

Huisvestingsonderzoek Het Pontem College

Locatie Hatertseweg te Nijmegen

Opdrachtgever
voCampus

Datum
27 maart 2025

Referentie
1653908-0213.2.0

Auteur(s)
mevrouw ir. L.J. Kröse
mevrouw ir. I.L. van der Toorn



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Vraagstelling	3
1.3.	Plan van Aanpak	3
2.	Uitgangspunten	4
2.1.	Leerlingenaantal	4
2.2.	Flexibiliteit	4
2.3.	Ruimtebehoefte	4
2.4.	Programma van Ruimten	4
2.5.	Terrein	5
2.6.	Kwaliteit en duurzaamheid	6
3.	Bestaand gebouw	8
3.1.	Omvang bestaand gebouw	8
3.2.	Beoordeling gebouw	8
3.3.	Beoordeling terrein	10
4.	Visie van het Pontem College	11
4.1.	Huidige onderwijsvisie	11
4.2.	Globale huisvestingsvisie	11
5.	Huisvestingsscenario's	13
5.1.	Gebouwdelen bestaand gebouw	13
5.2.	Financiële uitgangspunten	13
5.3.	Scenario A: Vernieuwbouw onderwijs en sport	16
5.4.	Scenario B: Nieuwbouw onderwijs en vernieuwbouw sport	18
5.5.	Scenario C: Vernieuwbouw onderwijs en nieuwbouw sport	20
5.6.	Scenario D: Nieuwbouw onderwijs en sport	22
5.7.	Kosten tijdelijke units	24
5.8.	Samenvatting	25
6.	Conclusie en aanbeveling	26

7.	Vervolgstappen	27
	Bijlage 1 – Plattegronden bestaand gebouw	28
	Bijlage 2 – Nieuwbouw kostenconfigurator	31
	Bijlage 3 – Budgetteringsmodel kosten tijdelijke huisvesting	32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Nijmegen en het schoolbestuur voCampus onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor één duurzame huisvesting voor alle leerlingen van de Eerste Opvang Anderstaligen (EOA), ook wel de Internationale Schakelklas (ISK) genoemd van het Pontem College. Momenteel is het Pontem College verspreid over meerdere locaties: de Nijlpaardstraat, de Heyendaalseweg en Hengstdal. Het gebouw aan de Heyendaalseweg behoeft een stevige aanpak en vanwege capaciteitsgebrek dient er een andere, meer flexibele vorm van huisvesting te komen, waardoor de bruikleen van Nijlpaardstraat overbodig wordt. De locatie Hengstdal valt buiten de gemeente Nijmegen en zit daarom niet in de scope van het huisvestingsonderzoek.

VoCampus en het Pontem College buigen zich over de mogelijkheden om de initiatieffase met de gemeente Nijmegen op te starten. Onderdeel hiervan is dit huisvestingsonderzoek. Het schoolbestuur heeft de leegstaande schoollocatie aan de Hatertseweg 404 aangedragen als mogelijke huisvestingslocatie. Dit gebouw, daterend uit 1979, is echter bouwkundig en installatietechnisch verouderd. Daarom is onderzocht welke vernieuwbouw of nieuwbouw scenario's mogelijk zijn op deze locatie.



Figuur 1: Huidige locaties Pontem College (foto's links en rode stippen) en te onderzoeken nieuwe locatie (oranje)

1.2. Vraagstelling

In dit rapport wordt de haalbaarheid van een viertal huisvestingsscenario's onderzocht:

Scenario	Toelichting
Scenario A	Vernieuwbouw onderwijs en sport
Scenario B	Nieuwbouw onderwijs en vernieuwbouw sport
Scenario C	Vernieuwbouw onderwijs en nieuwbouw sport
Scenario D	Nieuwbouw onderwijs en sport

1.3. Plan van Aanpak

Samen met de projectgroep, bestaande uit afgevaardigden van voCampus, het Pontem College, de gemeente en HEVO, zijn de uitgangspunten en verschillende scenario's bepaald. De uitgangspunten omvatten onder andere het Programma van Ruimten en de vastgestelde kwaliteits- en duurzaamheidseisen.

Het bestaande gebouw is onderzocht op diverse aspecten, waaronder de bouwkundige en functionele staat, uitstraling en binnenmilieu. De uitgangspunten en de beoordeling van het bestaande gebouw vormen samen de basis voor het afwegingskader van de scenario's. Daarnaast is in samenwerking met het onderwijsteam een globale visie op de huisvesting besproken in een werksessie, zodat het afwegingskader ook goed aansluit bij de behoeften en ambities van de school.

Het afwegingskader bestaat uit de volgende aspecten:

- Uitstraling.
- Bouwkundige kwaliteit.
- Frisse Scholen.
- Kwaliteitskader Scholen – VoCampus (april 2021, financiële update mei 2024).
- Circulariteit.
- Vormfactoren van het gebouw.
- Veiligheid.
- Geschiktheid voor ENG (Energie neutraal Gebouw).
- Aanpasbaarheid van het binnenmilieu.
- Exploitatie na vernieuwing.
- Onderwijskundige aanpasbaarheid.
- Flexibiliteit van het onderwijsgebouw.
- Toegankelijkheid.
- Inpasbaarheid op het terrein.

2. Uitgangspunten

2.1. Leerlingenaantal

De nieuwe huisvesting moet geschikt zijn voor een basisscenario van 400 leerlingen, met flexibiliteit om in te spelen op de kenmerkende fluctuaties in leerlingenaantallen van een ISK-school. Op het terrein moet een mogelijkheid zijn voor uitbreiding met tijdelijke units tot 600 leerlingen.

2.2. Flexibiliteit

Het gebouw moet flexibel zijn om te kunnen inspelen op fluctuerende leerlingenaantallen. Bij een daling in het aantal leerlingen moet een deel van het gebouw eenvoudig tijdelijk kunnen worden ingezet voor andere maatschappelijke functies. Delen van het gebouw moeten kunnen worden verhuurd, denkend aan reguliere lokalen en spreekruimtes of eventueel praktijkruimtes. Hiervoor is een tweede entree en separaat trappenhuis van belang. De theorielokalen hebben een grootte van een regulier lokaal, zodat ook een standaard klas (30 leerlingen) hiervan gebruik kan maken.

Voorzieningen zoals liften kunnen worden gedeeld. Het is ook belangrijk om de te verhuren delen te voorzien van standaard voorzieningen zoals toiletten. Daarnaast moet er slim worden nagedacht over de installaties wanneer delen van het gebouw worden verhuurd, bijvoorbeeld door een zonering per verdieping toe te passen. Voor de gymzalen dient een aparte avondingang te worden gerealiseerd, zodat deze buiten reguliere schooluren bruikbaar blijft.

Groei tot 600 leerlingen moet worden opgevangen door de mogelijkheid tot het plaatsen van tijdelijke units op het terrein. Een fysieke verbinding tussen het hoofdgebouw en de tijdelijke units moet kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast moeten voorzieningen zoals bijvoorbeeld mantelbuizen vooraf worden meegenomen in de plannen. De tijdelijke units moeten worden opgenomen in het omgevingsplan.

2.3. Ruimtebehoefte

In de Herijking Modelverordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs die momenteel in ontwikkeling is, wordt voorgesteld om de ruimtenormering voor EOA aan te laten sluiten bij een gemiddelde ruimtevraag tussen de reguliere setting (AVO-norm) en de norm voor Praktijkonderwijs (PRO). Dit om daarmee ruimte te bieden voor kleinere groepsgroottes en het realiseren van ruimtes voor meer individuele begeleiding.

De normatieve ruimtebehoefte komt hiermee uit op 8,9 m² BVO per leerling. Er is hierbij geen rekening gehouden met een eventuele vaste voet. Voor gymnastiek wordt uitgegaan van de ruimtenormering die wordt toegepast bij PRO met 1,99 m² BVO per leerling.

Voor de flexibiliteit om uit te breiden naar 600 leerlingen is rekening gehouden met een aula geschikt voor dit aantal en een extra toiletgroep. Hiervoor is circa 4% toegevoegd aan het bruto vloeroppervlak (190 m²).

De totale ruimtebehoefte voor de nieuwe huisvesting komt dan uit op:

- Onderwijs: $400 \times 8,9 + 190 = 3.750 \text{ m}^2$
- Sport: $400 \times 1,99 = 796 \text{ m}^2 / 455 \text{ m}^2 \text{ per gymzaal} = 1,75 \text{ gymzaal} = \text{afgerond } 2 \text{ gymzalen } (910 \text{ m}^2)$

Totaal aantal m² BVO: 4.660 m² bruto vloeroppervlak.

Voor de groei tot 600 leerlingen wordt rekening gehouden met later te plaatsen tijdelijke units van in totaal 900 m² bruto vloeroppervlak. Voor de extra 200 leerlingen bieden deze units ruimte aan 11 lokalen, een toiletunit en een kantoor. Voor overige functies en de pauzeruimtes wordt het hoofdgebouw gebruikt.

2.4. Programma van Ruimten

In de werksessie met de het onderwijsteam van de school op 17 januari 2025 is naast het verdiepen van de onderwijsvisie ook al gekeken naar de benodigde ruimten en de relaties onderling. Onderstaand het voorlopige Programma van Ruimten. Het benodigde aantal ruimten toont aan dat de behoefte aansluit bij de normatieve meters van 4.660 m² BVO.

Omschrijving Ruimteprogramma						Opmerkingen
	werkpl. leerl.	werkpl. Pers	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal	
ONDERWIJSRUIMTEN						
Theorielokaal	16		20	54	1080	geschikt voor 30 leerlingen
Berging leermiddelen					50	
Lokaal kunstvakken	16		1	80	80	
Lokaal techniek / handvaardigheid	16		1	80	80	
Lokaal ICT	16		1	80	80	
Kooklokaal	16		1	80	80	
Dramalokaal	16		1	80	80	
SUBTOTAAL ONDERWIJSRUIMTEN	400		25		1.530	
ALGEMENE RUIMTEN / NEVENRUIMTEN						
Entree				20	20	
Receptie (frontoffice)		2	1	16	16	
Intakekamer (4 pers.)			1	10	10	
Ruimte schoolleiding		3	3	16	48	3 x 1 wpl.
Ruimte administratief/Financieel/M&O		3	1	24	24	
Ruimte Team onderwijs en kwaliteit		3	1	24	24	(EC/rooster/PC)
Ruimte Ondersteuningsteam 1		2	1	16	16	(OCO, LI.co)
Ruimte Ondersteuningsteam 1		1	1	8	8	(verzuimcoördinator)
Time-in	4		1	16	16	nabij ondersteuningsteam 1
Time-out	2		1	16	16	nabij ondersteuningsteam 1
Ruimte Ondersteuningsteam 2		2	1	16	16	(LL.begeleiding, RT, MW)
Ruimte Ondersteuningsteam 3		2	1	16	16	(Logo, schoolarts, ortho)
Ruimte Onderwijsteam		3	1	24	24	(trajectbeg, onderwijsas, stagebeg)
Ruimte ICT		1	1	16	16	bergruimte en 1 wpl.
Spreekkamer algemeen (4 pers.)			4	10	40	
Personeelspauzeruimte			1	50	50	
Docentenwerkplekken (flex)			1	30	30	nabij personeelsruimte
Kluisjes leerlingen			2	20	40	
Garderobe leerlingen			2	20	40	
Berging algemeen				28	28	
Bibliotheek		1	1	40	40	
Catering				30	30	
Aula / Kantine	600			420	420	rekening gehouden met toekomstige uitbreidbaarheid
SUBTOTAAL ALGEMENE RUIMTEN / NEVENRUIMTEN			26		972	
TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK					2.502	
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK ONDERWIJS					3.750	bruto/functionele-factor 1,5
Gymzalen	30		2	252	504	nabij sportcourt
Toestellenberging			2	30	60	
Kleedruimte			4	20	80	
Douche / wasruimte			4	9	36	per ruimte 2 douches en omkleedvoorziening
Toiletten			2	2	4	
Ruimte personeel		2	1	16	16	
Douche / wasruimte			1	8	8	
SUBTOTAAL SPORT	60		14		708	
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK SPORT					910	bruto/functionele-factor 1,29
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK					4.660	

2.5. Terrein

Kadastrale kaart

Het beschikbare terrein voor ISK-Nijmegen betreft het perceel met kadastraal nummer N 2611, met een perceeloppervlakte van 8.705 m². Zie onderstaand figuur.



Funcities

De volgende funcities dienen op het eigen terrein te worden ingepast:

- Autoparkeren.
- Fietsparkeren.
- Afvalcontainers en trafo.
- Schoolplein.
- Behoud van sportcourt (nabij gymzalen).
- Ruimte voor units bij groei naar 600 leerlingen.
- Bereikbaarheid voor het plaatsen van units.
- Afsluitbaarheid.
- Waterberging.

Omgevingsplan

In het bestemmingsplan heeft de gemeente vastgelegd (4 juli 2018) dat het perceel aan de Hatertseweg 404 een maatschappelijke functie heeft, met aanduiding onderwijs. Het perceel heeft een archeologische waarde van 1. De maximale toegestane bouwhoogte is 7 meter. Het bestemmingsplan is bij ingang van de omgevingswet omgezet naar een omgevingsplan. Het huidige gebouw, dat dateert uit 1979, is circa 11 meter hoog en wijkt daarmee af van het omgevingsplan.



