Projectplan voor de nieuwbouw van Brede School Retranchement (werktitel)



Datum:	1 oktober 2024
Kenmerk:	LOG-01-RAP-241029 Projectplan Brede school Retranchement.docx
In opdracht van:	LOGOS scholengroep
Redactie:	Rob in ‘t Zand, nul25

1 INLEIDING 3

2 OMVANG, PARTNERS EN LOCATIE VAN BREDE SCHOOL RETRANCHEMENT 4

3 DE LOCATIE 6

4 TIJDELIJKE HUISVESTING 7

5 EIGENDOMSMODEL NIEUWBOUW 8

6 INVESTERINGSKOSTEN & DEKKING 8

7 PROCEDURES & OVEREENKOMSTEN 9

8 ORGANISATIE & PLANNING 10

9 COMMUNICATIE 11

BIJLAGE 1: DEMARCATIE KOSTEN 12

BIJLAGE 2: GLOBALE PLANNING 13

1 Inleiding

SBO Beatrix De Burcht is een school voor speciaal basisonderwijs en staat op de beroepencampus. Het aantal leerlingen is de afgelopen jaren gedaald van 233 (2010/2011) naar 94 leerlingen (1 oktober 2022). Het gebouw heeft daarom overcapaciteit en is niet meer passend voor deze school. De basisschool staat in het gebied waar de beroepencampus voor voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs verder wordt ontwikkeld. Binnen de ontwikkeling van de beroepencampus is met het innovatiecentrum i_lab een natuurlijk moment om het schoolgebouw een andere (onderwijs)functie te geven en passende huisvesting voor Beatrix de Burcht te realiseren.

Voor de Regenboogschool locatie Retranchement geldt dat het schoolgebouw aan vernieuwing toe is. Het gebouw kent nu een overcapaciteit en is als zodanig niet passend. Om deze locatie Retranchement optimaal te kunnen gebruiken voor (thuisnabij) onderwijs is het project gestart om de Regenboogschool locatie Retranchement en de school voor speciaal basisonderwijs (sbo) Beatrix de Burcht samen te huisvesten in één gebouw. Hiermee ontstaat een voor de toekomst passend ENG schoolgebouw en biedt door de samenwerking tussen basisonderwijs en speciaal basisonderwijs een uitgelezen kans voor de totstandkoming van een inclusief schoolgebouw voor meer inclusief onderwijs.

Het verplaatsen van SBO-school Beatrix de Burcht naar de locatie Retranchement, waarbij samen met De Regenboog onderwijs geboden kan worden, heeft een aantal aantrekkelijke kanten. Door het betrekken CBS de Regenboog, en in het bijzonder de afdeling Junior college, wordt tegelijkertijd de ervaringen van dit onderwijsconcept (unitonderwijs voor 4-12 jarigen) meegenomen en vergroot de nieuwe huisvesting de gebruiksmogelijkheden voor kinderen. Voor beide scholen betekent deze keuze de kans om in een nieuw gebouw onderwijs te bieden aan een grotere verscheidenheid aan kinderen. Zo ontstaat een inclusieve Brede School voor kinderen van 4 - 12 jaar.

We zijn nu op weg naar concretisering van de plannen tot een echt project met een kop en een staart, een planning en een budget. Middels dit Projectplan werken we toe naar die concretisering. Het Projectplan beschrijft alle onderdelen van het project die van belang zijn voor besluitvorming bij de betrokken partijen: bestuur en directie van de betrokken scholen en de Gemeente Gorinchem.

Het Projectplan is tot stand gekomen middels gesprekken met:

- Stichting LOGOS: Jan Straver en Robert de Goeij
- Directeur Beatrix de Burcht: Annette Verdoorn
- Directeur De Regenboog: Hetty Janson
- Teamleider Juniorcollege: Natasja van Meer
- SWV Driegang: Henric Bezemer, Ruud van Rijn
- Gemeente Gorinchem: Arno van Houwelingen, Erik Hoogmoed, Abdel Ben-Nacer

Het Projectplan kan worden besproken en vastgesteld in de Stuurgroep, waarna de bouwheer aan de slag kan om het project uit te voeren binnen de kaders zoals vastgelegd in het Projectplan (zie ook hoofdstuk 8).

2 Omvang, partners en locatie van Brede school Retranchement

De nieuwe huisvesting zal plaats bieden aan 165 leerlingen (95 leerlingen van Beatrix de Burcht en 70 leerlingen van De Regenboog). Voor BSO maken zij gebruik van een door SKG verzorgd aanbod in de buurt.

Op basis van 95 leerlingen Beatrix de Burcht en 70 leerlingen Regenboog locatie Retranchement betekent voor de Brede School een normatieve ruimtebehoefte van 1.411 m2 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Om de ontwikkeling naar inclusief onderwijs te faciliteren is overeengekomen tussen LOGOS en de gemeente om een toeslag van 5% op dit oppervlakte te hanteren.

