

Fasedocument - definitief ontwerp

Het ontwerpteam heeft in de periode juli tot met september 2021 het definitieve ontwerp (DO) opgesteld en afgerond voor de nieuwbouw van de Brede school te Noordwijk aan Zee. Dit DO wordt ter vaststelling voorgelegd aan de stuurgroep. In dat kader is in dit fasedocument de stand van zaken ten opzichte van de projectkaders omschreven. Het volledige DO is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Het DO is in samenspraak met de toekomstige gebruikers van het gebouw en de betrokken adviseurs nader uitgewerkt. De gemaakte afspraken, acties en ontwerpbeslissingen zijn vastgelegd in notulen. Deze ontwerpvergaderingen hebben geresulteerd in de Definitief Ontwerp fasedocumenten zoals in de bijlage toegevoegd aan dit fasedocument (bijlage 1 tot en met 5), opgesteld door: de architect, de installatieadviseur, de constructieadviseur, de bouwfysica-adviseur en de bouwkostenadviseur.

Samenvatting en gevraagd besluit

Het voorliggende DO past ruimtelijk en kwalitatief binnen de kaders van het vastgestelde PvE.

Van het DO is recent een bouwkostenraming gemaakt door de externe bouwkostendeskundige, met een second opinion van een tweede bouwkostenadviseur. De DO-raming sluit op circa 1 bouwkosten exclusief btw, hetgeen door de ontwerpers en de adviseurs wordt gezien als een passend budget voor de realisatie van de school conform het ontwerp. De VO-raming sloot op circa 1 bouwkosten exclusief btw: de ontwerpers hebben zoveel mogelijk bezuinigd, zonder evenwel afbreuk te doen aan het ontwerp of concessies te doen ten aanzien van het programma.

Het ontwerp voldoet uiteraard aan de BENG-eis conform het Bouwbesluit. Op verzoek van de gemeente is onderzocht welke aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de ENG-eisen. Hiervoor zijn nodig 230 PV-panelen, die op het hoge dak geplaatst kunnen worden. De aanvullende bouwkosten bedragen circa € 125.000 ex. btw.

In de DO-fase heeft de gemeente bericht dat de afvoer van regenwater moet plaatsvinden door infiltratie op het eigen perceel (nieuwe regelgeving). De meerkosten hiervan zijn geraamd op € 125.000 ex. btw.

De stuurgroep wordt gevraagd in te stemmen met het voorliggende DO, waarna het ontwerpteam zal starten met de uitwerking daarvan in een Technisch Ontwerp (TO / bestek), met inbegrip van de in dit document genoemde aandachtspunten en met bijzondere aandacht voor de beheersing van de genoemde risico's.

De stuurgroep wordt gevraagd aanvullend budget beschikbaar te stellen i.v.m. de eis t.a.v. waterinfiltratie op het eigen perceel, en om te besluiten of de school ENG moet worden ontworpen, en in dat geval daarvoor aanvullend budget beschikbaar te stellen.

1 Kwaliteit

Het voorliggende DO past ruimtelijk en kwalitatief binnen de kaders van het Programma van Eisen (PvE). In dit hoofdstuk zijn de kwalitatieve aandachtspunten voor de nadere uitwerking omschreven.

Aandachtspunten nadere uitwerking

Met de gemeentelijke instanties vindt constructief overleg plaats. Er zijn tot op heden nog geen belemmeringen ten aanzien van de planuitwerking signaleerd.

(B)ENG

Het ontwerp voldoet aan hedendaagse eisen van thermische isolatie voor een Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG). Op verzoek van de gemeente zijn de meerkosten voor een EnergieNeutraal Gebouw (ENG) geraamd: € 125.000 ex btw. De stuurgroep zal hierover een besluit moeten nemen.

Infiltratie regenwater

Naar aanleiding van een aanvullende eis van de gemeente inzake de infiltratie van regenwater op het eigen perceel, zijn hiervoor in het ontwerp aanvullende voorzieningen getroffen. De geraamde meerkosten bedragen circa ex btw.

Circulariteit

Uit oogpunt van circulariteit is besloten de houten dakbalken van de huidige aula te gebruiken in het nieuwe ontwerp. De gevelstenen zullen niet worden gemetseld maar worden 'droog' verwerkt, zodat zij te zijner tijd eenvoudig hergebruikt kunnen worden. In overleg met de aannemer zal worden bepaald of het zinvol is om een deel van de huidige fundering te benutten voor de nieuwbouw.

Inrichting buitenruimte

Het huidige speelplein van de school blijft in principe gehandhaafd, zij het iets kleiner. Vanwege het grotere bouwvolume op het kavel worden aan de noordzijde extra parkeerplekken gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn benodigd in het kader van het halen en brengen van kinderen en het parkeren door onderwijzend en pedagogisch personeel.

Voor het ontwerp van het terrein en de daktuin vindt momenteel een meervoudig onderhandse prijsvorming plaats.

2 Planning

Huidige situatie

Het DO is conform planning in september 2021 afgerond. Momenteel wordt gewerkt aan het DO+, dat de basis vormt voor enerzijds de aanvraag van de Omgevingsvergunning en anderzijds voor de gunningsfase van de aanbesteding van het werk. Het DO+ wordt in oktober 2021 afgerond.

Momenteel vindt de selectiefase plaats van de aanbesteding van het werk. Het werk wordt aanbesteed in 3 percelen: bouw inclusief coördinatie van de andere disciplines, werktuigbouwkundige installaties en elektrotechnische installaties. Het betreft een nationale niet-openbare procedure conform hoofdstuk 3 van het ARW2016.

Planning vervolg

De gunningsfase van de aanbesteding start begin november: week 44. De inschrijvingen van de aannemers en de installateurs worden verwacht in week 50: medio december 2021. Indien de aanbesteding leidt tot inschrijvingen binnen het beschikbare budget, dan kan begin januari 2022 de 1^e fase van de opdracht van de uitvoerende partijen beginnen.

De 1e fase van de opdracht van de uitvoerende partijen bestaat uit het participeren in de afronding van het technisch ontwerp (TO/bestek). De ontwerpers hebben hierbij het voortouw, de uitvoerende partijen krijgen daarbij specifieke taken en verantwoordelijkheden, bij voorbeeld ten aanzien van planning en budget. Indien fase 1 van de opdracht naar behoren wordt uitgevoerd, dan kan opdracht volgen voor fase 2, de bouwuitvoering.

Fase 1 van de opdracht aan de uitvoerende partijen is gepland van januari tot en met maart 2022. De sloopwerkzaamheden en de bouwvoorbereiding zullen ook plaatsvinden in deze periode. Met een bouwtijd van circa 15 maanden is de oplevering geprognostiseerd in juli 2023. Dat betekent een verhuizing in de zomervakantie van 2023.

3 Financiën*Bouwkostenraming*

De DO-raming is vervaardigd door Interplan, die ook de VO-raming heeft opgesteld. Een 2^e kostenadviseur, Math Schreven, is gevraagd om een second opinion op deze kostenraming.

De geraamde bouwkosten op basis van het DO bedragen circa exclusief btw. (een behaalde bezuiniging van ruim € 400.000 t.o.v. het VO).

De gekozen wijze van aanbesteden moet bijdragen aan een aanbesteding binnen budget. De kenmerken van de gekozen aanbesteding zijn:

- nationale niet-openbare aanbesteding, conform hoofdstuk 3 van het ARW 2016;
- aanbesteding in 3 percelen: bouw inclusief coördinatie van de andere disciplines, werktuigbouwkundige installaties en elektrotechnische installaties;
- aanbesteding op basis van het DO+, waarbij de TO-fase plaatsvindt in een bouwteam van ontwerpende en uitvoerende partijen;
- selectie van 3 partijen (inschrijvers) per perceel;
- gefaseerde opdracht aan de uitvoerende partijen, waarbij het goed doorlopen van de 1^e fase, het vervaardigen van het TO in een bouwteam, een noodzakelijke voorwaarde is voor de 2^e fase van de opdracht: de realisatiefase.

In de gunningsfase zal zo veel mogelijk interactie plaatsvinden met de inschrijvers, zodat zij in staat zijn om een goede inschrijving te doen.

In de overeenkomst met de uitvoerende partijen zal een redelijke verdeling van verantwoordelijkheden plaatsvinden, waarbij de uitvoerende partijen uitsluitend verantwoordelijkheid dragen voor de risico's die zij beheersen.

Momenteel vindt de aanvraag van het bouwkrediet plaats. Deze procedure neemt circa 10 weken in beslag. Ten laatste in de vergadering van 21 december 2021 zal de raad hierover een positief besluit moeten nemen, opdat de uitvoerende partijen in januari 2022 een opdracht voor fase 1 kunnen krijgen.

4 Risico's

Onderstaand zijn de drie grootste projectrisico's omschreven, met bijbehorende beheersmaatregelen

Aanbesteding uitvoeringsopdracht

De huidige bouwmarkt is een aanbiedersmarkt. Dat houdt in dat de prijzen van de aanbiedingen erg hoog zijn.

De beheersmaatregelen zijn: bezuinigingen in het ontwerp, voor zover het programma van eisen dat toelaat; een aanbestedingsvorm kiezen die de aanbesteder de mogelijkheid biedt om te sturen op een reëel prijsniveau; en het beschikbare bouwkostenbudget aanpassen op een hedendaags prijsniveau.

Levertijden materialen

In de huidige markt is sprake van lange levertijden voor veel bouwmaterialen (hout, staal, isolatiemateriaal etc.). Het is daarom zaak om de aannemer in een vroeg stadium bij de voorbereiding te betrekken, zodat bij de keuze van bouwmaterialen rekening gehouden kan worden met de beschikbaarheid op de markt en eventuele specifieke materialen vroegtijdig ingekocht / gereserveerd kunnen worden.

Omgevingsvergunning

Er heeft een Flora & Fauna Quicksan onderzoek plaatsgevonden. De rapportage kan worden ingezet voor vergunningverlening tot 27 oktober 2021. De aanvraag van de omgevingsvergunning zal dus voordien moeten plaatsvinden. Vooralsnog is dit geen probleem volgens de planning.

5 Informatie en communicatie

Er is een nieuwsbrief verstuurd naar omwonenden en ouders met daarin een nadere toelichting over de huidige stand van zaken. Op 5 juli 2021 heeft een inloopmiddag- en avond plaatsgevonden voor zowel teamleden als voor overige geïnteresseerden. Via de griffie hebben de raadsleden hier een persoonlijke uitnodiging voor ontvangen.

Op 28 september jl. heeft een presentatie van het plan aan het college plaatsgevonden.

Het college, enkele raadsleden, teamleden, omwonenden en geïnteresseerden hebben overwegend positief gereageerd op het ontwerp.

Binnenkort zal het ontwerp aan de raad worden gepresenteerd.

Bijlagen

- Bijlage 1: DO-stukken architectuur
- Bijlage 2: DO-stukken installaties
- Bijlage 3: DO-stukken constructie
- Bijlage 4: DO-stukken bouwfysica
- Bijlage 5: bouwkostenraming DO