De begrenzing van het huidig gebouw geeft redelijk nauwkeurig ook de begrenzing van het bouwvlak weer. Concreet betekent dit dat er sowieso een BOPA of omgevingsplan wijziging nodig is in verband met de bouwhoogte en indien er wordt afgeweken van de contouren van het huidige gebouw dient ook voor het bouwvlak een wijziging te worden doorgevoerd. Bij voorkeur wordt het wijzigen van het omgevingsplan naar een ruimer bouwvlak en een bouwhoogte van 12 meter snel opgepakt. In het omgevingsplan dienen de mogelijk toekomstige tijdelijke units ook meegenomen te worden.

2.6. Kwaliteit en duurzaamheid

De nieuwbouw of vernieuwbouw wordt gerealiseerd met een beoogde levensduur van 40 jaar, waarbij het binnenklimaat voldoet aan de normen van Frisse Scholen klasse B en het gebouw is ontworpen als Energie Neutraal Gebouw (ENG). Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd, mits dit haalbaar is binnen de beperkingen van netcongestie.

Het uitgangspunt is dat er aandacht is voor duurzaamheid. Nadere afstemming is nodig om de ambities concreet te definiëren. Duurzaamheid omvat diverse aspecten, bijvoorbeeld circulariteit, ecologie, natuurinclusiviteit, hittebestendigheid en circulair slopen. Hierbij kan bij alleen circulariteit al worden gedacht aan het hergebruik van een bestaand casco, gebruik van hernieuwbare materialen en de bouwmethode (demontabel). Kortom specifiek definiëren van de duurzaamheidsambities voor dit project is noodzakelijk.

Wat betreft de financiën wordt duurzaamheid meegenomen in budgetposten, waarbij de invulling later specifiek op te pakken is. Dit kan dan passen bij de lokale (ecologische) situatie, vormgeving e.d..

Stelpost – Circulair bouwen

1. Laag: geen ingrijpende aanpassingen, maar daar waar mogelijk bij materiaalkeuze de 'groene' variant selecteren. Voorbeelden; geen standaard kanaalplaatvloer maar de groene variant met minder milieubelasting en bij beton ook granulaat toepassen (meerkosten € 25,-- p/m² BVO Stichtingskosten incl. BTW)
2. Midden: Daar waar mogelijk slimme duurzame keuzes maken. Deze keuzes zijn afhankelijk van gewenste uitstraling, vormgeving, constructieopzet, uitvoeringstechniek e.d.. Als uitgangspunt voor het kengetal is uitgegaan van een houten draagstructuur (kolommen/balken/CLT-wanden) en houtskeletbouw gevels. (meerkosten € 285,-- p/ m² BVO Stichtingskosten incl. BTW)
3. Hoog: maximaal inzetten op duurzaamheid en circulariteit door de toepassing van een volledig houten gebouw. (meerkosten € 601,-- p/ m² BVO Stichtingskosten incl. BTW)

Stelpost – Ecologie/natuurinclusiviteit

Voor dit punt gelden omgevingsfactoren nog zwaarder, omdat het doel is de plaatselijke ecologische waarden te respecteren en versterken. Ook hier is de budgetpost geldend om passende maatregelen te treffen. In de bepaling van deze posten zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

1. Laag: inschakelen van een ecooloog & toepassing van nestelvoorzieningen en een toeslag meer vrijheid in (ecologische) beplanting toe te passen. (meerkosten € 11,- p/ m² BVO Stichtingskosten incl. BTW)
2. Midden: niveau laag + toepassing van een groen dak. (meerkosten € 58,- p/ m² BVO Stichtingskosten incl. BTW)
3. Hoog: niveau midden + toepassing van groene gevels. (meerkosten € 179,- p/ m² BVO Stichtingskosten incl. BTW)

3. Bestaand gebouw

Het schoolgebouw aan de Hatertseweg in Nijmegen is oorspronkelijk gebouwd in 1979, met aanbouwen in 1991 en 2011.



3.1. Omvang bestaand gebouw

Het bruto vloeroppervlak van het gebouw is 6.769 m² BVO (op basis van tekeningen aangeleverd door voCampus), verdeeld over:

- Begane grond: 2.995 m²
- 1^e verdieping: 2.579 m²
- 2^e verdieping: 1.241 m²

Het terrein oppervlak is van 8.705 m².

De plattegronden zijn terug te vinden in de bijlage.

3.2. Beoordeling gebouw

Op 17 december 2024 heeft een uitgebreide schouw van het bestaande gebouw plaatsgevonden. Het gebouw is integraal beoordeeld op de bouwkundige staat en de installaties. De algemene indruk is dat de bouwkundige staat van het gebouw prima is, maar dat veel elementen sterk zijn verouderd en het gebouw niet voldoet aan de hedendaagse kwaliteitseisen voor onderwijs.

Hoewel het gebouw niet direct valt onder de 'bouwstroom-scholen' uit de wederopbouwperiode, toont het, gezien het bouwjaar en de toegepaste bouwmethoden, kenmerken van de industriële bouwstijl met een focus op het creëren van veel volume met matige kwaliteit. Dit resulteert in gevels met beperkte bouwfysische kwaliteit en matige isolatiewaarde.

Het gebouw is meermaals uitgebreid, waardoor de opzet van het gebouw in deze delen een onduidelijke opzet heeft.

Dak

Het oorspronkelijke deel van het dak heeft een houten balkenstructuur. Hoewel er momenteel geen kwaliteitsproblemen bekend zijn, kan deze constructie in de toekomst beperkingen opleveren door de beperkte draagcapaciteit voor eventuele installaties op het dak. Wanneer installaties op het dak worden geplaatst, moet er rekening worden gehouden met de posities van de kolommen, zodat er voldoende draagkracht is. Luchtbehandelingskasten steunen dan op de onderliggende constructie. Verondersteld wordt dat PV-panelen niet op het dak van het onderwijsgebouw kunnen worden geplaatst zonder aanpassingen. Daarnaast is hout gevoelig voor vocht, wat kan leiden tot hogere onderhoudskosten. Verder is gebleken dat op de daken regelmatig stilstaand water ligt, veroorzaakt door het dichtslippen van de hemelwaterafvoer door bladeren. In het gebouwdeel met theorielokalen zijn daglichtopeningen aangebracht.

Gevelafwerking

De gevel is volledig gemetseld en verkeert in redelijke staat. Er zijn geen ernstige gebreken zoals scheurvorming geconstateerd.

Buitenwandopeningen

De betonnen constructie loopt door de gevel, wat koudebruggen veroorzaakt rondom de buitenwandopeningen. Het gebouw is voorzien van aluminium kozijnen met enkelglas met een schuifstelsel met teflon wieltjes. De kwaliteit van het glas is onbekend. Enkele kozijnen zijn recent vervangen vanwege lekkages. Bij de ramen in de verbinding tussen de twee gebouwdelen is spotvorming in het glas zichtbaar, vermoedelijk veroorzaakt door hitte.

Wat betreft daglicht is het de vraag of dit in de lokalen overal voldoet; het zal in ieder geval niet kunnen gaan voldoen aan Frisse Scholen klasse B, zonder grote aanpassingen aan de gevels. Een en ander is wel afhankelijk van de functionele herindeling.



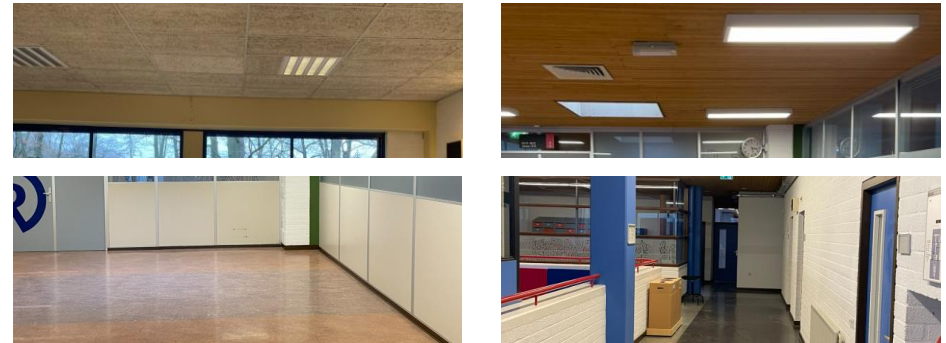
Binnenwanden

Enkele binnenwanden zijn van steenachtig materiaal en daardoor lastig te verwijderen. In het oorspronkelijke gebouwdeel is de indeling meerdere keren aangepast met dunne scheidingswanden. Deze wanden hebben een matige akoestische kwaliteit en voldoen niet aan de vereiste geluidsisolatie voor een school. Dankzij de kolommenstructuur is het mogelijk de indeling van de school aan te passen. Hierbij is het behalen van de daglichteisen een aandachtspunt.

Afwerkingen binnen en buiten

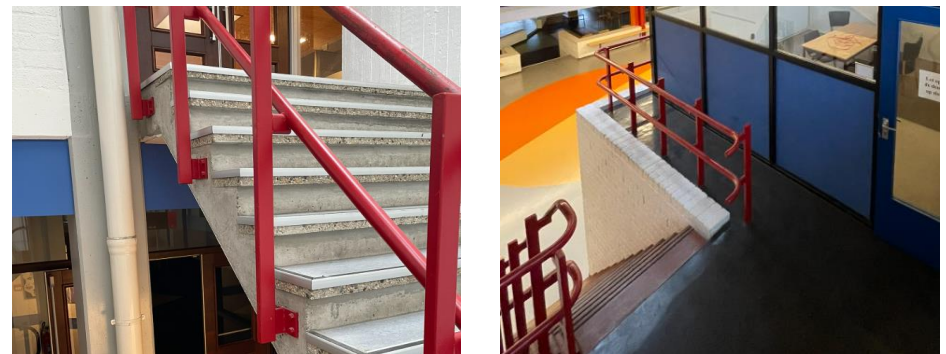
De plafonds zijn grotendeels sterk verouderd, met uitzondering van enkele plaatsen zoals bij de entree en de kleedkamers. Ze bestaan uit houten schrootjes of een verouderd systeemplafond.

De vloeren zijn bekleed met linoleum; hoewel niet nieuw, zijn ze nog prima bruikbaar. De wandafwerking is op veel plaatsen recent geschilderd en ziet er verzorgd uit, maar de wanden zelf vertonen duidelijke tekenen van veroudering.



Trappen en liften

De hoofdtrap van de school is meerdere keren aangepast, waarbij extra lagen aan de treden zijn toegevoegd. Dit resulteert in een verouderde uitstraling en vermindert het loopcomfort. Liftinstallatie is compleet gereviseerd in 2009 met uitzondering van de aandrijfmotor.



Constructie en vrije hoogte

De daklaag rust op betonnen kolommen en balken. Op de verdiepingen is de constructie opgebouwd uit kolommen, randbalken en op sommige plekken balken. Een deel van de gemetselde muren wordt gebruikt voor de stabiliteit van het gebouw. De muren rondom de trap en sommige wanden die noodzakelijk zijn voor stabiliteit en het dragen van de installaties bij vernieuwbouw kunnen niet worden verwijderd. In de onderwijsvleugel is de hoogte tussen de bovenzijde vloer en onderzijde betonplafond doorgaans 3,0 meter. Dit is te beperkt voor het toevoegen van ventilatiekanalen. De aangebouwde delen hebben een betonnen vloer, stalen constructie en een dak met staalplaat.

Ventilatie

In het gebouw is een luchtbehandelingskast aanwezig voor de aula. De hoofdkanalen zijn aangelegd voor de rest van het gebouw, maar worden niet gebruikt. Vertakkingen naar ruimtes zijn niet aangelegd. Het is onwaarschijnlijk dat de hoofdkanalen voldoende capaciteit hebben om te voldoen aan Frisse Scholen Klasse B.

Gymzaal

De doucheruimtes en een kleedkamer bij de gymzaal zijn in 2015 vernieuwd en zijn kwalitatief in goede staat. De vrije hoogte in de gymzalen is 5,475 m. De gymzalen voldoen dus net niet aan de vereiste minimale hoogte van 5,5 m. Wel is er daglicht in de zalen. De gymzalen worden door derden gebruikt.



Asbest

Er is asbest aangetroffen in de afdichting van de pompen in de CV installatie.

Wateroverlast

De aula bevindt zich onder het maaiveld, wat bij hevige regenval leidt tot overstromingen. Dit veroorzaakt niet alleen praktische problemen, maar ook een onaangename geur.

Geurproblemen

Er zijn in het verleden vaak geurproblemen ontstaan in meerdere zones in de school (begane grond) door vacuümtrekken van het rioleringsstelsel vanuit de openbare ruimte (lees: straat).

3.3. Beoordeling terrein

Het terrein is opgedeeld in verschillende zones, waaronder de fietsenstalling, de parkeerplaats en het schoolplein. Het schoolplein is recent vernieuwd, heeft een goede kwaliteit en biedt een functionele en prettige gebruikservaring.



