

Fasedocument definitief ontwerp

Nieuwbouw C.B. De Meeuwenberg te Driel



Auteur: Lennart Jordaen, projectleider Gemeente Overbetuwe
Datum: 24-4-2024
Kenmerk: D2024-04-017519

1. Inleiding

Middels dit fasedocument legt de projectgroep verantwoording af over de doorlopen definitief ontwerpfase (DO). Dat heeft in dit document een andere opbouw en structuur dan normaal gesproken. Normaliter zou worden aangesloten bij het vastgestelde fasedocument SVO fase (08-03-2023) en per hoofdstuk de relevante informatie worden aangevuld om te komen tot een advies.

Recente ontwikkelingen hebben er echter voor gezorgd dat er dermate veel onzekerheden over deze ontwikkeling zijn ontstaan dat we aanleiding hebben gezien om te heroverwegen of het huidige plan nog wel het plan is dat het meest voor de hand ligt en het meeste perspectief biedt. De belangrijkste ontwikkelingen die daaraan hebben bijgedragen zijn:

- De extra vertraging in de ruimtelijke procedures voor Driel Zuidoost; de bouw van de school is afhankelijk van die procedures. Na heroverwegingen in dat proces is nu uitgestippeld dat de ruimtelijke procedures op zijn vroegst starten in Q1 2025. Dat betekent kort samengevat dat de bouw van de school niet eerder zou kunnen starten dan Q3 2026 en oplevering in Q3 2027. Daarbij voorzien we een groot procesrisico (Raad van State) waarbij een vertraging van meer dan een jaar niet ondenkbaar is. Deze informatie is geverifieerd bij en afkomstig van de collega's van team Strategie en Projecten, voor dit moment Laura Blom als vervanger van Sanne Gielis.
- De Democratische basisschool De Vallei in Driel heeft een voorgenomen besluit genomen om de school te sluiten. Daarmee komt het huidige pand waarin zij gehuisvest zijn aan de Fazantstraat vrij. Omdat hier al een onderwijsbestemming op zit biedt dit qua proceduretijd perspectief;
- De verkeerssituatie in Driel rondom de gebiedsontwikkeling Driel Zuidoost is complex. De gemeenteraad heeft besloten de uitwerking van een goede verkeersafwikkeling randvoorwaardelijk te maken voor het in procedure brengen van de ruimtelijke plannen. Dit maakt, gezien de complexe verkeerskundige situatie, de planning nog onzekerder.

De projectgroep heeft, in wisselende samenstellingen, een aantal stappen gezet om uitwerking te geven aan het heroverwegen van het plan. Deze stappen worden in dit fasedocument uitgebreid aangehaald en toegelicht.

Alle verzamelde informatie tijdens deze fase is uiteindelijk verwerkt in een tweetal werksessies. Een werksessie om de juistheid en volledigheid van alle informatie, argumenten en belangen te toetsen en de tweede werksessie om die informatie te waarderen en wegen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een advies over de wijze waarop nieuwbouw voor De Meeuwenberg vorm zou moeten krijgen. Ook die analyse komt in dit document aan bod.

Producten worden als bijlage bij dit rapport genoemd en kunnen door de projectgroep verstrekt worden. De belangrijkste zaken daaruit worden in dit document aangehaald.

Dit document dient tevens als startnotitie voor het vervolg van het project. Uitgangspunten, kaders en onderlinge afspraken worden hierin vastgelegd.

In dit document is ook de input verwerkt vanuit de diverse adviseurs die in het bouwteam betrokken zijn. Ook de definitieve producties van die adviseurs maken onderdeel uit van de documentenlijst en het fasedocument.

Aan de stuurgroep wordt gevraagd een besluit te nemen over de voortgang van het project: het vaststellen van dit fasedocument en de projectgroep opdracht geven te starten met de volgende stap in het project. Dit advies is uitgebreid uitgewerkt in hoofdstuk 10.

Dit fasedocument is opgesplitst in de volgende onderwerpen:

- Afhandeling Definitief Ontwerp De Meeuwenberg Driel Zuidoost (hfst 2)
- Locatieonderzoek naar alternatieve locaties (hfst 3)
- Haalbaarheidsstudie Fazantstraat (hfst 4)
- Werksessies 2024 (Mooov bv) (hfst. 5)
- Multicriteria-analyse (Mooov bv) (hfst. 6)
- Financiën en planning (hfst. 7)
- Communicatie (hfst. 8)
- Informatie (hfst. 9)
- Advies aan de stuurgroep (hfst. 10)

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
	Inhoudsopgave.....	3
2.	Afhandeling Definitief Ontwerp De Meeuwenberg Driel Zuidoost.....	5
2.1.	Opdracht DO.....	5
2.2.	Financiën DO.....	5
2.3.	Vaststelling DO.....	6
3.	Locatieonderzoek naar alternatieve locaties.....	7
3.1.	Aanleiding.....	7
3.2.	Vestigingsvoorwaarden.....	7
3.3.	Afgevallen locaties.....	8
3.4.	Potentiële locaties.....	8
3.5.	Kansrijkheid locaties.....	9
3.6.	Conclusie en prioritering.....	9
4.	Haalbaarheidsstudie Fazantstraat.....	10
4.1.	Uitgangspunten.....	10
4.2.	Inpassing huidig ontwerp.....	10
4.3.	Inpassing op de locatie.....	11
4.4.	Haalbaarheid.....	12
5.	Werksessies 2024.....	13
5.1.	Werksessie 1.....	13
5.2.	Werksessie 2.....	14
5.3.	Resultaat.....	14
6.	Multicriteria-analyse.....	15
6.1.	Potentiële locaties De Meeuwenberg.....	15
6.2.	Criteria.....	15
6.3.	Toelichting / analyse.....	15
6.4.	Risicoanalyse/profiel.....	16
6.5.	Conclusie.....	17
7.	Financiën en planning.....	18
7.1.	Financiën.....	18
7.2.	Planning besluitvorming.....	18
7.3.	Projectplanning.....	19
8.	Communicatie.....	20
8.1.	Communicatieplan.....	20
8.2.	Doelgroepen.....	20
8.3.	Communicatieplanning.....	20

9.	Informatie.....	21
9.1.	Informatie DO fase	21
9.2.	Informatie werksessies	21
10.	Advies aan de stuurgroep	22
10.1.	Advies aan de stuurgroep	22
11.	Bijlagen.....	23
11.1.	Bijlage 1: Raming DO	23
11.2.	Bijlage 2: Multicriteria-analyse	24
11.3.	Bijlage 3: Concept ontwerpplanning Fazantstraat.....	25
11.4.	Bijlage 4: Documentenlijst Bouwteam KBH	26

2. Afhandeling Definitief Ontwerp De Meeuwenberg Driel Zuidoost

Na vaststelling van het fasedocument voor de schets- en voorlopig ontwerpfase heeft de projectgroep, na een stand-still periode vanwege eerdere vertraging in de planologische procedure, invulling gegeven aan de definitief ontwerpfase. Op het moment van schrijven van dit document is het DO voor circa 95% gereed. In principe is het DO zo ver dat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en de financiële, technische en kwalitatieve toets kan plaatsvinden. Vanwege de recente ontwikkelingen is besloten die laatste uitwerking stil te leggen. Mocht er immers gekozen worden voor de uitwerking op een andere wijze dan heeft het afronden geen meerwaarde meer en verhoogt het alleen de frictiekosten. Het werk dat gereed is blijft beschikbaar voor het vervolg en de bouwkostenramingen zijn op hoofdlijnen bijgewerkt.

Hiermee legitimeert de projectgroep het correct afronden van de DO fase. Middels de toets op hoofdlijnen, onder andere op financieel gebied, wordt aangetoond dat er binnen de vooraf gestelde kaders is gebleven.

2.1. Opdracht DO

De projectorganisatie heeft in deze fase het DO uitgewerkt en daarmee de ontwerpprincipes uit het SVO omgezet in een definitief ontwerp. Concreet betekent dit het vaststellen van de plattegronden, gevels en doorsneden, het installatieconcept en de inpassing in de omgeving. Het ontwerp is uiteindelijk van voldoende niveau om de aanvraag omgevingsvergunning bouwen in te dienen.

Definitief Ontwerpfase

Input:

- Voorlopig Ontwerp;
- Fasedocument SVO (d.d. 08-03-2023);

Activiteiten:

- opstellen Definitief Ontwerp;
- opstellen definitieve planning;
- opstellen bouwkostenbegroting;
- toetsen aan Programma van Eisen;
- toetsen aan WRO;
- risicoanalyse;
- afstemming met beheer

Output:

- Definitief Ontwerp;
- Fasedocument DO ter besluitvorming (voorliggend document).

2.2. Financiën DO

De kostenraming op DO laat een verschil zien van circa + € 50.000,- ten opzichte van SVO. Dat is inclusief een extra jaar inflatie en loon- en prijsstijgingen. Daarmee is te concluderen dat de projectgroep heeft voldaan aan haar taakstelling het overschot van 7% uit de SVO fase terug te brengen binnen het beschikbare krediet. Er is dus voldaan aan de opdracht van de stuurgroep. De kostenraming DO ten opzicht van SVO is opgenomen in bijlage 1.