Opdrachtgever	LOGOS scholengroep												
Project	Brede School Retranchement												
Datum	2-jul-24												
Achterstandscore De Regenboog (23CC00	0,00												
Gebouw										**Locatie**			
Variant A: BeatrixdeBurcht incl nieuwe doelgroep kinderen met TOS, Hybride onderwijs, Regenboog, 1 groep kinderopvang mininmale oppervlakte	**aantal leerlingen / kinderen**	**m2/ll**	**vaste voet**	**toeslag**	**m2 bvo**	**leerlingen/ kinderen per groep**	**aantal groepen**	**opmerking**		**footprint (100% BG)**	**perceelgrootte**	**PvE buitenruimte (wens**	**nader in te vullen**
Beatrix de Burcht (00UY00)										kadstraalnr F835			
	95	7,35	250		948	15	6	Leerlingenprognose o.b.v. 1-10-23					
			speellokaal incl berging		111								
De Regenboog (23CC00)													
	70	5,03		0	352	25	3	Leerlingenprognose o.b.v. 1-10-23					-
BSO													
	24							medegebruik in ruimtes van school					
TOTAAL m2 bvo					1.411					1482	4315	2.809	24
Meer ruimte voor inclusief onderwijs				5%	71								
TOTAAL					1.482								

Met een oppervlakte van 1.482 m2 bvo is een eenlaags gebouw op de locatie mogelijk. Naast de footprint van het gebouw is er voldoende ruimte voor het ruimteprogramma ‘buitenterrein’ (zie tabel op de volgende bladzijde voor een eerste opzet van het ruimteprogramma).
Rekening houdend met het paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente Gorinchem, kan dan eventueel het lang parkeren voor personeel op eigen terrein plaatsvinden en zal het kort parkeren van ouders en taxibusjes middels een Kiss&Ride zone bij voorkeur plaatsvinden in het openbare gebied.
Uit hoofde van functioneel gebruik heeft een eenlaags gebouw de voorkeur. Uit investeringsoogpunt (energiezuinig bouwen) wordt er rekening mee gehouden dat tijdens de ontwerpfase wellicht alsnog een gebouw ontstaat dat 2 lagen kent. De verwachting is dat dan 65% van het programma op de begane grond gesitueerd zal worden. Leidend hierbij is het bij voorkeur op de begane grond huisvesten van kinderen jonger dan 6 jaar. Daarnaast zijn er nog functies zoals speellokaal, ontmoetingsruimte, spreekkamertjes enz. die we graag in de buurt van de hoofdentree positioneren.

Programma Buitenruimte

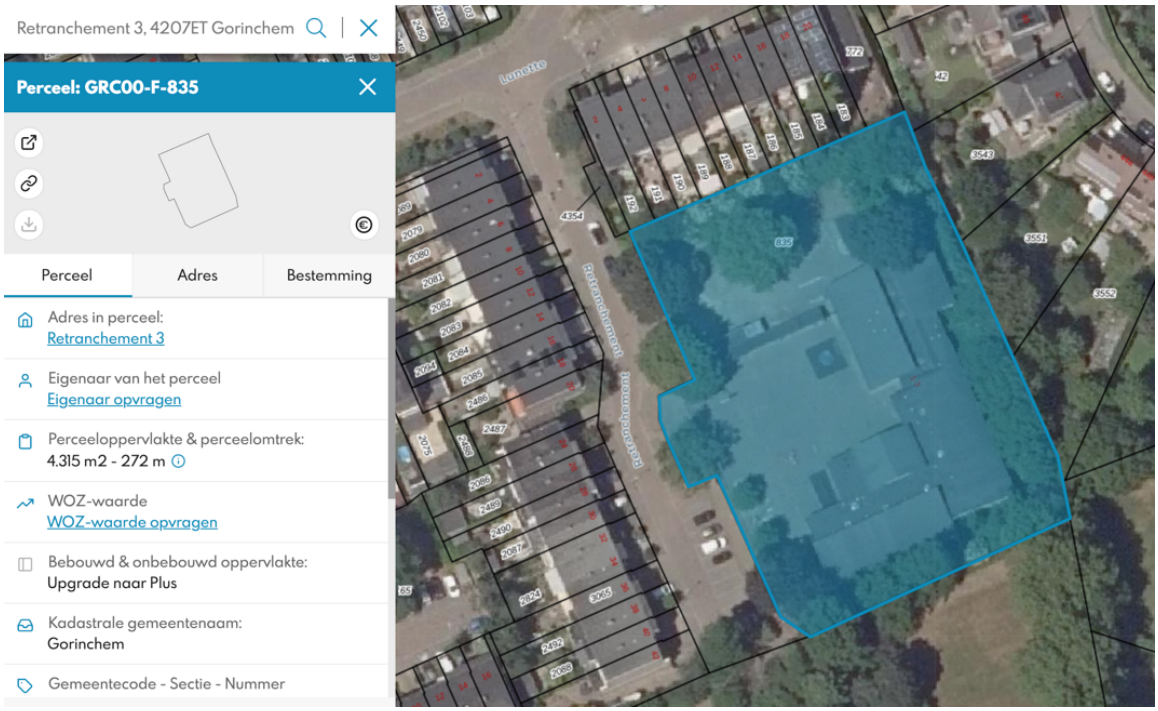
Opdrachtgeve	LOGOS scholengroep
Project	Onderwijscentrum Retranchement
Datum	2 juli 2024

