliteit, maakbaarheid en beheer / beheermaatregelen	Risico dossier is van d.d. 22-09-2022 en is dus niet geactualiseerd	
Toetsen Technisch Ontwerp per projectdeel aan PvE en toepasselijke wettelijke regelgeving	Inhoud*: specificatie toetsingskader: PvE en toepasselijke wettelijke regelgeving / toetsingsresultaten / motivaties eventuele afwijkingen / conclusies / aanbevelingen	Rapportage van deze toetsing is niet aanwezig.	

Vergunningen			
n.v.t.			

Gemeente
Borne

Memo 2e Toetsing Bouwkundig, TO 't Wooldrik te Borne

Project	Nieuwbouw en renovatie Sportpark 't Wooldrik
Nummer	2P2000100
Betreft	2e Toetsing Bouwkundig, Technisch Ontwerp (DO) – Projectdeel 2
Van	[redacted], projectleider, SBM Bouw- en vastgoedmanagers
Aan	Gemeente Borne, [redacted]
Cc	
Datum	13 februari 2023

Inleiding

Voor het project 'Sportcomplex 't Wooldrik te Borne' heeft [redacted] een bouwteamopdracht om het ontwerp uit te werken naar een Technisch Ontwerp inclusief de bijbehorende afprijzing. In de achterliggende periode is dit door de aannemer uitgevoerd voor projectdeel 2 (het sportcomplex P2a en school/KDV P2b) en zijn de geproduceerde documenten voor de eerste toetsing op 26 september 2022 ingediend. Naar aanleiding van de door het toetsteam gemaakte opmerkingen (zie memo toetsing bouwkundig d.d. 31-10-2022) is door de bouwcombinatie gewerkt aan het TO, met als doel de opmerkingen uit de hiervoor genoemde memo te verwerken teneinde te komen tot een overeenstemming van het TO. De gewijzigde dan wel aanvullende documenten zijn vervolgens op 23 december 2022 opnieuw ingediend in de daarvoor bestemde projectmap op Docstream. De bijbehorende financiële documenten zijn op 20 januari 2023 ingediend.

Dit memo beschrijft de bouwkundige toetsing van deze documenten en is uitgevoerd door de stukken te spiegelen aan de contractstukken. Ook dient dit memo gelezen te worden als aanvulling op de installatietechnische toetsing.

Allereerst is in dit memo beschreven welke documenten nog ontbreken. Binnen de opdracht inzake Technisch Ontwerp en Bestek / Uitvoeringsontwerp – Projectdeel 2a en 2b is tevens opdracht verstrekt voor het opstellen van het Uitvoeringsgereed Ontwerp, echter deze documenten zijn nog niet aangeleverd en zijn daarom ook niet getoetst. Daarna wordt ingegaan op de compleetheid en integraliteit van de documenten per GROTIK-aspect, waarbij e.e.a. zo concreet mogelijk is benoemd. Ter ondersteuning hiervan zijn de ingediende documenten voorzien van opmerkingen en zijn als bijlagen bij dit memo bijgevoegd.

Noot: i.v.m. de door gemeente vastgestelde planning (tijd is leidend) kon de 2e toetsing alleen op hoofdlijnen worden uitgevoerd.

Resultaatverwachting

Dit memo geeft de opdrachtgever inzicht in de compleetheid en kwaliteit van de ingediende documenten van projectdeel 2. Daarnaast kan dit memo ondersteunen bij de besluitvorming door de opdrachtgever wel of niet over te gaan tot opdrachtverstrekking voor de vervolgfase Uitvoering.

Uitgangspunten

Dit memo is opgesteld op basis van de hieronder vermelde documenten:

- De opdracht inzake Technisch Ontwerp en Bestek / Uitvoeringsontwerp – Projectdeel 2a en 2b incl. alle bijbehorende bijlagen;
- De ingediende documenten op Docstream in de map /projectdeel 2/06 TO (Technisch Ontwerp)/03 Bouwcombinatie/05 Informatie inclusief bijhorende sub-mappen. Zie tevens documentenlijsten:
    - BT-000 – Tekeningenlijst TO fase, VDNDP, d.d. 23-12-2022;
    - Tek lijst – Tekeningenlijst, Schreuders, d.d. 22-12-2022.

Ontbrekende documenten

Volgens de opdracht inzake Technisch Ontwerp en Bestek / Uitvoeringsontwerp – Projectdeel 2a en 2b dienen in het TO op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden. In onderstaand overzicht is aangegeven in hoeverre hieraan voldaan is.

Omschrijving	**Ingediend**	**Voldoet**
Een uitgewerkt en maakbaar Technisch Ontwerp en Bestek c.q. Uitvoeringsgereed Ontwerp zoals beschreven in DNR-STB 2014** dat voldoet aan de contractdocumenten als voormeld in artikel 1.3.	Ja	Grotendeels
Een overall planning voor de Realisatiefase, alsmede de verschillende kritieke milestones en toetsmomenten inzichtelijk te hebben.	Nee	n.t.b.
Een risicodossier.	Ja	Nee

** zie Bijlage 1, Te overleggen documenten in TO-fase PD2; (o.b.v. STB 2014-1) v2

In de onderstaande opsomming zijn per GROTIK-aspect de belangrijkste details en aandachtspunten benoemd. Het gaat te ver om alle opmerkingen op de documenten en tekeningen te omschrijven, daarom dienen de onderstaande opsomming en de documenten in de bijlage als onlosmakelijk geheel te worden beschouwd.

Geld

Wat betreft Geld is in de opdracht inzake Technisch Ontwerp en Bestek / Uitvoeringsontwerp – Projectdeel 2a en 2b het volgende gesteld:

Artikel 7.1
Opdrachtgever toetst het Technisch Ontwerp en Bestek aan contractdocumenten als voormeld in artikel 1.3, alsmede de overige GROTIK (Geld, Risico, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit) elementen, zulks uitdrukkelijk met uitzondering van het aspect "Geld". Dat wil zeggen dat onderhavige Opdracht resulteert in een maakbaar en uitgewerkt Technisch Ontwerp en Bestek. Een loutere overschrijding van het taakstellende bouwkostenbudget mag geen reden zijn van onthouding van goedkeuring door Opdrachtgever van het Technisch Ontwerp en Bestek en betaling van de Advieskosten als voormeld in artikel 4.

Gelet op artikel 7.1 van de opdracht is er wel een toetsing van de ingediende begrotingen uitgevoerd op volledigheid en marktconformiteit alsmede spiegeling aan taakstellende budgetten om de Opdrachtgever inzicht te geven in het aspect "Geld".

Spiegeling aan taakstellende budgetten

Bouwdeel	**Herijkt Budget Excl. Btw**	**Raming TO Prijspeil febr. 2023 Excl. btw**	**Verschil Budget – TO**
Sportcomplex PD2a	€ 14.915.000	€ 21.562.565 **	€ 6.647.565
School / KDV PD2b	€ 4.460.000 *	€ 7.301.278 **	€ 2.841.278
Totale overschrijding			**€ 9.488.843**

* Budget School / KDV is incl. bijdrage School ad € 180 k.

** Bedragen zijn volgens totaaloverzicht prijs 't Wooldrik d.d. 20-01-2023 opgesteld door [redacted] Bedragen zijn incl. installaties en terreinwerk.

Bij de uitvoering van projectdeel PD1 (Zwembad) is afgesproken om een deel van het werk tijdens de uitvoering van het Sportcomplex uit te voeren. Totaal resterend werk van PD1: € 212 k, excl. Btw (prijspeil mrt 2021). Het is onduidelijk of de werkzaamheden van PD1 nog voor datzelfde bedrag uitgevoerd kunnen worden.

Opgemerkt kan worden m.b.t. de volledigheid (op hoofdlijnen);

- Onduidelijk hoe de vooropdrachten zijn verwerkt in de begrotingen, werkzaamheden vooropdrachten behoren niet in de begrotingen te zitten.
- Er is een stelpost opgenomen vanuit advies brandweer m.b.t. de dakisolatie, totaal € 562 k excl. Btw. Exacte invulling/onderbouwing hiervan ontbreekt.
- Er is een stelpost opgenomen vanuit advies brandweer m.b.t. BMI / ORI type A i.p.v. type B, totaal € 112 k. Exacte invulling/onderbouwing hiervan ontbreekt.
- Er is een stelpost opgenomen voor beheersysteem "V-consyst", totaal € 150 k. Exacte invulling/onderbouwing hiervan ontbreekt.
- In de begrotingen zijn diverse posten opgenomen voor "prijsvastheid", totaal € 310 k excl. Btw.
- In de begrotingen zijn diverse grote posten opgenomen waarvan de onderbouwing ontbreekt, beoordeling is daarom niet mogelijk. Op vrijdag 27-01-2023 is tijdens een overleg met [redacted] het verzoek gedaan om hiervan de achterliggende offertes te overleggen. Op maandag 30-01-2023 zijn de offertes door [redacted] aangeleverd.

Met betrekking tot de aangeleverde offertes kan worden opgemerkt (op hoofdlijnen):

- De aangeleverde offertes zijn 1-op-1 verwerkt in de begrotingen.
- In enkele offertes staan alleen een totaalbedrag met een hoeveelhedenstaat, beoordeling hiervan is daarom nog niet mogelijk.
- De meeste offertes zijn niet prijsvast.
- Er is van elk onderdeel maar één offerte aangeleverd, het is niet bekend in hoeverre tegenoffertes zijn aangevraagd.

Marktconformiteit:
Voor de beoordeling van marktconformiteit dient in ogenschouw te worden genomen dat de huidige markt zeer onvoorspelbaar is en de prijzen zeer veel fluctueren. In een stabiele marktsituatie is een toetsing op "marktconform" op basis van eenheidsprijzen per m2 bruto vloeroppervlak van vergelijkbare bouwobjecten nauwkeuriger te beoordelen dan in de huidige marksituatie.

Voor het Sportcomplex PD2a kan gesteld worden dat de totale bouwkosten binnen de bandbreedte vallen, echter de eenheidsprijzen van de installaties (excl. Opties) zitten circa 20% boven marktconform.

De totale bouwkosten van de School / KDV zitten circa 40% boven marktconform.

Risico's

Op 1-2-2023 is via e-mail door [redacted] aangegeven in welke map op Docstream de TO-risicoanalyse is te downloaden. Deze risicoanalyse heeft een datum van 22-09-2022 en is dus niet geactualiseerd op basis van de laatste ingediende stukken.

Verschillende risico's worden neergelegd bij de opdrachtgever, wat niet terecht is. Risico's m.b.t. ontwerp, bouwmanagement en het laten doordraaien van bedrijfsprocessen van het zwembad en sporthal 2 vallen onder de verantwoordelijkheid van [redacted] Het toetsteam zal in een afzonderlijk schrijven een aanvullend overzicht maken van de risico's om een totaalbeeld te krijgen voor een goede onderbouwde besluitvorming.

De financiële impact van de door [redacted] geschetste risico's, indien de beheersmaatregelen worden doorgevoerd, ligt tussen € 230 k en € 310 k excl. Btw. Hierbij opgemerkt dat twee van de risico's meer dan € 50 k aan financiële gevolgen kunnen hebben en waarvan het maximum onbekend is. Tevens zijn de twee benoemde gezamenlijke risico's hierin niet meegenomen, omdat de verdeling niet te kwantificeren is.

Organisatie

Bij de verdere uitwerking van het TO is in de maanden november en december wekelijks een ontwerpteamoverleg geweest, waarin het toetsteam is meegenomen in het ontwerpproces. Tijdens deze ontwerpteamoverleggen is meer inzicht gegeven in de integraliteit van de documenten en de onderlinge afstemming tussen de verschillende partijen.

Echter op gebied van kostenmanagement is tijdens de gehele ontwerpperiode van Voorlopig Ontwerp tot en met einde Technisch Ontwerp geen duidelijkheid gegeven hoe men de kosten in relatie tot het ontwerp beheersbaar heeft gehouden. Enkel bij einde ontwerpfase werd een begroting voorgelegd, waaruit zou blijken of het ontwerp binnen of buiten het budget zou komen. Tussentijdse controle en eventuele bijsturing is daarom ons inziens niet uitgevoerd.

Tijdens de gehele ontwerpperiode van VO tot en met TO kan gesteld worden dat enige structuur in overleggen en verslaglegging grotendeels ontbrak, verslaglegging van alle overleggen is minimaal uitgevoerd.

Tijd

Overall planning Realisatiefase projectdeel 2:
Er is geen geactualiseerde overall planning aangeleverd. Toetsing op onder andere te behalen opleverdatums, zoals hierna vermeld, is niet mogelijk.

Volgens de concept aannemingsovereenkomst zijn de uiterlijke momenten van (gebruiksklare) oplevering en sleuteloverdracht als volgt vastgesteld:

voor PD2b – 1 juni 2024;
voor PD2a (inclusief terreininrichting) – 5 juli 2024

Informatie

Na de eerste indiening van het Technisch Ontwerp (TO) op 26 september 2022 zijn er wekelijkse ontwerpteamoverleggen geweest om in gezamenlijk overleg te komen tot een volledig TO. Op 23 december 2022 is vervolgens het gewijzigde/aangevulde TO op Docstream geplaatst. Na deze datum zijn wederom gewijzigde en aanvullende documenten op Docstream geplaatst.

Kwaliteit

Bij de toetsing van de kwaliteit is eerst het Technisch Programma van Eisen van 't Wooldrik gespiegeld aan het voorliggend Technisch Ontwerp (TO). Vervolgens is de kwaliteit getoetst op de volgende aspecten: architectuur/bouwkundig, constructie, brandveiligheid, bouwfysica, ontwerpintegratie.

