

Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus



Opdrachtgever Barend van der Heiden (Teamleider Vastgoed, gemeente Zwolle)
Opdrachtnemer Henrik Augustinus (Projectleider Onderwijshuisvesting, gemeente Zwolle)
Aangenomen door A. de Wit (Bestuurder, Openbaar Onderwijs Zwolle en Regio)
Versie Definitief na college- en raadsbesluit
Datum 6 mei 2020

Datum 6 mei 2020
Titel Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Bouw- en terreinvolume	4
2.1	Onderwijshuisvesting	4
2.2	Bewegingsonderwijs	4
2.3	Terrein	5
3	Kwaliteitsniveau	6
4	Klimaatadaptief, Energieneutraal en Circulair (KEC)	6
5	(Multi)functioneel ontwerp	8
6	Kavelpaspoort stedenbouw, verkeer en mobiliteit	9
7	Randvoorwaarden aanbesteding	9
8	Planning	10
9	Communicatie	10
10	Financieel	11
11	Verantwoording	12
12	Verzekering	13

Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwolle en Openbaar Onderwijs Zwolle en Regio (hierna OOZ) zijn vervangende nieuwbouw overeengekomen voor de Van der Capellen Campus. Voor de nieuwbouw stelt de gemeente middelen beschikbaar aan OOZ onder de voorwaarden die opgenomen zijn in deze Kadernota. OOZ is als '**Bouwheer**' verantwoordelijk voor de realisatie van '**het project**' en geniet de vrijheid in de ontwikkeling zonder af te wijken van de voorwaarden en kaders als genoemd in deze notitie.

Het project: alle werkzaamheden die nodig zijn om te komen tot realisatie van de in deze Kadernota genoemde bouw- en terreinwerken, waaronder het (laten) ontwerpen, doorlopen van planologische procedures, aanbesteden, realiseren van en communiceren over de ontwikkeling.

Bouwheer: de rechtspersoonlijkheid die de bevoegdheid heeft om in naam van het project zelfstandig beslissingen te nemen en contracten aan te gaan en daarmee opdrachtgever is van 'Het project'.

Het vaststellen en overdragen van deze Kadernota markeert het moment van overdracht van de ontwikkeling van de gemeente Zwolle aan OOZ. De gemeente Zwolle treedt in een toezichthoudende rol en ziet tijdens het project toe op realisatie conform de kaders van deze nota. Een projectleider van de gemeente fungeert als centraal contactpersoon voor afstemming over het project en gewenste gemeentelijke inzet.

1.2 Doel

De Kadernota heeft als doel vervangende nieuwbouw voor de Van der Capellen Campus te realiseren passend bij de financiële, ruimtelijke en maatschappelijke kaders van de gemeente Zwolle. De wederzijdse verwachtingen tussen de gemeente Zwolle en OOZ aangaande de nieuwbouw zijn hiermee helder.

1.3 Leeswijzer

In deze nota zijn de kaders als volgt grijs gearceerd:



Per kader is een toelichting gegeven en waar nodig is een technische onderbouwing bijgevoegd als bijlage. De kaders zijn gericht op omvang, kwaliteit, duurzaamheid, functionaliteit, stedenbouw, verkeer, aanbesteding, planning en communicatie.

2 Bouw- en terreinvolume

2.1 Onderwijshuisvesting

1. Het schoolgebouw heeft een omvang van minimaal 9.233 vierkante meter bruto vloeroppervlak gebaseerd op 1.357 te huisvesten leerlingen. Een stijging tot 10% van het aantal leerlingen kan opgevangen worden in dit schoolgebouw (maximaal 1.500 leerlingen).

Toelichting:

De 1.357 leerlingen maken onderdeel uit van de Van der Capellen Campus met daarin:

- de Van der Capellen voortgezet onderwijs;
- Mens&, voorheen Vrije school Michaelcollege (ingeschreven bij de Van der Capellen Campus);
- het onderwijsconcept 10-14 (waarvan een deel ingeschreven binnen het basisonderwijs).

De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zwolle 2016 is toegepast voor het bepalen van het bouwvolume. Een uitzondering is gemaakt voor de leerlingen van het onderwijsconcept 10-14 die ingeschreven staan binnen het basisonderwijs. Het bouwvolume voor leerlingen binnen het basisonderwijs is 5,03 m² bvo per leerling, maar voor het maximaliseren van de uitwisselbaarheid is gekozen voor 6,18 m² bvo per leerling conform het voortgezet onderwijs (onderbouw). Dit leidt tot een aanvullende bekostiging van 70 m² bvo bovenop de normatieve plicht conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zwolle 2016. OoZ is bereid deze toename te compenseren door af te zien van 70 m² bvo aan toekomstige bekostiging voor een nabij gelegen basisschool de Toonladder. Deze school valt onder OoZ en staat hoog geprioriteerd als nieuwbouwproject in het Integraal Huisvestingsplan na 2024.

2.2 Bewegingsonderwijs

2. Voor bewegingsonderwijs realiseert OoZ een sportzaal inclusief ondersteunende ruimten van 1.118 m² bvo conform de eisen van het 'Handboek Huisvesting bewegingsonderwijs 2019' van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) met een zaalafmeting van 22 x 28 x 7 (L x B x H).

Toelichting:

Met 1.357 leerlingen is er recht op 117 uur bewegingsonderwijs, ofwel 2,93 zaaldelen afgerond 3 zalen. Conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zwolle 2016 kan worden volstaan met realisatie van 2 zaaldelen (2 gymzalen of sportzaal met

Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

2 delen). Gymzalen in de omgeving bieden voldoende ruimte voor het onderbrengen van de overige ruimtebehoefte.

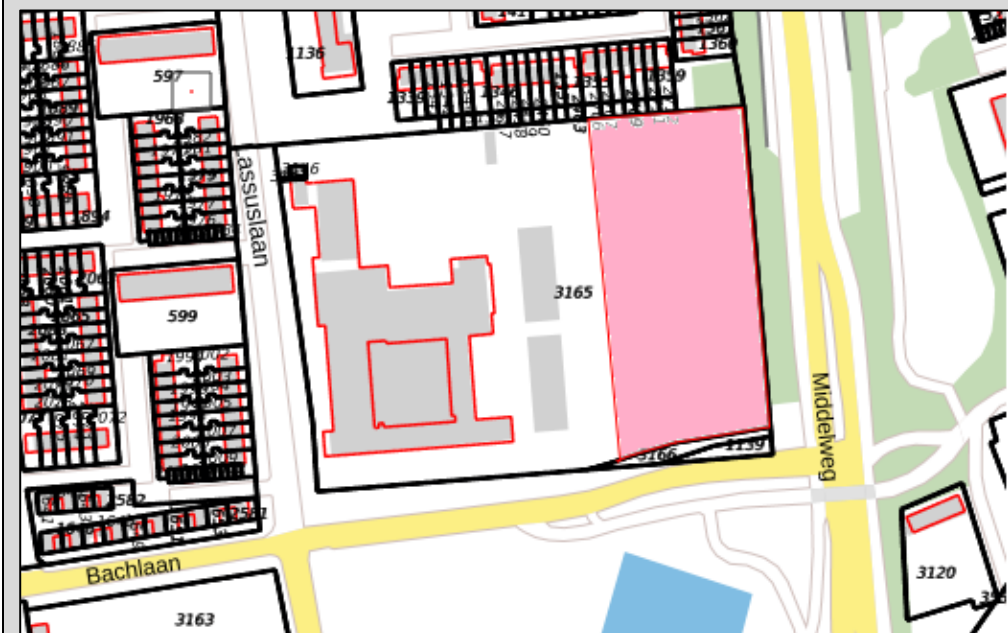
De sportzaal dient te voldoen aan de eisen van het 'Handboek Huisvesting bewegingsonderwijs 2019' van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO). Het handboek is bijgevoegd als bijlage 1.

2.3 Terrein

3. Het terrein heeft een omvang van 9.611 vierkante meter en bevat:

- het benodigde grondoppervlak voor het schoolgebouw de sportzaal en buitenberging;
- een parkeerterrein met minimaal 58 parkeerplaatsen;
- voldoende stallingen voor fietsen en brommers;
- een schoolplein;
- groen- en watervoorziening;
- verkeersruimte (paden, wegen, etc);
- 10% ruimtereservering voor potentieel toekomstige uitbreiding.

en is gelegen in het oostelijke deel van de kavel kadastraal bekend als H 3165 grenzend aan de Middelweg en Bachlaan indicatief in roze gearceerd op de hiernavolgende afbeelding.



Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

Toelichting

Het terreinoppervlakte is bepaald met de aanname dat de Vd Capellen Campus grotendeels in 3 bouwlagen wordt gebouwd. Dit neemt niet weg dat er vrijheid is voor ontwikkeling van deels 2 en 4 lagen naargelang het ontwerp dit stedenbouwkundig toelaat, onder voorwaarde van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Het minimaal aantal parkeerplaatsen van 58 is gebaseerd op een gemiddeld kencijfer van 4,3 parkeerplaatsen op 100 leerlingen conform de normering van de CROW. Hierbij is uitgegaan van een sterk stedelijk karakter in de resterende bebouwde kom.

Voor de realisatie van de fietsstallingen wordt gevraagd rekening te houden met de fietsparkeer die is bijgevoegd als bijlage 2. De omvang van stallingen voor fietsen en brommers zijn voldoende voor veilig parkeren van de voertuigen.

De omvang van het schoolplein kan naar wens worden ingevuld binnen de oppervlakte van het terrein. 10% van de beschikbaar gestelde kavel is bedoeld voor mogelijke toekomstige uitbreiding.

Nadere kaders omtrent terrein en mogelijke inrichting zijn benoemd in hoofdstuk 5.

3 Kwaliteitsniveau

4. Het schoolgebouw voldoet aan de kwaliteitseisen conform Frisse scholen klasse B.

Toelichting

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft een 'Programma van Eisen Frisse Scholen' laten ontwikkelen. Het doel hiervan is opdrachtgevers te ondersteunen in het realiseren van een schoolgebouw met een goed binnenmilieu en een lagere energierekening. Al eerder zijn gemeente Zwolle en OOOZ overeengekomen om het kwaliteitskader Klasse B van Frisse Scholen toe te passen in de realisatie van de vervangende nieuwbouw. Het 'Programma van Eisen Frisse Scholen' is bijgevoegd als bijlage 3.

4 Klimaatadaptief, Energieneutraal en Circulair (KEC)

5. Een adviseur klimaatadaptie van de gemeente Zwolle neemt deel aan de ontwerpessie(s) van het voorlopig en definitief ontwerp als meedenkend adviseur voor realisatie van een klimaatadaptief ruimtelijk plan.

Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

Toelichting

De adviseur klimaatadaptatie denkt mee in realisatie van een ruimtelijk plan waarbij regen, droogte, hitte en wind niet tot overlast leiden in het plangebied en de omgeving. Nadere afspraken worden gemaakt over de frequentie en inhoud van de gesprekken en input voor deelname aan de ontwerpessie(s)

6. Het schoolgebouw en de sportzaal zijn voorbereid op een aansluiting van het geambieerde warmtenet in Holtenbroek dat in het kader van de energietransitie in de wijk wordt gerealiseerd.

Toelichting

Het warmtenet in de wijk Holtenbroek wordt gevoed met duurzame warmte. De eerste warmtelevering is voorzien in 2023. Dit is waarschijnlijk daarmee niet tijdig beschikbaar voor de nieuwbouw van de school. Het streven is aansluiten op het warmtenet waarbij de mogelijkheid van tijdelijke voorzieningen bespreekbaar is. De installatie dient voorbereid te zijn op aansluiting van het warmtenet. Een laagtemperatuur afgiftesysteem voor ruimteverwarming gebaseerd op een aanvoertemperatuur maximaal 40°C is voor de gemeente een voorwaarde. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld vloerverwarming waarmee ook een koelmogelijkheid kan worden gerealiseerd. Daarnaast dient in de technische ruimte plaats te zijn voor een afleverstation, een aantakingsmogelijkheid hierop in de installatie (zowel technisch als aansturing) en dienen de aanvoer en retourleiding van het warmtenet op een eenvoudige wijze naar de technische ruimte gelegd te kunnen worden (mantelbuizen, ruimte in leidingkokers, etc.). Tijdig overleg met de gemeente Zwolle en het warmtebedrijf over de exacte (technische aansluit)voorwaarden is gewenst.

7. Het schoolgebouw en de sportzaal zijn energieneutraal.

Toelichting

In navolging op het Convenant energietransitie PO- en VO- scholen gemeente Zwolle wordt de vervangende nieuwbouw voor de Van der Capellen Campus energieneutraal. Het gebouw gebruikt na realisatie evenveel energie als dat er opgewekt wordt middels duurzame bronnen op eigen terrein, danwel uit de directe omgeving.

8. De bouwheer zet actief in op een circulaire ontwikkeling van de Van der Capellen Campus, neemt circulariteit mee als criterium voor de selectie van de architect en aannemer en realiseert een materialenpaspoort. Na realisatie fungeert de Campus als kennispunt duurzaamheid en circulariteit voor interne (leerlingen, ouders, etc) en externe doelgroepen (wijk/andere scholen/regio, etc).

Toelichting

OOZ zet in op een circulaire ontwikkeling. Te denken valt aan:

1. Het bouwproces: voorkomen van bouwafval, uitstoot van schadelijke stoffen door zoveel als mogelijk emissieloos te bouwen en transport te reduceren.
2. Het bouwontwerp: realisatie van een flexibel en aanpasbaar gebouw. Waarbij de nadruk ligt op de hoogste treden van de 10'R ladder: refuse, rethink, reduce en re-use. Het 10R-model voor circulariteit wordt aan de bouwheer verstrekt.
3. Materialen: gebruik van zo min mogelijk materialen, gebruik van bio-based materialen en reststroom materialen voor reductie van CO².

Circulariteit wordt geborgd door deze als criterium op te voeren in de selectie van de architect en de aannemer. De kennis van de markt wordt benut en in de selectie met elkaar vergeleken.

Om inzicht te geven in de gebruikte materialen wordt een materialenpaspoort gerealiseerd. Deze kan benut worden bij verbouw, herontwikkeling of sloop. De circulaire en energieneutrale ontwikkeling maakt de Van der Capellen Campus zichtbaar in de vorm van een kennispunt voor interne en externe doelgroepen.

Ook in het Integraal Huisvestingsplan is ingezet op Total Cost of Ownership wat aansluit bij een circulaire ontwikkeling. Niet enkel over de investering wordt nagedacht, maar ook over levensduur en de waarde van materialen.

5 (Multi)functioneel ontwerp

9. De mogelijkheid voor multifunctioneel gebruik van het schoolgebouw wordt geboden door het centraal situeren van multifunctioneel inzetbare ruimten gelegen nabij de entree.

Toelichting

De gemeente Zwolle en OOZ hebben uitgesproken de meerwaarde te zien in het benutten van de Campus als wijkvoorziening. Op deze wijze worden schoolgebouwen ook in de avonduren, weekenden en schoolvakanties benut. Het multifunctioneel gebruik gaat gepaard met uitdagingen omtrent schoonmaak en beheer. Nadere beheerafspraken worden gemaakt. De intentie van de gemeente Zwolle en OOZ is het multifunctioneel gebruik te stimuleren en te faciliteren.

10. De sportzaal is (minimaal) bereikbaar via eigen entree zonder betreding van het schoolterrein en schoolgebouw met zelfstandige toegang tot de benodigde nevenruimten.

Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

Toelichting

Met 'de benodigde nevenruimten' wordt bedoeld op de kleed-/doucheruimte, toestellenberging en docenten/scheidsrechterskamer(s). Deze ruimten moeten bereikbaar zijn zonder dat betreding van het schoolgebouw nodig is. Er is sprake van een zelfstandig functionerende sportzaal. Realisatie van een verbinding tussen school en sporthal is toegestaan onder voorwaarde van een afsluitbare toegang.

6 Kavelpaspoort stedenbouw, verkeer en mobiliteit

11. In de selectie van de architect en realisatie van het ontwerp van gebouw en terrein wordt het gemeentelijk kavelpaspoort benut als startpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling. Daar waar de uitwerking substantieel afwijkt van het kavelpaspoort is overeenstemming tussen OOZ en de gemeente Zwolle noodzakelijk.

Toelichting

Het kavelpaspoort is bijgevoegd als bijlage 4. Een toelichting is gegeven op de hoofdstructuur van Holtenbroek. De gewenste waterstructuur, mobiliteitseisen en uitstraling zijn behandeld. Aan de hand van impressies en tekeningen van een mogelijke invulling van het terrein is het kavelpaspoort toegelicht.

12. Een stedenbouwkundige van de gemeente Zwolle maakt onderdeel uit van de selectiecommissie voor de keuze van de architect als meedenkend adviseur en zal deelnemen aan de ontwerpessies voor het voorlopig en definitief ontwerp van zowel het gebouw als het terrein.

Toelichting

Nadere afspraken over frequentie en inhoud van de overleggen worden gemaakt.

7 Randvoorwaarden aanbesteding

13. Inkoop- en aanbestedingen behorende bij de nieuwbouw van de Vd Capellen Campus waaronder die van de huisvestingsadviseur, het ontwerp en de realisatie voldoen aan het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Toelichting

Bijlage 5 en 6 bevat het inkoop- en aanbestedingsbeleid respectievelijk de inkoopvoorwaarden van de gemeente Zwolle.

Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

14. De aanbestedingsdocumentatie voor de selectie van adviseurs, architect en aannemer voor ontwikkeling, bouw en installaties wordt ter goedkeuring aangeboden aan de gemeente.

Toelichting

Alvorens tot inkoop- en aanbesteding wordt overgegaan wordt de aanbestedingsdocumentatie gedeeld met de gemeente Zwolle voor toetsing van de rechtmatigheid. Dit ter ondersteuning van OOZ wat onverminderd laat dat OOZ verantwoordelijk is als zelfstandig opdrachtgever en bouwheer van de ontwikkeling en bouw van de school.

8

Planning

15. Het schoolgebouw en de sporthal worden vanaf de aanvang van het schooljaar 2023 - 2024 in gebruik genomen of zoveel eerder als mogelijk.

Toelichting

De gemeente Zwolle stelt middelen beschikbaar gekoppeld aan een te verwachten opening van de school en sporthal uiterlijk na de zomer van 2023, ofwel bij de start van het schooljaar 2023 - 2024. Bij onverhoopte vertraging vanwege overmacht wordt de gemeente tijdig in kennis gesteld.

9

Communicatie

16. In verband met de beoogde ontwikkeling van het gehele gebied gelegen tussen de Lassuslaan en Middelweg is er afstemming tussen OOZ en gemeente Zwolle over de communicatie aangaande beide ontwikkelingen en worden communicatieberichten afgestemd.

Toelichting

Na de realisatie van de school en sportzaal vervalt de functie van het huidige schoolgebouw voor de Vd Capellen Campus. Openbaar Onderwijs Zwolle en Regio draagt de locatie over aan de gemeente. De gemeente Zwolle zal de mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van de huidige school verkennen. We stemmen de planvorming van beide ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar af. Dit doen we door de betrokkenheid van stedenbouw te waarborgen, maar eveneens door contact tussen projectleiding van de gemeente Zwolle en OOZ.

Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

17. OOZ is primair verantwoordelijk voor de communicatie over 'Het project' voor alle belanghebbenden en stemt de communicatie met de wijk en omgeving af met de projectleider van de gemeente Zwolle.

Toelichting

Als bouwheer is OOZ primair verantwoordelijk voor de communicatie naar alle stakeholders. OOZ maakt hiervoor een communicatieplan en deelt deze met de gemeente. Via de projectleider van de gemeente Zwolle kan afstemming worden gezocht met bijvoorbeeld de wijkmanager van Holtenbroek voor vragen en advies over communicatie met de wijk.

10

Financieel

18. De gemeente Zwolle stelt onder de voorwaarden als omschreven in deze Kadernota beschikbaar:

- € 18.537.000 als bijdrage in de realisatie van een energieneutraal schoolgebouw van 9.233 m² bvo;
- € 2.727.000 als bijdrage in de realisatie van een energieneutrale sportzaal van 1118 m² bvo;
- 9.611 m² bouwrijpe grond.

Toelichting

De inzet van gemeentelijke disciplines verband houdende met de ontwikkeling worden bekostigd uit het projectbudget. OOZ en de gemeente komen deze inzet nader overeen met minimaal de kaders van deze notitie in acht nemende, ofwel de verplichte inzet van een stedenbouwkundige, adviseur klimaatadaptatie, inkoop- en aanbestedingstoets en de gemeentelijke projectleider. De gemeentelijke inzet is hoogstens € 15.000, tenzij aanvullende inzet wordt overeengekomen. Afrekening vindt plaats op basis van werkelijk gemaakte uren.

De ambtelijke kosten voor het leveren van bouwrijpe grond maken geen onderdeel uit van de doorbelasting en worden niet in mindering gebracht op het budget. De bestemmingsplankosten inclusief voorbereidende onderzoeken en verkeersontsluiting van de kavel tot de kavel vallen binnen de kosten voor levering van bouwrijpe grond. Aansluiting van de kavel op de openbare ruimte waaronder aansluiting straatwerk en nutsvoorziening behoren bij de opdracht van OOZ.

19. OOZ stelt minimaal beschikbaar:

Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

- **€ 4.063.000 als bijdrage in de realisatie van een energieneutraal schoolgebouw;**
- **€ 68.000 als bijdrage in de realisatie van een energieneutrale sporthal.**

Toelichting

De in deze Kadernota genoemde bedragen zijn inclusief btw en hebben prijspeil 1-1-2020.

20. OOZ is als bouwheer verantwoordelijk voor uitvoering van het project binnen het beschikbaar gestelde budget.

Toelichting

Als bouwheer is OOZ verantwoordelijk voor ontwikkeling en realisatie binnen het budget. OOZ laat minimaal na iedere fase een onafhankelijke kostenraming uitvoeren om het plan te toetsen aan het financieel kader. De fases zijn het schetsontwerp(selectie architect), voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en technisch ontwerp/bestek. Een kostenraming boven budget leidt tot de noodzaak te bezuinigen zonder af te doen van de overeengekomen kaders. Voordat het werk wordt aanbesteed dient de kostenraming binnen de budgetruimte te vallen. Indien de aanbesteding van het werk niet succesvol is treden OOZ en de gemeente in overleg. Op dat moment wordt gekeken naar bezuinigingsmogelijkheden, heroverweging van de kaders of in het uiterste geval heroverweging van het project.

21. Bij het verkrijgen van subsidies voor duurzame maatregelen komen deze voor 50% ten goede aan OOZ en voor 50% ten goede aan de gemeente Zwolle, met uitzondering van exploitatiesubsidies en subsidie voor circulariteit welke voor 100% ten goede komen aan OOZ.

Toelichting

OOZ baseert haar bijdrage grotendeels op de verwachte besparingen vanuit de exploitatie. Exploitatiesubsidies dragen bij aan meer zekerheid aangaande deze besparing, waardoor de gemeente afziet van een verplichte afdracht van een exploitatiesubsidie. Voor incidenteel verkregen subsidies wordt een afdracht gevraagd met uitzondering van subsidies op gebied van circulariteit, omdat circulariteit een inspanningsverplichting betreft van OOZ conform kader 8 van deze nota.

Datum
Titel

6 mei 2020
Kadernota nieuwbouw Vd Capellen Campus

22. Alvorens tot definitieve vaststelling van het budget wordt overgegaan dient het schoolbestuur in ontwerp, realisatie en oplevering aan te tonen dat voldaan is aan de voorwaarden als genoemd in deze Kadernota met daarbij een overzicht van de gemaakte projectkosten goedgekeurd door een accountant waarna eindafrekening zal plaatsvinden.

Toelichting

Uiterlijk 6 maanden na oplevering dient OOZ het verzoek in voor definitieve vaststelling van het budget. Het schoolbestuur moet te allen tijden inzicht kunnen geven in de financiële administratie van het project om controle middels steekproef ten tijde van de ontwikkeling mogelijk te maken.

23. De projectleider van de gemeente Zwolle sluit aan bij de stuurgroep van het project op eigen initiatief of ingaand op verzoek van de bouwheer.

Toelichting

De projectleider van de gemeente dient als centraal contactpersoon voor de bouwheer OOZ. OOZ voorziet in een uitnodiging en stukken voor de stuurgroep-overleggen waarna de projectleider van de gemeente bepaalt of deelname noodzakelijk is. Daarnaast zal de projectleider op verzoek van OOZ aansluiten wanneer gewenst.

12

Verzekering

24. De verzekering (CAR) wordt geregeld door het schoolbestuur.