

Nieuwbouw Vechtstede Junior College

Onderwerp Betreft:	Marktconsultatie Ontwerpfase Vragen en antwoorden						
Vragen	Antwoorden marktpartij	Antwoorden marktpartij	Antwoorden marktpartij	Antwoorden marktpartij	Antwoorden marktpartij	Antwoorden marktpartij	Antwoorden marktpartij
1. Kansen en risico's geïndustrialiseerde bouw	Kansen liggen in voorspelbaarheid en kostenbeheersing, maar de markt is nog in ontwikkeling en niet volledig geïndustrialiseerd.	Geïndustrialiseerde bouw biedt voordelen zoals voorspelbaarheid van kosten en kwaliteit.	Kansen: Efficiëntie, kostenbeheersing, korte bouwtijd, flexibiliteit, circulariteit.	Kansen: Kortere bouwtijd, betere kostenbeheersing, hogere kwaliteit door prefabricage, flexibiliteit en aanpasbaarheid voor onderwijsgebouwen.	Kansen: Modulaire bouwsystemen, vooral met houtconstructies, bieden economische voordelen, hogere uitvoeringskwaliteit, sneller bouwtempo en lagere milieu-impact.	Kansen: Snelle bouwtijd, eenvoudiger ontwerpen met vaste elementen.	Kansen: Kortere bouwtijd door droogbouw en minder weersafhankelijke processen. Hogere kwaliteit door fabrieksmatige productie en minder faalkosten. Minder afhankelijkheid van personeelstekorten door robotisering en training van medewerkers uit andere sectoren. Betera beheersing van duurzaamheidsprestaties, zoals demontabel bouwen en afvalbeheer. Integratie van systemen (elektra, ventilatie, verwarming) en schaalbare oplossingen. Kostenbesparing door standaardisatie en repetitie.
Mogelijke risico's		De grootste risico's liggen echter in de complexe locatie-eisen, zoals geluid, trillingen, ecologie en participatie. Onzekerheden kunnen leiden tot hogere risico-opslagen en beperkingen in optimalisatie.	Risico's: Beperkingen in maatwerk, beperkte ervaring van bouwers met onderwijs specifieke eisen.	Beperkte ontwerprijheid door standaardisatie, technische beperkingen door locatiecondities, en risico op geïntegreerde ontwerpverantwoordelijkheid.	Risico's: Dwingende bouwsystemen kunnen gewenste kwaliteiten beperken. Flexibele standaardisatie (combinatie van standaard- en maatwerkelementen) kan dit mitigeren.	Risico's: Beperking van unieke ontwerpen, logistieke uitdagingen bij transport van elementen.	Beperking van ontwerprijheid door technische kaders en sturende rol van fabrikanten. Gebruikers worden mogelijk te laat betrokken, wat kan leiden tot een mismatch met de onderwijsvisie. Afhankelijkheid van specifieke leveranciers kan flexibiliteit en onderhandelingspositie beperken.
2. Ervaring met geïndustrialiseerde bouw	Om de privacy en de bedrijfsgegevens van marktpartijen te respecteren en te waarborgen, heeft de opdrachtgever ervoor gekozen om de gegeven antwoorden op deze vraag niet te publiceren.						
3. Referentieprojecten	Om de privacy en de bedrijfsgegevens van marktpartijen te respecteren en te waarborgen, heeft de opdrachtgever ervoor gekozen om de gegeven antwoorden op deze vraag niet te publiceren.						
4. Keuze voor masterplan en SO-fase	Positief over de gefaseerde aanpak, maar waarschuwt tegen te gedetailleerde uitwerking die de ontwerprijheid van consortia beperkt.	Marktpartij ondersteunt de keuze voor een zelfstandige ontwerp- en onderzoeksfase, maar adviseert om door te werken tot VO-niveau. Dit biedt een stabiel kader voor het consortium en vermindert risico's.	Marktpartij ondersteunt deze aanpak. Het voorkomt beperkingen door bouwsystemen en waarborgt onderwijs specifieke eisen en planologische zekerheid.	Marktpartij ondersteunt deze aanpak, maar waarschuwt voor risico's van dubbele werkzaamheden door onzekerheden in planologische en technische randvoorwaarden. Ze pleiten voor een integrale aanpak waarbij deze randvoorwaarden vooraf worden uitgewerkt.	Positief: Zorgt voor planologische zekerheid en duidelijkheid over technische randvoorwaarden. Het betrekken van omwonenden en toekomstige gebruikers is cruciaal. De SO-fase biedt ruimte om beperkingen en mogelijkheden van de locatie te onderzoeken en vast te leggen voordat de focus op bouwtechnische uitwerking ligt.	Positief: Zorgt voor controle over juridische en technische randvoorwaarden. Voordelen: Vroege communicatie met omgeving over impact en omvang van de school.	Marktpartij onderschrijft deze aanpak. Het biedt: Draagvlak bij gebruikers en borging van de onderwijsvisie. Heldere technische uitgangspunten en mogelijkheid tot variantenstudie. Eenvoudigere omgevingsvergunningsprocedure en selectie van aanbieders.
