Inpassingsstudie
Klokgebouw



SmitSupport bv
advies en procesmanagement

VS BUILDING CARE
ADVIESBUREAU ONROEREND GOED

12 maart 2018

Hein Verhofstad /Astrid Stephanus

INHOUDSOPGAVE

Project: Inpassingsstudie Klokgebouw Vught Noord
Betreft: Ruimtebehoefte clustervoorziening Het Kwartier
Datum: 12 maart 2018

1. Inleiding
1.1 Voorwoord
1.2 Doel
1.3 Werkwijze
1.4 Leeswijzer

2. Uitgangspunten
2.1 Het Klokgebouw
2.2 Scenario's

3. Programma
3.1 Kinderopvang Partou en Stichting Peuterspeelzalen Vught
3.2 Basisscholen Koningslinde en Het Molenven

4. Inpassing
4.1 Kinderopvang en peuterspeelzaal (scenario 1 en 1a)
4.2 Basisscholen Koningslinde en Het Molenven (scenario 2 en 2a)

5. Uitbreiding Het Kwartier
5.1 Analyse T en W Architecten adviseurs

6. Locatie
6.1 Bestemmingsplan
6.2 Buitenterreinen
6.3 Infrastructuur en parkeren

7. Financiën en risicoanalyse
7.1 Koop Klokgebouw
7.2 Inpassing Klokgebouw
7.3 Uitbreiding Het Kwartier

8. Samenvatting en conclusie
8.1 Samenvatting
8.2 Conclusie

Bijlagen:
1. plattegronden begane grond en verdieping Klokgebouw;
2. inpassingstekeningen kinderopvang en peuterspeelzaal;
3. inpassingstekeningen groepsruimten onderwijs;
4. analyse 'uitbreiding Clustervoorziening Vught – Het Kwartier, d.d. 24 mei 2016;
5. kaart bestemmingsplan;
6. calculaties kostenraming scenario's.

1. Inleiding

1.1 Voorwoord

Brede school Het Kwartier in Vught Noord heeft ruimtebehoefte. Het voorzieningencluster is in juli 2014 opgeleverd en heeft een structureel tekort van vier groepsruimten. In Het Kwartier zijn gevestigd twee basisscholen Het Molenven en Koningslinde, de kinderopvang Partou en peuterspeelzaal Vlindertuin. Voor het uitbreiden van de ruimte capaciteit zijn er twee opties. De eerste optie gaat uit van extra lokalen bouwen boven het fietsendek. De tweede optie is gebruik maken van het Klokgebouw voor kinderopvang en peuterspeelzaal of onderwijsruimten. De vrijkomende ruimten in Het Kwartier moeten dan worden omgebouwd tot groepsruimten of er moet een herindeling plaatsvinden binnen de ruimten van de twee basisscholen. De gemeente Vught heeft SmitSupport - in samenwerking met VS Building Care - opdracht gegeven om de verschillende opties te onderzoeken.

1.2 Doel

Met de inpassingsstudie wordt een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het Klokgebouw om in een structurele uitbreiding van het voorzieningencluster Het Kwartier te voorzien. De studie geeft een analyse van de inpassing en inzicht in het budget waarop de gemeente een keuze kan maken. Het betreft een verkennende studie. Indien de gemeente besluit tot deze optie, moeten de plannen verder uitgewerkt worden.

1.3 Werkwijze

De inpassingsstudie is gemaakt op basis van vrijblijvende informatieve gesprek met Partou, Stichting Peuterspeelzalen Vught, basisschool Koningslinde, basisschool Het Molenven en een schouw van het Klokgebouw. Bij het gesprek met Partou en Stichting Peuterspeelzalen Vught waren aanwezig mevrouw Judith Jansen van Partou en mevrouw Joske Jansen van Stichting Peuterspeelzalen Vught. Het gesprek met basisschool Koningslinde is gevoerd met de directrice mevrouw M. Hageman en met basisschool Het Molenven met de interim directeur de heer J. Bertums. De niet destructieve schouw van het Kolkgebouw was in het bijzijn van de eigenaar, de heer M. Rijs van BPD Ontwikkeling bv.

Bij de inpassingstudie is gebruik gemaakt van de volgende documenten:
Originele bouwtekeningen 1938;
Oudere herbestemmingstudie (2010?);
Studie indelingsvarianten 2011;
Asbestinventarisatie 2012;
Notitie uitbreiding Het Kwartier mei 2016;
Plattegrond huidige indeling met Fysio 2015;
Programma van eisen Partou (versie 3.4), d.d. 27 september 2015;
Uitbreiding Clustervoorziening Vught –Het Kwartier, d.d. 24 mei 2016.

Voor de inpassing is het programma van de kinderopvang, peuterspeelzaal en de ruimtebehoefte van de basisscholen naast de beschikbare ruimten van het Klokgebouw gelegd. Daarnaast is gekeken naar de staat van het gebouw, de consequenties van een inpassing en de mogelijkheden van een eventuele uitbouw.

1.4 Leeswijzer

Het Klokgebouw en de scenario's zijn beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 en 4 is het programma van de gebruikers beschreven en de inpassing. Het onderzoek van T en W architecten naar de uitbreiding van het bestaande gebouw Het Kwartier staat in hoofdstuk 5 en de locatiebeschrijving in hoofdstuk 6. Vervolgens worden in hoofdstuk 7 de financiële consequenties en risico's beschreven en in hoofdstuk 8 het advies gegeven.

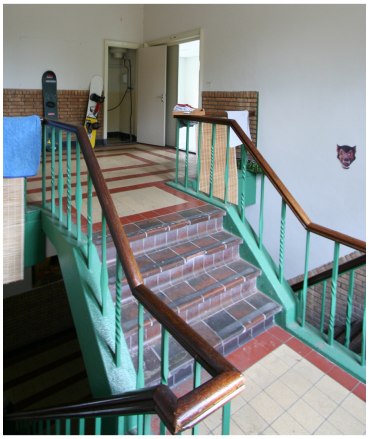
2. Uitgangspunten

2.1 Klokgebouw

Het Klokgebouw is een solitair gebouw gelegen in het Stadhouderspark op het terrein aan de voorzijde van Het Kwartier. BPD Ontwikkeling bv is eigenaar en is bereid het gebouw te verkopen aan de gemeente. Een deel van het gebouw is verhuurd tot 31 januari 2020.
Het gebouw was het voormalige bureel en wachthuis (gebouw C) van de Frederik Hendrik kazerne en bestaat uit drie volumes. In het grootste volume was vroeger het bureel ondergebracht. In het naastgelegen kleinere gebouwdeel bevond zich het wachthuis met de nog aanwezige cellen. Het derde volume is de kenmerkende toren met uurwerk. Het gebouw kenmerkt zich door een goede kwalitatief gedegen bouwstijl. De plattegronden van de begane grond en verdieping zijn als bijlage 1 bijgevoegd bij deze rapportage.

2.1.1 Indeling:

Het bureel heeft drie en het wachthuis twee bouwlagen. Het wachthuis is verbouwd en verhuurt tot 31 januari 2020 aan FysioCompany Kortbeek. Dit bouwdeel is logistiek minder goed bereikbaar vanuit het bureel en lijkt een logische zelfstandige unit binnen het gebouw. Het bureel heeft zowel op de eerste als tweede verdieping een duidelijke kantorenstructuur aan beide zijden van een gang. De eerste verdieping is bereikbaar via een centraal trappenhuis met een steile stenen stap.



De zolderverdieping is in drie delen verdeeld door de spanten en recent voorzien van dakvensters. De zolder heeft wat betreft vluchtveiligheid haar gebruiksbeperkingen en kent onder de spanten een relatief beperkte vrije hoogte. De zolder is bereikbaar door een enkele houten trap. Op de begane grond zijn twee toiletblokken en op de eerste verdieping één. Het gehele sanitair is ernstig gedateerd.

2.1.2 Casco gebouw:

Het gebouw is traditioneel opgetrokken uit baksteen, met steenachtige vloeren op begane grond en verdieping.
De zoldervloer bestaat uit een houten balklaag met (volledig gesloten) vloerdelen.
De kap is voorzien van houten dakbeschot met keramische dakpannen.
Constructief kent het hoofdgebouw vier dragende lijnen: de beide buitengevels en de beide gangwanden met globale overspanningsmaten van 4 m^1 voor de kantoorruimten en 2 m^1 voor de gang.
Met name de (op zich karakteristieke) stalen kozijnpuien zijn “einde levensduur” maar ook voorzien van nog enkel glas.
Naast de hoofdentree zijn er twee andere toegangen:

- een aan de voorzijde nu met name als toegang tot de fysiotherapiepraktijk;
- een aan de achterzijde die toegang biedt tot een grasveld tussen het gebouw en atletiekbaan.

2.1.3 Installaties:
De installaties zijn gedateerd en “einde levensduur”.
Achter het eerder genoemde gedateerde sanitair gaan oude gietijzeren rioleringsleidingen schuil
De elektrische installatie is qua leidingwerk, verdeling en armaturen eveneens gedateerd en zal een NEN 3140 keuring niet doorstaan. Dit nog los van de uitgebreidere wensen die men heden ten dage aan elektrische installaties stelt.
Het verwarmingssysteem bestaat uit een oud leidingstelsel met dito radiatoren. Dit systeem werd ten tijde van het militaire gebruik gevoed vanuit een centraal ketelhuis elders op het terrein. Na de ontmanteling als kazerneterrein is het pand aangesloten op het aardgasnet. De huidige gasgestookte installatie verwarmt slechts een beperkt deel van het pand.
Ventilatiesystemen of structurele data-installaties die vandaan de dag als basisvoorziening worden gezien zijn niet voor handen.

Samengevat lijkt het pand een goed en degelijk (constructief) casco te hebben met naar hedendaagse maatstaven: beperkte overspannings- / ruimtematen.
Wat de overige elementen betreft (kozijnen, installaties, wand- , vloer- en plafondafwerkingen etc.) lijkt kaalslag en volledig nieuwe opbouw voor alle nieuwe bestemmingen uit haast alle denkbare zichtvelden de meest voor de hand liggende (en efficiënte) keuze.
Enerzijds brengt dat kosten met zich mee, maar anderzijds biedt deze kwalitatieve staat alle gelegenheid het pand “state of the art” en optimaal verduurzaamd her te bestemmen.

2.1.4 Afmetingen:
De begane grond heeft een bruto oppervlak van 530 m^2. Waarvan 178 m^2 verhuurd wordt aan FysioCompany Kortbeek.
De oppervlakte van de eerste verdieping is bruto 503 m^2. Waarvan zich 332 m^2 in het bureel bevindt en 171 m^2 de footprint is boven de ruimten (begane grond) van FysioCompany Kortbeek. Niet geheel beloopbaar in verband met de schuine kap.
Het vloeroppervlak van de zolder is niet bepaald. Het bruto vloeroppervlak is, in verband met de vrije loophoogte van 150 cm, kleiner dan de ondergelegen etages.

2.2 Scenario’s

In eerste instantie is gekeken naar de inpassing van de functies kinderopvang en peuterspeelzaal in het Klokgebouw. Maar na een eerste verkenning is gebleken dat de structuur en aanwezige ruimten mogelijk beter geschikt zijn voor groepsruimten van het onderwijs. Na de gesprekken met de gebruikers is met de gemeente afgesproken de volgende scenario’s voor een inpassing te onderzoeken, waarbij aangetekend dat voor het scenario 3 - uitbreiding van het bestaande gebouw van Het Kwartier - gebruik is gemaakt van de door T en W Architecten gemaakte analyse.

Scenario’s:
1. KDV en PSZ in bureel;
1a. KDV en PSZ in bureel en wachtruimte;
2. Onderwijsgroepen in bureel;
2a Onderwijsgroepen in bureel en wachtruimte;
3. Nieuwbouw boven fietsenstalling.

3. Programma van eisen

3.1 Kinderopvang Partou en Stichting Peuterspeelzalen Vught

De kinderopvang en peuterspeelzaal huren nu ruimten in Het Kwartier van de gemeente Vught. Voor de kinderopvang betreft het ruimten voor het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang.
Beide organisaties staan, met een aantal aandachtspunten, positief tegenover een eventuele verhuizing naar het Klokgebouw. De aandachtspunten betreffen de situering in het gebouw. Dit kan voor de kinderopvang tot 4 jaar en peuterspeelzaal alleen op de begane grond. Daarnaast moet het gebouw aangepast worden aan de geldende wet- en regelgeving en het programma van eisen van Partou. Het verhuizen van de buitenschoolse opvang is geen optie omdat hiervoor (onderwijs)ruimten multifunctioneel in Het Kwartier worden gebruikt.
Beide organisaties ervaren ook een groei van het aantal kinderen. Om antwoord te geven aan deze groei is Partou intern aan het onderzoeken hoe de huidige ruimten efficiënter heringedeeld kunnen worden. Hierbij wordt ook de peuterspeelzaal betrokken. Mede omdat de peuterspeelzaal vanaf 1 januari 2018 door de Harmonisatiewet onderdeel wordt van de kinderopvang.

Programma
Het huidige ruimtegebruik van de beide organisaties in Het Kwartier is de basis voor het ruimtelijk programma dat gebruikt is voor de inpassing. Dit zijn alle ruimten, exclusief de multifunctionele ruimten die medegebruikt worden in Het Kwartier.

Kinderopvang en peuterspeelzaal	=>	652 m2
	=>	734 m2 incl. multifunctionele ruimten (opgave gebruiksvergunning)

Het totaal aantal m^2 geeft een afwijking ten opzichten van de gehuurde m^2:
Kinderopvang 448 m^2 + peuterspeelzaal 90 m^2 = 538 m^2

3.2 Basisschool Koningslinde en basisschool Het Molenven

De beide scholen Koningslinde en Het Molenven willen meedenken over het inpassen van groepen in het Klokgebouw. Daarbij aangetekend dat ‘beide’ organisaties gebruik maken van het gebouw en dat er geen onderbouwgroepen geplaatst worden op de verdieping. De scholen denken bij een inpassing aan de midden- of bovenbouwgroepen van beide organisaties. Voor het programma van eisen geven beide scholen aan tevreden te zijn met de indeling en grootte van hun huidige leslokalen met leerpleinen in Het kwartier. Het terrein moet aangepast worden voor speelterrein en de aansluiting op het terrein van Het Kwartier.
Uitgangspunt bij het inpassen van groepen is het niet of minimaal uitbouwen van het Klokgebouw. Voor de bereikbaarheid van de verdiepingen moet het centrale trappenhuis aangepast worden. De bestaande trap is niet kindvriendelijk. Verder moet voor de toegankelijkheid van het pand een hellingbaan worden aangebracht en voor het gebruik van de verdieping een liftfunctie.

Programma
De ruimtebehoefte op basis van de leerlingenprognoses is vier groepen. De huidige leslokalen zijn ongeveer 56 m^2 groot exclusief verwerkingsruimten (leerpleinen) buiten het lokaal.
Voor het programma wordt uitgegaan van de inpassingen van groepsruimten, die mogelijk een andere afmeting hebben dan in Het Kwartier. Daarnaast wordt er rekening gehouden met verwerkingsruimten in de nabijheid van de lokalen. Naast groepsruimten moet ook rekening gehouden worden met extra vierkante meters voor ondersteunende ruimten zoals bijvoorbeeld bergingen, spreekkamers etc.

4. Inpassing

Indien er besloten wordt tot een inpassing met uitbreiding van de begane grond dient er rekening gehouden te worden met een flinke renovatie en herindeling van het gebouw. De renovatie betreft bouwkundige en installatietechnische aanpassingen door de herindeling maar ook om het gebouw te laten voldoen aan wettelijke bepalingen en eisen. De structuur van het gebouw past niet direct binnen het programma van de kinderopvang en daarom zijn bij die scenario's ook constructieve aanpassingen niet uitgesloten.
Zoals eerder gemeld beperkt de aanpassing zich niet tot het bouwkundige en ruimtelijke aspect, maar maken de installaties daar zeker deel van uit.

De inpassingsstudie is op basis van de volgende uitgangspunten:

-	duurzaamheid	op basis van het bouwbesluit;
-	installaties	zit in totale raming elementen;
-	buitenterrein	aanpassen voor de functies met een verbinding naar Het Kwartier;
-	infrastructuur	geen aanpassingen, na keuze verder uitwerken;
-	zolder bureel	geen verblijfsruimte => wel inrichten als berging;
-	verdieping wachtruimte	geen verblijfsruimte => wel inrichten als berging.

De brandveilige en akoestische consequenties van de inpassing zijn in deze studie wel meegenomen maar niet op detail beoordeeld.

Beschikbare vierkante meters:

Bureel:	begane grond	beschikbaar 350 m2
	verdieping	beschikbaar 332 m2
Wachthuis:	begane grond	beschikbaar 178 m2 (vanaf 31-01-2020)

4.1 Inpassing Kinderdagverblijf en peuterspeelzaal (scenario 1 en 1a)

De gevraagde inpassing van de kinderopvang en peuterspeelzaal vanuit Het Kwartier naar het Klokgebouw is niet mogelijk zonder uitbreiding van de begane grond. Uitbreiding is noodzakelijk met of zonder het wachthuis.
Voor de genoemde gebruikers is het gezamenlijke ruimtelijk programma van eisen 652 m^2 bvo.
Het bureel en wachthuis hebben samen op de begane grond een oppervlak van 530 m^2 bvo. De uitbreiding komt daarmee op 122 m^2. Waarbij aangetekend dat het wachthuis per 1 februari 2020, in verband met huurcontract, beschikbaar is. Zonder het wachthuis is de uitbreiding van het bureel 300 m^2. De inpassing is als bijlage 2 bijgevoegd bij deze rapportage.

De kinderopvang en peuterspeelzaal staan, zoals eerder genoemd, met een aantal aandachtspunten positief tegenover een inpassing in het Klokgebouw. De aandachtspunten zijn:
- gebouw aanpassen aan de geldende wet en regelgeving kinderopvang;
- gebouw aanpassen aan technisch, ruimtelijke en functioneel programma van eisen Partou;
- alleen inpassing op de begane grond;
- aanpassen buitenterrein.

4.2 Inpassing basisschool Koningslinde en basisschool Het Molenven (scenario 2 en 2a)

Inpassen van groepen (leslokalen met leerpleinen) in het gebouwdeel bureel is mogelijk voor zeven groepen zonder uitbreiding van de begane grond. Drie groepsruimten op de begane grond en vier groepsruimten op de verdieping. Inpassen in het totale Klokgebouw inclusief de wachtruimte is mogelijk voor nog 2 extra groepen. Het betreft een inpassing van groepsruimten met extra verwerkingsruimten.
Zoals aangegeven door beide basisscholen zouden de ruimten in het Klokgebouw alleen geschikt zijn voor midden- of bovenbouwgroepen van beide scholen.

De verdeling van de onderwijsgroepen per schoolseizoen 2017-2018 is als volgt:

Koningslinde	6 x	groep 1-2		1x	groep 6
1/10/2017: 266 ll	2x	groep 3		1x	groep 7
	2x	groep 4		1x	groep 8
	1x	groep 5			
Het Molenven	3x	groep 1-2	30ll + ….. ll instroom		
1/10/2017: 349 ll	3x	groep 3-4	< 30ll		
	3x	groep 5-6	> 30ll		
	3x	groep 7-8	36-35-35ll		

Op basis van deze verdeling kunnen de bovenbouwgroepen van beide scholen ingepast worden in het gebouwdeel bureel. De inpassing is als bijlage 3 bijgevoegd bij deze rapportage.

5. Uitbreiding Het Kwartier (scenario 3)

5.1 Analyse T en W Architecten adviseurs

Op verzoek van de gemeente Vught heeft T en W Architecten adviseurs (architect Het Kwartier) uit Den Haag een korte studie gedaan naar de mogelijke uitbreiding van het bestaande gebouw Het Kwartier. De studie 'Uitbreiding Clustervoorziening Vught –Het Kwartier, d.d. 24 mei 2016', is als bijlage 4 bij deze rapportage toegevoegd.

Tijdens het ontwerp van Het Kwartier is er altijd gekeken naar een mogelijke uitbreiding in de toekomst. Deze zou gevonden kunnen worden in het deels bebouwen van het terras op de eerste verdieping.
De uitbreidingen zijn als een los compartiment ontworpen met een eigen entree. Hierdoor is dit deel in de toekomst los te koppen van het hoofdgebouw en zijn er mogelijkheden voor verhuur of gebruik aan/door derden.

In de studie zijn drie varianten architectonisch, functioneel en duurzaam bekeken en is er een globale bouwkostenraming van gemaakt. De drie varianten zijn:

1) 450 m^2, 4 groepslokalen met leerplein en interne combi met huidige groepslokalen; buitenschil (dak en gevels) idem als huidige gebouw;
2) 450 m^2, 4 groepslokalen met leerplein en interne combi met huidige groepslokalen; buitenschil (dak en gevels) soberder;
3) 415 m^2, 4 groepslokalen met leerplein en geen interne combi met huidige groepslokalen; buitenschil (dak en gevels) soberder.

6. Locatie

6.1 Bestemmingsplan

Zowel het Klokgebouw als Het Kwartier liggen in het bestemmingsplan ‘Stadhouderspark Vught’. Beide percelen hebben de bestemming ‘Maatschappelijk’.
Het Klokgebouw is gelegen aan de Willem de Rijkelaan 1 5263 DL te Vught en de kadastrale gegevens zijn: VUGOO A 665, zie bijlage 5.
Het kadastrale bouwvlak van het Klokgebouw is groot 595 m^2. Naast de huidige bebouwing geeft het bestemmingsplan aan de noordoost- en zuidzijde en een klein deel van de zuidwestzijde ruimte voor een beperkte uitbreiding van bijvoorbeeld een liftschacht of entree. Naast het bouwvlak mag niet gebouwd worden maar kan wel gebruik worden gemaakt van de zogenaamde kruimelregeling (10% van het bouwvlak) waarvoor het college van Burgemeester en Wethouders akkoord moet geven. De geldende nokhoogte binnen het bestemmingsplan is 4 m^1.



6.2 Buitenterrein

Rondom het gebouw zijn voldoende mogelijkheden voor de benodigde buitenspeelplaatsen. Voor zowel de omheinde buitenspeelplaatsen voor de kinderopvang en peuterspeelzaal als voor de leerlingen van de basisscholen. Het omliggende terrein wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de parkeerplaats en de Koninginnelaan heeft de bestemming ‘Groen’. De gemeente is eigenaar van de grond. Aandachtspunt bij de mogelijke uitbreiding van het pand en de aanleg van het buitenterrein zijn de aanwezige bomen.
Aan de voorzijde van het Klokgebouw loopt de toegangsweg naar de woonwijk, parkeerplaats en zoen- en zoefzonde van Het Kwartier.

6.3 Infrastructuur en parkeren

De bestaande parkeerplaats en zoen- en zoefzone aan de noordwestzijde van het gebouw blijft bestaan. Hier zijn niet direct mogelijkheden om de voorziening uit te breiden. Bij het uitwerken van de plannen moet beoordeeld worden of de parkeercapaciteit toereikend is voor de uitbreiding van Het Kwartier. Hetzelfde geldt voor de infrastructuur voor het fiets- en autoverkeer naar en vanaf Het Kwartier.

7. Financieel en risicoanalyse

Om een indicatie te krijgen van de kosten voor de inpassing in het Klokgebouw zijn er drie onderdelen die begroot moeten worden: de koop van het pand, de kosten voor de aanpassing en renovatie van het Klokgebouw inclusief terrein en de aanpassingen/herindeling van Het Kwartier. Daarnaast is er een kostenindicatie gemaakt door T en W Architecten voor de uitbreiding van Het Kwartier waarbij ook rekening gehouden moet worden met aanpassingen in het bestaande pand.

7.1 Koop Klokgebouw

Het Klokgebouw is eigendom van BPD Ontwikkeling en wordt deels verhuurd aan FysioCompany Kortbeek.
Voor het inpassen van functies vanuit Het Kwartier moet het pand geheel of deels gekocht worden. Daarvoor zijn er twee optie:

1. De gemeente koopt het gehele pand inclusief het huurcontract zoals dat met FysioCompany Kortbeek lopende is;
2. De gemeente koopt alleen het bureel (hoofdgebouw) en het wachthuis, waar FysioCompany Kortbeek is ondergebracht, blijft ‘stand alone’ bestaan in de huidige huursituatie of wordt separaat door BPD verkocht.

De koopsom (uitgaande van afname 1 januari 2018) voor bovenstaande opties is:

1. Koopsom totale gebouw € 660.000 k.k.
2. Koopsom bureel € 450.000 k.k. exclusief ruimte FysioCompany Kortbeek met huurcontract FysioCompany Kortbeek.

Bepaling huurcontract FysioCompany Kortbeek:
De eerste huurtermijn loopt tot 31 januari 2020 met de mogelijkheid om steeds te verlengen met vijf jaar. De aanvangshuur voor de eerste periode van vijf jaar is gecorrigeerd naar aanleiding van de gedane investering door de huurder leidend tot een netto huur van € 350/maand.



wachthuis

FysioCompany Kortbeek is in gesprek met BPD Ontwikkeling over de aankoop van hun gehuurde gedeelte.

7.2 Inpassingen Klokgebouw

Een reële kostenraming voor de noodzakelijke aanpassingen en renovatie om het gebouw en terrein geschikt te maken voor de kinderopvang en peuterspeelzaal kan alleen opgesteld worden als er een keuze gemaakt is hoe het Klokgebouw wordt ingezet voor de inpassing.
De kostenramingen zijn op basis van de in hoofdstuk genoemde uitgangspunten. De zolder van het bureel is buiten beschouwing gelaten, dit geldt ook voor de 1e verdieping van de wachtruimte. Op de zolder van het bureel is wel inpandig ruimte voor een klimaatinstallatie of andere functies.

De geraamde kosten voor de verbouw en nieuwbouw zijn inclusief, onvoorzien, uitwerkings- en begeleidingskosten en exclusief leges en gemeentelijke apparaatskosten.
Bij alle scenario's is uitgegaan van het aanpassen van het totale pand voor wat betreft het casco, de algemene elementen zoals de gevel, installaties en het dak. In verband met de onzekere invulling van de 1e verdieping bij scenario 1 en 1a is het indelen en aanpassen van het interieur van dit deel van het gebouw niet meegenomen. De herinrichting van het terrein en het aanpassen/verbouwen van Het Kwartier is alleen bij scenario 1 en 1a meegenomen. Deze twee onderdelen zijn niet van toepassing bij de scenario's 2 en 2a.
Daarnaast moet er rekening gehouden worden met en afspraken gemaakt worden over de afschrijving van de investeringen van Partou en peuterspeelzaal in Het Kwartier. De investeringen zijn voor Partou € 30.000 en voor de peuterspeelzaal € 5.000.
Als gekozen wordt voor de koop van het hele pand en alleen gebruik gemaakt wordt van het bureel voor de inpassing is er een jaarlijkse huuropbrengst van de wachtruimte van € 8.450.

In bijlage 6 is een uitwerkingen van de kosten voor de verbouw van het Klokgebouw voor de vier scenario's aangegeven.

7.2.1 Scenario 1 en 1a Kinderopvang en peuterspeelzaal in Klokgebouw:

Financieel:
Een indicatie van de kosten worden in de volgende tabel weergegeven.

Scenario 1 en 1a	Bureel (1)		Bureel + wachtruimte (1a)	
verbouwen casco + begane grond	350 m²	€ 520.162	530 m²	€ 742.132
verbouwen 1e verdieping		-		-
nieuwbouw	300 m²	€ 630.000	122 m²	€ 252.000
inrichten buitenterrein	pst	€ 120.000	pst	€ 120.000
aanpassen Het Kwartier	652 m²	€ 489.000	652 m²	€ 489.000
onvoorzien	10%	€ 175.916	10%	€ 160.313
uitwerking en begeleiding	10%	€ 175.916	10%	€ 160.313
btw		€ 443.308		€ 403.989
totaal inclusief btw		€ 2.554.302		€ 2.327.747
aankoop pand		€ 450.000		€ 660.000
kosten koper 10%		€ 45.000		€ 66.000
TOTAAL inclusief aankoop pand		**€ 3.049.302**		**€ 3.053.747**

Risicoanalyse:
Voordelen:
- ✓ functies voor kinderen tot 4 jaar bij elkaar;
- ✓ herindeling Het Kwartier alleen voor onderwijsfuncties.

Nadelen:
- ✓ bij inpassing ook in het wachthuis (FysioCompany Kortbeek) realisatie mogelijk vanaf medio 2020;
- ✓ leegstand 1e verdieping, moeilijk verhuurbare m²;
- ✓ dure investering in verband met zware eisen (gebouw en installatie) kinderopvang en peuterspeelzaal in Klokgebouw en vernietiging hoge investeringskapitaal verhuurbare m² in Het Kwartier.

7.2.2 Scenario 2 en 2a: Onderwijsruimten in Klokgebouw:

Financieel:
Een indicatie van de kosten worden in de volgende tabel weergegeven.

Scenario 2 en 2a	Bureel (2)		Bureel + wachtruimte (2a)	
verbouwen casco + begane grond + 1e verdieping	684 m²	€ 756.366	1033 m²	€ 1.138.082
onvoorzien	10%	€ 75.637	10%	€ 113.808
uitwerking en begeleiding	10%	€ 75.637	10%	€ 113.808
btw		€ 190.605		€ 286.797
totaal inclusief btw		€ 1.098.245		€ 1.652.495
aankoop pand		€ 450.000		€ 660.000
kosten koper 10%		€ 45.000		€ 66.000
TOTAAL inclusief aankoop pand		**€ 1.593.245**		**€ 2.378.495**

Risicoanalyse:
Voordelen:

- ✓ constructie en indeling Klokgebouw past beter bij structuur leslokalen;
- ✓ KDV en PSZ blijven in Het Kwartier, deze ruimten hoeven niet ingrijpend te worden aangepast;
- ✓ terrein kan aansluiten op bestaande buitenterrein Het Kwartier;
- ✓ geen vernietiging investeringskapitaal KDV en PSZ.

Nadelen:

- ✓ bij inpassing wachthuis (FysioCompany Kortbeek) realisatie vanaf medio 2020;
- ✓ toegankelijkheid gebouw en verdieping;
- ✓ huisvesting onderwijsgroepen twee scholen in twee gebouwen (beheer).

7.3 Uitbreiding Het Kwartier

Bij de analyse " Uitbreiding clustervoorziening –Het Kwartier" heeft T en W Architecten een kostenraming opgesteld voor de drie varianten exclusief btw en advieskosten.
In de onderstaande kostenramingen zijn deze kosten opgenomen alsmede een geraamde indexcorrectie en advieskosten ten opzichte van de raming van mei 2016.

Uitgangspunt bij alle varianten is een uitbreiding op het huidige terras, met een gelijkwaardige materialisatie, uitstraling en kwaliteit van het huidige gebouw.

Financieel:

Scenario 3	Variant 1	Variant 2	Variant 3
uitbreiding nieuwbouw	€ 542.915	€ 458.595	€ 432.375
indexering 8%	€ 43.433	€ 36.688	€ 34.590
advieskosten 10%	€ 58.635	€ 49.528	€ 46.697
btw	€ 135.446	€ 114.410	€ 107.869
TOTAAL	**€ 780.429**	**€ 659.221**	**€ 621.531**

Risicoanalyse:
Voordelen:

- ✓ nieuwbouw op basis van het programma van eisen, effectief bouwen en investeren;
- ✓ KDV en PSZ blijven in Het Kwartier, deze ruimten hoeven niet ingrijpend te worden aangepast;
- ✓ geen vernietiging investeringskapitaal KDV en PSZ;
- ✓ eenvoudige herindeling Het Kwartier
- ✓ bij krimp zijn de ruimten (met een eigen ingang) separaat van Het Kwartier inzetbaar voor andere functies.

Nadelen:

- ✓ (nog) geen functie voor het karakteristieke Klokgebouw van het voormalige kazernecomplex.

8. Samenvatting en conclusie

8.1 Samenvatting

De opgestelde studie geeft antwoord op de vraag of de kinderopvang en peuterspeelzaal of groepen van de basisscholen ingepast kunnen worden in het Klokgebouw. Bij dit antwoord is voor de kinderopvang en peuterspeelzaal het grootste knelpunt de beschikbare vierkante meters van de begane grond. Het is een voorwaarde van deze gebruikers om gesitueerd te worden op de begane grond die alleen door nieuwbouw kan worden uitgebreid.
Zonder aanspraak te maken op het wachthuis moet daarvoor circa 300 m^2 worden bijgebouwd, wat een behoorlijk groot aanvullend bouwvolume is en veel impact heeft op het karakteristieke uiterlijk van het gebouw. Het bestemmingsplan geeft daar onvoldoende mogelijkheden voor. Het bouwvlak wordt met circa 60 m^2 overschreden. Een bijkomend issue is de dan leegstaande 1^e verdieping waar nu nog geen invulling voor is. De mogelijkheden hiervoor moeten nader onderzocht worden. Indien gekozen wordt voor het betrekken van het wachthuis bij de plannen moet er nog steeds circa 100 m^2 aangebouwd worden. Hiervoor moet toestemming gevraagd worden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Bij deze optie moet rekening gehouden worden met de looptijd van het huurcontract van FysioCompany Kortbeek tot 1 februari 2020.

Door de structuur van het gebouw zijn er voor de kinderopvang flinke aanpassingen nodig. Denk hierbij onder andere aan de slaapkamers en bouwfysische eisen die geldend zijn voor de kinderopvang en daarmee ook peuterspeelzaal. Omgekeerd geldt dit ook voor de aanpassingen van de ruimten van de kinderopvang en peuterspeelzaal in Het Kwartier. De relatief dure investering bij de nieuwbouw moet daar aangepast worden naar onderwijsruimten.

De inpassing van zeven tot negen onderwijsgroepen in het Klokgebouw is een reëlere mogelijkheid waarbij een noodzakelijke uitbreiding van het gebouw beperkt kan worden tot toegangselementen zoals een lift of een extra entree. Bij het creëren van groepsruimten in het gebouw moet in samenwerking met de basisscholen het functioneel en ruimtelijk programma van eisen opgesteld worden. Het onderwijs moet in het Klokgebouw plaats kunnen vinden zoals de onderwijsconcepten dat vragen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de ruimtecapaciteit van de ondersteunende ruimten zoals kantoor/spreek- en bergingsruimten. Bij deze optie blijven de kinderopvang en peuterspeelzaal gehandhaafd in Het Kwartier en zijn daarvoor geen relatief dure aanpassingen noodzakelijk om deze ruimte geschikt te maken voor het onderwijs. Naast het aanpassen van het gebouw moet door beide scholen bepaald worden welke groepen (midden- of bovenbouw) naar het Klokgebouw gaan.

Naast deze inpassingsstudie biedt het gebouw van Het Kwartier een logische mogelijkheid om op het terras/speeldek tussen de sporthal en het hoofdgebouw 4 groepslokalen te realiseren. Bij het ontwerp van Het Kwartier is hier voor een eventuele groei rekening mee gehouden. Voor de afweging ten opzichte van de inpassing zijn de gegevens van T en W architecten ongewijzigd overgenomen en de financiën geactualiseerd naar het prijspeil van begin 2018.

Bij het beoordelen van de kosten voor de genoemde scenario's wordt geconstateerd dat het geschikt maken van het Klokgebouw voor de ruimtebehoefte van Het Kwartier vele malen duurder is dan het uitbreiding van het huidige gebouw.
Inclusief aankoop pand zijn de geraamde investering voor scenario 1 en 1a circa € 3.050.000 en voor scenario 2 en 2a respectievelijk € 1.600.000 en € 2.400.000. De duurste variant voor het uitbreiden van Het Kwartier vraagt een geraamde investering van € 800.000.

De inrichting van het buitenterrein met de aansluiting op het huidige buitenterrein van Het Kwartier is voor het onderwijs relatief eenvoudig te realiseren. Voor de kinderopvang en peuterspeelzaal ligt dat anders door de zwaardere wettelijke eisen. Aandachtspunt bij de terreininrichting is de toegankelijkheid van het Klokgebouw vanaf de zijde van de Willem de Rijkelaan in verband met de infrastructuur van het verkeer.

8.2 Conclusie

Op basis van de verstrekte gegevens en met inachtneming van de genoemde aandachts- en knelpunten kan geconcludeerd worden dat het programma van de kinderopvang en peuterspeelzaal op de begane grond van de het Klokgebouw zonder uitbreiding, voor februari 2020 niet mogelijk is. Na februari 2020 is dit mogelijk met, in verband met de kaders van het bestemmingsplan, een eventuele aanspraak op de zogenaamde 'kruimelregeling'. Een ander zwaarwegend knelpunt is de herbestemming van de eerste verdieping door een maatschappelijke gebruiker of gebruikers onder andere door de toegankelijkheid van dit deel van het gebouw. Financieel is deze optie duur mede door het vernietigen van de dure kinder- en peuterspeelzaalbouw in Het Kwartier.

Bij het beoordelen van het gebouw is geconstateerd dat de structuur van het gebouw betere mogelijkheden biedt voor het inpassen van 7 tot 9 onderwijsgroepen. Bij deze functie kan ook de 1^{e} verdieping van het bureel gebruikt worden waarbij rekening gehouden moet worden met de toegankelijkheid van de verdieping.

Geconcludeerd kan worden dat een uitbreiding van het huidige gebouw op het terras/speeldek de meeste aantrekkelijke optie is voor uitbreiding van onderwijscapaciteit van Het Kwartier. Het past bij het gebouw, houdt een directe verbinding met het gebouw en is financieel het goedkoopste scenario.

Buiten de conclusie van deze inpassingsstudie valt de strategische overweging om het sfeerbepalende monument aan te kopen en een maatschappelijke bestemming te geven.