

DO Fasedocument

Kindcentrum Opmeer - Spanbroek



Project:
Opdrachtgever:
Onderdeel:
Datum:
Opgesteld:
Status:

Nieuwbouw Kindcentrum Opmeer - Spanbroek
Stichting Kindcentrum Opmeer - Spanbroek
DO Fase document
27-03-2024
T. Pfersich / S. Saâdi
Ter vaststelling, besluitvormend

ATELIER
PRO

Inhoud

Inleiding	2
De opgave	3
Stedenbouwkundige onderbouwing	4
Bezwaar Raad van State	7
Gevelontwerp	7
De binnen indeling.....	9
Wijzigingen t.o.v. het Voorlopig Ontwerp opgesomd:	10
Overschrijding hoeveelheid b.v.o.'s	11
Procesplanning.....	12
DO kostenraming	12
Stichtingskostenoverzicht DO Kindcentrum Opmeer – Spanbroek	14
Aandachtspunten en risico's	15
Bijlagen DO-fase kindcentrum Opmeer - Spanbroek	17

Inleiding

Geachte leden van de Stuurgroep Opmeer,

Voor u ligt, ter vaststelling, het Definitief-Ontwerp fasedocument van kindcentrum Opmeer – Spanbroek. Deze bied ik u aan namens Stichting Kindcentrum Opmeer – Spanbroek.

Het Definitief - Ontwerp bestaat uit de volgende stukken:

AtelierPRO

- DO-00-00_tekeningenlijst_20240315
- DO-01-00_Ruimtestaat_20240315
- DO-02-00_K&A staat_20240315
- DO-06-00_Renvooi_20240315
- DO-07-10_Bestaande situatie_20240315
- DO-07-11_Nieuwe situatie_20240315
- DO-07-20_Terrein tekening_20240315
- DO-07-30_Stramienplan_20240315
- DO-10-00_Begane grond_20240315
- DO-10-01_Eerste verdieping_20240315
- DO-10-02_Dak_20240315
- DO-20-01_gevels noord-oost en noord-west_20240315
- DO-20-02_gevels zuid-oost en zuid-west_20240315
- DO-30-01_doorsneden A, B en C_20240315
- DO-30-02_doorsneden D, E en F_20240315
- DO-30-03_doorsneden G_20240315
- DO-40-00_principedetails_20240315
- DO-50-00_Begane grond - plafondafwerking_20240315
- DO-50-01_Eerste verdieping - plafondafwerking_20240315
- DO-51-00_Begane grond - vloerenaafwerking_20240315
- DO-51-01_Eerste verdieping - vloerenaafwerking_20240315
- DO-52-00_Begane grond - wandafwerking_20240315
- DO-52-01_Eerste verdieping - wandafwerking_20240315
- DO-90-01_BVO_20240315
- DO-96-01_brandcompartimentering_20240315

Buro Bouwfysica

- 21245.08 DO Brand IKC Spanbroek
- 21245.09 DO Interne geluidsisolatie, installatiegeluid en galm IKC Opmeer - Spanbroek
- 21245.10 DO Rapport daglicht en spuiventilatie IKC Opmeer – Spanbroek
- 21245.11 DO Geluidwering gevels IKC Opmeer - Spanbroek
- 21245.12c DO Energiezuinigheid IKC Opmeer – Spanbroek
- 21245.13 DO Daglichtfactoren IKC Opmeer - Spanbroek

Broersma Ingenieurs

- DO-100 Constructieschema begane grond
- DO-101 Constructieschema eerste verdieping
- DO-102 Constructieschema dakvloer
- DO-400 Doorsneden AS3 – AS7 – AS10

Sijperda – Hardy adviesbureau

- DO document Opmeer-Spanbroek installaties
- E100 Elektra begane grond DO
- E101 Elektra eerste verdieping DO
- W100 Riool-water-sanitair begane grond DO
- W101 Riool-water-sanitair eerste verdieping DO
- W200 Verwarmingsinstallaties begane grond DO
- W201 Verwarmingsinstallaties eerste verdieping DO
- W300 Klimaatinstallaties begane grond DO
- W301 Klimaatinstallaties eerste verdieping DO
- W302 WTB installatie dak DO
- WP01 Warmte en kou opwekking DO
- WP02 Blokschema kindfuncties DO
- WP03 Blokschema sportfuncties DO

Eversteijn Bouwconsult

- 23035 IKC Opmeer - Spanbroek Bouwkostenraming DO

Projectteam verantwoordelijk voor vervaardigde stukken

Skander Saâdi	AtelierPRO	Projectarchitect
Lia Tuijt	AtelierPRO	Projectleider techniek
Mirjam Roth	Buro Bouwfysica	Projectleider
Willem van der Plas	Broersma Ingenieurs	Constructeur
Leo Lolkama	Sijperda – Hardy	Projectleider Klimaattechniek
Jan Kamminga	Sijperda – Hardy	Senior adviseur W en E
Terence Pfersich	TPF Bouwadvies en Realisatie	Projectmanager Bouwheer