		aantal	m2/#	wens	minimum m2	wens m2	opmerking
	BSO Busstalling				-	-	in openbare gebied
	berging buitenspelmateriaal < 6 jaar	1	10	15	10	15	
	berging buitenspelmateriaal > 6 jaar	1	12		12	15	
	speelplein kleuters	1	400		400	400	
	zandbak en speeltoestel op onderbouwplein	1	40		40	40	
	verhard terrein midden- en bovenbouw	1	600		600	600	
	groene speel- en beweegruimte	1	300		400	600	
	Kiss & Ride voor (bak-)fietsen (in openbare gebied)				-	-	in openbare gebied
	Kiss & Ride ouders (ca. 30 (20 Regenboogschool), 10 Beatrix De Burcht) in openbare gebied)						in openbare gebied
	parkeren personeel (1,5 per groep)	14	20		280	280	
	15-20 auto's, taxi's en busjes (in openbare gebied)				-	-	in openbare gebied
	wachtende ouders met hun fietsen (niet op de openbare stoep)	1	40		40	40	
	fietsen leerlingen (inschatting)	90	1,5		135	135	
	fietsen bezoekers	10	1,5		15	15	
	fietsen personeel (afsluitbaar en overdekt)	30	1,5		45	45	
	leveranciers/MIVA parkeerplaats, ambulance in de buurt van de hoofdentree	1	30		-	-	in openbare gebied
	afvalberging (nabij ingang en nabij straat)	1	30		30	30	
	paden en randen	1	500		500	600	
TOTAAL m2 BUITENRUIMTE ONBEBOUWD					**2.507**	**2.815**	
FOOTPRINT VAN DE BEBOUWING (100% op de BG)					1.482	1.482	
FOOTPRINT VAN DE BEBOUWING (65% op de BG)					963	963	
TOTAAL TERREINOPP. BENODIGD VOOR EENLAAGS GEBOUW EN BUITENRUIMTE					3.989	4.297	
TOTAAL TERREINOPP. BENODIGD VOOR TWEELAAGS GEBOUW EN BUITENRUIMTE					3.470	3.778	
Totaal terreinoppervlakte beschikbaar					4.315		
	Beschikbaar terrein minus benodigd bij eenlaags gebouw				326	18	
	Beschikbaar terrein minus benodigd bij tweelaags gebouw				845	537	

Bovenstaand programma is opgesteld om met name te bepalen of en met welke consequenties een éénlaags dan wel tweelaags gebouw op het perceel mogelijk is. Tijdens het ontwerpproces zal de buitenruimte verder vormgegeven worden en zal blijken of en in welke omvang bovenstaand programma gerealiseerd kan worden.

3 De locatie

Het perceel van de beoogde locatie (huidige plek van De Regenboog) voor de Brede School is 4.315 m2 groot en groot genoeg voor de opgave (zie ook hoofdstuk 2).



De locatie ligt omringd door groen en woningen in een woonwijk.

Op basis van actuele gegevens komen er twee keer per dag 15-20 taxi's en taxibusjes om de leerlingen van Beatrix de Burcht weg te brengen of op te halen. De verwachting is dat ca. 18 ouders (Beatrix de Burcht en Regenboog samen) met de auto hun kinderen wegbrengen. De rest komt lopend of met de fiets. Parkeren personeel kan eventueel op eigen terrein (conform paraplubestemmingsplan Parkeren) en de Kiss & Ride wordt bij voorkeur gepositioneerd in het openbare gebied.

Het terrein heeft een aantal kenmerken:

- Er staan bomen op het terrein die mogelijk niet allemaal gehandhaafd kunnen worden. Onderzoek moet uitwijzen wat de conditie en waarde van de bomen is, zodat bij aanvang van het project vastgelegd kan worden wat de ruimtelijke kaders zijn. Deze richtlijnen, alsmede de bomen kunnen bepalend zijn voor de mogelijkheden het nieuwe gebouw op de locatie te situeren. Op het bomenoverzicht (d.d. 5 jul 2023) van de gemeente is af te lezen dat er geen monumentale bomen op het perceel staan, wel een aantal bomen die als 'beeldbepalend' staan geclassificeerd (groen aangegeven). Of dit van invloed is op een eventuele kapvergunning is in dit stadium nog niet geheel duidelijk.
- Van toepassing op dit perceel is Bestemmingplan Wijdschild e.o. (vastgesteld op 27-06-2013 Identificatie: NL.IMRO.0512.BP2011103-4001)
  Het huidige toegestane bouwvlak is circa 1.220 m2 groot. Bij een eenlaags gebouw is dit bouwvlak te klein (er is 1.482 m2 nodig). Een tweelaags gebouw (ca. 965 m2 bvo) past wel binnen dit bouwvlak echter dan is de toegestane bouwhoogte te laag (4,5 meter). Zie ook hoofdstuk 7.



Volgens de verordening is de gemeente verantwoordelijk voor de sloop en het bouwrijp opleveren van de locatie aan de bouwheer. De gemeente spreekt de voorkeur uit dat de bouwheer deze activiteiten coördineert en bij voorkeur samen met de nieuwbouw aanbesteedt. De grond kan tijdens sloop en bouwrijp maken in eigendom blijven van LOGOS. Bij de sloop moet rekening gehouden worden met restricties vanuit het vergunningenbeleid op gebied van flora en fauna. Een recente, september 2023, quick scan door de stadsecoloog laat zien dat er vanuit flora & fauna geen obstakels te verwachten zijn.

4 Tijdelijke huisvesting

Tijdelijke huisvesting is voor beide scholen nodig. De Regenboog moet plaatsmaken voor de nieuwbouw en zal - conform eerdere afspraken daaromtrent – tijdelijk onderkomen vinden in het gebouw aan de Top Naeffstraat. Daar heeft vroeger het JuniorCollege en TienerCollege gezeten en zijn er nu een aantal lokalen in gebruik door de Graaf Reinaldschool die ernaast ligt. Hier is ruimte genoeg om (in een eigen deel van het gebouw) tijdelijk de dislocatie van De Regenboog te huisvesten. Indien er aanpassingen aan het gebouw nodig mochten blijken te zijn, de verwachting is van niet, zal de gemeente dit laten uitvoeren en financieren.
De gemeente betaald ook de kosten voor de verhuizingen. Uitgangspunt bij de verhuizing is zelfwerkzaamheid van de scholen met betrekking tot het in- en uitpakken van dozen. Alvorens er opdracht verleend zal worden aan een verhuisbedrijf (er worden minimaal 2 offertes opgevraagd) is er overeenstemming tussen gemeente en LOGOS over de kosten. De tijdelijke huisvesting aan de Top Naeffstraat is naar verwachting vanaf schooljaar 2025-2026 beschikbaar voor ingebruikname.

De tijdelijke huisvesting voor Beatrix de Burcht vindt sinds april 2024 plaats in het voormalig schoolgebouw aan de Dr. Hiemstralaan 24-24a. De gemeente heeft zorg gedragen voor de aanpassing van dit gebouw en de bekostiging van aanpassing en verhuizingen voor haar rekening genomen.

5 Eigendomsmodel nieuwbouw

Uitgangspunt is dat LOGOS scholengroep juridisch eigenaar wordt van het nieuwe gebouw.

Dekking medegebruikskosten door eventuele andere aan het onderwijs gerelateerde partijen zoals bijvoorbeeld de Driegang verloopt rechtstreeks tussen de school en de medegebruiker via een Medegebruiksovereenkomst. Een en ander conform hetgeen in hoofdstuk 4 van de verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs 2016 van de gemeente Gorinchem is vastgelegd.

6 Investeringskosten & dekking

Gemeente als verantwoordelijke voor de financiering en draagt zorg voor het budget. LOGOS als bouwheer draagt zorg voor het besteden ervan.

Het bouwbudget voor de nieuwbouw is bedoeld voor de kosten van de totale investering bestaande uit bouwkosten voor gebouw en terrein, bijkomende kosten en directiekosten, incl. installaties, vaste inrichting, apparaten en keukenapparatuur incl. btw.

Naast het bouwbudget krijgt de gemeente nog te maken met kosten voor:

- sloop en tijdelijke huisvesting,
- flora/fauna-onderzoek en eventuele maatregelen,
- archeologie,
- procedures in het kader van de Ruimtelijke ordening,
- aanpassen openbare ruimte en infrastructuur,
- verhuiskosten voor 2 scholen naar de tijdelijke huisvesting.

Kosten voor het aanschaffen van meubilair en losse inrichting vallen buiten het bouwbudget en zijn voor rekening van het schoolbestuur.
Voor een totaaloverzicht van de kostenverdeling, zie Demarcatielijst als bijlage 1 in deze rapportage. Let op: deze lijst maakt een onderscheid tussen investeringsbudget en aanvullende investeringen. Voor deze laatste geeft de demarcatielijst aan wie budgethouder is indien voor de betreffende voorziening wordt gekozen. Het is uiteraard geen verplichting de voorziening aan te brengen.

Investeringskosten worden in hoge mate bepaald door de kwaliteit zoals vastgelegd in wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten. Denk hierbij aan: de Wet op het Primair Onderwijs, Verordening Onderwijshuisvesting, Klimaatakkoord, Besluit Bouwwerken Leefomgeving, Frisse scholen klasse B, (B)ENG. De gemeente Gorinchem hanteert ENG als standaard. Dit kan betekenen dat als investeringen nodig om van BENG (Bouwbesluit) naar ENG te gaan leiden tot exploitatievoordelen binnen 10 jaar, het LOGOS toegestaan wordt hier een bijdrage aan te leveren.

