KLEISSEN BOUWMANAGEMENT EN ADVIES

#HOUDBAREHUISVESTING

Faseovergang **DO– TO**

Nieuwbouw Integraal Kindcentrum De Doornick te Doornenburg

Versie 1.0

Bezoekadres
Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Postadres
Postbus 1271
7550 BG Hengelo

Bel (074) 267 01 11
Mail info@kleissen.nl

IBAN NL12INGB0653085575
BIC INGBNL2A

Kvk nr. 08123984
BTW nr. NL813213319.B01

KLEISSEN.NL

gemeente lingewaard

Opdrachtgever:
Gemeente Lingewaard

Opgesteld door:
Emiel Ooms

Datum:
14 december 2023

datum 14-12-2023
ons kenmerk dogeni01-231214-eo-faseovergangsdocument do-to v1.0 def
uw kenmerk
project IKC De Doornick te Doornenburg
onderwerp **Faseovergang DO naar TO-fase**

Geachte Stuurgroep,

Voor u ligt het Fase-overgangsdocument van DO (definitief ontwerp) naar TO (Technisch ontwerp). Eén en ander is de neerslag van de activiteiten van het ontwerpteam van de afgelopen periode.

De doelstelling van dit document is;
a. Kleissen informeert de opdrachtgever over hetgeen er in de DO is bereikt, zowel in kwaliteit, geld en tijd.
b. Kleissen legt keuzes voor aan de opdrachtgever.
c. De opdrachtgever maakt keuzes en verstrekt aan het Ontwerpteam duidelijkheid of en zo ja onder welke condities de TO kan worden ingegaan.

Het plan is in ontwerpteamverband uitgewerkt.
Uitgebreid overleg heeft met de gebruiker plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een geaccordeerd ontwerp. Deze stukken zijn in de projectgroep besproken en geaccordeerd.

In het voorliggende Faseovergangsdocument worden de huidige status en eventuele aandachtspunten van het project vastgelegd met betrekking tot de beheersaspecten: Tijd, Geld, Kwaliteit, Informatie en Organisatie.
Hiermee wordt de DO-fase formeel afgesloten en wordt de marsroute voor de TO-fase aangegeven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Emiel Ooms
Kleissen

Faseovergang DO-fase → TO-fase

Akkoordverklaring;
namens

de heer F. Baars

handtekening: .....

datum: .....

Inhoudsopgave

1	**Tijd**	**5**
1.1	Benchmark	5
1.2	Stand van Zaken	5
2	**Geld**	**8**
2.1	Benchmark	8
2.2	Stand van Zaken	8
3	**Kwaliteit**	**11**
3.1	Benchmark	11
3.2	Stand van Zaken	11
4	**Informatie**	**14**
4.1	Benchmark	14
4.2	Stand van Zaken	14
5	**Organisatie**	**15**
5.1	Benchmark	15
5.2	Stand van Zaken	15
6	**Houdbare huisvesting**	**16**
6.1	Ecologische duurzaamheid	16
6.2	Sociale duurzaamheid	16
6.3	Dynamische duurzaamheid	16
Aandachtspunten, risico's en besluitpunten		**18**

Bijlage 1	**Stichtingskostenoverzicht nr 5 d.d. 01-12-23**
Bijlage 2	**DO ontwerp B2**
Bijlage 3	**DO installatie ontwerp Enervisie**
Bijlage 4	**DO constructief ontwerp Snetselaar**
Bijlage 5	**Notitie BBA aspecten Peutz**
Bijlage 6	**Scorekaart Frisse Scholen 2021**
Bijlage 7	**Raming WAM&VanDuren**
Bijlage 8	**Raming Alferink**
Bijlage 9	**tekening/documentenlijst d.d. 14-12-23**

© Kleissen 2023
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

1 Tijd

In dit hoofdstuk worden de status en aandachtspunten met betrekking tot de planning en voortgang van het project nader toegelicht.

1.1 Benchmark

Als basis voor het beheersaspect Tijd geldt de in het faseovergangsdocument VO-DO opgenomen Overallplanning.
Deze planning kent de volgende mijlpalen:
Indien stand still periode en besluit Raad in januari 2024:

- Fase 5 Definitief ontwerp medio juli 23 t/m medio november 23
- Besluitvorming inzake onderzoek huisvesting in kerk oktober 23
- Omgevingsvergunning obv DO indienen december 23
- Besluitvorming krediet Gemeenteraad Eind januari 24
- Fase 6 Besteksfase februari 24 t/m eind maart 24
- Fase 7 Prijs- en contractvorming t/m eind april 24
- Fase 8 Uitvoeringsgereed ontwerp begin mei 24 t/m juni 24
- Tijdelijke huisvesting; overhuizing eind mei 24 gereed
- Fase 9 Uitvoering/ oplevering 1 juni 24 t/m eind juni 25
- (sloop/sanering/bouwrijp maken/bouw IKC)
- Overhuizen school zomervakantie 25
- Fase 10 Nazorg (tijdelijk huisvesting demontage) aug 25

Indien stand still periode en besluit Raad in januari 2024 en vleermuizen:

- Fase 5 Definitief ontwerp medio juli 23 t/m medio november 23
- Besluitvorming inzake onderzoek huisvesting in kerk oktober 23
- Omgevingsvergunning obv DO indienen december 23
- Besluitvorming krediet Gemeenteraad Eind januari 24
- Fase 6 Besteksfase februari 24 t/m eind maart 24
- Fase 7 Prijs- en contractvorming t/m eind april 24
- Fase 8 Uitvoeringsgereed ontwerp begin mei 24 t/m juni 24
- Tijdelijke huisvesting; overhuizing augustus 24 gereed
- Fase 9 Uitvoering/ oplevering begin september 24 t/m eind september 25
- (sloop/sanering/bouwrijp maken/bouw IKC)
- Overhuizen school oktober 25

Fase 10 Nazorg (tijdelijk huisvesting demontage) november 25

1.2 Stand van Zaken

Huidige stand van zaken:
Ontwerp nieuwbouw
Geconstateerd kan worden dat de DO-fase nu formeel wordt afgerond. Het project kent een vertraging van ca 1 maand.
In de stuurgroep 07-09-23 is besloten om obv PCV-fase naar Gemeenteraad te gaan voor aanvullend krediet.

Onderzoek kerk
Parallel aan uitwerking nieuwbouw is onderzoek gedaan naar mogelijke inpassing van de school in het kerkgebouw St. Martinuskerk in Doornenburg.
Deze rapportage wordt in december 2023 afgerond en gepresenteerd aan de Stuurgroep.

Op basis van deze rapportage en het voorliggende faseovergangsdocument van de nieuwbouw zal wellicht een heroverweging gemaakt worden door de gemeente.
Het college besluit uiterlijk 30 januari en het raadsbesluit op 29 februari 2024.

Indien gekozen wordt voor inpassing in de kerk betekent dit dat er een nieuw ontwerp opdracht ligt voor het team en dus starten met een nieuw project.
Dan zal ook een nieuwe planning opgesteld dienen te worden.

Aanvullend Flora / Fauna onderzoek
Nader flora en fauna onderzoek heeft plaats gevonden.
Er zijn geen vleermuizen aangetroffen. Wel een rugstreeppad. Hiervoor moeten preventieve maatregelen getroffen worden, maar heeft geen gevolgen voor de planning.

Tijdelijke huisvesting
Er zijn offertes opgevraagd voor een 2-laagse tijdelijke huisvesting van de school.
Beoogde locatie hiervoor is het grasveld naast de St. Martinuskerk.

Voor de kinderopvang zijn nu geen m2 voorzien in de tijdelijke huisvesting.
Deze is echter wel nodig. Bestuur SVPO De Linge gaat dit op een andere manier regelen (in samenwerking met IKC Vonkenmorgen te Gendt).

Bij besluitvorming Raad in februari 2024 over nieuwbouw/kerk en krediet zal het erg krap worden om op tijd (voor zomervakantie 2024) de tijdelijk huisvesting gerealiseerd te krijgen. Dit zal waarschijnlijk pas na de zomervakantie gereed zijn.
Er is ook een relatie tussen gereed zijn van de tijdelijke huisvesting met het bestemmingsplan wijziging (onherroepelijk), verstrekking omgevingsvergunning (onherroepelijk) en start sloop. Deze zaken zijn nauw aan elkaar verbonden en vormen een derhalve een groot risico.

De tijdelijk huisvesting kan aangesloten worden op de meterkast van de kerk.
Deze beschikt over voldoende capaciteit.

Nuts aansluitingen nieuwbouw
Zie onder hoofdstuk Kwaliteit.
Geen tijdige levering van de benodigde elektra aansluiting heeft naast financiële gevolgen ook gevolgen hebben voor de ingebruikname van de nieuwbouw.

Bestemmingsplan wijziging
Bestemmingsplan dient aangepast te worden.
Het bureau is gecontracteerd welke dit proces voor de gemeente begeleid.
De nodige onderzoeken zijn momenteel uitgevoerd.

De wijziging zal plaats gaan vinden onder de nieuw omgevingswet ~~regime~~ en waarschijnlijk een BOPA procedure zijn. De BOPA procedure zal naar verwachting sneller zijn dan de oude procedure. Exacte planning wordt nog inzichtelijk gemaakt.

- verlening omgevingsvergunning begin juni 24
- onherroepelijke omgevingsvergunning (6 wk) eind juli 24
- contracten uitvoerende partijen tekenen begin juli 24

Verstrekking omgevingsvergunning kan straks pas nadat bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Onderstaand de aangepaste planning, uitgaande van besluitvorming Raad in februari 2024 voor de nieuwbouw.

Indien besluit Raad in februari 2024, doorgaan met nieuwbouw:

- Fase 5 Definitief ontwerp medio juli 23 t/m dec 23
- Besluitvorming inzake onderzoek huisvesting in kerk eind febr 24
- Besluitvorming aanvullend krediet tijdelijk huisvesting eind febr 24
-
- contractvorming tijdelijke huisvesting en plaatsing maart 24 t/m eind juni
- Omgevingsvergunning obv DO indienen eind maart 24
- Fase 6 Besteksfase maart 24 t/m eind april 24
- Fase 7 Prijs- en contractvorming t/m medio mei 24
- Besluitvorming krediet Gemeenteraad nieuwbouw eind juni 24
- Fase 8 Uitvoeringsgereed ontwerp begin juli 24 t/m sept 24
- Tijdelijke huisvesting; overhuizing augustus 24 gereed
- Fase 9 Uitvoering/ oplevering 1 oktober 24 t/m eind aug 25
- (sloop/sanering/bouwrijp maken/bouw IKC)
- Overhuizen school herfstvakantie 25
- Fase 10 Nazorg (tijdelijk huisvesting demontage) nov 25

2 Geld

In dit hoofdstuk worden de status en aandachtspunten met betrekking tot het budget en de begroting van het project nader toegelicht.

2.1 Benchmark

In de vorige fase is er door ons het Stichtingskostenoverzicht (SKO) d.d 21-08-23 opgesteld.

De hierin opgenomen budgetten voor bouwkosten zijn:

	Bouwkundig	***Installaties***	***B/E/W***
Opvang/ School	***€ 1.780,-/m2 bvo***	***€ 744,- /m2 bvo***	***€ 2.524 m2 bvo***

(exclusief BTW).

Uitgangspunten voor de bouwvolumes zijn:

- PO school: 929 m2 bvo
- Kinderopvang: 175 m2 bvo

  Totaal: 1.104 m2 bvo

2.2 Stand van Zaken

Op basis van het DO zijn door WAM & Van Duren en Alferink ramingen gemaakt

	Bouwkundig	***Installaties***	***B/E/W***
Opvang/ School	***€ 1.776,-/m2 bvo***	***€ 825,- /m2 bvo***	***€ 2.601 m2 bvo***

Opmerkingen hierbij:

- Aluminium gevel kozijnen ipv kunststof gerekend
- Geluidscherm installaties tbv luchtwarmtepomp op dak gerekend.
- Houten binnen kozijnen ipv staal gerekend
- Geen sedum dak gerekend (dak ligt nagenoeg vol met pv-panelen)
- Steenwol dakisolatie gerekend ivm (mogelijk) eis vanuit verzekering (pv panelen)
- Alle gevels voorzien van zonwering
- Stelposten keuken en 2x blokje opvang gerekend.
- Indexatie B/E/W budgetten juni 23 t/m november is meegenomen
- Raming installaties:

	W installatie	E installatie	
Raming Alferink	€ 581.400	€ 381.465	
Correctie Enervisie	-/- € 2.600	-/- € 17.000	
Extra correctie		-/- € 6.500	Energiemeters
		-/- € 12.700	Mybuilding monitoring
		-/- € 10.000	Bliksembeveiliging
Totaal Correctie	-/- € 48.800		
Totaal E/W gecorrigeerd	€ 914.000	€ 825,- /m2 bvo	

- Genoemde bedragen zijn excl. BTW

Het stichtingskostenoverzicht is aangepast en treft u aan in de bijlage.
Doorgevoerde mutaties zijn:

- Bdb index vanaf januari 2019 t/m oktober 2023 aan inkomstenzijde verwerkt;
- Bouw/installatiekosten aangepast nav ramingen;

Overige locatie gebonden kosten (inschatting eind DO fase):

▪ Sloop/sanering school (obv indicatieve offerte)	€ 130.000
▪ Bouwrijp maken	€ 30.000
▪ Aanheling bestaande gevel gymzaal/Blauwe Huukske	€ 160.000
▪ Afkoppeling nuts Blauwe Huukske,	€ 10.000
▪ Terrein inrichting overig (meer dan de basis in sko)	€ 500.000
▪ Tijdelijke huisvesting	€ 500.000

Genoemde bedragen zijn excl. BTW

Deze kosten maken niet deel uit van het verstrekte krediet en zijn derhalve niet meegenomen in het stichtingskostenoverzicht.

In de stuurgroep is besloten dat obv het bestek aanvullende financiering aangevraagd zal worden bij de gemeenteraad.
Zoals onder kopje Tijd al verwoord dient mbt de Tijdelijke Huisvesting eerder budget ter beschikking te komen. Bij de begroting 2024 (raadsvergadering november 2023) zijn de locatiegebonden kosten opgenomen.

Onderstaande financiële afspraken tussen gemeente en bestuur SVPO De Linge zijn gemaakt of dienen nog nader uitgewerkt en vastgelegd te worden:

- Bijdrage bestuur in nieuwbouw school (reeds vastgelegd)
- Kosten nieuwbouw Opvang (reeds vastgelegd)
- Kosten tijdelijke huisvesting opvang (niet meer van toepassing)
- Kosten huur gymzaal tbv gebruik als speellokaal (ter bespreking)

Resumé:
Het stichtingskostenoverzicht laat een overschrijding zien van:

	OMSCHRIJVING	hoeveelheid	norm	DO FASE School	DO FASE Opvang	TOTAAL DO fase
920			post	€ -		
999	Diversen/onvoorzien	1,00%		€ 100	€ -	
	TOTAAL			**€ 10.100**		**€ 10.100**
	TOTAAL DIREKTE KOSTEN			**€ 3.467.590**	**€ 611.454**	**€ 4.079.044**
A	**TOTAAL Stichtingskosten excl. BTW**					**€ 4.079.044**
B	PROJECTRESULTAAT	*inclusief post onvoorzien*		*€ 226.076*	*€ 40.721*	€ 628.365-
C	**TOTAAL INKOMSTEN excl. BTW**					**€ 3.450.679**
A	**Totaal Stichtingskosten incl BTW**					**€ 4.935.643**
B	projectresultaat incl BTW					€ 760.321-
C	**Totaal Inkomsten incl BTW**					**€ 4.175.322**

Dit was eind VO:

	OMSCHRIJVING	hoeveelheid	norm	VO FASE School	VO FASE Opvang	TOTAAL VO fase
	TOTAAL DIREKTE KOSTEN			**€ 3.347.882**	**€ 606.176**	**€ 3.954.058**
A	**TOTAAL Stichtingskosten excl. BTW**					**€ 3.954.058**
B	PROJECTRESULTAAT	*inclusief post onvoorzien*		*€ 263.648*	*€ 47.955*	€ 516.254-
C	**TOTAAL INKOMSTEN excl. BTW**					**€ 3.437.804**
A	**Totaal Stichtingskosten incl BTW**					**€ 4.784.411**
B	projectresultaat incl BTW					€ 624.667-
C	**Totaal Inkomsten incl BTW**					**€ 4.159.743**

Verklaring van verschil:

- Archeologisch begeleiding toegevoegd.
- WAS alarmpaal en pompstation Waterschap verplaatsen
- Duurdere installaties
- Update kosten nuts aansluiting elektra en trafo
- Kosten bouwteamdeelname Alferink en WAM & Van Duren verwerkt

Mogelijkheden Verduurzaming

Gedacht kan worden aan onderstaande aanvullende maatregelen:

- Grondwarmtelussen ipv luchtwarmtepomp (zie onder hoofdstuk kwaliteit, installaties)
- HSB uitvoeren als Stro-tec (isolatie uit stro ipv steen/glaswol)
- Vegetatiedak (komt dan onder de pv panelen) op geheel dak, of op enkele tuin bergingen. Welstand wil graag combi sedum/zonnepanelen op dak school.
- Binnen kozijnen uit bamboe ipv hout
- Accentwanden binnen in circulair hout uitvoeren
- Accentwanden (doorzichtig) binnen voorzien van isovlas/stro oid (ter educatie)
- Accentwand met leem afwerking
- Beton uitvoeren zonder cement, polymeer toepassen
- Balklagen bestaande school gebruiken voor accent wanden (enkele plekken, voor educatie)
- Kapstokken bestaand hergebruiken en laten monteren door leerlingen
- Bestaande deuren hergebruiken als werktafels
- Grindkoffers aanbrengen op terrein t.b.v. infiltratie hemelwater op ‘eigen’ terrein

3 Kwaliteit

In dit hoofdstuk worden de status en aandachtspunten met betrekking tot het inhoudelijke DO-fase product van het project nader toegelicht.

3.1 Benchmark

Als basis voor het beheersaspect Kwaliteit gelden de beheersaspecten zoals in het Projectplan omschreven.

3.2 Stand van Zaken

Bouwkundig ontwerp
In de DO-fase is door de architect samen met de gebruikers het ontwerp verder uitgewerkt qua plattegronden, gevels en materialisatie

Dit alles is vertaald in het DO ontwerp welke u aantreft in de bijlage.
Dit ontwerp is akkoord bevonden door het projectteam.

Welstand overleg heeft plaats gevonden. Zij was erg enthousiast.
Legt de lat wel hoog mbt sedumdak (ligt nagenoeg vol met panelen) en vergroening terrein. Nader overleg nodig in volgende fase om deze wensen en het beschikbare budget met elkaar te matchen.

Terreininrichting
Door de architect is een eerste Voorlopig Ontwerp van het terrein gemaakt.
Deze ligt momenteel ter controle intern bij de diverse disciplines van de gemeente ter controle. In de volgende fase dient deze nog verder uitgewerkt te worden met gebruikers en gemeente. Ook met direct omwonenden bespreken.
Gaat mee met aanvraag omgevingsvergunning.

Kinderopvang
Vanuit de IKC gedachte is het aanwezig zijn van kinderopvang in de nieuwbouw van fundamenteel belang.
Het lijkt echter een hele uitdaging om, mede tgv de hogere bouwkosten, een sluitende business case te krijgen.
Voor de verdere uitwerking van het ontwerp in de komende fase is het echter wel van groot belang dat het bestuur van SVPO een besluit neemt over het wel/niet huisvesten van kinderopvang in de nieuwbouw.

In de stuurgroep is eerder al besloten dat de voorzieningen gerealiseerd zullen worden, ongeacht de besluitvorming van het bestuur van SVPO.

Constructief
Door Snetselaar is het definitief ontwerp van de constructie uitgewerkt.
Deze treft u aan in de bijlage. In de TO-fase zal de dragende constructie door de constructeur worden gedimensioneerd samen met de aannemer.

Bouwfysische en akoestische aspecten
Door Peutz is obv het DO ontwerp een advies gemaakt, welke u aantreft in de bijlage.
Deze zal verder in de TO-fase worden uitgewerkt in de bestekstukken en aanvraag omgevingsvergunning.

Nuts aansluitingen nieuwbouw
Er geldt per november 2022 een transportbeperking voor een groot deel van het Nederlandse net. De duur van deze beperking is onduidelijk. Tot 2029 wordt genoemd.
Grote aansluitingen 3x160A en groter worden niet geleverd.
Kleinverbruik aansluitingen (tot 3x80A) worden nog wel geleverd.
Of het maximale vermogen geleverd word is afhankelijk van de netberekeningen.
Gemeente heeft overleg met de nuts leverancier inmiddels gehad inzake alle nog te ontwikkelen scholen in de gemeente.
Er is een case manager toegewezen. Met deze persoon zijn de wensen in kaart gebracht en is hij intern bezig om een uitzondering voor elkaar te krijgen voor maatschappelijke voorzieningen (w.o. schoolgebouwen) mbt tijdelijke huisvesting als ook de permanente huisvesting straks.
Ook zullen mogelijke (nood-)oplossingen in kaart gebracht worden.

Ter indicatie; als uiteindelijk een tijdelijke voorziening middels accu's getroffen moet worden zijn de kosten aanzienlijk (250.000 – 375.000 euro incl. BTW)
Enervisie is momenteel samen met de gemeente bezig om icm de andere IKC's te onderzoeken welke alternatieven er zijn, er van uitgaande dat het nog jaren duurt voordat het benodigde vermogen geleverd kan worden door de nuts leverancier. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan een dynamische vermogensregeling.

Installaties:
Enervisie heeft samen met gebruikers het DO van de installaties gemaakt.
Deze treft u aan in de bijlage.

Vooralsnog wordt uit gegaan van een LuchtWarmtePomp op het dak.
Een GrondWarmtePomp is onderzocht en qua kosten/terugverdientijd inzichtelijk gemaakt. dit treft u aan in de bijlage.
Meerkosten € 160.900 excl BTW
Dan kan het geluidscherm (€ 25.000) komen te vervallen op het dak.
Resulteert een extra investering van ca € 135.000 excl. BTW.
Enervisie zal nog een terugverdientijd en exploitatie berekening maken met de school.

ENG (Energie Neutraal Gebouw) niet haalbaar, BENG wel
Uitgangspunt is een ENG gebouw.
In relatie tot de onmogelijkheid van terug levering van energie de komende jaren is besloten om het gebouw qua infrastructuur voor te bereiden voor maximaal aantal zonnepanelen, maar het aantal zonnepanelen vooralsnog te beperken tot BENG – niveau. Dit scheelt enkele jaren in onderhoud/afschrijving van de panelen.
Het sowieso niet mogelijk het benodigde aantal panelen te plaatsen op het dak van de school ten einde aan ENG te voldoen. Dan moet uitgeweken worden naar het dakvlak van de gymzaal. Dit vergt echter aanzienlijke extra investeringen (onderzoek of dak het gewicht aan kan, nieuwe dakbedekking nodig, e.d.)

Frisse scholen 2021, klasse B
Uitgangspunt is Frisse Scholen klasse B (nadruk ligt bij thema lucht).
Deze bestaat uit echter diverse thema's welke in het projectteam samen met de adviseurs verder zijn geconcretiseerd. Daarbij is een verdere invulling gegeven aan de eis per thema. Dit is vertaald in de Scorekaart Frisse Scholen, welke u aantreft in de bijlage.
In overleg is besloten om af te wijken van de eis mbt:

- Spuiventilatie enkele lokalen (bouwbesluit en klasse C)
- Ventilatie toiletten op centraal systeem ipv apart afzuigunit (klasse C)
- Verontreinigde apparatuur (bijv. printers, copiers) worden niet voorzien van bronafzuiging. (klasse C)
- Schoonmaakbaarheid Klasse A (nader te bepalen aan de hand van keuze materialen)

- Ventilatieve koeling; in VO al akkoord op gegeven, spuien alleen op moment screens/zonwering omhoog is.
- Lokaal thermisch discomfort; geen vloerverarming overal
- Daglicht; afspraak alleen bouwbesluit.

4 Informatie

In dit hoofdstuk worden de status en aandachtspunten met betrekking tot de overlegstructuur en informatievoorziening van het project nader toegelicht.

4.1 Benchmark

Als basis voor het beheersaspect informatie gelden de beheersaspecten zoals in het projectplan omschreven.

4.2 Stand van Zaken

Gezamenlijk is een communicatieplan opgesteld waarbij alle stakeholders in kaart zijn gebracht.

Communicatiemomenten hierin zijn:

- ✓ Architect is geselecteerd
- ✓ Inloopavond buurt start VO fase (mei 2023)
- ✓ VO fase gereed (eind mei 2023)
- ✓ DO fase gereed (eind november 2023)
- ▪ Bestemmingsplan
- ✓ Uitvoerende partijen zijn geselecteerd
- ▪ Contracten zijn getekend
- ▪ Tijdelijke huisvesting
- ▪ Start sloop
- ▪ Start bouw
- ▪ Eerste steen
- ▪ Hoogste punt
- ▪ Oplevering
- ▪ Opening

Communicatie gemeente/gebruikers breed mbt kerk/nieuwbouw nog in te plannen na besluitvorming hierover. Daarbij ook werkgroep Doornenburg betrekken.

5 Organisatie

In dit hoofdstuk worden de status en aandachtspunten met betrekking tot de projectorganisatie en de afzonderlijke leden van het project nader toegelicht.

5.1 Benchmark

Als basis voor het beheersaspect organisatie gelden de beheersaspecten zoals in het Projectplan omschreven.

5.2 Stand van Zaken

In overleg is besloten het projectteam samen te voegen met het ontwerpteam. Indien nodig zal separaat een projectteam belegd worden.

Het ontwerpteam is vanaf DO-fase overgeschakeld naar de overlegvorm bouwteam, nu de bouwkundige aannemer en een ontwerpend installateur zijn geselecteerd.

Afgelopen periode opdracht verstrekt aan:

- B2 Architecten — Architect
- Enervisie — Adviseur E- en W-installaties
- Snetselaar — Constructeur
- Peutz — Brand-Bouwfysica-Akoestisch adviseur
- Hoogveld Almelo — sonderingen
- SAB — opstellen Bestemmingsplan
- WAM & Van Duren — Bouwkundig aannemer
- Alferink Installatietechniek — Installateur

6 Houdbare huisvesting

In dit hoofdstuk worden de status en aandachtspunten met betrekking tot Houdbare huisvesting van het project nader toegelicht.

De ambities en kaders vanuit de opdrachtgever zijn onderverdeeld in de drie duurzaamheid categorieën die Kleissen hanteert voor #houdbarehuisvesting. Ecologische, sociale en dynamische duurzaamheid zoals ook omschreven in het projectplan. Hieronder wordt vanuit de huidige ontwerp aangegeven op welke manier er invulling gegeven is of kan worden aan de ambities.

6.1 Ecologische duurzaamheid

- ✓ Energie Neutraal Gebouw -eisen; wordt BENG. Zie toelichting in hfst kwaliteit
- ✓ Frisse scholen 2021, Klasse B; Zie toelichting in hfst kwaliteit
- ✓ Het document 'kwaliteitskader huisvesting 'Kinderopvang maart 2019 is van toepassing en is bedoeld als basiskwaliteit en ondergrens voor de te realiseren voorziening.
  Dit voor zover toepasbaar binnen de kwaliteitseisen en/of de financiële randvoorwaarden.
- ✓ Toepassen duurzame materialen; aluminium kozijn, verduurzaamd houten gevel met metselwerk gevel
- ✓ Gezond binnenmilieu;
- ✓ Duurzaam onderhoud ;
- ✓ Groen schoolplein; minder wateroverlast, hittestress en beter voor gezondheid
- ▪ Slopen (oogsten en hergebruik van materialen)
- ✓ We bouwen zoveel mogelijk Circulair;
- ✓ Exploitatiegericht bouwen (aluminium kozijnen, onderhoudsvriendeljke gevelafwerking, gemetselde plint, efficient m2 gebruik, geveloverstek);
- ✓ Compacte bouw uitgaande van 2 bouwlagen;
- ✓ Optimale situering van het gebouw ten opzichte van de zonnestand en de meest voorkomende windrichting;
- ✓ Goede isolatie: weinig warmteverlies in de winter en weinig warmtebinnenkomst in de zomer;
- ✓ Rationeel watergebruik: waterbesparende toiletten en kranen; wellicht een
- ✓ opvangreservoir voor regenwater;
- ✓ Energiezuinige toestellen: ledlampen met daglicht afhankelijke regeling

6.2 Sociale duurzaamheid

- ✓ Realiseren van een gezonden leer- en werkomgeving;
- X Veel gebruik van natuurlijk licht m.b.t hoeveelheid, plaats en weerkaatsing. Dit beperkt het gebruik van kunstlicht en is prettiger voor gebruikers (ivm hittestress is dit niet gedaan);
- ✓ Doordacht geplaatste zonwering;
- X Een goede natuurlijke ventilatie, die geen hinder van tocht met zich meebrengt (gebalanceerde ventilatie toegepast);
- ✓ Een duurzaam onderwijsgebouw dient als voorbeeldfunctie voor de gebruikers.

6.3 Dynamische duurzaamheid

- ✓ Plannen zijn toekomstgericht, flexibel, duurzaam en demontabel;
- ✓ De kosten van de exploitatie van het gebouw dienen zo laag mogelijk te zijn.
- ✓ Toekomstgericht ontwerpen (krimp/uitbreiding)

- ✓ Toekomstgericht ontwerpen/indelen door middel van flexibilisering d.w.z.: toepassen van indelingsprincipes die het binnen de gewenste hoofdvolumes mogelijk maken om met beperkte aanpassingen kleinere eenheden met eigen toegang en bemetering af te splitsen en te verhuren;
- ✓ Het ontwerp:
    - Voldoet inpandig aan de eisen van eenvoudige aanpasbaarheid van de indeling (minimale kosten zowel bouwkundig als installaties);
    - Heeft een zodanig ontworpen installatie dat zij eenvoudig kunnen meebewegen met inpandige aanpassingen;
    - Heeft een zodanig ontworpen installatie dat sprake is van groepsindeling en bemetering;
    - Heeft een zodanig ontworpen installatie welke aangepast is op het eigendomsconcept van de verschillende gebouwen / gebouwdelen.

.

Aandachtspunten, risico's en besluitpunten

In dit hoofdstuk worden de aandachtspunten, acties en risico's nader vermeld:

Risico en aandachtspunten zijn:

- Financiële dekking vanuit gemeente (gevolgen tijd/geld)
  - In relatie tot het SKO.
  - In relatie tot Bouw- en Installatiebudgetten
  - In relatie tot de Locatie Gebonden Kosten
  - In relatie tot tijdelijke huisvesting (ivm inkoop/nuts/verplaatsing/verhuizing school) is het eerder beschikbaar stellen van budget nodig
    Dit kan niet wachten tot:
    - besluitvorming Gemeenteraad krediet obv bestek (juni 24)
    - contractvorming aannemer/installateur (eind juni 24)
    - onherroepelijk zijn van omgevingsvergunning (begin juni 24)

    De begroting 2024 is begin november vastgesteld in de gemeenteraad. Daarin is een bedrag opgenomen voor locatie gebonden kosten, waaronder middelen voor tijdelijke huisvesting
- Financiële dekking vanuit bestuur SVPO De Linge school (gevolgen tijd/geld)
  - bijdrage in nieuwbouw school (hoogte en invulling)
  - huur gymzaal tbv gebruik als speellokaal
- Financiële dekking vanuit bestuur SVPO De Linge Opvang (gevolgen tijd/geld)
  - nieuwbouw Opvang (heeft directe relatie met uitwerking DO-ontwerp van nieuwbouw) en de IKC- gedachte;
- Transportbeperking elektrisch netwerk; (gevolgen tijd/geld)
  - in ontwerpteam scenario's uitwerken en Stuurgroep informeren
  - casemanager Liander is aangesteld.
- Bezwaren omgeving (gevolgen tijd)
  - Nieuwbouw
  - Tijdelijke huisvesting
- Locatie tijdelijke huisvesting; bezwaren belanghebbenden;
- Onderzoek nieuwbouw in de kerk; ingrijpende gevolgen voor proces nieuwbouw op huidige locatie en tijdelijke huisvesting (dan immers niet meer nodig)

Over onderstaande punten wordt besluitvorming van de Stuurgroep gevraagd.

- Goedkeuring faseovergangsdocument
- Vaststelling stichtingskostenoverzicht met de daarin opgenomen wijzigingen.
- Keuze maken mbt onderstaande verduurzamingsaspecten:
  - Bodemlussen ipv luchtwarmtepomp verder laten uitwerken in kosten/terugverdientijden.

De volgende acties moeten in de TO-fase worden ondernomen

- Nader overleg schoolbestuur en gemeente mbt financiële kaders (stuurgroep)
- Verdere uitwerking TO nieuwbouw (bouwteam)
- Afstemming Commissie Omgevingskwaliteit (Welstand, monumenten, stedenbouw, cultuurhistorie)
- Tijdelijke huisvesting exclusief kinderopvang (na besluitvorming Raad in februari 2024 mbt locatie):
  - Koersen op ingebruikname augustus 2024
  - Verdere uitwerking en offertes in markt aanvragen (op grasveld bij kerk)
  - Communicatie richting buurt starten
  - Financiële middelen zijn reeds beschikbaar (november 23)