4. Visie van het Pontem College

De vernieuwde huisvesting van het Pontem College Nijmegen moet aansluiten op het huidige en toekomstige onderwijsaanbod van de school. De onderwijsvisie van het Pontem College is daarbij bepalend voor de strategische lange-termijnontwikkeling van het onderwijs en de daaruit volgende onderwijshuisvesting.



4.1. Huidige onderwijsvisie

Het Pontem College biedt voorbereidend onderwijs aan leerlingen die de Nederlandse taal niet of onvoldoende beheersen. Het doel is hen voor te bereiden op een succesvolle schoolloopbaan in het reguliere voortgezet (speciaal) onderwijs, het mbo, hbo of de universiteit. Leerlingen doorlopen verschillende leerroutes, afhankelijk van hun leeftijd en startniveau.

Voor leerlingen jonger dan 16 jaar zijn er drie leerroutes:

- **Leerroute 1:** Voorbereiding op praktijkonderwijs, voortgezet speciaal onderwijs of vmbo-basis.
- **Leerroute 2:** Voorbereiding op vmbo-basis/kader.
- **Leerroute 3:** Voorbereiding op vmbo-theoretisch, havo of vwo.

Voor leerlingen van 16 jaar en ouder zijn eveneens drie leerroutes:

- **Leerroute 1:** Begeleid maatwerk of inburgering (Z-route).
- **Leerroute 2:** Toeleiding naar mbo entree, mbo niveau 2 of inburgering (B1-route).
- **Leerroute 3:** Voorbereiding op vavo, hbo-taalschakeltraject of inburgering via de onderwijsroute.

Nieuwe leerlingen starten in de instroomfase, waar de nadruk ligt op taalverwerving en kennismaking met het Nederlandse onderwijssysteem. De uitstroomklassen zijn bedoeld voor leerlingen die binnen één schooljaar doorstromen naar een vervolgonderwijs. Hier wordt extra aandacht besteed aan vakken zoals Engels, wiskunde en mens & maatschappij.

Het Pontem College werkt vanuit een positieve benadering, waarin de kwaliteiten van de leerlingen centraal staan. De school biedt structuur als basis, maar levert ook maatwerk waar nodig. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillende startpunten van leerlingen en de uiteenlopende onderwijsroutes die zij kunnen volgen.

Dit vertaalt zich in de volgende pijlers:

- Verbinding naast resultaat.
- Aandacht voor verschillende onderwijsroutes.
- Nederland leren kennen.
- Samenwerking met de omgeving: contact met maatschappelijke organisaties en ervaren leren binnen en buiten de school.
- Intensieve leerlingbegeleiding: ondersteuning op zowel academisch als sociaal-emotioneel vlak.

De grote diversiteit aan culturele achtergronden vraagt om een leeromgeving waarin identiteit en afkomst erkend worden, terwijl de Nederlandse taal en samenleving als verbindende factoren centraal staan. Het Pontem College biedt daarmee niet alleen onderwijs, maar ook een veilige en stimulerende omgeving waarin leerlingen zich optimaal kunnen ontwikkelen.

4.2. Globale huisvestingsvisie

Op basis van de onderwijsvisie, de visie van de school en de output van de werksessie 17 januari 2025 kan een globale visie worden geformuleerd over het onderwijs en de daaruit volgende behoefte bij de (ver)nieuwbouw.

Clusteren van leerroutes

Het aantal leerlingen in de drie leerroutes fluctueert sterk, waardoor een logische indeling van het gebouw belangrijk is. Een mogelijke verdeling is separate delen voor de praktijkruimtes, de instroomklassen en de uitstroomklassen. Het zorgteam en de begeleiding moeten verspreid worden over de in- en uitstroomklassen, met voldoende mogelijkheden voor de onderlinge samenwerking.

Verkeersruimten

Er is behoefte aan een efficiënt gebruik van de verkeersruimtes, bijvoorbeeld door deze multifunctioneel in te zetten met werk- en leeshoekjes.

Huiselijke sfeer

De gemeenschappelijke ruimtes zoals de aula, moeten vertrouwd aanvoelen. Dit kan worden gecreëerd door meerdere zithoekjes te plaatsen. Er is behoefte aan verbinding tussen collega's, wat betekent dat kantoren niet geïsoleerd in een uithoek van het gebouw geplaatst moeten worden.

Flexibel onderwijs

Het leerlingenaantal schommelt veel. De lokalen en het gebouw moeten daarom flexibel te gebruiken zijn. Flexibele lokalen die op meerdere manieren kunnen worden ingezet en indien nodig ook in tweeën kunnen worden gesplitst. Een flexibel gebouw waar makkelijk delen kunnen worden verhuurd zonder dat dit impact heeft op het eigen onderwijs.

Time-out/Time-in

Er moet ruimte worden gecreëerd voor leerlingen die een moment voor zichzelf nodig hebben.

Prettige buitenruimte en veilige toegang

De buitenruimte rondom de school moet prettig zijn om te verblijven en voldoende voorzieningen hebben voor de leerlingen om te pauzeren. Een sportcourt en groen is gewenst.

Comfortabel, gezond en duurzaam

De huisvesting moet comfortabel zijn om in te verblijven met een binnenklimaat dat optimaal de leer- en werkprestaties van de leerlingen en personeel ondersteunt. Ook voldoende hoogte en daglicht zorgen voor een prettig binnenklimaat.

5. Huisvestingsscenario's

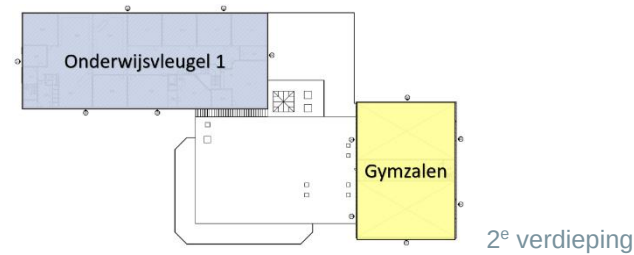
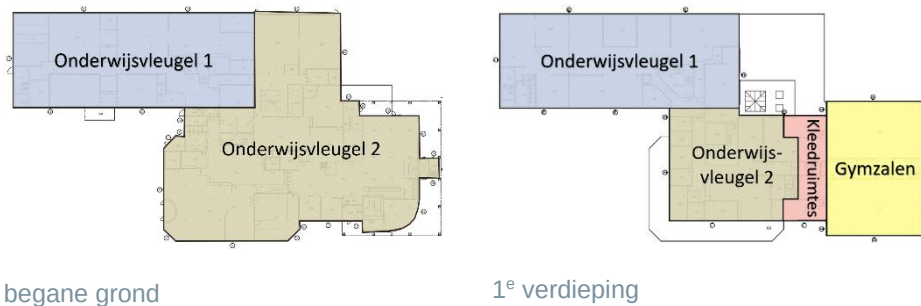
In dit hoofdstuk worden de huisvestingsscenario's behandeld. Elk scenario wordt omschreven waarna de beperkingen (knelpunten) en de ruimtelijke kansen worden benoemd. In de omschrijving wordt verwezen naar de gebouwdelen zoals beschreven in paragraaf 5.1. Vervolgens wordt het scenario middels een afwegingskader beoordeeld. Onderdeel van het afwegingskader zijn de investeringskosten. Deze zijn voor ieder scenario bepaald volgens de financiële uitgangspunten beschreven in paragraaf 5.2. In dit huisvestingsonderzoek zijn een viertal scenario's vergeleken.

Scenario	Toelichting
Scenario A	Vernieuwbouw onderwijs en sport
Scenario B	Nieuwbouw onderwijs en vernieuwbouw sport
Scenario C	Vernieuwbouw onderwijs en nieuwbouw sport
Scenario D	Nieuwbouw onderwijs en sport

Tabel 1: huisvestingsscenario's

5.1. Gebouwdelen bestaand gebouw

In de omschrijving van de scenario's worden de gebouwdelen benoemd zoals beschreven in onderstaande figuren.



5.2. Financiële uitgangspunten

Op basis van kengetallen met peildatum januari 2025 zijn de investeringskosten inclusief BTW van de vier scenario's en de mogelijke tijdelijke units bepaald. Investeringskosten zijn inclusief bouwkosten en bijkomende kosten (honoraria, leges, verzekeringen, onvoorzien, etc.).

In de investeringskosten is geen rekening gehouden met:

- Aanvullende kosten die verband houden met mogelijke netcongestie.
- Asbest- en grondsaneringskosten. Vooraf zal een goede inventarisatie van deze kosten gemaakt moeten worden.
- Voortschrijdend inzicht (aanpassing in vierkante meters, uitgangspunten, etc.)

5.2.1 Planning

Voor indexatie van de bouwkosten en bijkomende kosten is het advies van HEVO om van peildatum tot aanbesteding rekening te houden met 3,0% per jaar en tijdens de realisatiefase 3,0% over de helft van de uitvoeringstijd voor de (ver)nieuwbouw. Voor de tijdelijke units wordt geadviseerd om van peildatum tot aanbesteding rekening te houden met 3,0% per jaar.

Voor de indexatie is rekening gehouden met onderstaande planning:

- Voorjaar 2025 – Besluitvorming.
- Zomer 2025 – Ruimtelijk Functioneel- en Technisch Programma van Eisen.
- Begin 2026 – Ontwerpfase.
- Zomer 2027 – Start realisatie (uitgangspunt is 15 maanden realisatiefase).
- Eind 2028 – Oplevering.

5.2.2 Uitgangspunten nieuwbouw

Onderstaand staat specifiek benoemd welke uitgangspunten gehanteerd zijn als er gesproken wordt over nieuwbouw.

Algemene uitgangspunten

- Levensduur gesteld op 40 jaar inclusief ENG.*
- Gasloos gebouw.*
- Frisse Scholen klasse B. In verband met de technische haalbaarheid wordt uitgegaan van gemiddeld Frisse Scholen klasse B voor de investeringskostenraming.

**Landelijk is er sprake van netcongestie, waardoor het lastig is om de juiste aansluitingen te krijgen en energie terug te leveren. Daarom is het niet altijd mogelijk om ENG en gasloos te bouwen.*

Duurzaamheid (om te voldoen aan ENG)

- Grote kierdichtheid van de gevel.
- Isolatiewaarden gevel ($R_c > 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).
- Isolatiewaarden dak ($R_c > 8,0 \text{ m}^2\text{K/W}$). Bij nieuwbouw is hogere isolatiewaarde mogelijk dan bij de andere scenario's waardoor minder PV-panelen nodig zijn en risico's rondom netcongestie iets kunnen worden verminderen.
- Plaatsen van PV-panelen. In verband met netcongestie is het niet altijd mogelijk om energie terug te leveren.

Kwaliteit (bouwkundig en installaties)

- Flexibel gebouw (geen dragende wanden).
- Toepassing aluminium kozijnen (in plaats van hout).
- Onderhoudsarme vloer- en wandafwerking.
- Luchtbehandeling aanbrengen, niveau Frisse Scholen klasse B (luchtverversing). Lokalen worden uitgelegd op 30+1 personen).
- Toepassing ledverlichting Frisse Scholen klasse B.
- Goede datastructuur aanbrengen.
- Elektrisch (centraal) bedienbare zonwering.
- Legionellapreventie.
- Inbraakalarminstallatie aanbrengen.
- Brandmeldinstallatie aanbrengen.

- Ontruimingsinstallatie aanbrengen.
- Veiligheidsglas toepassen.
- Duidelijke zichtlijnen binnen.
- Basiskwaliteit voor de uitstraling/esthetiek van het gebouw.
- Nevenentree voor gebruik derden met trap.

Extra ten behoeve van de tijdelijke units

- Voorzieningen zoals mantelbuizen, systeem uitleggen op extra elektrisch vermogen, etc. Netcongestie is een aandachtspunt.
- Riolering.
- Indeling terrein in verband met bruikbaarheid terrein na plaatsing units.
- Bereikbaarheid voor aan- en afvoer units.

Terrein

- Gescheiden verkeersstromen
- Circa 20 auto parkeerplekken conform bestaande situatie (deel elektrische laadpalen).
- Circa 20 docent fietsparkeren (overdekt).
- 320 fietsparkeren (80% van 400 leerlingen).
- Oplossing voor waterberging (bij voorkeur natuurlijk).

5.2.3 Uitgangspunten vernieuwbouw onderwijsvleugel

De renovatie van de onderwijsvleugel wordt dermate grootschalig uitgevoerd dat gesproken kan worden over 'vernieuwbouw'. Dit betekent dat de uitgangspunten benoemd voor nieuwbouw ook gelden voor de vernieuwbouw van de onderwijsvleugel. Specifieke aandachtspunten en afwijkende uitgangspunten ten opzichte van nieuwbouw worden hier benoemd.

Algemene uitgangspunten

- (Fijn)slopen/strippen van te handhaven gebouwdelen ('Onderwijsvleugel 1') behalve constructie, vloeren, dak en fundering.
- Slopen van niet te handhaven gebouwdelen ('Onderwijsvleugel 2').

Duurzaamheid/energiebesparende maatregelen

- Na-isoleren gevel of nieuwe gevel, inclusief vervangen kozijnen en beglazing ($R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).
- Na-isoleren dak ($R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$), inclusief nieuwe dakbedekking.
- PV-panelen kunnen in verband met het houten dak niet worden geplaatst.