5. Kenmerken van het ontwerp- of adviesproduct	Het ontwerp moet risico's wegnemen en kaders stellen, maar ruimte laten voor optimalisatie door consortia	Een integraal VO moet onder andere de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, technische en ruimtelijke randvoorwaarden, en participatie-uitkomsten bevatten. Dit helpt risico's te beperken en biedt ruimte voor optimalisatie.	Het masterplan moet locatieanalyse, stedenbouwkundige inpassing, logistiek, duurzaamheid en participatie omvatten. Het SO moet een variantenstudie, clustering van functies, technische eisen en participatie bevatten.	Het product moet bestaan uit een masterplan (stedenbouwkundige inpassing, landschappelijke inrichting, participatieresultaten), een variantenstudie (realistische opties), een schetsontwerp (ruimtelijke en functionele opzet), een technisch PvE-light, en een risico- en randvoorwaardendossier.	Getekend programma van eisen die gebruikskwaliteit en kernkwaliteiten vastleggen. Stedenbouwkundige inpassingsstudie: Verkenning van locatiebeperkingen en -mogelijkheden, met input van experts en omwonenden via ontwerpatelier. Variantenstudie: Mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kaders.	VO/VO+ niveau met technische specificaties. Belangrijk: Inzicht in piekbelasting en netcongestie om aanpassingen in latere fasen te voorkomen.	Het ontwerp moet een integraal en besluitrijp product opleveren met: Een realistisch Programma van Eisen (PvE) en technische randvoorwaarden. Een masterplan op kavelniveau (bouwvlak, logistiek, groenstructuur). Een schetsontwerp van het gebouw (ruimterelaties, massaopbouw, constructieprincipes).
6. Invloed op bereidheid tot inschrijving	Positief, mits de opdracht focust op kaders, risico's en integratie van onderwijskundige visie	De opgave is aantrekkelijk, maar een uitwerking tot VO-niveau zou de opdracht interessanter maken voor hoogwaardige ontwerpteams. Een vooraf vastgesteld honorarium wordt aanbevolen om onzekerheden te beperken.	Marktpartij is bereid in te schrijven en vraagt of het ontwerp bureau later ook deel kan uitmaken van het consortium.	Marktpartij vindt de scope interessant, maar benadrukt dat de mate van concreetheid van randvoorwaarden en procesinrichting bepalend is voor hun bereidheid om in te schrijven.	Positief, mits de ontwerpende partij een rol behoudt in de verdere uitwerking om vastgestelde uitgangspunten en kwaliteiten te bewaken.	Positief, maar onduidelijkheid over deelname van projectmanagementbureaus (PMB) in latere fasen roept vragen op.	Positief over de scope, mits: Rolverdeling en verantwoordelijkheden helder zijn. Het resultaat realistisch en uitvoerbaar is. Er voldoende tijd is voor gebruikersparticipatie en afstemming.
7. Cruciale informatie voorafgaand aan ontwerpfase	Planologische, juridische en technische randvoorwaarden moeten vooraf helder zijn	Onder andere de status van de BOPA-procedure, geluid- en trillingsonderzoeken, ecologische randvoorwaarden, kabels en leidingen, en participatieresultaten moeten vooraf duidelijk zijn.	Locatie-informatie, bestemmingsplan, Programma van Eisen, duurzaamheidsambities, betrokken partijen, planning, budget en projectorganisatie.	Juridisch-planologische kaders (BOPA-procedure, gemeentelijke beleidskaders, parkeerreisen), technische gegevens (kabels en leidingen, bodemonderzoek, geluid en trillingen), ecologische aspecten (bomeninventarisatie), en resultaten van participatie.	Impact van aandachtsgebieden (zoals veiligheid, rondom spoor). Overzicht van kabels en leidingen (wel/niet verplaatsbaar). Beschermde flora en fauna en mitigerende maatregelen. Spelregels voor het ontwerpproces, inclusief invloed van betrokkenen en budgettering.	Technisch: Energievraag en kabel- en leidingtracé. Planologisch: Verkaveling en ruimtegebruik. Juridisch: BOPA en flora- en faunaonderzoek. Verkeer: OV-bereikbaarheid en parkeren.	Planologisch: Status van de BOPA-procedure, beleidskaders, stedenbouwkundige randvoorwaarden. Technisch: Bodemonopbouw, kabels en leidingen, netcongestie, waterhuishouding. Juridisch: Eigendom, perceelgrenzen, zakelijke rechten, vergunningen. Programmatisch: Onderwijsconcept, ruimtestaat, gebruikintensiteit, ICT-uitgangspunten. Financieel: Budget, duurzaamheidsambities, besluitvormingsstructuur.
8. Rol in participatie met buurt	Marktpartij ziet een rol in procesbegeleiding en het ontwikkelen van massastudies om draagvlak te creëren	Het bureau kan een belangrijke rol spelen in het participatieproces door ruimtelijke scenario's en ontwerpvarianten te ontwikkelen en belangen te vertalen naar ruimtelijke oplossingen.	Marktpartij ziet een centrale rol voor het ontwerp- of adviesbureau in het organiseren van participatie, analyseren van input en terugkoppeling aan stakeholders	Het bureau kan workshops organiseren, varianten visualiseren, effecten inzichtelijk maken, en buurtbehoeften integreren. De regie op participatie ligt bij de opdrachtgever.	Faciliteren van een constructieve dialoog tussen gebruikers en buurt. Actieve betrokkenheid van de buurt via klankbordgroepen en ontwerpatelier. Het ontwerp- of adviesbureau moet de inbreng van de buurt serieus nemen, maar ook duidelijk maken dat niet alle inbreng gehonoreerd kan worden. Besluiten moeten navolgbaar en evenwichtig zijn.	Faciliteren van informatieavonden en coördineren van communicatie met de omgeving.	Marktpartij ziet een rol in: Verbeelden en toelichten: Varianten en effecten op de omgeving inzichtelijk maken. Vertalen van input: Reacties uit participatie omzetten in haalbare ontwerpkeuzes. Bewaken van realisme: Voorkomen van onrealistische verwachtingen bij participanten.
9. Rol tijdens ontwerpuitwerking door consortium	Continuïteit en procesborging zijn belangrijk, met ruimte voor consortia om te optimaliseren	Het bureau kan als onafhankelijk kwaliteitsbewaker optreden, met taken zoals het bewaken van ontwerpambities, participatie-uitkomsten en stedenbouwkundige kwaliteit.	Marktpartij adviseert een toetsende en adviserende rol voor het ontwerp bureau om de kwaliteit en kaders te waarborgen. Ze bieden ook BIM-coördinatie en participatiebegeleiding aan.	Marktpartij ziet een rol als kwaliteitsbewaker en kennisdrager, bijvoorbeeld als supervisor, bewaker van ontwerpintenties, en adviseur bij wijzigingen en participatie.	Het ontwerp- of adviesbureau kan als bewaker van de vastgestelde uitgangspunten en kwaliteiten optreden. Het bureau fungeert als ambassadeur van de school en de buurt, met een focus op esthetische begeleiding en het waarborgen van de ontwerpuitgangspunten.	Overstijgende rol: Verbinden van randvoorwaarden, buurtparticipatie en technische uitvoerbaarheid. Aansturen en inzetten van kennisdragers.	Uitgangspunten en kwaliteit bewaken tijdens ontwerpuitwerking. Wijzigingen en consequenties beoordelen (technisch, financieel, procesmatig). Ondersteunen bij besluitvorming, overdracht en ingebruikname.
10. Aanvullende disciplines in SO-fase	Technisch adviseurs en bouwkostendeskundigen kunnen waarde toevoegen door randvoorwaarden te toetsen, zonder oplossingen te beperken.	Vroegtijdige integratie van disciplines zoals installatie-, duurzaamheid- en technisch adviseurs wordt aanbevolen. Dit voorkomt herontwerp en verhoogt de kwaliteit van de aanbestedingsstukken. Een total-engineeringsuitvraag wordt voorgesteld.	Duurzaamheidsadviseurs, bouwfysica, installatieadviseurs en experts in bouwsystemen kunnen waarde toevoegen tijdens de SO-fase.	Technische disciplines (constructeur, bouwfysica, installatieadviseur, duurzaamheidsexpert), omgevingsgebonden disciplines (ecoloog, bodenexpert), en financieel/uitvoeringsgericht (kostendeskundige, adviseur bouwsystemen).	Duurzaam bouwen: Adviseur met ervaring in PVE Frisse Scholen (thermisch comfort, energiegebruik, luchtkwaliteit, akoestiek, daglicht). Landschapsarchitect. Betrekken van gebruikers in het ontwerpproces. Technische adviseurs: Expertise in energiehuishouding, binnenklimaat, zonoriëntatie, daglichttoetreding, trilling en geluid. Bouwsystemen en constructies: Adviseurs met technische verdieping.	Installatieadviseur: Voor inzicht in energiegebruik en netcongestie. Milieuadviseur: Flora- en faunaonderzoek. Duurzaamheidsadviseur: Voor BREEAM- of WELL-certificering. Technisch adviseur: Brandveiligheid en andere technische aspecten.	Installatieadviseur: Voor eisen aan energieconcept en binnenklimaat. Bouwfysisch adviseur: Voor daglicht, geluid, trilling en thermisch comfort. ICT-adviseur: Voor digitale leermiddelen en flexibiliteit. Duurzaamheidsadviseur: Voor circulariteit, CO2-reductie en demontabel bouwen. Constructeur: Voor maakbaarheid en bouwsystemen. Kostendeskundige: Voor budgettoetsing. Locatie specifieke specialisten: Voor ecologie, water, verkeer en netcongestie.