Op dit moment is de aanbestedingsmarkt zeer onzeker en instabiel. Advies is de raming realistisch op te zetten en voortdurend bij te stellen en aan te scherpen. De gemeente hanteert in IHP 2023 als grondslag voor de financiële raming de HEVO kostenconfigurator met een bedrag per m2 bvo van **€ 4.073,--** (prijspeil 1 januari 2024, zonder regiotoeslag. Met een jaarlijkse indexatie van 3% tot aan het uitvoeringsjaar 2026 ontstaat een investeringsbudget van 6,4M€.

Vanuit de gemeente is rekening gehouden met locatie gebonden kosten, die niet aan het bouwbudget worden toegerekend. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere: bouwrijp maken, sloopkosten, herinrichting openbare ruimte inclusief realisatie Kiss & Ride zone, projectkosten intern gemeente, verhuiskosten van twee scholen. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente.

Op basis hiervan zal voor de nieuwe Brede School rekening gehouden worden met een investeringsbedrag van ca. 6,4 M€ incl. btw (op basis van 1.482 m2 bvo).
Dit is exclusief de eerder genoemde mogelijke extra kosten zoals de eerder genoemde sloop en tijdelijke huisvesting en eventuele kosten die ontstaan door de locatie.

In overleg tussen Logos Scholengroep en de gemeente is overeengekomen dat Logos €320.000,- zal bijdragen. Een investering die te verantwoorden is doordat exploitatievoordelen ontstaan. Dit betekent dat de gemeente €6.080.000 zal bijdragen.

7 Procedures & overeenkomsten

Het huidige bestemmingsplan Wijdschild e.o. geeft aan: maximale bouwhoogte is 4,5 m, goothoogte 3 m. De genoemde hoogtes zijn passend voor een éénlaagse bebouwing. Voor een (gedeeltelijk) tweelaags gebouw zal een ontheffing voor de maximale bouwhoogte verleend moeten worden.
In het geval van een eenlaags gebouw zal verkend moeten worden welke procedure het beste gevolgd kan worden. De gemeente (planjurist) kan waarschijnlijk het beste aangeven welke (on)mogelijkheden er zijn zodat bepaald kan worden of en tegen welke voorwaarden en risico's een eenlaags dan wel een tweelaags gebouw mogelijk is.
Tijdens het proces dient duidelijk te worden of gekozen wordt voor een 1-laags of 2-laags gebouw.

Conform de actuele omgevingsplanprocedure zal de bouwheer de participatie van de omwonenden in het proces samen met de gemeente gaan organiseren.

Behalve de Sloopvergunning, een eventuele binnen- of buitenplanse afwijkingsprocedure en de Omgevingsvergunning lijken er op dit moment geen bijzonderheden te zijn als het gaat om sloop en nieuwbouw. Het is aan de bouwheer om dit nader te onderzoeken en te bevestigen.

Dit projectplan is de leidraad voor het nemen van een raadsbesluit. Na het raadsbesluit verstuurd de gemeente een beschikking aan LOGOS, die het bouwheerschap heeft voor dit project. In deze gemeentelijke beschikking wordt het bouwbudget vastgesteld en welke gemeentelijke bijdrage hierin wordt verstrekt. Het project kan hiermee verder worden gecontinueerd/gerealiseerd.

8 Organisatie & planning

Voor een vlotte doorstroming van de besluiten is een adequate projectorganisatie van groot belang.

LOGOS is bouwheer. De gemeente neemt deel aan de Stuurgroep. De gemeentelijk projectleider heeft mandaat binnen de gemeentelijke kaders. Voorbereidend op bestuurlijke besluitvorming binnen of met de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan (actualiseren van) de beschikking. Het proces verloopt via fasedocumenten die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Stuurgroep. Pas na goedkeuring door de hele Stuurgroep wordt gestart met de volgende stap.

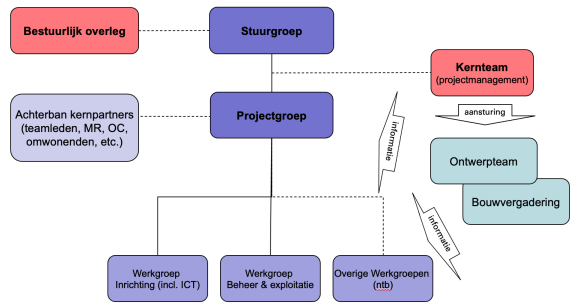
Naast de stuurgroep is er bestuurlijk overleg. De wethouder, zo nodig met schoolbestuur, overlegt over de gemeentelijke kaders en eventuele bestuurlijke/gemeentelijke besluitvorming over het aanpassen of actualiseren van de gemeentelijke kaders.

De Projectgroep begeleidt de architect in het ontwerpproces. Projectgroep gaat over de uitwerking van het plan binnen de kaders en is dus aan de bouwheer (met gebruikers en Ontwerpteam). Zij voeren de opdrachten van de Stuurgroep uit en geven de Stuurgroep advies. Sommige inhoudelijke zaken kunnen vanuit de Projectgroep wel worden afgestemd met de gemeentelijk projectleider (en of diens gemeentelijke collega's); denk aan verkeer, openbare ruimte, stedenbouw, vergunningen, etc.