Kwaliteit (bouwkundig en installaties)

- Herindeling plattegrond.
- Vervangen vloer- en wandafwerking en systeemplafonds.
- Nieuwe installaties. De installaties moeten worden ingepast op het dak, waarbij rekening wordt gehouden met de constructie, geluidseisen en het houten dak. Er zijn kosten geraamd voor extra (kleinere) installaties om deze inpassing op constructie mogelijk te maken. Daarnaast is rekening gehouden met extra schachten om de beperkte verdiepingshoogte te compenseren.
- Vervanging verdeelkasten.
- Nieuwe lift.
- Nieuwe entreebalie.
- Nieuwe keuken, inclusief bereiding, uitgifte en spoelen.
- Nevenentree voor derden met trap.
- Toiletrenovatie, inclusief vervangen tegelwerk en sanitair.
- Nieuw entreeportaal met elektrische deuren en schoonloopzone.

5.2.4 Uitgangspunten vernieuwbouw sport

De renovatie van sport wordt dermate grootschalig uitgevoerd, dat gesproken kan worden over 'vernieuwbouw'. Dit betekent dat de uitgangspunten benoemd voor nieuwbouw ook gelden voor de vernieuwbouw van sport. Specifieke aandachtspunten en afwijkende uitgangspunten ten opzichte van nieuwbouw worden hier benoemd.

Algemene uitgangspunten

- (Fijn)slopen/strippen van te handhaven gebouwdelen ('Gymzalen'), behalve constructie, gevel, vloeren, dak en fundering.
- Slopen van de niet te handhaven gebouwdelen ('Kleedruimtes' en onderzijde gymzalen, d.w.z. 'Onderwijsvleugel 2').

Duurzaamheid/energiebesparende maatregelen

- Na-isoleren gevel of nieuwe gevel, inclusief vervangen kozijnen en beglazing ($R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).
- Na-isoleren dak ($R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$), inclusief nieuwe dakbedekking.
- Plaatsen van PV-panelen. In verband met netcongestie is het niet altijd mogelijk om energie terug te leveren.

Kwaliteit (bouwkundig en installaties)

- Isolatie en afwerking onderzijde vloer bij weghalen bebouwing.
- Nieuwe installaties.
- Extra trap.
- Nieuwe lift.
- Herindeling plattegrond van tussendeel gymzalen.
- Vervangen vloer- en wandafwerking.
- Vervangen systeemplafonds.
- Vervanging verdeelkasten.
- Nieuw entreeportaal met schoonloopzone.

5.3. Scenario A: Vernieuwbouw onderwijs en sport

Omschrijving

In scenario A, vernieuwbouw onderwijs en sport, worden de gebouwdelen 'onderwijsvleugel 2' en 'kleedruimtes' gesloopt. Het gebouw is dan verkleind met circa 2.700 m². De gebouwdelen met een heldere constructieve opzet blijven over. Dit resterende deel wordt volledig gestript (fijnsloop) en opnieuw ingedeeld, circa 4.000 m². Aan de overblijvende onderwijsvleugel wordt een nieuwbouwwolume van 700 m² gebouwd, waarin de nieuwe aula kan worden ingepast. Het uitgangspunt is dat dit nieuwbouwwolume op één bouwlaag wordt gerealiseerd en dat de verdiepingshoogte van de aula verhoogd is.

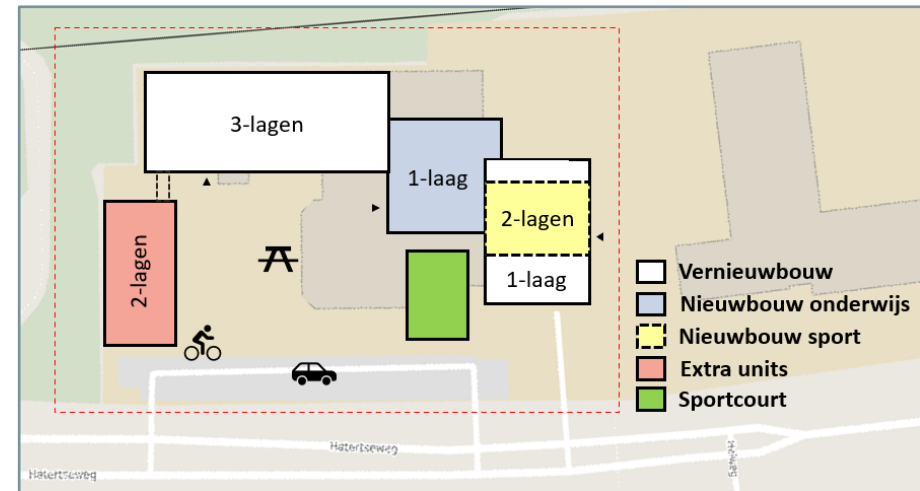
Onder de bestaande gymzalen wordt een nieuwbouwwolume van 300 m² gebouwd waar de kleedruimtes en eventueel de docenten-/kleedruimte worden ingepast. Het vernieuwde gebouw (nieuwbouwwolumes en vernieuwbouw, sport en onderwijs) heeft in totaal een BVO van circa 5.100 m². Een overzicht van de te slopen en nieuw te bouwen BVO is te zien in Tabel 2.

Scenario A	Onderwijs				Sport				Totaal
	BG	1e verd	2e verd	totaal	BG	1e verd	2e verd	totaal	
Sloop	1900	662	0	2562	0	171	0	171	2733
Fijnsloop	1095	1098	1102	3295	0	658	139	797	4092
Nieuwbouw	700	0	0	700	300	0	0	300	1000
Vernieuwbouw	1095	1098	1102	3295	0	658	139	797	4092
Huidig gebouw	2995	1760	1102	5857	0	819	139	958	6815
Vernieuwd gebouw	1795	1098	1102	3995	300	658	139	1097	5092
Programma van Ruimte	-	-	-	3750	-	-	-	910	4660

Tabel 2: BVO overzicht scenario A

Bij de inpassing van het nieuwbouwdeel op het terrein moet rekening worden gehouden met de extra units voor 200 leerlingen die mogelijk in de toekomst moeten worden geplaatst. Voor de extra units is rekening gehouden met een totaal BVO van 900 m² verdeeld over twee bouwlagen. Zie paragraaf 5.7 voor een kostenindicatie van de tijdelijke units.

Figuur 2 toont een illustratieve weergave van scenario A, waaruit blijkt dat de (ver)nieuwbouwwolumes op het perceel passen. Er zijn meerdere varianten mogelijk voor deze inpassing.



Figuur 2: Inpassing huisvestingsscenario A

Knelpunten

- Inpassing op het terrein is niet optimaal.
- De bestaande bomen ter plaatse van de plek waar mogelijk de extra units komen kunnen tot problemen leiden.
- Beperkingen bij inpassing van onderwijshuisvestingsconcept in bestaande bouw.
- Beperkte flexibiliteit in het onderwijsgebouw door behoud van trappen.
- Niet koppelbaar van gymzalen voor breedtesport.
- Het ontstaan van donkere, minder goed zichtbare hoekjes onder de gymzaal.
- Hoogte in de gymzaal is net niet toereikend (<5,5m).

Kansen

- Hergebruik constructie.

Aandachtspunten

- Beperkt draagvermogen van het onderwijsgebouw dak. Hierdoor zijn meer maar kleinere installaties nodig die op de juiste plek op het dak worden geplaatst bij de constructie.
- Uitdaging om nieuwe installaties binnen de huidige gebouwhoogte in te passen.

- Reductie naar genormeerde meters niet haalbaar vanwege inpassingsverlies van de te renoveren delen.

Afwegingskader

In de onderstaande tabel is het afwegingskader weergegeven voor scenario A.

Omschrijving	Kwaliteit	Toelichting
Uitstraling	matig	uitstraling gymzaal blijft hetzelfde en massa onderwijsgebouw valt niet aan te passen
Bouwkundige kwaliteit	voldoende	volledig nieuw inbouwpakket, lagere kwaliteit houten dak blijft behouden.
Frisse Scholen	voldoende	verdiepingshoogte is beperkt
Kwaliteitskader Scholen van VoCampus	voldoende	sport is lager dan 5,5m
Circulariteit	goed	zowel onderdelen van onderwijs als sport worden hergebruikt
Vormfactoren gebouw	voldoende	compact gebouw, nieuwe gevel
Veiligheid	matig	intern goed, zichtbaarheid terrein door inpassing beperkt, donkere hoeken onder gymzaal
Geschikt voor ENG	slecht	ENG niet mogelijk door houten dak waardoor hier geen PV-panelen op kunnen
Aanpasbaarheid binnenmilieu	goed	nieuwe installaties, opzet optimaliseren voor installaties
Exploitatie na (ver)nieuwbouw	matig	hogere energiekosten door lagere isolatie dak, meer exploitatiekosten door keuze installatiesysteem
Onderwijskundige aanpasbaarheid	matig	hoofdropzet onderwijsgebouw staat vast en is beperkt aan te passen op onderwijsvisie
Flexibiliteit gebouw	slecht	weinig opties mogelijk, entree en hoofdtrap zijn niet aan te passen, door houten dak zijn meer draagmuren noodzakelijk
Toegankelijkheid	goed	vereist
Inpasbaarheid terrein	slecht	gebouwen zijn ongunstig geplaatst. Extra units moeilijk in te passen.

Tabel 3: Afwegingskader scenario A

Investeringskosten

De uitgangspunten voor de investeringskostenraming staan in paragraaf 5.2. Voor de sloopkosten van het gebouw is gerekend met kostenkengetallen op basis van referentieprojecten bij HEVO. Voor de (ver)nieuwbouwdelen is uitgegaan van de nieuwbouw kostenconfigurator VO vmbo 2025 van HEVO (zie Bijlage 2). Kosten zijn in meer- of mindering gebracht afhankelijk van het gebouwdeel:

- Nieuwbouwvolume onderwijs: er is een toeslag van 15% aangehouden in verband met de hogere gevel van de aula.

- Vernieuwbouw onderwijs: kosten zijn in mindering gebracht voor de delen die behouden kunnen blijven. Dit betreft het behoud van de vloeren, de constructie, het dak en de fundering. Een toeslag is gerekend voor het inpassen van de installaties op het houten dak, de distributie van de installaties in het gebouw en het toevoegen van een nevenentree met trap.
- Vernieuwbouw gymzalen: kosten zijn in mindering gebracht voor de delen die behouden kunnen blijven. Dit betreft het behoud van de vloeren, de constructie, het dak, de gevel en de fundering. Een toeslag is gerekend voor de isolatie aan de onderkant van de vloer.
- Nieuwbouw kleedruimtes: kosten zijn in mindering gebracht voor de dakbedekking en de constructie, omdat deze van de bestaande constructie kunnen worden gebruikt. Een toeslag wordt gerekend op afwerking en het plaatsen van een extra trap en lift.

Hieronder staat een samenvatting van de investeringskosten voor dit scenario.

Scenario A - Vernieuwbouw onderwijs en sport			
prijspeil 1-1-2025	BVO [m2]	prijs/BVO	Totaalprijs
Vernieuwbouw onderwijs BENG	3.295	€ 3.181	€ 10.482.665
Nieuwbouw onderwijs volgens kostenconfigurator BENG	700	€ 4.101	€ 2.870.630
Kosten toeslag ENG (ENG niet mogelijk)	0	€ 108	€ -
Nieuwbouw kleedruimten BENG	300	€ 3.128	€ 938.321
Vernieuwbouw gymzalen BENG	797	€ 2.933	€ 2.337.945
Kosten toeslag ENG	1.097	€ 108	€ 118.476
Post toeslag voorzieningen voor extra tijdelijke units	1 post	€ 100.000	€ 100.000
Subtotaal investeringskosten incl BTW*			€ 16.800.000
Overige kosten			
Sloop	2.733	€ 107	€ 292.829
Fijnsloop onderwijs	3.295	€ 122	€ 403.479
Fijnsloop gymzalen	797	€ 77	€ 60.996
Subtotaal investeringskosten incl BTW*			€ 800.000
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau laag incl. BTW*			€ 17.600.000
Aanvullende post circulariteit - niveau laag naar midden	5.092	€ 260	€ 1.323.920
Aanvullende post ecologie - niveau laag naar midden	5.092	€ 47	€ 239.324
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau midden incl. BTW*			€ 19.200.000
prijspeil 1-12-2028			
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau laag incl. BTW*			€ 19.300.000
Aanvullende post circulariteit - niveau laag naar midden	5.092	€ 285	€ 1.452.038
Aanvullende post ecologie - niveau laag naar midden	5.092	€ 52	€ 262.484
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau midden incl. BTW*			€ 21.000.000

*Afgerond.