<u>Geluid</u>
Geluidsrapportages zijn opgesteld door Geluidplus voor zowel bouwdeel PD2a als ook voor PD2b.
Opmerkingen m.b.t. geluidrapportage PD2a:

- In de rapportage zijn in overleg met de opdrachtgever, in deze [redacted] diverse uitgangspunten bepaald. In hoeverre dit is afgestemd met de gebruikers is niet bekend.
- Er zijn afwijkingen tussen de rapportage en het bestek, o.a.;
    - Rapportage geperforeerde binnendoos SAB 40/915, bestek omschrijft B140/600.
    - Rapportage Troldtekt Plus Ultra Fine (35 mm paneel + 40 mm minerale wol), bestek Troldtekt Line dikte 35 mm.
    - Geluidsabsorberende waarden in de rapportage van de SporTIG Scheidingswand wijken af van de waarden zoals opgenomen in het bestek.
    - In de rapportage worden scheidingswanden omschreven met een luchtgeluidisolatie van DnT,A = 47 dB en 62 dB, deze zijn niet omschreven in het bestek.
    - Voor de geluidwerendheid van de deuren wordt verwezen naar de tekeningen, echter vanaf tekening is niet te bepalen welke geluidwerendheid de deur moet hebben. In het bestek moet verwezen worden naar de eisen zoals in de rapportage staan.
    - In de rapportage wordt een zwevende dekvloer voorgesteld bij de dans-vechtsport, type Nevidek Kokos 300, in het bestek is een Nevidek Pro-plaat opgenomen.
- In hoeverre de in het bestek beschreven bouwstoffen gelijkwaardig zijn met de bouwstoffen zoals beschreven in de rapportage, is niet bekend en is niet a.d.h.v. nieuwe berekeningen aangetoond.

Opmerkingen m.b.t. geluidrapportage PD2b:

- Geluideisen voor KDV worden gelijk gesteld met de onderwijsfunctie (klasse B). In hoeverre dit is afgestemd met de huurder KDV is niet bekend.
- Openingstijden KDV zijn gelijk gesteld met de school van 7:30 tot 18:00 uur, in hoeverre dit is afgestemd met de huurder KDV is niet bekend.
- Gebruikstijden beachvolleybalveld worden ingeperkt t.g.v. de buitenslaapplaatsen, in hoeverre dit met de gebruikers is afgestemd is onbekend.
- Er zijn afwijkingen tussen de rapportage en het bestek, o.a.:

- Voor de geluidwerendheid van de deuren wordt verwezen naar de tekeningen, echter vanaf tekening is niet te bepalen welke geluidwerendheid de deur moet hebben. In het bestek moet verwezen worden naar de eisen zoals in de rapportage staan.

Opmerkingen m.b.t. geluidrapportage naar de omgeving:

- In de rapportage wordt het volgende geconcludeerd; *"Ter plaatse van de woningen aan de Bornerbroeksestraat 97/95 is er een hogere cumulatieve geluidbelasting dan het Activiteitenbesluit toestaat. Maatgevend in deze geluidbelasting is het parkeren. De deelbijdrage van het geluid van de nieuwe installaties geeft voldoende geluidruimte om een passende situatie binnen de normen van het Activiteitenbesluit te realiseren. Dit door het beter definiëren van bedrijfssituaties (niet alle bronnen zijn gelijktijdig in bedrijf) of door beheersing van het geluid van het parkeren."*
- Beheersing van het geluid van het parkeren is ons inziens in de praktijk niet haalbaar. In welke mate de gelijktijdigheid van de bronnen aangepast kunnen worden is met de huidige beschikbare gegevens niet te beoordelen.

Kruipruimten

Niet alle kruipruimten zijn toegankelijk via een kruipluik, kruipopeningen in de funderingen zijn niet getekend/aangegeven. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden om aan te kunnen tonen dat voldaan wordt aan het PvE.

Buitenwanden

De gevel van het gebouw moet wat betreft detaillering en materiaalkeuze zodanig zijn ontworpen dat mogelijke vervuiling d.m.v. graffiti tot een minimum wordt beperkt en eenvoudig te reinigen is.

In het ontwerp/bestek is geen anti-graffity behandeling opgenomen. Volgens de bouwcombinatie is dat niet mogelijk op de houten buitengevelbekleding en m.b.t. de stalen gevelbeplating zal na aanbrengen van een anti-graffity behandeling de garantie vervallen.

Binnenwanden

Welk brand- of rookwerend afdichtingssysteem wordt toegepast is niet beschreven in het bestek. In de aannemingsovereenkomst is beschreven hoe e.e.a. vastgelegd moet worden in een rapportage (eis vanuit het PvE).

Vloeren

Zie opmerking bij Binnenwanden m.b.t. brand- of rookwerend afdichtingssysteem.

Trappen en hellingen

Alleen de trap bij de hoofdentree is uitgetekend, overige trappen zijn in detail niet te beoordelen.
Voor de trap bij de hoofdentree is gekozen voor een open trap, dit verdient echter niet de voorkeur volgens het PvE. Echter onder deze trap is geen gebruiksruimte gesitueerd, hier is beplanting opgenomen, daarmee neemt het bezwaar voor een open trap af.

M.b.t. de trap in de school (bouwdeel PD2b): vanuit de plattegrondtekening is aan te nemen dat de vrije ruimte tussen de leuningen niet voldoet aan de vereiste minimale maat van 120 cm.

I.v.m. het ontbreken van details is niet te achterhalen of de vereiste minimale ruimte tussen leuning en wand voldoet aan de vereiste 6 cm.

Er zijn geen volledige doorstroom- en capaciteitsberekeningen gemaakt welke aantonen dat de trappen qua afmeting voldoen aan de verwachte verkeersstromen en vluchtcapaciteit.

Daken
Er dient volgens het PvE rekening te worden gehouden met extra vloerbelasting door het toepassen van PV-panelen. Voor de volgende daken is hiermee rekening gehouden:

- Dak sporthallen 8500+
- Dak commercieel 8000+
- Dakvloer School/KDV 3700+
- Dakvloer technische ruimte School 7400+
- Dakvloer School (eventuele uitbreiding) 7400+

Dit betekent dat niet alle daken geschikt zijn voor PV-panelen en daarmee niet voldoen aan het PvE. Dit geldt voor de daken op 3800+ van het Sportcomplex, dit zijn de daken van de toestellenbergingen en de commerciële ruimten op de begane grond.
Hierbij opgemerkt dat, gezien de situering van de daken van de toestellenberging, het waarschijnlijk is dat door schaduwwerking van de omliggende bomen het niet mogelijk is om hier PV-panelen neer te leggen.

Constructieve onderdelen
Ontwerp voldoet aan het PvE.
Op tekeningen staan de gewichten en posities opgenomen van de installaties, hiermee kan ervan uitgegaan worden dat de constructie is afgestemd op de installatietechnische componenten.

Er is nog geen rekening gehouden met toekomstige plaatsing van Warmtepompen voor het zwembad op het dak van de toestellenbergingen tussen wedstrijdhal en bestaande sporthal.

Wandopeningen, buiten
Buitenkozijnen dienen onderhoudsarm te zijn. Om esthetische redenen is op een aantal plaatsen gekozen voor een houten kozijn om zo de gevelbeplating door te kunnen zetten. Deze houten buitenkozijnen voldoen daarmee niet aan het PvE, echter gezien het aantal en de redenen hiervoor is dit te accepteren.

Ramen dienen in geopende stand gefixeerd te kunnen worden. Tevens dient het raambeslag voorzien te zijn van sloten. Op de tekeningen of in het bestek is niet aangegeven dat hieraan voldaan wordt.

Het hang- en sluitwerk dient te voldoen aan SKG 3 sterren. In het bestek is aangegeven dat de hardhouten en aluminium buitenkozijnen een inbraakwerendheid moeten hebben van klasse 3, incl. bewegende delen. Hiermee wordt voldaan aan het PvE.

Alle zonbeschenen uitwendige scheidingsconstructies zijn voorzien van buitenzonwering, behoudens de westgevel van het KDV. De westgevel dient dan volgens het PvE voorzien te zijn van zonwerende beglazing met ZTA ≤ 0,33 en LTA ≥ 0,60 volgens NEN-EN 410. In het bestekboek voor bouwdeel PD2b (School) is opgenomen dat alle buitenkozijnen en puien voorzien worden van zonwerende beglazing met ZTA ≤ 0,28 en LTA ≥ 0,60, hiermee wordt dus voldaan aan het PvE.

Buitenzonwering per verblijfsruimte is individueel te bedienen, conform eisen vanuit het PvE.

Wandopeningen, binnen
Voor een groot deel van de binnenkozijnen is gekozen voor hout, dit dient volgens het PvE FSC-hout te zijn. Dit keurmerk is niet beschreven in het bestekboek en daarmee is niet aangetoond of aan het PvE voldaan wordt.
Houten kozijnen dienen volgens het PvE geschilderd te worden in een dekkende kleur (niet blank gelakt). In het ontwerp bestaat een groot deel uit blank gelakte eikenhout binnenkozijnen, dit voldoet dus niet aan het PvE. Echter in ontwerpteamoverleggen is door de opdrachtgever Borne / Brigantijn aangegeven dat dit akkoord is.

Alle ruimten dienen afsluitbaar te zijn. Het hang- en sluitwerk is in het bestekboek niet beschreven, hiervoor zijn stelposten opgenomen. Hieruit valt niet op te maken of alle ruimten afsluitbaar zijn en of de gewenste kwaliteit behaald zal worden, zoals omschreven in het PvE.

De minimale dagmaat van deuropeningen moet volgens het PvE aan 90 cm voldoen. Met het ontwerp wordt voldaan aan het PvE.

Vloeropeningen
Alleen de vide- en trapgatranden bij de hoofdentree zijn uitgewerkt, deze voldoen aan het PvE.

Balustrades en leuningen
Ontwerp voldoet aan het PvE.

Dakopeningen
Volgens PvE dienen de dakopeningen (lichtstraten/lichtkoepels) goed bereikbaar te zijn voor schoonmaak en onderhoud. De detailleringen van de toegepaste lichtstraat bij bouwdeel PD2b is niet nader uitgewerkt. Of deze lichtstraat goed bereikbaar zal zijn is daarom niet goed te beoordelen.

De dakvlakken zijn toegankelijk door middel van een dakluik dan wel een toegangsdeur, daarmee wordt voldaan aan het PvE.

Wandafwerking, buiten
De wandafwerking buiten dient zowel qua materiaalkeuze alsook de wijze van detailleren zodanig te zijn dat bij een zeer beperkte onderhoudsinvestering vervuiling en degradatie van kwaliteit nauwelijks kan optreden gedurende een periode van 50 jaar. De gekozen houten gevelbekleding voldoet hier niet aan. Dit is reeds in het Voorlopig Ontwerp onderkend. Tijdens de fase Definitief Ontwerp zouden de consequenties in kaart worden gebracht. In het TO is dit niet nader beschreven.

Wandafwerking, binnen
Volgens het PvE dient de wand- en kolomafwerking duurzaam en onderhoudsarm te zijn c.q. eenvoudig te reinigen. De structuur daarmee niet ruw.
Met name in de gangen komt een houten wandafwerking tot 3mtr + vloer, daarboven wordt de wand niet afgewerkt (op tekening met code WA-01 aangegeven), alle voegafwerkingen zijn zichtbaar, daarmee wordt niet voldaan aan het PvE.

De wanden in de toestellenberging worden afgewerkt met naaldvilt tot 1.500 mm + vloer. Echter, dit wordt deels aangebracht op de stalen binnendoos van de buitengevel. Dit is niet voldoende stootvast.

Vloerafwerking

In alle sanitaire / natte ruimten is in het bestek een gietvloer beschreven gelijk aan hetgeen wat toegepast is bij het zwembad. Volgens genomen stroefheidsproeven bij het zwembad is gebleken dat deze vloer niet voldoet aan de gestelde stroefheidseis bij natte vloeren.

Noot: het onderzoek m.b.t. de destijds gevolgde schoonmaakprocedure is nog niet door [redacted] afgerond. Dit kan consequenties hebben m.b.t. de conclusies vanuit het rapport m.b.t. de stroefheid.

De vloer in technische ruimten wordt afgewerkt met een stofwerende afwerking, zoals aangegeven in het PvE, te weten oxaanolie. In het bestek voor bouwdeel PD2a (Sport) staat dit omschreven, maar voor bouwdeel PD2b niet.

Vloerputjes in o.a. douches en in de keuken van de horeca staan niet op tekening aangegeven.

Volgens het PvE dient de entree een adequate droog- en schoonloop te hebben bestaande uit 3 zones: grof vuil, fijn vuil, vocht- en restvuil met een minimale lengte van 2 m1 per zone. In het Ontwerp is maar voor 1 zone gekozen met 1 type schoonloopmat. Hiermee voldoet dit niet aan het PvE.

	Sportvloeren volgens PvE	Sportvloeren volgens TO
Wedstrijdhal	klasse 1	klasse 1
Onderwijshal	klasse 3	klasse 2 (hogere klasse dan PvE)
Dans- en vechtsport	klasse 3	klasse 3

Vanuit het PvE dient er een Ispace sportvloer aangebracht te worden, echter deze is tijdens het ontwerpproces in overleg met de opdrachtgever komen te vervallen om budgettaire redenen.