Toegelicht moet worden:

- Het betreft een vergelijk van de raming uit 2023 (opgenomen in fasedocument 8-3-2023) t.o.v. de recentere raming op basis van het DO (conform documenten november j.l.).
- Enkele verschillen zijn te verklaren ten aanzien van de nadere uitwerkingen maar ook ten gevolge van enkele verschuivingen (bijvoorbeeld hoofd draagconstructie versus gevels) .
- Dit heeft mede te maken met de begroting systematiek van bouwkostenadviseur TotalCost (SVO raming) en de software van de aannemer Kuipers Bouw Heteren (DO raming).
- Van RVO (W-installaties) en Feninks (E-installaties) zijn ramingen ontvangen, op basis van hun kentallen, welke ook zijn verwerkt.

- Qua demarcatie vaste inrichting bespeuren we dat hierover nog onvoldoende duidelijkheid bestaat, dit moet onderwerp van gesprek zijn in de nadere uitwerking.
- Tenslotte is qua prijspeil februari 2024 aangehouden, de CAO uurloon stijging van 2024 is voor wat betreft de bouwlonen in z'n geheel meegenomen.
- Vanzelfsprekend is er in de cijfers geen marktinvoel verwerkt, alles is opgesteld op basis van ramingen en kentallen.

2.3. **Vaststelling DO**

Vaststelling van dit Definitief Ontwerp, middels vaststelling van het fasedocument, betekent ook het afgeven van de prestatie-akkoordverklaring aan partijen om de facturen voor de DO fase te declareren. Daarmee wordt deze fase ook financieel afgesloten. De kosten die gemaakt zijn voor de diverse onderzoeken die aan dit Fasedocument ten grondslag liggen (o.a. haalbaarheidsonderzoek en de begeleiding van de werksessies) komen nog voor rekening van deze DO fase.

3. Locatieonderzoek naar alternatieve locaties

3.1. Aanleiding

De vertragingen en het hoge risicoprofiel van de gebiedsontwikkeling Driel Zuidoost zijn aanleiding geweest een hernieuwd locatieonderzoek uit te voeren.

Ook voor de school leidt langere vertraging tot de nodige problemen. Hoe langer immers de nieuwbouw voor de Meeuwenberg op zich laat wachten, des te groter worden de uitdagingen voor de school. Denk hierbij aan:

- Verslechterende staat van het gebouw omdat diverse onderhoudswerkzaamheden niet meer worden uitgevoerd of slechts op reactieve basis plaatsvinden, wanneer het leed al geleden is. Deze reactieve benadering zorgt voor ongemak en kan leiden tot verdere problemen.
- Uitstel van investeringen in nieuw meubilair, aangezien wij van mening zijn dat dit moet samenvallen met de inrichting van het nieuwe pand.
- Belemmeringen bij het realiseren van onze visie op intensieve samenwerking met de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang.
- Toenemende mentale en fysieke veiligheidsrisico's door 'overbevolking' in een te klein gebouw.
- Het ontstaan van uitzichtloosheid wanneer het perspectief op nieuwbouw stelselmatig vervaagt, wat uiteindelijk kan leiden tot een lager deelnamepercentage en een negatieve invloed op het werkgeluk van het team.
- Beperkingen in het thematisch werken, groepsdoorbrekend werken en samenwerken in de verschillende leerjaren vanwege de beperkte faciliteiten in het gebouw, zoals het ontbreken van leerpleinen of een atelier.
- De verkeersveiligheid rondom het pand blijft ondermaats en leidt steeds vaker tot overlast in de buurt. De kans op verkeersincidenten neemt toe.

Sweco heeft dit onderzoek uitgevoerd. Belangrijk bij het lezen van dit hoofdstuk is dat dit onderzoek uitgaat van de stand van het werk en actuele kennis van de onderzoeksperiode oktober 2023 - december 2023. Doel van het onderzoek is om op heldere wijze inzicht te bieden in alternatieve vestigingslocaties voor basisschool De Meeuwenberg. Gekeken is naar de haalbaarheid en kansrijkheid per locatie op basis van een afwegingsmodel. Resultaat is een prioritering van de meest kansrijke locaties voor de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw waarbij de meest kansrijke bovenaan staat. Input is opgehaald bij het betrokken schoolbestuur en de gemeentelijk projectleider vastgoed. Daarnaast is basisinformatie gehaald uit de gemeentelijke systemen zoals Ruimtelijke Plannen en Tabula.

3.2. Vestigingsvoorwaarden

Op basis van een gesprek met de schooldirecteur en de gemeentelijk projectleider is een set van specifieke vestigingsplaatsvoorkeuren c.q. randvoorwaarden voor De Meeuwenberg opgesteld.

- Gunstige ligging
 - o Ruimtelijk / landschappelijk kwalitatief hoogwaardig
 - o (o.a. centrale ligging, zichtlocatie, kansen & synergie met de omgeving)
 - o Nabij herkomst leerlingen, het voedingsgebied (nabij 'recente' woonwijken)
 - o Binnen 1 km van gymlocatie (Oldenburg) / sportvelden
- Goed en veilig bereikbaar
 - o Goed bereikbaar voor langzaam verkeer (fiets en voetganger)
 - o Toegankelijk (te maken) voor auto's door middel van parkeervoorzieningen en een kiss-and-ride
- Genoeg ruimte
 - o De kavel is minimaal 2.000 m² groot om het gebouw en de leerlingen voldoende ruimte te bieden
 - o De kavel biedt genoeg ontwerpvrijheid
- Snel te realiseren

- Eenvoudig te verwerven
- Eenvoudig planologisch te regelen
- Eenvoudig te ontwikkelen

3.3. Afgevalen locaties

De volgende locaties zijn beschouwd en voldeden niet aan de criteria:

- Land van Berentsen: ontwikkeling moeilijk door milieucontouren
- Duivenveldje (dartclub): te excentrisch gelegen buiten het dorp, slechte ontsluiting, deels waterstaat
- Zuidwest (Zwanenbloem): ander woningbouwplan voorzien, verder van andere voorzieningen, ontsluiting niet optimaal
- Bestaande gebouwen: geen passende gebouwen van voldoende omvang beschikbaar

3.4. Potentiële locaties

Locatie A: Huidige locatie De Meeuwenberg :

- Oppervlakte: 4.724 m², bestemmingen: Maatschappelijk, Tuin, Wonen, Verkeer, Water
- Percelen: C1540 (privaat), C1544 (gemeente), C1625 (gemeente), C2153 (privaat), C2475 (gemeente)
- Beperkingen: Waterkering/waterstaat (deels)

Locatie B: Nieuwbouwwijk De Biezenkamp:

- Oppervlakte: 51.729 m², bestemming: Agrarisch met waarden
- Percelen: O512, O2002 (gedeeld eigendom gemeente en ontwikkelaar)
- Beperkingen: Richtafstanden milieu (met name geur), Rioolleiding, Veiligheidszone LPG

Locatie B1: Zuidoosthoek De Biezenkamp:

- De ligging binnen de nieuwbouwwijk is van invloed op de kansrijkheid. De school realiseren zonder realisatie van de wijk levert een zeer onlogisch beeld op;
- De locatie is al betrokken in de planvorming. Stedenbouwkundige ontwerpen gaan uit van deze locatie.
- De ligging in het zuidoosten is minder gunstig door geurhinder van Baltussen Conserven. De rode zones geven de planologische richtafstand aan. Buiten de zone kan echter nog steeds geurhinder plaatsvinden, omdat geur zich niet ruimtelijk laat afbakenen. Nader onderzoek moet aantonen in hoeverre ontwikkelingen mogelijk zijn.

Locatie B2: Noordwesthoek De Biezenkamp:

- De ligging binnen de nieuwbouwwijk is van invloed op de kansrijkheid. Zo zou de school gerealiseerd kunnen worden en de woonwijk (veel) later zonder een onlogische situatie te creëren;
- De ligging in het zuidoosten is minder gunstig door geurhinder van Baltussen Conserven.
- De noordwesthoek (nabij Smids / Dorpsstraat 5) ligt centraler in het dorp en gunstiger ten opzichte van het voedingsgebied.
- Daarnaast ligt de noordwesthoek op grotere afstand van omliggende hindercirkels. Buiten de cirkel is er echter nog steeds geurhinder, maar door de grotere afstand wel in mindere mate. Op de noordwesthoek ligt deze naar verwachting rond de richtwaarde.

Locatie C: Kermisveld

- Oppervlakte: 21.471 m², bestemming: Agrarisch met waarden
- Perceel: O1029 (privaat)
- Beperking: Waterkering/waterstaat

Locatie D: De Vallei

- Oppervlakte: 5.737 m², bestemming: Maatschappelijk
- Percelen: C2277 (gemeente), C2278 (gemeente)
- Beperkingen: Geen

3.5. Kansrijkheid locaties

In de rapportage is uitwerking gegeven aan het toetsen van de kansrijkheid van de locatie met de kennis van dat moment (december 2023). Daaruit is onderstaande tabel gekomen:

		A Huidige locatie	B1 Zuidoosthoek De Biezenkamp	B2 Noordwesthoek De Biezenkamp	C Kermisveld	D De Vallei
	Ligging	+	++	++	+/-	+/-
	Bereikbaarheid	+	+	+	+/-	+/-
	Ruimte	+/-	+	+	++	++
	Snelheid	-	-	-	-	+/-
	Ranking	3	1	1	4	2

Nadere onderbouwing van de hierboven gegeven scores zijn de lezen in de rapportage van Sweco (zie documentenlijst).

3.6. Conclusie en prioritering

De locatie in de Biezenkamp blijft het beste scoren door de goede ligging nabij de nieuwe woonwijk en Arnhem Schuytgraaf (voedingsgebied). Doordat de woningbouw wat achter blijft, groeit het leerlingaantal minder hard waardoor ruimtenood voor de school iets beperkter is. Er is echter geen dusdanige beperking van de groei dat lang uitstel gerechtvaardigd wordt. Voor de zuidoosthoek van de Biezenkamp ligt reeds een uitgewerkt plan. Grootste risico hier vormt de geurhinder rond de fabriek van Baltussen Conserven. Alternatief is een andere locatie binnen het nieuwbouwplan voor **de Biezenkamp**. Hierover dient overeenstemming te ontstaan met de ontwikkelaar. Het vraagt om aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Een voor de hand liggende locatie is de **noordwesthoek** die centraal in het dorp ligt. Het ligt op een aanzienlijk grotere afstand van Baltussen Conserven zodat geur geen beperkende factor meer hoeft te zijn (naar verwachting rond de richtwaarde). Dit moet wel goed onderbouwd worden. De Dorpsstraat moet wel heringericht worden om een verkeersveilige situatie te creëren.

Het onderzoek van Sweco geeft aan dat de **locatie van De Vallei** ook goede mogelijkheden biedt. De locatie is reeds in eigendom van de gemeente en is ook planologisch bestemd als maatschappelijk/school. De kavel is royaal van opzet (kavel circa 6.000 m² en het huidige gebouw 1.040 m²). De locatie biedt kansen voor ruil/inhuizing (evt. met extra tijdelijke units) maar ook sloop – nieuwbouw is denkbaar (n.b. De Vallei is een gedateerd gebouw - bouwjaar 1957). Op deze locatie kan doorgepakt worden maar de snelheid is ook sterk afhankelijk van ontwikkelingen rondom de democratische basisschool De Vallei.

Herbouw op de **huidige locatie** is alleen mogelijk indien het naastgelegen perceel wordt aangekocht. De kavel is dan ruim genoeg om de school te herbouwen eventueel in combinatie met kleinschalige woningbouw. Hier zouden de bewoners van het naastgelegen perceel indien gewenst en mogelijkerwijs een nieuwe plek terug kunnen krijgen. Nadeel is het vinden en bekostigen van een alternatieve tijdelijke locatie tijdens de bouw.

Er is ruimte genoeg op **het kermisveld**. Hiervoor dient een planologische procedure doorlopen te worden en de grond dient eerst verworven te worden. Royale inpassing is zeer goed mogelijk zodat er geen sprake hoeft te zijn van een logistiek knelpunt zo nabij de Vallei.

4. Haalbaarheidsstudie Fazantstraat

Omdat de locatie Fazantstraat als tweede beste alternatief uit het onderzoek van Sweco kwam is nader onderzoek naar die locatie gedaan.

In eerste instantie is nog gedacht aan een uitruilsценario met De Vallei waarbij de Vallei uiteindelijk, uiteraard na grondige renovatie en aanpassing, in het huidige pand van de Meeuwenberg een plaats kon vinden. Omdat al snel duidelijk werd dat De Vallei een voorgenomen besluit tot sluiting had genomen is het uitruilsценario verder niet meer onderzocht en hebben we ons geconcentreerd op het vraagstuk van de haalbaarheidsstudie.

In dit fasedocument wordt op hoofdlijnen verslag gedaan van deze haalbaarheidsstudie. De volledige haalbaarheidsstudie is opgenomen op de documentenlijst.

4.1. Uitgangspunten

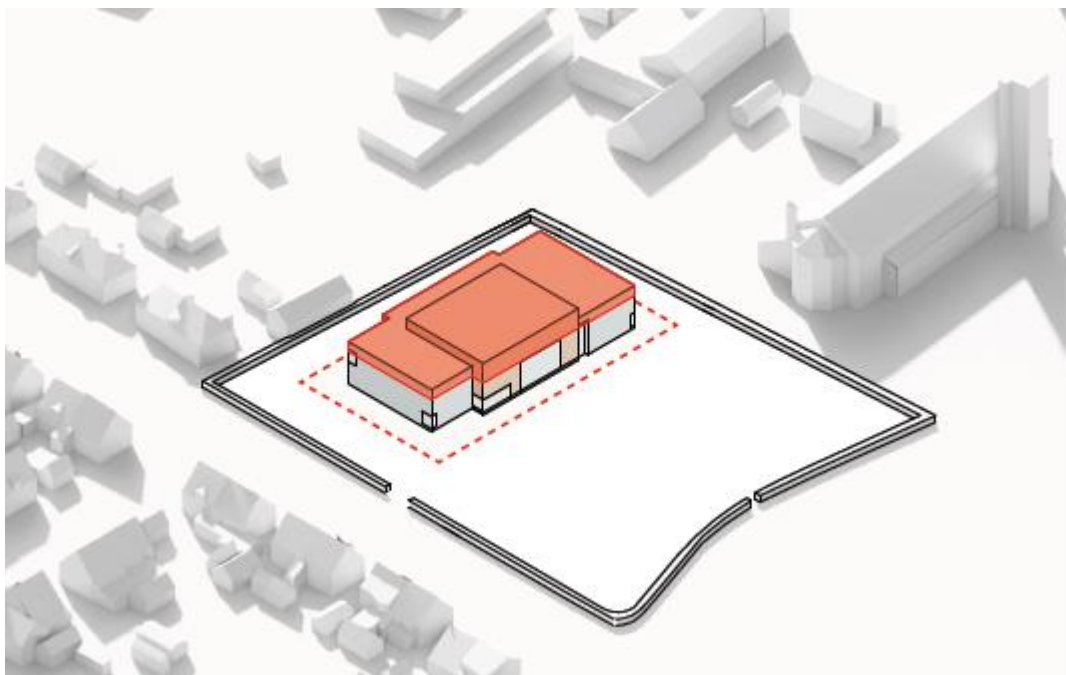
Voor deze haalbaarheidsstudie zijn vooraf een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- Er moet voldoende ruimte zijn voor het plaatsen van het huidige ruimteprogramma (Meeuwenberg + peuterwerk + BSO), een en ander conform Fasedocument SVO;
- De kavel dient voldoende ruimte te bieden voor het inrichten van het spelen (footprint gebouw + spelen is circa 2.200m²);
- Het programma moet inpasbaar zijn binnen het huidige bestemmingsplan en het beschikbare bouwvlak waarbij er alleen een omgevingsvergunning bouwen benodigd is en **geen** bestemmingsplanwijziging;
- De belangrijkste kernwaarden uit het huidige ontwerp moeten kunnen worden meegenomen naar het nieuwe ontwerp:
 - o Een goede organisatie rond het Meeuwennest;
 - o Een herkenbare uitstraling van het Meeuwennest in het exterieur;
 - o De centrale oriëntatiepunten in het interieur die leiden naar het Meeuwennest.

4.2. Inpassing huidig ontwerp

De eerste vraag die gesteld is: kan het huidige ontwerp 'zomaar' op de kavel van de Fazantstraat geplaatst worden. Dit blijkt niet het geval:

- Het plan voldoet niet aan de maximale goothoogte van 6m uit het bestemmingsplan;
- Het voldoet niet aan de maximale nok hoogte van 9m uit het bestemmingsplan;
- Het past wel binnen het beschikbare bouwvlak;
- Het past niet in het dorpse ensemble van de Vogelbuurt en omgeving;
- De alzijdigheid van het ontwerp past niet in het begrensde gebied aan de Fazantstraat, met name aan de zuidzijde.

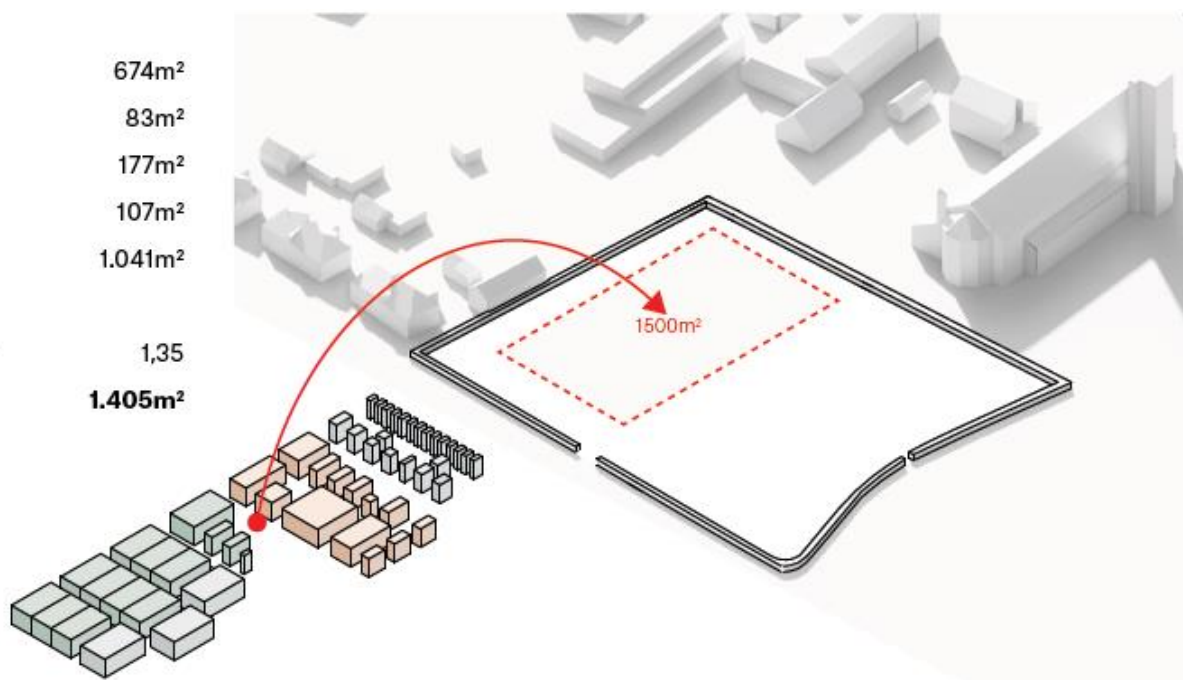


4.3. Inpassing op de locatie

Omdat het ontwerp niet 1op1 kan worden overgezet is gekeken naar een nadere inpassing. Dat gaat uit van het huidige programma (totaal netto oppervlakte van 1.041m²):

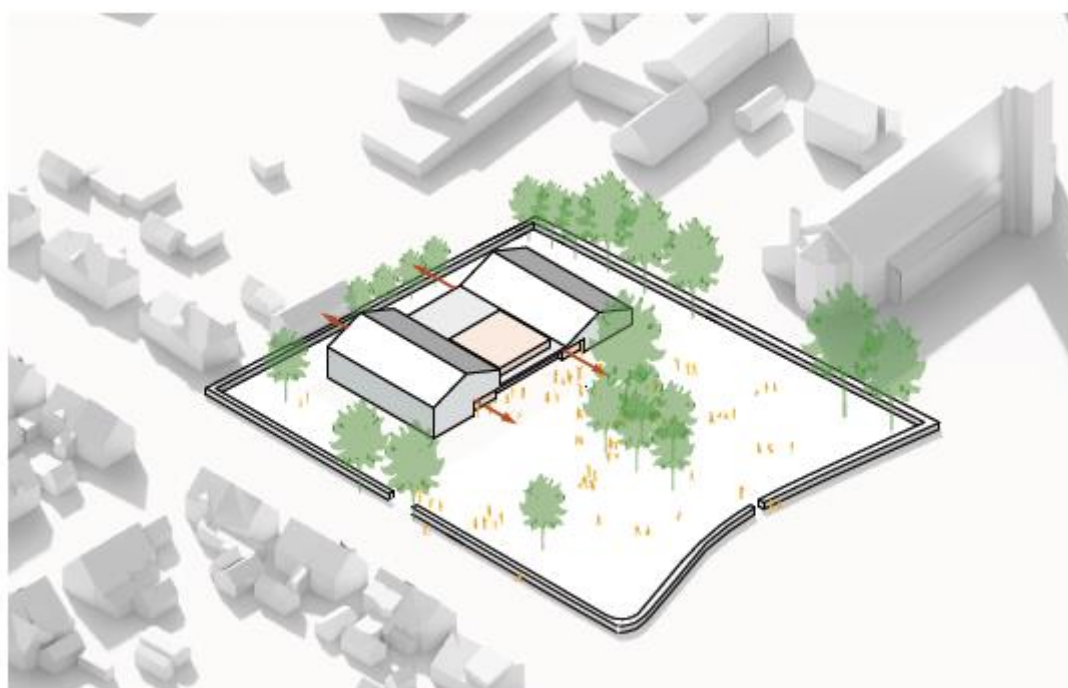
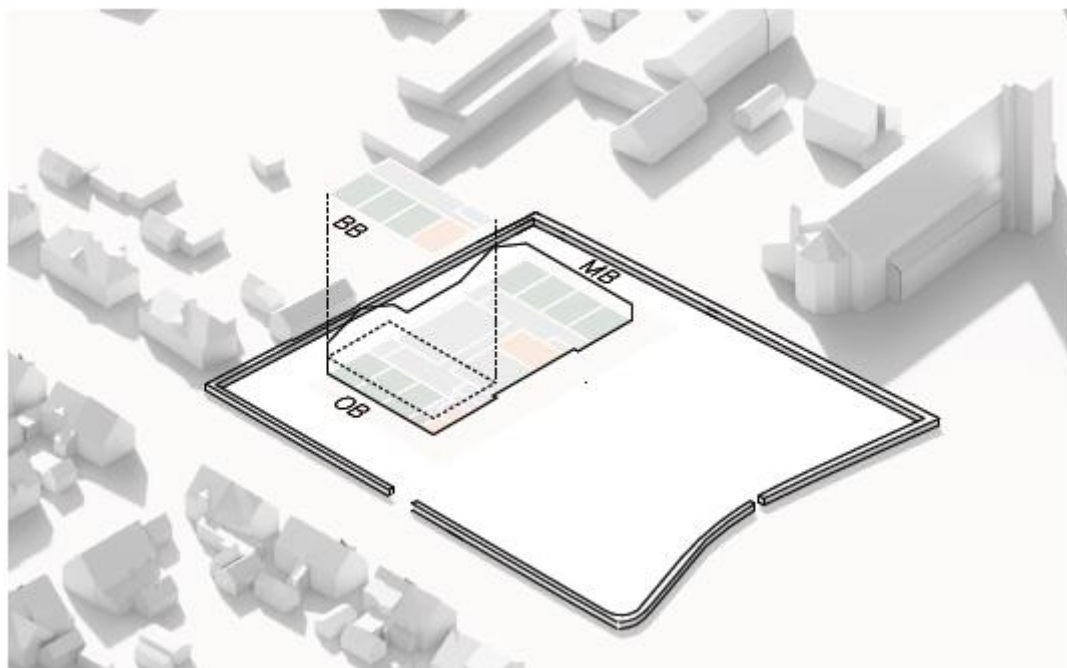
- Onderwijs: 674 m²
- Peuterwerk/BSO: 83 m²
- Algemeen: 177 m²
- Ondersteunend: 107 m²

Vermeerderd met de bruto-netto factor van 1,35 blijft het totaal 1.405 m² bvo.



4.4. Haalbaarheid

Met verwijzing naar het haalbaarheidsonderzoek van Van Hoogevest Architecten is er een haalbaar ontwerp geschetst dat tegemoet komt aan alle uitgangspunten en inpasbaar is binnen het huidige bestemmingsplan. Ook is op conceptueel niveau gekeken naar de juiste inpassing van de plattegrond, ruimtes en onderlinge relaties. Ook dat levert een positief beeld op. Daarmee is de locatie Fazantstraat een nog kansrijker alternatief geworden en op die wijze ook meegenomen in de werksessies.



5. Werksessies 2024

Begin 2024 zijn er een tweetal werksessies georganiseerd (21 februari 2024 en 6 maart 2024). De eerste werksessie om de juistheid en volledigheid van alle informatie, documenten, argumenten en belangen te toetsen en de tweede werksessie om die informatie te waarderen en wegen. Deze werksessies moesten leiden tot een advies over het verder uit te werken scenario.

Aan de werksessies deed een breed palet aan deelnemers mee om een goede vertegenwoordiging van alle stakeholders in het project te hebben maar ook om gedegen vakkennis aan boord te hebben. Deelgenomen aan de sessies hebben:

- Simon Lise namens Trivium;
- Krijn van Dijk namens De Meeuwenberg;
- Frank Uijting, procesbegeleider Mooov bv;
- Jan Kuijpers, directeur Kuijpers Bouw Heteren, hoofdaannemer;
- Maarten Bakker, Van Hoogevest Architecten;
- René Post, projectwethouder, portefeuillehouder onderwijshuisvesting Gemeente Overbetuwe;
- Marcel Verwajen, ambtelijk opdrachtgever Gemeente Overbetuwe;
- Lennart Jordaen, projectleider Vastgoed Gemeente Overbetuwe.

Wegens omstandigheden kon Margreet van Koppenhagen (bestuurder Trivium) niet aanwezig zijn, zij is doorlopend geïnformeerd en betrokken geweest bij dit proces. Simon Lise heeft haar vertegenwoordigd.

Na de werksessies is Charlotte de Luij namens SKAR geïnformeerd over de ontwikkelingen. SKAR stelt zich op als 'volgende' partner en wacht de ontwikkelingen nader af.

5.1. Werksessie 1

De eerste sessie stond in het teken van het ophalen van uitgangspunten, gegevens en (geactualiseerde) onderleggers voor de nieuwbouw.

Samenvattend omvatte dit:

- Heldere duiding van de aanleiding en het doel van de sessie(s) (is de situatie nog ongewijzigd);
- Huidige stand van zaken vanuit het ontwerpproces – Fasedocument concept-Definitief Ontwerp;
- Planologisch stand van zaken ontwikkeling Driel Zuidoost: Bestemmingsplan – Procesplanning met bandbreedte best- en worstcase;
- Uitgangspunten en actualisering vanuit:
 - o De Meeuwenberg (waaronder visie, omvang, prognoses,...)
 - o Gemeentelijke bestuur/wethouders;
 - o Aanwezige partners in het proces;
 - o Zijn alle partners nog steeds in beeld?
 - o Weten we alles?
 - o Wat willen we niet?
- Samenvatting huidige stand van zaken.

Hier op volgend is de inhoud van uitgevoerde onderzoeken gepresenteerd en besproken:

- Onderzoek Sweco- ruimtelijke verkenning naar locaties voor onderwijs in Driel
- Locatieonderzoek Vallei van Van Hoogevest architecten – inpassingsmogelijkheden;
- Delen reacties op locatiemogelijkheden;
- Kansen en belemmeringen (eerste indrukken op basis van uitgangspunten en huidige stand van zaken);

- Locatie en omgeving
- Ruimtelijk/stedenbouwkundig
- Planning
- Effecten / gevolgen voor (mogelijke) partners
- Afhankelijkheden

Daaruit zijn mogelijke scenario's op hoofdlijnen gedestilleerd (geen uitwerking, maar benoemen), passend bij de uitgangspunten en de focus.

Resultaat van deze eerste werksessie was een helder overzicht van uitgangspunten, met geactualiseerde gegevens en waar nodig nog uit te werken aandachtspunten. Van de eerste werksessie is een verslag op hoofdlijnen gemaakt (zie documentenlijst).

5.2. Werksessie 2

In de tweede sessie zijn op basis van de opgehaalde input de haalbare scenario's besproken, aangevuld en zo mogelijk beoordeeld, op basis van specifieke criteria. Voorafgaand aan de tweede sessie zijn de scenario's op hoofdlijnen opgesteld in een format van een multicriteria-analyse (tabel). Dit is voorafgaand aan de deelnemers verstrekt, met als opdracht om deze multicriteria-analyse te voeden, dan wel te beoordelen. De achterliggende te beantwoorden vraag hierbij is in welke mate een scenario kan voldoen aan de nieuwbouw van De Meeuwenberg, uitgaande van de huidige stand van zaken en de uitgangspunten die van toepassing zijn.

In de tweede werksessie worden de scenario's besproken aan de hand van een aantal beoordelingscriteria, zoals:

- Passend op de uitgangspunten en geactualiseerde stand van zaken van De Meeuwenberg. Dit omvat visie, onderwijskundig, buitenruimte e.d.;
- Ruimtelijke inpassing (onderscheid naar fysiek en omgeving);
- Ruimtelijke procedures/passend in bestemmingsplan;
- Planning;
- Inpassing dan wel samenwerkingsmogelijkheden partners;
- Kansen.

Op basis van de besproken scenario's en de beoordeling van de van toepassing zijnde criteria is een gezamenlijke voorkeur benoemd. Het resultaat van de tweede werksessie is in een bondige samenvattende rapportage vastgelegd en gedeeld met de deelnemers.

Van werksessie twee is geen apart verslag gemaakt. Deze bespreking is rechtstreeks verwerkt in de rapportage.

5.3. Resultaat

De werksessies zijn succesvol verlopen. Dit heeft geleid tot een goede uitwerking van de multicriteria-analyse (zie volgende hoofdstuk). De concept stukken zijn verstrekt en door alle deelnemers finaal getoetst. De definitieve stukken zijn opgenomen op de documentenlijst van dit fasedocument.

6. Multicriteria-analyse

6.1. Potentiële locaties De Meeuwenberg

In de eerste werksessie hebben we stilgestaan bij de huidige stand van zaken, waarbij de nadruk lag op de beperkingen van het kunnen toepassen van de onderwijskundige visie van De Meeuwenberg in het huidige gebouw, de beperkte ruimtelijke en technische kwaliteit van dit gebouw en het enthousiasme van team/ouders aan de ene zijde en de 'flow' van het project- en ontwerpteam aan de andere zijde.

In de eerdere locatiestudies is 'voortgang in planning' een belangrijke onderlegger geweest. 'Perspectief' is een uitgangspunt of zelfs voorwaarde die daar expliciet aan moet worden toegevoegd.

Om focus te houden op doorgaan met het realiseren van de nieuwe huisvesting voor De Meeuwenberg zijn in de eerste werksessie een drietal potentiële locaties geselecteerd die als realistisch worden beschouwd om uit te werken. Dit zijn:

- Nieuwbouw op de huidige kavel uitgebreid aan de noordzijde door aankoop woonhuis met bijbehorende buitenruimte;
- Geplande locatie nieuwbouwwijk De Biezenkamp in Driel Zuidoost;
- Kavel aan hoek Fazantstraat/Patrijsstraat (te noemen: locatie Fazantstraat).

6.2. Criteria

Op basis van een aantal criteria is een vergelijk gemaakt tussen de drie potentiële locaties. Hierbij is gebruik gemaakt van de onderstaande zes criteria.

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| 1. Ruimtelijke inpasbaarheid | - | is de benodigde ruimtelijke inpassing van footprint en gebouw mogelijk; |
| 2. Ontsluiting | - | hoe ziet de ligging er uit ten aanzien van parkeren en bereikbaarheid; |
| 3. Aanvullende maatregelen | - | is tijdelijke huisvesting of sloop nodig; |
| 4. Beperkingen | - | welke belangrijke beperkingen spelen er (energie-fysieke beperking); |
| 5. Planning | - | hoe ziet de planning er uit op basis van een (door)start, rekening houdend met ruimtelijke procedures; |
| 6. Financiën | - | welke financiële consequenties gelden er. |

De criteria zijn per scenario uitgewerkt en voorzien van een korte tekstuele duiding. Hierbij zijn de beoordelingen van de criteria met elkaar vergeleken en is een met kleurlabel (groen-oranje-rood) het verschil of de vergelijkbaarheid van de scenario's toegevoegd. Er is geen expliciete weging aan de criteria toegevoegd, anders dan de inschatting van de kleurlabels.

Deze drie scenario's en de criteria zijn in de multicriteria-analyse opgenomen. De uitwerking in tabelvorm is opgenomen in bijlage 2 en op de documentenlijst.

6.3. Toelichting / analyse

De uitwerking van de Multicriteria-analyse laat het volgende beeld zien.

- Ruimtelijke inpasbaarheid
De ruimtevraag van De Meeuwenberg is op alle locaties realiseerbaar. Voor de huidige locatie van de school geldt dat er eerst grond aangekocht dient te worden, waarmee terrein en woonhuis worden verworven. Zonder sloop van de huidige school of het woonhuis is de plot voor de school niet direct inpasbaar. Tijdelijke huisvesting is derhalve noodzakelijk. Voor de bouw van de school op de locatie Fazantstraat dient het huidige gebouw te worden gesloopt. De later aangelegde Green Magic-homes in de noordwesthoek op de kavel, kunnen gehandhaafd blijven. Inzet voor andere maatschappelijke

ontwikkelingen is hierbij mogelijk, echter omwille van vermenging van planning en daarmee afhankelijkheden wordt dit nu buiten beschouwing gelaten.

- **Ontsluiting**
De locatie Fazantstraat is goed bereikbaar, parkeervoorzieningen zijn aanwezig op de Patrijsstraat. Aandachtspunt is verkeersafwikkeling/regulering tussen Patrijsstraat en Fazantstraat (hofje). Kiss and Ride zou via de doorgaande weg georganiseerd kunnen worden.
Ontsluiting Van de huidige locatie is mogelijk, maar ligt wel aan druk verkeerspunt (vooral de op- en afrit van de Rijndijk). Bij ontsluiting ontstaan kruisende verkeerssituaties. Dit is minder veilig. De verkeerssituatie in de nieuwbouwwijk De Biezenkamp moet nog worden uitgewerkt. Een beeld is nu niet te geven.
- **Beperkingen**
Voor zowel de huidige locatie (met uitbreiding aan de noordzijde) als locatie De Biezenkamp gelden respectievelijk beperkingen in ruimtegebruik (waterkering) en tempo van ontwikkeling (locatie conservenfabriek). De huidige bestaande locaties van De Meeuwenberg en Fazantstraat beschikken over een E-aansluiting. Of de aansluitaarde voldoende is moet nog worden uitgezocht. Aangezien er op de huidige locatie en de Fazantstraat schoolgebouwen staan die worden gesloopt, dient er ecologisch onderzoek (flora en fauna) te worden uitgevoerd. De kans op aanwezigheid van vleermuizen is reëel. Daarnaast zal er sprake kunnen zijn van de aanwezigheid van asbest. De resultaten van ecologisch onderzoek of asbest beperken de ontwikkeling niet. Het zijn reguliere onderdelen van locatieontwikkelingen waar ontheffing of melding voor gelden. Impact betreft tijd en geld. De gebruiker van de locatie Fazantstraat heeft bekend heeft gemaakt medio 2024 te stoppen met haar activiteiten. Deze locatie zal het eerst vrij kunnen komen. Dit voornemen moet nog wel worden bevestigd.
- Een belangrijke afhankelijkheid in de planning is de ruimtelijke/planologische procedure die van toepassing is. Voor de huidige locatie dient na aankoop de bestemming te worden gewijzigd. Daar wordt een periode van 12 maanden voor aangehouden. Voor de locatie De Biezenkamp dient de planologische procedure nog te worden gestart. Zekerheidshalve wordt een periode van 12–24 maanden aangehouden. Dit wordt gezien als een groot risico, waarbij de gang naar de Raad van State niet ondenkbaar is. De locatie Fazantstraat is al bestemd voor onderwijs. Voor de nieuwbouw van de school is alleen een bouwvergunning/vereist. Als de doorlooptijd van planologische procedures in beschouwing worden genomen, dan kan De Meeuwenberg in Q3 in gebruik worden genomen. De andere scenario's zijn ruim een jaar later gereed.
- De aankoop van grond en woning aan de noordzijde van de huidige school betekent een extra investering, deze zijn niet begroot. Voor de scenario's Huidige locatie en de Fazantstraat zijn kosten voor het ontwerpproces van toepassing. Voor de Locatie Fazantstraat is dat de afschrijving van de kosten die zijn gemaakt voor het definitief ontwerp. Voor de scenario's Huidige locatie en De Biezenkamp dient rekening te worden gehouden met inflatie voor de komende jaren. Voor de Fazantstraat geldt dat de Green Magic-homes niet zijn afgeschreven en derhalve nog een boekwaarde hebben.

In de multicriteria-analyse is het overzicht met toelichtende steekwoorden gegeven. Hierbij is de vergelijking met kleurlabels gemaakt.

Als afsluiting van de Multicriteria-analyse is het aspect “Zekerheid en perspectief” opgenomen. In het kader van de output van de eerste werksessie laat de tabel zien dat het realiseren van de nieuwe huisvesting voor De Meeuwenberg op de locatie Fazantstraat het meeste perspectief biedt. Daarbij kan ook rekenschap worden genomen van de “Flow”, zoals benoemd. De energie die in de teams kan worden geborgd.

6.4. Risicoanalyse/profiel

Ieder getoond scenario omvat de mogelijkheid tot nieuwbouw van De Meeuwenberg. Echter zijn er verschillen in de uitwerking en brengt het een risicoprofiel met zich mee. Hieronder volgt een kort samenvattend beeld.

1. Huidige locatie De Meeuwenberg met uitbreiding aan de noordzijde:

Dit scenario is afhankelijk van de aankoop van het aan de noordzijde gelegen woonhuis met tuin. Bestemming, tijdelijke huisvesting en aankoop vormen het risicoprofiel. De bereidheid en financiële omvang van aankoop

zijn niet bekend. Voor de haalbaarheid is een aanvullende financiering nodig en dient de verkenning voor aankoop plaats te vinden. Dat geeft helderheid.

2. Nieuwbouwwijk De Biezenkamp in Driel Zuidoost:

Het risicoprofiel bestaat uit de ruimtelijke procedure die nog moet worden gestart. De ligging en aard van de conservenfabriek is hierbij leidend. Daarnaast is het risico groot dat bezwaar en beroep zorgen voor een substantiële vertraging in de nieuwbouw van de school. Dit staat in een lastige verhouding tot de kans die de beoogde locatie geeft. Daarnaast speelt nog de uitwerking van de verkeersafwikkeling in Driel en specifiek in en om de nieuwe wijk.

3. Locatie Fazantstraat:

De locatie is kansrijk, zeker gelet op de tijdsfactor. De locatie heeft ook een risicofactor in zich. Gelet op de omvang en aanwezigheid van de 'green magic homes' kan deze locatie zich goed lenen voor andere maatschappelijke ontwikkelingen in het dorp Driel. Kansen voor deze ontwikkelingen leiden tot een risico op vermenging en vertraging voor de nieuwbouw van De Meeuwenberg. Ter beheersing van vermenging zal de nieuwbouw van de school als zelfstandig moeten worden gezien, zodat een onafhankelijke realisatie van de school kan plaatsvinden.

6.5. Conclusie

Op basis van de vergelijking van de criteria van de scenario's scoort de locatie Fazantstraat het best. Voor Stichting Trivium en de gemeente is het scenario nieuwbouw op de locatie Fazantstraat ook een helder en voor de hand liggend scenario. Daarmee is dit het voorkeursscenario.

Deze voorkeur kan worden aangevuld en voorbereid voor besluitvorming, waarbij het onderstaande uitwerking behoeft.

- Er wordt een financieel overzicht op hoofdlijn opgesteld om de financiële consequentie(s) helder te hebben;
- De uitwerking wordt geïntegreerd in het Fasedocument Definitief Ontwerp' voor de nieuwbouw van De Meeuwenberg. Hierbij kan een 'spoorboekje' helpen om zicht te geven op de concrete vervolgstappen op korte termijn/dit jaar;
- Met betrokken partner SKAR hebben gesprekken plaatsgevonden, waarbij zij gezien hun betrokkenheid, worden meegenomen. Het effect van het Didam-arrest zal nog moeten worden onderzocht, mogelijk leidt dit tot een extra publicatie;
- De mogelijkheden voor (langdurig) gebruik van de 'Green Magic Homes' wordt uitgewerkt. Voor de beoordeling van de kwaliteit wordt een schouw uitgevoerd.

7. Financiën en planning

Een dergelijke wijziging van de scope van het project, zoals nu wordt voorgesteld op basis van de multicriteria-analyse en alle voorgaande stukken, heeft behoorlijke consequenties op de beheersaspecten tijd en geld. Wel blijkt ook uit de voorgaande stukken dat de effecten bij het alternatieve voorkeursscenario het minst ingrijpend zijn en de “schade” beperkt kan worden.

7.1. Financiën

Directe kosteneffecten

Op financieel gebied ontstaan de grootste effecten door het moeten afschrijven van een fors deel van de reeds gemaakte ontwerpkosten. Omdat er wel ontworpen wordt volgens de al eerder bepaalde principes kan dit wel efficiënter dan wanneer men helemaal blanco zou moeten starten. Desalniettemin moet ook het team van De Meeuwenberg nog meegenomen worden in deze wijziging en ook de tijd krijgen te wennen aan het nieuwe plan om opnieuw gemotiveerd te gaan werken aan een optimale invulling. De ontwerpkosten die tot nu toe gemaakt zijn (ontwerpkosten VO en DO) worden afgeschreven. Dit betreft een bedrag van circa € 200.000,- excl. btw.

Een tweede belangrijk item is loon- en prijsstijgingen. Omdat het project een jaar vertraagd lopen de loon- en prijsstijgingen, zoals ook al gesignaleerd in het SVO fasedocument, verder op. We rekenen ons daarbij niet rijk en houden rekening met een stijging van de bouwkosten van circa 5% per jaar, dit komt overeen met de percentages die we de afgelopen jaren gezien hebben. Dit betreft een bedrag van circa € 300.000,- excl. btw.

Kadernota

De hierboven genoemde bedragen zijn al verwerkt als claim richting de kadernota 2024 vooruitlopend op de besluitvorming hierover om vertraging te voorkomen.

Nader te bepalen kosten

Belangrijke financiële effecten die we al wel gesignaleerd hebben maar nadere uitwerking in de vervolgfase vragen, zijn de boekwaarde die nog rust op het pand (met name de Green-Magic-Homes), sloopkosten en de grondkosten. Voor de grondkosten geldt een verplaatsing. Deze kosten (een apart krediet, los van het bouwkrediet) worden niet meer gemaakt in Driel Zuidoost maar verplaatsen deels naar de Fazantstraat. Uitwerking met een financieel adviseur volgt. De sloopkosten zijn nog niet geraamd omdat we nog geen toegang hebben tot de locatie van de Fazantstraat. Ook de eventuele aanwezigheid van asbest is onbekend en wordt in de risicoparagraaf opgenomen voor het project evenals eventuele gevolgen van een flora en fauna onderzoek.

7.2. Planning besluitvorming

De uitwerking van een dergelijke scopewijziging vraagt om zorgvuldige besluitvorming. Hetgeen waar wij al tijden mee bezig zijn, en beschouwen als logische vervolgstappen, is voor anderen volledig nieuw. We werken daarom de hele projectorganisatie van onder naar boven door als het gaat om besluitvorming. Ook om breed draagvlak voor dit besluit te vinden. Voor de vervolgplanning zijn de volgende data belangrijk:

- 19 maart projectgroep nieuwbouw, bespreken multicriteria-analyse;
- 4 april stuurgroepvergadering, vaststellen multicriteria-analyse en bespreken concept fasedocument;
- 16 mei stuurgroepvergadering, vaststellen fasedocument DO, daarmee ook besluitvorming over voordracht van het voorkeursscenario;
- 16 mei – 4 juni opstellen en afstemmen stukken collegevoorstel en raadsvoorstel;
- 21 mei themabijeenkomst collegevoorstel;
- 5 juni indiening collegevoorstel;
- 11 juni 2024 collegebesluit;
- 11 en 12 juni communicatie met de omgeving;
- 26 juni indien stukken raadsvoorstel bij griffie voor woensdag 10.00 uur;

- 20 augustus politieke avond, voorronden, mogelijkheid tot inspreken vanuit de school;
- 3 september raadsvergadering en besluit.

7.3. **Projectplanning**

De projectplanning gaat er op hoofdlijnen als volgt uitzien bij de keuze voor de Fazantstraat. Dit is ook uitgewerkt in de werksessie dus wordt ook ondersteund door de ontwerpende en uitvoerende partijen.

- Besluitvorming tot en met college: 11 juni
- Ontwerpfase SO: start Q2 2024
- Ontwerpfase VO: start Q3 2024
- Ontwerpfase t/m Uitvoeringsontwerp: gereed Q2 2025
- Uitvoeringsfase (bouw): Q2 2025 t/m Q2 2026
- Ingebruikname school Q3 2026 (schooljaar 2026-2027)

Voor de projectplanning zijn er al een aantal milestones gedefinieerd die we scherp moeten houden om niet onnodig vertraging op te lopen in de voorbereiding. Onder andere onderzoeken flora en fauna (in het kader van de sloopwerkzaamheden). In bijlage 3 is een conceptplanning opgenomen met daarin de milestones. Deze planning wordt later verder gedetailleerd.

Om onnodig 'opstropen' te voorkomen, en de voorsprong door de reeds doorlopen ontwerpfasen uit Driel Zuidoost zo optimaal mogelijk in te zetten, is er voor gekozen de fasen Schetsontwerp en Voorlopig ontwerp licht uit te voeren. Dat wil zeggen vaststelling op basis van het VO, met kostenraming en beknopte afwijkingenrapportage. Er wordt dan geen fasedocument geschreven in uitgebreide vorm. Na afronding van de Definitief Ontwerpfase zal vaststelling weer middels een uitgebreid fasedocument plaatsvinden.

8. Communicatie

8.1. Communicatieplan

De voorgestelde scopewijziging betekent dat er zeer zorgvuldig en goed getimed gecommuniceerd moet worden met verschillende doelgroepen.

De keuze voor de Fazantstraat zal niet onlogisch lijken of tot veel weerstand leiden (in het dorp gaat het al rond, veel ouders beginnen er bij de directie van De Meeuwenberg over en zelfs de huidige directeur van De Vallei heeft het als suggestie aangedragen).

Desalniettemin is het wel belangrijk goed uit te leggen hoe en waarom we van het plan in Driel Zuidoost overstappen naar de Fazantstraat. Veel doelgroepen weten momenteel niet meer dan het plan in Driel Zuidoost en weten ook niet van de onderzoeken die plaatsgevonden hebben.

8.2. Doelgroepen

In samenspraak met de school onderscheiden we een aantal doelgroepen:

- Het team van De Meeuwenberg: zij hebben in wisselende samenstellingen het afgelopen jaar hard gewerkt aan de totstandkoming van het definitief ontwerp. Veel werkgroepvergaderingen, veel vraagstukken en stukken en tekeningen om te beoordelen. Dit vraagt veel tijd naast een al drukke baan in het onderwijs. Die moeten we gaan vertellen dat een deel van dat werk voor niets was. Dan is vooral 'het waarom' belangrijk. De inschatting van de directie is dat het team deze teleurstelling kan verwerken maar zich ook zeker weer kan motiveren om opnieuw te starten op de Fazantstraat;
- Ouders, zij horen al jaren over de nieuwbouw die er telkens niet komt. Een behoorlijke groep zal er niet meer in geloven, heeft kinderen in dermate hoge klassen dat het niet meer relevant is of 'ziet wel of er nog wat komt'. Ook voor die doelgroep is het lang stil geweest. Sinds de presentatie van het voorlopig ontwerp in mei 2023 hebben zij niets meer gehoord. Ook voor die groep zal gelden dat de stap naar de Fazantstraat als logisch ervaren wordt. Het is immers een plek in Driel waar al meer dan 100 jaar les gegeven wordt. Veel 10 minuten gesprekken begin maart 2024 begonnen ook met: "Hebben jullie gehoord dat de Vallei weg gaat en is dat geen mooie plek voor nieuwbouw?".
- De omgeving. Driel Zuidoost had niet echt een directe omgeving, de Fazantstraat heeft dat zeker wel. Niemand zal het verbazen maar mensen zullen zeker nieuwsgierig zijn.
- Stakeholders. De grootste stakeholders in het project zijn De Meeuwenberg, stichting Trivium, SKAR en de gemeente. Deze vier partijen zijn reeds goed geïnformeerd, o.a. door deelname aan de werksessies.
- En natuurlijk de allerbelangrijkste doelgroep van allemaal: de kinderen. Zij snakken naar de nieuwbouw, snappen niet dat het allemaal "zoouooooou" lang moet duren en willen graag verbetering. En dat verdienen ze ook. Daarom is het van belang ze te laten zien dat er niet stilzitten en hebben gewerkt aan een nieuw plan dat ook nog eens snel klaar kan zijn.

8.3. Communicatieplanning

Planning van de communicatie komt erg nauw. Niemand wil gepasseerd worden, of iets uit de krant lezen. Anderzijds zit er nou eenmaal een bepaalde volgordelijkheid in. De datum van de collegevergadering waarin dit voorstel besproken wordt, en waarbij we er maar even vanuit gaan dat er 'aldus' besloten wordt, is de belangrijkste dag in de communicatieplanning. Kort hebben we voor ogen dat het college die ochtend besluit, we in die middag het team en de MR uitgebreid bijpraten en die avond (of woensdagmiddag) kinderen, ouders, omwonenden en overige geïnteresseerden.

Om dit allemaal in goede banen te leiden wordt Carin Coenen, communicatiemedewerker van de Gemeente Overbetuwe, gevraagd aan de projectgroep deel te gaan nemen.

9. Informatie

9.1. Informatie DO fase

Onderstaande documenten zijn tijdens de DO fase opgesteld. Voor de documenten van de voorliggende fasen wordt verwezen naar de vastgestelde fasedocumenten uit die fasen met daarbij horende bijlagen.

Titel document	Opgesteld door	Datum	Kenmerk	Status
Projectopdracht gemeente Overbetuwe	Gemeente Overbetuwe	08-06-2021	21bb00020	Definitief
Projectorganisatie	Gemeente Overbetuwe	13-01-2021	21bij08245	Definitief
Projectfasering	Gemeente Overbetuwe	18-01-2021	21bij08246	Definitief
Stichtingskostenraming	Gemeente Overbetuwe	19-05-2021	geen	Definitief
Bewaking bouwkosten	Gemeente Overbetuwe	∞	geen	Concept
Fasedocument Initiatiefase incl bijlagen en documenten	Gemeente Overbetuwe	30-06-2021	21bij08258	Definitief
Fasedocument Definitiefase incl bijlagen en documenten	Gemeente Overbetuwe	27-09-2022	D2022-09-015889	Definitief
Fasedocument Schets- en voorlopig ontwerp incl bijlagen en documenten	Gemeente Overbetuwe	08-03-2023	D2022-09-015889	Definitief
Tekeningen en producties bouwteam KBH zie bijlage 4.				

9.2. Informatie werksessies

Onderstaande documenten zijn voorafgaand of tijdens de werksessies opgesteld.

Titel document	Opgesteld door	Datum	Kenmerk	Status
Eindrapport Overbetuwe locatieonderzoek basisschool Driel	Sweco, Roosmarijn Peet	21-12-2023	51019063	Definitief
Haalbaarheidsstudie Fazantstraat	Van Hoogevest Architecten, Maarten Bakker	14-12-2023	20231214	Definitief
Verslag werksessie 1	Mooov bv, Frank Uijting	21-02-2024	20240221	Definitief
Samenvatting Multicriteria-analyse locaties De Meeuwenberg	Mooov bv, Frank Uijting	06-03-2024	--	Definitief
MCA locatieonderzoek De Meeuwenberg	Mooov bv, Frank Uijting	06-03-2024	--	Definitief

10. Advies aan de stuurgroep

10.1. Advies aan de stuurgroep

Het Projectteam adviseert de Stuurgroep het volgende:

1. Om dit fasedocument zoals het er ligt vast te stellen en daarmee recht te doen aan de geleverde inspanningen en prestaties in de definitief ontwerpfase en de DO fase van het oorspronkelijke plan (Biezenkamp) daarmee ook af te sluiten;
2. Om dit fasedocument zoals het er ligt vast te stellen en in te stemmen met het alternatieve voorkeursscenario Fazantstraat;
3. De projectgroep daarmee op te dragen de besluitvorming verder voor te bereiden en begeleiden;
4. Het projectteam, bij positieve besluitvorming door het college, daarmee ook opdracht te geven de herstarten met de SO en VO fase voor de Fazantstraat;
5. Het communicatieplan door het projectteam verder uit te laten werken en uit te voeren;

11. Bijlagen

11.1. Bijlage 1: Raming DO



d.d. 17-02-2023 wijz. 07-03-2024

RAMINGSOVERZICHT MEEUWENBERG DRIEL

Algemeen: BVO = 1613m²

Bruto inhoud = 6113m³

Geveloppervlak = 1080m²

Bebouwd opp = 849m²

Documenten: conform documentenlijst KBH d.d. 08-11-2023

Omschrijving werkzaamheden	Prijspeil excl. B.T.W. februari 2023	Prijspeil excl. B.T.W. februari 2024
Grondwerk (excl. terrein + inrichting)	€ 37.585	€ 30.958
Paalfundering	€ 107.321	€ 36.031
Funderingsconstructie	€ 53.303	€ 103.250
Begane grondvloer	€ 106.659	€ 82.208
Verdiepingsvloer	€ 91.410	€ 61.413
Dakvloer	€ 97.392	€ 66.809
Hoofddraagconstructie	€ 409.694	€ 200.694
Dakbedekking incl.		
- Dakrandafwerking		
- Lichtstraat		
- Valbeveiliging		
- Dakisolatie	€ 215.164	€ 241.077
Buitengegevers		
- Binnensponwblad		
- Gevelisolatie		
- Gevelmetselwerk		
- Plinten		
- Houten gevelbekleding		
- steigerwerk	€ 370.070	€ 577.522
Buitenwandopeningen:		
- Gevelkozijnen		
- Vliesgevel	€ 287.511	€ 284.064
Buitenwandafwerking:		
- Anti graffiti behandeling		
- Afwerking binnensponwblad	€ 29.077	€ 29.077
Binnenwanden	€ 97.363	€ 221.678
Binnenwandopeningen		
- Kozijnen		
- Deuren		
- Vouwwanden		
- Hang en sluitwerk	€ 353.795	€ 221.606
Binnenwandafwerking	€ 97.718	€ 144.553
Vloerafwerking		
- Verhoogde vloer		
- Dekvloeren		
- Vloerbedekking	€ 151.366	€ 167.408
Trappen en balustrades	€ 53.781	€ 40.842
Plafonds	€ 92.329	€ 74.113
Bouwkundige voorzieningen	€ 43.355	€ 53.866
W-installatie (raming a.d.h.v. kentallen R.O.B.)	€ 820.208	€ 883.257
E-installaties (raming a.d.h.v. kentallen Feniks)	€ 482.476	€ 498.272
Lift (platformlift)	€ 29.912	€ 31.061
Vaste inrichting	€ 101.173	€ 124.245
	€ 4.128.662	€ 4.174.005

11.2. Bijlage 2: Multicriteria-analyse

Criteria	Scenario's	Huidige locatie De Meeuwenberg + uitbreiding noordzijde	Nieuwbouwwijk De Biezenkamp Driel Zuidoost	Locatie Fazantstraat
Conceptuele duiding locatie				
versie 5 maart 2024				
1	Ruimtelijke inpasbaarheid			
	Footprint school/bouwvlak 1.405m2 BVO	niet passend	passend	passend
	Buitenruimte 600m2	voldoende	voldoende	voldoende
	Groene karakter/park	Aan te leggen	Aan te leggen	Aanwezig
	Onderwijskwaliteit	goed	goed	goed
	Ruimte voor maatschappelijke partners	goed	goed	goed
2	Ontsluiting			
	Bereikbaarheid	goed	goed (wijk)	goed
	Verkeer-doorstroming	nabij druk kruispunt	nog niet uitgewerkt	goed
	Fietsparkeren	op eigen terrein	nog niet uitgewerkt	op eigen terrein
	Parkeren	op eigen terrein	nog niet uitgewerkt	op bestaande parkeervakken
3	Beperkingen			
	Fysiek	bestaande huisvesting	nabijheid conserverfabriek	bestaande aanwezig 'Green magic home'
	Overig	waterkering Dijk/Rijn Grond moet aangekocht worden	ontsluiting vanuit aan te leggen wijk	-
	Netcongestie	behoud bestaande aansluiting, waarde is nog onbekend Gasaansluiting aanwezig	nog aan te sluiten	behoud bestaande aansluiting, waarde is nog onbekend Gasaansluiting aanwezig
4	Aanvullende maatregelen			
	Tijdelijke huisvesting	noodzakelijk	niet van toepassing	niet van toepassing
	Sloop	Let op: proceduretijd noodzakelijk	kavel wordt bouwrijp overgedragen aan gemeente	noodzakelijk
5	Planning			
	Besluitvorming scenario	1-7-'24	1-7-'24	1-7-'24
	Ruimtelijke procedure	Bestemming wonen wijzigen	Bestemming agrarisch wijzigen/bestemmingsplan volledige wijk	Bestemming past
	Afhankelijkheden en start (BC)	Aankoop grond en bestemmingsplanwijziging (uitgaande van besluitvorming in Q2 '24) inschatting circa 12 maanden na 1-7-24	Bestemmingsplanprocedure en definitieve verkeersontsluiting Inschatting circa 12 maanden na 1-1-2025	na overdracht door de Vallei aan gemeente kan direct worden gestart
	Doorlooptijd planologie	12 maanden	12-24 maanden	procedure bouwvergunning
	Ontwerpproces DO-Bestek-VO (w.o. aanpassen ontwerp, bouwrijp, onderzoek e.d.)	12 maanden	6 maanden Start halverwege BP-procedure	12 maanden
	Doorlooptijd uitvoering (na procedure bestemmingsplan danwel passend hierin)	12 maanden	12 maanden	12 maanden
	Onherroepelijke vergunning	Q4 2026	Q2 2026	reguliere procedure (passend binnen BP)
	Mogelijke oplevering (zonder extra procedure/bezwaar/beroep na bestemmingsplanprocedure)	Q4 2027	Q4 2027	Q3 2026
6	Financien			
	Aankoopkosten	Ja	Ja (is begroot)	nee
	Investeringsomvang	normbekostiging	Normbekostiging	normbekostiging
	Vertragskosten tov snelste plan + frictiekosten	volledig ontwerp ca. €250k + inflatie 5%/jr ca. 18-30mnd = €300-€500k	inflatie 5%/jr ca. 18-30mnd = €300-€500k	Afschrijving DO ca. 175k
	Instandhouding huidige locatie/tijdelijke huisvesting	ja	nee	nee
	Sloopkosten	ja	nee	ja
	Afschrijving boekwaarde	-	-	Green magic home (ca. €132k)
	Zekerheid en perspectief	vraagt investeringsbesluiten en bestemmingsplanwijziging/- ontheffing	grote afhankelijkheid ruimtelijke procedure en bezwaren/beroep	Conform reguleringsproces - realistisch

Ontwerp planning De Meeuwenberg
datum : 23-4-2024

P00-00 revise 0.0

11.4. Bijlage 4: Documentenlijst Bouwteam KBH



Documentenlijst

project : De Meeuwenberg Driel
project nr.: 000025
datum: 17-4-2024

doc. nr.:	omschrijving	laatste datum	definitief
Algemeen PVE			
	Inschrijvingsleidraad ontwerp, engineering en uitvoering	28-02-23	
	De visie van het KBH team op wens 1,2 en 3	02-06-22	
	Visiedocument Driel Zuidoost	15-11-21	
	Ruimtelijk-functioneel PVE	25-05-22	
	Technische PVE	07-07-22	
	Ruimteboek	07-07-22	
	PvE Gebouw kinderopvang	02-04-21	
	Kwaliteitskader huisvesting	versie 2021	
	RVO PvE Frisse Scholen	mei 2021	
Architect			
DO	De Meeuwenberg presentatie opstartfase DO	06-12-23	
DO-01	Situatie	30-11-23	
DO-02	Plattegrond begane grond	30-11-23	
DO-03	Plattegrond 1e verdieping	30-11-23	
DO-04	Dakaanzicht	30-11-23	
DO-05	Gevelaanzichten	30-11-23	
DO-06	Doorsneden	30-11-23	
DO-07	Principe detailering	30-11-23	
DO-08	Bouwbesluit plattegronden	30-11-23	
DO-09	Plafonds begane grond	30-11-23	
DO-10	Plafonds 1e verdieping	30-11-23	
DO-11	3D overzicht begane grond	30-11-23	
DO-12	3D overzicht 1e verdieping	30-11-23	
DO-13	3D overzicht totaal	30-11-23	
	Kleur- en materiaalstaat	30-11-23	
	Ruimtestaat	30-11-23	
	Ruimtestaat check PVE DO	21-12-23	
Interieur Architect			
VO.15565.MBG	VO structuurplan nieuwbouw De meeuwenberg	06-12-23	
Adviseur W-installatie			
20220004UPD	Uitgangspuntendocument voor installatieberekening DO-fase	06-11-23	
20220004LB	Luchtbalansberekening	07-11-23	
20220004WVB	Warmteverliesberekening	07-11-23	
CVKL00	Verw.-koeling-luchtbehandeling bgg	08-11-23	
CVKL01	Verw.-koeling-luchtbehandeling 1e verdieping	08-11-23	
S00	Loodgieterswerk bgg	08-11-23	
S01	Loodgieterswerk 1e verdieping	08-11-23	
S-1	Loodgieterswerk fundering	08-11-23	
W-Dak	W-installatie dak concept	08-11-23	
6-B-B	Doorsnede B-B concept	16-10-23	
	Aandachtspunten gebruiker	15-09-22	

project : De Meeuwenberg Driel
project nr.: 000025
datum: 17-4-2024

doc. nr.:	omschrijving	laatste datum	definitief
Constructeur			
630-0-001-V1	DO, Principe schema hoofddraagconstructie	23-11-23	
Nuts			
100234350	Aanvraag bevestiging bouwaansluiting water en stroom		
Rapporten / adviezen			
7024.002-V1	Archeologisch vooronderzoek	03-12-18	
7024.006-V2	Archeologisch karterend booronderzoek	25-04-19	
B18.7098	Verkennd Bodemonderzoek, Asbest, Waterbodemonderzoek	04-07-18	
AM21128	Quicksan natuurwetgeving	10-02-22	
	Aanpak kwaliteitsborging	30-01-24	
KBH			
S-01	Staalconstructie verdiepingsvloer	16-11-23	
S-02	Staalconstructie dakvloer	16-11-23	
M-01	Plattegrond HSB en kolommen staalconstructie	13-11-23	
D-01	Principe detail staal, vloer, HSB en fundering	16-11-23	