Tabel 4: Investeringskosten overzicht scenario A

5.4. Scenario B: Nieuwbouw onderwijs en vernieuwbouw sport

Omschrijving

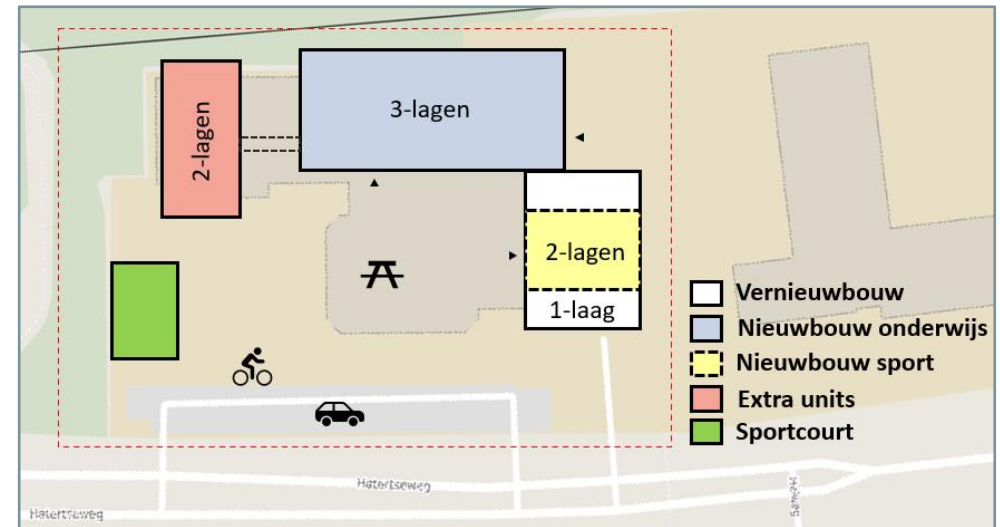
In scenario B, nieuwbouw onderwijs en vernieuwbouw sport, worden de gebouwdelen 'onderwijsvleugel 1', 'onderwijsvleugel 2' en 'kleedruimtes' gesloopt. Het gebouw is dan verkleint met circa 6.000 m². Enkel de gymzalen blijven over en worden volledig gestript (fijnsloop). Het onderwijsdeel krijgt volledig nieuwbouw. Het BVO sluit aan op het Programma van Ruimte voor onderwijs en is 3.750 m². Onder de gymzalen wordt een nieuwbouwwolume van 300 m² gebouwd waar de kleedruimtes en eventueel de docentenwerk/kleedruimte worden ingepast. Het vernieuwde gebouw (nieuwbouw en vernieuwbouw, sport en onderwijs) komt dan uit op een totaal BVO van circa 4.850 m². Een overzicht van de te slopen en nieuw te bouwen BVO is te zien in Tabel 5.

Scenario B	Onderwijs				Sport				Totaal
	BG	1e verd	2e verd	totaal	BG	1e verd	2e verd	totaal	
Sloop	2995	1760	1102	5857	0	171	0	171	6028
Fijnsloop	0	0	0	0	0	658	139	797	797
Nieuwbouw	1250	1250	1250	3750	300	0	0	300	4050
Vernieuwbouw	0	0	0	0	0	658	139	797	797
Huidig gebouw	2995	1760	1102	5857	0	819	139	958	6815
Vernieuwd gebouw	1250	1250	1250	3750	300	658	139	1097	4847
Programma van Ruimte	-	-	-	3750	-	-	-	910	4660

Tabel 5: BVO overzicht scenario B

Bij de inpassing van de nieuwbouw delen op het terrein moet rekening worden gehouden met de extra units voor 200 leerlingen die mogelijk in de toekomst moeten worden geplaatst. Voor de extra units is rekening gehouden met een totaal BVO van 900 m² verdeeld over twee bouwlagen. Zie paragraaf 5.7 voor een kostenindicatie van de tijdelijke units.

Figuur 3 toont een illustratieve weergave van scenario B, waaruit blijkt dat de (ver)nieuwbouwwolumes op het perceel passen. Er zijn meerdere varianten mogelijk voor deze inpassing.



Figuur 3: Inpassing huisvestingsscenario B

Knelpunten

- Het ontstaan van donkere, minder goed zichtbare hoekjes onder de gymzaal.
- Niet koppelbaar van gymzalen voor breedtesport.
- Hoogte in de gymzaal is net niet toereikend (<5,5m).

Kansen

- Hergebruik van de constructie van de gymzaal.
- Vrij te ontwerpen schoolgebouw met onderwijsvisie en flexibiliteit als uitgangspunt.
- Vrij te ontwerpen terrein.

Aandachtspunten

- Reductie naar genormeerde meters niet haalbaar vanwege inpassingsverlies van de te renoveren delen.

Afwegingskader

In de onderstaande tabel is het afwegingskader weergegeven voor scenario B.

Omschrijving	Kwaliteit	Toelichting
Uitstraling	voldoende	uitstraling gymzaal blijft hetzelfde en gevel en volume onderwijsgebouw vrij te ontwerpen
Bouwkundige kwaliteit	goed	nieuwbouw school en volledig nieuw inbouwpakket gymzalen
Frisse Scholen	goed	voldoet aan Frisse Scholen
Kwaliteitskader Scholen van VoCampus	voldoende	sport is lager dan 5,5m
Circulariteit	goed	onderdelen van sport worden hergebruikt, bij nieuwbouw onderwijs kan rekening worden gehouden met circulaire bouwmethode en hernieuwbare materialen
Vormfactoren gebouw	voldoende	compact gebouw
Veiligheid	voldoende	intern goed, donkere hoeken onder gymzaal
Geschikt voor ENG	voldoende	bij voldoende budget en afhankelijk van netcongestie
Aanpasbaarheid binnenmilieu	goed	nieuwe installaties, opzet optimaliseren voor installaties
Exploitatie na (ver)nieuwbouw	voldoende	onderhoudsarme materialen, installaties meer exploitatie
Onderwijskundige aanpasbaarheid	goed	onderwijsgebouw vrij te ontwerpen
Flexibiliteit gebouw	matig	onderwijsgebouw vrij te ontwerpen maar de visie op aansluiting met sport is beperkt in te passen
Toegankelijkheid	goed	vereist
Inpasbaarheid terrein	matig	positie gymzaal is bepaald voor de terreininpassing

Tabel 6: Afwegingskader scenario B

Investeringskosten

De uitgangspunten voor de investeringskostenraming staan in paragraaf 5.2. Voor de sloopkosten van het gebouw is gerekend met kostenkengetallen op basis van referentieprojecten bij HEVO. Voor de (ver)nieuwbouwdelen is uitgegaan van de nieuwbouw kostenconfigurator VO vmbo 2025 van HEVO (zie Bijlage 2). Kosten zijn in meer- of mindering gebracht afhankelijk van het gebouwdeel:

- Nieuwbouw onderwijs: Geen toeslagen.
- Vernieuwbouw gymzalen: kosten zijn in mindering gebracht voor de delen die behouden kunnen blijven. Dit betreft het behoud van de vloeren, de constructie, het dak, de gevel en de fundering. Een toeslag is gerekend voor de isolatie aan de onderkant van de vloer.

- Nieuwbouw kleedruimtes: kosten zijn in mindering gebracht voor de dakbedekking en de constructie omdat deze van de bestaande constructie kunnen worden gebruikt. Een toeslag wordt gerekend op afwerking en het plaatsen van een extra trap en lift.

Hieronder staat een samenvatting van de investeringskosten voor dit scenario.

Scenario B - Nieuwbouw onderwijs en vernieuwbouw sport			
prijspeil 1-1-2025	BVO [m2]	prijs/BVO	Totaalprijs
Nieuwbouw onderwijs volgens kostenconfigurator BENG	3.750	€ 3.566	€ 13.372.500
Kosten toeslag ENG	3.750	€ 108	€ 405.000
Nieuwbouw kleedruimten BENG	300	€ 3.128	€ 938.321
Vernieuwbouw gymzalen BENG	797	€ 2.933	€ 2.337.945
Kosten toeslag ENG	1.097	€ 108	€ 118.476
Toeslag voorzieningen tijdelijke units	1 post	€ 100.000	€ 100.000
Subtotaal investeringskosten incl BTW*			€ 17.300.000
Overige kosten			
Sloop	6.028	€ 107	€ 645.873
Fijnsloop gymzalen	797	€ 77	€ 60.996
Subtotaal investeringskosten incl BTW*			€ 700.000
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau laag incl. BTW*			€ 18.000.000
Aanvullende post circulariteit - niveau laag naar midden	4.847	€ 260	€ 1.260.220
Aanvullende post ecologie - niveau laag naar midden	4.847	€ 47	€ 227.809
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau midden incl. BTW*			€ 19.500.000
prijspeil 1-12-2028			
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau laag incl. BTW*			€ 19.700.000
Aanvullende post circulariteit - niveau laag naar midden	4.847	€ 285	€ 1.382.174
Aanvullende post ecologie - niveau laag naar midden	4.847	€ 52	€ 249.855
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau midden incl. BTW*			€ 21.300.000

*Afgerond.

Tabel 7: Investeringskosten overzicht scenario B

5.5. Scenario C: Vernieuwbouw onderwijs en nieuwbouw sport

Omschrijving

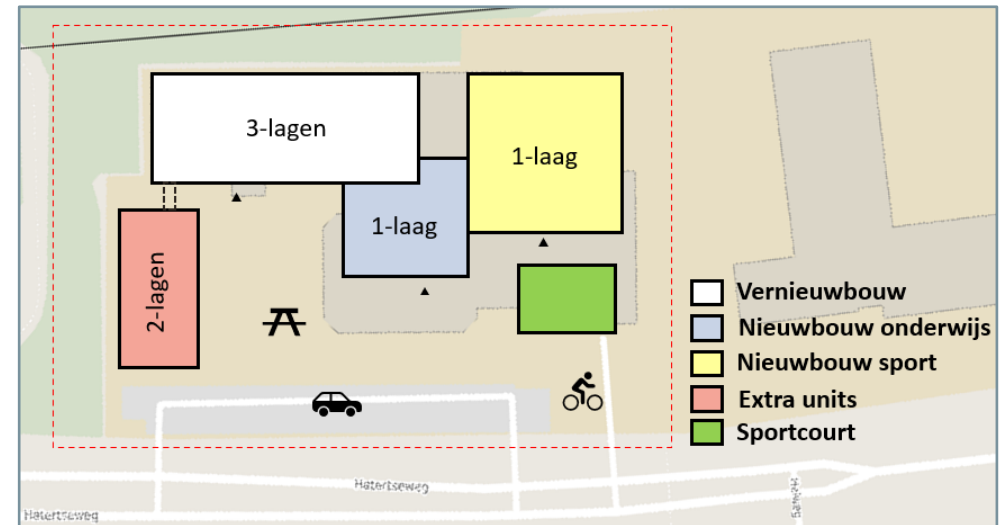
In scenario C, vernieuwbouw onderwijs en nieuwbouw sport, worden de gebouwdelen 'onderwijsvleugel 2', 'gymzalen' en 'kleedruimtes' gesloopt. Het gebouw is dan verkleint met circa 3.500 m². De gebouwdelen met een heldere constructieve opzet blijven over en worden volledig gestript (fijnsloop) en opnieuw ingedeeld, circa 4.000 m². Aan de overblijvende onderwijsvleugel wordt een nieuwbouwwolume van 700 m² gebouwd zodat de aula kan worden ingepast. Het uitgangspunt is dat dit nieuwbouwwolume op één bouwlaag wordt gerealiseerd en dat de verdiepingshoogte van de aula verhoogd is. Het sportdeel is volledige nieuwbouw en komt op een totaal BVO van 910 m². Het vernieuwde gebouw (nieuwbouw en vernieuwbouw, sport en onderwijs) komt dan uit op een totaal BVO van circa 4.900 m². Een overzicht van de te slopen en nieuw te bouwen BVO is te zien in Tabel 8.

Scenario C	Onderwijs				Sport				Totaal
	BG	1e verd	2e verd	totaal	BG	1e verd	2e verd	totaal	
Sloop	1900	662	0	2562	0	819	139	958	3520
Fijnsloop	1095	1098	1102	3295	0	0	0	0	3295
Nieuwbouw	700	0	0	700	910	0	0	910	1610
Vernieuwbouw	1095	1098	1102	3295	0	0	0	0	3295
Huidig gebouw	2995	1760	1102	5857	0	819	139	958	6815
Vernieuwd gebouw	1795	1098	1102	3995	910	0	0	910	4905
Programma van Ruimte	-	-	-	3750	-	-	-	910	4660

Tabel 8: BVO overzicht scenario C

Bij de inpassing van de nieuwbouwdelen op het terrein moet rekening worden gehouden met de extra units voor 200 leerlingen die mogelijk in de toekomst moeten worden geplaatst. Bij de extra units is rekening gehouden met een totaal BVO van 900 m² verdeeld over twee bouwlagen. Zie paragraaf 5.7 voor een kostenindicatie van de tijdelijke units.

Figuur 4 toont een illustratieve weergave van scenario C, waaruit blijkt dat de (ver)nieuwbouwwolumes op het perceel passen. Er zijn meerdere varianten mogelijk voor deze inpassing.



Figuur 4: Inpassing huisvestingsscenario C

Knelpunten

- De bestaande bomen ter plaatse van de plek waar mogelijk de extra units komen kunnen tot beperkingen leiden.
- Beperkingen bij inpassing van onderwijshuisvestingsconcept.
- Beperkte flexibiliteit in het onderwijsgebouw door behoud van trappen.

Kansen

- Hergebruik constructie onderwijs.

