

Aan de gemeenteraad

datum 18 november 2024
behandeld door M. Koon
ons kenmerk 2024-0116247
telefoonnummer 14 078

onderwerp Informatie VO-scholen

Geachte heer/mevrouw,

In de beeldvormende vergadering van 17 oktober bent u geïnformeerd over de planontwikkeling rond de nieuwbouw VO-scholen, de gebiedsontwikkeling Van der Palmgebied en het proces naar besluitvorming. Uw raad heeft hieromtrent om aanvullende informatie verzocht. Hierbij ontvangt u de onderliggende stukken.

Op 28 november krijgt de vergadering van 17 oktober een vervolg. Het college wil dan graag met uw raad het gesprek aangaan. Dit is eerder toegezegd bij de behandeling van de perspectiefnota in juli 2024.

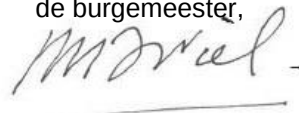
Met de inbreng van de raad wil het college verder kunnen toe werken naar een concreet raadsvoorstel. Vervolgens staan in het eerste kwartaal van 2025 de oordeelsvormende en besluitvormende raadsvergaderingen gepland.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,



J.M. Ansems

de burgemeester,

M.J.M. van Driel

Bijlagen

- Stichtingskosten nieuwbouw CSG De Lage Waard te Papendrecht, door adviesbureau Hevo d.d. 26 september 2024
- Stichtingskosten nieuwbouw Willem de Zwijger College te Papendrecht, door adviesbureau Hevo d.d. 26 september 2024
- Van der Palmgebied: van ruimtelijke puzzel naar gekozen ruimtelijke opzet, door Rene Eldering (projectleider Van der Palmgebied)



CONCEPT

.....
www.hevo.nl

Memo

Aan de heer M Koorn - Gemeente Papendrecht
Datum 26 september 2024
Referentie 1663807-0090.0.3
Betreft Stichtingskosten nieuwbouw CSG De Lage Waard te Papendrecht

.....

Gemeente Papendrecht is voornemens om vervangende nieuwbouw te realiseren voor CSG De Lage Waard op de Vijzellaan in Papendrecht. CSG De Lage Waard en de Gemeente Papendrecht zijn al langere tijd gezamenlijk betrokken bij de visievorming en ontwikkeling van de nieuwbouw van de school.

Momenteel vindt de Europese niet-openbare aanbesteding plaats van de architect en is het ruimtelijk functioneel en technisch Programma van Eisen afgerond.

Om meer grip en inzicht te krijgen op de opgave is meer helderheid over het benodigde budget gewenst.

Investeringskosten

HEVO heeft een investeringskostenoverzicht opgesteld prijspeil 1 januari 2024 (prijspeil heden), op basis van de volgende uitgangspunten:

- Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen Synarchis d.d. juni 2023
- Technisch Programma van Eisen met referentie 1663807-0028 d.d. 22-03-2024
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden (inputnotitie CSG De Lage Waard) met referentie 1663807-0069 d.d. 05-04-2024.
- Toevoeging van één PO gymzaal van 508 m² bvo (14 x 22 x 5,5 m).

In de Definitiefase en tijdens de architectenselectie zijn er aanvullende wensen en eisen geformuleerd wat een meerprijs geeft ten opzichte van de bekostiging voor onderwijshuisvesting:

- A. Extra kosten om van BENG naar een ENG gebouw te gaan.
- B. Extra kosten voor de aanvullende wens om het parkeren te realiseren onder het gebouw op maaiveld om meer groen op het terrein te realiseren.
- C. Extra kosten voor circulair en klimaatadaptief te bouwen (conform het Ruimtelijk en Functioneel PvE).
- D. Extra kosten voor de fasering van het project wegens geen beschikbaarheid van tijdelijke huisvesting.

Bouwkostenramingen

HEVO heeft de investeringskosten gebaseerd op inhoudelijke kostenramingen, verdeeld in:

1. Schoolgebouw(en)

De bouwkostenraming van het schoolgebouw geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en installatietechnische werken.

De aanvullende wensen A, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen.

2. Sportgebouw

De bouwkostenraming van het sportgebouw geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en de installatietechnische werken.

De aanvullende wensen A, B, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen

3. Terrein

De bouwkostenraming van het terrein geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en de installatietechnische werken voor het terrein.

De aanvullende wensen B, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen.

Bouwkostenraming Prijspeil 1-1-2024	Totale bouwkosten excl. BTW	Bouwkosten per m ² bvo excl. BTW	Aantal m ² bvo
Schoolgebouw(en)	€ 38.450.680,-	€ 2.381,-	16.146
Sportgebouw	€ 11.080.761,-	€ 2.795,-	3.965
Terrein	€ 1.840.403,-		19.787

De bouwkostenramingen zijn toegevoegd als bijlagen van deze memo.

Investeringskostenoverzicht prijspeil 1-1-2024

Het totale investeringskostenoverzicht prijspeil 1-1-2024 van CSG De Lage Waard is toegevoegd als toegevoegd als bijlage van deze memo.

De totale investeringskosten voor de nieuwbouw bedraagt: **€ 74.826.307,- incl. BTW**

De kostenberekening is gebaseerd op de uitgangspunten conform de bijlage.

De investeringskosten zijn opgebouwd uit de volgende posten:

- A. Grondkosten: dit zijn onder andere de sloopkosten van het bestaande gebouw en het bouwrijp maken van het gebouw. Let op: asbestsanering en asbestonderzoek zijn hier niet in opgenomen.
- B. Bouwkosten: zie bovenstaande bouwkostenramingen.
- C. Inrichtingskosten: dit zijn de kosten voor de losse inrichting van de school.
- D. Bijkomende kosten: dit bestaat uit honoraria van alle betrokken adviseurs, aansluitkosten, legeskosten, verzekering, loon- en prijsstijgingen, schoonmaakkosten.
- E. Onvoorzien: onvoorzien post en nader te detailleren tijdens de realisatie.
- F. Belastingen.
- G. Financiering.

De aanvullende wensen op pagina 1 zorgen voor een meerprijs. Deze meerprijs is berekend op stichtingskostenniveau per element. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de meerprijs van deze aanvullende wensen.

Onderdeel	Investering incl. BTW	Investering per m ² BVO	Percentage van totale investeringskosten
A. Van BENG naar ENG	€ 1.804.079,-	€ 90,-	2,41%
B. Overdekt parkeren	€ 1.528.545,-	€ 386,-	2,04%
C. Circulair en klimaatadaptief bouwen	€ 4.123.035,-	€ 205,-	5,51%
D. Faseringskosten	€ 1.373.083,-	€ 68,-	1,84%
Sloop en bouwrijp maken terrein	€ 1.168.642,-		1,56%
Totaal meerkosten	€ 9.997.384,-		13,36%
Investeringskosten excl. meerkosten	€ 64.828.922		

Investeringskostenoverzicht prijspeil einde werk (oplevering nieuwbouw)

Om een totaalbeeld te krijgen heeft HEVO ook bekeken wat de investeringskosten zullen zijn voor het totale project prijspeil einde werk. De basis voor deze berekening is een totaalplanning inclusief de bijbehorende indexering over de looptijd van het project.

In de totaalplanning gaan we uit van een "worst-case scenario" waarin we de gehele fasering (in twee fasen bouwen) uitgebreid meenemen. Deze planning sluit op een doorlooptijd vanaf gunningsbesluit aanneming uitvoerende partijen tot oplevering gebouw en terrein van 45 maanden.

De uitgangspunten voor de berekeningen zijn meegenomen in bijlage 5.

De totale investeringskosten prijspeil einde werk voor de nieuwbouw bedraagt: **€ 82.909.055,- incl. BTW.**

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de meerprijs van de aanvullende wensen prijspeil einde werk.

Onderdeel	Investering incl. BTW	Investering per m ² BVO	Percentage van totale investeringskosten
E. Van BENG naar ENG	€ 2.020.031,-	€ 100,-	2,44%
F. Overdekt parkeren	€ 1.711.515,-	€ 432,-	2,06%
G. Circulair en klimaatadaptief bouwen	€ 4.616.571,-	€ 230,-	5,57%
H. Faseringskosten	€ 1.537.444,-	€ 76,-	1,85%



CONCEPT

.....
www.hevo.nl

Sloop en bouwrijp maken terrein	€ 1.168.642,-		1,41%
Totaal meerkosten	€ 11.054.205,-		13,33%
Investeringskosten excl. meerkosten	€ 71.854.851,-		

BIJLAGEN

Bijlage 1	bouwkostenraming school
Bijlage 2	bouwkostenraming sport
Bijlage 3	bouwkostenraming terrein
Bijlage 4	investeringskostenoverzicht prijspeil 1-1-2024
Bijlage 5	investeringskostenoverzicht prijspeil einde werk

Memo

Aan de heer M Koorn - Gemeente Papendrecht
Datum 26 september 2024
Referentie 1663809-0027.0.4
Betreft Stichtingskosten nieuwbouw Willem de Zwijger College te Papendrecht

.....

Gemeente Papendrecht is voornemens om vervangende nieuwbouw te realiseren voor het Willem de Zwijger College aan het van der Palmpad in Papendrecht. Het Willem de Zwijger College en de Gemeente Papendrecht zijn al langere tijd gezamenlijk betrokken bij de visievorming en ontwikkeling van de nieuwbouw van de school.

Momenteel vindt de Europese niet-openbare aanbesteding plaats van de architect en is het ruimtelijk functioneel en technisch Programma van Eisen afgerond.

Om meer grip en inzicht te krijgen op de opgave is meer helderheid over het benodigde budget gewenst.

Investeringskosten

HEVO heeft een investeringskostenoverzicht opgesteld prijspeil 1 januari 2024 (prijspeil heden), op basis van de volgende uitgangspunten:

- Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen Synarchis d.d. april 2023
- Technisch Programma van Eisen met referentie 1663809-0008 d.d. 29-03-2024
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden (inputnotitie Willem de Zwijger College) met referentie 1663809-0020 d.d. 19-04-2024.

In de Definitiefase en tijdens de architectenselectie zijn er aanvullende wensen en eisen geformuleerd wat een meerprijs geeft ten opzichte van de bekostiging voor onderwijshuisvesting:

- A. Extra kosten om van BENG naar een ENG gebouw te gaan.
- B. Extra kosten voor de aanvullende wens om het parkeren te realiseren onder het gebouw op maaiveld om meer groen op het terrein te realiseren.
- C. Extra kosten voor circulair en klimaatadaptief te bouwen (conform het Ruimtelijk en Functioneel PvE).
- D. Extra kosten voor de fasering van het project wegens geen beschikbaarheid van tijdelijke huisvesting.

Bouwkostenramingen

HEVO heeft de investeringskosten gebaseerd op inhoudelijke kostenramingen, verdeeld in:

1. Schoolgebouw(en)
De bouwkostenraming van het schoolgebouw geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en installatietechnische werken.
De aanvullende wensen A, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen.

2. Sportgebouw

De bouwkostenraming van het sportgebouw geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en de installatietechnische werken.

De aanvullende wensen A, B, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen

3. Terrein

De bouwkostenraming van het terrein geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en de installatietechnische werken voor het terrein.

De aanvullende wensen B, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen.

Bouwkostenraming Prijspeil 1-1-2024	Totale bouwkosten excl. BTW	Bouwkosten per m ² bvo excl. BTW	Aantal m ² bvo
Schoolgebouw(en)	€ 21.572.261,-	€ 2.392,-	9.019
Sportgebouw	€ 6.203.430,-	€ 2.796,-	2.219
Terrein	€ 1.081.432,-	€ 98,-	11.000

De bouwkostenramingen zijn toegevoegd als bijlagen van deze memo.

Investeringskostenoverzicht prijspeil 1-1-2024

Het totale investeringskostenoverzicht prijspeil 1-1-2024 van het Willem de Zwijger College is toegevoegd als bijlage van deze memo.

De totale investeringskosten voor de nieuwbouw bedraagt: **€ 43.618.555,- incl. BTW**

De kostenberekening is gebaseerd op de uitgangspunten conform de bijlage.

De investeringskosten zijn opgebouwd uit de volgende posten:

- A. Grondkosten: dit zijn onder andere de sloopkosten van het bestaande gebouw en het bouwrijp maken van het gebouw. Let op: asbestsanering en asbestonderzoek zijn hier niet in opgenomen.
- B. Bouwkosten: zie bovenstaande bouwkostenramingen.
- C. Inrichtingskosten: dit zijn de kosten voor de losse inrichting van de school.
- D. Bijkomende kosten: dit bestaat uit honoraria van alle betrokken adviseurs, aansluitkosten, legeskosten, verzekering, loon- en prijsstijgingen, schoonmaakkosten.
- E. Onvoorzien: onvoorzien post en nader te detailleren tijdens de realisatie.
- F. Belastingen.
- G. Financiering.

De aanvullende wensen op pagina 1 zorgen voor een meerprijs. Deze meerprijs is berekend op stichtingskostenniveau per element. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de meerprijs van deze aanvullende wensen.

Onderdeel	Investering incl. BTW	Investering per m ² BVO	Percentage van totale investeringskosten
A. Van BENG naar ENG	€ 1.068.530,-	€ 95,-	2,45%
B. Overdekt parkeren	€ 885.017,-	€ 399,-	2,03%
C. Circulair en klimaatadaptief bouwen	€ 2.301.756,-	€ 205,-	5,28%
D. Faseringskosten	€ 952.105,-	€ 85,-	2,18%
Sloop en bouwrijp maken terrein	€ 1.510.007,-		3,46%
Totaal meerkosten	€ 6.717.415,-		15,4%
Investeringskosten prijspeil 1-1-2024 excl. meerkosten	€ 36.901.140,-		

Investeringskostenoverzicht prijspeil einde werk (oplevering nieuwbouw)

Om een totaalbeeld te krijgen heeft HEVO ook bekeken wat de investeringskosten zullen zijn voor het totale project prijspeil einde werk. De basis voor deze berekening is een totaalplanning inclusief de bijbehorende indexering over de looptijd van het project.

In de totaalplanning gaan we uit van een “worst-case scenario” waarin we de gehele fasering uitgebreid meenemen. Deze planning sluit op een doorlooptijd vanaf gunningsbesluit aanneming uitvoerende partijen tot oplevering gebouw en terrein van 40 maanden.

De uitgangspunten voor de berekeningen zijn meegenomen in bijlage 5.

De totale investeringskosten prijspeil einde werk voor de nieuwbouw bedraagt: **€ 47.760.764,- incl. BTW.**

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de meerprijs van de aanvullende wensen prijspeil einde werk.

Onderdeel	Investering incl. BTW	Investering per m ² BVO	Percentage van totale investeringskosten
E. Van BENG naar ENG	€ 1.185.104,-	€ 105,-	2,48%
F. Overdekt parkeren	€ 981.571,-	€ 442,-	2,06%
G. Circulair en klimaatadaptief bouwen	€ 2.552.872,-	€ 227,-	5,35%
H. Faseringskosten	€ 2.003.447,-	€ 178,-	4,19%
Sloop en bouwrijp maken terrein	€ 1.510.007,-		3,16%
Totaal meerkosten	€ 8.233.032,-		17,2%

Investeringskosten excl. meerkosten	€ 39.527.733,-		
--	-----------------------	--	--

BIJLAGEN

Bijlage 1	bouwkostenraming school
Bijlage 2	bouwkostenraming sport
Bijlage 3	bouwkostenraming terrein
Bijlage 4	investeringskostenoverzicht prijspeil 1-1-2024
Bijlage 5	investeringskostenoverzicht prijspeil einde werk

NB.

Eind september 2024 is HEVO verzocht om, gezien het beoogde bouwheerschap, de kosten van het sportgebouw te splitsen van het schoolgebouw van het Willem de Zwijger College.

Op basis daarvan zijn er 2 investeringskostenoverzichten:

- *Investeringskostenoverzicht Sport*
- *Investeringskostenoverzicht Willem de Zwijger College (exclusief Sport)*

Investeringskosten Sport

HEVO heeft een investeringskostenoverzicht opgesteld prijspeil 1 januari 2024 (prijspeil heden), op basis van de volgende uitgangspunten:

- Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen Synarchis d.d. april 2023
- Technisch Programma van Eisen met referentie 1663809-0008 d.d. 29-03-2024
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden (inputnotitie Willem de Zwijger College) met referentie 1663809-0020 d.d. 19-04-2024.

In de Definitiefase en tijdens de architectenselectie zijn er aanvullende wensen en eisen geformuleerd wat een meerprijs geeft ten opzichte van de bekostiging voor onderwijshuisvesting:

- E. Extra kosten om van BENG naar een ENG gebouw te gaan.
- F. Extra kosten voor de aanvullende wens om het parkeren te realiseren onder het gebouw op maaiveld om meer groen op het terrein te realiseren.
- G. Extra kosten voor circulair en klimaatadaptief te bouwen (conform het Ruimtelijk en Functioneel PVE).
- H. Extra kosten voor de fasering van het project wegens geen beschikbaarheid van tijdelijke huisvesting.

Bouwkostenramingen

HEVO heeft de investeringskosten gebaseerd op de inhoudelijke bouwkostenraming Sport.

De bouwkostenraming van het sportgebouw geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en de installatietechnische werken.

De aanvullende wensen A, B, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen. Het gehele terrein is meegenomen in de bouwkostenraming onderwijsgebouw.

Bouwkostenraming Prijspeil 1-1-2024	Totale bouwkosten excl. BTW	Bouwkosten per m ² bvo excl. BTW	Aantal m ² bvo
Sportgebouw	€ 6.203.430,-	€ 2.796,-	2.219

De bouwkostenraming is toegevoegd als bijlage van deze memo.

Investeringskostenoverzicht Sport prijspeil 1-1-2024

Het totale investeringskostenoverzicht Sport prijspeil 1-1-2024 is toegevoegd als bijlage van deze memo.

De totale investeringskosten voor de nieuwbouw Sport bedraagt: **€ 9.197.591,- incl. BTW**

De kostenberekening is gebaseerd op de uitgangspunten conform de bijlage.

De investeringskosten zijn opgebouwd uit de volgende posten:

- H. Grondkosten: dit zijn onder andere de sloopkosten van het bestaande gebouw en het bouwrijp maken van het gebouw. **Let op:** asbestsanering en asbestonderzoek zijn hier niet in opgenomen en de sloop van het bestaande gebouw is opgenomen in de investeringskosten voor het Willem de Zwijger College.
- I. Bouwkosten: zie bovenstaande bouwkostenraming.
- J. Inrichtingskosten: dit zijn de kosten voor de losse inrichting van de sportzalen.
- K. Bijkomende kosten: dit bestaat uit honoraria van alle betrokken adviseurs, aansluitkosten, legeskosten, verzekering, loon- en prijsstijgingen, schoonmaakkosten.
- L. Onvoorzien: onvoorzien post en nader te detailleren tijdens de realisatie.
- M. Belastingen.
- N. Financiering.

De aanvullende wensen op pagina 1 zorgen voor een meerprijs. Deze meerprijs is berekend op stichtingskostenniveau per element. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de meerprijs van deze aanvullende wensen.

Onderdeel	Investing incl. BTW	Investing per m ² BVO	Percentage van totale investeringskosten
I. Van BENG naar ENG	€ 176.981,-	€ 80,-	1,92%
J. Overdekt parkeren	€ 891.324,-	€ 402,-	9,69%
K. Circulair en klimaatadaptief bouwen	€ 561.693,-	€ 253,-	6,11%
L. Faseringskosten	€ 224.040,-	€ 101,-	2,44%
Sloop en bouwrijp maken terrein	Nvt		
Totaal meerkosten	€ 1.854.038,-		20,2%

Investeringskosten prijspeil 1-1-2024 excl. meerkosten	€ 7.343.553,-		
---	----------------------	--	--

Investeringskostenoverzicht prijspeil einde werk (oplevering nieuwbouw)

Om een totaalbeeld te krijgen heeft HEVO ook bekeken wat de investeringskosten zullen zijn voor het totale project prijspeil einde werk. De basis voor deze berekening is een totaalplanning inclusief de bijbehorende indexering over de looptijd van het project.

In de totaalplanning gaan we uit van een “worst-case scenario” waarin we de gehele fasering (in 2 fasen) uitgebreid meenemen. Deze planning sluit op een doorlooptijd vanaf gunningsbesluit aanneming uitvoerende partijen tot oplevering gebouw en terrein van 40 maanden.

De uitgangspunten voor de berekeningen zijn meegenomen in bijlage 3A.

De totale investeringskosten prijspeil einde werk Sport bedraagt: **€ 10.102.739,- incl. BTW.**

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de meerprijs van de aanvullende wensen prijspeil einde werk.

Onderdeel	Investering incl. BTW	Investering per m ² BVO	Percentage van totale investeringskosten
M. Van BENG naar ENG	€ 196.590,-	€ 89,-	1,95%
N. Overdekt parkeren	€ 990.080,-	€ 446,-	9,80%
O. Circulair en klimaatadaptief bouwen	€ 623.927,-	€ 281,-	6,18%
P. Faseringskosten	€ 248.863,-	€ 112,-	2,46%
Sloop en bouwrijp maken terrein	Nvt		
Totaal meerkosten	€ 2.059.461,-		20,4%
Investeringskosten excl. meerkosten	€ 8.043.278,-		

Investeringskosten School

HEVO heeft een investeringskostenoverzicht opgesteld prijspeil 1 januari 2024 (prijspeil heden), op basis van de volgende uitgangspunten:

- Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen Synarchis d.d. april 2023
- Technisch Programma van Eisen met referentie 1663809-0008 d.d. 29-03-2024
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden (inputnotitie Willem de Zwijger College) met referentie 1663809-0020 d.d. 19-04-2024.

In de Definitiefase en tijdens de architectenselectie zijn er aanvullende wensen en eisen geformuleerd wat een meerprijs geeft ten opzichte van de bekostiging voor onderwijshuisvesting:

- Extra kosten om van BENG naar een ENG gebouw te gaan.
- Extra kosten voor de aanvullende wens om het parkeren te realiseren onder het gebouw op maaiveld om meer groen op het terrein te realiseren.
- Extra kosten voor circulair en klimaatadaptief te bouwen (conform het Ruimtelijk en Functioneel PvE).
- Extra kosten voor de fasering van het project wegens geen beschikbaarheid van tijdelijke huisvesting.

Bouwkostenramingen

HEVO heeft de investeringskosten gebaseerd op inhoudelijke kostenramingen, verdeeld in:

- Schoolgebouw(en)**
De bouwkostenraming van het schoolgebouw geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en installatietechnische werken.
De aanvullende wensen A, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen.
- Terrein**
De bouwkostenraming van het terrein geeft alle bouwkosten weer van de bouwkundige werken en de installatietechnische werken voor het terrein.
De aanvullende wensen B, C en D zijn in deze bouwkostenraming opgenomen.

Bouwkostenraming Prijspeil 1-1-2024	Totale bouwkosten excl. BTW	Bouwkosten per m ² bvo excl. BTW	Aantal m ² bvo
Schoolgebouw(en)	€ 21.572.261,-	€ 2.392,-	9.019
Terrein	€ 1.081.432,-	€ 98,-	11.000

De bouwkostenramingen zijn toegevoegd als bijlagen van deze memo.

Investeringskostenoverzicht School prijspeil 1-1-2024

Het totale investeringskostenoverzicht Sport prijspeil 1-1-2024 is toegevoegd als bijlage van deze memo.

De totale investeringskosten voor de nieuwbouw Sport bedraagt: **€ 34.421.021,- incl. BTW**

De kostenberekening is gebaseerd op de uitgangspunten conform de bijlage.

De investeringskosten zijn opgebouwd uit de volgende posten:

- O. Grondkosten: dit zijn onder andere de sloopkosten van het bestaande gebouw en het bouwrijp maken van het gebouw. **Let op:** asbestsanering en asbestonderzoek zijn hier niet in opgenomen.
- P. Bouwkosten: zie bovenstaande bouwkostenraming.
- Q. Inrichtingskosten: dit zijn de kosten voor de losse inrichting van de sportzalen.
- R. Bijkomende kosten: dit bestaat uit honoraria van alle betrokken adviseurs, aansluitkosten, legeskosten, verzekering, loon- en prijsstijgingen, schoonmaakkosten.
- S. Onvoorzien: onvoorzien post en nader te detailleren tijdens de realisatie.
- T. Belastingen.
- U. Financiering.

De aanvullende wensen op pagina 1 zorgen voor een meerprijs. Deze meerprijs is berekend op stichtingskostenniveau per element. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de meerprijs van deze aanvullende wensen.

Onderdeel	Investering incl. BTW	Investering per m ² BVO	Percentage van totale investeringskosten
Q. Van BENG naar ENG	€ 892.575,-	€ 99,-	2,59%
R. Overdekt parkeren	nvt		
S. Circulair en klimaatadaptief bouwen	€ 1.743.597,-	€ 193,-	5,07%
T. Faseringskosten	€ 729.465,-	€ 81,-	2,12%
Sloop en bouwrijp maken terrein	€ 1.510.007,-		4,39%
Totaal meerkosten	€ 4.875.645,-		14,2%%
Investeringskosten prijspeil 1-1-2024 excl. meerkosten	€ 29.545.376,-		

Investeringskostenoverzicht prijspeil einde werk (oplevering nieuwbouw)

Om een totaalbeeld te krijgen heeft HEVO ook bekeken wat de investeringskosten zullen zijn voor het totale project prijspeil einde werk. De basis voor deze berekening is een totaalplanning inclusief de bijbehorende indexering over de looptijd van het project.

In de totaalplanning gaan we uit van een "worst-case scenario" waarin we de gehele fasering (in 2 fasen) uitgebreid meenemen. Deze planning sluit op een doorlooptijd vanaf gunningsbesluit aanneming uitvoerende partijen tot oplevering gebouw en terrein van 40 maanden.

De uitgangspunten voor de berekeningen zijn meegenomen in bijlage 3B.

De totale investeringskosten prijspeil einde werk School bedraagt: **€ 37.658.086,- incl. BTW.**

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de meerprijs van de aanvullende wensen prijspeil einde werk.

Onderdeel	Investering incl. BTW	Investering per m ² BVO	Percentage van totale investeringskosten
U. Van BENG naar ENG	€ 989.533,-	€ 110,-	2,63%
V. Overdekt parkeren	nvt		
W. Circulair en klimaatadaptief bouwen	€ 1.932.999,-	€ 214,-	5,13%
X. Faseringskosten	€ 808.705,-	€ 90,-	2,15%
Sloop en bouwrijp maken terrein	€ 1.510.007,-		4,01%
Totaal meerkosten	€ 5.241.244,-		13,9%%
Investeringskosten excl. meerkosten	€ 32.416.842,-		

BIJLAGEN

Bijlage 1A	bouwkostenraming sport
Bijlage 1B	bouwkostenraming school
Bijlage 2B	bouwkostenraming terrein
Bijlage 3A	investeringskostenoverzicht prijspeil 1-1-2024 sport
Bijlage 3B	investeringskostenoverzicht prijspeil 1-1-2024 school
Bijlage 4A	investeringskostenoverzicht prijspeil einde werk sport
Bijlage 4B	investeringskostenoverzicht prijspeil einde werk school

MEMO

Aan Gemeenteraad van Papendrecht
Van René Eldering (mede namens projectgroep VO-scholen / Van der Palmgebied)
Datum 11 november 2024
Betreft Van der Palmgebied: van ruimtelijke puzzel naar gekozen stedenbouwkundige opzet!

Inleiding

Voor het Van der Palmgebied is gestudeerd op de wijze waarop alle gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied ingepast te krijgen. Het Van der Palmgebied wordt – zoals bekend - begrensd door de Jacob Catslaan (west), de Rembrandtlaan (noord), de Vondellaan (zuid) en de waterpartij grenzend aan het Vondelpark (oost).



In dit gebied beoogt de gemeente de nieuwbouw / realisatie van

- het Willem de Zwijger College (WdZ),
- een nieuwe sportvoorziening,
- een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA), en van
- woningbouw.

Uitgangspunten

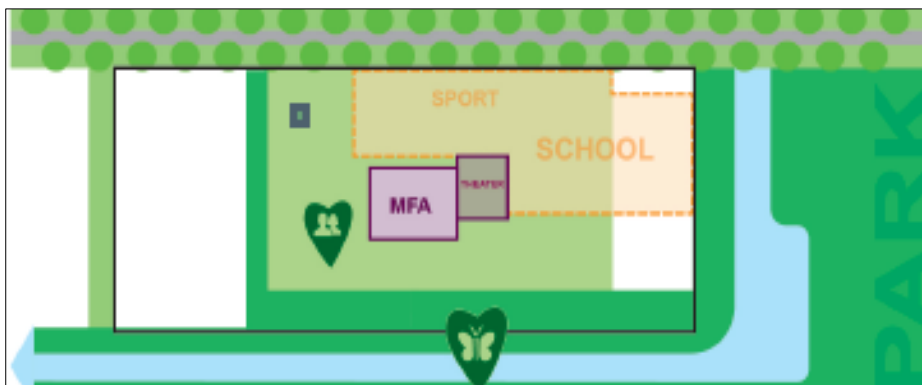
Op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen van West 8 heeft de raad in februari 2023 een aantal accenten gelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Van der Palmgebied. De accenten zijn:

1. De groene zone rondom het gebied blijft een belangrijk element en wordt daar waar nodig versterkt.
2. Voorwaarde is een verkeersveilige inrichting van de schoolomgeving.
3. Aandacht voor het duurzaamheidsprogramma is wenselijk.
4. De oost-west verbinding van der Palmstraat vormt een aangename ontsluiting voor het langzaam verkeer.
5. De Vondellaan zijde blijft groen, verzorgd en informeel. De waterloop (singel) kan eventueel vergroot t.b.v. watercompensatie

6. Bouwhoogte niet meer dan 4 lagen.
7. Het introduceren van woningen zorgt voor sociale controle in het gebied.
8. Om de herkenbaarheid en uitstraling van het theater te vergroten is het wenselijk om een goede entree en foyer toe te voegen.
9. Bij voorkeur maken meer verenigingen gebruik van het Palmcomplex en de kerk.
10. De Rembrandtlaan, oostzijde krijgt adres(sen) aan de schoolzijde.
11. De langgerekte school wordt compacter in gebruik en vriendelijker in het voorkomen.
12. Buitensporten en/of bewegen verdient duidelijk een plek in de openbare ruimte.

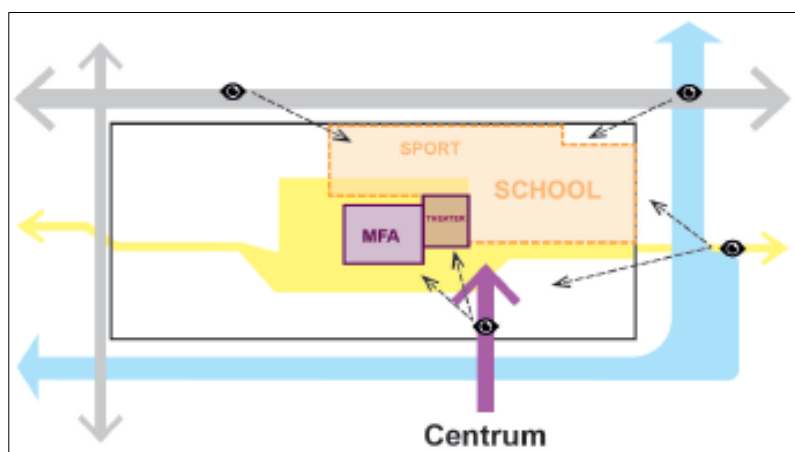
Deze accenten zijn als vertrekpunt genomen voor de formulering van een aantal uitgangspunten voor de ruimtelijke puzzel, te weten:

1. Bijdrage aan groen-blauwe structuur:



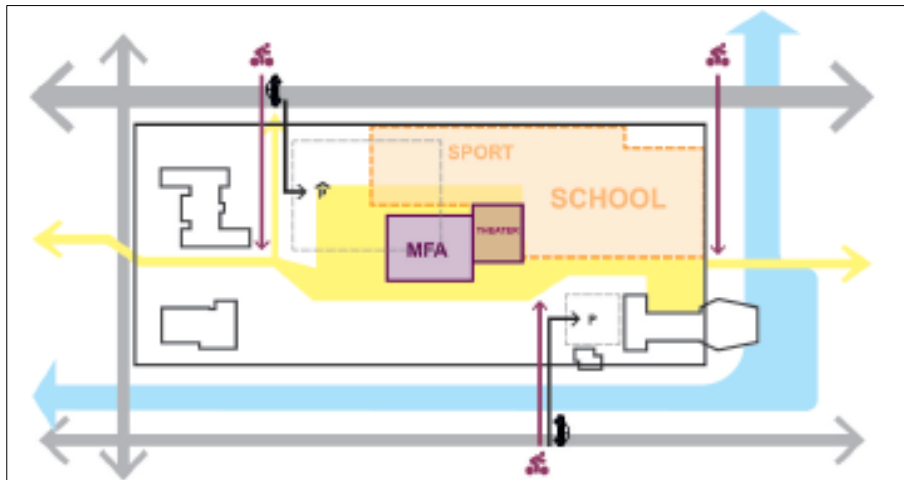
- versterken van de groenstructuur langs het water aan de zuidzijde d.m.v. een doordachte, groene inrichting;
- vergroening rond cultuurcluster (MFA / theater De Willem), ter bevordering van het gebruik van de openbare ruimte en de gezondheid en ter verbetering van het klimaat;
- behouden van de kwaliteit van de Rembrandtlaan als laan;
- duurzaam bouwen.

2. Heroriëntatie:



- entree van het gebied vanaf de Vondellaan = (eigenlijk) entree vanuit het centrum;
- centrale as (van west naar oost), waaraan het cultuurcluster ligt, met verblijfskwaliteit;
- betere zichtbaarheid van de verschillende hoeken in het gebied, zorgen dat er voldoende zichtlijnen komen.

3. Mobiliteit:



- ontwerpen vanuit het perspectief van langzaam verkeer (fietsers en voetgangers), zowel op de centrale as als in het gebied zelf;
- centrale as is autovrij, geen doorkruising met autoverkeer;
- veiligheid: fiets- en autoverkeer zoveel mogelijk scheiden;
- voldoende parkeerplaatsen voor auto's en stallingplaatsen voor fietsers.
- bij het ontwerpen van de parkeeroplossing wordt uitgegaan van een MFA met het "plus programma" (uit het rapport van de Hospitality Group) + ruimte voor de bij de Stichting Denksport Papendrecht aangesloten verenigingen (deze ontbraken in het rapport van de Hospitality Group) en (voorlopig) 30 woningen. Er is rekening gehouden met een opgestelde parkeerbalans.

Proces

Het onderzoek naar de oplossing van de ruimtelijke puzzel heeft 3 varianten voor ruimtelijke inpassing opgeleverd. Het belangrijkste verschil in deze 3 varianten bestaat uit de gekozen ruimtelijke kwaliteit in het gebied en de daaruit voortvloeiende parkeeroplossing en uit de mogelijkheid om woningen te realiseren.

De 3 varianten (de "werkvarianten" zijn opgenomen als bijlage 1) zijn:

1. Parkeren op maaiveld;
2. Gebouwd parkeren, geïntegreerd met MFA (3 lagen incl. -1);
3. Gebouwd parkeren in een losstaand parkeergebouw (3 lagen incl. -1).

De 3 varianten zijn zo objectief mogelijk vergeleken en beoordeeld op de volgende elementen:

- bewegen: binnen en buiten;
- ontmoeten: binnen en buiten;
- bijdrage aan koppelkansen sporthal-mfa / mfa- theater / theater-sporthal;
- wonen: beschikbaarheid fysieke ruimte / aantrekkelijkheid woonomgeving;
- kansen voor circulariteit;
- kansen voor klimaatadaptatie;
- verkeersveiligheid;
- ruimtelijke kwaliteit in het kader van groen-blauw / biodiversiteit.

De vergelijking en beoordeling heeft geleid tot een definitieve stedenbouwkundige opzet (zie bijlage 2), die het beste past binnen alle randvoorwaarden en eisen. De belangrijkste kenmerken van deze opzet zijn:

1. de insteek is die van ruimtelijke kwaliteit: het leveren van een bijdrage aan de blauw-groene structuur;
2. het parkeren is opgelost in een gebouw van 2 lagen bovengronds;

3. De MFA cultuur en theater De Willem zijn fysiek gecombineerd;
4. het auto- en fietsverkeer is gescheiden i.v.m. een betere verkeersveiligheid; dat betekent een eigen ontsluiting van het parkeergebouw aan de noordzijde, vanaf de Rembrandtlaan;
5. Op basis van het gemeentelijk woonbeleid en de aard van de locatie (een "hoog maatschappelijk karakter") is (voorlopig) gekozen voor:
 - 10 middeldure koop in de prijsklasse €390.000 - €600.000;
 - 20 betaalbare koop in de prijsklasse €260.000 - €390.000.

Ten behoeve van de beeldvormende raadsvergadering van 17 oktober 2024 zijn eenvoudige 3D tekeningen van de gekozen stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze tekeningen zijn terug te vinden in bijlage 3.

Kosten en opbrengsten

De kosten zijn globaal geraamd:

- De kosten voor het parkeergebouw bedragen circa €7,1 miljoen.
- De kosten voor de (her) inrichting van de openbare ruimte liggen rond €4,5 miljoen.

De grondopbrengsten van het geadviseerde woningprogramma bedragen bij benadering €1 miljoen.

Vervolg

Het voornaamste doel van het oplossen van de ruimtelijke puzzel was na te gaan of alle beoogde en gewenste ontwikkelingen fysiek inpasbaar zouden zijn in het plangebied. De conclusie is dat het past. Tevens is duidelijk geworden dat het mogelijk is om besluitvorming over de verschillende onderdelen separaat van elkaar te laten plaatsvinden.

De vervolgstap moet een samenhangende stedenbouwkundige verkaveling opleveren, waarin alle functionele ontwikkelingen op een logische locatie in het gebied terecht komen. Daar hoort o.a. ook – zoals op 17 oktober door de raad aangegeven – de keuze voor een logische locatie voor het wonen en de buitensportvoorziening bij.

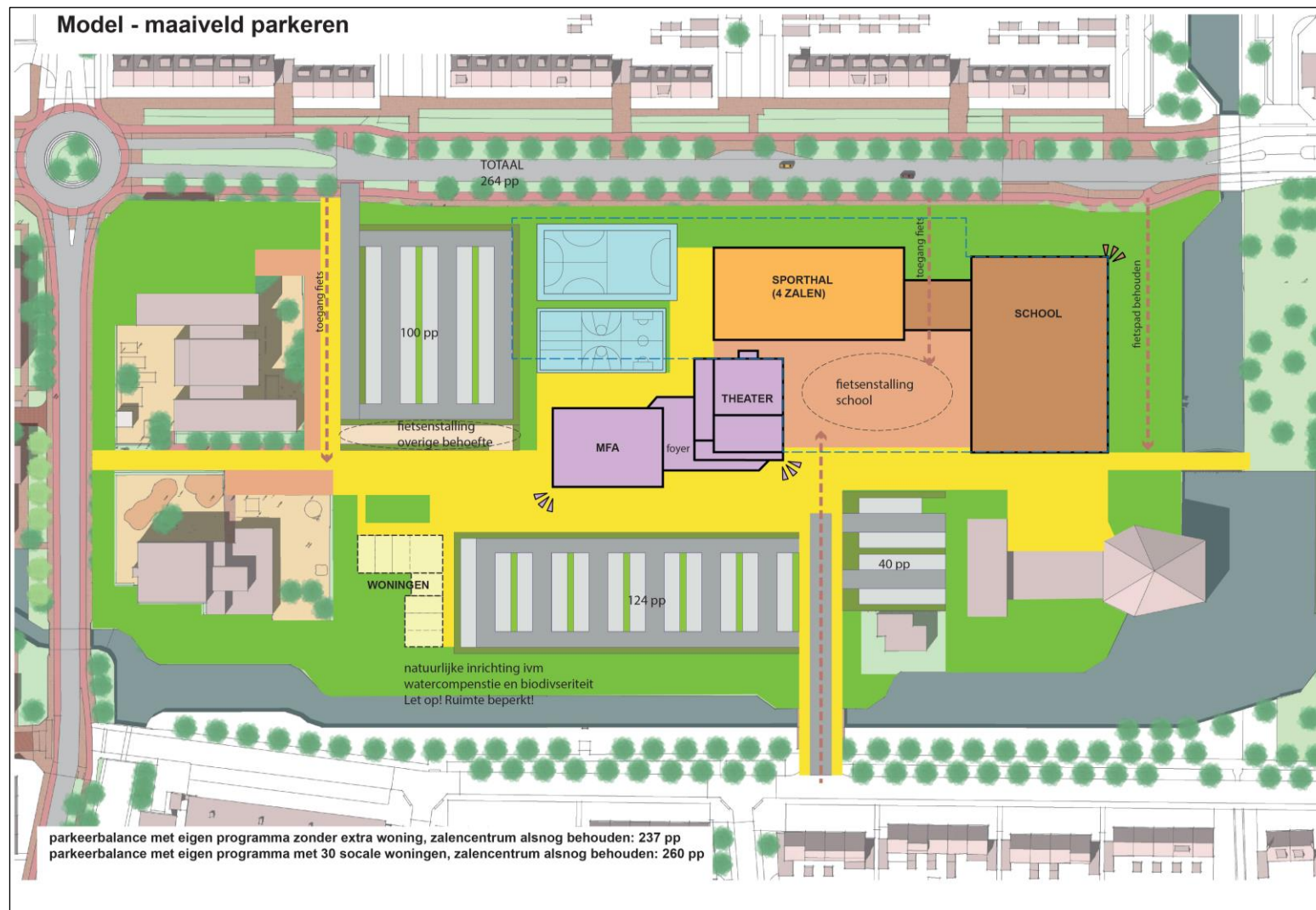
Bijlagen:

1. a t/m c: 3 werkvarianten
2. gekozen stedenbouwkundige opzet
3. gekozen stedenbouwkundige opzet in 3D

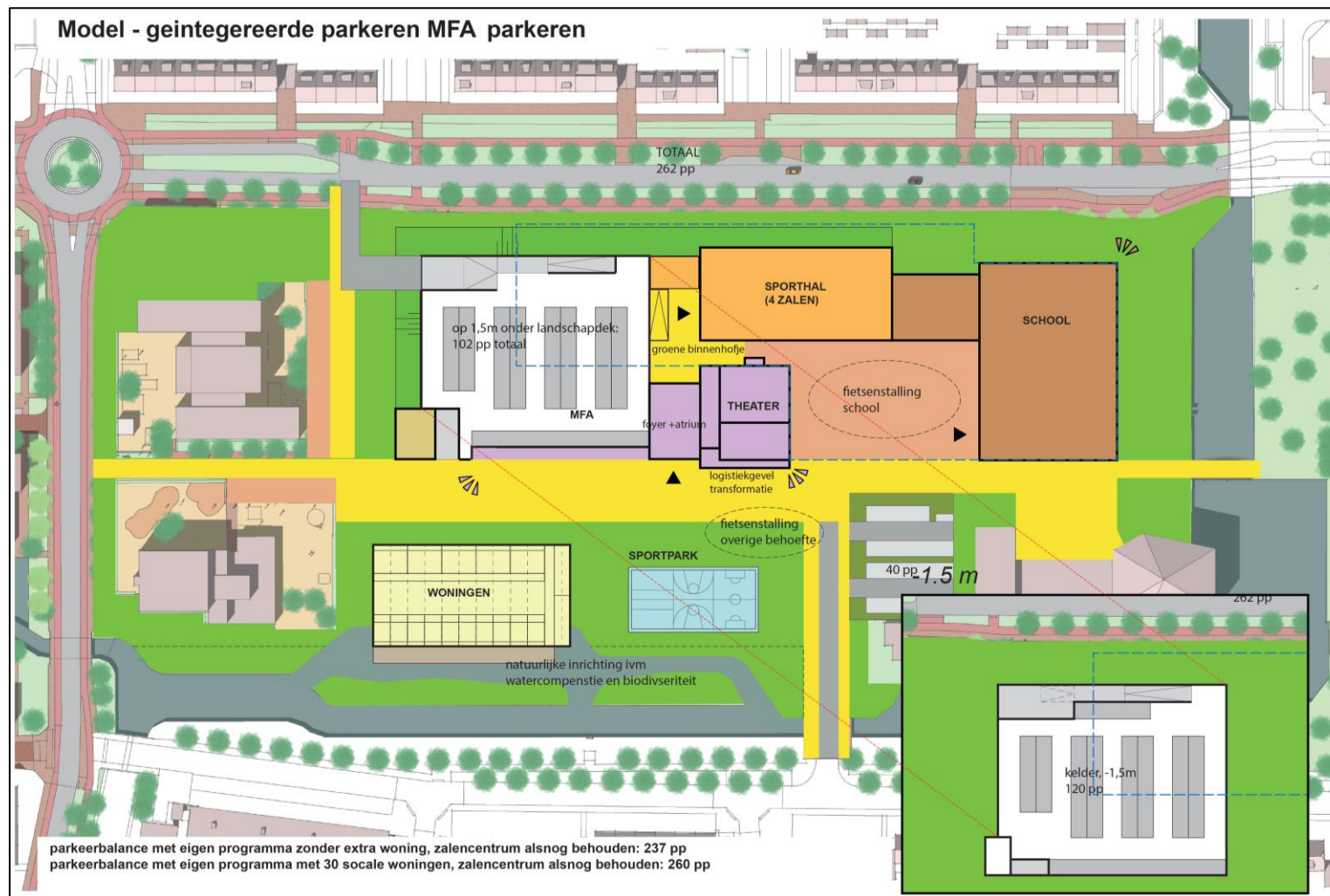
BIJLAGE 1: 3 VARIANTEN

- VARIANT 1: AL HET NOODZAKELIJKE PARKEREN OP MAAVELD (GEEN FYSIEKE RUIMTE VOOR WONEN)
- VARIANT 2: GEBOUWD PARKEREN. GEÏNTEGREERD MET MFA
- VARIANT 3: GEBOUWD PARKEREN IN EEN LOSSTAAND PARKEERGEBOUW

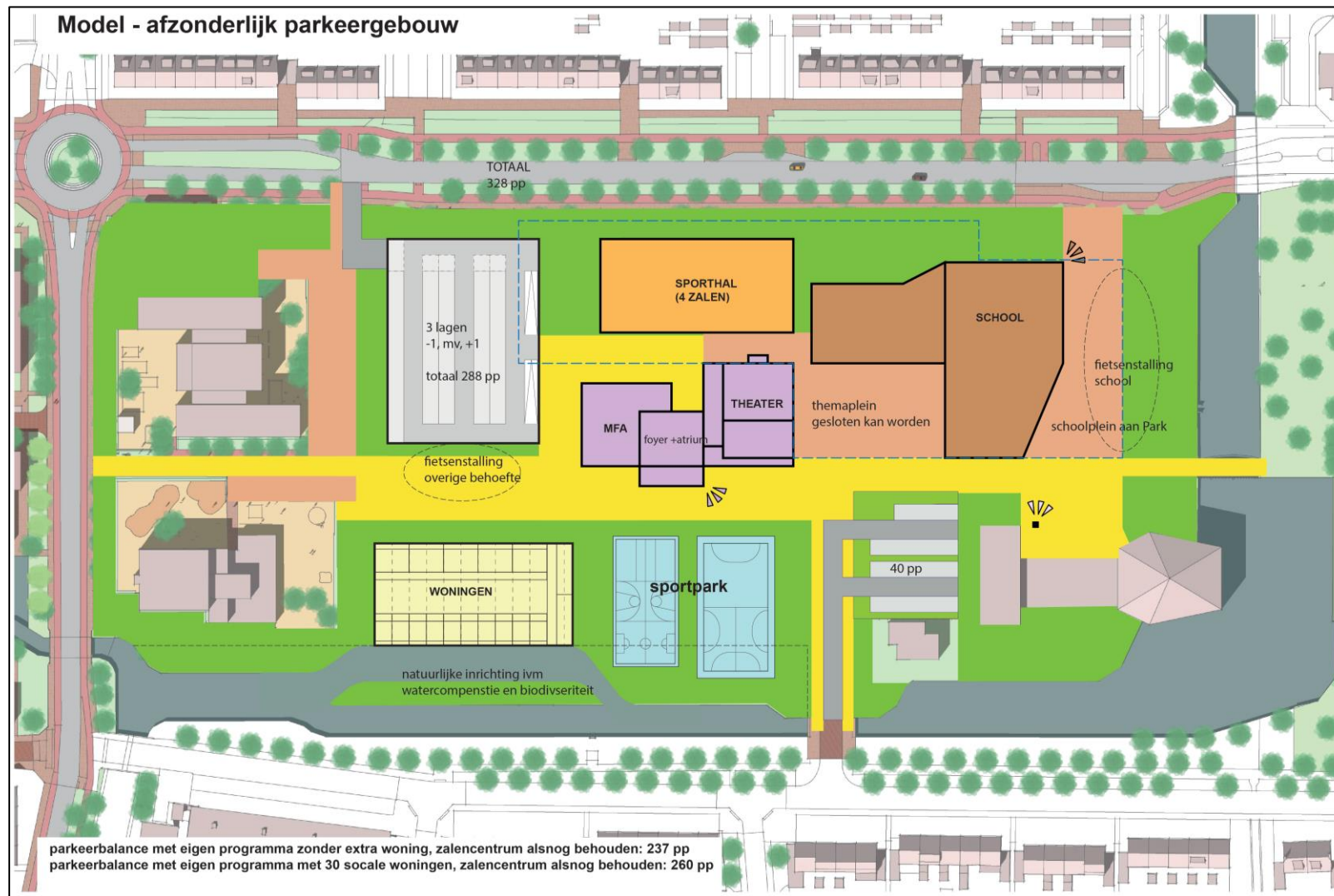
BIJLAGE 1A: VARIANT 1 - AL HET PARKEREN OP MAAIVELD



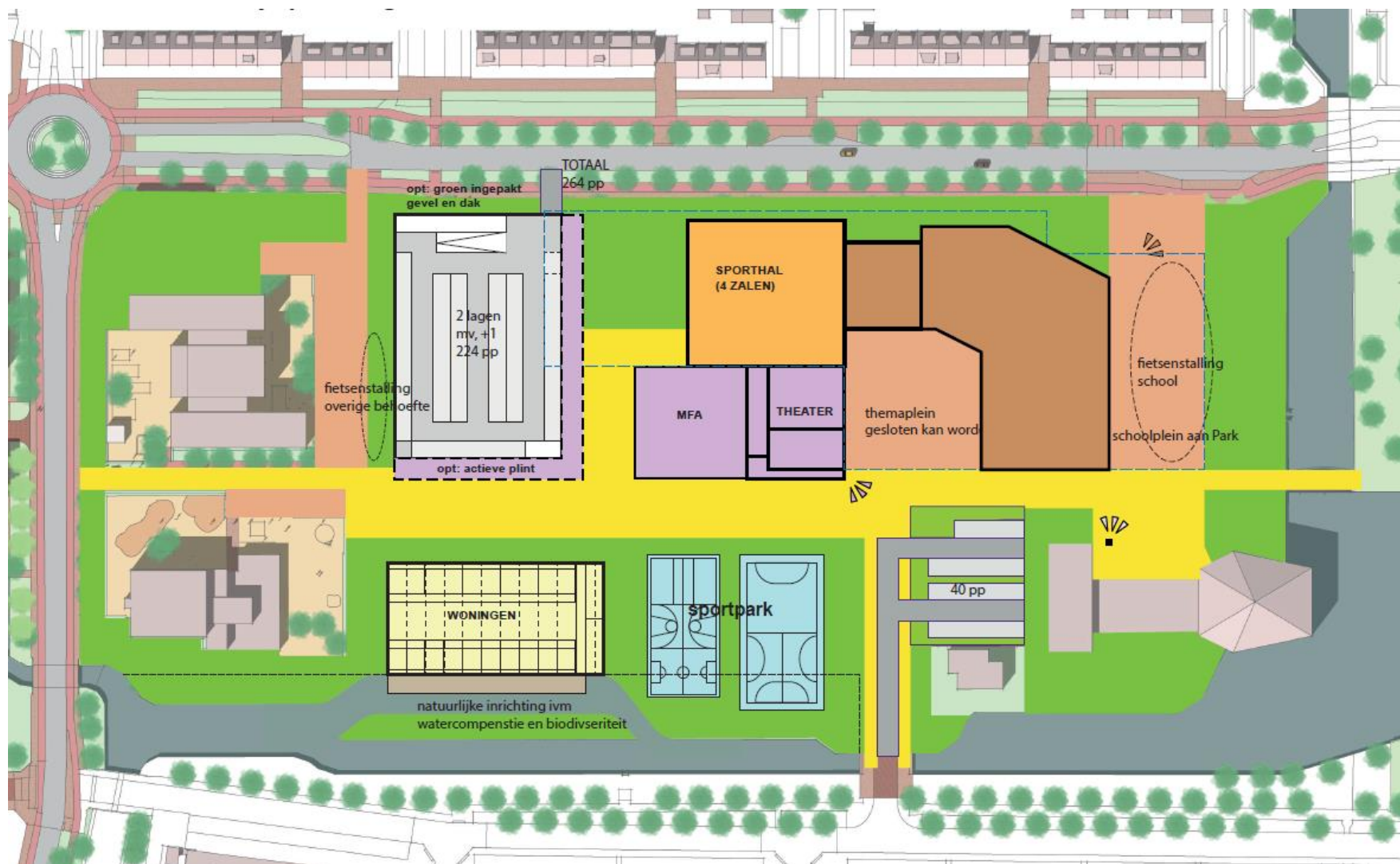
BIJLAGE 1B: VARIANT 2- GEBOUWD PARKEREN. GEÏNTEGREERD MET MFA



BIJLAGE 1C: VARIANT 3 - GEBOUWD PARKEREN IN EEN LOSSTAAND PARKEERGEBOUW



BIJLAGE 2: GEKOZEN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET (VOORKEUR = GEOPTIMALISEERDE VARIANT C MET "AFZONDERLIJK PARKEERGEBOUW")



BIJLAGE 3: GEKOZEN STEDEBOUWKUNDIGE OPZET SCHEMATISCH IN 3D

