20190197

Fasedocument VO

Kindcentrum De Marke
Roden



Opdrachtgever	:	Gemeente Noordenveld
Betreft	:	Fasedocument voorontwerp fase
Projectnummer	:	20190197
Datum	:	12 december 2020 (03 maart 2021 – excl. financiën/ bijlagen)
Versie	:	Definitief
Opgesteld door	:	BCN Groep
Auteur	:	P. Snaak/ S. Blokzijl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. (Herziene) projectkaders 3
2.1 Leerlingenprognose 4
2.2 Ruimtelijke uitgangspunten 4
2.3 Organisatie (m.n. onderdeel communicatie) 5
3. Voorlopig ontwerp (VO) 6
3.1 Integraal VO 6
3.2 Beoordeling VO 7
4. Bouworganisatievorm en inkoopstrategie en planning 10
4.1 Bouworganisatievorm 10
4.2 Inkoopstrategie 10
4.3 Planning 10
5. Risicoanalyse 11
6. Vervolgstappen en besluiten 12
6.1 Besluiten 12
6.2 Vervolgstappen na akkoord 12

1. Inleiding

In het kader van de nieuwbouw van Kindcentrum (KC) De Marke te Roden is de afgelopen maanden gezamenlijk met de betrokken partijen het Programma van Eisen (PvE) vertaald in een voorlopig ontwerp (VO). Voor de huisvestingsopgave zijn onderstaande partijen betrokken geweest die ieder voor hun eigen discipline een bijdrage hebben geleverd aan het onderhavige integrale VO. De betrokken partijen zijn:

- Gemeente Noordenveld (opdrachtgever en bouwmanagement);
- OBS De Marke (gebruiker);
- Kidscasa Kinderopvang (gebruiker);
- Omwonenden;
- TenW architecten en adviseurs (bouwkundig ontwerp + terreininrichting);
- W2N engineers (constructief ontwerp);
- Technion (installatietechnisch ontwerp, bouwfysica + brandveiligheid);

Op dit moment is het VO afgerond, zodat doorgegaan kan worden naar de fase van het definitieve ontwerp (DO). Voordat hiermee gestart kan worden moet er allereerst goedkeuring van de gemeente Noordenveld en de gebruikers worden gegeven op het VO. Daarna zal de stuurgroep om goedkeuring worden gevraagd om het vervolgtraject in te zetten op basis van het voorliggende stuk.

Leeswijzer

In dit fasedocument wordt allereerst in hoofdstuk 2 ingegaan op de uitwerking van de (herziene) projectkaders. In hoofdstuk 3 beoordelen we vervolgens het VO. Daarna besteden we in hoofdstuk 4 aandacht aan de financiële stand van zaken. In de daaropvolgende hoofdstukken worden de bouworganisatievorm, inkoopstrategie, planning, de projectrisico's en de vervolgstappen en besluiten behandeld.



2. (Herziene) projectkaders

Een aantal projectkaders voor KC De Marke waren bij de vaststelling van het fasedocument PvE-fase d.d. 24 juni 2020 nog niet definitief. Over onderstaande kaders diende nog duidelijkheid te worden verkregen:

- Leerlingenprognose
- Ruimtelijke uitgangspunten
- Organisatie (onderdeel communicatie)

Afgelopen maanden hebben we in samenwerking met de gebruikers en de gemeente duidelijkheid gekregen in bovenstaande open einden. In samenwerking met de architect, installatieadviseur en de constructeur is het ontwerp daarbij verder ontwikkeld om tot een totaaloverzicht van het te realiseren plan te komen. De ontwikkelingen hebben vooralsnog niet geleid tot wijzigingen in de overige kaders, te weten: functionele en technische kader en duurzaamheid, stedenbouwkundig kader en planningskader. Onderstaand een korte samenvatting van de totstandkoming per gewijzigd projectkader.

2.1 Leerlingenprognose

Tijdens de vaststelling van het fasedocument definitiefase was er nog geen definitieve duidelijkheid over de leerlingenprognose van de school. Deze is destijds aangehouden op 210 leerlingen. Tijdens de VO-fase is het uitgangspunt voor de leerlingenprognose definitief vastgesteld op 210 leerlingen. Voor scholen volgt geldt een normatief aantal vierkante meters dat wordt gebaseerd op de leerlingenprognose. Het uitgangspunt vierkante meters voor De Marke wordt daarmee 1.256m² Bruto Vloeroppervlak (BVO). Hierop is ook de vergoeding vanuit het Rijk gebaseerd. Het aantal vierkante meters voor de kinderopvang blijft staan op 162m² BVO. Het uitgangspunt voor het totale BVO van het Kindcentrum bedraagt daarmee 1.418m^2.

2.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Doordat de leerlingenprognose definitief is vastgesteld op 210 leerlingen, ook door het College, zijn het aantal vierkante meters herzien voor zowel OBS De Marke als Kidscasa Kinderopvang (zie onderstaande tabel). De genoemde vierkante meters in de tabel gelden als ruimtelijk kader voor het KC. De ruimtelijke uitgangspunten zijn in samenwerking tussen de architect en de verschillende betrokkenen gewijzigd. Ook de onderlinge relaties tussen de ruimtes (ligging ten opzichte van elkaar) zijn besproken en verwerkt in het gerealiseerde VO. Dit was nog geen onderdeel van het PvE. De grootste wijziging ten behoeve van de reductie van vierkante meters is dat het doe-lokaal is samengevoegd met de groepsruimte peuteropvang/ BSO (gezamenlijk gebruik voor school en kinderopvang). Daarnaast is de teamkamer samengevoegd met de groepsruimte van de bovenbouw. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op deze veranderingen. Ten aanzien van de ruimtelijke uitgangspunten voor het buitenterrein zijn geen wijzigingen ten opzichte van het fasedocument definitiefase.

Ruimtebehoefte gebouw	m² BVO PvE	Nieuw BVO m²	Resultaat
1. OBS De Marke			
Totaal nuttig oppervlak PvE (NO)	**1.054**	**930**	**-124**
B/N-factor	*1,35*	*1,35*	*1,35*
Totaal bruto vloeroppervlak(BVO) (excl. buitenberging)	**1.423**	**1.256**	**-167**
2. Kidscasa Kinderopvang			
Totaal nuttig oppervlak PvE (NO)	**158**	**112**	**-46**
B/N-factor	*1,35*	*1,35*	*1,35*
Totaal bruto vloeroppervlak (BVO)	**213**	**151**	**-62**
Totaal KC De Marke			
Totaal bruto vloeroppervlak (BVO)	**1.636**	**1.407**	**-229**

2.3 Organisatie (m.n. onderdeel communicatie)

De projectorganisatie met de constructie stuurgroep, projectgroep en eventuele werkgroepen is ten opzichte van de projectorganisatie uit het fasedocument definitiefase ongewijzigd gebleven. Wel dienen we te blijven kijken naar een efficiënte invulling van deelnemers voor deze overleggen. Er is in deze fase één werkgroep VGO opgericht waarin het totale plan van verkeer, groen en omgeving vormgegeven werd. Alle oorspronkelijke werkgroepen zijn opgezegd.

Het communicatieplan is herzien op de nieuwe projectorganisatie. Daarnaast is er een relatie tussen de communicatiemomenten en de planning en welk gremia verantwoordelijk is voor de diverse wijzen van communicatie. Het herziene communicatieplan + bijlage d.d. 13 november 2020 geldt als uitgangspunt voor het verdere project en is als bijlage bij dit fasedocument toegevoegd.

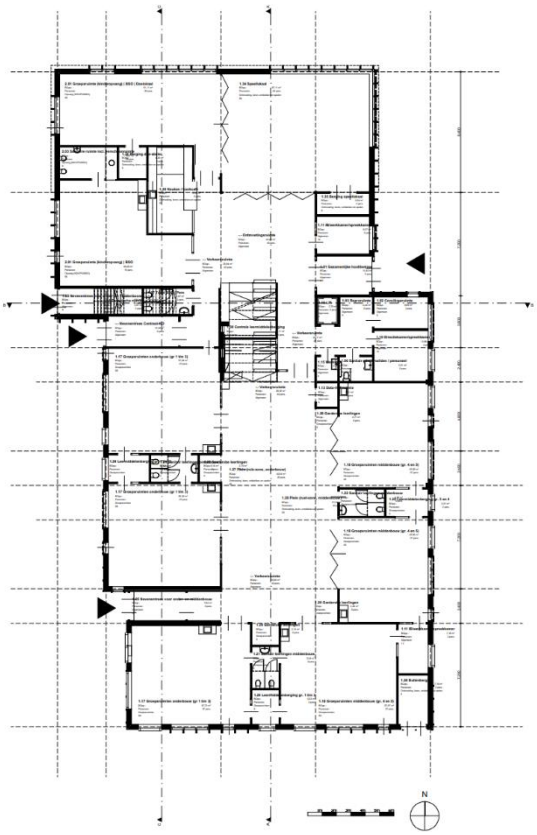
3. Voorlopig ontwerp (VO)

Het VO is tot stand gekomen in samenwerking met de participanten. Deze participanten zijn vertegenwoordigd in de projectgroep. Tijdens elke projectgroepvergadering is er door de architect een toelichting gegeven op de voortgang van het voorlopig ontwerp. Daarnaast hebben de overige adviseurs ook voor hun vakdiscipline tevens een bijdrage geleverd aan het VO.

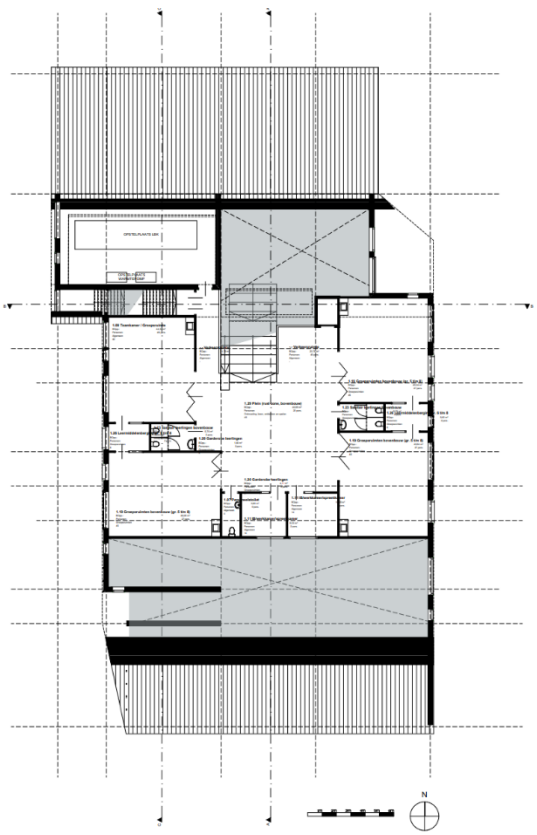
In dit hoofdstuk wordt een toelichting op het VO gegeven en wordt het ontwerp getoetst aan de (herziene) projectkaders. De voornaamste afwijkingen worden per discipline benoemd.

3.1 Integraal VO

Deze fase heeft geleid tot onderstaand ontwerp. Het complete VO, zowel bouwkundig als constructief en installatietechnisch, is als bijlage aan dit fasedocument toegevoegd. Er is gekozen voor een indeling waarbij de lokalen zijn gesitueerd rondom een de centrale ruimte dat het hart van het gebouw vormt. Kinderopvang Kidscasa is gesitueerd aan de noordzijde van het gebouw op de begane grond.



Begane grond



Verdieping

3.2 Beoordeling VO

Bouwkundig VO

Als uitgangspunt voor het ontwerp van het gebouw geldt het vastgestelde Programma van eisen, d.d. september 2019, een notitie Addendum PvE De Marke, 24 juni 2020 en het herziene ruimtelijke kader. In het PvE staan de alle gewenste ruimten met bijbehorende omvang opgegeven. Doordat het bouwkundig VO in gezamenlijkheid is uitgewerkt in combinatie met de herijking van de ruimtelijk projectkader voldoet het bouwkundig VO in zeer hoge mate aan de ruimtelijke uitgangspunten. Het ontwerp past daarnaast ook binnen de gestelde architectonische, functionele en technische kaders.

Bij de start van het ontwerp is afgesproken om de reductie in vierkante meters als gevolg van de herziene leerlingenprogose in het ontwerp op te nemen en het aantal ruimtes met bijbehorende omvang aan het einde van het VO vast te stellen. In eerste instantie is de reductie gezocht in het samenvoegen van de teamkamer met een groepsruimte en het samenvoegen van een peuteropvang/ BSO-groep met het doe-lokaal. Gezamenlijk met een efficiënte indeling van de verkeersruimte is hiermee de totale reductie bereikt. Alle overige ruimtes uit het PvE komen terug in het VO en de omvang per ruimte voldoet aan of zo goed als aan hetgeen in het PvE gesteld.
Het totale BVO van het VO bedraagt 1.422m^2. Dit is 15m^2 meer dan het gestelde kader. In de DO-fase kunnen aan de omvang van bepaalde ruimtes nog eventuele kleine aanpassingen worden doorgevoerd.

Uit analyse volgen een paar opmerkingen en wijzigingen ten opzichte van het PvE. Deze wijzigingen zijn een gevolg van de verkleining van het gebouw als al eerder aangegeven, hieronder zijn de belangrijkste afwijkingen benoemd. In de bijlage VO bouwkundig d.d. 7 december 2020 zijn alle afwijkingen van het PvE te vinden:

- Het doe-lokaal is in overleg met de gebruikers samengevoegd met een groepsruimte Peuteropvang | BSO. Deze groepsruimte is groter als de peuteropvang | BSO volgens PvE
- De teamkamer is samengevoegd met een groepsruimte van de bovenbouw. Zo behouden wij de gewenste aantal groepsruimten maar kan deze ruimte als teamkamer gebruikt worden bij een kleinere hoeveelheid leerlingen.
- Er is t.o.v. het PvE een centrale ontmoetingsruimte (aula) gecreëerd welke als hart van het gebouw functioneert. In deze ruimte kunnen diverse activiteiten plaats vinden.
- Er is een extra entree gecreëerd voor een directe verbinding met het centrale hart en peuteropvang.

Installatietechnisch VO, bouwfysica en brandveiligheid

Het installatietechnisch VO voldoet op dit moment aan de technische uitgangspunten. Er zijn geen opmerkingen of afwijkingen van het PvE vastgesteld. Het complete installatietechnische VO, inclusief een uitgebreide omschrijving van alle onderdelen, is als bijlage aan dit fasedocument toegevoegd.

Er is gekozen voor het volgende concept (in het kort):

- Uitgangspunt: de installatie voldoet aan eisen Frisse Scholen Klasse B en ENG;
- De hoofdcomponenten voor de technische installaties worden geplaatst in de technische zone welke op het dak is gesitueerd buiten de thermische schil. In de technische ruimte bevinden zich in ieder geval de luchtbehandelingskast en warmtepompen;
- Het VRV-warmtepompsysteem zal voorzien in de benodigde koeling voor het gebouw. Alle vertrekken zijn voorzien van een individuele na regeling. In elk vertrek kan men onafhankelijk van

de andere vertrekken kiezen voor koelen of verwarmen;
- Er wordt voorzien in een PV installatie, hoeveelheden zijn bepaald op basis van ENG. De PV installatie betreft een net gekoppeld systeem (zowel op het openbaar net van het nutsbedrijf als op het laagspanningsnet van het gebouw). De PV cellen worden op het platte dak van het gebouw aangebracht.

Voor wat betreft de bouwfysica en brandveiligheid zijn de eerste berekeningen en uitwerkingen gedaan. Dit zal verder worden uitgewerkt en beoordeeld bij het volgende fasedocument.

Constructief VO

Het constructieve VO voldoet op dit moment aan de aan de technische uitgangspunten. Er zijn geen opmerkingen of afwijkingen van het PvE vastgesteld. Het complete constructieve VO is als bijlage aan dit fasedocument toegevoegd.

Het ontwerp van de constructies is gebaseerd op vrijdragende kanaalplaatvloeren, voorzien van een gewapende druklaag. Daarnaast bestaat staalskelet uit stalen liggers en kolommen. De funderingswijze dient nog nader bepaald te worden op basis van het nog uit te voeren grondonderzoek. De stabiliteit van het gebouw wordt verzorgd door een in twee richtingen geschoorde staalconstructie. De stabiliteit in het vlak van het dak en de vloeren wordt verzorgd door schijfwerking van de vloeren en de stabiliteit van de gevels wordt verzorgd door stalen windverbanden in het vlak.

Duurzaamheid

Qua duurzaamheid voldoet het huidige ontwerp in grote mate aan de gestelde eisen. Uitgangspunt voor het ontwerp is dat het gebouw voldoet aan ENG, 'circulair bouwen' en frisse scholen klasse B. Voor zover het uitwerkingsniveau voor deze fase is te beoordelen voldoet het VO op één onderdeel niet aan het PvE Frisse Scholen klasse B. Volgens frisse scholen wordt er een daglichtfactor van 5% geëist, aan deze eis wordt niet voldaan omdat deze eis alleen haalbaar wordt als er lokaal daarvoor twee gevels met (onbelemmerde) glasvlakken zijn.
In het DO zal er berekend worden welke daglichtfactor wel behaald kan worden. Frisse scholen klasse B vraagt daarnaast veel te openen delen per lokaal. In de uitwerking van het DO zal naar de hoeveelheid te openen delen moeten worden gekeken. Ook gaat er gekeken worden naar enerzijds het aspect zoveel mogelijk daglicht en anderzijds het eventuele energie verlies.

In de uitwerking van het DO zal aandacht aan de circulariteit van het gebouw worden besteed. In de materialisatie zal meer aandacht voor duurzaamheid en circulariteit zijn. Er wordt uitgegaan van duurzame en milieuvriendelijke materialen.

Ontwerp verkeer, groen en omgeving



In het PvE zijn een aantal aandachtpunten benoemd waaraan het buitenterrein dient te voldoen. Het is van belang dat de bereikbaarheid van KC De Marke veilig is voor (beginnende) fietsers, er een logische en veilige routing voor halen en brengen aanwezig is. Daarnaast dient snel en langzaam verkeer gescheiden te worden en dient er voldoende stallings-/parkeerruimte voor fietsen (leerlingen en personeel) en auto's (personeel en bezoekers) te zijn. Het VO voldoet aan deze aandachtspunten. Het parkeren op eigen terrein vindt plaats aan de noordzijde van het gebouw. Met daarnaast de parkeerplekken voor de fietsen. In het huidige ontwerp worden de verkeersstromen van langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk gescheiden door fietsers en voetgangers toegang tot het gebied te verlenen via de doorgang naar 't Zondagstraat en via het Zuiderveld. Waarbij gestreefd wordt het Zuiderveld autoluw te maken. Om het halen en brengen te verbeteren wordt er in de groene zone een haal en breng zone gecreëerd, parallel aan de Molenweg. Door de verschillende verkeersstormen op te lossen op het terrein van KC De Marke wordt de buurt ontlast.

In het ontwerp wordt maximaal rekening gehouden met de gestelde eisen ten aanzien van het groenbeleid, zoals opgenomen in het PvE.

De invulling van het buitenterrein gebeurt in de vervolgfasen. Een cruciaal onderdeel hiervan op dit moment is nog de positie van het hek/ de afscheiding om het terrein.

Belangrijk bij deze paragraaf is dat er draagvlak bij de buurt wordt gecreëerd voor het onderhavige ontwerp van de omgeving. Bij de presentatie van het VO aan de buurt zal daarom een toelichting worden gegeven over de totstandkoming en de gemaakte keuzes voor dit ontwerp en zal eventuele informatie worden opgehaald voor verbetering. De verwerking van eventuele input vanuit de buurt zal worden afgewogen in de projectgroep en indien noodzakelijk in de stuurgroep. Na de DO-fase vindt er wederom terugkoppeling aan de buurt plaats.

4. Bouworganisatievorm en inkoopstrategie en planning

In dit hoofdstuk wordt de bouworganisatievorm en de inkoopstrategie voor de uitvoerende partij nader besproken. Tevens wordt de planning voor de komende fase bepaald.

4.1 Bouworganisatievorm

Zoals voorheen in het fasedocument definitiefase beschreven is volgen wij voor dit traject een traditioneel bouwproces met de optie tot bouwteam. Dat wil zeggen een selectie van uitvoerende partijen op basis van een Technisch Ontwerp (bestek). Tevens is de optie aanwezig om de uitvoerende partij eerder bij het proces te betrekken waardoor de aannemer al mee kan denken tijdens de ontwerpfase. Bij de start van de DO-fase dient hierin een keuze te worden gemaakt.

4.2 Inkoopstrategie

Op welke wijze wij expertise uit de markt aan ons willen binden is verwerkt in een inkoopstrategie. Deze is ongewijzigd ten opzichte van het vastgestelde fasedocument definitiefase.

4.3 Planning

In het proces om te komen tot herziene projectkaders en een VO is er geen vertraging opgelopen. Ondanks de moeilijkheden in verband met het werken op afstand hebben de betrokken partijen hard kunnen doorwerken en ligt de planning nog op schema. De planning is opgesteld op basis van de huidige uitgangspunten. Indien uitgangspunten wijzigen in volgende fases, wordt de planning hierop herzien.

Op hoofdlijnen is de planning als volgt:

Werkzaamheden	**Week**
Definitief ontwerp	Week 50, 2020 – 11, 2021
Bestek en bestektekeningen	Week 11 – 25, 2021
Selectie en contractvorming uitvoerende partijen	Week 25 – 37, 2021
Uitvoering (werkvoorbereiding en uitvoering)	Week 37 2021 - week 32 2022
Oplevering	Week 33 2022
Inhuizen nieuwbouw	Week 34 (eind augustus) 2022

Voor een volledige gedetailleerde planning zie bijlage Overallplanning - BCN Groep - d.d. 10 juni 2020

De haalbaarheid van de overallplanning is afhankelijk van een aantal belangrijke factoren die zijn behandeld in het volgende hoofdstuk.

5. Risicoanalyse

Om tot een beheersbaar project te komen is het van belang om (potentiële) risico's goed in kaart te brengen. BCN heeft het risicomanagementoverzicht bijgesteld, dit is een overzicht van de risico's en beheersmaatregelen, die is toegevoegd aan dit fasedocument als bijlage 6.

De belangrijkste aandachtspunten/ risico's op dit moment zijn:

- Budgetoverschrijding nieuwbouw;
- Vertraging door interne communicatie, verantwoording en afstemming bij gemeente;
- Vertraging in het proces door draagvlak omtrent het ontwerp verkeer/ groen/ omgeving bij de buurt;
- Vertraging door de coronamaatregelen en de communicatie op afstand.

6. Vervolgstappen en besluiten

6.1 Besluiten

De stuurgroep dient bij afronding van deze fase over de onderstaande punten te besluiten:

Akkoord VO-fase

De stuurgroep dient te besluiten over dit VO-fasedocument. Hiermee wordt goedkeuring gegeven op de (herziene) projectkaders en het gerealiseerde VO; dit met inbegrip van de nog eventueel te verwerken opmerkingen en de door te voeren wijzigingen.

Opdrachtverstrekking (vervolgfase)

Voor start werkzaamheden DO-fase aan de gemeente Noordenveld het verzoek de adviserende partijen opdrachten (voor de vervolgfase) te geven:

- TenW architecten adviseurs – realisatie bouwkundig DO;
- Technion – realisatie installatietechnisch DO + de bouwfysische/ brandveiligheid advieswerkzaamheden;
- W2N engineers – constructief DO;
- BCN Groep – begeleiding DO-fase voor gemeente.

De verkregen goedkeuring op bovengenoemde gevraagde besluiten betekent de afronding van de VO-fase en de start van de DO-fase.

6.2 Vervolgstappen na akkoord

- DO-fase inrichten voor projectgroep en stuurgroep (wat gaan we in deze fase doen en hoe?)
- Organiseren terugkoppeling richting de buurt en gebruikers en alle overige belanghebbenden;
- Brede communicatie middels nieuwsbrief; inhoud wordt bepaald door stuur- en projectgroep;
- Maken definitieve keuze voor bouworganisatie (wel of niet eerder betrekken van uitvoerende partijen);
- DO-fase opstarten en eventuele openstaande opmerkingen/ aandachtspunten verwerken in het ontwerp.