Aandachtspunten

- Beperkt draagvermogen van het dak van het onderwijsgebouw. Meer maar kleinere installaties zijn nodig die op de juiste plek op het dak worden geplaatst bij de constructie.
- Uitdaging om nieuwe installaties binnen de huidige gebouwhoogte in te passen.
- Reductie naar genormeerde meters niet haalbaar vanwege inpassingsverlies van de te renoveren delen.

Afwegingskader

In de onderstaande tabel is het afwegingskader weergegeven voor scenario C.

Omschrijving	Kwaliteit	Toelichting
Uitstraling	voldoende	massa onderwijsgebouw valt niet aan te passen, gevel en volume gymzaal vrij te ontwerpen
Bouwkundige kwaliteit	voldoende	volledig nieuw inbouwpakket, lagere kwaliteit houten dak blijft behouden.
Frisse Scholen	voldoende	verdiepingshoogte is beperkt
Kwaliteitskader Scholen van VoCampus	voldoende	verdiepingshoogte is beperkt
Circulariteit	goed	onderdelen van onderwijs worden hergebruikt
Vormfactoren gebouw	voldoende	compact gebouw
Veiligheid	goed	intern goed
Geschikt voor ENG	slecht	ENG niet mogelijk door houten dak waardoor hier geen PV-panelen op kunnen
Aanpasbaarheid binnenmilieu	goed	nieuwe installaties, opzet optimaliseren voor installaties
Exploitatie na (ver)nieuwbouw	matig	onderhoudsarme materialen, meer installaties door beperkingen houten dak
Onderwijskundige aanpasbaarheid	matig	hoofdopzet onderwijsgebouw staat vast en is beperkt aan te passen op onderwijsvisie
Flexibiliteit gebouw	slecht	weinig opties mogelijk, entree en hoofdtrap zijn niet aan te passen, door houten dak zijn meer draagmuren noodzakelijk
Toegankelijkheid	goed	vereist
Inpasbaarheid terrein	matig	positie onderwijs is bepaald voor de terreininpassing

Tabel 9: Afwegingskader scenario C

Investeringskosten

De uitgangspunten voor de investeringskostenraming staan in paragraaf 5.2. Voor de sloopkosten van het gebouw is gerekend met kostenkengetallen op basis van referentieprojecten bij HEVO. Voor de (ver)nieuwbouwdelen is uitgegaan van de nieuwbouw kostenconfigurator VO vmbo 2025 van HEVO (zie Bijlage 2). Kosten zijn in meer- of mindering gebracht afhankelijk van het gebouwdeel:

- Nieuwbouwvolume onderwijs: er is een toeslag van 15% aangehouden in verband met de hogere gevel van de aula.
- Vernieuwbouw onderwijs: kosten zijn in mindering gebracht voor de delen die behouden kunnen blijven. Dit betreft het behoud van de vloeren, de constructie, het dak en de fundering. Een toeslag is gerekend voor het inpassen van de installaties op het houten dak, de distributie van de installaties in het gebouw en het toevoegen van een nevenentree met trap.
- Nieuwbouw sport: geen kosten in meer- of mindering gebracht.

Hieronder staat een samenvatting van de investeringskosten voor dit scenario.

Scenario C - Vernieuwbouw onderwijs en nieuwbouw sport			
prijspeil 1-1-2025	BVO [m2]	prijs/BVO	Totaalprijs
Vernieuwbouw onderwijs BENG	3.295	€ 3.181	€ 10.482.665
Nieuwbouw onderwijs volgens kostenconfigurator BENG	700	€ 4.101	€ 2.870.630
Kosten toeslag ENG (ENG niet mogelijk)	0	€ 108	€ -
Nieuwbouw gymzaal incl. kleedruimtes BENG	910	€ 3.392	€ 3.086.720
Kosten toeslag ENG	910	€ 108	€ 98.280
Toeslag voorzieningen tijdelijke units	1 post	€ 100.000	€ 100.000
Subtotaal investeringskosten incl BTW*			€ 16.600.000
Overige kosten			
Sloop	3.520	€ 107	€ 377.152
Fijnsloop onderwijs	3.295	€ 122	€ 403.479
Subtotaal investeringskosten incl BTW*			€ 800.000
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau laag incl. BTW*			€ 17.400.000
Aanvullende post circulariteit - niveau laag naar midden	4.905	€ 260	€ 1.275.300
Aanvullende post ecologie - niveau laag naar midden	4.905	€ 47	€ 230.535
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau midden incl. BTW*			€ 18.900.000
prijspeil 1-12-2028			
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau laag incl. BTW*			€ 19.100.000
Aanvullende post circulariteit - niveau laag naar midden	4.905	€ 285	€ 1.398.713
Aanvullende post ecologie - niveau laag naar midden	4.905	€ 52	€ 252.844
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau midden incl. BTW*			€ 20.800.000

*Afgerond.

Tabel 10: Investeringskosten overzicht C

5.6. Scenario D: Nieuwbouw onderwijs en sport

Omschrijving

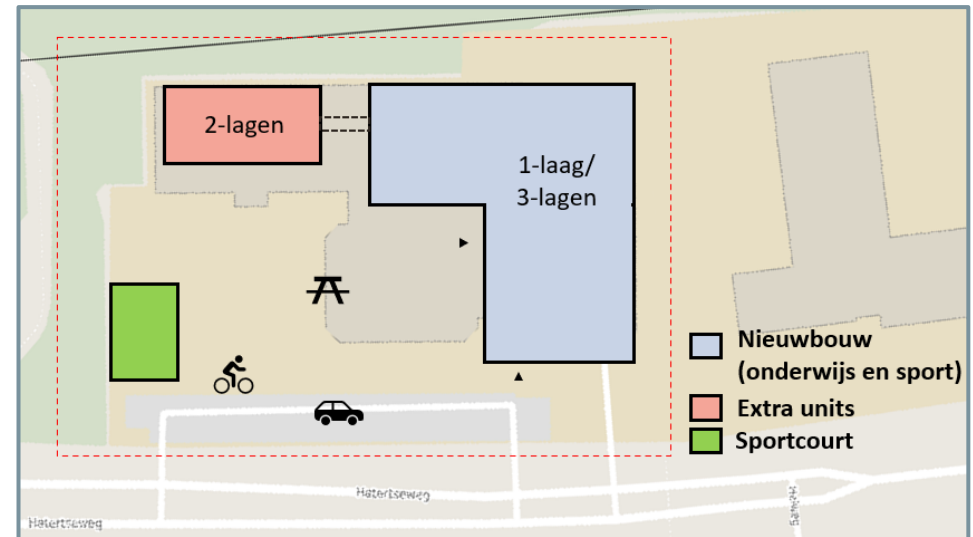
In scenario D, nieuwbouw onderwijs en sport, worden alle gebouwdelen, dat wil zeggen 'onderwijsvleugel 1', 'onderwijsvleugel 2', 'gymzalen' en 'kleedruimtes', gesloopt. Het uitgangspunt is om voor de nieuwbouw van het onderwijs in 3 bouwlagen te bouwen. Voor de nieuwbouw van sport is uitgegaan van 1 bouwlaag. Door slim te ontwerpen is het mogelijk om de totale voetprint van de nieuwbouw te reduceren ten opzichte van de inpassing in Figuur 5 wanneer niet alles van sport op 1 bouwlaag wordt gebouwd. Dit moet nader in het ontwerpteam worden uitgewerkt. Het vernieuwde gebouw (nieuwbouw onderwijs en sport) komt uit op een totaal BVO van 4.660 m², volgens het Programma van Ruimte. Een overzicht van de te slopen en nieuw te bouwen BVO is te zien in Tabel 11.

Scenario D	Onderwijs				Sport				Totaal
	BG	1e verd	2e verd	totaal	BG	1e verd	2e verd	totaal	
Sloop	2995	1760	1102	5857	0	819	139	958	6815
Fijnsloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw	1250	1250	1250	3750	910	0	0	910	4660
Vernieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huidig gebouw	2995	1760	1102	5857	0	819	139	958	6815
Vernieuwd gebouw	1250	1250	1250	3750	910	0	0	910	4660
Programma van Ruimte	-	-	-	3750	-	-	-	910	4660

Tabel 11: BVO overzicht scenario D

Bij de inpassing van de nieuwbouw op het terrein moet rekening worden gehouden met de extra units voor 200 leerlingen die mogelijk in de toekomst moeten worden geplaatst. Bij de extra units is rekening gehouden met een totaal BVO van 900 m² verdeeld over twee bouwlagen. Zie paragraaf 5.7 voor een kostenindicatie van de tijdelijke units.

Figuur 5 toont een illustratieve weergave van scenario D, waaruit blijkt dat de nieuwbouvvolumes op het perceel passen. Er zijn meerdere varianten mogelijk voor deze inpassing.



Figuur 5: Inpassing scenario D

Kansen

- Vrij te ontwerpen schoolgebouw met onderwijsvisie en flexibiliteit als uitgangspunt.
- Vrij te ontwerpen terrein.

Aandachtspunten/Knelpunten

Geen onderscheidende aandachtspunten en knelpunten voor dit scenario ten opzichte van de andere scenario's.

Afwegingskader

In de onderstaande tabel is het afwegingskader weergegeven voor scenario D.

Omschrijving	Kwaliteit	Toelichting
Uitstraling	goed	gevel en volumes vrij te ontwerpen
Bouwkundige kwaliteit	goed	nieuwbouw
Frisse Scholen	goed	nieuwbouw
Kwaliteitskader Scholen van VoCampus	goed	nieuwbouw
Circulariteit	goed	volledig nieuwbouw waarin rekening kan worden gehouden met circulaire bouwmethode en hernieuwbare materialen
Vormfactoren gebouw	goed	compact gebouw als ontwerppuntgangspunt
Veiligheid	goed	veiligheid intern en terrein ontwerppuntgangspunt
Geschied voor ENG	voldoende	bij voldoende budget en afhankelijk van netcongestie
Aanpasbaarheid binnenmilieu	goed	opzet optimaliseren voor installaties
Exploitatie na (ver)nieuwbouw	goed	onderhoudsarme materialen, goede isolatie
Onderwijskundige aanpasbaarheid	goed	vrij te ontwerpen
Flexibiliteit gebouw	goed	vrij te ontwerpen
Toegankelijkheid	goed	vereist
Inpasbaarheid terrein	goed	vrij te ontwerpen

Tabel 12: Afwegingskader scenario D

Investeringskosten

De uitgangspunten voor de investeringskostenraming staan in paragraaf 5.2. Voor de sloopkosten van het gebouw is gerekend met kostenkengetallen op basis van referentieprojecten bij HEVO. Voor de nieuwbouw is uitgegaan van de nieuwbouw kostenconfigurator VO vmbo 2025 van HEVO (zie Bijlage 2).

Hieronder staat een samenvatting van de investeringskosten voor dit scenario.

Scenario D - Nieuwbouw onderwijs en sport				
prijspeil 1-1-2025		m2BVO	prijs/m2BVO	Totaalprijs
Nieuwbouw volgens kostenconfigurator BENG		3.750	€ 3.566	€ 13.372.500
Kosten toeslag ENG		3.750	€ 108	€ 405.000
Nieuwbouw gymzalen incl. kleedruimten		910	€ 3.392	€ 3.086.720
Kosten toeslag ENG		910	€ 108	€ 98.280
Toeslag voorzieningen tijdelijke units		1	€ 100.000	€ 100.000
Subtotaal investeringskosten incl BTW*				€ 17.100.000
Overige kosten				
Sloop		6.815	€ 107	€ 730.197
Subtotaal investeringskosten incl BTW*				€ 700.000
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau laag incl. BTW*				€ 17.800.000
Aanvullende post circulariteit - niveau laag naar midden		4.660	€ 260	€ 1.211.600
Aanvullende post ecologie - niveau laag naar midden		4.660	€ 47	€ 219.020
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau midden incl. BTW*				€ 19.200.000
prijspeil 1-12-2028				
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau laag incl. BTW*				€ 19.500.000
Aanvullende post circulariteit - niveau laag naar midden		4.660	€ 285	€ 1.328.849
Aanvullende post ecologie - niveau laag naar midden		4.660	€ 52	€ 240.215
Totale investeringskosten circulariteit/ecologie niveau midden incl. BTW*				€ 21.100.000

*Afgerond.

Tabel 13: Investeringskosten overzicht scenario D

5.7. Kosten tijdelijke units

De kosten voor het plaatsen van tijdelijke units kunnen sterk variëren, afhankelijk van het aantal plaatsingen en de duur van het gebruik. Onderstaand overzicht (tabel 14) toont de eenmalige plaatsingskosten en huurprijzen per jaar op prijspeil 01-01-2025 en prijspeil oplevering. Uitgangspunt van de tijdelijke units is BBL kwaliteit school zonder aanvullende eisen. Voor de tijdelijke units is uitgegaan van het budgetteringsmodel kosten tijdelijke huisvesting 2025 van HEVO, zie Bijlage 3. Nader onderzoek is nodig om te bepalen wanneer aankoop voordeliger is dan huur. Bij een eenmalige plaatsing voor een periode van circa vier jaar kan kopen financieel gunstiger zijn.