Trap en helling afwerking
Er zijn geen voorzieningen getroffen voor visueel gehandicapten, bv. signaleringsstrook, zoals het PvE aangeeft.

Plafondafwerking
In verband met onderhoud dient volgens het PvE aangesloten te worden op plafondplaten van 600x600 of 600x1200 mm. In het TO zijn alle lokalen van de school voorzien van plafondplaten afm. 1800x600 mm, hiermee wordt niet voldaan aan het PvE. Het merendeel van de plafondplaten wordt uitgevoerd als een verdekt systeem, hierbij is bij de- en hermonteren van de plafondplaten meer kans op beschadigingen tijdens onderhoudswerkzaamheden.

Voorzieningen van installaties moeten geïntegreerd worden in het plafond, op tekeningen is niet aangegeven op welke wijze dat is verwerkt in het ontwerp.

In de kleedruimten van de sporthallen komt een houtwolcementplaat tegen de onderkant verdiepingsvloer aan gelijmd. Hiermee voldoet het plafond aan de eis van vandaalbestendigheid conform PvE.

Dakafwerking
Volgens het PvE mag het dak niet toegankelijk zijn vanuit het oogpunt van vandalisme en inbraak. De enkel laags gebouwdelen zijn middels een "opstapje" dan wel ladder makkelijk toegankelijk voor onbevoegden.

De kwaliteit van de toe te passen EPS afschotisolatie is niet omschreven in het bestek. Of deze voldoende drukvast zal zijn, is niet te beoordelen.

Tegelpaden t.b.v. onderhoud aan installaties op de daken zijn niet getekend (staan wel in het bestek beschreven), daarmee niet te achterhalen hoeveel is opgenomen.

Volgens het PvE dient de dakbedekking licht gekleurd (wit) te zijn indien zich onder een staaldak gebruiksruimten bevinden om warmteopname in de zomer te minimaliseren. Volgens het bestek wordt overal zwarte dakbedekking gebruikt.

De dakbedekking dient volgens het PvE geleverd te worden met een levensloopverklaring over een periode van minimaal 25 jaar. Er is door [redacted] een KOMO attest-met-productcertificaat aangeleverd van de toe te passen dakbedekking. Hierin wordt verwezen naar een door BDA uitgevoerd onderzoek met opdrachtnummer 09-B-0434 naar het lange duur gedrag van Royalgum daken in de praktijk. Dit duidt op een levensduurverwachting van meer dan 25 jaar. Dit rapport van BDA is tevens door [redacted] aangeleverd. Hiermee wordt voldaan aan het PvE. Echter, in het bestek staat niet het fabricaat Royalgum beschreven.

<u>PV-panelen</u>
Door verzekeraar wordt geadviseerd om de relevante aandachtspunten uit het document "WTW-insights" toe te passen.

Op de aanwezige platte daken dienen PV-panelen aangebracht te worden, dit heeft bouwkundige consequenties waarmee rekening gehouden moet worden met name vanuit eisen van de opstalverzekeraar.
Eis verzekeraar:

- *De dakisolatie moet voldoen aan Euro brandklasse A. Als dat niet mogelijk is dan dient het totale dak pakket te voldoen aan euro brandklasse B. Daarbij dient dan een PIR isolatie te worden toegepast die een FM approval heeft. Andere kunststof isolatie is niet toegestaan zonder aanvullende voorwaarde;*
- *Boven op de dakisolatie een enkel laags waterkerende dakbedekking welke volledig gekleefd is aan de ondergrond, EPDM, PVC of TPO dakbedekking. Bitumen is niet toegestaan.*

In het bestek is een PIR plaat met brandklasse D opgenomen, deze komt op een eerder gelegde EPS afschotlaag, aangebracht op alle platte daken. Een PIR plaat met brandklasse D komt op de staaldaken. Volgens de aandachtspunten uit het document "WTW-insights" dient bij toepassing van een PIR plaat met brandklasse D aan de bovenzijde extra voorzieningen getroffen te worden in de vorm van een minirale wol, foamglass of afdekplaat (dit is niet opgenomen in het bestek).
In het bestek wordt een gewapende bitumineuze dakbedekking voorgeschreven, dit is dus volgens eis verzekeraar niet toegestaan. Zonder deze extra voorzieningen wordt geadviseerd om vooraf het beoogde lagenpakket van de dakopbouw voor te leggen aan de verzekeraar.
Er wordt wel in het bestek opgemerkt dat de dakconstructie totaal moet voldoen aan brandklasse B.
Eis verzekeraar:

De berekening van de constructeur, waaruit blijkt dat de PV installatie veilig op het dak kan staan, dient direct voorhanden te zijn na een calamiteit. De berekening dient bij schade te worden overlegd voordat men de schade kan gaan uitkeren.

Er is rekening gehouden met extra vloerbelasting door het toepassen van PV-panelen op de volgende daken:

- Dak sporthallen 8500+
- Dak commercieel 8000+

- Dakvloer School/KDV 3700+
- Dakvloer technische ruimte 7400+
- Dakvloer School (eventuele uitbreiding) 7400+

Hoofdberekeningen zijn wel gemaakt, maar de detailberekeningen moeten straks door de staalleverancier gemaakt worden, dit geldt ook voor de stalen dakplaten.

In het document "WTW-insights" wordt voor de constructie tevens het volgende gesteld:
- *In de dakconstructieberekening is het toepassen van een reductiefactor 0,8 in verband met de verwachte levensduur van de PV installatie, korter dan 50 jaar, niet worden toegepast vanuit verzekeraarsoptiek.*
- *Als het pand vrijstaand is past men conform de wetgeving een reductie factor van 0,7 in de dakconstructieberekening toe. Deze reductiefactor is door de verzekeraar niet toegestaan.*

Bij navraag door [redacted] bij de constructeur, is door de constructeur aangegeven dat er bij het gehele gebouw geen reductiefactoren zijn toegepast.

Liftinstallatie

Voor PD2b (School) is voor de toekomstige uitbreiding op de verdieping een reservering gemaakt voor een lift. Met de gebouwinstallaties in de technische ruimte is hiermee rekening gehouden.

Op tekening is een liftschacht in PD2a getekend met een schachtafmeting van 1.600 x 2.450 mm. In het bestek staat een 13 persoons Kone Monospace 500 lift beschreven. Bij deze combinatie is een maximale vrije deurdoorgang mogelijk van 900 mm. Volgens het PvE moet dit minimaal 1.200 mm zijn. Tijdens de ontwerpteamoverleggen is echter door de gemeente akkoord gegeven op deze afwijking.

Vaste keukenvoorzieningen

De keuken en spoelkeuken van de horeca dient voorzien te zijn van een vaste keukeninrichting, deze is niet op tekening uitgewerkt. In het bestek wordt verwezen naar de offerte van BKS bedrijfskeukens, echter deze is niet aangeleverd. Daarom is het niet te achterhalen of de bouwkundige werken en de installaties juist zijn afgestemd op de vaste keukeninrichting van de horeca.

Diverse ruimten zijn in het ontwerp voorzien van de nodige pantryblokjes, lockers, keukenblokjes, etc. en tevens in plattegronden, aanzichten, doorsneden en 3D uitgewerkt. In het bestek wordt verwezen naar de offerte van Harmeling Interieurs, waarin deze inrichtingselementen inclusief inbouwapparatuur zijn beschreven en maakt daarom deel uit van het bestek.

Vaste sanitaire voorzieningen

Sanitaire ruimten dienen voorzien te zijn van de noodzakelijke closetrolhouders, borstels, afvalbakken, kledinghaken, spiegels e.d., zodanig dat de ruimten functioneel bruikbaar zijn. Deze voorzieningen zijn niet op tekeningen of in het bestek nader gespecificeerd. Voor bouwdeel PD2b (School/KDV) is hiervoor een spelpost opgenomen van € 3.000,--, voor bouwdeel PD2a (Sport) is hiervoor geen stelpost opgenomen.

De inrichting van de kleedruimten / ruimte scheidsrechter / miva etc. is niet eenduidig gespecificeerd in het bestek en niet uitgewerkt op tekening. Zitbanken zijn wel in het bestek beschreven, maar waar deze toegepast worden is niet omschreven.

Vaste onderhoudsvoorzieningen

Volgens het PvE moeten alle dakvlakken voorzien worden van permanente valbeveiliging. Op tekeningen is aangegeven dat de bestaande dakvlakken van de sporthal en zwembad worden

meegenomen in uitvoering voorstel conform opgave leverancier. Volledige uitwerking valbeveiliging zal tijdens uitvoering volgen.

Vaste opslagvoorzieningen
Garderobevoorziening voor de diverse gebruikers is niet opgenomen in bouwdeel PD2a. Voor het zwembad is wel een garderobevoorziening op tekening aangegeven, echter niet in het bestek gespecificeerd.

Vaste inrichting overig
Voor zowel bouwdeel PD2a (Sport) als voor PD2b (School/KDV) is in het bestek een stelpost opgenomen voor een postkast. Hoe deze geïntegreerd wordt in de gevel is niet uitgewerkt.

Gevelbelettering staat op geveltekeningen aangegeven voor zowel PD2a als ook voor PD2b. In het bestek is hiervoor een stelpost opgenomen elk groot € 5.000,--. Deze belettering dient volgens het PvE verlicht te zijn. De hoogte van de stelpost wordt hiervoor zeer minimaal geacht.

Terrein
De werkzaamheden zijn in een RAW bestek beschreven; 2191105 BESTEK INFRA BUITENRUIMTE 221221.

Bij het Technisch Ontwerp is alleen een tekening van de bovengrondse infrastructuur toegevoegd. Met uitzondering van de riolering is van de ondergrondse infrastructuur geen ontwerp aangeleverd. In ontwerpteamoverleggen zijn wel tekeningen van de KLIC-meldingen besproken, echter de uitwerking op tekening(en) is niet bij de TO-documenten aangeleverd.

Architectuur/ Bouwkunde
Technisch ontwerp:
Aanvullend op voorgaande opmerkingen t.a.v. de spiegeling op het Technisch Programma van Eisen zijn aanvullend, op basis van de bouwkundige tekeningen en bestek van VDNDP, op hoofdlijnen de navolgende opmerkingen te plaatsen:

Sportcomplex, PD2a
- Het bestek: hoofdstuk "voor het werk geldende voorwaarden" is opgenomen in aannemingsovereenkomst. De garantiebepalingen, zoals in het bestek beschreven, dienen te vervallen, hiervoor de aannemingsovereenkomst aanhouden.
- Het bestek: hoofdstuk "bouwplaatsvoorzieningen" ontbreekt. Deels is dit ondergebracht bij NTP en door NTP beschreven in een bestek "bouwplaatsinrichting".
- Niet op tekeningen of bestek staat aangegeven wat er aan (tijdelijke) werkzaamheden uitgevoerd wordt bij de overgangen van nieuw naar bestaand. Sloopteken ontbreekt waarop aangegeven staat wat er aan de te handhaven bouwdelen gesloopt gaat worden.
- Diverse details voldoen niet en dienen beter uitgewerkt te worden.

School / KBV, PD2b
- Voor dit bouwdeel gelden dezelfde opmerkingen m.b.t. het bestek als voor bouwdeel PD2a.
- Diverse details voldoen niet en dienen beter uitgewerkt te worden.

Constructie

Bij de ingediende stukken zijn de constructieve aanpassing t.b.v. het nog te realiseren peuterbad in PD1 toegevoegd.

Brandveiligheid

Er is een herijkt uitgangspuntendocument brandveiligheid (UPD) d.d. 11 juli 2022 aangeleverd, aangevuld met brandoverslagberekeningen (d.d. 21-12-2022), rapportage permanente vuurbelasting (d.d. 3-02-2022) en rapportage beheersbaarheid van brand (NEN6060) (d.d. 22-12-2022).

Op basis van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning d.d. 25 oktober 2022 heeft Brandweer Twente advies uitgebracht. Echter dit is op basis van oudere documenten, alleen het UPD (d.d. 11 juli 2022) en rapportage permanente vuurbelasting (d.d. 3-02-2022) zijn van dezelfde datum.

