

# MEMO

**Van** : wethouder C.J. van Tuijl  
**Datum** : 04 november 2013  
**Aan** : Raadscommissie Ruimte

**Ond** : planning scholenbouw Harmelen

**Vraag/mededeling:**

Kan de realisatie van het scholenbouwproject Harmelen met 1,5 jaar versneld worden?

**Antwoord:**

**Toelichting project**

Het project bestaat uit het realiseren van een scholencluster (3 scholen) met een ruimte voor BSO. In totaal circa 3.000 m<sup>2</sup> in 2 verdiepingen.

De scholen worden gerealiseerd direct achter sporthal De Kroon.

Bij de realisatie van dit bouwwerk moet rekening gehouden met tal van zaken: parkeren, bereikbaarheid De Boogh, speeltuin SamSam, verleggen nutsvoorzieningen.

Na realisatie van de scholencluster zal school De Horizon gesloopt worden en kan de inrichting van de omgeving helemaal af gemaakt worden.

**Eerste planning**

Op basis van ervaringsgegevens met voorgaande projecten was er een planning opgesteld waarbij de oplevering gesteld was tussen februari – juni 2016. Omdat schoolbesturen de voorkeur hebben om te verhuizen in een kersvakantie of een zomervakantie was voor de eerste globale planning de ingebruikname gesteld op start schoolseizoen 2016/2017.

**Versnelling met 1 jaar**

Het College heeft besloten dat het project versneld moet worden. De totale voorbereidings- en bouwtijd is gesteld op 2 jaar vanaf september. Dat wil zeggen dat de school open gaat vanaf de start van schoolseizoen 2015/2016.

Bijgaand treft u de planning aan. Het betreft een zeer ambitieuze planning met een versnelling van een jaar waarbij flexibiliteit binnen de gekozen kaders niet meer aanwezig is. Dat betekent een constante en maximale inzet van alle betrokkenen. Dat betekent ook dat tegenslagen in bijv. procedures zich direct vertalen naar een uitloop van de planning.

Wij zullen het project vanuit het college maximaal aansturen met name voor het onderdeel planning. In het spanningsveld van kwaliteit versus snelheid kunnen dan bestuurlijke keuzes worden gemaakt.

---

## **Processtappen**

Het totale proces bestaat uit voorbereiding en bouw. Voor de bouwtijd wordt 9 maanden aangehouden.

De voorbereidingstijd bestaat uit het Ontwerp, de inkoop en de planologische procedure. Deze processen worden zoveel mogelijk naast elkaar doorlopen, maar er valt niet aan te ontkomen dat sommige zaken volgorde op elkaar zijn.

### Ontwerp

De selectie van het Ontwerpteam (architect, constructeur, installatieadviseur) heeft begin dit jaar al plaatsgevonden tegelijk met het afronden van de Definitiefase. De 3 scholen zullen voor het eerst onder 1 dak samen gaan. Zij behouden hun eigen identiteit en onderwijsvisie. Toch is er de bereidheid om samen te werken, ruimten te delen etc. Inbreng van de participanten in het ontwerpproces is daarom onmisbaar. Dit levert een functioneel gebouw op met synergievoordelen; een duurzaam gebouw gericht op de toekomst.

Het ontwerp van het gebouw wordt toegesneden op de Harmelense locatie. De scholen worden gerealiseerd in een groene omgeving: het stedenbouwkundig PVE is er op gericht dat het gebouw maximaal wordt ingepast in deze omgeving en recht doet aan de bestaande structuren.

Het opstellen van een haalbaarheidsonderzoek Duurzaamheid maakt onderdeel uit van het ontwerp.

Voor de gemeente zijn alleen de bestuursvoorzitters van de scholen en de directieleden het aanspreekpunt. Uiteraard zullen de scholen ook de MR en de ouders op de een of andere manier bij het proces willen betrekken. Voor het verkrijgen van breed draagvlak juichen wij dat toe. Dit vereist een goede afstemming met de scholen zodat evt. reacties binnen de planning verwerkt kunnen worden.

### Inkoop

Volgens het gemeentelijke aanbestedingsbeleid moet het project via een openbare procedure aanbesteed worden. De voorselectie van 5 partijen kan nu al van start gaan. Nadat bestek en tekeningen gereed zijn kunnen de aannemers calculeren en hun prijs indienen. We moeten rekening houden met wettelijke termijnen van 23 dagen rekentijd, gemeentelijke besluitvorming en vervolgens 20 dagen Alcatel-periode.

### Planologische procedure

De nieuwe school is in strijd met het geldend bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan daarom alleen worden verleend met een nieuw bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De vraag is welke ruimtelijke procedure leidt tot de snelste realisatie van de nieuwe school in Harmelen. Hieronder een tabel waarin de plannings van verschillende procedures naast elkaar is gezet.

Een projectafwijkingsbesluit houdt in dat de gemeente bij de omgevingsvergunning afwijkt van het bestemmingsplan. Dan moet er eerst een definitief ontwerp (DO) van het gebouw zijn. Het DO is volgens de planning in april gereed.

---

	<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Projectafwijkingsbesluit</b>
nov/dec	Onderzoeken/bestemmingsplan opstellen	Onderzoeken
jan/feb	Ontwerp bestemmingsplan ter inzage 6 weken *	Onderbouwing opstellen
maart	Verwerken zienswijzen	
april	Aanvraag omgevingsvergunning	Aanvraag omgevingsvergunning
mei	Vaststelling raad	
juni/juli	Beroepstermijn 6 weken	Ontwerpbesluit ter inzage 6 weken**
aug	Omgevingsvergunning verlenen	Verwerken zienswijzen
sep		Omgevingsvergunning verlenen
sep/okt		Beroepstermijn 6 weken
	Beroep	Beroep in twee stappen

\*Geen voorontwerp ter inzage om te versnellen. Geen coördinatie-regeling, omdat dan de aanvraag compleet omgevingsvergunning moet zijn.

\*\*Ervan uitgaande dat de school valt past in beleid van de raad en daarmee valt onder de algemene verklaring van geen bedenking.

## Risico's

Ieder project kent risico's.

De risico's voor dit project -en dan met name gericht op de versnelde bouw - zijn:

- Geen rekening gehouden met schoolvakanties en bouwvakanties: in deze periode moeten taken overgedragen worden.
- Geen ruimte voor interne kwaliteitstoetsen van aangeleverde definitieve documenten Ontwerpteam; second opinion van bestek en tekeningen komt te vervallen.
- Geen ruimte voor het behandelen van zienswijzen en bezwaarschriften.
- Geen ruimte voor scholen om achterban te raadplegen; in ontwerpteam moeten besluiten genomen worden.

## Grotere versnelling

Eerder is door ons onderzocht op welke wijze de scholenbouw nog sneller gerealiseerd kan worden.

Onderstaand de mogelijkheden met risico's:

### Bouwteam

Door een bouwteamovereenkomst te sluiten met een aannemer kan de bouwvoorbereidingstijd ingekort worden. Ook de termijn die nodig is voor de aanbesteding kan komen te vervallen. Immers, de aannemer zit in de Ontwerpfase al aan tafel, denkt mee over snellere uitvoeringsmethoden. Separaat aan het afronden van het Ontwerp kunnen uitvoeringstekeningen al gemaakt worden en kunnen bijv. de heipalen besteld worden.

Dit kan mogelijk 3 maanden tijdwinst opleveren. Echter, de prijsvorming vindt niet op basis van concurrentie plaats. De open begroting van de aannemer zal gecontroleerd worden met de nominale kengetallen als uitgangspunt. Vermoedelijk komt de prijs daardoor circa 20% hoger uit dan via een concurrerende prijsstelling.

---

Risico: hogere bouwkosten, krediet niet toereikend, bezwaren van aannemers.

#### Semi-permanente bouw

Dergelijke bouw vereist een aparte aanpak. Unitbouwers hebben eigen modulaire bouwmethoden. We zouden dan afscheid moeten nemen van de architect (schadeloosstellen) en direct zonder aanbesteding een unitbouwer moeten selecteren. Semi-permanente bouw heeft een afschrijvingstermijn van 20 jaar. Veel investeringen hebben te maken met voorbereiding en omgevingsinrichting. Hierdoor worden de jaarlijkse exploitatiekosten negatief beïnvloed. (afschrijving in 40 jaar versus afschrijving in 20 jaar).

De vastgestelde Programma's (stedenbouwkundig, functioneel, technisch) zijn niet of moeilijk te verwezenlijken met semi-permanente bouw.

Tijdwinst is te behalen bij de uitvoering: een snellere bouwtijd. De planologische procedure is bepalend voor het voorbereidingsproces.

Risico: lagere kwaliteit, afkoopsom architect, hogere jaarkosten.

#### Inbreng participanten verkleinen

Het doorlopen van een zorgvuldig ontwerpproces vereist veel overleg:

Gebruikersoverleg, projectgroep en ontwerpteam. De scholen die straks juridisch eigenaar worden en ook verantwoordelijk worden voor de onderhoudskosten spelen een belangrijke rol. Deze afstemming kost tijd. Bij een versnelling van het ontwerpproces zou het overleg teruggebracht kunnen worden. Participanten krijgen een school die aan alle normen voldoet. De inbreng wordt terug gebracht naar hoofdlijnen. Tal van keuzes worden door ontwerpteam/gemeente gemaakt.

Door een sneller ontwerpproces kan de planologische procedure eerder starten.

Risico: minder functioneel gebouw, geen draagvlak schoolbesturen en ouders.

#### Omgevingsvergunning verlenen vooruitlopend op bestemmingsplan

Een versnelling kan zijn om de omgevingsvergunning te verlenen vooruitlopend op de vaststelling van bestemmingsplan in de raad en het afwachten van de beroepstermijn. Dit vorm een groot risico. Er hoeft maar 1 bezwaar ingediend te worden en vanwege de procedurele tekortkoming zal het werk stil gelegd kunnen worden. Om de versnelling te behalen moet deze maatregelen genomen worden in combinatie met het werken met een bouwteam.

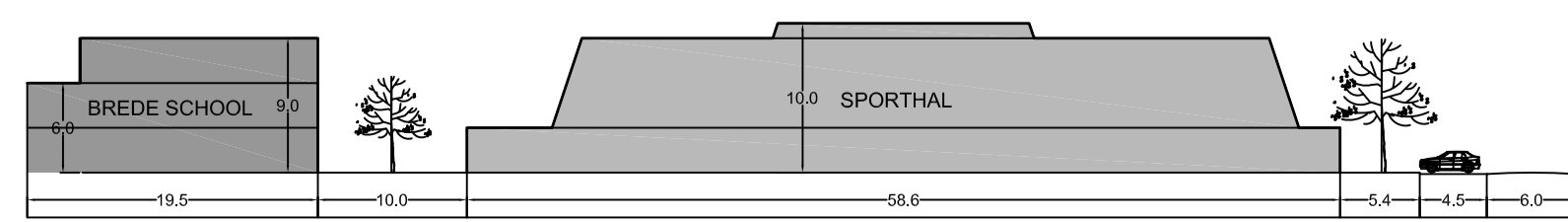


- NIEUWBOUW SCHOOL EN OMGEVING**
- parkeren: xxxx m2
  - gras: xxxx m2 (excl. speelruimte brede school)
  - trottoir, tegels: xxxx m2, trottoir asfalt: xxxx m2
  - rijbaan: xxxx m2
  - plein: xxxx m2
  - halfverharding (gralux) bij kerk: 765 m2, puinfundering tbv rijgedeelte: 450 m2
  - water

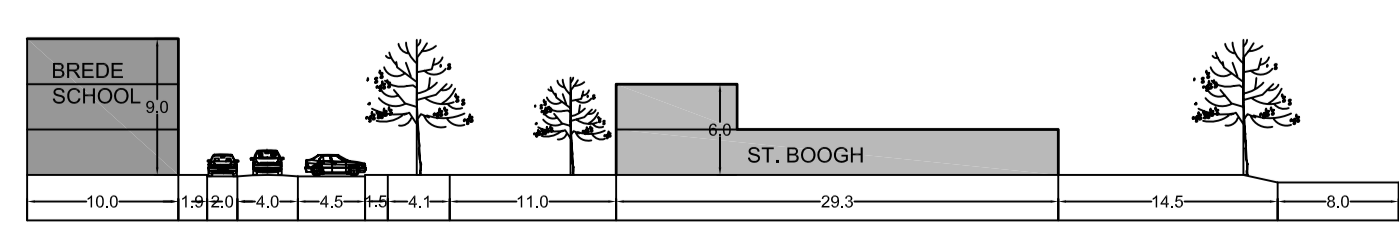
- lichtmast: ong. 39
- zitbank en afvalbak: ong. 4 (1000,- PPE en 700,- PPE)
- fietsklem: ong. 300 (tlv nieuwbouw school; niet in GrEx)
- afzetpalen: ong. 32 (200,- PPE)
- nieuwe bomen: ong. 7 op plein (900,- PPE), 5? in rijbaan bij kerk (1.900,- PPE), ong. 19 in gras/ halfverh (400,- PPE)
- exploitatiegrens

- ALGEMEEN**
- bestaande bomen (indicatief)
  - bijz. statusboom: vrij vanaf stam 10 x 10 m, niet in verharding
- aantal te kappen of verplanten bomen: NTB
- verleggen Kabels en Leidingen: NTB
- aanbrengen heesters, etc: NTB
- aanhelen aanliggende bestrating en gras: ong. xxxx m2
- vervangen/ inkorten luifel: 6.500,- ?
- plein en rijbaan op gelijk nivo ivm toegankelijkheid

genoemde bedragen: ex BTW (lev. en aanbr.)  
 PPE: Prijs Per Eenheid



A-A' (HOOGTES BIJ BENADERING)



B-B' (HOOGTES BIJ BENADERING)

**HARMELEN**  
 Nieuwbouw School  
 schetsontwerp openbare ruimte  
 tbv GrondExploitatie gemeente Woerden (GrEx)

getekend: M. Smits	par.: B. Visser	datum: 13 5 '13	datum: 13 5 '13	schaal: 1:500	formaat: A1	blad 1 van 1 bladen
tekeningnr: W5111s01-3cpt						