Tijdelijke huisvesting			
	m2BVO	prijs/m2BVO	Totaalprijs*
Eenmalige plaatsingskosten incl. BTW	900	€ 438	€ 390.000
Huurprijs per jaar met koeling/verwarming en CO2-gestuurde ventilatie (frisse scholen klasse B) incl. BTW	900	€ 521	€ 470.000
<i>Prijspeil 1-1-2028, gebaseerd op gebruikperiode van 5 jaar.</i>			
Eenmalige plaatsingskosten incl. BTW	900	€ 490	€ 440.000
Huurprijs per jaar met koeling/verwarming en CO2-gestuurde ventilatie (frisse scholen klasse B) incl. BTW	900	€ 583	€ 530.000
<i>Prijspeil 1-12-2028, gebaseerd op gebruikperiode van 5 jaar.</i>			

*Afgerond

Tabel 14: Plaatsingskosten en huurprijs tijdelijke units

5.8. Samenvatting

Omschrijving	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Vernieuwbouw/nieuwbouw	Vernieuwbouw met nieuwbouwwolume onderwijs en sport	Nieuwbouw onderwijs, vernieuwbouw met nieuwbouwwolume sport	Vernieuwbouw met nieuwbouwwolume onderwijs, nieuwbouw sport	Nieuwbouw onderwijs en sport
BVO na uitvoering [m2]	5.092	4.847	4.905	4.660
Uitstraling	matig	voldoende	voldoende	goed
Bouwkundige kwaliteit	voldoende	goed	voldoende	goed
Frisse Scholen	voldoende	goed	voldoende	goed
Kwaliteitskader Scholen van VoCampus	voldoende	voldoende	voldoende	goed
Circulariteit	goed	goed	goed	goed
Vormfactoren gebouw	voldoende	voldoende	voldoende	goed
Veiligheid	matig	voldoende	goed	goed
Geschikt voor ENG	slecht	voldoende	slecht	voldoende
Aanpasbaarheid binnenmilieu	goed	goed	goed	goed
Exploitatie na (ver)nieuwbouw	matig	voldoende	matig	goed
Onderwijskundige aanpasbaarheid	matig	goed	matig	goed
Flexibiliteit gebouw	slecht	matig	slecht	goed
Toegankelijkheid	goed	goed	goed	goed
Inpasbaarheid terrein	slecht	matig	matig	goed
Investeringskosten gebouwen (incl. BTW)	€ 16.800.000	€ 17.300.000	€ 16.600.000	€ 17.100.000
Sloopkosten (incl. BTW)	€ 800.000	€ 700.000	€ 800.000	€ 700.000
Totale kosten circulariteit/ecologie niveau laag (incl BTW)	€ 17.600.000	€ 18.000.000	€ 17.400.000	€ 17.800.000
Totale kosten circulariteit/ecologie niveau laag prijspeil 1-12-2028 (incl BTW)	€ 19.300.000	€ 19.700.000	€ 19.100.000	€ 19.500.000
Totale kosten circulariteit/ecologie niveau midden (incl BTW)	€ 19.200.000	€ 19.500.000	€ 18.900.000	€ 19.200.000
Totale kosten circulariteit/ecologie niveau midden prijspeil 1-12-2028 (incl BTW)	€ 21.000.000	€ 21.300.000	€ 20.800.000	€ 21.100.000

Tabel 15: Samenvatting afwegingskader, BVO en investeringskosten

6. Conclusie en aanbeveling

Op financieel gebied zijn de verschillen tussen de scenario's beperkt, met een maximaal verschil van minder dan 4% tussen scenario B en C. Financiële overwegingen vormen dan ook geen doorslaggevende factor bij de keuze voor een scenario.

De voorkeur gaat uit naar scenario D, de nieuwbouwvariant, vanwege onder andere de optimale onderwijskundige inpassing en een efficiëntere terreinindeling. Bij de vernieuwbouw scenario's zijn met name de beperkte flexibiliteit, de beperkte verdiepingshoogte en inpasbaarheid van de installaties een nadeel. Daarnaast is bij scenario A en C een ENG-oplossing niet haalbaar, aangezien PV-panelen vooralsnog niet op het bestaande houten dak kunnen worden geplaatst.

Verder brengt vernieuwbouw in het algemeen extra risico's met zich mee zoals een verhoogde kans op kostenoverschrijdingen. Bovendien is de resterende levensduur van het bestaande houten dak onzeker, wat een extra risico vormt ten opzichte van een volledig nieuwe constructie.

Op basis van deze overwegingen wordt aanbevolen om te kiezen voor scenario D, volledig nieuwbouw, vanwege de ruimtelijke voordelen en de lagere risico's op korte en lange termijn.

Wat betreft de duurzaamheidsambities is er in de raming rekening gehouden met een lage ambitie. Echter, gezien de uitgesproken hoge ambitie op vergroening wordt geadviseerd ten minste de stelpost circulariteit en ecologie midden in te zetten.

7. Vervolgstappen

De ontwikkeling van nieuwe huisvesting voor ISK Nijmegen, het Pontem College, verloopt volgens de volgende planning:

- Voorjaar 2025 – Besluitvorming.
- Zomer 2025 – Ruimtelijk Functioneel- en Technisch Programma van Eisen.
- Begin 2026 – Ontwerpfase.
- Zomer 2027 – Start realisatie (uitgangspunt is 15 maanden realisatiefase).
- Eind 2028 – Oplevering.

Besluitvorming

Tussen de gemeente en voCampus dient een intentieovereenkomst opgesteld te worden en zal een voorbereidingskrediet aangevraagd worden.

Gezamenlijk zullen de duurzaamheidsambities bepaald moeten worden.

Opstarten van onderzoeken en acties

Parallel aan het besluitvormingstraject kunnen alvast onderstaande onderzoeken en acties uitgezet worden:

- Omgevingsplanprocedure in verband met aanpassing bouwvlak en bouwhoogte. De omgevingsplanprocedure moet uiterlijk zomer 2025 worden opgestart om de gestelde planning te halen.
- Nutsvoorzieningen, aansluitingen en trafo.
- Aanvullend (destructief) asbestonderzoek.
- Onderzoek naar de draagkracht van de dakconstructies van het onderwijsgebouw en de gymzaal, indien gekozen wordt voor een vernieuwbouwscenario.
- Flora- en faunaonderzoek.
- Milieukundig bodemonderzoek.
- Bomeninventarisatie.

Opstellen van ruimtelijke, functionele en technische kaders

In de zomer van 2025 kan gestart worden met het opstellen van het Ruimtelijk Functioneel- en Technisch Programma van Eisen. Dit vormt de basis voor de verdere ontwerpfase en realisatie van het project.

Selectie ontwerpteam

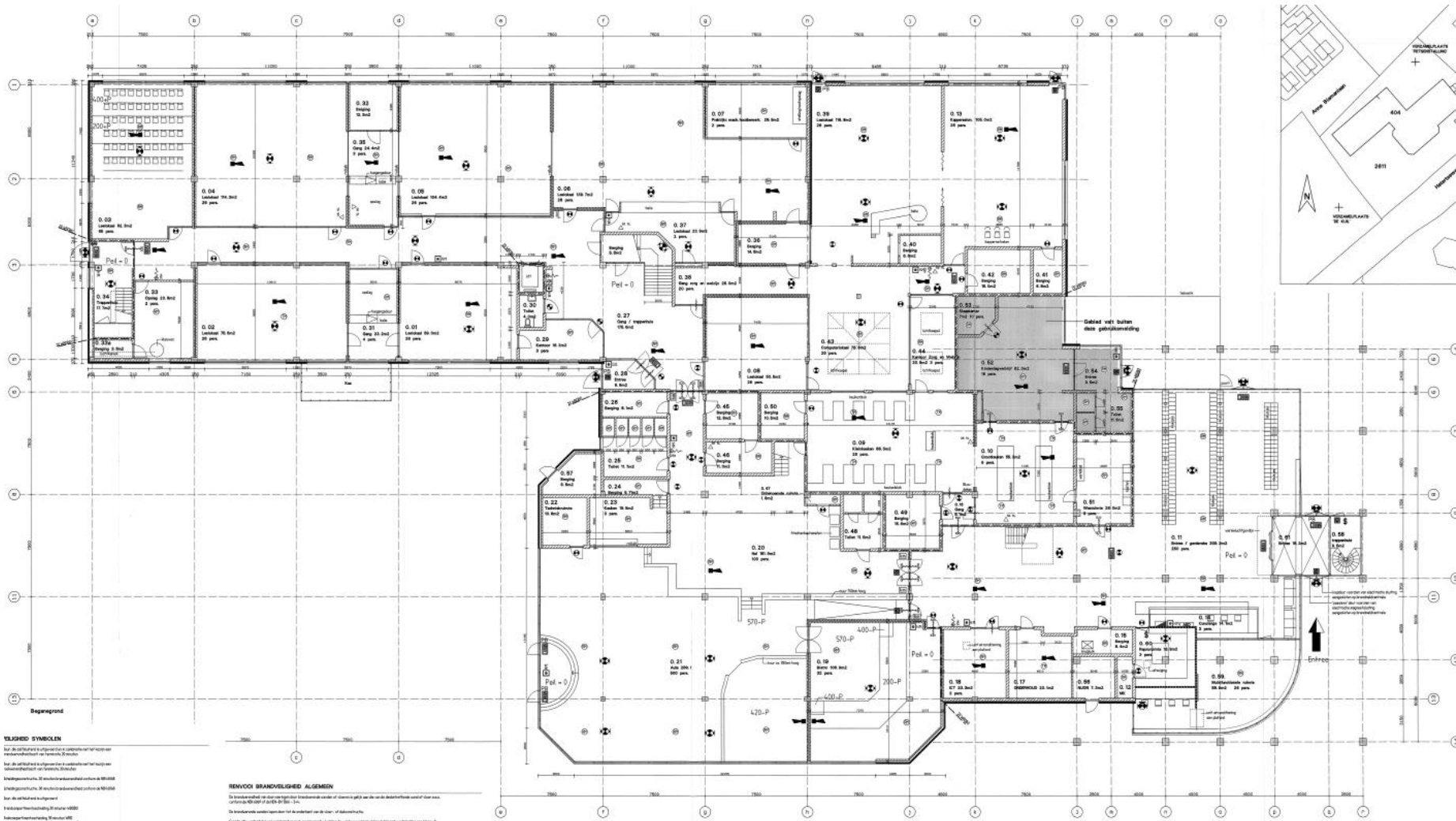
Parrallel aan het opstellen van de Programma's van Eisen kan al gestart worden met de (Europese) aanbesteding van de architect en overige adviseurs, zodat na afronding direct gestart kan worden met de ontwerpfase. De doorlooptijd van een Europese aanbestedingsprocedure is circa 3 maanden.

Ontwerpfase en realisatie

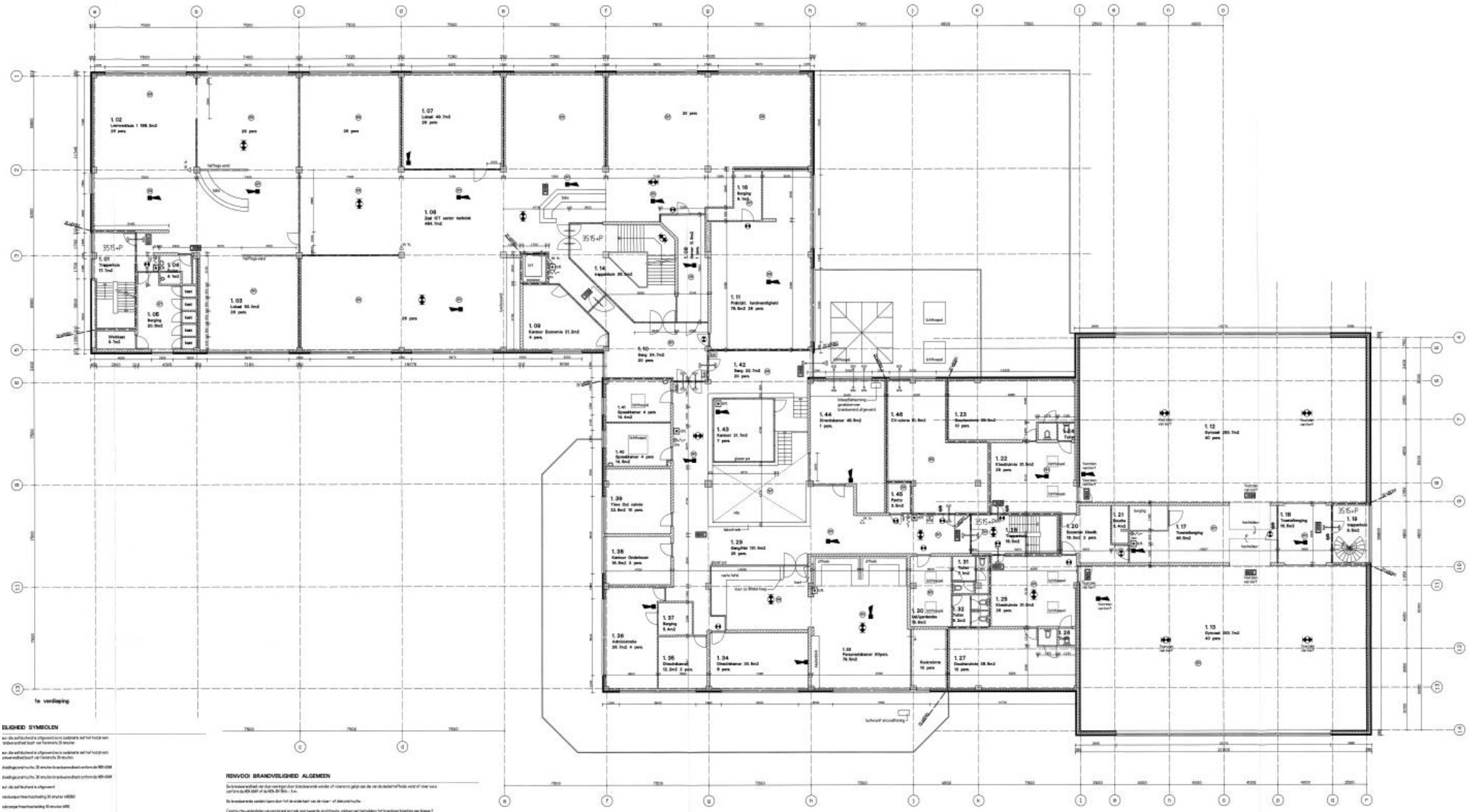
Begin 2026 start de ontwerpfase, waarin op basis van het Programma van Eisen en de onderzoeksresultaten een ontwerp wordt uitgewerkt. In de zomer van 2027 volgt de realisatiefase. Circa 15 maanden dient gereserveerd te worden voor werkvoorbereidingen en realisatie zodat in december 2028 het gebouw kan worden opgeleverd.

