Technische vragen
raadsvergadering 7 mei 2020

Beschikbaarstelling krediet vervangende nieuwbouw Petrus en Paulusschool in Eerde		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
HIER	In de raadsinformatiebrief dd 5 november 2019 noemt u de hier voorliggende constructie uniek. U schrijft in de kernboodschap :"Het college zal (....) het voorgenomen besluit (...) eerst aan de gemeenteraad voorleggen. Daarbij zal de raad worden gevraagd eventuele wensen en/of bedenkingen aan het college kenbaar te maken, zodat het college deze in zijn besluitvorming kan betrekken". U volgt nu toch de reguliere procedure. (M&M -> Raad) 1. Waarom is - juist in deze bijzondere tijd - voor een dergelijk uniek maar ook complex project - van de in de raadsinformatiebrief toegezegde opzet afgeweken? 2. Waarom worden de wensen en/of bedenkingen van de raad voorafgaand aan het besluitvormingsproces niet meer op prijs gesteld?	1./2. Er wordt niet afgeweken van de eerder aangegeven procedure. Voor wat betreft de te sluiten <u>overeenkomsten</u> wordt de raad in de gelegenheid gesteld om wensen en/of bedenkingen aan het college kenbaar te maken. Eventuele wensen en/of bedenkingen wordt in het kader van het door het college te nemen besluit met betrekking tot het aangaan van deze overeenkomsten meegenomen.
	In de intentieovereenkomst wordt - door elkaar heen - zowel gesproken over restaureren, esthetisch onderhoud als wind- en waterdicht houden van de kerk. Dat levert nu al discussies op. (zie o.a. mijn technische vragen dd 23/12/2019 en 27/02/2020) Daarnaast wordt gesproken over gefaseerd restaureren, en een van de restauratie deel tijdens de realisatie van de school. In artikel 8 en artikel 9 zijn afspraken vastgelegd over woningbouw. "De opbrengsten die gegenereerd worden zullen gebruikt worden voor restauratie en instandhouding van de kerk. De gemeente gaat hierop toezien." 3. Hoe weet de gemeente dat voor restauratie, esthetisch onderhoud en het wind- en waterdicht houden van de kerk de opbrengst van 21 woningen nodig is ? 4. Hoe gaat de gemeente toezien op het inzetten van die gegenereede middelen als er geen duidelijkheid is m.b.t. restauratie en er geen	3. Vooropgesteld zij, dat er in de intentieovereenkomst geen aantallen woningen zijn opgenomen. Duidelijk is in ieder geval, dat voor een volledige restauratie van het kerkgebouw (zoals beschreven in de rapportage van de Monumentenwacht) aanvullende middelen (naast de opbrengsten uit de verhuur van de school) nodig zijn. De ontwikkelaar wordt in de gelegenheid gesteld om (onder nader overeen te komen voorwaarden) deze benodigde inkomsten te generen uit de ontwikkeling van een (nader te

	duidelijke afspraken zijn over de woningen (deel sociale huur, koop/huur , prijsniveau enz) ? 5. Hoe gaat de gemeente hier - na realisatie - in technische zin op toezien?	bepalen) aantal woningen. In dat kader is van belang aan te geven, dat de door de gemeente te verkopen gronden onder de normale condities (lees: reguliere grondprijs) verkocht gaan worden. Ook zullen de te realiseren woningen moeten passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. 4./5. De ontwikkelaar zal hier volledige openheid over moeten geven. De gemeente zal de van de ontwikkelaar te ontvangen gegevens controleren. Zoals eerder aangegeven is het goed om duidelijk onderscheid te maken tussen de restauratie van de kerk en de realisatie van de school. Primair gaat het in dit project om het realiseren van vervangende nieuwbouw voor de Petrus en Paulusschool en de daarvoor benodigde restauratiewerkzaamheden om het gehele kerkgebouw veilig en wind- en water te dicht te maken. De nieuw te realiseren school zal dienen te voldoen aan de door de gemeente vastgestelde kwaliteitskaders. Dit wordt door een onafhankelijke instantie getoetst, voordat de huurovereenkomst in werking treedt. Ook zal gedurende de restauratie/bouw regulier (bouw)toezicht vanuit de gemeente plaatsvinden.
	Tijdens de eerste bijeenkomsten met inwoners van Eerde is gesproken over 21 woningen, maar op de laatste is ook al over 30 woningen gesproken om de "restauratie" te kunnen bekostigen. 6. Welke grenzen m.b.t. aantallen woningen en prijsklasse heeft de gemeente aan de projectontwikkelaar aangegeven? 7. Loopt de gemeente door het ontbreken van feitelijke formuleringen formuleringen - in juridische zin - niet het risico om - vroeg of laat- klem te komen zitten?	6. Zoals aangegeven, zijn er geen concrete aantallen in de intentieovereenkomst opgenomen. Duidelijk is wel, dat wanneer er geen aanvullende middelen kunnen worden gegenereerd ten behoeve van de restauratie van de kerk, het niet duidelijk is of en op welke termijn het restauratieniveau, zoals beschreven

		in de rapportage van de Monumentenwacht, zal worden bereikt. 7. Naar het oordeel van het college is daar geen sprake van. De woningen die mogelijk in het kader van dit project worden gebouwd dienen namelijk ook te passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.
	Behoud van de monumentale kerk, (incl. betaalbare mogelijkheden voor trouw-, begrafenissen,erediensten) is belangrijk voor Eerde. 8. Mag de raad er vanuit gaan dat er geen andere /ingrijpende aanpassingen aan de kerk (meer) plaatsvinden dan die welke zijn aangegeven op de tekeningen welke de raad voor de besluitvorming van 7 mei heeft ontvangen? Met andere woorden: zijn de huidige tekeningen 'nagenoeg' de definitieve tekeningen?	8. Belangrijk is op te merken dat de gemeente geen eigenaar is, of eigenaar wordt van de kerk of het nieuwbouw deel school. De gemeente zal alleen het bouwdeel school gaan huren en is daarmee geen partij bij de ontwikkeling/verhuur van de overige bouwdelen. De kerk heeft op dit moment de status van gemeentelijk monument en er is geen reden om aan te nemen dat deze status in de toekomst zal veranderen. Eventuele andere toekomstige aanpassingen aan de kerk zullen dan ook altijd moeten worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Voor zover het college bekend, bestaat er momenteel uitsluitend nog onduidelijkheid over de vraag welke variant van het nieuwbouwdeel kan worden gerealiseerd, maar deze keuze heeft naar het oordeel van het college geen grote impact op de plannen met betrekking tot de inrichting van de kerk.
	De Monumentenwacht Noord Brabant voert al bijna 30 jaar inspecties uit is bij de parochiekerk H. Antonius Abt . Over de inzet van de monumentenwacht was eind januari 202 nog geen duidelijkheid. 9. Wordt bij de vaststelling van wat gerestaureerd moet worden de Monumentenwacht betrokken? Waarom niet? Wie worden er wel bij betrokken?	9. In de beantwoording technische vragen 20-014 schreef het college: *Welke partijen/adviseurs bij de restauratie worden betrokken is op dit moment nog niet bekend.* Wel is bekend dat de ontwikkelaar momenteel de eerste contacten legt met monumentencommissie,

	10. En worden er dan afspraken gemaakt dat de gemeente er - vanuit haar erfgoedbeleid - er bij betrokken wordt? 11. Wordt alsnog overwogen om de restauratie van de kerk overeenkomstig de adviezen van de monumentenwacht als verplichting vast te leggen? Waarom niet ?	zodat de monumentencommissie ook bij de restauratie een rol kan vervullen. 10. De gemeente heeft bij dit proces haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden en is vanuit haar publiekrechtrechtelijke rol betrokken. 11. Nee, dit wordt niet door het college overwogen. Zoals aangegeven gaat het primair om te voorzien in vervangende nieuwbouw voor de basisschool. De school dient – zoals eerder aangegeven – te voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitskaders, voordat de huurovereenkomst tot stand komt. Dat met de bouw van de school gedeeltelijk in en gedeeltelijk naast de kerk een geweldige kans ontstaat voor (het behoud van) de kerk is een secundair doel. Daarbij heeft voor wat betreft het kerkgebouw als gemeentelijk monument de gemeente haar verantwoordelijkheden en bevoegdheden zoals verwoord in het antwoord op vraag 10 en heeft initiatiefnemer de eerste contacten gelegd met de monumentencommissie om de commissie te betrekken bij restauratie van de kerk, zoals verwoord bij de beantwoording van vraag 9 .
	12. Is er na ondertekening , mede doordat het woord restaureren in de stukken multi-interpretabel is, nog wel een volwassen rol voor de monumentencommissie ?	12. Zie ook het antwoord op vraag 9 voor de beantwoording van deze vraag.
	In 2020 wordt aan de raad erfgoedvisie/beleid voorgelegd. 13. Is er een kans dat voorliggende afspraken niet of niet voldoende aansluiten op het erfgoedbeleid van Meierijstad?	13. Die kans is er niet. Door de kerk een nieuwe functie te geven, is het behoud van het gebouw voor Eerde in ieder geval voor de komende decennia gegarandeerd.
	Op 14 januari 2020 heb ik technische vragen gesteld m.b.t. de monumentale beuken naast de kerk. In maart is er door middel van boringen onderzoek	14./15./16. . In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt door een deskundig bureau boomonderzoek

	gedaan naar het wortelgestel. 14. Wat zijn de uitkomsten van dit onderzoek? 15. Zijn er gevolgen voor de tot nu toe formeel aan de raad gepresenteerde tekeningen? 16. Als de uitkomsten er nu nog niet zijn, kunnen deze dan voor 7 mei a.s. aan de raad bekend gemaakt worden?	gedaan. Ook wordt daarbij inderdaad naar het wortelgestel gekeken. De resultaten van dit onderzoek, waarbij ook een advies zal worden uitgebracht in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling, zijn nog niet beschikbaar (er dient nog aanvullend veldonderzoek te worden uitgevoerd). Zodra deze bekend zijn kunnen deze vanzelfsprekend met de raad gedeeld worden. Met betrekking tot het beschermen van de beuken merkt het college op, dat dit relatief eenvoudig is op te lossen door de kroonzone van de beuken af te zetten met bouwhekken, zodat er absoluut geen werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en er geen materialen geplaatst kunnen worden binnen deze kroonzone.
	Het onlangs door de raad vastgestelde Bomenbeleid kreeg veel lof. Over handhaving zijn kritische opmerkingen gemaakt. 17. Hoe/waar kan bijvoorbeeld de dorpsraad, stichting vrienden Eerdse kerk of individuele inwoners bij mogelijke bedreiging van de wortels tijdens de bouw signalen (bijvoorbeeld foto's) afgeven zodanig dat de gemeente snel komt onderzoeken/handhaven?	17. Dergelijke signalen kunnen via de gebruikelijke kanalen (melding via internet of op telefoonnummer 14 0413) aan de gemeente kenbaar worden gemaakt.
	Het opstellen van het herstemmingsplan zal in opdracht van SHAAK plaats vinden. 18. Is dit gebruikelijk? Ongeveer hoe vaak is deze handelswijze sinds de start van de gemeente Meierijstad eerder naar de projectontwikkelaar gedelegeerd?	18. Dat een ontwikkelaar opdracht geeft aan een stedenbouwkundig bureau om - met inachtneming van de door de gemeente te stellen kaders - een ontwerpbestemmingsplan op te stellen is niet ongebruikelijk. De door de initiatiefnemer opgeleverde documenten worden vanzelfsprekend wel door of voor de gemeente (bijvoorbeeld door de ODBN) getoetst. Hoe vaak dit gebeurt wordt niet bijgehouden, zodat niet is aan te geven hoe vaak deze handelswijze sinds de totstandkoming van de gemeente Meierijstad is toegepast.

	De projectontwikkelaar bouwt hier hoofdzakelijk appartementen. Hij bouwt ook appartementen op de locatie Driesprong. (agendapunt 7 RE&B, 9 april 2020) Daarmee is het contingent te bouwen woningen voor Eerde voor de komende jaren op een eenzijdige wijze benut. De verhuur/verkoop prijzen zijn niet bekend. Gezinnen met kinderen kunnen hierdoor in Eerde moeilijker in Eerde blijven wonen. 19. Is er rekening mee gehouden dat dit negatieve gevolgen kan hebben voor het aantal kinderen op de te bouwen school? 20. Zijn er plannen om het contingent woningen voor Eerde te vergroten zodat jongeren die in Eerde willen bouwen daartoe de kans krijgen? 21. Waarom zijn "onze" beleidsafspraken m.b.t. sociale woningbouw niet concreet in de intentieovereenkomst vastgelegd?	19. Het feit, dat elders in Eerde appartementen worden gebouwd, heeft niet per definitie een negatief effect op het aantal kinderen dat naar de basisschool in Eerde gaat. De bouw van appartementen zorgt ook voor het mogelijk vrijkomen van grondgebonden woningen in Eerde en kan de gewenste doorstroming tot stand komen. De vervangende nieuwbouw van de school is ook noodzakelijk, zonder dat er woningen (van welk type dan ook) aan de woningvoorraad in Eerde worden toegevoegd. Hierbij moet worden opgemerkt, dat bij de geplande omvang van de school rekening is gehouden met een toename van de woningvoorraad tot 611 woningen in 2024. Met de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van de basisschool zullen naar verwachting grondgebonden woningen worden gerealiseerd, die ook geschikt zijn voor ouders met kinderen hetgeen tot een toename van het aantal leerlingen op de basisschool kan leiden. 20. Iedere woningbouwontwikkeling in Eerde dient te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, waarbij oog is voor de hierin genoemde doelgroepen, waaronder met name senioren en starters. Er bestaan momenteel geen plannen om van het woningbouwprogramma af te wijken ten gunste van een specifieke doelgroep. 21. In artikel 8, lid 2 en artikel 9, lid 2van de intentieovereenkomst is opgenomen dat de te realiseren woningen dienen te passen in de gemeentelijke woonvisie. Daarnaast is in artikel 15 van de intentieovereenkomst bepaald, dat de gemeente

		haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden bij de nakoming van de intentieovereenkomst behoudt. Dit houdt naar het oordeel van het college ook in, dat de gemeente ook de mogelijkheden heeft om middels deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden te sturen op aantal en typologie woningen.
	Bekend is dat de projectontwikkelaar meerdere b.v.'s heeft . 22. Zijn er afspraken gemaakt over een kettingbeding tussen de b.v.'s en tussen de b.v.'s en derden. Zo nee, waarom niet? Zo ja, zijn die voor de raadsleden ter inzage?	22. Het feit dat een of meerdere aandeelhouders van de contractspartij van de gemeente meerdere bedrijven heeft (in welke vorm dan ook) is naar het oordeel van het college niet relevant. Er wordt gecontracteerd met een specifieke besloten vennootschap, die ook ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van dit project is opgericht. Daarnaast is in de bij het raadsvoorstel behorende overeenkomsten opgenomen dat de contractspositie van SHAAK niet aan een derde mag worden overgedragen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, een en ander op straffe van verbeurte van een boete ter hoogte van € 500.000,- (zie artikel 9.1 en 9.3 van de overeenkomst van verkoop en koop). Al de tussen de gemeente en de ontwikkelaar te sluiten overeenkomsten zijn bij het raadsvoorstel gevoegd. Ook heeft de gemeente op grond van het bepaalde in artikel 11, lid 1 van de overeenkomst van verkoop en koop het eerste recht van koop, indien de ontwikkelaar besluit om het nieuwbouwdeel gedurende de looptijd van de huurovereenkomst te verkopen. De gemeente kan dit bouwdeel dan kopen voor een bedrag van € 1,-. Beide

		artikelen dienen bij wijze van kettingbeding bij een eventuele verkoop/overdracht aan een opvolgend eigenaar/verhuurder te worden opgelegd.
	Als de kerk niet gerestaureerd wordt en het onderhoud alleen gericht is op veiligheid, water- en winddicht, dan hebben - zeker over een groot aantal jaren - bij een eventueel faillissement van de projectontwikkelaar of zijn b.v. –noch de kerk, noch de woningen boven de school enige waarde. Uit het antwoord op de technische vragen dd 11 maart 2020 valt niet eenduidig op te maken welke rechten de gemeente -in het slechtste scenario- heeft bij faillissement van de b.v./projectontwikkelaar, en wat daarvan de waarde is. 23. Welke rechten heeft de gemeente? Wat is daarvan de waarde? Op welke waarde is de kerk getaxeerd? Als het taxatierapport nu nog niet gereed is, wilt u deze informatie dan voor 7 mei a.s. separaat aan de raad bekend maken?	23. Ter zekere nakoming van de verplichting van de verhuurder, wordt er een eerste recht van hypotheek gevestigd op het nieuwbouwdeel naast de kerk. Dit nieuwbouwdeel omvat het gedeelte van de school dat naast de kerk is gerealiseerd en de daarboven gerealiseerde appartementen. Dit hypotheekrecht is ook van waarde in het geval van een eventueel faillissement van de verhuurder, in het geval de curator besluit om de huurovereenkomst met de gemeente geen gestand te doen. De kerk valt niet onder het aan de gemeente te verstrekken zekerheidsrecht. Het nieuwbouwdeel is nog niet getaxeerd, maar de (executie)waarde dient een hoogte te hebben van € 1.500.000,- Indien dat niet het geval is, zal de ontwikkelaar aanvullende zekerheid dienen te stellen.
Lokaal Meierijstad	1. Indien de gemeente reeds middelen heeft geïnvesteerd in de bouwwerkzaamheden voor de nieuwe school en blijkt dat de bouw niet voldoet aan de gestelde eisen(zoals Frisse scholen, Beng). Wie is risicodrager voor het reeds geïnvesteerde bedrag?	1. De gemeente zal eerst investeren (lees: de afkoopsom voor de eerste termijn van 20 jaren) aan de verhuurder betalen, op het moment dat daadwerkelijk is aangetoond dat het gebouw voldoet aan de door de gemeente gestelde kwaliteitseisen. Zolang dit niet het geval is, komt er geen huurovereenkomst tot stand en worden er geen bedragen door de gemeente aan de verhuurder uitbetaald. Risicodrager is dus de ontwikkelaar. Het is overigens wel zo, dat bij het aangaan van de intentieovereenkomst er door de gemeente een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 48.000,- aan de initiatiefnemer is uitbetaald.

VVD	1. Wat zouden (globaal) de kosten zijn indien er in Eerde op de locatie van de Drie Ghemalen een nieuwe basisschool van 753 m2 gebouwd zou worden met appartementen erboven maar zonder dat het kerkgebouw erbij betrokken zou worden?	1. Op basis van de nieuwbouwkostenconfigurator 2018 en vertaald naar het realisatiejaar 2019 kan de vervangende nieuwbouw van de school becijferd worden op € 2.062.000,- inclusief btw. Dit is exclusief de sloopkosten van de bestaande school. In dit bedrag zijn ook niet de kosten voor de bouw van appartementen meegenomen.
	2. Wat is de waarde (in Euro's) van de eerste hypotheekrechten op het gedeelte van de school dat buiten de kerk wordt gerealiseerd en van de boven de school te realiseren appartementen?	2. Zoals in de overeenkomst van verkoop en koop is opgenomen dient ten behoeve van de gemeente een eerste recht van hypotheek te worden gevestigd ter hoogte van € 1.500.000,-.
	3. In hoeverre zal bij de toepassing van de artikelen 8 en 9 van de intentieovereenkomst het gemeentelijke grondprijsbeleid worden gevolgd?	3. Het gemeentelijke grondprijsbeleid zal volledig worden gevolgd.
Hart	1. De restauratie van de kerk komt in deze plannen na de bouw van het schoolgebouw. Is daarbij rekening gehouden met de belangen van (het (onderwijs door) de school? Of anders: wat is de reden van de volgorde van deze twee bouwprojecten?	1. De restauratiewerkzaamheden moeten in ieder geval zover afgerond zijn, dat het gehele kerkgebouw veilig en wind en water dicht is. Deze restauratiewerkzaamheden dienen dus afgerond te zijn, voordat de school in gebruik wordt genomen. Daarnaast is in de overeenkomst met de ontwikkelaar opgenomen dat de nog later uit te voeren (esthetische) werkzaamheden geen hinder mogen veroorzaken voor de school.
	2. Voorziet de bouw van appartementen in Eerde in een behoefte? (Achtergrond van deze vraag is het feit dat Eerdenaren beweren dat er geen behoefte aan is)	2. Boven het gedeelte van de school dat naast de kerk wordt gebouwd wordt een aantal (kleinere) appartementen gerealiseerd. Deze woningen zijn geschikt voor starters en senioren. De appartementen voorzien daarmee zeker in een behoefte, aangezien er voor deze doelgroepen weinig geen geschikt aanbod aanwezig is.

	3. Hoe verloopt het inspraaktraject voor de omwonenden en inwoners van Eerde?	3. Tijdens een aantal openbare bijeenkomsten van de dorpsraad zijn de plannen uitvoerig door de initiatiefnemer toegelicht. De aanwezigen zijn daarbij ook in de gelegenheid gesteld om te reageren op de gepresenteerde ontwerpen. Het ontwerp dat op 3 februari 2020 is gepresenteerd is door de gemeenschap van Eerde positief en met enthousiasme ontvangen. Ook in het verdere proces zullen omwonenden en inwoners worden betrokken.
	4. Is SHAAK al in het bezit van het kerkgebouw?	4. De overeenkomst waarbij de kerk ten behoeve van dit project wordt aangekocht is op 26 maart 2020 ondertekend. Juridische overdracht zal naar verwachting nog dit jaar plaatsvinden.
	5. Is er een schriftelijke reactie van SKIPOV op deze plannen? Zo ja, kunnen wij die inzien? Zo nee, waarom niet?	5. De op 6 november 2019 gesloten intentieovereenkomst is mede ondertekend door SKIPOV. De intentieovereenkomst is als bijlage 1 bij het raadsvoorstel gevoegd. SKIPOV heeft (evenals de kinderopvangorganisatie) daarnaast nog schriftelijk aangegeven, dat SKIPOV een nadrukkelijke voorkeur heeft voor variant B, waarin kinderopvang en school fysiek verbonden zijn.
PvdA	1. Hoe groot is het risico dat SHAAK alsnog geen eigenaar van de kerk wordt? a. Is er een terugvaloptie (wel een solistische school náást de kerk)? b. In hoeverre is er al een akkoord met het bisdom over de herbestemming? c. Binnen welke termijn wordt duidelijkheid verwacht van SHAAK?	1. Op 26 maart 2020 is tussen de parochie en de initiatiefnemer de koopovereenkomst met betrekking tot de kerk ondertekend. Hierin is ook bepaald wanneer en onder welke voorwaarden de juridische levering plaatsvindt. De verwachting is dat, wanneer het project doorgang kan vinden, de eigendom nog dit jaar zal worden overgedragen aan SHAAK.

		a) Indien het niet mogelijk blijkt te zijn om vervangende nieuwbouw van de school op de voorgestelde wijze gedeeltelijk naast en in de kerk te realiseren, dan zal de school solistisch worden gebouwd. Naar alle waarschijnlijkheid zal de school dan op het terrein naast de kerk worden gebouwd. b) Zoals aangegeven is op 26 maart 2020 de overeenkomst tussen de parochie en initiatiefnemer ondertekend. Deze heeft de goedkeuring van het bisdom. c) Deze duidelijkheid is inmiddels door de kerk en SHAAK gegeven.
	2. In het voorstel staat dat als het volledige gebouw inclusief kerk is gerestaureerd, de huurovereenkomst pas in werking treedt. Als de restauratie vertraging oploopt, betekent dit dat ook het nieuwe gedeelte van de school niet in gebruik kan worden genomen, vooruitlopend hierop?	2. Het volledige kerkgebouw dient zodanig gerestaureerd te zijn, dat dit veilig en win- en waterdicht is. Dit is een van de voorwaarden voor het inwerkingtreden van de huurovereenkomst. Op het moment dat de restauratiewerkzaamheden (als hiervoor beschreven) vertraging oplopen, zal de school inderdaad niet in gebruik kunnen worden genomen.
	3. Is gezien de onzekerheden die er zijn, inclusief de restauratie van de kerk met vele onzekerheden gezien bijvoorbeeld de staat van de toren, de planning dat in 2022 de school medio 2022 in gebruik kan worden genomen niet te optimistisch?	3. Er is met SHAAK uitgebreid gesproken over de planning. Gelet op de huidige stand van het project is het realistisch om uit te gaan van een oplevering van de school medio 2022, met de kanttekening daarbij dat zich, zoals bij alle projecten, gedurende het verloop van het project altijd onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen die impact hebben op de planning.