De opgave

Het ontwerpen en realiseren van een kindcentrum waarin 7 organisaties een plek in het gebouw zullen krijgen:

- SKO West-Friesland (St. Bonifatius en 't Ruimteschip)
- Stichting Allure (De Akker)
- Kinderopvang Berend Botje
- Gemeente Opmeer (gymzaal)
- De Westfriese Bibliotheken
- Stichting Muziek Opmeer
- GGD Hollands Noorden

Het kindcentrum krijgt een plek op het huidige terrein van de Sint-Bonifatius school aangevuld met de groenstrook gelegen aan de Wuiver. Dit heeft een gefaseerde uitvoering tot gevolg, te weten:

1. Tijdelijk herhuisvesten 7 groepen en teamkamer/directieruimte St. Bonifatius
2. Partieel sloop St. Bonifatius, bouwrijp maken van het huidige groene veld
3. Bouw nieuwbouw + nieuwe parking en kiss&ride + tijdelijk terrein + tijdelijke leslokalen
4. Sloop rest van St. Bonifatius en bouwrijp maken buitenruimtes
5. Aanleg speelplein en invulling openbaar groen

Stedenbouwkundige onderbouwing

In samenwerking met de Gemeente Opmeer, Buro Reikwijdte en de buurt aan een nieuw bestemmingsplan gewerkt. Deze is op 11 mei 2023 vastgesteld en houdt rekening met een afstand van 25m tussen de omliggende woningen en het kindcentrum. Hier voldoet het definitief ontwerp aan.

Dit project kent drie stedenbouwkundige uitdagingen die van veel invloed zijn geweest op het ontwerp:

- Er moet zoveel mogelijk van het bestaande St. Bonifatius behouden worden om de kosten van de tijdelijke huisvesting van de leerlingen te beperken.
- Aan de Wuiver komt een grote parking zone en een kiss&ride.
- Het kindcentrum houdt 25m¹ afstand houden van de omliggende woningen. In de “notitie integrale kindcentra in de gemeente Opmeer” is aangegeven dat het inpassen op een afstand van 30 meter niet mogelijk zou zijn. De notitie behoort bij het raadsvoorstel “bouwen van twee IKC’s in Opmeer (maart 2020)”. Tijdens de werkgroep Buurt en omgeving is hier onderzoek naar gedaan.

NL.IMRO.0432.BPKCSpanbroek-VA01



Naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden, heeft het PvE ook veel invloed gehad op de vorm van het kindcentrum. Het programma bestaat voornamelijk uit ruimtes die veel daglicht eisen en dus aan de gevel moeten liggen. Er moet daarom in verhouding veel geveloppervlakte gemaakt worden. Dat kan niet gerealiseerd worden met een compact vierkant blok. Naast de hoge behoefte aan daglicht is het ook van belang om een hart te creëren in het gebouw dat toegankelijk is vanuit twee kanten (primaire en secundaire entree).

Deze randvoorwaarden maken een H-vormige gebouw erg geschikt voor deze locatie. Het maken van twee vleugels vergroot de hoeveelheid gevels en maakt toekomstige uitbreidingen eenvoudiger. De twee vleugels zijn verbonden door de ontvangsthal die mooi centraal ligt. Deze is ook goed/direct zichtbaar en te ontsluiten vanuit beide kanten van het gebouw (oost en west). De onderwijsfuncties zijn in dezelfde vleugel samengebracht aan de Veldstralaan. De publieke functies en de administratie liggen in de tweede vleugel langs de Schoolstraat.

Het kindcentrum is een tweezijdig-gebouw waar aan één kant de mensen met de auto's aankomen en aan de andere kant fietsers en voetgangers. Echter zijn er meer ingangen nodig voor het opvangen van de drukke leerling stromen. Hiervoor is een extra ingang bedacht op de verdieping die direct naar de leerpleinen van het midden en boven bouw leidt. Op deze manier kunnen de grotere kinderen, via een buitentrap, direct naar hun lokalen komen zonder door de centrale hal te hoeven te lopen. Deze buitentrap hebben wij naar aanleiding van het participatietraject met de bewoners tussen de vleugels geplaatst. Deze trap bevindt zich achter een hek dat na schooltijd dicht gaat om hangjeugd te weren.

Verder is er ook een avondentree aan de Schoolstraat beschikbaar voor het gebruik van de publieke faciliteiten buiten schooluren.

De ontwerpopgave beperkt zich niet tot het ontwerpen van een gebouw maar gaat ook over het ontwerpen van een plek: het groene en maatschappelijke hart van de buurt! Het uitgangspunt is een ontwerp te maken dat de geborgenheid en groene uitstraling van de huidige locatie zoveel mogelijk behoudt. Hiervoor zijn er op de 1^e verdieping verspringingen in de gevel ontworpen en schuine daken toegepast om beter bij de schaal van de buurt aan te sluiten. Het terrein is zo natuurlijk mogelijk ontworpen door het toepassen van grasvelden, zand, schelpen, houtsnippers en graskeien voor de parkeerplekken.

Naast het toepassen van natuurlijke materialen worden zoveel mogelijk bomen behouden en worden er ook nieuwe bomen geplant. Een deel van het terrein (aan de Doctor van Balen Blankenstraat) is gereserveerd voor het terugbrengen van het bestaande groene veldje voor de buurt.

Het parkeerterrein is aangepast ten opzichte van de VO fase, zodat er een ruimer plein ontstaat voor de hoofdentree van het kindcentrum. Ook is de avondentree benadrukt door de stoep vrij te houden van parkeerplekken of planten.

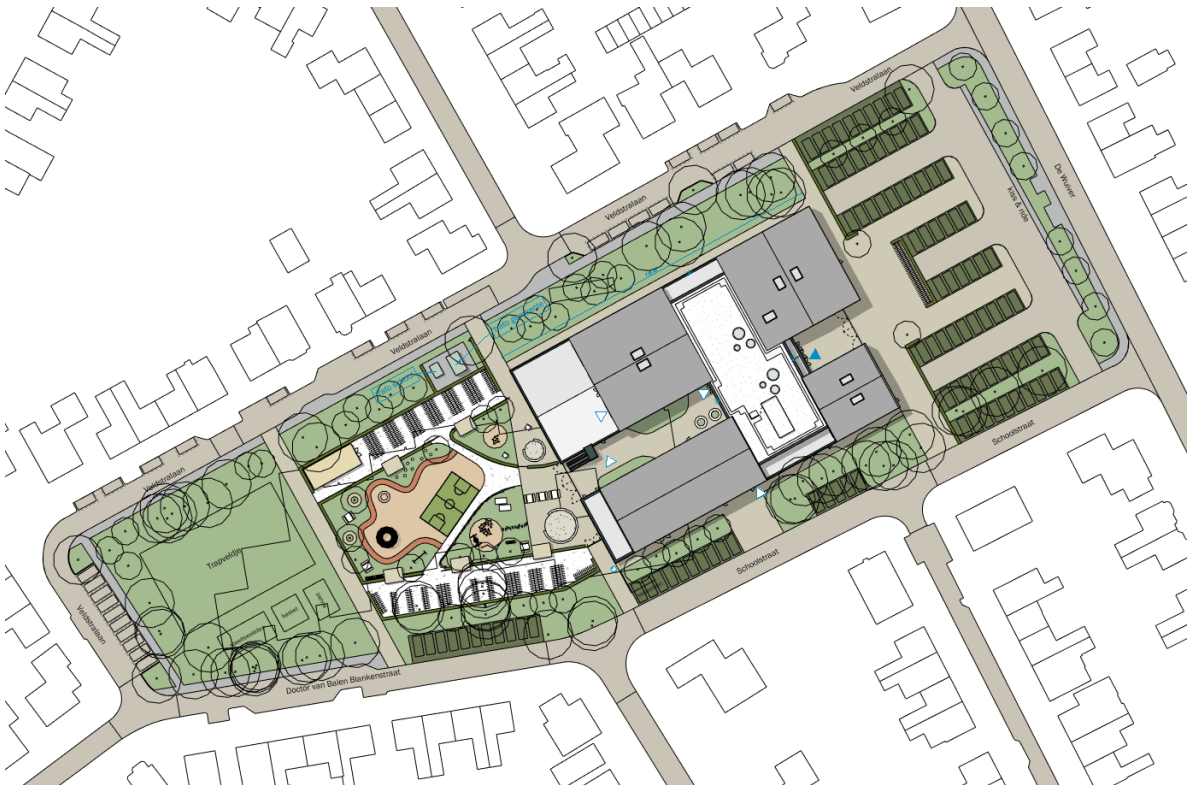
Situatietekening SO fase



Situatietekening VO fase

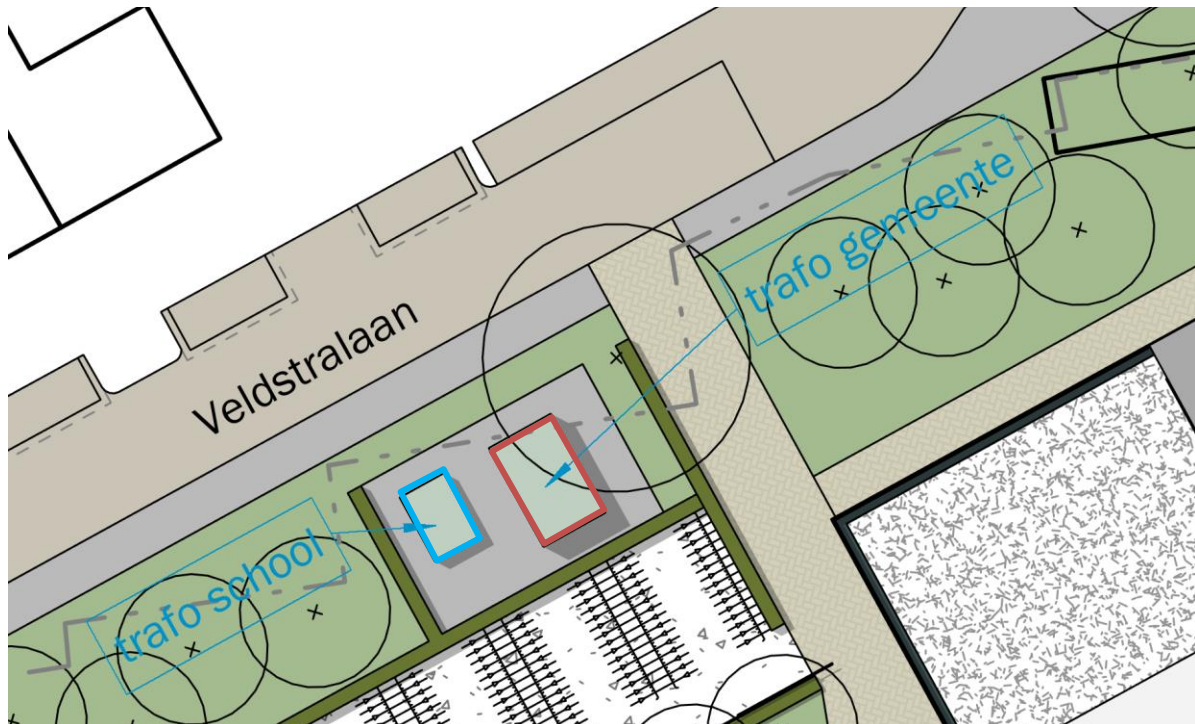


Situatietekening DO fase



Er zijn twee trafo ruimtes nodig op onze kavel. Eén hoofdstation voor de buurt en één voor het kindcentrum. Het hoofdstation voor de buurt is behoorlijk groot (2,85x4,5m, en bijna 3m hoog). In meerdere overleggen tussen Liander, gemeente Opmeer en de bouwheer is de meest gunstige positie voor het hoofdstation bepaald. Vooruit lopend op de bouw van het kindcentrum zal het hoofdverdeelstation van Liander geplaatst worden. Dit staat deels op het bestaande plein van de St. Bonifatiuschool. Hier ontkomen wij helaas niet aan, het hoofdverdeelstation is onderdeel van het verbeteren van de gehele infrastructuur voor de buurt.

Positie trafo ruimtes Liander en kindcentrum:



Trafohuis Liander:



Trafohuis kindcentrum:



Bezwaar Raad van State

Op 4 juli jl. heeft de Raad van gemeente Opmeer bericht vanuit de Raad van State ontvangen dat er een procedure is gestart betreffende het vastgestelde bestemmingsplan. Kenmerk zaaknummer 202304176/1/R1. Op 5 oktober is namens de Raad van gemeente Opmeer een zorgvuldig opgesteld verweerschrift ingediend bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtsspraak. Dit verweerschrift is opgesteld en aangeboden door mr. E.C.W. van der Poel vanuit Schenkeveld Advocaten.

Het verweerschrift is tot stand gekomen in samenwerking tussen mr. E.C.W. van der Poel – Schenkeveld Advocaten (jurist namens gemeente Opmeer), mr. J.J. de Boer – Oprecht Advocaten (jurist namens Bouwheer), M. Leenders (ambtelijk projectleider gemeente Opmeer), W. Oude Lohuis (adviseur RO gemeente Opmeer) en T. Pfersich (projectmanager Bouwheer).

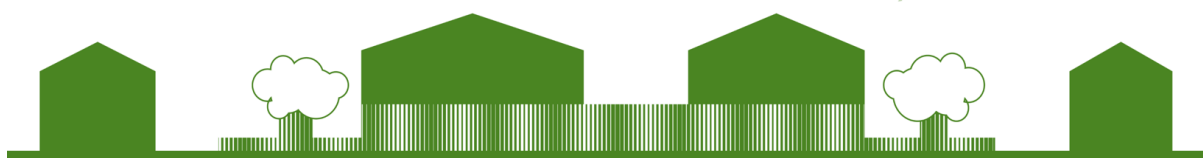
Gevelontwerp

De materialisatie van de gevel is tijdens de DO fase gewijzigd. De uitdaging was om gevelafwerkingen te vinden die goed bij het concept van het “groene” hart van de het dorp passen maar die niet onderhoudsintensief zijn voor de school. Na veel onderzoek en samenwerking is er een mooie oplossing gevonden.

De plint wordt volledig bekleed met Douglas hout en vormt één geheel met het groene terreinlandschap. Boven de plint ontstaan de “huizen” van de verschillende gebruikers of leeftijdsgroepen. Deze worden bekleed met natuurlijke leien en sluiten goed aan bij de dorps uitstraling van de omliggende woningen.

Dit zijn natuurlijke en authentieke materialen met een mooie textuur die goed passen bij de levendigheid van een kindcentrum en haar belangrijke maatschappelijke rol in het dorp.

Gevelconcept



Gevelaanzicht langs de Veldstralaan



3D artist impressie van de gevels



Ook zijn de balustrades van de dakterrassen op de verdieping gewijzigd van lamellenhekken naar geperforeerde platen. Op deze manier kunnen we straks, samen met de kindpartners, een leuk, speels patroon bedenken. Zie de onderstaande 3D-artist impressions van de beoogde uitstraling.



De binnen indeling

De binnen indeling komt bijna volledig overeen met het de indeling van het voorlopig ontwerp, waar het hoofduitgangspunt was om alle instructielokalen/groepsruimten en leerpleinen in dezelfde vleugel te verzamelen. Hierdoor ontstaan er grote kansen voor een mooie samenwerking tussen de drie kindpartners. Ook kan hierdoor het onderwijs makkelijker omgaan met eventuele krimp/groei en herverdeling van leeftijdsgroepen.

Begane grond



Eerste verdieping



Wijzigingen t.o.v. het Voorlopig Ontwerp opgesomd:

Het Definitief Ontwerp (DO) wijkt af van het Voorlopig Ontwerp (VO) op de volgende punten:

1. De lokalen op de verdieping zijn circa één vierkante meter groter geworden omdat ervoor is gekozen om de lucht niet via de daken in en uit te blazen maar de kanalen boven het plafond aan te brengen.
2. De kantoren zijn vergroot om te voldoen aan de eisen van de Arbowet.
3. De technische ruimtes op de verdieping zijn opnieuw onderverdeeld, zodat de gemeente eigen toegang krijgt tot haar eigen installaties. Ook zorgt de nieuwe indeling ervoor dat de techniekruimtes niet via de teamruimte bereikt hoeven te worden.
4. In samenwerking met de gebruikers van Berend Botje is de indeling van de verticale groepsruimte aangepast: twee slaapkamers in plaats van drie, waardoor een nieuwe speelhoek ontstaat.
5. De buitentrap is verplaatst naar links (richting as 1), zodat eventuele uitbreidingen van lokalen op de verdieping in de toekomst mogelijk zijn.
6. Er is een dubbele deur toegevoegd aan de gevel van de gymzaal, zodat grote toestellen gemakkelijker naar binnen gebracht kunnen worden.
7. De begroeiing op begane grond is vervallen en vervangen door een houten beplating.
8. Het parkeerterrein is aangepast ten opzichte van de VO fase, zodat er een ruimer plein ontstaat voor de hoofdentree van het kindcentrum. Hierdoor vallen 4 Pakken af aan de entreezijde. Additioneel zijn er 4 extra P vakken toegevoegd aan de Schoolstraat om dit verschil op te vangen. Ook is de avondentree benadrukt door de stoep vrij te houden van parkeerplekken of planten.

Overschrijding hoeveelheid b.v.o.'s

De totale ruimtebehoefte is oorspronkelijk gerekend op 4653 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) conform ruimtestaat met kenmerk 2021-003 v2.0 – Ruimtestaat totaal IKC Opmeer – Spanbroek d.d. 15-03-2023.

De ruimtebehoefte is als volgt opgebouwd:

Stakeholder	b.v.o.	n.v.o.	
De Akker	575	517,5	m2
BoniSchip (Bonifatius en Ruimteschip)	2624	2361,6	m2
	3199	2879,1	m2
Berend Botje (kinderopvang)	200	180	m2
Berend Botje (peuteropvang en BSO)	229	206,1	m2
Muziek Opmeer	100	90	m2
Westfriese Bibliotheken	300	270	m2
GGD Hollands Noorden	170	153	m2
Gymzaal	455	409,5	m2
	4653	4187,7	m2

In het Voorlopig Ontwerp is een overschrijding van 94 m² b.v.o. geconstateerd als gevolg van onvoldoende vierkante meters om de gymzaal te laten voldoen aan de KVLO-normen. Dit heeft geleid tot een ontwerp van 4.747 m² b.v.o. Zowel de gemeente als de projectmanager hebben deze overschrijding geaccepteerd om te voorkomen dat de scholen kleiner zouden worden en om de gebruikskwaliteit van de gymzaal te garanderen.

Het definitief ontwerp heeft nu een omvang van 4792 m² b.v.o., wat een overschrijding van 45 m² b.v.o. betekent ten opzichte van het voorlopig ontwerp i.e. 0.93% groter.

Deze overschrijding is een gevolg van de technische uitwerking van de gevels in het verlengde van het klimaatsysteem. Het gevelpakket moest dikker worden vanwege de keuze voor een decentraal ventilatiesysteem. Hiervoor zijn plumbakken boven de kozijnen, achter het buitenspouwblad, toegepast waar de lucht afgevoerd en aangezogen kan worden.

Dit betekent dat de overschrijding voornamelijk uit "lucht" bestaat en weinig invloed heeft op de bouwkosten.

Procesplanning

De doorlooptijd van de procesplanning is gewijzigd t.o.v. de VO – fase.

De herziene planning is onder voorbehoud deze ziet er nu als volgt uit:

- Opstellen definitief ontwerp Januari 2024 - april 2024
- Vaststelling DO (stuurgroep – College – Raad) april 2024
- Indienen omgevingsvergunning - mei 2024
- Aanbestedingsstukken / leidraad / publicatie - mei - juni 2024 –
- Looptijd vergunning (inclusief te verwachten bezwaar) mei - September 2024
- Looptijd aanbesteding juni - november 2024
- Beslissing Raad over aanvullend budget December 2024
- Start bouw (verwachting) Q3 - 2025 - Oplevering Kindcentrum Q3 – 2026
- Sloop bestaande St. Bonifatius en uitvoering plein Q4 – 2026 – Q1 - 2027

DO kostenraming

De DO kostenraming is een separaat document dat onderdeel uitmaakt van het DO-fasedocument. De raming is opgesteld door Eversteijn Bouwconsult, als kostendeskundige namens Atelier PRO.

In het VO fasedocument zijn er optimalisaties benoemd om de bouwkosten te verlagen. Sommige optimalisaties zijn doorgevoerd, sommige zijn op een andere manier opgelost en sommige zijn niet doorgevoerd omdat dit aanzienlijk consequenties heeft op de kwaliteit van het gebouw. Dit lichten we hieronder toe:

- Partieel toepassen kruipruimtes, enkel daar waar installatie onderdelen onder de vloer zijn
> **doorgevoerd**
- Niet toepassen prefab betonnen casco maar een traditioneel staalconstructie met Kanaalplaatvloeren
> **doorgevoerd**
- Materiaal binnendeurkozijnen gewijzigd van eiken naar Abachi loofhout
> **niet doorgevoerd; er is voor bamboe kozijnen gekozen i.v.m. stevigheid en esthetische uitstraling**
- Wijzigen RVS hang en sluitwerk binnendeuren naar massief aluminium hang en sluitwerk
> **doorgevoerd**
- Wijziging gevelbekleding van natuurleien naar Architile gevelsysteem
> **niet doorgevoerd**
- Wijziging toepassen benodigde hoogte akoestische wandbekleding in gymzaal tot 3000mm boven afgewerkt vloer i.p.v. 7000mm boven de afgewerkte begane grond vloer
> **doorgevoerd**
- Wijzigen pannendak naar Derbigum dakbedekking
> **wijziging naar bitumen dakafwerking doorgevoerd**
- Wijzigen toepassing dubbel glas naar triple isolatieglas. Dit in verband met gekozen manier van verwarmen en koelen
> **doorgevoerd**
- Wijzigen zinken afdekkers naar gemoffelde afdekkers.
> **wijziging naar gepoedercoat aluminium**

- Wijzigen type systeemplafond fabricaat Ecophon naar OWA.
> **niet doorgevoerd**
- Wijzigen vast akoestisch plafond centrale hal naar OWA systeemplafond.
> **niet doorgevoerd**
- Wijzigen marmoleum gietvoer naar vinyl vloerbedekking.
> **wijziging naar linoleum doorgevoerd**

Verder zijn er nog in de afgelopen weken aanvullende optimalisaties doorgevoerd om de bouwkosten te verlagen zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het ontwerp. Dit zijn de doorgevoerde optimalisaties:

- Toepassing van bitumen dakafwerking in plaats van aluminium felsdak.
- Vervanging van verdekte plafonds in de leerpleinen door zichtbare plafondsysteem.
- Toepassing van houten dagkanten in plaats van aluminium dagkanten op de begane grond.

Beschikbare budgetten: (inclusief 6% indexering over de afgelopen 3 jaar)

• Krediet scholen en stakeholders	€ 8.945.022,-
• Krediet gymzaal	€ 1.325.000,-
• Investerings Berend Botje	€ 975.200,-
• Additionele 29 m ² b.v.o. Berend Botje	€ 70.702,-
• Bijdrage schoolbesturen	€ 311.457,-
Totaal budget	€ 11.627.381,-

De gemeentelijke kredieten zijn inclusief indexering van 2% per jaar, totaal over 3 kalenderjaren is dit 6%. Hierbij wordt opgemerkt dat er in de gemeentelijke begroting iets meer krediet is opgenomen omdat indexatie cumulatief is. (percentages over percentages)

In de bouwheerovereenkomst is voor Berend Botje een investering van € 920.000,- benoemd. Rekening houdend met de indexatie komt dit op een bedrag van € 975.200,- uit. Hetzelfde geldt voor de additionele benodigde 29 m² b.v.o. voor Berend Botje, deze is vastgesteld op € 66.700,-. Rekening houdend met de indexatie komt dit op een bedrag van € 70.702,- uit.

Stichtingskostenoverzicht DO Kindcentrum Opmeer – Spanbroek

TOTAALOVERZICHT STICHTINGSKOSTEN			DO
Totaal BOUWKUNDIG			7.895.151,00
Totaal K-W INSTALLATIES			2.051.026,00
Totaal ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES			919.934,00
Totaal ARCHTECT			370.000,00
Totaal INSTALLATIE ADVISEUR			87.000,00
Totaal PROJECTMANAGER FASE PRE BESCHIKKING			65.000,00
Totaal PROJECTMANAGER VOORTRAJECT			260.000,00
Totaal OVERIGE ADVISEURS VOORTRAJECT			30.000,00
Totaal COMMUNICATIE VOORTRAJECT			35.000,00
Totaal BOUWDIRECTIE EN TOEZICHT UITVOERING			245.000,00
Totaal JURIDISCH			15.000,00
Totaal AANBESTEDINGSKOSTEN			50.000,00
Totaal ONVOORZIEN			435.000,00
SUBTOTAAL			
BTW hoog tarief	21,00%	12.428.111,00	2.609.903,31
Bouwleges	1,17%	10.866.111,00	127.133,50
Totaal inclusief BTW			15.165.147,81
		p.p.m2.BVO	3.194,68
Totaal budget inclusief BTW			11.627.381,00
Overschrijding dekking budget			3.537.766,81

De totaal geraamde kosten in het DO stichtingskostenoverzicht zijn € 15.165.147,-.

De totaal geraamde kosten in het VO stichtingskostenoverzicht waren € 14.989.088,-.

Dit is een verschil van € 176.059,- desondanks de taakstelling in het VO om de budgetoverschrijding ten opzichte van de beschikbare € 11.627.381,- te minimaliseren.

Eenzijds is dit prima gelukt door het optimaliseren van de bouwkosten in overleg met de architect.

Dit heeft een indrukwekkende besparing opgeleverd van bijna € 730.000,-.

Anderzijds zijn er helaas kostenposten in het overzicht substantieel hoger uitgekomen.

De budgetoverschrijding VO v.s. DO is in hoofdlijnen veroorzaakt door de volgende onderdelen:

- Kosten adviseurs, management, juridisch en architect hoger door de langere voorbereidingstijd, + 251.000,-
- Kosten klimaatinstallatie hoger uitgevallen door uitbreiding en verzwaren techniek, + € 355.000,-
- Kosten onvoorzien hoger ingeschaald, + € 300.000,-

De kosten onvoorzien kunnen wellicht na de TO-fase (technisch ontwerpfase) lager ingeschaald worden doordat het plan op hoger niveau uitgewerkt is. Waardoor financiële risico's geminimaliseerd kunnen worden.

In het raadsbesluit van oktober 2020 staat beschreven dat in het krediet zoveel mogelijk rekening is gehouden met markt- en financiële ontwikkelingen. De verwachting (van Bureau Documentatie Bouwwezen(BDB) was dat de gemiddelde stijging per jaar 2% zou bedragen, met deze indexatie is in het budget rekening gehouden. Eerder waren er nog geluiden dat deze stijging van de bouwkosten zou afvlakken en de prijzen weer zouden normaliseren, maar de toename heeft zich nog steeds verder doorgezet. Zo bedraagt de indexatie volgens BDB voor 2021 4,9%, voor 2022 3,0% en over 2023 4,05%.

Aandachtspunten en risico's

Financieel:

Proces:

- Bezwaar op het nieuwe bestemmingsplan zal voor vertraging zorgen. De doorlooptijd van een Raad van State zaak is ongeveer 1 jaar op dit moment. De aanvraag omgevingsvergunning zal naar onze inschatting eind april 2024 ingediend kunnen worden. Het ontwerp moet getoetst kunnen worden op het nieuwe bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan ingediend worden gedurende de Raad van State procedure en is in goed overleg met mr. J.J. de Boer bestempeld als een minimaal risico. De stuurgroep moet hierin in goed overleg met de gemeente een besluit nemen. (financieel risico en processchade)
- "Vereniging van eigenaren": er is nog behoefte aan concrete afspraken tussen de gebruikers over de dagelijkse samenwerking binnen het kindcentrum. Bespreekpunten:
 - Gebouw beheersplan.
 - Logistiek: tot hoe ver kunnen de ouders komen in de school? Waar kunnen ze wachten? Hoe lopen de kinderen tijdens spitsuren naar binnen en naar buiten? (Drukke stromen)
 - Gebruik van het centrale hart tijdens grote bijeenkomsten overdag en 's avonds
 - Functie balie (afsluitbaar?)
 - Toekennen en delen kantoren.
 - Definiëren BSO-ruimte
 - Gebruik multifunctionele ruimte op de eerste verdieping die ook als verkeer dient.
 - Grootte muzieklokaal i.v.m. groepsmuzieklessen.
 - Behoeft aan werkplekken vanuit muziek Opmeer en de GGD (voor c.a. 3 dagdelen per organisatie)
 - Gebruik gymzaal door de verschillende gebruikers.

Gemeente en buurt:

- De buurt moet nog betrokken blijven tijdens de DO-fase. Er is al een nieuwe bijeenkomstavond gepland op 26 maart. ([aandachtspunt](#))

Fasering uitvoering:

- Het nieuwe plan is langer geworden waardoor er een aangepast gedeelte van het bestaande Sint-Bonifatius gesloopt moet worden. Uitgangspunt is het herplaatsen van 7 groepen en de teamkamer / directieruimtes. In juni 2021 is door de bouwheer onderzocht wat mogelijkheden zijn m.b.t. tot het tijdelijk uitplaatsen van 7 groepen extern ('t Ruimteschip en De Akker) en hoeveel tijdelijke voorzieningen er getroffen op het plein van de St. Bonifatius. De kosten op dat moment (2021) zijn geraamd op €308.000,- voor het herhuisvesten van 7 groepen. Door het wijzigen van het plan vanuit SO -> DO fase zal v.s. de raming uit 2021 (SO fase) zal een nog n.t.b. extra budget zijn voor veilig aanpassen van de benodigde tijdelijke zijgevel van de St. Bonifatius alsmede additionele benodigde ruimtes. (**financieel risico**)
- Aandacht tijdelijke fietsenstallingen, buitenberging en aanpassing speelterrein voor de huidige St. Bonifatius. ([aandachtspunt](#))

Bouwkundig

- De bibliotheek wordt na schooltijd ook gebruikt. Er moet nog ergens een scheiding komen tussen de bibliotheek en de centrale hal om dit mogelijk te maken. ([aandachtspunt](#))
- Ter hoogte van de entree bovenbouw (via buitentrap naar de verdieping) constructief rekening houden met het mogelijk uitbreiden van het kindcentrum. ([aandachtspunt](#))

Installaties:

- Installatie geluid zal altijd een punt tot bespreken met de omgeving. ([aandachtspunt](#))
- Financieel vraagt een decentraal systeem meer onderhoud. (**Financieel aandachtspunt MJOB**)
- Door het toepassen van tripple isolatieglas in combinatie met de hoge bouwkundige isolatie eisen aangevuld met de toepassing van het decentrale ventilatie / luchtverwarm -en koelsysteem maat dat er geen toepassing nodig meer is voor lage temperatuur verwarming via een bron of warmtepomp. De reactietijd van het decentrale systeem is direct na aanpassing in de ruimte. Daar waar een verwarmingsinstallatie op basis van lage temperatuur na aanpassing minimaal 24 uur nodig heeft voor een temperatuurwijziging in een ruimte. (**gebruiksvriendelijker**)

Constructie:

- In het P.v.E. staat omschreven dat wij streven naar de toepassing van duurzame en circulaire materialen. Er is onderzocht om in dit kader gebruik kunnen maken van een prefab betonnen hoofddraagconstructie voor het kindcentrum. Echter na diverse gesprekken gehad te hebben met de inkoper van de gemeente Opmeer is dit geen optie die wij tijdens dit proces mogen uitwerken. Wel mogen wij de marktpartijen tijdens de aanbestedingsfase uitdagen om een alternatief voor de constructie aan te bieden.
Grootste pro voor het inzetten van een prefab betonnen constructie is het verkorten van de bouwtijd waardoor diverse financiële en planningsvoordelen te behalen zijn. (**financiële kans**)

Bouwfysica:

- In de detaillering moeten nog voorzieningen aangetroffen worden om een spouwbrand te voorkomen ([aandachtspunt](#))
- Boven het plafond van de huiskamer van de bibliotheek bevinden zich ventilatie units naast elkaar. Met Klimaat Groep Holland afstemmen of dit niet voor geluidsoverlast kan zorgen.

Wellicht kan één van de units verplaatst kan worden naar de gangzone bij de gymzaal en/of moeten de unit boven een gesloten gipsplafond gehangen worden. ([aandachtspunt](#))

- Er zijn enkele ventilatiekanalen aanwezig die door wanden van de muzieklokalen voeren waar een hoge geluidisolatie-eis geldt. (tussen muzieklokaal 0.15 en 0.14/003 en tussen 0.16 en 0.17). Het verzoek is om in de vervolgfase deze kanalen te verplaatsen naar een scheiding tussen muzieklokaal en verkeersruimte 0.19. ([aandachtspunt](#))

Bijlagen DO-fase kindcentrum Opmeer - Spanbroek

DO-00-00_tekeningenlijst_20240315
DO-01-00_Ruimtestaat_20240315
DO-02-00_K&A staat_20240315
DO-06-00_Renvooi_20240315
DO-07-10_Bestaande situatie_20240315
DO-07-11_Nieuwe situatie_20240315
DO-07-20_Terrein tekening_20240315
DO-07-30_Stramienplan_20240315
DO-10-00_Begane grond_20240315
DO-10-01_Eerste verdieping_20240315
DO-10-02_Dak_20240315
DO-20-01_gevels noord-oost en noord-west_20240315
DO-20-02_gevels zuid-oost en zuid-west_20240315
DO-30-01_doorsnedes A, B en C_20240315
DO-30-02_doorsnedes D, E en F_20240315
DO-30-03_doorsnedes G_20240315
DO-40-00_principedetails_20240315
DO-50-00_Begane grond - plafondafwerking_20240315
DO-50-01_Eerste verdieping - plafondafwerking_20240315
DO-51-00_Begane grond - vloerenafwerking_20240315
DO-51-01_Eerste verdieping - vloerenafwerking_20240315
DO-52-00_Begane grond - wandafwerking_20240315
DO-52-01_Eerste verdieping - wandafwerking_20240315
DO-90-01_BVO_20240315
DO-96-01_brandcompartimentering_20240315