Deze groep wordt in de ontwerpfase aangevuld met de architect. Denkbaar is dat er werkgroepen ontstaan tijdens het proces op specifieke onderwerpen. Deze zijn immer van tijdelijke aard.

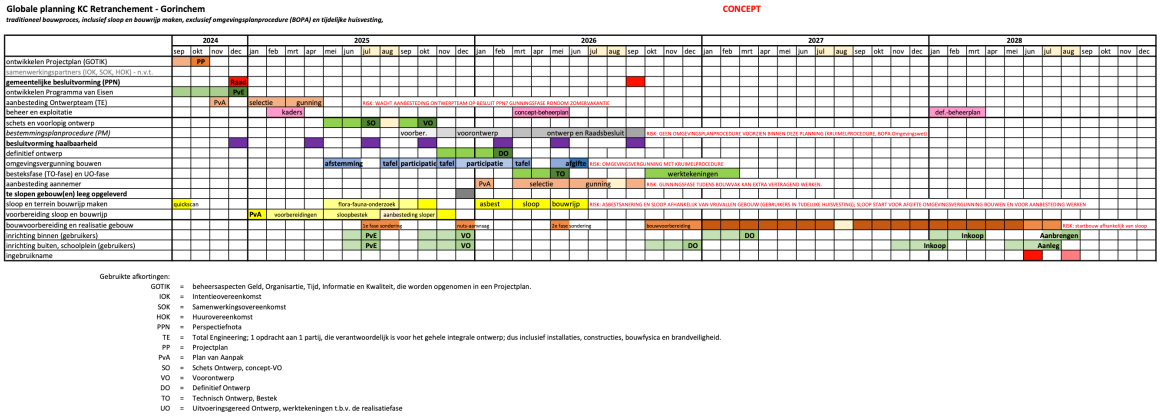
Een en ander wordt gestroomlijnd door een procesmanager Bouw die – namens de bouwheer - verantwoordelijk is voor de voortgang en bewaking van de uitgangspunten uit dit Projectplan.

Onderstaand schema illustreert de voorgestelde opbouw van de projectorganisatie.



De twee flankerende projecten: tijdelijke huisvesting en sloop/bouwrijp maken, vallen niet onder dit nieuwbouwproject en vallen formeel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het deelproject Tijdelijke Huisvesting is inmiddels al door de gemeente uitgevoerd. Het deelproject Slopen en bouwrijp maken wordt op verzoek van de gemeente uitgevoerd door de bouwheer maar gefinancierd door de gemeente. Er is een relatie met het nieuwbouwproject als het gaat om de planning. Ten behoeve van het project Nieuwbouw formeert de gemeente een projectteam voor de met dit project samenhangende werkzaamheden (aansluiting op openbare buitenruimte etc).

De bouwheer draagt zorg voor de planning. Hieronder een voorzet om enig inzicht te krijgen in de doorlooptijden. De planning is ondermeer afhankelijk van de gekozen bouworganisatievorm
(in bijlage 3 is een leesbare planning opgenomen).



De planning gaat uit van het **Raadsbesluit** in december 2024, verhuizen door locatie Retranchement naar de **tijdelijke huisvesting** (THV) in Kerstvakantie 2025/2026, **aanbesteding werken** in zomer 2026, **start bouw** begin 2027, **oplevering** voorjaar/zomer 2028. Het gehele **ontwerp** is nu gepland vanaf mei 2025 tot en met mei 2026; dit is een ambitieus tijdspad en zal als zodanig uitgangspunt zijn tijdens de aanbesteding van het Ontwerpteam. In deze periode moet ook het gehele traject tot de Aanvraag **Omgevingsvergunning** worden doorlopen, inclusief **participatie** met de omwonenden.

9 Communicatie

De bouwheer stelt een communicatieplan op t.b.v. de communicatie met alle projectbetrokkenen (project-interne communicatie).

Ook voor de project-externe communicatie naar bijvoorbeeld de direct omwonenden en overige belangstellenden van de nieuwbouwlocatie is de bouwheer verantwoordelijk. Met betrekking tot verkeer, parkeren, inrichting openbare buitenruimte speelt de gemeente (wijkregisseur, wijkbeheer) een belangrijke rol in de communicatie. LOGOS en de gemeente zullen naar omwonenden gezamenlijk optrekken.

BIJLAGE 1: DEMARCATIE KOSTEN

VOORZIENINGEN (INDIEN GEWENST OF AAN DE ORDE) WORDEN BEKOSTIGD UIT:		INVESTERINGS-BUDGET	AANVULLENDE INVESTERING DOOR *)		OPMERKINGEN
BUDGETHOUDER		Bouwheer	Gemeente	School	
Grondkosten:	bouwrijp maken, slopen, asbestsanering, bodemsanering		X		
	tijdelijke huisvesting (THV) onderwijs, inclusief verhuizing school		X		
	RO-procedures zoals Omgevingsplan, ruimtelijke onderbouwing enz.	X	X		alleen Omgevingsvergunning door bouwheer
	infrastructuur en NUTS-voorzieningen naar gebouw (inclusief trafo)	X	X		trafo en alle nuts-voorzieningen in openbare ruimte door gemeente
	waterberging anders dan via riolering (HWA en VWA)	X			haalbaarheid moet blijken uit VoorOntwerp (technisch en financieel)
	verwervingskosten, notariskosten, accountantskosten, Kadaster		X		
Bouwkosten:	Bouwkundige werken	X			
	W- en E-installaties	X			
	Duurzaamheidsmaatregelen en -voorzieningen boven Bouwbesluit en ENG	X			ENG is ambitie; haalbaarheid moet blijken uit VoorOntwerp (technisch en financieel)
	Aanvullende wensen vanuit Welstand/Stedenbouw	X			haalbaarheid moet blijken uit Schets- en VoorOntwerp (technisch en financieel)
	Voorzieningen t.b.v. toekomstige uitbreiding/afstoting		X	X	geen specifieke voorzieningen voor de toekomst; wel flexibele hoofdstructuur
	Dakvalbeveiliging	X			
	Liftinstallatie (soft start/stop, geschikt voor scootmobiel, telefoonverbinding)	X			
	Installatie voor glasbewassing			X	voorkom dat je die nodig hebt
	Camerabewaking t.b.v. inbraakbeveiliging	X			
	Videofoon			X	
	Sluitsysteem met standaard sleutels	X		X	
	Sluitsysteem electronisch			X	
	Centrale toegangscontrole			X	
Kosten terrein en terreininrichting	terreinverharding schoolplein	X			
	valondergrond			X	20 m2
	zandbak	X			12 m2
	speeltoestel onderwijs			X	
	berging buitenspelmateriaal	X			15 m2
	overdekte fietsenstalling personeel			X	
	fietsenrekken/nietjes (niet-overdekt) voor kinderen en personeel	X			
	afvalcontainerberging bovengronds	X			
	afvalcontainer (half-)ondergronds			X	
	parkeerplaats MIVA/leveranciers indien op eigen terrein	X			
	buitenverlichting bij de deuren, buitenkraan (2x)	X			
	terreinafscheiding, hekwerken, poorten	X			afstemmen tijdens participatie met omwonenden
	straatmeubilair (bankjes, prullenbakken, vlaggenmast)			X	
	gras op onverhard gedeelte op eigen terrein	X			
	aanvullende beplanting (waaronder hagen)			X	afstemmen met Groen-gemeente
Bijkomende kosten:	leges Omgevingsvergunning Bouwen en Brandveilig Gebruik	X			afzonderlijk aanvragen!
	bemalings- en lozingskosten tbv bemaling	X			haalbaarheid moet blijken uit VoorOntwerp (technisch en financieel)
	grondonderzoeken (draagkracht)	X			
	aansluitkosten NUTS-voorzieningen binnen eigen kavel	X			
	voorzieningen t.b.v. trafo	X			exclusief trafo
	pr-kosten			X	beperkte festiviteiten rondom nieuwbouw binnen budget bouwheer
	openingskosten			X	
	aanbestedingskosten	X			
	projectmanagement (tbv bouw en gebruikers)	X			
	directievoering en toezicht	X			
	architect, installatie-adviseur, bouwfysicus, constructeur, etc.	X			
	programma van eisen	X			
	adviseurs t.b.v. inrichting binnen en buiten			X	
Inrichting- en afwerkingskosten:	stoelen, tafels, kasten, buro's en overig los meubilair			X	
	kastplanken, stellingen, schappen, vaste kasten			X	
	zit-vensterbanken	X			
	achterhout voor inrichting (schappen, borden, bovenkastjes, etc.)	X			
	kluisjes, postkasten, losse garderoberekken			X	
	garderobehaakjes vast	X			
	demontabel podium			X	
	vast podium	X			
	flexibele panelenwand	X			maximaal 15 m1
	schuifdeuren groepslokalen, tussendeuren tussen groepsruimtes	X			
	vaste inrichting speellokaal			X	
	keukenblok met bovenkasten in keuken en teamkamer	X			exclusief apparatuur
	wastafels in de groepsruimten (koud water)	X			
	pantry's in de groepsruimten			X	
	wastrog handvaardigheidslokaal (koud water)	X			
	balie, schuifloket beheerdersruimte	X			
	toneelgordijnen, tribune los			X	
	bouwkundige/technische maatregelen tbv Brandveiligheid en GGD-eisen	X			
	algemene maatregelen ten behoeve van de hele populatie in het kader van Inclusiviteit	X			
	Prik- en mededelingenborden			X	
	lichtwering binnen (vitrage, gordijnen, lamellen, etc.)			X	
	zonwering handbediend, tenzij vereist vanuit regelgeving	X			Oost-, zuid-, westgevel
	vloer-, wand- en plafondafwerking	X			
	naambordjes bij de deuren/ruimten en bewegwijzering	X			
	Tribunetrap	X			
	Vide mits functioneel boven een trap	X			
	glas in de wand naar een leerplein	X			
	leerpleinen afgewerkt als verblijfsruimte, incl. akoestiek	X			
	gevel naamaanduiding	X			1 stuks, zonder electrische aansluitingen
	spiegels, toiletrolhouders, handdoekhouders	X			niet elektrisch
	aansluiting electrische handendroger / kranen	X			
	vuilvang buitenroosters en deurvastzetter (obstakelvrij)	X			bij iedere buitendeur
Installatiekosten	telefoon- en databekabeling	X			
	koeling boven eisen Bouwbesluit of Frisse Scholen			X	
	vloerverwarming	X			
	omroepinstallatie (niet-zijnde lestijdsignalering)			X	
	geluidsinstallatie theater/toneel/podium			X	
	inbraakbeveiliging	X			
	noodverlichting	X			
	ontruimingsinstallatie	X			
	leerpleinen afgewerkt als verblijfsruimte	X			
	verlichting functioneel	X			
	toneel-/podiumverlichting, sfeerverlichting			X	
	aansluiting voor sfeer, toneel-/podiumverlichting	X			
Kosten apparaten	keukenapparatuur			X	in overleg en mogelijk inbouw
	wasmachine, wasdroger			X	
	server, patchkasten niet actieve deel	X			
	telefooncentrale voor zover gebouwgebonden (incl. lift)	X			
	telefoontoestellen			X	
	computers, printers, schermen etc.			X	
	digitale school/informatieborden			X	
	brandvrije kast			X	
	aansluitingen en bouwkundige voorzieningen voor apparaten en schermen	X			
Kosten diversen:	verhuizing school naar (ver)nieuwbouw		X		
	1e schoonmaak na oplevering (incl. waxen vloer)			X	
	extra investering die bepaalde exploitatiekosten drukt			X	

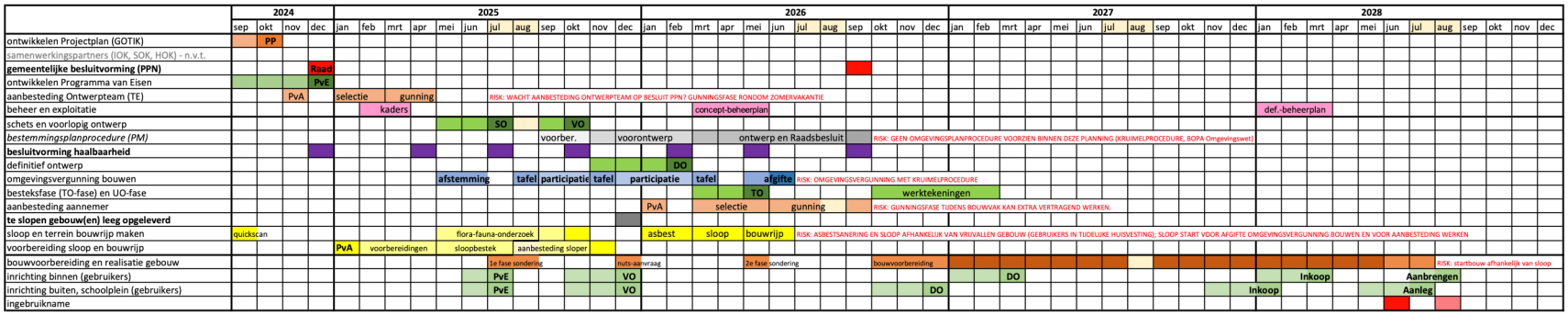
*) **Bekostiging is voor de organisatie die de voorziening wenst.**
Sommige voorzieningen kunnen - tegen betaling van de investeringskosten - meegenomen worden door de aannemer.

BIJLAGE 2: Globale planning

Globale planning KC Retranchement - Gorinchem

traditioneel bouwproces, inclusief sloop en bouwrijp maken, exclusief omgevingsplanprocedure (BOPA) en tijdelijke huisvesting,

CONCEPT



Gebruikte afkortingen:

GOTIK	=	beheersaspecten Geld, Organisartie, Tijd, Informatie en Kwaliteit, die worden opgenomen in een Projectplan.
IOK	=	Intentieovereenkomst
SOK	=	Samenwerkingsovereenkomst
HOK	=	Huurovereenkomst
PPN	=	Perspectiefnota
TE	=	Total Engineering; 1 opdracht aan 1 partij, die verantwoordelijk is voor het gehele integrale ontwerp; dus inclusief installaties, constructies, bouwfysica en brandveiligheid.
PP	=	Projectplan
PvA	=	Plan van Aanpak
SO	=	Schets Ontwerp, concept-VO
VO	=	Voorontwerp
DO	=	Definitief Ontwerp
TO	=	Technisch Ontwerp, Bestek
UO	=	Uitvoeringsgereed Ontwerp, werktekeningen t.b.v. de realisatiefase