Op basis genoemde documenten en advies Brandweer Twente (BT) kunnen navolgende opmerkingen geplaatst worden:

- BT gaat ervan uit dat PD1 (Zwembad/bestaande sporthal) voldoet aan de geldende regelgeving, echter deze zal deels verbouwd worden t.b.v. het peuterbad en voor een juiste aansluiting op PD2. Deze verbouwing staat niet vermeld op de aanvraag omgevingsvergunning.
- BT geeft aan dat de WBDBO-eisen, zoals gesteld in het UPD, onvoldoende zijn uitgewerkt op tekeningen en details, met name m.b.t. gevels en daken. M.b.t. brandoverslag is er een aanvullende brandoverslagberekening opgesteld. Echter geeft dit ook geen uitsluitsel hoe e.e.a. gedetailleerd wordt en welke materialen worden toegepast, zodat aan de eisen wordt voldaan.
- UPD: brandscheiding tussen bestaande sporthal en zwembad moet voldoen aan 30 min WBDBO (tweezijdig). Aan deze brandscheiding worden geen werkzaamheden verricht, echter uit een eerder uitgevoerde brandscan (april 2020) tijdens uitvoering PD1 is gebleken dat de bestaande brandscheidingen niet voldoen.
- UPD: brandscheiding tussen bestaande sporthal en bouwdeel PD2a (Sport) moet voldoen aan 60 min WBDBO (tweezijdig). Aan de zijde van de bestaande sporthal wordt aan deze brandscheiding geen werkzaamheden verricht, echter uit een eerder uitgevoerde brandscan (april 2020) tijdens uitvoering PD1 is gebleken dat de bestaande brandscheidingen niet voldoen. Tevens is destijds aangegeven dat deze brandscheiding vanuit rechtens verkregen niveau een brandwerendheid zou moeten hebben van 30 min. M.a.w. vanuit de sporthal gezien voldoet deze scheiding niet aan de gestelde 60 min. WBDBO-eis.
- UPD: brandscheiding tussen zwembad en bouwdeel PD2a (Sport) moet voldoen aan 60 min WBDBO (tweezijdig). Op tekeningen en details is dit niet uitgewerkt, toetsing of deze scheiding voldoet is niet mogelijk.
- UPD: er wordt beschreven dat zich een aantal schachten in het gebouw bevinden welke brandwerend eenzijdig uitgevoerd moeten worden, deze zijn niet op tekeningen aangegeven.
- UPD: o.b.v. vluchtcapaciteit kan niet het gewenste aantal van 1.290 personen in de wedstrijdhal, maximaal toelaatbaar is 1.105 personen. Door toevoeging van extra vluchtuitgangen kan dit verhoogd worden.
- In het bestek staat niet aangegeven hoe de brandwerende doorvoeringen en afdichtingen uitgevoerd moeten worden.
- Vluchtwegaanduidingen staan niet op tekeningen aangegeven.
- De verzekeraar geeft adviezen m.b.t. de aan te brengen brandscheidingen / brandcompartimenteringen. De verzekeraar gaat uit van brandcompartimenteringen conform Bouwbesluit. Bij bouwdeel PD2a (Sport) wordt gebruik gemaakt van grote brandcompartimenten (NEN6060), hierbij wordt beroep gedaan op een gelijkwaardigheid t.o.v. het gestelde in het Bouwbesluit. In hoeverre dit is afgestemd met de verzekeraar is niet bekend.

Bouwfysica
Voor zowel bouwdeel PD2a als ook voor PD2b is er een EP-berekening gemaakt. De berekende energielabel komt voor beide bouwdelen op A++++. Tevens wordt voor beide bouwdelen voldaan aan de huidige BENG-eisen.

Voor bouwdeel PD2b (School) is een daglichtberekening gemaakt voor het toetsen op de eisen vanuit Frisse Scholen (FS). Er zijn drie representatieve lokalen getoetst. Alle lokalen voldoen aan de ondergrens van FS klasse C 2015. Waarvan één lokaal tevens voldoet aan FS klasse B 2021 en een lokaal tevens voldoet aan FS klasse C 2021.
Hiermee voldoet het daglicht niet aan de eisen zoals aangegeven in het PvE, FS klasse B.

Ontwerpintegratie
Het Technisch Ontwerp is bouwkundig, constructief en werktuigbouwkundig in een 3D model uitgewerkt, welke vanuit Autodesk BIM 360 zijn in te zien (behoudens het integrale model). De elektrotechnische installaties zijn echter niet in een 3D model uitgewerkt. Tijdens ontwerpteamoverleggen is een integraal 3D model, waarin alle disciplines (behoudens E-installaties) zijn verwerkt, alleen op onderdelen besproken. Toetsing of alle "claches" zijn verholpen is echter niet mogelijk.

Er is geen integraal STABU bestek opgesteld met daarin alle onderdelen/disciplines, hierdoor bestaat er grote kans dat bepaalde werkzaamheden tussen "wal en schip" komen te vallen en niet zijn opgenomen.

Bestekken
In vorige paragrafen zijn reeds opmerkingen geplaatst in relatie tot de bestekken. Onderstaand volgen nog een aantal aandachtspunten specifiek m.b.t. de bestekken.

Noot: I.v.m. de beperkte tijd voor toetsing van het TO zijn de bestekken steekproefsgewijs getoetst.

Bouwkundig bestek PD2a en PD2b (werkzaamheden [redacted]
- Overzicht bijlagen ontbreekt.
- Overzicht stelposten ontbreekt.
- Grondwerk, buitenrioleringen / drainage en terreinverhardingen zijn ondergebracht bij NTP en beschreven in het RAW-bestek van NTP.
- Tijdelijke voorzieningen zijn niet beschreven.

Bestek grondwerk bouw PD2a en PD2b (werkzaamheden NTP):
- Betreft alleen een technische beschrijving, algemene bepalingen zijn hierin niet opgenomen.
- Uitgangspunt; gronddepot aan de Twickelerblokweg.
- Zand t.b.v. beachvolleybalhal staat niet beschreven of deze voldoet aan NOC*NSF klasse A.

Bestek INFRA buitenruimte (werkzaamheden NTP):
- Zand t.b.v. beachvolleybalvelden staat niet beschreven of deze voldoet aan NOC*NSF klasse A

Bestek bouwplaatsinrichting (werkzaamheden NTP)
- Betreft alleen voorbereidende en opruimingswerkzaamheden: o.a. verkeersmaatregelen, opnemen en afvoeren bestrating, verwijderen en afvoeren beplanting, tijdelijke verhardingen incl. grondwerk, e.d. Overige bouwplaatsinrichting zoals bouwketen e.d. zijn niet beschreven, ook niet in het bouwkundig bestek.
- Betreft alleen een technische beschrijving, algemene bepalingen zijn hierin niet opgenomen.

Duurzaamheid
Bij aanvang van het project heeft de gemeente kenbaar gemaakt te streven naar optimale duurzaamheid. Het huidige ontwerp is echter op basis van de minimaal wettelijke vereisten uitgewerkt, extra bouwkundige duurzaamheidsmaatregelen zijn niet opgenomen.

Conclusie en aanbeveling
Op basis van de ingediende documenten en de daarbij geconstateerde bevindingen kan gesteld worden dat het Technisch Ontwerp op hoofdlijnen voldoet aan de opdracht / PvE. Echter, zijn er nog voldoende zaken welke binnen het Uitvoeringsgereed Ontwerp (fase UO) nog verder uitgewerkt moeten worden. Het is onbekend of tegenover de aanpassingen en hiaten een financiële dekking is, dit is niet zichtbaar in de begrotingen.

Met betrekking tot Geld is er een enorme budgetoverschrijding van bijna € 9,5 mln. excl. btw (49% overschrijding op het taakstellende budget van € 19,4 mln.). Daarnaast zijn er grote stelposten opgenomen welke nog nader ingevuld moeten worden met de nodige financiële risico's. Naast deze risico's m.b.t. de nog niet ingevulde grote stelposten, zijn er de projectrisico's. zoals benoemd in de door [redacted] opgestelde TO-risicoanalyse. Conform dit overzicht, dat overigens incompleet is en niet in samenspraak met de opdrachtgever is opgesteld, kunnen de kosten oplopen tot meer dan € 310 k en worden veel risico's bij de gemeente neergelegd.

Voor het Sportcomplex PD2a kan gesteld worden dat de totale bouwkosten binnen de bandbreedte vallen, echter de eenheidsprijzen van de installaties (excl. opties) zitten circa 20% boven marktconform. De totale bouwkosten van de School / KDV zitten circa 40% boven marktconform. Deze overschrijdingen zijn dusdanig dat aangenomen mag worden dat zonder in te boeten op kwaliteit geen overeenstemming over budget bereikt zal worden.

Bij de uitvoering van projectdeel PD1 (Zwembad) is afgesproken om een deel van het werk tijdens de uitvoering van het Sportcomplex uit te voeren. Totaal resterend werk van PD1: € 212 k, excl. btw (prijspeil mrt 2021). Het is onduidelijk of de werkzaamheden van PD1 nog voor datzelfde bedrag uitgevoerd kunnen worden.

Gezien de enorme budgetoverschrijding en daar bovenop de nodige financiële risico's en de nodige noodzakelijke uitwerkingen van diverse onderdelen, is het aan te bevelen om het gehele project in heroverweging te nemen of het financieel, politiek als ook maatschappelijk nog wel verantwoord is.

Bijlagen;
- Bijlage 1, Te overleggen documenten in TO-fase PD2; (o.b.v. STB 2014-1) v2
- Alle documenten die zijn ingediend op Docstream in de map /projectdeel 2/06 TO (Technisch Ontwerp)/03 Bouwcombinatie/05 Informatie inclusief bijhorende sub-mappen d.d. 23-12-2022, waarbij de codering "+ opm SBM" is toegevoegd aan de bestandsnaam.

(4)

Gemeente
Borne

nysingh
advocaten en notarissen

Memo - Intern/vertrouwelijk/niet openbaar

Van	: [redacted]
Aan	: Gemeente Borne
	t.a.v. [redacted]
Kopie	: [redacted]
Datum	: 22 februari 2023 (definitieve versie)
Betreft	: *Afsluiting TO/Bestek+UO, afzien Realisatie Projectdelen 2a/2b 't Wooldrik*
Referentie	: 245722/WB

Inleiding en vraagstelling

1.1 De gemeente Borne (hierna te noemen: "***de Gemeente***") heeft Nysingh verzocht haar te adviseren over – de gevolgen van – haar voornemen om de samenwerking met haar contractpartner [redacted] (hierna te noemen: [redacted] te beëindigen, voor zover het gaat om de (verrichte) ontwerpwerkzaamheden van [redacted] en de (beoogde) uitvoeringswerkzaamheden voor de projectdelen 2a en 2b, te weten: (vervangende) nieuwbouw van het sporthallencomplex respectievelijk de nieuwbouw voor een basisschool en een kinderopvangorganisatie, e.e.a. gelegen op het sportpark 't Wooldrik te Borne (hierna te noemen: "***Projectdelen 2a/2b***"). Het ontwerp en de uitvoering van Projectdeel 1, te weten: renovatie en verduurzaming van een zwembadgebouw en een sporthal heeft de Gemeente reeds opgedragen en zijn inmiddels grotendeels voltooid.[1]

1.2 Voorts heeft de Gemeente aan Nysingh verzocht te adviseren over – de inhoud en de wijze van – communicatie door de Gemeente met [redacted] in aanloop naar en na afloop van de beëindiging van de samenwerking met [redacted]

1.3 [redacted] Daarnaast verdient aandacht dat dit memo niet handelt over eventuele aanbestedingsrechtelijke aspecten in geval van c.q. nadat de Gemeente de samenwerking met [redacted] ten aanzien van Projectdelen 2a/2b heeft beëindigd. Desgewenst kan Nysingh daarover nog adviseren.

---

[1] Het gedeelte dat onder Projectdeel 1 nog niet is afgerond ziet onder andere op de aanpak van de (vanwege brandveiligheid kritische) scheidingsmuur tussen Projectdeel 1 en Projectdeel 2a. Er is kennelijk discussie tussen partijen of deze nog uitgevoerd moet worden onder Projectdeel 1 of dient te worden meegenomen in Projectdeel 2a. Dit geschilpunt blijft in dit memo buiten beschouwing. Dat ook op andere bouwkundige en installatietechnische onderwerpen nog raakvlakken, interferenties zowel in ontwerp als uitvoering bestaan tussen Projectdelen 1 en 2a/2b, waarbij discussie gevoerd wordt of deze op integrale wijze beproefd zouden moeten worden (wens Gemeente) of gescheiden zouden moeten worden benaderd (wens [redacted] komt hierna wel aan de orde.

1.4 In het navolgende zullen in de eerste plaats de relevante feiten en omstandigheden worden weergegeven[2], vervolgens zal de beoordeling daarvan in het licht van de vraagstelling van de Gemeente worden uiteengezet, en afsluitend worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor het vervolg.

Relevante feiten en omstandigheden

2.1 Op 20 december 2019 hebben de Gemeente en [redacted] de Overeenkomst Algemeen Deel gesloten voor het ontwerp, de bouw en optioneel het onderhoud en energie-exploitatie in verband met het gehele Project (hierna te noemen: "de ***Overeenkomst Algemeen Deel***"). Op basis van en tegelijkertijd met de Overeenkomst Algemeen Deel hebben partijen, voor zover nu relevant, tevens Addenda 1b en 1c Ontwerpfase Projectdeel 2a en Projectdeel 2b gesloten (hierna te noemen: "de ***Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b***").

2.2 Volgens de Overeenkomst Algemeen Deel geldt binnen Projectdelen 2a en 2b (evenals bij Projectdeel 1) de volgende fasering:

- Fase 1: Ontwerpfase
- Fase 1A Ontwerpvoorbereiding
- Fase 1B Geaccepteerd Voorlopig Ontwerp
- Fase 1C Geaccepteerd Definitief Ontwerp, incl. Omgevingsvergunning
- Fase 1D Geaccepteerd Technisch Ontwerp en Bestek
- Fase 2 Realisatie (Uitvoering en oplevering)
- Fase 3 (optioneel) Onderhoud en de energie-exploitatie (max. 25 jaar)

2.3 De Gemeente geeft steeds per fase op basis van een "go/no beslissing" opdracht aan [redacted] In de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b (art. 12.5) is telkens een taakstellend bouwkostenbudget vermeld, dat volgens art. 12.4 van de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b uitgangspunt zal zijn bij het nemen van de "go/no go beslissing" door de Gemeente ten aanzien van het opdragen van de verschillende fasen.[3]

2.4 Volgens de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b (art. 7.5) heeft de Gemeente het recht om te allen tijde deze Addenda in geval van een "no-go besluit" te beëindigen. In art. 7.5 van de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b is met zoveel woorden bepaald dat een "go/no go beslissing" in ieder geval afhangt van het al dan niet geven van goedkeuring door de Gemeente aan het Technisch Ontwerp en Bestek, maar ook dat de Gemeente in haar afweging betreffende de "go/no go beslissing" tevens bevindingen uit "*de (parallel) lopende politieke besluitvormingsprocessen*" zal betrekken.