Bijlage 1 – Plattegronden bestaand gebouw

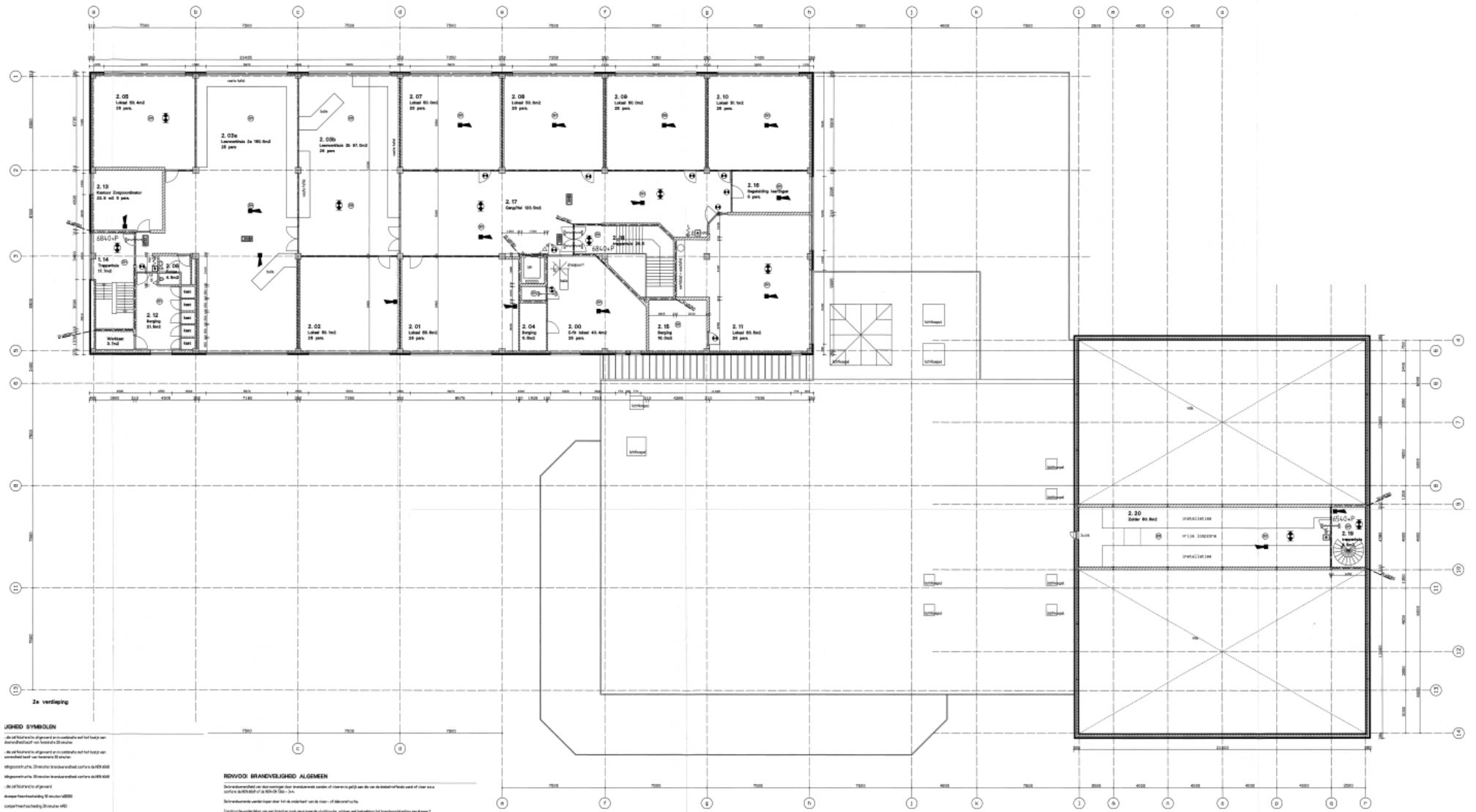
Begane grond



1^e verdieping



2^e verdieping



Bijlage 2 – Nieuwbouw kostenconfigurator

NIEUWBOUW KOSTENCONFIGURATOR VOORTGEZET ONDERWIJS

Kosten in stichtingskosten incl. BTW / m² BVO

Prijspeil 1 januari 2025, regio 's-Hertogenbosch

Projectnaam: Pontem College Nijmegen

UITGANGSPUNTEN	
Voortgezet Onderwijs:	vmbo1
Uitgangspunt bouwlagen:	2
Uitgangspunt brutovloeroppervlak (BVO) [m²]:	5.000

RESUMÉ	
Kosten vaste kosten, basis	€ 2.696
Kosten vaste kosten, overig	€ 252
Kosten Frisse Scholen	€ 253
Kosten exploitatiegericht bouwen	€ 115
Kosten duurzaam bouwen	€ 43
Kosten verhogen kwaliteitsniveau	€ 43
Subtotaal:	€ 3.402
Prijsindicator, marktwerking en/of regiotoeslag (t.o.v. regio 's-Hertogenbosch)2	8% € 272
TOTAALKOSTEN:	€ 3.674

Let op: dit is prijspeil 1 januari en zonder reserveringen voor prijsstijgingen

INVULVELDEN (in grijs)	
Vaste kosten, basis	
Kosten onderwijsgebouw conform wettelijk minimum3	€ 2.596
Marsh eisen	n € -
Aanvullende kosten ENG school (BENG-2 = 0)4	j € 100
Kwaliteitskader Huisvesting5 van toepassing (excl. additionele zaken)	n € -
Kosten vaste kosten, basis	€ 2.696
Vaste kosten, overig	
Herindeelbaar gebouw (beperking dragende binnenwanden)	€ 123
Werkplekken in verkeersruimtes	€ 47
Gevelbeeld niveau welstand	€ 82
Toeslag ambitieniveau (bovenop niveau welstand)	n € -
Kosten vaste kosten, overig	€ 252

Ga verder met onderstaande invulvelden voor het toevoegen van aanvullende wensen/eisen

Programma van Eisen Frisse Scholen6	
Standaard Kwaliteitsadvies Frisse Scholen HEVO7 van toepassing (incl. ENG)	A/B/C j € 253
Energie	€ -
Lucht	€ -
Temperatuur	€ -
Licht	€ -
Geluid	€ -
Kwaliteitsborging	€ -
Kosten Frisse Scholen	€ 253

Exploitatiegericht bouwen	
Toepassing aluminium kozijnen (i.p.v. hout)	j € 48
Onderhoudsarme vloerafwerking (i.p.v. marmoleum)	j € 29
Onderhoudsarme wandafwerking (scanbehang met coating i.p.v. spuitwerk)	j € 38
Kosten exploitatiegericht bouwen	€ 115

Duurzaam bouwen	
Toeslag circulair bouwen:	j/n
0 = n.v.t., 1 = laag (o.a. groen beton), 2 = midden (o.a. deels hout), 3 = hoog (o.a. volledig hout)	1 € 25
Toeslag waterretentie:	j/n
0 = n.v.t., 1 = laag (wadi), 2 = midden (onder bestrating), 3 = hoog (retentiedak)	2 € 7
Toeslag ecologie/natuurinclusiviteit:	j/n
0 = n.v.t., 1 = laag (nestelvoorzieningen en beplanting), 2 = midden (1 + groen dak), 3 = hoog (1 + 2 + groene gevel)	1 € 11
Kosten duurzaam bouwen	€ 43

Verhogen kwaliteitsniveau	
Vergroten zichtlijnen binnen (meer transparantie binnenwanden/-openingen, var	j € 27
Verplaatsbare paneelwanden (50 m² in totaal)	j € 16
Kosten verhogen kwaliteitsniveau	€ 43

1: Het type vmbo-onderwijs is zeer bepalend voor de doorrekening; in dit model is een gemiddeld uitgangspunt gehanteerd. Meerkosten voor bijvoorbeeld hefbrug of grotere hoogte zijn niet voorzien.

2: Voor prijsstijgingen zie <http://bdb.nl/indexcijfers/Kostenontwikkelingen/default.aspx>.

3: Betreft de kosten voor het wettelijk minimum bouwniveau, geldend op de peildatum.

4: ENG betekent EnergieNeutraal Gebouw. Gebaseerd op NTA 8800.

5: Kwaliteitskader Huisvesting VO werkversie 2021, zoals uitgegeven door Stichting Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte-OK).

6: Het Programma van Eisen Frisse Scholen versie mei 2021 is verwerkt.

7: Standaard kwaliteitsadvies HEVO, te vinden op onze website <https://www.hevo.nl/diensten/naar-markt/onderwijs/nieuwbouw-kwaliteitsadvies-voor-scholen>.

De HEVO-kostenconfigurator is door ons met zorg samengesteld om een indicatie van stichtingskosten weer te geven, doch voor de juistheid en volledigheid (van het gebruik) daarvan kan niet worden ingestaan. HEVO aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid voor gebruikmaking van de (via de website van HEVO opgevraagde) HEVO-kostenconfigurator.

Voor nadere informatie over deze HEVO-kostenconfigurator, kunt u contact opnemen met Martijn van Gemert, martijn.gemert@hevo.nl of 06-10963715.

Bijlage 3 – Budgetteringsmodel kosten tijdelijke huisvesting

Budgetteringsmodel kosten tijdelijke huisvesting

Opmerking: de geel gemarkeerde velden dienen ingevuld te worden.

Projectnaam: projectnummer: datum:	ISK Nijmegen 1632803 12-3-2025
Benodigd bruto vloeroppervlak (BVO) Aantal lokalen huurperiode	900 m ² 11 stuks 52 weken
Let op dient veelvoud van 18m2 tot 54m2 per lokaal Hoog comfort oplossing voorzien van massieve betonvloer Geschikt voor periode van 3 tot 10 jaar Prijspeil gebaseerd op gebruiksperiode van 5 jaar. 125 km van fabriek exclusief inrichting en aansluitkosten elektra, water, gas en c	
Huur en bouwkosten	kosten
huurprijs per m ² per week	€ 5,80 per m ² per week € 271.440
koeling/verwarming en CO2-gestuurde ventilatie (frisse scholen klasse B)	€ 115,00 per lokaal per week € 65.780
Voorzieningen lokalen (kapstokhaken, akoetische voorz., wandversteving)	€ 4.600,00 per lokaal € 50.600
leveren en plaatsen inclusief montage/projectman./bouwplaatsinr.	€ 100,00 per m ² € 90.000
demonage en afvoer	€ 60,00 per m ² € 54.000
funderingskosten indien van toepassing	€ 80,00 per m ² € 72.000
Directe kosten tijdelijke huisvesting	€ 603.820 671 per m ²
Directe kosten tijdelijke huisvesting incl. BTW	€ 730.622 812 per m ²
Aansluiting op bestaande voorzieningen	Kosten
Riolering	€ 5.000
Elektra	€ 7.500
Water	€ 2.500
Data	€ 5.000
Aansluiting op bestaande voorzieningen	€ 20.000
Aansluiting op bestaande voorzieningen incl. BTW	€ 24.200
Bijkomende kosten	Kosten
advieskosten	€ 50.000
leges	€ 10.000
diversen	€ 30.000
Bijkomende kosten	€ 90.000
Bijkomende kosten incl. BTW	€ 108.900
Totale kosten excl. btw	€ 713.820
Totale kosten incl. btw	€ 863.722 € 960 per m2

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 27 maart 2025
Auteur(s): mevrouw ir. L.J. Kröse
mevrouw ir. I.L. van der Toorn

Contact

Statenlaan 8 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven