



# BOUWNIEUWS

**Kalorama, *Centrum voor Doofblinden***

**Uitgave nr. 2**

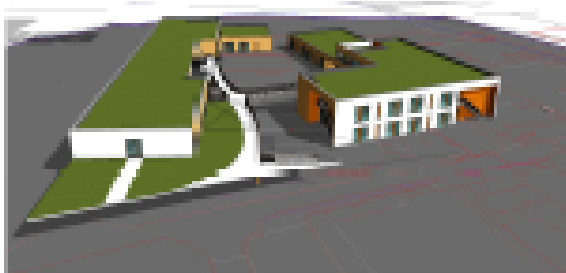
18 december 2017



Zoals afgesproken houden wij u met regelmaat op de hoogte van de stand van zaken van de bouwplannen van Kalorama. In deze uitgave kunt u lezen over de nieuwbouwplannen voor het Centrum voor Doofblinden, de fasen voor de vervangende nieuwbouw van Kalorama en de verbouwplannen van 't Höfke.

## **Nieuwbouw Centrum voor Doofblinden**

### **Stand van zaken tot nu toe**



Nadat op 11 juli 2017 het Voorlopig Ontwerp (VO) is vastgesteld door de Stuurgroep Huisvesting is er in de periode daarop volgend hard gewerkt aan het Definitief Ontwerp (DO). De huidige projectgroep heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. De planning was dat het DO begin november klaar zou zijn. Uiteindelijk is dit eind november het geval. Het is een grote uitdaging om de DO fase binnen het beschikbare budget af te sluiten. Onder andere vanwege de lage bouwstijl in deze natuurlijke omgeving, met veel hoogteverschillen, en de wensen om een zo prettig mogelijke leefomgeving voor de cliënten te realiseren zijn de bouwkosten hoog.

### **Overleg natuur - en milieuorganisaties en omwonenden Kalorama**

Op 27 september en 9 oktober hebben gesprekken plaatsgevonden met een aantal natuur- en milieu organisaties en met de omwonenden, om de bouwplannen en hun status toe te lichten. Deze bijeenkomsten werden goed bezocht en er is over en weer veel informatie met elkaar uitgewisseld. Iedereen was geïnteresseerd en ook kritisch. Er was ook veel begrip voor de wensen van Kalorama. Er is binnen de natuur- en milieuorganisaties met name gesproken over het behoud van het omliggende bosgebied, bebouwings- en bestemmingsplangrenzen en de kwetsbare positie van het Kastanjedal.

De omwonenden hebben vooral gesproken over de vorm en de ligging van de gebouwen, het volume, de hoogte en de plek op het terrein. Daarnaast is er gesproken over de diverse vormen van eventuele overlast zowel tijdens de bouw maar ook wanneer de nieuwbouw eenmaal gerealiseerd is. Denk bijvoorbeeld aan laden en lossen en parkeren.

### **Werkgroepen**

Om van VO fase naar DO fase te komen zijn er vanuit de projectgroep diverse werkgroepen aan de slag gegaan om diverse onderwerpen nader uit te werken. De input die deze werkgroepen leverden is waar mogelijk verwerkt in het definitief ontwerp. Het beschikbare budget was hierbij telkens een belangrijke factor. De input van de werkgroepen werd

besproken en verwerkt in de projectgroep en vervolgens werden de diverse voorstellen aan de Stuurgroep voorgelegd ter besluitvorming.

Zo heeft de Werkgroep Bestemmingsplanwijziging zich o.a. beziggehouden met de logistieke aanvoer en afvoer van eten, drinken, materiaal en afval. Daarnaast was de bereikbaarheid bij Calamiteiten een belangrijk onderwerp. De Werkgroep ICT Domotica heeft zich verdiept in de zorgtechniek. Het nieuwe Centrum van Doofblinden wordt uitgerust met een zorgtechniek die straks ook in de andere nieuwbouwlocaties zal worden toegepast. Deze Zorgtechniek zal de bewoners ondersteunen in hun communicatiemogelijkheden, hun zelfredzaamheid en veiligheid. De doelstelling is, dat er een zoveel mogelijk met ICT-geïntegreerde oplossing ontstaat die thans voldoet, maar ook in de toekomst uitgebreid en aangepast kan worden met het oog op nieuwe technologie.

De Werkgroep Keuken was belast met de inrichting van de keuken. Wat is een logische en vooral veilige opstelling voor de bewoners en de medewerkers.

De Werkgroep Multifunctionele Ruimte heeft haar wensen kenbaar gemaakt om de bewoners een ruimte te bieden waar zoveel mogelijk verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden.

De Werkgroep Snoezelruimte heeft zich verdiept om deze ruimte ergonomisch goed in te richten en daarnaast ook nog een sfeer te geven waarbij de cliënt maximale ontspanning kan ervaren.

De Werkgroep Woonkamer heeft gekeken naar het zo logisch mogelijk inrichten van de woonkamer met daarbij ook nog de mogelijkheid om de verschillende elementen (zithoek, eethoek) een herkenbare plek te geven.

## **Klankbordgroep**

Op 23 oktober is het Definitief Ontwerp gepresenteerd aan de Klankbordgroep, ten behoeve van afronden van deze projectfase. De klankbordgroep heeft diverse vragen gesteld en ook hun mening gegeven over het ontwerp. De projectgroep kon vervolgens weer verder met het afronden van deze fase.

Met de klankbordgroep is onder meer besproken dat het budget voor het project onder druk staat. Bij de start van de fase Definitief Ontwerp was er een bezuinigingsopgaaaf van bijna € 1.0 miljoen voor het ontwerpteam en de projectgroep. Diverse bezuinigingen zijn inmiddels verwerkt en het pand is versoberd, tot nu toe zonder in te leveren op functionaliteit.

De Klankbordgroep heeft gevraagd naar de mogelijkheid om in een 3D presentatie door het gebouw te kunnen lopen. VNL architecten zal een 3D versie maken zodra bekend is hoe het gebouw er definitief uit komt te zien.

## **Vleermuizenhotel**

Medio oktober is er op het terrein van Kalorama een vleermuizenhotel geplaatst. Dit is een kast die is voorzien van diverse aantrekkelijke compartimenten waarin vleermuizen hun intrek kunnen nemen. Vleermuizen zijn een beschermde diersoort en om de onrust van de

nieuwbouw te compenseren is op advies van een ecologisch adviesbureau dit vleermuizenhotel geplaatst. Het hotel is nu al geplaatst zodat de vleermuizen er alvast aan kunnen wennen en ruim de tijd hebben om hun intrek te nemen voordat de eerste schep voor de nieuwbouw in de grond wordt gezet.

## **Nieuwbouw Kalorama**

### **Stand van zaken tot nu toe**

We zijn in de zomerperiode gestart met een woonwensenonderzoek en momenteel wordt de Haalbaarheidsstudie nieuwbouw Kalorama uitgevoerd. Voor de haalbaarheidsstudie zijn reeds enkele kaders bepaald in het Vastgoedmasterplan en vervolgens is een programma van eisen opgesteld waarin de ruimten zijn benoemd en hoe groot de ruimten moeten worden. Dit programma van eisen krijgt een vertaling in een zogenaamde massastudie en vervolgens in een bouwkostenraming, waarmee de Haalbaarheidsstudie nieuwbouw Kalorama afgesloten wordt. Dit stond voor november gepland, echter de inpassing van de gebouwen op het terrein is ingewikkeld door de hoogteverschillen waardoor meer tijd nodig is om tot een goede invulling te komen. Het afronden van deze fase is naar december verschoven. Na afronden van de besluitvorming over deze fase worden de architect, adviseur techniek en constructeur geselecteerd, waarna het Programma van Eisen en Voorlopig Ontwerp wordt gemaakt. Deze worden volgens planning in juli 2018 afgerond en vastgesteld.

De afgelopen maanden is er binnen Kalorama gewerkt aan de voorbereiding van de nieuwbouwplannen voor Kalorama. Dit project komt voort uit het Vastgoedmasterplan. De nieuwbouwplannen gaan uit van realisatie in drie gebouwen, ter plaatse van het huidige centrum voor doofblinden en Kalorama, waarin de cliënten in groepswoningen gaan wonen. De gebouwen worden na elkaar gebouwd. Dit betreft:

- Fase 1: 48 cliënten.
- Fase 2: 40 cliënten.
- Fase 3: 42 cliënten.

### **Planning**

Kwartaalplanning	Jaar	2017				2018				2019			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Nieuwbouw Kalorama													
Woonwensenonderzoek			■	■									
Haalbaarheidsstudie				■	■	■							
Programma van Eisen / Voorlopig ontwerp					■	■	■	■					
Bestemmingsplan					■	■	■	■					
Selectie bouwteampartner								■	■				
Definitief ontwerp (omgevingsvergunninggereed)									■	■			
Uitvoeringsgereed ontwerp en contractstukken											■		
Omgevingsvergunning											■		
Bouwvoorbereiding													■
Maandplanning	Jaar	2020				2021				2022			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bouwvoorbereiding		■											
Sloop fase 1		■											
Realisatie fase 1		■	■	■	■	■							
Ingebruikname fase 1					■								
Sloop fase 2					■	■							
Realisatie fase 2						■	■	■	■				
Ingebruikname fase 2									■				
Sloop fase 3									■	■			
Realisatie fase 3										■	■	■	■
Ingebruikname fase 3													■
Sloop fase 4													2023

## Projectorganisatie

Voor de nieuwbouw van Kalorama is een projectorganisatie ingericht bestaande uit:

- Stuurgroep Huisvesting.
- Projectgroep Nieuwbouw Kalorama.
- Werkgroep bestemmingsplanwijziging.
- Klankbordgroep.

Binnen het project zijn op dit moment de volgende partijen actief, te weten:

- Kalorama (opdrachtgever)
- Van Aarle De Laat BV (projectmanager)
- Plannendokter (landschapsarchitect)

De architect, adviseur techniek en constructeur worden op een later moment geselecteerd.

## Projectgroep nieuwbouw Kalorama

De projectgroep werkt in samenspraak met vertegenwoordigers uit de organisatie voorstellen uit (woonwensenonderzoek, haalbaarheidsstudie, programma van eisen,

ontwerp, aanbestedingsstukken en stuurgroep besluiten over onderzoeksresultaten e.d.) en legt deze ter besluitvorming voor aan de Stuurgroep Huisvesting. Aan de projectgroep zijn vertegenwoordigers namens de cliënten en medewerkers van Kalorama toegevoegd. De projectgroep vergadert eenmaal per drie weken.

De volgende functiehouders zijn onderdeel van de projectgroep:

Projectleider bedrijfsdienst	dhr. F. Lelie
Projectleider	dhr. H. Cornelissen
Manager Zorg (Kalorama)	dhr. W. van Boerdonk
Medewerker Zorg (Kalorama)	mevr. M. Thoonen
Medewerker Zorg (Kalorama)	mevr. S. van Bergen
Clientvertegenwoordiger	dhr. S. van den Bent
Procesmanager	mevr. A. de Groot (tot fase definitief ontwerp)
Projectmanager	dhr. S. van Osta (vanaf fase definitief ontwerp)

### **Verbouw 't Höfke**



### **Stand van zaken tot nu toe**

Voor de verbouwwerkzaamheden op 't Hofke is inmiddels een architect geselecteerd. De ontwerp-, en werktekeningen voor de uitbreiding van de huiskamer op de Terp zijn inmiddels in de maak. Naast het vergroten van de leefruimte binnen, komt er aan de voorzijde van het gebouw ook een buitenterras. De tekeningen zijn eveneens noodzakelijk voor het aanvragen van de bouwvergunning en selecteren van aannemers voor de verschillende bouwkundige werkzaamheden. De huiskamer van de Terp wordt evenals de huiskamer op de etage voorzien van een nieuwe keuken, met de noodzakelijke voorzieningen.

Voor de nieuwe front office keuken, tegenover de centrale entree, zijn op basis van het voorlopige ontwerp drie offertes aangevraagd. Met één van de drie partijen wordt het ontwerp en de prijsstelling verder geconcretiseerd. Naar verwachting kunnen we binnen nu en twee weken definitief opdracht verstrekken en de ruimte geschikt maken voor de beoogde plannen.

### **Projectorganisatie**

De projectgroep heeft een wisselende samenstelling met Hans Cornelissen (projectleider) en Peter van Hest (TD) als vaste leden. Voor inhoudelijke ondersteuning, voortgang en budgetbewaking zijn Jeroen Snoeks en Roy Martini onderdeel van de projectorganisatie.