2.5 Volgens de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b (art. 13.1) kan daarnaast ieder der partijen deze Addenda beëindigen, bijvoorbeeld:

[2] Op basis van de namens de Gemeente verstrekte informatie en stukken..
[3] De taakstellende budgetten waren € 14.100.000 resp. € 3.900.000; samen € 18.000.000 excl. BTW.

- (sub a) indien geen overeenstemming wordt bereikt (of kan worden bereikt) over de aanneemsom en/of de overige inhoud van Addenda 2b en 2c Realisatie (d.i. een aannemingsovereenkomst); of

- (sub e) indien tijdens de ontwerpfasen "*informatie en/of bezwaren*" (waaronder "*eventuele beperkingen uit politieke besluitvormingsprocessen*") bekend worden die het voor één der partijen "*niet verantwoord maakt/maken*" Addenda 2b en 2c Realisatie (d.i. een aannemingsovereenkomst) aan te gaan.

2.6 [redacted] heeft voor Projectdelen 2a/2b (uiteindelijk) het Definitief Ontwerp vervaardigd, alsmede de aanvraag voor de omgevingsvergunning gedaan.[4]

2.7 In afwijking van de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b heeft de Gemeente niet een "go beslissing" genomen voor de volgende ontwerpfase, maar op 15 juli 2022 een opdracht tot het vervaardigen van het Technisch Ontwerp en Bestek verleend, aangevuld met het Uitvoeringsgereed Ontwerp (hierna te noemen: "de ***Opdracht TO/Bestek en UO***").

2.8 Uit de considerans van de Opdracht TO/Bestek en UO blijkt dat partijen hebben vastgesteld dat de Realisatie van Projectdelen 2a/2b niet meer mogelijk is binnen de in de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b vermelde taakstellende bouwkostenbudgetten. Voorts blijkt uit de considerans van de Opdracht TO/Bestek en UO dat partijen eventuele verdere prijsstijgingen[5] in verband met de (sancties vanwege) oorlog in Oekraïne gedurende de Opdracht TO/Bestek en UO in beginsel voor rekening van de Gemeente komen.

2.9 Op grond van art. 1.5 van de Opdracht TO/Bestek en UO heeft de Gemeente uitsluitend opdracht gegeven aan [redacted] voor het vervaardigen van het Technisch Ontwerp en het Bestek, aangevuld met het Uitvoeringsgereed Ontwerp. Tevens bepaalt art. 1.5 van de Opdracht TO/Bestek en UO dat [redacted] niet het recht heeft op een opdracht tot Realisatie van Projectdelen 2a/2b en dat [redacted] niet verplicht is een dergelijke opdracht te aanvaarden zolang er geen overeenstemming over de aanneemsom is bereikt, met dien verstande dat partijen wel met elkaar in onderhandeling treden over de inhoud van Addenda 2b en 2c Realisatie (d.i. een aannemingsovereenkomst). Deze laatste verplichting van partijen volgde al uit art. 12.3 van de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b, maar is gepreciseerd in art. 2.4 van de Opdracht TO/Bestek en UO door de bepaling dat partijen weliswaar over de inhoud van een concept-aannemingsovereenkomst overeenstemming proberen te bereiken, maar dan (nog) zonder de aanneemsom.

---

[4] Bij brief van 19 maart 2021 heeft de Gemeente op basis van projectinhoudelijke toetsing aan [redacted] meegedeeld om de opdracht voor de DO-fase van Projectdelen 2a en 2b niet op te dragen en de samenwerking te beëindigen. Vervolgens hebben diverse gesprekken en herstel-/voorbereidingshandelingen aan de zijde van [redacted] plaatsgevonden teneinde alsnog aan alle verplichtingen te voldoen. Uiteindelijk hebben de gesprekken er toe geleid dat de Gemeente de DO-fase van Projectdelen 2a en 2b toch aan [redacted] heeft opgedragen.

[5] T.o.v. de bij de Opdracht TO/Bestek en UO gevoegde raming met prijspeil februari 2022.

2.10 In aansluiting op, maar wel in afwijking van, art. 12.4 en art. 12.5 van de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b bepalen art. 2.1 en art. 7.1 van de Opdracht TO/Bestek en UO dat de toetsing van het TO en Bestek door de Gemeente weliswaar plaatsvindt op basis van de zg. GROTIK-elementen[6], echter zonder het G(eld)-element. Dat het TO en Bestek niet uitvoerbaar zullen zijn binnen de eerder overeengekomen taakstellende bouwkostenbudgetten van de Gemeente zal geen reden tot afkeuring van het TO en Bestek mogen zijn, aldus art. 2.1 en art. 7.1 van de Opdracht TO/Bestek en UO. Ofschoon in voornoemd art. 7.1 een aantal eisen aan het TO en Bestek is opgesomd, blijven de in art. 1.3 van de Opdracht TO/Bestek en UO genoemde contractdocumenten en de overige GROTIK-elementen (behalve het element Geld) de toetsingsmaatstaven.

2.11 Overigens bepaalt art. 2.2 van de Opdracht TO/Bestek en UO dat de daarbij gevoegde raming (met prijspeil februari 2022) slechts als uitgangspunt voor het TO en Bestek wordt beschouwd, maar niet heeft te gelden als "*definitieve begroting*" voor Projectdelen 2a/2b.[7] Daaruit kan worden afgeleid dat partijen een overschrijding van bedoelde raming op haar beurt niet als reden zullen beschouwen voor afkeuring van het TO en Bestek.

2.12 Omdat partijen in art. 5.3 van de Opdracht TO/Bestek en UO nieuwe uiterste opleverdata voor Projectdelen 2a en 2b waren overeengekomen, hebben zij in art. 5.4 sub (vi) en art. 5.6 bepaald dat [redacted] direct na gereedkomen van het TO (dus vóór goedkeuring) materialen mag inkopen en onderaannemers/leveranciers mag contracteren, onder de voorwaarde dat als de Gemeente besluit Projectdelen 2a/2b niet te realiseren ("no go"), de Gemeente de schade aan [redacted] zal vergoeden bestaande uit afkoopsommen wegens beëindiging van de voorinkoop.[8] Onbekend is of [redacted] hiervan gebruik heeft gemaakt.

2.13 Art. 6.3 van de Opdracht TO/Bestek en UO bepaalt dat [redacted] jegens de Gemeente niet verantwoordelijk is voor het (tijdig) verleend krijgen van de benodigde omgevingsvergunning en, indien verleend, (tijdig) onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning (tenzij sprake is van een gebrek in de vergunningaanvraag die [redacted] kan worden toegerekend).[9]

2.14 Art. 8 van de Opdracht TO/Bestek en UO bepaalt dat ieder der partijen de Opdracht TO/Bestek en UO tussentijds kan beëindigen in de gevallen als opgesomd in art. 13.1 van de Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b.

2.15 Op 26 september 2022 heeft [redacted] gemeld dat het TO(/Bestek) is gereedgekomen. Uit de toetsing die daarna door de Gemeente is uitgevoerd bleek echter dat het TO/Bestek nog niet aan het door Gemeente gestelde kwaliteitsniveau voldeed en nog de nodige onduidelijkheden bevatte. Partijen hebben daarom afgesproken dat [redacted] de rest van het jaar 2022 gebruikt voor het afronden van het TO/Bestek.

---

[6] Zie ook art. 1.1 van de Raamovereenkomst.

[7] Verder is daar bepaald dat deze raming de taakstellende budgetten overschrijdt; deze raming sloot op € 17.220.208 (Projectdeel 2a) resp. € 5.224673 (Projectdeel 2b); samen € 22.444.881 excl. BTW.

[8] Tot in beginsel maximaal € 650.000 excl. BTW.

[9] Dit in afwijking van (eerder overeengekomen) art. 6.1 Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b.

2.16 Verder hebben partijen afgesproken dat [redacted] op 1 november 2022 een "*financiële tussenstand*" (voorlopige raming) zou geven ten aanzien van haar prijsaanbieding voor de bouwkosten van Projectdelen 2a/2b.[10] Partijen hebben een overigens gewijzigde marsroute vastgesteld, aldus:

- 1 november 2022 — Financiële 'tussenstand' [redacted]
- 23 december 2022 — Technisch Ontwerp en Bestek gereed
- 20 januari 2023 — Afgifte definitieve prijsaanbieding [redacted]
- 3 februari 2023 — Realisatieovereenkomst Projectdelen 2a/2b getekend
- 1 juni 2024 — Oplevering Projectdeel 2b (was december 2023)
- 5 juli 2024 — Oplevering Projectdeel 2a (was mei 2024)

2.17 [redacted] heeft op 1 november 2022 die "*financiële tussenstand*" verstrekt aan de Gemeente, te weten een bedrag aan bouwkosten van ongeveer € 30,5 miljoen incl. BTW.[11] Op dat moment hebben partijen (mondeling) afgesproken om optimalisaties in het TO door te voeren, teneinde de geraamde bouwkosten te doen dalen.[12] Daarbij is zijdens de Gemeente (mondeling) meegedeeld aan [redacted] dat de "*financiële tussenstand*" betekent dat het college burgemeester en wethouders van de Gemeente aan de gemeenteraad extra budget zal moeten vragen voor Projectdelen 2a/2b. Op 8 november 2022 heeft gemeenteraad de begroting voor 2023 vastgesteld en daarin wat betreft de totale investeringskosten[13] voor Projectdelen 2a/2b gerekend met € 33.885.000 incl. BTW. Zodoende heeft de gemeenteraad aanvullend budget (krediet) beschikbaar gesteld voor de investeringskosten van Projectdelen 2a/2b. Dit is het mandaat voor het college van B en W.

2.18 Daarna hebben partijen (mondeling) afgesproken om 'extra wensen' van de beoogd gebruikers van Projectdelen 2a/2b door te voeren (t.o.v. het programma van eisen).[14] De behoefte aan deze 'extra wensen' was reeds vóór 1 november 2022 bij zowel de Gemeente als [redacted] bekend, maar de financiële impact was niet bekend omdat [redacted] deze wensen nog niet in haar prijscalculatie van 1 november 2022 had meegenomen. [redacted] was namelijk op dat moment nog niet bereid of in staat om een offerteprijs af te geven ten aanzien van deze wensen.

2.19 Sindsdien hebben partijen reeds gewerkt aan een concept-aannemingsovereenkomst voor Realisatie Projectdelen 2a/2b. Hierover zijn diverse besprekingen tussen de Gemeente en [redacted] gevoerd over de juridische inhoud van een dergelijke overeenkomst (derhalve geen overleg over de prijs). Deze werkzaamheden zijn reeds voorzien in art. 2.4 van de Opdracht TO/Bestek en UO, waarin is bepaald dat partijen zich inspannen om op het moment dat het TO en Bestek gereed zijn overeenstemming te hebben bereikt over de inhoud van een concept-aannemingsovereenkomst, uitgezonderd de aanneemsom.

---

[10] Afwijkend van art. 12.1 Addenda Ontwerpfase Projectdelen 2a/2b; daarin is bepaald dat [redacted] pas ná goedkeuring TO en Bestek een prijsaanbieding mag doen voor Realisatie Projectdelen 2a/2b.
[11] Deze raming bedroeg volgens [redacted] € 26.347.449 excl. BTW, steeds excl. bijkomende kosten.
[12] Optimalisaties in het TO zoals bijv. vereenvoudigen fundatie, betonvloeren en vloerafwerkingen, een kleinere lift en optimalisatie van akoestische materialen.
[13] T.w. bouwkosten en bijkomende kosten (zoals inrichting, toezicht, leges, energieaansluiting, enz.).
[14] Zoals klimaatvriendelijk schoolplein, extra verduurzaming, PV-panelen, extra WCD, aansluitingen scorebord, voorzieningen digiborden, extra ventilatievoorzieningen en ondergrondse afvalinzameling.

2.20 Op 23 december 2022 is door [redacted] het definitieve TO en Bestek gereed gemeld.[15]

2.21 Op 20 januari 2023 heeft [redacted] de definitieve prijsaanbieding aan de Gemeente verstrekt. Volgens die aanbieding bedragen de prijs van Realisatie van Projectdelen 2a en 2b ongeveer € 26.677.579 excl. BTW, maar bedraagt de "*totale bouwsom*" € 28.863.000 excl. BTW. Volgens [redacted] is de oorzaak van het verschil tussen de prijsaanbieding en de voornoemde "*totale bouwsom*" gelegen in (1) "*wensen in verduurzaming, verduidelijking in afwerking en details, functionaliteit, etc.*"[16] en (2) "*de brandweer voorwaarden gesteld aan het verlenen van de omgevingsvergunning*"[17]. Deze prijsaanbieding resp. "*totale bouwsom*" betreffen dus de bouwkosten ná het doorvoeren van de afgesproken optimalisaties, en ook zonder bijkomende kosten. Inclusief bijkomende kosten en inclusief BTW bedragen de totale (investerings)kosten voor Projectdelen 2a/2b volgens de Gemeente ongeveer € 35.877.000.

2.22 Daarna zijn het TO en Bestek en de definitieve prijsaanbieding door de Gemeente getoetst. De bevindingen van deze toets zijn tot op heden nog niet in detail met [redacted] gedeeld en besproken, maar in algemene zin heeft de Gemeente in een bespreking eind januari 2023 aan [redacted] meegedeeld dat naar aanleiding van de toets dusdanig veel vragen en risico's zijn opgekomen dat geplande ondertekening van de realisatieovereenkomst op 3 februari 2023 vanuit de Gemeente bezien een onverantwoorde beslissing zou zijn.

2.23 Daarbij heeft de Gemeente eind januari 2023 aan [redacted] medegedeeld dat:

1) de "*aangeboden aanneemsom*" substantieel hoger ligt dan het bedrag waarvoor het college van B en W door de gemeenteraad is gemandateerd.
2) er ernstige twijfels aan de zijde van de Gemeente zijn over de marktconformiteit van de onderliggende begrotingen van [redacted] (in vergelijking met normbedragen zijn extreem hoge kosten opgevoerd).
3) de begrotingen van [redacted] onvoldoende inzicht geven in de onderliggende offertes/eenheidsprijzen en roepen veel vragen op (enkele posten zijn vooralsnog onverklaarbaar en/of lijken zelfs overbodig).
4) daar waar [redacted] onderliggende offertes wel heeft bijgevoegd wordt soms een onverklaarbare delta gezien tussen begroting en onderliggende offertes.
5) er hiaten lijken te zijn tussen Bestek en TO en begroting met betrekking tot integraliteit.
6) [redacted] vrij forse opslagen heeft gehanteerd om de prijsvastheid te kunnen garanderen, terwijl onduidelijk is in hoeverre [redacted] gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid (als geboden in artt. 5.4 en 5.6 van de Opdracht TO/Bestek en UO) om tot voorinkoop over te gaan om prijsrisico's af te dekken.
7) er diverse exoneraties met betrekking tot prijsvastheid opgenomen zijn (bijv. verrekening op basis van CAO-lonen).
8) er nog grote risico's bestaan die de Gemeente zou moeten dragen, die maken dat (ondanks prijsvastheid) de aanneemsom uiteindelijk vele malen hoger kan uitvallen

[15] Met het opstellen van het UO is reeds begonnen door [redacted] maar het is nog niet gereed.
[16] Volgens [redacted] bedragen deze ca. € 1.504.826 excl. BTW.
[17] Volgens [redacted] bedragen deze ca. € 681.436 excl. BTW.

(voorbeelden zijn: gevolgen van asbest, brandveiligheidstechnische uitwerking, integratierisico's en nog uit te voeren werkzaamheden Projectdeel 1).

Beoordeling

3.1. [redacted]

3.2. [redacted]

3.3. [redacted]

3.3.1. [redacted]

3.3.2. [redacted]

[redacted]

[redacted]

3.4. [redacted]

[redacted]

3.5. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

nysingh
advocaten en notarissen

[redacted]

3.5.3. [redacted]

3.5.4. [redacted]

3.5.5. [redacted]

[redacted]

3.6. [redacted]

3.6.1. [redacted]

[redacted]

(1) [redacted]

(2) [redacted]

Ad (2) [redacted]

[redacted]

3.6.2. [redacted]

[redacted]

3.6.3. [redacted]

[redacted]

3.7. [redacted]

[redacted]

3.7.1. [redacted]

3.7.2. [redacted]

[redacted]

3.7.3. [redacted]

[redacted]

[redacted]

3.8. [redacted]

3.9. [redacted]

3.10. [redacted]

3.11. [redacted]

Conclusies

4.1 [redacted]

[redacted]

nysingh
advocaten en notarissen

[redacted]

4.2

[redacted]

nysingh
advocaten en notarissen

[redacted]

Aanbevelingen

5.1 [redacted]

5.2 [redacted]

5.3 [redacted]

5.4 [redacted]

(5)

Gemeente
Borne

BORDEWIJK
ADVISEURS
INSTALLATIETECHNIEK
EN BOUWFYSICA

Bordewijk De Adviseurs BV

Postbus 1407
7301 BR Apeldoorn

055 - 540 38 07
info@BordewijkDeAdviseurs.nl
www.BordewijkDeAdviseurs.nl

Bezoekadres

Stationsstraat 122
7311 MJ Apeldoorn

KvK-nr.: 09115073
BTW-nr.: NL 8193.08.420.B01
IBAN: NL33 RABO 0383 9044 12
BIC: RABONL2U

Opdrachten worden aanvaard volgens DNR 2011 van BNA en NLingenieurs

MEMO

Betreft:	Toetsing installatietechniek, Technisch Ontwerp - Projectdeel 2
Aan:	Gemeente Borne
Van:	[redacted], installatieadviseur Bordewijk De Adviseurs B.V.
Project:	Nieuwbouw en renovatie Sportpark 't Wooldrik - Projectdeel 2
Projectnummer:	2P2000100
Datum:	13 februari 2023

INLEIDING

Voor het project 'sportcomplex 't Wooldrik te Borne heeft [redacted] een bouwteamopdracht om het ontwerp uit te werken naar een technisch ontwerp inclusief de bijbehorende afprijzing. Op 20 t/m 23 december zijn door de bouwcombinatie de documenten van het Technisch Ontwerp aangeleverd in de daarvoor bestemde projectmappen op Docstream.

Dit memo beschrijft de installatietechnische toetsing van deze documenten die is uitgevoerd door de stukken te spiegelen aan de contractstukken. Ook dient dit memo gelezen te worden als aanvulling op de bouwkundige toetsing.

Volgordelijk is in dit memo beschreven welke documenten nog ontbreken. Daarna is, van grof naar fijn, ingegaan op de documenten om vervolgens af te sluiten met een conclusie en aanbeveling.

RESULTAATVERWACHTING

De gemeente heeft aangegeven 24 januari de raad te willen informeren. Rekening houdend met de kerstvakantie betekent dit dat er voor de inhoudelijke toetsing van documenten zeer beperkt tijd is geweest. En hoewel voorgaande inmiddels is ingehaald door de tijd, heeft de inhoudelijke toetsing wel in dit tijdsbestek plaatsgevonden. Daarnaast dienen de financiën binnen enkele dagen beoordeeld te zijn. Nadrukkelijk wordt hierbij benoemd dat de uitgevoerde toetsing hierdoor op hoofdlijnen is uitgevoerd waarbij enkel is gefocust op grotere thema's. Daarnaast zijn de bestekken tevens beoordeeld op hoofdlijnen, zoals hiervoor geschetst is het niet mogelijk geweest te toetsen of alle onderdelen uit het PVE zijn verwerkt in de bestekken.

Dit memo geeft de opdrachtgever inzicht op welke wijze en in welke mate de bouwcombinatie de fase Technisch Ontwerp voor projectdeel 2 heeft afgerond. Daarnaast zijn opmerkingen geplaatst op de ingediende tekeningen en berekeningen, deze zijn niet beschreven maar als losse bijlagen bijgevoegd. Als laatste sluit het memo af met een overall conclusie (dus een samenvatting van constateringen en niet een herhaling) en advies/aanbevelingen aan de gemeente.

UITGANGSPUNTEN

Dit memo is opgesteld op basis van de hieronder vermelde documenten:

- De hiervoor genoemde contractstukken;

- De ingediende documenten op Docstream in de map 06.03 PD2 TO inclusief bijhorende submappen.

In de volgende paragrafen zijn per aandachtsgebied de belangrijkste details en aandachtspunten benoemd. Het gaat te ver om alle opmerkingen op de documenten en tekeningen te omschrijven, daarom dienen de onderstaande opsomming en de documenten in de bijlage als onlosmakelijk geheel te worden beschouwd. Om deze reden zijn de tekeningen niet behandeld in dit memo en is gefocust op de hoofdlijnen, dit neemt niet weg dat de opmerkingen op tekeningen alsnog verwerkt dienen te worden.

TO-CONTRACT PD2A&B EN PLAN VAN AANPAK

Op 23 september 2021 is door de aannemer een plan van aanpak voor de DO-fase ingediend waarin ook een doorkijk is gegeven voor de huidige TO-fase. Dit plan van aanpak is samen met overige documenten beoordeeld en door de gemeente verwerkt in een TO-contract met datum 15 juli 2022. In deze paragraaf is het TO-contract gespiegeld aan de ingediende resultaten op Docstream. Daarnaast is beoordeeld in welke mate is voldaan aan de voorgestelde werkwijze in het plan van aanpak TO-fase.

Conform contract dienen in het Technisch Ontwerp op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

Omschrijving	Ingediend	Voldoet
Opstellen van een risico-inventarisatie op integraal niveau met zowel beheers- als correctieve maatregelen	Ja[1]	Nee
Uitwerken Technisch Ontwerp	Ja	Grotendeels
Beoordeling Technisch Ontwerp door toetsteam	Ja	Grotendeels
Finaliseren Technisch Ontwerp na opmerkingen toetsteam	Nee	n.t.b.
Aanvragen van de omgevingsvergunning	Ja	n.t.b
Aan de opdrachtgever ter goedkeuring voorleggen van het fasedocument Technisch Ontwerp	Nee	n.t.b.
Een overall planning inclusief de uitvoering	Nee	n.t.b.
TO-begroting	Ja	deels

Op basis van bovenstaande moet geconcludeerd worden dat de ontwerpopgave van de TO-fase inhoudelijk is afgerond. Het fasedocument en de aangepaste overall-planning ontbreken nog, de aannemer is nog niet verzocht deze informatie alsnog aan te leveren.

Als laatste heeft de voorgestelde aanpak ten aanzien van het tweewekelijks updaten van GRO-TIK-aspecten en de uitvoering van gezamenlijke risicosessies niet plaatsgevonden.

ONTBREKENDE DOCUMENTEN EN INFORMATIE

In het onderstaande overzicht zijn de ontbrekende documenten of deelonderdelen van documenten benoemd.

- Tekeningen van de bouwplaatsinrichting inclusief tijdelijke situatie na oplevering van de school;
- Ontwerp en tekeningen van de tijdelijke situatie voor het zwembad en de bestaande sporthal 2 die blijft staan;
- Gedetailleerde informatie ten aanzien van de installatietechnische sloopwerkzaamheden. In het bestek zijn werkzaamheden beschreven echter is bij een aantal onderdelen ook aangegeven dat deze nog nader uitgewerkt/onderzocht dienen te worden;
- Selectiegegevens van geluiddempers en geluidwerende voorzieningen;
- Plattegronden met exacte locaties van wandcontactdozen e.d.

[1] Ingediend in september 2022 maar niet ingediend als geactualiseerde versie.

Een deel van deze informatie is in de loop van januari aangeleverd, inhoudelijk is dit echter niet meer beoordeeld.

FASEDOCUMENT:

Op moment van beoordelen ontbreekt het fasedocument waarin onder andere de management informatie is opgenomen. Hoewel het fasedocument niet beschreven is als verplichting van de aannemer, mag dit wel verwacht worden bij een project van deze omvang.

RISICODOSSIER

a) Er is geen geactualiseerd risicodossier aangeleverd en de afgesproken gezamenlijke, integrale risicosessies hebben niet plaatsgevonden. Het laatste risicodossier dat is ingeleverd is maanden geleden geactualiseerd, risico's zijn inmiddels veranderd en bij afronding van een fase verschuiven de risico's veelal. Dit is nu onvoldoende beschouwd en vastgelegd.
b) Het risicodossier bevat veel onderdelen waarbij het risico bij de opdrachtgever neergelegd wordt. Dit is onjuist aangezien veel onderdelen teruggaan naar de beheersing van het ontwerpproces en het doen van gedegen onderzoek tijdens de ontwerpfase. Indien dit niet wordt beheerst en/of wordt uitgevoerd door de aannemer dan kunnen de risico's niet toegeschreven worden aan de opdrachtgever. Daarnaast worden oorzaak/gevolg/risico soms met elkaar verwisseld of wordt niet de juiste grondoorzaak benoemd.

Het is de gemeente aan te bevelen het risicodossier af te wijzen en de aannemer erop te wijzen dat de gezamenlijke sessies alsnog moeten plaatsvinden. Indien deze sessies niet plaatsvinden dan dient de afwijzing van het risicodossier met bijbehorende risicodragers opgenomen te worden in een eventueel uitvoeringscontract.

BEREKENINGEN EN RAPPORTAGES

In het onderstaande overzicht zijn de belangrijkste aandachtspunten benoemd die in de berekeningen en rapportages zijn opgevallen. Niet alle punten zijn beschreven, daarom zijn de documenten als losse bijlagen bijgevoegd.

- Rapportage bouwakoestiek onderwijs: Op pagina 5 is het volgende beschreven: *"Voor wat betreft de buitenslaapplaatsen wordt er vanuit gegaan dat na 15:00 uur geen kinderen in bed liggen. Als preventieve maatregel (huisregel) wordt geadviseerd dat tussen 15:00 en 16:00 uur het dichtstbij gelegen beachvolleybalveld niet gebruikt mag worden."* Het is aan te bevelen dit uitgangspunt te verifiëren bij het KDV en dit schriftelijk vast te leggen als afwijking op het PVE;
- Memo geluidplus adviseurs: Op pagina 3 is het volgende beschreven: *"Ter plaatse van de woningen aan de Bornerbroeksestraat 97/95 is er een hogere cumulatieve geluidbelasting dan het Activiteitenbesluit toestaat. Maatgevend in deze geluidbelasting is het parkeren. De deelbijdrage van het geluid van de nieuwe installaties geeft voldoende geluidruimte om een passende situatie binnen de normen van het Activiteitenbesluit te realiseren. Dit door het beter definiëren van bedrijfssituaties (niet alle bronnen zijn gelijktijdig in bedrijf) of door beheersing van het geluid van het parkeren."* Dit suggereert dat niet voldaan kan worden aan de eisen in het activiteitenbesluit met als grootste oorzaak parkeren. Welke maatregelen nodig zijn om wel te gaan voldoen zijn niet specifiek uitgewerkt, het is de gemeente aan te bevelen dit inzicht alsnog te verkrijgen.
- Rapportage NABR 4921-R05 UPD: Uit de bijgevoegde berekeningen blijkt dat het gewenste aantal personen in diverse ruimten niet mogelijk is in verband met veilig vluchten. Dit dient alsnog te gaan voldoen.

BESTEK:

In de onderstaande opsomming zijn de belangrijkste bevindingen ten aanzien van de ingediende installatietechnische bestekken beschreven. De bestekken met commentaar zijn eveneens als losse bijlage bijgevoegd. De belangrijkste bevindingen:

- De bestekken zijn niet integraal geschreven, zo ontbreken verwijzingen naar het bouwkundige bestek en zijn verwijzingen naar algemene administratieve bepalingen niet opgenomen;
- Er is geen eenduidige systematiek gehanteerd voor het schrijven van de bestekken, in de hoofdstukken is geen link te ontdekken naar een Stabu-systematiek. Op zichzelf hoeft dit niet erg te zijn als kwaliteit en prestatie voldoende zijn beschreven, op bepaalde plaatsen dient e.e.a. aangevuld en/of verwijderd te worden.
- In het bestek van de werktuigbouwkundige installaties zijn aanvullende administratieve bepalingen opgenomen. Deze dienen verwijderd te worden;
- In zowel het bestek van de elektrotechnische als de werktuigbouwkundige installaties ontbreekt een beschrijving van werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het bestaande zwembad en sporthal aan te sluiten op de nieuwe uiteindelijk te realiseren situatie;
- In de bestekken worden demarcaties tussen verschillende bouwteampartners beschreven. Aangezien er 1 contractlijn zal zijn is het benoemen van onderlinge demarcaties niet wenselijk, deze dienen uit de beschrijving verwijderd te worden. Het resultaat dient een beschrijving te zijn alsof het werk door 1 aannemer gerealiseerd wordt;
- Artikel 2 van het werktuigbouwkundige bestek met daarin aanvullende administratieve bepalingen UAV2012 dient verwijderd te worden. Dit wordt geregeld in het contract.
- In artikel 2.1 van het werktuigbouwkundige bestek is het volgende beschreven: *"de directie wordt voor wat betreft de beproeving van het technische installatiewerk bijgestaan door de adviseur technische installaties".* Dit is (nog) niet te garanderen en dient verwijderd te worden. Beproeving dient door de aannemer uitgevoerd te worden, de opdrachtgever kan besluiten of een adviseur technische installaties wel/niet aanwezig zal zijn.
- In artikel 2.1 van het werktuigbouwkundige bestek is het volgende beschreven: *"de kosten van de benodigde hoeveelheid water en energie is voor rekening van de opdrachtgever".* De kosten van bouwstroom en water worden geregeld in het contract.
- In artikel 6.1 van het werktuigbouwkundige bestek is het volgende beschreven: *"Ook worden de brandkleppen door sturing uit de brandmeldcentrale ook bij rook dichtgestuurd.* Dit betekent dat in de ruimten rookmelders aanwezig moeten zijn, echter is dit lang niet altijd het geval.
- In artikel 8.2 van het elektrotechnische bestek is het volgende beschreven: *"*[redacted] *staat in voor de goede hoedanigheid van de bouwstoffen, voor de geschiktheid voor hun bestemming en het voldoen aan de gestelde eisen, alsmede voor de tijdige levering.* [redacted] *zal ter eigen beoordeling in plaats van met een fabrieksnaam/type/merk in het TO aangeduide bouwstoffen andere mogen leveren, mits van overeenkomstige hoedanigheid indien sprake is van beperkte beschikbaarheid of prijsstijging."* Dit is niet akkoord en dient verwijderd te worden uit de beschrijving. Uiteraard is het mogelijk om alternatieven toe te passen mits de gelijkwaardigheid aangetoond kan worden. Dit alles te beoordelen en goed te keuren/af te wijzen door de directie.

Het bestek moet zo geschreven zijn dat onomstotelijk vaststaat welke kwaliteit geleverd wordt én hoe e.e.a. gaat werken. Daarnaast zijn Algemene Administratieve Voorwaarden opgenomen in het contract, deze dienen verwijderd te worden uit de bestekken. Als laatste horen onderlinge afspraken tussen aannemer en onderaannemers niet thuis in de bestekken, deze dienen tevens verwijderd te worden.

DOCUMENTEN VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING:

De benodigde documenten voor de omgevingsvergunning zijn niet beoordeeld aangezien de benodigde installatietechnische gegevens hiervoor niet zijn ingediend. In de aanvraag is aangegeven dat dit later aangezuiverd wordt. Bij een project van deze omvang is dat ongebruikelijk, echter als het bevoegd gezag hiermee akkoord gaat dan is dat bijzonder te noemen. Hiermee is het niet zinvol verder in te gaan op de aanvraag omgevingsvergunning.

Wat daarnaast opvalt dat de aanpassingen in het zwembad (brandscheiding en aanpassing peuterbad) niet zijn opgenomen. Dit betekent dat hiervoor een afzonderlijk vergunningstraject gestart zal moeten worden. Het is aan te bevelen dat dit alsnog aan de aanvraag wordt

toegevoegd zodat geen problemen ontstaan bij het aanvragen van de gebruiksvergunning voor het gehele gebouwcomplex.

Als laatste zijn de ingediende documenten beoordeeld door de brandweer waarvan een schrijven is verstrekt met kenmerk Z2022-002510 / D2022-118819. Hierin is een aantal zaken benoemd die wat betreft de brandweer niet akkoord zijn, opvallend hierbij is dat deze grotendeels overeenkomen met de geuite bezwaren door het toetsteam in de achterliggende ontwerpvergaderingen. De belangrijkste installatietechnische aandachtspunten zijn hieronder benoemd aangezien deze een impact zullen hebben op de financiën:

- *Vooralsnog gaat Brandweer Twente niet akkoord met de voorgestelde gelijkwaardigheid voor een NEN 2575 type A ontruimingsalarminstallatie. Een type B luidalarminstallatie aangevuld met gedeeltelijke bewaking en BHV organisatie. Dit is ons inziens onvoldoende onderbouwd en gezien het grote aantal gebruikers en diversiteit aan gebruiksfuncties, en verschillende openingstijden van de diverse gebruikers is een effectieve BHV-organisatie hier in de praktijk niet te realiseren. Ook met het voornemen om tijdelijke evenementen in de sporthallen te organiseren is het ons inziens beter om het type A gesproken woord installatie aan te brengen, dit maakt de hal beter exploitabel en hoeft men niet bij elk evenement met een gelijkwaardige oplossing te komen voor het ontbreken van het juiste ontruimingsalarm.*
- *Ter hoogte van de rookscheidingen dient men te bouwen volgens de uitgangspunten conform de NEN 6075, Bepaling van de weerstand tegen rookdoorgang tussen ruimten en detaillering en materialisering conform de onderliggende testrapporten.*

OVERZICHT DUURZAAMHEIDSWENSEN:

In de VO-fase is een document met kenmerk PD2_VO_Duurzaamheidswensen ingediend, deze is zowel in de DO-fase als de TO-fase niet opnieuw ingediend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het TO-ontwerp voldoet aan de wettelijke aspecten maar dat verder geen duurzaamheidswensen geïntegreerd zijn in het ontwerp.

Op basis van voorgenoemde kan worden gesteld dat onvoldoende invulling is gegeven aan het 'ambitiedocument Bijlage E' zoals verstrekt tijdens de aanbesteding.

Door de snel veranderende wereld (oorlog Oekraïne, stijgende prijzen van grondstoffen en arbeid) kan het voor de gemeente wel verstandig zijn nu aanvullend budget vrij te maken voor verdere verduurzaming. De gestegen gas- en elektraprijzen zullen immers zorgen voor een enorme stijging van de structurele lasten. Een concreet voorbeeld hiervan is het gasverbruik van het zwembad, door toegenomen gasprijzen is een investering in een warmtepomp (waarmee het zwembad deels van het gas afgehaald wordt) binnen enkele jaren terugverdiend. Het is de gemeente aan te bevelen dit nader te onderzoeken om in de exploitatie-fase niet geconfronteerd te worden met te hoge structurele lasten. Daarnaast kan het zinvol zijn om de overige daken (voor zover mogelijk) te vullen met PV-panelen.

Toevoeging februari 2023: In de ingediende prijzen van de aannemer zijn opties benoemd voor het vullen van de daken met PV-panelen. Daarnaast is het gasloos uitvoeren van het zwembad tevens als optie benoemd. Van laatstgenoemde blijkt overigens uit de begrotingen nog niet eenduidig wat hiervan de investering zal zijn, de aannemer dient dit onderdeel nog verder te verduidelijken.

Ontwerpintegratie:

Ten aanzien van de ontwerpintegratie vallen in het ontwerp diverse zaken op waarvan de meest opmerkelijke in het onderstaande overzicht zijn benoemd t.w.:

- De gehanteerde bouwkundige onderleggers zijn niet bij alle disciplines gelijk, vooralsnog lijkt dit niet te zorgen voor conflicten;

- De brandslanghaspels zijn op diverse plaatsen op onjuiste posities geplaatst. Een voorbeeld hiervan is de beachhal, daar zijn de brandslanghaspels geplaatst ver vanaf de toegangsdeur/vluchtdeur van de ruimte. Vanuit het oogpunt van veiligheid dienen haspels geplaatst te worden bij de vluchtdeur, als een hulpverlener de vluchtweg heeft geborgd en besluit een haspel te gebruiken en er is rookontwikkeling, dan leidt de brandslang je altijd terug naar de vluchtdeur. Hetzelfde geldt voor bepaalde haspels in de sporthallen, deze zijn geplaatst in de toestellenbergingen wat betekent dat deze altijd bereikbaar moeten zijn. Echter is dit een niet te borgen uitgangspunt, daarom moeten de haspels verplaatst worden.
- De toekomstige warmteopwekking van het zwembad (op basis van een gasgestookte installatie) is gepland in ruimte S-166. Gezien het vermogen van de installatie dient dit een afzonderlijk brandcompartiment te zijn inclusief zogenoemde 'plofvoorziening', de ruimte dient te voldoen aan alle geldende eisen van een stookruimte.
- De tekeningen van de elektrotechnische installaties zijn beperkt uitgewerkt op component niveau. De installatietekeningen van bijvoorbeeld kabelgoten/railkokers zijn wel uitgewerkt maar zijn niet in het model gezet. De beperkte uitwerking op componentniveau samen met het ontbreken van informatie in het 3D-model roept de vraag op of eventuele conflicten vroegtijdig zijn gesignaleerd. Hoewel dit punt reeds is besproken met de aannemer blijft dit een punt van zorg.
- De tekeningen van de verwarmings- en koelinstallaties lijken nog niet volledig uitgewerkt. Zo zijn vloerverwarmingsvelden niet ingetekend en zijn diverse appendages nog niet aangesloten op tekening. Deze tekening is dan ook niet beoordeeld.
- In meterkast S-046 is een toegangsluik naar de kruipruimte getekend. Deze dient verplaatst te worden aangezien deze ruimte niet meer toegankelijk zal zijn door de plaatsing van een hoofdverdeelinrichting.
- In techniekruimte S-171 conflicteert het leidingwerk van de luchtbehandelingsinstallatie met de positie van het dakluik.
- De deuren in de brandscheiding worden conform het bouwkundige bestek voorzien van vrijloopdeurdrangers. Op de tekeningen van de brandmeldinstallatie ontbreken deze voorzieningen wat betekent dat alle deuren in de brandscheiding altijd dicht zijn; gezien het gebruik van het gebouw is dit geen realistisch uitgangspunt.

Belangrijkste aandachtspunt bij de ontwerpintegratie is de beperkte uitwerking van de elektrotechnische installatie op componentniveau en de afstemming tussen de verschillende disciplines versus toekomstbestendigheid en aanpasbaarheid. Ook blijft de uitwerking van de techniekruimten een punt van zorg, dit is nog onvoldoende uitgewerkt. Als laatste is onbekend of tegenover deze aandachtspunten een financiële dekking is opgenomen in de begrotingen.

GELD

Wat betreft het onderdeel Geld is in de opdracht inzake Technisch Ontwerp en Bestek / Uitvoeringsontwerp – Projectdeel 2a en 2b het volgende gesteld:

Artikel 7.1
Opdrachtgever toetst het Technisch Ontwerp en Bestek aan contractdocumenten als voormeld in artikel 1.3, alsmede de overige GROTIK (Geld, Risico, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit) elementen, zulks uitdrukkelijk met uitzondering van het aspect "Geld". Dat wil zeggen dat onderhavige Opdracht resulteert in een maakbaar en uitgewerkt Technisch Ontwerp en Bestek. Een loutere overschrijding van het taakstellende bouwkostenbudget mag geen reden zijn van onthouding van goedkeuring door Opdrachtgever van het Technisch Ontwerp en Bestek en betaling van de Advieskosten als voormeld in artikel 4.

Gelet op artikel 7.1 van de opdracht is er wel een toetsing van de ingediende begrotingen uitgevoerd op volledigheid en marktconformiteit alsmede spiegeling aan taakstellende budgetten om de opdrachtgever inzicht te geven op het aspect "Geld".

Taakstellende budgetten:
In het memo van de bouwkundige toetsing is reeds een beschouwing opgenomen op de taakstellende budgetten. Dit onderdeel zal hier niet verder worden beschouwd.

Met betrekking tot de volledigheid kan het volgende op hoofdlijnen worden opgemerkt:

- In de 'projectblad eindprijs' van [redacted] zijn diverse uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de prijzen. Het gaat om:
  - Prijsvast tot medio 2024 inclusief materiaalstijging tot en met medio 2024.
  - Offertes van onderaannemers/leveranciers (bij PD2a circa 50% en PD2b circa 40%) prijsvast tot medio maart 2023.

  Bovengenoemde is tegenstrijdig met elkaar en dient in overeenstemming met elkaar te worden gebracht. Daarnaast is niet inzichtelijk met welke percentages is gerekend om prijsvastheid ten aanzien van loon en materiaal te borgen.
- De begroting van [redacted] voor projectdeel PD2a en PD2b is samengevoegd tot 1 document. Het is wenselijk dat deze worden gesplitst.
- In de begroting van [redacted] is circa € 70.000,- opgenomen voor de warmtapwatervoorziening van de bestaande sporthal. Dit bedrag hoort tot de optie om het zwembad gasloos te maken. Laatstgenoemde is tevens niet zichtbaar in de begroting of een eventuele optielijst.
- Het is niet duidelijk of en op welke wijze de eventuele vooropdrachten zijn verwerkt in de begroting. Werkzaamheden die vallen onder de vooropdracht dienen niet in de begrotingen te zijn opgenomen. Indien dit wel het geval is dient een correctie te worden doorgevoerd.
- Door de brandweer is een advies uitgebracht om voor de brandmeldinstallatie een type A in plaats van een type B installatie toe te passen. Dit in verband met de complexomvang en de beheersorganisatie. In de begrotingen is een stelpost opgenomen van totaal € 112.000,- echter ontbreekt de invulling en onderbouwing hiervan. Aangenomen moet worden dat deze stelpost realistisch is, echter is dit niet te toetsen.
- Er is een stelpost opgenomen voor beheersysteem "V-consyst" met een totaal van € 150.000,- De exacte invulling hiervan onderbreekt en het is de vraag of deze post de wensen van de gebruikers afdekt.
- In de begrotingen van [redacted] is circa € 250.000,- aan kosten opgenomen voor projectleiders/werkvoorbereiding/tekenaars. Hierbij valt op dat deze kosten gelijk zijn voor beide projectdelen terwijl je bij de school toch aanzienlijk lagere kosten mag verwachten.
- In de begrotingen van [redacted] is circa € 450.000,- aan kosten opgenomen voor projectleiders/werkvoorbereiders/tekenaars. Daarnaast is in een lijst 'aanvullende wensen' nog eens € 138.000,- opgenomen aan extra inzet projectmanager en langere inzet hoofduitvoerder. Het aantal uren aan inzet is exorbitant te noemen en staat niet in verhouding met de omvang van het project.
- In de begrotingen van [redacted] zijn geen zichtbare kosten opgenomen voor onderhoud.
- In de begroting van [redacted] is circa € 50.000,- aan kosten opgenomen voor reisuren buiten werktijd. Dit project wordt door [redacted] aangestuurd door vestiging Deventer wat een interne bedrijfsmatige afweging is. Er zijn tevens vestigingen die dichterbij de projectlocatie liggen, dit roept de vraag op of deze kosten door de opdrachtgever gedragen moeten worden.
- In de begrotingen van [redacted] is circa € 70.000,- opgenomen aan onderhoud voor PD2a en circa € 40.000,- voor PD2b. Er is niet gespecificeerd wat wordt uitgevoerd voor deze werkzaamheden. Daarnaast hoort deze post eigenlijk thuis in de structurele lasten en niet in de initiële investering.
- In de begrotingen zijn diverse grote posten opgenomen waarvan de onderbouwing ontbreekt, beoordeling is daarom niet mogelijk. Op vrijdag 27-01-2023 is tijdens een overleg met [redacted] het verzoek gedaan om hiervan de achterliggende offertes te overleggen. Op maandag 30-01-2023 zijn de offertes door [redacted] aangeleverd.

Met betrekking tot de aangeleverde offertes kan worden opgemerkt (op hoofdlijnen):

- De aangeleverde offertes zijn 1-op-1 verwerkt in de begrotingen
  - Voor de E-installaties is voor projectdeel PD2a 48% van de werkzaamheden

opgenomen in posten en voor de school PD2b 39%.
    - Voor de W-installaties zijn voor zowel projectdeel PD2a als PD2b circa 20% van de werkzaamheden opgenomen in posten.
- In de meeste offertes zijn enkel totaalbedragen opgenomen en ontbreekt de hoeveelhedenstaat en afprijzing per onderdeel. Niet alleen maakt dit inhoudelijke beoordeling onmogelijk maar brengt ook risico's met zich mee. Eventuele wijzigingen in het ontwerp kunnen leiden tot niet verifieerbare prijsstijgingen.
- Het merendeel van de offertes is niet prijsvast.
- Er is van elk onderdeel maar één offerte aangeleverd, het is niet bekend in hoeverre er tegenoffertes zijn aangevraagd.

Marktconformiteit:
Voor de beoordeling van marktconformiteit dient in ogenschouw worden genomen dat de huidige markt zeer onvoorspelbaar is en de prijzen enorm kunnen fluctueren. In een stabiele marktsituatie is een toetsing op "marktconform" op basis van eenheidsprijzen per m2 bruto vloeroppervlak van vergelijkbare bouwobjecten nauwkeuriger te beoordelen dan in de huidige marksituatie. Echter door het ontbreken van correcte onderbouwingen in offertes van onderaannemers (wat toch een groot deel van de aanneemsom installaties behelst) rest niets anders dan een toetsing op basis van m^2. Deze toetsing is uitgevoerd door te kijken naar kengetallen in een database en prijsvergelijking met behulp van vergelijkbare projecten in sport en/of onderwijs. Daarnaast zijn adviseurs van andere adviesbureaus benaderd voor referentiegetallen. Op basis van deze meerdere bronnen kunnen relatief betrouwbare conclusies worden getrokken.

Voor het Sportcomplex PD2a kan gesteld worden dat de totale bouwkosten binnen de bandbreedte vallen echter de eenheidsprijzen van de installaties (excl. opties) zitten circa 20% boven marktconform.

De totale bouwkosten van de School / KDV zitten circa 40% boven marktconform. Het lijkt dan ook voor de hand liggend dat financiële overeenstemming met de aannemer niet is te bereiken zonder in te boeten op kwaliteit of projectomvang.

TIJD

Er is geen geactualiseerde planning ingediend.

STRUCTURELE LASTEN

Er is geen overzicht ingediend tot welke structurele lasten de huidige installatie gaat leiden. Het is wenselijk dat dit op hoofdlijnen wel wordt gedaan zodat de gemeente de lasten kan doorrekenen over de komende 50 jaar. Wel dient opgemerkt te worden dat dit onderdeel niet behoort tot de verplichtingen van de aannemer.

CONCLUSIE EN AANBEVELING

Noot vooraf: het gehele memo bevat allerlei bevindingen die allemaal gelezen dienen te worden om deze conclusie te begrijpen. Normaliter staan in de conclusie al deze bevindingen, echter dit zou betekenen dat nagenoeg het gehele memo herhaald gaat worden. Om deze reden is hier enkel een overall conclusie getrokken en zijn enkele aanbevelingen gedaan.

Na uitvoering van een toetsing op hooflijnen kan op basis van het TO-contract worden gesteld dat de aannemer grotendeels heeft voldaan aan zijn verplichtingen. Ten opzichte van de vorige ingediende documenten is een enorme verbetering zichtbaar.

Gezien de beperkte tijd die beschikbaar is geweest voor toetsing zijn veel details van het ontwerp helaas niet beoordeeld. Daarom is het aan te bevelen expliciet vast te leggen in een overeenkomst met de aannemer dat slechts een scopewijziging vanuit de opdrachtgever aanleiding mag geven voor verrekening. Alle andere onderdelen die niet zijn getekend en/of zijn beschreven maar wel noodzakelijk zijn dienen in het werk te zijn inbegrepen.

Wel is het zo dat er op een aantal onderdelen verbeterpunten doorgevoerd dienen te worden teneinde te voldoen aan de gestelde (kwaliteits)eisen. Het is de gemeente aan te bevelen ten minste de volgende onderdelen op te nemen als addendum bij de overeenkomst met de aannemer. Hieraan dient de eis gekoppeld te worden dat deze opmerkingen verwerkt worden in het ontwerp én dat in de werkvoorbereidingsfase de gewenste wijzigingen worden doorgevoerd in de bestekken teneinde een eenduidig werkbestek te krijgen. Het gaat om de volgende onderdelen:

- De brandweer Twente is (vooralsnog) niet akkoord met de voorgestelde alternatief voor het type A ontruimingsalarminstallatie namelijk: een luidalarminstallatie type B aangevuld met gedeeltelijke bewaking en BHV-organisatie. Dit dient doorgevoerd te worden in het ontwerp. Wel is hiervoor een stelpost opgenomen in de begroting.
- De bestaande verdeelinrichting van het zwembad is gedateerd en wordt in het ontwerp verplaatst en hergebruikt. Los van de vraag of de verdeelinrichting nog voldoet of geschikt is betekent deze keuze dat deze, gezien de technische levensduur, enkele jaren na oplevering alsnog vervangen dient te worden. Dit is ongewenst, er dient een nieuwe verdeelinrichting geleverd en gemonteerd te worden. Dit leidt tot een aanvullende kostenpost van circa € 17.000,- exclusief btw.
- In de rapportage van [redacted] met kenmerk 4921-R05 UPD is aangegeven dat het gewenste aantal personen in diverse ruimte niet mogelijk is in verband met veilig vluchten. Dit dient alsnog te gaan voldoen en het ontwerp dient hierop aangepast te worden.
- Algemene Administratie Bepalingen en eventuele aanvullingen hierop dienen uit de bestekken verwijderd te worden.
- In de bestekken zijn diverse demarcaties tussen onderaannemer en/of aannemer beschreven. De bestekken dienen geschreven te zijn als 1 contractlijn, onderlinge afspraken zijn niet relevant en dienen verwijderd te worden.
- De deuren in de brandscheiding worden conform het bouwkundige bestek voorzien van vrijloopdeurdrangers. Op de tekeningen van de brandmeldinstallatie ontbreken deze voorzieningen wat betekend dat alle deuren in de brandscheiding altijd dicht zijn, gezien het gebruik van het gebouw is dit geen realistisch uitgangspunt. De levering en montage van vrijloopdeurdrangers aangesloten op de brandmeldinstallatie dient opgenomen te worden in het bestek.
- Ten aanzien van de plaatsing van de PV-panelen heeft de verzekeringsmaatschappij aanvullende eisen gesteld. Voorbeeld hiervan is de opstelling van de omvormers en het uitvoeren van diverse inspecties. Deze zaken dienen opgenomen te worden in het bestek.

Naast deze aandachtspunten zijn er op de tekeningen allerlei kleinere opmerkingen gegeven, het is aan te bevelen vast te leggen dat deze vragen en opmerkingen in een navolgende fase gezamenlijk besproken worden.

Met betrekking tot het aspect 'Geld' is er een aanzienlijke budgetoverschrijding die in het bouwkundige memo nader is uitgewerkt. Ten aanzien van de installatietechnische begrotingen valt op dat:

- Elektrotechnisch circa 50% in offertes voor onderaanneming is verwerkt, voor de werktuigbouwkundige installaties bedraagt dit circa 20% van de totale aanneemsom Op zichzelf is dit niet verkeerd echter zijn veelal totaalprijzen gegeven en ontbreekt een afprijzing op componentniveau. Dit maakt eventuele verrekening in een later stadium zeer lastig en brengt ook een behoorlijk financieel risico met zich mee.
- Door het ontbreken van afprijzing op componentniveau in de offertes voor onderaanneming kan de marktconformiteitstoets niet goed worden uitgevoerd. Daarom is gekozen voor een benadering op basis van prijzen per m². Conclusie hieruit is dat zowel de prijzen voor de werktuigbouwkundige als elektrotechnische installaties boven marktconform liggen. De elektrotechnische installatie wijkt hierin overigens meer af dan de werktuigbouwkundige installaties.
- Het is niet inzichtelijk in hoeverre er financiële dekking staat tegenover de geconstateerde gebreken in het ingediende ontwerp.

Naast de voorgenoemde risico's zijn er ook nog de zogenoemde projectrisico's. In een gedateerde, zeer beperkte risicoanalyse, zoals opgesteld door [redacted] zijn risico's benoemd en afgeprijsd tot een bedrag van meer dan € 310.000,-

Overall kan de conclusie worden getrokken dat de aannemer grotendeels heeft voldaan aan de technisch inhoudelijke kant van de TO-opdracht. Conform opdracht dient de aannemer een maakbaar en uitgewerkt Technisch Ontwerp en bestek te leveren. Het uitwerkingsniveau van de aangeleverde documenten is zodanig dat gesproken kan worden over een maakbaar en uitgewerkt Technisch Ontwerp.

Echter gezien de enorme budgetoverschrijding met daar bovenop de nodige financiële risico's en de nodige noodzakelijke uitwerkingen van diverse onderdelen is het de opdrachtgever aan te bevelen het gehele project in heroverweging te nemen. Hierbij is het aan te bevelen te wegen of doorgang van het project met de huidige contractpartner financieel, politiek als ook maatschappelijk nog wel verantwoord is.

Apeldoorn, 13 februari 2023
2P2000100 / [redacted]

Paraaf: