P187.
HAALBAARHEIDSDOCUMENT
MULTIFUNCTIONELE
ACCOMMODATIE
ZEVENBERGSCHEN HOEK

GEMEENTE MOERDIJK



VERSIE: 22 september 2022

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 3 november 2022

mij bekend,
de raadsgriffier,

Inhoud

Inhoud 2
1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument 5
1.3 Scope en detailniveau 5
1.4 Leeswijzer 5
2 Programma's van Eisen 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Visies en kernwaarden van de partners 6
2.2.1 Visie Gemeente Moerdijk 6
2.2.2 Visie Basisschool De Hoeksteen (Stichting De Waarden) 7
2.2.3 Visie Kinderopvang De Hoeksteen 8
2.2.4 Visie Gemeenschapshuis De Zevensprong 8
2.3 Ruimteprogramma en vlekkenplan 9
2.4 Technisch Programma van Eisen 10
2.5 Aanvullende wens aansluiting MFA op sportzaal en verduurzaming sportzaal 12
3 Bouworganisatievorm 14
4.1 Inleiding 14
4.2 Realisatie MFA volgens een traditioneel, gefaseerd bouwproces 14
4 Tijdelijke huisvesting 16
4.1 Inleiding 16
4.2 Tijdelijke huisvesting basisschool in Dorpshuis 16
4.3 Indicatie kosten tijdelijke huisvesting basisschool 18
5 Voorbereidingskrediet ontwerpfase 19
5.1 Inleiding 19
5.2 Overzicht investeringskosten 19
5.3 Ontwerpteam 19
5.4 Projectbegeleiding vervolgfase 19
5.3 Voorbereidingskrediet ontwerpfase 19
6 Beheersaspecten 21
6.1 Inleiding 21
6.2 Geld 21

6.3 Risico's 21
6.4 Organisatie 25
6.5 Tijd / planning 25
6.6 Informatie 27
6.7 Kwaliteit 27
Bijlagen 28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

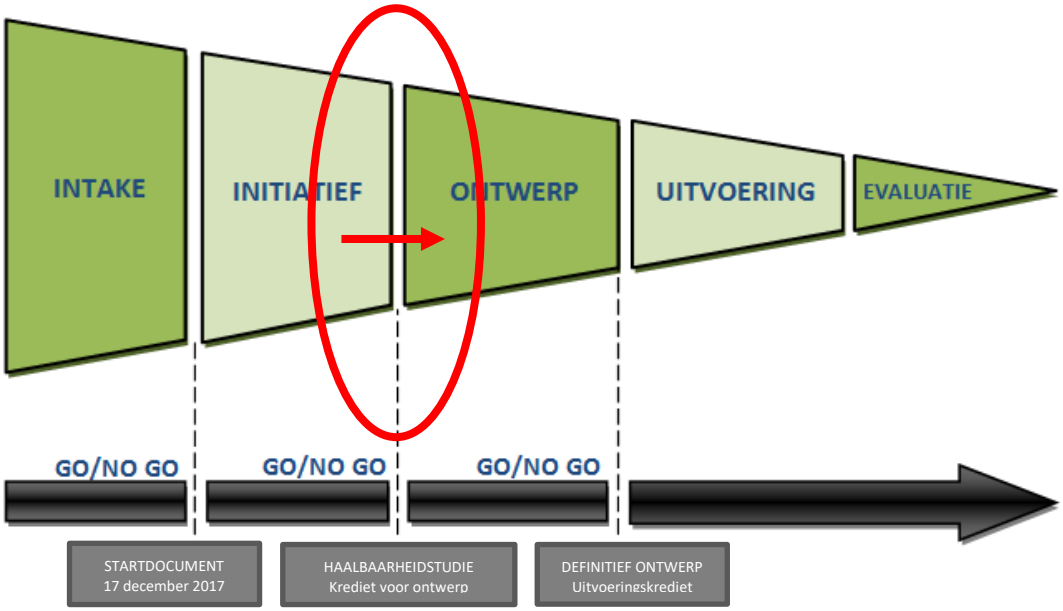
Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Moerdijk het startdocument “Project 187 Schoolontwikkeling Zevenbergschen Hoek” vastgesteld met als doel te komen tot een structurele oplossing voor het huisvestingsprobleem van basisschool De Hoeksteen door renovatie van de bestaande huisvesting of door het realiseren van een nieuw toekomstbestendig schoolgebouw, eventueel en indien mogelijk in combinatie met aan het basisonderwijs gerelateerde of versterkende voorzieningen.

Na onderzoek heeft de gemeenteraad op 13 december 2018 besloten dat nieuwbouw noodzakelijk is en dat deze op de huidige locatie van de basisschool en/of gemeenschapshuis zal plaatsvinden (Olavstraat 29 en 31). Stichting gemeenschapshuis De Zevensprong en Kinderopvang De Zeven Dwergen (nu Kinderopvang De Hoeksteen) hebben de intentie om mee te participeren in de toekomstige ontwikkeling. Vandaar dat we nu spreken van de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA).

Om de nieuwbouw van de MFA zo optimaal mogelijk op de kavel te kunnen realiseren zijn verschillende inpassingsmogelijkheden op de kavel onderzocht. Hieruit bleek dat het wenselijk is om de nieuwbouw op het gedeelte van het perceel langs de Olavstraat te realiseren. De locatie van het gemeenschapshuis is in eigendom van de gemeente. De locatie van de school is eigendom van schoolbestuur Stichting De Waarden.

In de intentieverklaring verklaren de verschillende partijen dat zij inzetten op de realisatie van een duurzame voorziening voor de functies basisschool, kinderopvang en gemeenschapshuis, waarbij de basisschool en kinderopvang bovendien een Integraal Kindcentrum (IKC) ontwikkelen in de MFA. De MFA wordt een plek waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten kunnen plaatsvinden. Alle partijen willen de samenwerking met elkaar opzoeken om daar invulling aan te geven. In de samenwerkingsovereenkomst hebben de gemeente en Stichting De Waarden, als grondeigenaren, afspraken gemaakt over de wijze waarop zij medewerking verlenen aan de ontwikkeling van de MFA.

Voordat we starten met de ontwerpfase is het noodzakelijk dat de gemeenteraad zich uitspreekt over dit haalbaarheidsdocument en een krediet beschikbaar stelt om te komen tot een ontwerp van de MFA.



1.2 Doelstelling en status haalbaarheidsdocument

Met dit haalbaarheidsdocument brengen we de ruimtelijke, functionele en technische eisen t.a.v. de te ontwikkelen MFA in beeld en geven we een eerste inzicht in de totale investeringskosten. We kijken ook naar de manier waarop we de MFA gaan realiseren. Op basis daarvan bepalen we het vervolgproces en brengen we in beeld wat de financiële consequenties zijn. Ook de tijdelijke huisvesting welke nodig is om de MFA mogelijk te maken komt aan bod. Dit haalbaarheidsdocument is de afronding van de initiatieffase en vormt gelijktijdig de start van de ontwerpfase.

1.3 Scope en detailniveau

Het opstellen en laten vaststellen van het haalbaarheidsdocument ligt bij de gemeente Moerdijk. De input voor dit document is afkomstig uit de gemaakte afspraken tussen de gemeente, Stichting De Waarden (en basisschool De Hoeksteen), Kinderopvang De Zeven Dwergen (nu Kinderopvang De Hoeksteen) en Stichting gemeenschapshuis De Zevensprong en uit de documenten die in samenspraak met de verschillende partners zijn opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het haalbaarheidsdocument gaat in hoofdstuk 2 verder met een beschrijving van het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen en het Technisch Programma van Eisen. Achtereenvolgens komen daarna de bouworganisatievorm (hoofdstuk 3) en de tijdelijke huisvesting (hoofdstuk 4) aan de orde. In hoofdstuk 5 brengen we in beeld welk krediet benodigd is voor de ontwerpfase. In hoofdstuk 6 gaan we in op de verschillende beheersaspecten.

2 Programma's van Eisen

2.1 Inleiding

HEVO heeft in opdracht van de gemeente Moerdijk een Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen en een Technisch Programma van Eisen opgesteld. Beide documenten zijn als bijlage 1 en 2 aan dit haalbaarheidsdocument toegevoegd en zijn in de stuurgroep besproken en vastgesteld. Aan de stuurgroep nemen deel Stichting De Waarden, basisschool De Hoeksteen, Kinderopvang De Hoeksteen en Stichting gemeenschapshuis De Zevensprong en de gemeente. De beide documenten zijn als bijlage verbonden aan zowel de intentieverklaring als de samenwerkingsovereenkomst.

Het ruimteprogramma maakt onderdeel uit van het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen. Voordat deze kon worden opgemaakt, is ingegaan op de visie op de toekomstige MFA van iedere partner afzonderlijk. Paragraaf 2.2 gaat in op deze visies en de kernwaarden. In paragraaf 2.3 volgt het ruimteprogramma en het vlekkenplan. In paragraaf 2.3 volgt het Technisch Programma van Eisen.

2.2 Visies en kernwaarden van de partners

In deze paragraaf wordt ingegaan op de visies en kernwaarden van de 4 partners van de MFA.

2.2.1 Visie Gemeente Moerdijk

In de beleidsbegroting 2022-2025 is in Programma 2, Wonen en leven in Moerdijk voor het Thema Voorzieningen en accommodaties de volgende ambitie opgenomen:

Maatschappelijke voorzieningen en accommodaties dragen als centrale ontmoetingsplaatsen bij aan de gemeenschapszin. Goede bereikbaarheid, multifunctioneel gebruik en een goede kwaliteit staan de komende periode centraal. Met behulp van een onderzoek naar multifunctionele accommodaties en gemeenschapshuizen streven we naar een optimaal gebruik met een exploitatie die in balans is. Zoveel mogelijk eenduidigheid en transparantie ten aanzien van huurbeleid, huurtarieven en onderhoud bij gemeentelijke accommodaties wordt nagestreefd, zonder afbreuk te doen aan maatwerk en behoefte van de inwoners. Waar mogelijk combineren we nieuwbouw van scholen en gymaccommodaties met andere maatschappelijke voorzieningen. Een goede samenwerking met de betrokken partners is daarbij randvoorwaarde.

Daarbij zijn de volgende strategische en operationele doelen geformuleerd:

- Sociaal maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan een stevige sociale structuur en hulp en ondersteuning dichtbij.
- Het faciliteren gebeurt op basis van behoefte, draagvlak, kwaliteit en maatwerk en niet op basis van geografische spreiding. De voorzieningen worden aangeboden in een kansrijke omgeving op een aantrekkelijke plek, waar een duurzame en veilige instandhouding en exploitatie mogelijk is. De eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker(s) voor instandhouding en exploitatie van sociale maatschappelijke voorzieningen wordt gestimuleerd.
- Er is in de accommodaties een samenhangend, zoveel mogelijk geclusterd aanbod van onderwijs, sport, cultuur en ontmoeting.

Bovenstaande doelen houden verband met ambities en doelen uit Programma 4, Ondersteuning voor mensen die het nodig hebben, beleidsbegroting 2022-2025. Het gaat hierbij om de volgende:

- We stimuleren en ondersteunen inwoners zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen. Stimuleren van interesses en talenten door een divers vrijetijdsaanbod (sport, cultuur, verenigingsleven etc.) dat dichtbij en toegankelijk is.
- Stimuleren van een gezond leefklimaat en stimuleren en faciliteren van een gezonde leefstijl
- Inwoners weten hoe ze elkaar kunnen vinden en helpen (Huizen van de Wijk, vrijwilligerswerk). De informatie hierover is makkelijk te vinden en dichtbij. Voor alle inwoners (dus ook inwoners die niet geheel zelfredzaam zijn zoals statushouders, mensen met een psychiatrische achtergrond, een beperking, eenzamen, armoedeproblematiek) is een plek. Zij voelen zich prettig en veilig in hun omgeving. Wij ondersteunen hen waar nodig.
- We stimuleren en faciliteren professionals, vrijwilligersorganisaties, verenigingen, ondernemers en inwoners om hun maatschappelijke rol te vervullen en signalen op te vangen.

De gemeente heeft de wettelijk verplichte Lokaal Educatieve Agenda vastgesteld. Het uitgangspunt is dat we werken vanuit de 5 O's: Het bieden van **o**nderwijs en **o**pvang aan alle kinderen, het stimuleren van **o**ntwikkeling, verzorgen van **o**ndersteuning waar nodig en **o**ntspanning waar mogelijk zowel op individueel als groepsniveau. Dit doen we samen met verschillende partners in de leefwereld van een kind en de maatschappij. Samen zorgen we voor een fijne, veilige, vertrouwde plek midden in de samenleving.

De gemeente wil nog dit jaar een visie vaststellen waarin de gemeente de *Integrale Kind Centra* uiteenzet.

2.2.2 Visie Basisschool De Hoeksteen (Stichting De Waarden)

Basisschool De Hoeksteen is een van de 16 scholen van Stichting De Waarden. Stichting De Waarden is een interconfessionele stichting die verantwoordelijk is voor het onderwijs in een aantal verschillende gemeenten. De Hoeksteen is de enige basisschool in Zevenbergschen Hoek.

Waar staat De Hoeksteen voor?
"Wij bereiden kinderen voor op hun toekomst in de maatschappij waarin zij voor zichzelf opkomen, verantwoording nemen, zich blijven ontwikkelen en sociaalvaardig zijn. Aangezien de maatschappij onderhevig is aan veranderingen dienen wij het onderwijs af te stemmen op wat voor onze kinderen belangrijk is voor de toekomst. Als school zorgen wij voor een beter fundament waarop verder voortgebouwd kan worden (van website: *Missie en visie (lang) – de Hoeksteen (dewaarden.nl)*.

De kernwaarden van basisschool De Hoeksteen gaan uit van Unit-onderwijs. Dit is de manier waarop De Hoeksteen het onderwijs wil inrichten. De kernwaarden zijn:

- Wij creëren een veilige leeromgeving waarin openheid, eerlijkheid en een goede relatie essentieel zijn.
- Wij staan voor open en transparante communicatie om o.a. de samenwerking en overleg met elkaar te stimuleren.
- Leren doen we van en met elkaar.

Wat deze kernwaarden betekenen voor de toekomstige huisvesting staat beschreven op pagina 9 van het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen.

De kernkwaliteiten van basisschool De Hoeksteen:

- We gaan respectvol met elkaar om.
- De zelfstandigheid en samenwerking binnen onze school is optimaal.
- Wij helpen en ondersteunen elkaar om het maximale uit elkaar te kunnen halen.

Gewaagde doelen:
- We werken leerlijn gericht.
- We benutten elkaars kwaliteiten en talenten.
- De leerkracht heeft een doserende, begeleidende, ondersteunende, stimulerende en coachende rol.

Binnen het onderwijs vinden diverse ontwikkelingen plaats. Deze vragen om een open leeromgeving met de toepassing van inrichtingselementen om besloten werkplekken, speelruimtes en stamgroepen te creëren. In de toekomstige huisvesting van De Hoeksteen zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

2.2.3 Visie Kinderopvang De Hoeksteen

Kinderopvang De Hoeksteen biedt opvang voor kinderen van 0 tot 13 jaar op meerdere vestigingen in Zevenbergschen Hoek. Er zijn diverse opvangmogelijkheden:
- Kinderdagverblijf (KDV) voor kinderen van 0 tot 4 jaar.
- Buitenschoolse opvang (BSO) voor kinderen van 4 tot 13 jaar.

Kinderopvang De Hoeksteen staat voor een huiselijke, gezellige sfeer waarbinnen kinderen zich, zowel individueel als in groepsverband, spelenderwijs kunnen ontwikkelen. De kenwaarden laten zich het best vertalen in de zin: *Wanneer kinderen zich **veilig** voelen kunnen ze **samen plezier** maken en **groeien**.* Wat deze kernwaarden betekenen voor de toekomstige huisvesting staat beschreven op pagina 12 van het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen.

2.2.4 Visie Gemeenschapshuis De Zevensprong

Het gemeenschapshuis De Zevensprong, hierna te noemen dorpshuis, dient een bijzonder positieve bijdrage te leveren aan het welzijn, de veiligheid en de sociale binding van de bewoners van Zevenbergschen Hoek. Het dorpshuis dient vooral een sociale ontmoetingsplaats (een thuis) te worden waar de flexwerker de oudere helpt die op dat moment problemen heeft om een digitaal formulier in te vullen. Of een oudere helpt een jongere met zijn huiswerk of leert hem/haar te biljarten. De bardienst van de tennisclub of andere vereniging schenkt gelijk het kopje koffie voor de fietsers, etc. Om dit tot een succes te maken zullen clubs, stichtingen, verenigingen een veel nauwere samenwerking moeten aangaan, door soms samen activiteiten aan te bieden voor een bredere doelgroep.

Doordat vele voorzieningen op het dorp verdwenen zijn, is het belangrijk voor de bewoners dat het dorpshuis in deze voorzieningen kan voorzien, dit heeft een grote maatschappelijke meerwaarde. Met deze voorzieningen creëer je een laagdrempeligheid en meer toeloop naar het dorpshuis. Dit maakt het voor senioren mogelijk om vele zaken op het dorp te regelen (al dan niet met hulp van medebewoners/professionals) en zo zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Ruimtes worden met de school en kinderopvang gedeeld waar dit mogelijk is lettend op de zorg en verantwoordelijkheid voor de kinderen. Dus: zoveel mogelijk open en uitnodigend, rekening houdend met de privacy en veiligheid voor kinderen en mensen die dat nodig hebben. Stemmen, of een gesprek met de wijk- of jeugdzorg zijn private kwesties, ook daar moet een plekje voor zijn in het gebouw.

Het dorpshuis is uitnodigend met een volle programmering aan uiteenlopende activiteiten die door het bestuur en door de verenigingen (samen) worden georganiseerd. Ook op eigen initiatief van bewoners moet veel mogelijk zijn.

Het dorpshuis kent de volgende doelgroepen:
- Alle inwoners van het dorp, van jong tot oud.
- Huidige gebruikers van het dorpshuis.
- Verenigingen uit het dorp die nu juist geen gebruik van het dorpshuis maken

De kernwaarden van het dorpshuis laten zich vertalen in een **ontmoetingsplek** voor het **hele dorp**, waar iedereen kan binnenvallen en zich thuis voelt. Een plek waar je **samen** kunt zijn maar ook je **privézaken** kunt regelen (bijv. **ondersteuning** voor senioren of andere doelgroepen bij **zorgzaken** of financiële zaken).

Figuur: Overzicht van de gezamenlijke kernwaarden van de MFA



2.3 Ruimteprogramma en vlekkenplan

Verschillende gebruikers gaan in de MFA onder één dak samenwerken. Dit houdt in dat ruimtes samen met elkaar worden gebruikt. Het vlekkenplan, op de volgende pagina, geeft de wensen van de verschillende gebruikers weer.

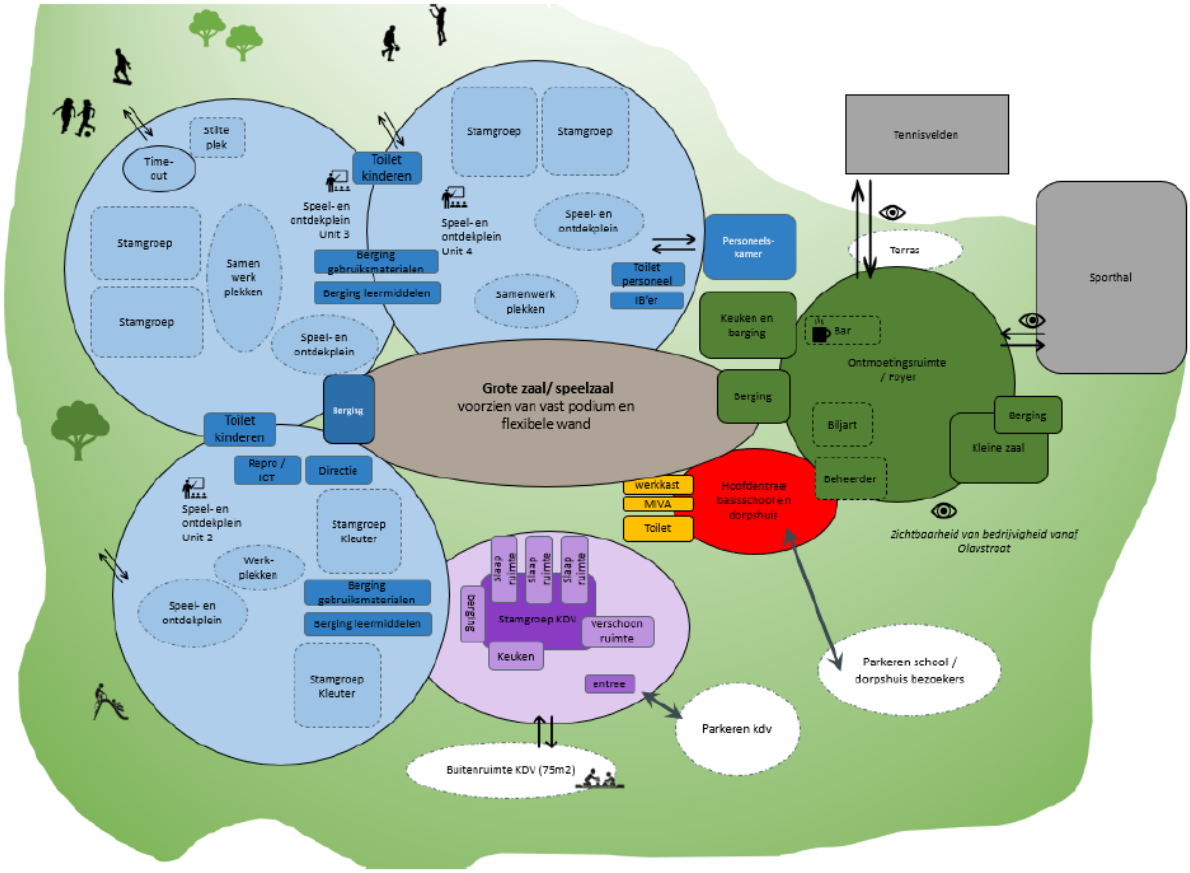
In het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen (bijlage 1, hoofdstuk 5 pagina 19 t/m 24) is het ruimteprogramma van de MFA weergegeven.

Het brutovloeroppervlak (m2 bvo) is vastgesteld op:
- Kinderdagverblijf: 176 m2
- Basisschool: 798 m2
- Dorpshuis: 609 m2

In de Modelverordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs van de VNG wordt de term functioneel nuttig vloeroppervlak (m2 fno) gehanteerd. Dit zijn de voor de uitoefening van onderwijs relevante ruimten (de onderwijs-, neven- en directieruimten). In de MFA is de bruto-/nettoverhouding 1,4/1,5 (bvo/fno) in het ruimteprogramma opgenomen.

In het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen zijn in hoofdstuk 6 pagina 25 t/m 29 alle ruimtes van de MFA beschreven. In hoofdstuk 7 en 8 zijn de gebruikseisen voor zowel het gebouw als de buitenruimte genoemd. In de ontwerpfase wordt de totale inrichting van het speelterrein in overleg met de basisschool en kinderdagopvang bepaald.

Figuur: Vlekkenplan MFA



2.4 Technisch Programma van Eisen

Het Technisch Programma van Eisen (bijlage 2) is een aanvulling op het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen. Het geeft ontwerpkaders voor het ontwerpteam in de volgende fase. Het ontwerpteam bestaat o.a. uit de architect en de adviseurs. In de ontwerpfase worden de technische eisen nader aangevuld en gedetailleerd door de architect en de adviseurs.

Uitgangspunten voor het Technisch Programma van Eisen zijn het vastgestelde budget, de wettelijke kaders en de ambitie van de opdrachtgevers. Het is verder een doelstelling om een gebouw te realiseren met een optimale Total Cost of Ownership (TCO). Dit is een manier om de 'totale eigendomskosten' van een project in kaart te brengen waarbij niet alleen gekeken wordt naar directe kosten zoals ontwerp en realisatie, maar ook naar (toekomstige) kosten die gemaakt worden voor beheer en onderhoud.

Het (technisch) ontwerp zal aan alle relevante wet- en regelgeving en overige overheidsvoorschriften moeten voldoen. Binnen dit kader vallen onder andere:

- Wet Milieubeheer (Wm)

- Waterwet
- Arbeidsomstandighedenwet
- Wet geluidhinder (Wgh)
- Gemeentelijke bouwverordening
- Vigerend bestemmingsplan c.q. Wet op de Ruimtelijke Ordening
- Bouwbesluit, inclusief alle geldende NEN-normen (www.Bouwbesluitonline.nl)
- Ministeriële richtlijnen
- Drank- en Horecawet
- Het gebruiksbesluit
- De eisen van de plaatselijke nutsbedrijven
- EG-wetgeving en –regelgeving
- Toegankelijkheid van het gebouw overeenkomstig het Handboek voor Toegankelijkheid
- HACCP voor de keuken
- Wet kinderopvang
- Besluit veiligheid Speel- en Attractietoestellen

Eisen die onder de hierboven benoemde regelgeving vallen, worden inhoudelijk niet benoemd.

Kwaliteitsniveau volgens Bouwbesluit en het Programma van Eisen Frisse Scholen 2021

Uitgangspunt voor de kwaliteit van de MFA is het actuele Bouwbesluit, aangevuld met de specifiek vermelde eisen uit het Programma van Eisen Frisse Scholen waarvan de keuze is opgenomen in het document 'Advies standaard kwaliteitsniveau bij nieuwbouwschool' van HEVO, hierna te noemen 'Tabel Kwaliteitsniveau'. Voor de andere ruimten in het gebouw, als deze afwijken van deze eisen, worden deze specifiek benoemd in het Technisch Programma van Eisen of geldt het bouwbesluit. Voor de Kinderopvang is het kwaliteitskader huisvesting van maart 2019 grotendeels van toepassing. Afwijkingen hierop zijn:

- Frisse scholen volgens Tabel Kwaliteitsniveau. Dus daglicht bouwbesluit met minimaal klasse B, met ambitie klasse A.
- ENG op basis van eisen onderwijsfunctie.
- Losse inrichting (inclusief groen) valt buiten de scope van het Technisch Programma van Eisen.
- Tochtsluizen met een diepte van 6m in plaats van 3m toepassen.
- Voor Cat 6A bekabeling in plaats van Cat 6 opgenomen.

Gebouw met een PLUS

De gebruikers vormen gezamenlijk één MFA. Het gebouw moet dan ook zoveel mogelijk in één stijl worden neergezet. Aan de buitenzijde van het pand dient echter wel duidelijk te zijn waar zich de entree voor het kinderdagverblijf bevindt en waar zich de gezamenlijke entree van de basisschool en het dorpshuis bevindt. Achter de gezamenlijke entree vindt men een aparte entree voor de basisschool en het dorpshuis. Het gebouw moet vooral passend bij de omgeving worden vormgegeven, maar mag ook zeker een natuurlijke uitstraling hebben. Het gebouw moet duurzaam gebouwd zijn en dit ook uitstralen; een gebouw met een plus. Dit naar aanleiding van de wens van de raad, geuit bij motie bij de vaststelling van het startdocument in december 2017.

Onderhoud, exploitatie en milieuaspecten

Bij de materialisering van de nieuwbouw dient er een afgewogen keuze gemaakt te worden. De keuzes van materialen en detailleringen hebben een sterke relatie met de uiteindelijke kosten voor het schoonmaakonderhoud en het technisch onderhoud van het gebouw. Bij het maken van deze keuzes zijn thema's als uitstraling, bestendigheid, reinigbaarheid, kosten,

onderhoudscyclus etc. van belang. De kosten voor onderhoud van het gebouw dienen beperkt te worden, zonder daarbij afbreuk te doen aan de overige doelstellingen en ambities van de gebruikers. De opzet van het gebouw bepaalt in hoge mate de exploitatiekosten. Naast aspecten als energieverbruik en onderhoudskosten zijn vooral kosten in de sfeer van toezicht erg belangrijk. Hiervoor dient het gebouw overzichtelijk opgezet te worden. Ook dienen de afvalstromen in het gebouw geoptimaliseerd te worden, zodat men niet het gehele gebouw door hoeft om afval af te voeren.

Duurzame ontwikkeling en milieuaspecten

Gebouwen moeten 'duurzaam presteren'. Dat impliceert dat de focus niet alleen het bouwproces is, maar juist het totaal van bouwproces en de volledige gebruikscyclus. Want juist in de gebruikscyclus bewijst de duurzame huisvestingsoplossing haar meerwaarde.

De belangrijkste redenen waarom het noodzakelijk is om duurzame huisvestingsoplossingen te realiseren zijn dat het behoud van het klimaat, het gebruik van grondstoffen en de beheersing van reststoffen zowel landelijk als mondiaal onder grote druk staan. De bouwsector speelt hierbij een belangrijke rol, vooral waar het gaat om energieverbruik, CO2-emissie en afvalstromen.

Dit betekent dat er een totale heroverweging moet komen van het menselijk handelen en dat duurzaamheid en de effecten van dit handelen medebepalend moeten worden. Milieuaspecten van het bouwen dienen breder gezien te worden dan de bekende invullijst van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'. De kern van duurzame ontwikkeling kan uitgedrukt worden in de begrippen People, Planet en Profit.

Samengevat is een gebouw duurzaam wanneer:

- Het prettig en gezond is om in te verblijven en wanneer het bevorderend werkt op het functioneren van zowel de gebruiker als de organisatie (People).
- Het goed in zijn omgeving past, energiezuinig is en gerealiseerd is met materialen die laag milieubelastend zijn (Planet).
- Het goed te exploiteren en te onderhouden is (Profit).

Eventuele duurzame maatregelen dienen breed beoordeeld te worden om te voorkomen dat een ogenschijnlijk duurzame maatregel op een ander niveau contraproductieve effecten heeft. Als voorbeelden van relevante aspecten kunnen hierbij genoemd worden de inhoud en de vorm van het onderwijs, de arbeidsomstandigheden en de werkomgeving, de aantrekkingskracht van de instelling, de toegankelijkheid van faciliteiten en organisatie en het gebouw.

2.5 Aanvullende wens aansluiting MFA op sportzaal en verduurzaming sportzaal

In het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen is de nadrukkelijke wens geuit om de MFA ruimtelijk aan te laten sluiten op de sportzaal Bloemendaal. Deze wens wordt in de ontwerpopdracht dan ook nadrukkelijk meegenomen.

Daarnaast is voor de integrale verduurzaming van de sportzaal vanuit de gemeente (cluster Vastgoed) in de onderhoudsvoorziening € 561.661 beschikbaar. Het heeft de voorkeur om de sportzaal gelijktijdig met de realisatie van de MFA te verduurzamen en vanuit deze onderhoudsvoorziening eventuele aanpassingen aan de sportzaal mogelijk te maken. Nadat het definitief ontwerp is vastgesteld voor de realisatie van de MFA en een uitvoeringskrediet door

de raad beschikbaar is gesteld, wordt het budget voor de integrale verduurzaming van de sportzaal ingebracht in het project.

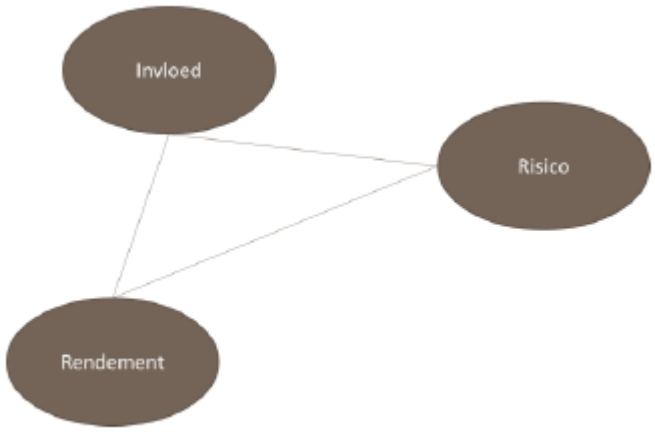
3 Bouworganisatievorm

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de wijze waarop de MFA wordt gerealiseerd. Dit noemen we de bouworganisatievorm.

Een belangrijk aspect van de afweging voor een passende bouworganisatievorm is de balans tussen:

- De invloed die gemeente en de samenwerkende partijen op het ontwerp en de realisatie wensen te hebben.
- Het risico dat de gemeente als 'bouwheer' c.q. opdrachtgever voor haar rekening wil nemen of uit wil besteden naar marktpartijen.
- De ruimte voor financieel rendement dat de gemeente en de marktpartijen elkaar bieden.



In bijlage 3 vindt u dit advies met daarbij een uitgebreide onderbouwing. In dit hoofdstuk volstaan we met het uiteindelijke advies met betrekking tot de bouworganisatievorm voor het verdere ontwerp- en realisatieproces.

4.2 Realisatie MFA volgens een traditioneel, gefaseerd bouwproces

Het is wenselijk om op relatief korte termijn duidelijkheid te krijgen over de investering die de gemeente in de MFA moet doen, over de zekerheid, de bijbehorende voorwaarden en inzicht in de wijze waarop we de risico's gaan beheersen.

De zekerheid die marktpartijen zouden kunnen bieden staat echter in contrast met de wens om veel grip op het ontwerp- en realisatieproces te houden. En daarbij: op dit moment – met de effecten van oorlog in Oekraïne prominent aanwezig in de bouwmarkt – bieden marktpartijen maar beperkte zekerheden. Al voor de oorlog in de Oekraïne was de bouwmarkt overspannen. Het is al langere tijd vooral moeilijk om uitvoerende partijen te interesseren voor deelname aan aanbestedingen, zeker als deze complex, kostbaar en risicovol zijn. Integrale aanbestedingen, volgens de UAV-GC, zijn daardoor niet eenvoudig haalbaar te maken met voldoende deelnemers en concurrentie. Het verkrijgen van vroegtijdige duidelijkheid over de totale bouwsom lukt met die vorm dan ook waarschijnlijk niet.

In het traditionele model heeft de gemeente de gewenste flexibiliteit en invloed, maar ontstaat er pas in een laat stadium zekerheid over de totale investeringskosten. Een aanbesteding van de

uitvoerende werkzaamheden (zonder verantwoordelijkheid voor het ontwerp) is minder complex voor uitvoerende partijen en geeft hun wel voldoende zekerheid over de te maken aanbieding en de bouwcondities, zeker als de bouwvergunning al verleend is. Deze zekerheid heeft een prijsdrukkend effect.

Tot na de contractering van de uitvoerende partijen loopt de gemeente echter wel het risico op overschrijding van het uitvoeringsbudget, wat in een tijd van grote loon & prijsstijgingen niet ondenkbaar is. Goede risicobeheersing en marges in de raming zijn daarom belangrijk.

Voor de MFA wordt als bouworganisatievorm een traditioneel, gefaseerd bouwproces voorgesteld waarin de opdrachtgever veel invloed heeft. We maken nu op basis van een degelijke raming met actuele verwachtingen rondom loon- en prijsstijgingen een inschatting van de totale investeringskosten van de MFA. Gezien de huidige, buitengewone prijsontwikkelingen stellen we voor om het moment van het aanbesteden van uitvoerende partijen zo lang mogelijk uit te stellen en het traditioneel gefaseerde bouwproces geheel te volgen. In de ontwerpfase bij het definitief ontwerp actualiseren we de investeringskosten op basis waarvan we de gemeenteraad vragen een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen om de MFA te realiseren.

4 Tijdelijke huisvesting

4.1 Inleiding

De nieuwbouw van de MFA wordt op de kavel aan de Olavstraat 31 gerealiseerd. Voor dat perceel is het bestemmingsplan ‘Kern Zevenbergschen Hoek’, vastgesteld op 3 maart 2011 door de gemeente Moerdijk, van toepassing (zie onderstaande afbeelding). De realisatie van de MFA past binnen het bestaande bouwvlak en de huidige bestemminsplanbepalingen. Ook de sportzaal valt binnen het aangegeven bouwvlak.



Op het perceel bevinden zich momenteel de huisvesting van zowel basisschool De Hoeksteen als die van het dorpshuis De Zevensprong. Om de nieuwbouw van de MFA zo optimaal mogelijk op de kavel binnen het bouwvlak te kunnen realiseren, zijn verschillende inpassingsmogelijkheden op de kavel onderzocht. Het is wenselijk om de nieuwbouw op het gedeelte van het perceel langs de Olavstraat te realiseren. Op basis van het ruimteprogramma is voor de ontwikkeling van de MFA in totaal 1611 m2 nodig.

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van de bouw van de MFA op de huidige locatie van zowel de basisschool als het dorpshuis op het uitvoeren van de activiteiten van beide instellingen zijn 3 varianten voor de tijdelijke huisvesting voor de basisschool in een quickscan onderzocht:

1. Tijdelijke huisvesting in units op andere locatie
2. Tijdelijke huisvesting in (deel van) bestaande basisschool met toevoeging van extra units
3. Tijdelijke huisvesting in dorpshuis met toevoeging van extra units

4.2 Tijdelijke huisvesting basisschool in Dorpshuis

Op basis van prijs, snelheid in realisatie, mogelijkheden inpassen nieuw onderwijsconcept en de in de in het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen genoemde wens om de nieuwe MFA aan te laten sluiten op de bestaande sportzaal wordt voorgesteld om de tijdelijke huisvesting van basisschool De Hoeksteen onder te brengen in het dorpshuis (variant 3).

Dit heeft de volgende ruimtelijke voordelen:

- Nieuwbouw MFA past binnen bouwvlak en biedt na sloop van de huidige basisschool voldoende ruimte voor een ontwerpuitwerking van de MFA binnen het bouwvlak.
- Nieuwbouw MFA kan mogelijk aansluiten aansluit op sportzaal op lange kant waardoor sportzaal bijna volledig verdekt wordt door nieuwbouw vanaf de straatkant.
- Er is geen ruimtelijke procedure nodig om de tijdelijke huisvesting voor de basisschool op te richten (past binnen geldende bestemming). Om de tijdelijke huisvesting op een andere locatie te realiseren is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Dit kost extra tijd en geld.
- Realisatie van speelplein en/ of parkeervoorzieningen tussen gebouw en straat is in de nieuwe situatie mogelijk.
- Dorpshuis wordt na realisatie MFA gesloopt. Deze locatie kan samen met het braakliggende achtergelegen terrein worden ingezet voor nader te bepalen functies die aansluiten op de MFA (bv. speelplein)

Onderstaande figuur laat zien dat er bij sloop van de basisschool en het tijdelijk onderbrengen van de onderwijsfuncties in het dorpshuis een voldoende grote locatie ontstaat waarbinnen de MFA ontworpen en gerealiseerd kan worden (paarse vlak).

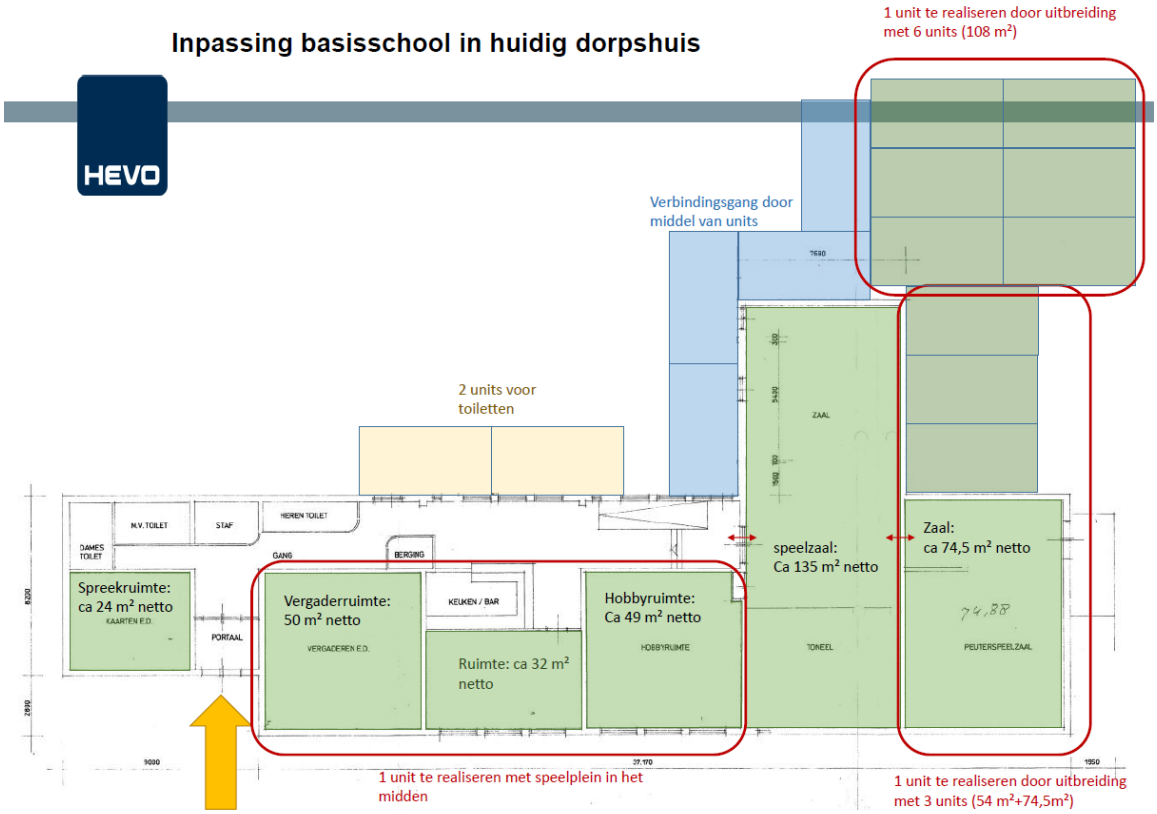
Figuur: Inpassen nieuwbouw met tijdelijke huisvesting in bestaande dorpshuis



Het dorpshuis is geschikt te maken voor het tijdelijk huisvesten van de activiteiten van de basisschool. Hieronder worden enkele functionele aanpassingen genoemd.

- (Aanvullende) verbouwingen binnen bestaand dorpshuis:
    - Koppeling nieuwe toiletunits aan gang
    - Verbinding gang met bestaande gang
    - Doorbraak bestaande ruimte van 32 m² na 2 kanten (zodat speelplein gerealiseerd wordt)
    - Toegang speelzaal vanaf 2 kanten
    - Aanpassing bestaande techniek in pand o.b.v. uitbreiding
- Er zijn 15 units extra nodig (incl. fundering + aansluiting bestaand pand)

Onderstaande figuur geeft een eerste inzicht hoe de inpassing van de basisschool in het dorpshuis kan plaatsvinden.



4.3 Indicatie kosten tijdelijke huisvesting basisschool

Op basis van bovenstaand ontwerp voor de tijdelijke huisvesting van de basisschool in het dorpshuis is een globale raming van de kosten gemaakt. Deze hebben een zeer grote bandbreedte. Hier volstaan we met te zeggen dat de globale raming past binnen het bedrag dat genoemd is in de kadernota voor de tijdelijke huisvesting (€580.000).

We stellen voor om in de ontwerpfase ook het ontwerp voor de tijdelijke huisvesting verder uit te werken, waarbij tevens de tijdelijke huisvesting van de activiteiten van het dorpshuis worden meegenomen. Mogelijke optie voor het tijdelijk huisvesten van de activiteiten van het dorpshuis is de kerk. In het verleden heeft het dorpshuis al gebruik gemaakt van diverse ruimtes in de kerk voor activiteiten. Vooruitlopend op het medegebruik van ruimtes in de toekomstige MFA kan - bij wijze van proef- gedurende de periode van tijdelijke huisvesting de samenwerking gezocht worden met basisschool De Hoeksteen. Partijen hebben aangegeven dit verder te willen onderzoeken.

De uitwerking van het ontwerp tijdelijke huisvesting doen we uiteraard samen met zowel het bestuur van Stichting De Waarden (basisschool De Hoeksteen) als het bestuur van het dorpshuis. Op basis van een “definitief ontwerp tijdelijke huisvesting” wordt de raad later om een uitvoeringskrediet gevraagd.

5 Voorbereidingskrediet ontwerpfase

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk kijken we naar het overzicht investeringskosten zoals opgesteld door HEVO. Dit overzicht vormt de basis voor de raming van het krediet wat benodigd is voor de volgende fase van het project.

5.2 Overzicht investeringskosten

Het overzicht investeringskosten is opgenomen als bijlage 4 en ligt vanwege de vertrouwelijkheid bij de griffie ter inzage. De investeringskostenraming voor de MFA, die is opgesteld op basis van zowel het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen als het Technisch Programma van Eisen, gaat uit van € 8 miljoen in totaal. In het overzicht is rekening gehouden met loon- en prijsstijgingen van 6% per jaar. De berekening gaat uit van de oplevering van de MFA eind 2025.

De marktomstandigheden en het kostenniveau van nieuwbouw veranderen jaarlijks. De bouwkosten zijn de laatste jaren flink gestegen en op dit moment is er veel onzekerheid over de bouwkosten. Het is nog niet goed te zeggen of de bouwkosten gaan stabiliseren, of dat er nog steeds rekening gehouden moet worden met bovenmatige trendstijgingen. Daarnaast is het Bouwbesluit op het gebied van duurzaamheid/energie aangepast, wat ook kostenverhogend werkt.

Voor de MFA kiezen we daarom voor een traditionele bouworganisatievorm en brengen we een ‘grove knip’ aan tussen de ontwerp- en de realisatiefase. Op basis van een definitief ontwerp vragen we de gemeenteraad een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Daarna wordt het project pas aanbesteed. Zo proberen we grip te houden op de kosten. Neemt niet weg dat deze naar verwachting hoger uitvallen dan het bedrag voorzien in de kadernota (zie paragraaf 6.2).

5.3 Ontwerpteam

In de volgende fase gaat een ontwerpteam aan de slag met het ontwerp van de MFA. Het ontwerpteam bestaat uit een architect aangevuld met o.a. een constructeur en een installatieadviseur. Het ontwerpteam wordt extern aangestuurd door een extern projectmanager.

5.4 Projectbegeleiding vervolgfase

Voor het project zijn we in opdracht van de raad gestart met onderzoek en uitwerking van de realisatie van de MFA. Voor het opstellen van de twee Programma’s van Eisen en advisering over onder meer aanbesteding en exploitatie is het bureau HEVO ingeschakeld. Om de processen verder voort te zetten is ook komende periode advies van een extern bureau benodigd.

Om een consistent proces door te voeren wordt HEVO ook de vervolgopdracht “begeleiding van het ontwerp” gegund. Echter volgens het inkoop- en aanbestedingsbeleid zou op basis van de totale opdrachtwaarde van de enkelvoudige gunningen gezamenlijk meervoudig onderhands dienen te worden aanbesteed. Er is daarom een toestemmingbesluit genomen om hiervan af te mogen wijken.

5.3 Voorbereidingskrediet ontwerpfase

Het benodigde krediet is geraamd op € 600.000. In onderstaand overzicht is de opbouw hiervan weergegeven:

Omschrijving	**Bedrag (incl. Btw)**
Kosten Ontwerpteam	€ 400.000
Kosten extern projectmanager voor het aansturen van het ontwerpteam	€ 140.000
Onvoorzien	€ 60.000
Totaal	**€ 600.000**

Het onderdeel ‘Ontwerpteam’ is gebaseerd op de huidige investeringskostenraming ten behoeve van de nieuwbouw van de MFA die is opgesteld door HEVO (bijlage X). De kosten voor het ontwerpteam vallen binnen de posten ‘Architect’, ‘Constructeur’, ‘Adviseur bouwfysica’, ‘Grondmechanisch en milieukundig onderzoek’, ‘Adviseur installaties’ en ‘Bouwkostendeskundige’.

De kosten voor een extern projectmanager die het ontwerpteam aanstuurt vallen binnen de post ‘proces-/projectmanagement’.

6 Beheersaspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de beheersaspecten aan de orde voor de sturing van het project. Het zijn de GROTIK elementen. Hieronder benoemen we wat de stand van zaken is en wat de verwachting is voor het vervolg van het project.

6.2 Geld

Voor het realiseren van de MFA is in de kadernota rekening gehouden met kapitaallasten van een investering van € 5.460.000 (incl. btw). Dit bedrag is exclusief de bouwkosten voor de ruimte voor de kinderopvang omdat voor deze ruimte een kostendekkende huur zal worden ontvangen. Naast deze kosten is rekening gehouden met een bedrag van € 580.000 voor tijdelijke huisvesting van De Hoeksteen en voor verhuiskosten € 85.000.

In de meerjarenbegroting 2023-2026 is rekening gehouden met een investering van € 6,125 miljoen voor de realisering van de MFA, voor de onderdelen dorpshuis De Zevensprong en basisschool De Hoeksteen. Dit bedrag bestaat uit de bouwkosten, kosten voor de tijdelijke huisvesting van basisschool De Hoeksteen en de verhuiskosten. In dit bedrag is geen rekening gehouden met de kosten voor de realisering van ruimte voor de kinderopvang. Dit omdat het uitgangspunt is dat de exploitatielasten van dit gedeelte worden gecompenseerd door de te ontvangen huur.

De investeringskostenraming voor de MFA gaat uit van € 8 miljoen in totaal. In dit bedrag is wel rekening gehouden met bouwkosten voor ook het onderdeel kinderopvang. In het overzicht is tevens rekening gehouden met loon- en prijsstijgingen van 6% per jaar. De berekening gaat uit van de oplevering van de MFA eind 2025.

Voor de MFA kiezen we voor een traditionele bouworganisatievorm en brengen we een ‘grove knip’ aan tussen de ontwerp- en de realisatiefase. Op basis van een definitief ontwerp vragen we de gemeenteraad een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Daarna wordt het project pas aanbesteed. Zo proberen we grip te houden op de kosten. Neemt niet weg dat deze naar verwachting hoger uitvallen dan het bedrag voorzien in de kadernota.

Voor de ontwerpfase vragen we de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 600.000 beschikbaar te stellen. Alle kosten voor deze fase worden hiermee gedekt.

6.3 Risico’s

De ontwikkeling van een MFA brengt risico’s met zich mee. Met het sluiten van de intentieverklaring (bijlage 5), de samenwerkingsovereenkomst (bijlage 6) zijn een aantal financiële en juridische risico’s in dit stadium van het project afgedekt. Deze worden hieronder nog kort genoemd.

De gemeente realiseert de MFA samen met Stichting De Waarden. Zij worden beiden eigenaar van de MFA. Voor wat betreft de grond is het uitgangspunt dat de grond van de school in eigendom komt van de Stichting met een economisch claimrecht van de gemeente. De overige grond komt in eigendom van de gemeente.

De gemeente en de Stichting zullen, als gezamenlijk eigenaar van de multifunctionele accommodatie, een vereniging van eigenaren oprichten, waarin alle eigenaarszaken, zoals het

beheer, het onderhoud en de financiële afspraken zullen worden geregeld.

De gemeente en Stichting De Waarden maken afspraken over de investerings- en beheerskosten van de gedeelde ruimten en huur van het speellokaalgedeelte van de grote zaal in het gemeenschapshuis. Deze afspraken worden vastgelegd in een nog op te stellen overeenkomst.

Stichting gemeenschapshuis De Zevensprong exploiteert het deel van MFA dat wordt gerealiseerd voor de functie gemeenschapshuis/dorpshuis. Op basis van het overzicht investeringskosten is een eerste exploitatieberekening opgesteld die is voorgelegd aan het dorpshuis (bijlage 7). Op basis van deze berekening worden in de volgende fase afspraken gemaakt over huurkosten van het gemeenschapshuis en de gedeelde ruimten en de te hanteren tarieven. Deze afspraken worden in de vervolgfase vastgelegd in een huurovereenkomst. De Stichting ontvangt van de gemeente een jaarlijkse exploitatiebijdrage.

Kinderopvang De Hoeksteen huurt het deel van MFA dat wordt gerealiseerd voor de functie kinderopvang van de gemeente. De gemeente en kinderopvang De Hoeksteen maken afspraken over de huurkosten. Op basis van het overzicht investeringskosten is er een eerste kostenprijsdekkende huur berekend (bijlage 8). Deze inschatting van de toekomstige huurprijs/m2 is voorgelegd aan de kinderopvang. Op basis van deze berekening worden afspraken in de volgende fase vastgelegd in een huurovereenkomst.

Alle partijen zullen in het MFA onder één dak kunnen beschikken over hun eigen ruimten en gedeelde ruimten. Zij zullen de onderlinge samenwerking opzoeken bij het gebruik en beheer van het MFA en zij maken afspraken over het gebruik en beheer van met name de gedeelde ruimten. Deze worden uitgewerkt en vastgelegd in een nog op te stellen gebruiks- en beheersovereenkomst MFA.

De MFA wordt pas gerealiseerd als Stichting De Waarden en gemeente beiden akkoord gaan met de definitieve begroting horende bij het nog op te stellen definitieve ontwerp en de eerdergenoemde overeenkomsten tussen de partijen zijn afgesloten.

In de vervolgfasen zijn er echter nog risico's waarmee we rekening moeten houden. Hieronder een overzicht van de belangrijkste risico's.

Financieel

Stijgende prijzen i.r.t. bouwkosten

De marktomstandigheden en het kostenniveau van nieuwbouw veranderen jaarlijks. De bouwkosten zijn de laatste jaren flink gestegen, het laatste jaar exorbitant. Er is momenteel veel onzekerheid over de bouwkosten. Het is nog niet goed te zeggen of de bouwkosten gaan stabiliseren, of dat er nog steeds rekening gehouden moet worden met boven trendmatige stijgingen. Daarnaast is het Bouwbesluit op het gebied van duurzaamheid/energie aangepast, wat ook kostenverhogend werkt.

Beheersmaatregelen:

Voor de MFA kiezen we daarom voor een traditionele bouworganisatievorm en brengen we een 'grove knip' aan tussen de ontwerp- en de realisatiefase. Op basis van een definitief ontwerp vragen we de gemeenteraad een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Daarna wordt het project pas aanbesteed. Zo proberen we grip te houden op de kosten. Neemt niet weg dat deze naar verwachting hoger uitvallen dan het bedrag voorzien in de kadernota.

Stijging huurprijzen kinderopvang en dorpshuis door hogere investeringskosten
Of de investeringsraming op basis waarvan er op dit moment met partijen overeenstemming is voor wat betreft indicatie toekomstige huurprijzen realistisch is, zal blijken na het opmaken van het definitief ontwerp. Het is niet ondenkbaar dat de bouwkosten stijgen, waardoor ook de huurprijzen omhooggaan.

Beheersmaatregelen:
Na afronding van het definitief ontwerp wordt een nieuwe raming gemaakt van de bouwkosten. Op basis hiervan worden ook de definitieve huurprijzen bepaald t.a.v. de kinderopvang en het dorpshuis. Mochten deze huurprijzen substantieel stijgen, dan wordt met deze partijen in overleg gegaan.

Fanfare OKK maakt geen gebruik van het dorpshuis
In de huidige ruimtestaat is rekening gehouden met de realisatie van een bergruimte van 60m2 ten behoeve van de Fanfare OKK. Het is nog niet zeker of deze vereniging in de toekomst een vaste huurder wordt van het dorpshuis. Op dit moment is de gemeente nog in overleg met deze partij.

Beheersmaatregelen:
Afgesproken is dat Fanfare OKK voorafgaand aan de start van het voorontwerp door het ontwerpteam hierover een besluit neemt. Besluit Fanfare OKK om geen vaste huurder te worden van het dorpshuis dan zal de bergruimte van 60 m2 niet meegenomen worden in de ontwerpfase. Hiermee wordt deelname van OKK in het dorpshuis in de toekomst onmogelijk. Dit geeft dit een kostenbesparing in de bouwkosten, maar geen deelname van OKK in het dorpshuis betekent ook een gemis van inkomsten voor de exploitatie.

Juridisch
Met het sluiten van de intentieverklaring en de samenwerkingsovereenkomst zijn de juridische risico's in dit stadium van het project afgedekt. Zoals aangegeven worden in de vervolgfase verdere afspraken vastgelegd in huurovereenkomsten en exploitatieafspraken met betrekking tot het gedeeld gebruik van de MFA. Andere risico's op juridisch vlak zijn:

Gevolgen Didam-arrest
Het arrest (Hoge raad, 21-11-2021) werpt een ander licht op de eisen die worden gesteld aan het privaatrechtelijk handelen van overheden bij onroerend goed transacties dan gebruikelijk was. Er is daardoor onduidelijkheid ontstaan bij veel gemeenten maar ook bij marktpartijen en woningbouwcorporaties. Onder meer over de gevolgen voor al gesloten overeenkomsten en lopende onderhandelingen. Maar ook over de vraag in welke gevallen één-op-één selectie nog mogelijk is. In dit project heeft de gemeente één-op-één afspraken gemaakt met kinderopvang De Hoeksteen voor wat betreft deelname in de MFA.

Beheersmaatregelen:
De onderhandelingen voor wat betreft deelname van kinderopvang De Hoeksteen (voorheen kinderopvang De zeven dwergen) lopen al vanaf 2017. Op basis van verwacht vertrouwen, zijnde een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur net als het gelijkheidsbeginsel (Didam), en de stand van het project kunnen we de onderhandelingen met De Hoeksteen ook niet meer afbreken. Over het proces zijn beide partijen altijd open en transparant geweest (eerdere besluitvorming en openbaarheid van stukken m.b.t. startdocument en locatiestudie). Andere partijen, die mogelijk ook deel kunnen nemen in de MFA, worden dan ook verondersteld op de hoogte te zijn van dit project en hadden zich al bij de gemeente kunnen melden. Het risico dat de gemeente teruggefloten wordt voor wat betreft de afspraken met kinderopvang De

Hoeksteen schatten wij daarom in op nihil.

Omgevingsvergunning
Belangrijk is dat het definitief ontwerp past binnen de contouren van het geldende bestemmingsplan zodat op basis van dit bestemmingsplan de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en er geen bestemmingsplanwijziging nodig is. De omgevingsvergunning ligt voor eenieder ter inzage met de mogelijkheid tot bezwaar. Dit kan leiden tot vertraging in het proces.

Beheersmaatregelen
Dat het ontwerp past binnen het geldende bestemmingsplan is een harde randvoorwaarde die aan het ontwerpteam wordt meegegeven. Om de kans op bezwaren te verkleinen wordt in het ontwerpproces de directe omgeving van de projectlocatie meegenomen. Alle deelnemende partijen hebben een rol in de communicatie met omwonenden.

Ruimtelijk - Functioneel
Er zijn een aantal risico's met betrekking de ruimtelijke en functionele invulling van de MFA en de realisatie van de MFA.

Aanpassing benodigde m2 bij toevoeging of verdwijnen van activiteiten
Al lopende het ontwerpproces is het mogelijk dat partijen besluiten zich terug te trekken. Hier gaan we niet vanuit, echter als er geen andere partij kan worden gevonden heeft dit consequenties voor het definitief ontwerp of de toekomstige exploitatie van de MFA. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat op basis van nieuwe wet- en regelgeving aanpassingen in het aantal m2 nodig zijn ten behoeve van het naar behoren uitvoeren van de diverse activiteiten. Het toevoegen van extra m2 kan ertoe leiden dat de beschikbare plot ten behoeve van de nieuwbouw niet groot genoeg is.

Beheersmaatregelen:
Als het toevoegen van extra m2 noodzakelijk is tijdens het ontwerpproces waardoor het beschikbare plot niet groot genoeg is, kan dat leiden tot aanpassingen in de ontwerpuitgangspunten om zo de MFA toch mogelijk te maken. Dit leidt onherroepelijk tot vertraging omdat met alle partijen opnieuw in overleg moet worden getreden. Het vervallen van functies kan leiden tot een degradatie van de uitgangspunten van de MFA waardoor de totale realisatie van de MFA onder druk kan komen te staan.

Extra kosten tijdelijke huisvesting
Op dit moment is er een grove inschatting gemaakt voor de kosten van de tijdelijke huisvesting van de basisschool in het dorpshuis. Echter is er voor de activiteiten van het dorpshuis nog geen passende nieuwe locatie gevonden.

Beheersmaatregelen:
Uit verder onderzoek in de vervolgfase zal blijken of er een goede tijdelijke locatie voor de activiteiten van het dorpshuis gevonden kan worden en welke kosten daaraan verbonden zijn. Bij de vraag om een uitvoeringskrediet ten behoeve van de MFA aan de raad (na het vaststellen van het definitief ontwerp) wordt de raad ook gevraagd het definitief uitvoeringskrediet ten behoeve van de tijdelijke huisvesting vast te stellen.

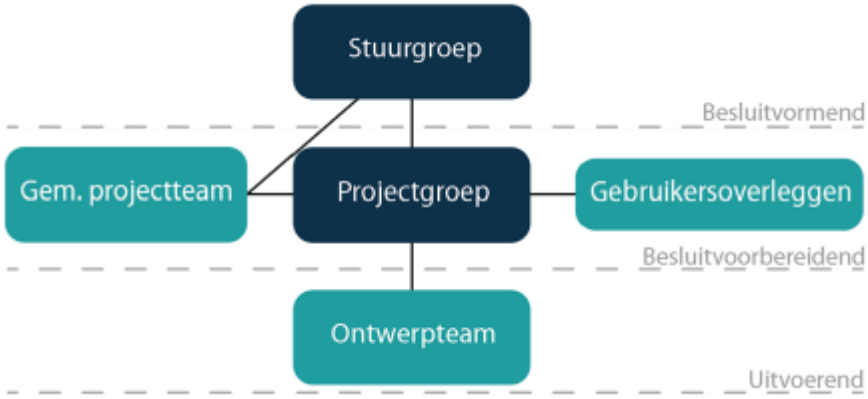
Geen fysieke verbinding MFA – sportzaal
De mogelijkheid bestaat dat ontwerptechnisch niet de verbinding MFA – sportzaal gemaakt kan worden. Een fysieke verbinding is een nadrukkelijke wens van de partijen en is voor wat betreft de bedrijfsvoering van het dorpshuis van directe meerwaarde. Dit zal leiden tot vertraging in het

ontwerpproces.

Beheersmaatregelen:
Op basis van het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen is een fysieke verbinding geen harde eis en daarom geen reden om het ontwerp niet verder in procedure te brengen. De architect wordt nadrukkelijk verzocht om de verbinding in het ontwerp in te passen. Zo niet, dan moet goed onderbouwd worden waarom dit niet mogelijk is. Op basis hiervan zal de projectgroep een advies uitbrengen aan de stuurgroep die hierover besluit.

6.4 Organisatie

In de vervolgfase neemt de gemeente de leiding bij de opmaak van een definitief ontwerp voor de MFA. De volgende organisatiestructuur is opgezet waarbij alle deelnemende partijen een rol hebben gekregen. Deze is afgestemd met deze partijen.



Het ontwerpteam zal uit de ontwerpende partijen en een externe projectmanager bestaan. Binnen het ontwerpteam worden de twee Programma's van Eisen (Technisch en Ruimtelijk & Functioneel) vertaald naar een ontwerp.

In de projectgroep neemt een brede vertegenwoordiging van de gemeente, de basisschool, de kinderopvang en het dorpshuis plaats onder voorzitterschap van de externe projectmanager. In de projectgroep worden uitwerkingen en vragen vanuit het ontwerpteam inhoudelijk besproken. Daarnaast zorgt de projectgroep voor de voorbereiding van besluitvorming door de stuurgroep door stuurgroepleden inhoudelijk te informeren en te adviseren.

Binnen de stuurgroep worden de nodige besluiten genomen. Omdat zowel gemeente als Stichting De Waarden in de toekomst de eigenaren zijn van het gebouw nemen de bestuurders van deze partijen zitting in de stuurgroep (bijgestaan door de gemeentelijk projectleider Jeroen Schrauwen als ook de adviseur van Stichting De Waarden) plaats.
De externe projectmanager zal als 'linkin-pin' in alle groepen vertegenwoordigd zijn. Zie bijlage 9 voor een uitgewerkt overzicht van de organisatiestructuur.

6.5 Tijd / planning

Alle projecten binnen gemeente Moerdijk worden opgedeeld in fasen, te weten: Intake-, Initiatief-, Ontwerp-, Uitvoerings- en Evaluatiefase. Dit haalbaarheidsdocument vormt de afronding van de initiatieffase. Na vaststelling start de ontwerpfase.



Initiatieffase

In deze fase wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Als het project haalbaar blijkt, spreken de deelnemende partijen de intentie uit om het project verder vorm te geven. Dit doen zij door middel van het ondertekenen van een intentieverklaring en een samenwerkingsovereenkomst. De raad wordt gevraagd het haalbaarheidsdocument goed te keuren op basis waarvan een krediet voor de volgende fase wordt gevraagd.

Ontwerpfase

In deze fase wordt op basis van het eerder opgestelde Ruimtelijk & Functioneel en het Technisch Programma van Eisen het ontwerp van de MFA opgesteld. Op basis van het definitief ontwerp wordt een investeringskostenoverzicht gemaakt waarna de raad om een uitvoeringskrediet wordt gevraagd.

Uitvoeringsfase

In deze fase start de daadwerkelijke starten. Voorbereidingen tot uitvoering worden getroffen en er vindt een aanbesteding plaats. Vergunningen aangevraagd, dan wel verleend.

Evaluatiefase

In deze fase wordt het project afgesloten. Het gehele proces wordt geëvalueerd en verbeterpunten worden meegenomen in nieuwe projecten.

Voor de gehele looptijd van het project is de onderstaande planning beoogd.

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intakefase	Startdocument	Raad	7 december 2017
Initiatieffase	Planuitwerking: Onderzoek naar financiële en ruimtelijke haalbaarheid Haalbaarheidsdocument Krediet ontwerpfase	 College Raad	2018 - 2022 4 oktober 2022 3 november
Ontwerpfase	Aanbesteding Architect Opmaak Ontwerp Vaststellen Ontwerp Uitvoeringskrediet	 College Raad	4e kwartaal 2022 / 1e kwartaal 2023 2023 4e kwartaal 2023 4e kwartaal 2023
Uitvoeringsfase	Realisatie Aanbesteding		2024-2025 1e helft 2024

	Verhuizing tijdelijke huisvesting Start realisatie (incl sloop De Hoeksteen) Oplevering nieuwbouw Sloop dorpshuis en realisatie buitenruimte		2e kwartaal 2024 2e helft 2024 4e kwartaal 2025 1e kwartaal 2026
Evaluatiefase	Afronding project RIB	College Raad	2e kwartaal 2026 2e kwartaal 2026

6.6 Informatie

Interne communicatie (gemeente)

De projectbestuurder wordt over de voortgang en ontwikkelingen binnen het project op de hoogte gehouden door de projectleider. De gemeentelijk projectleider en de communicatieadviseur dragen met ondersteuning van de vakafdelingen gezamenlijk zorg voor de communicatie richting college en gemeenteraad. De gemeenteraad wordt sowieso via de bestuursrapportages geïnformeerd over de voortgang.

De door of in opdracht van de projectgroep opgestelde ontwerpen en/ of persberichten worden in overleg tussen projectbestuurder, projectleider en communicatieadviseur voor externe communicatie beschikbaar gesteld.

Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument is de vaststelling van het definitief ontwerp de volgende stap in het project waarbij de raad een besluit neemt. Dit is de stap van ontwerpfase naar uitvoeringsfase. Op dat moment informeren we de raad opnieuw over de stand van zaken.

Externe communicatie (omgeving)

De externe communicatie is gericht op de omgeving van de toekomstige MFA. De gemeente, Stichting De Waarden, kinderopvang De Hoeksteen en gemeenschapshuis De Zevensprong trekken hierin samen op. De plannen om de huidige locatie van het dorpshuis en basisschool De Hoeksteen te ontwikkelen ten behoeve van een MFA zijn bekend bij de omgeving. Na ondertekening van de intentieverklaring en de samenwerkingsovereenkomst tussen alle partijen heeft er een persmoment plaatsgevonden.

In de ontwerpfase wordt de informatie richting externen steeds concreter en specifieker. Voorgesteld wordt om tijdens de ontwerpfase (voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) communicatiemomenten te organiseren voor de directe omgeving. Via de reguliere dorpstafeloverleggen worden inwoners geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de voortgang van de MFA.

Daarnaast wordt gekeken of tijdens het ontwerptraject van de buitenruimte van de MFA de omgeving betrokken kan worden daar waar dit van invloed is of kan zijn op de herinrichting van Olavstraat.

6.7 Kwaliteit

De twee opgestelde programma's van Eisen (hoofdstuk 2) beschrijven de ruimtelijke en functionele invulling en technische uitwerking van het plan. Zij vormen de basis voor de kwaliteit van het definitief ontwerp.

Bijlagen

1 Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen
2 Technisch Programma van Eisen
3 Advies bouworganisatievorm
4 Overzicht investeringskosten (**VERTROUWELIJK**)
5 Samenwerkingsovereenkomst
6 Intentieverklaring
7 Aanzet Exploitatieberekening dorpshuis
8 Aanzet Kostenprijsdekkende huur Kinderopvang De Hoeksteen
9 Overzicht organisatiestructuur