Haalbaarheidsonderzoek

Koningin Wilhelmina College

Roxanne America
Luuk Binder

Inhoud

1 Introductie

2 Proces IHP en uitvoering
Strategisch & Tactisch

3 Haalbaarheidsonderzoek
Operationeel

4 Conclusie en vervolg

Introductie



Roxanne America

Adviseur



Luuk Binder

Adviseur & Projectmanager



Kim Vermeulen

Adviseur

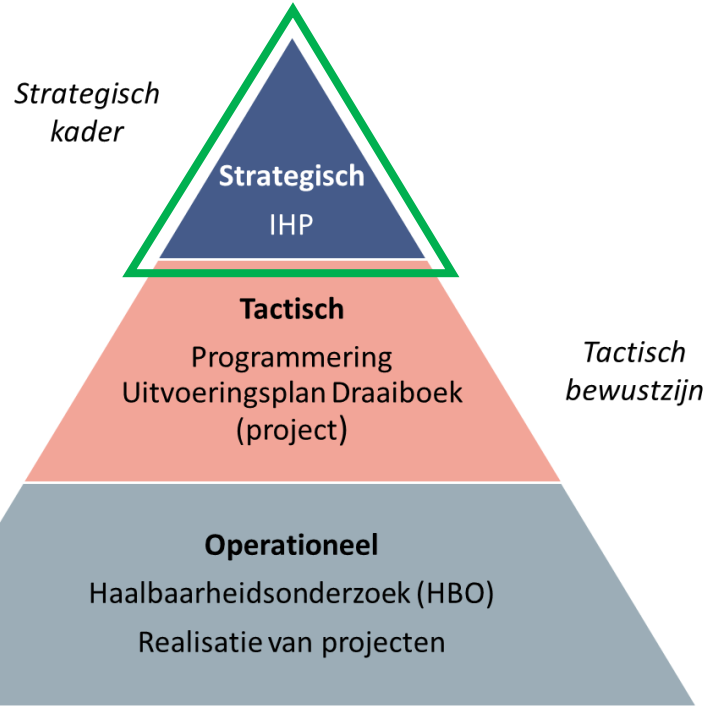
Proces IHP & Uitvoering

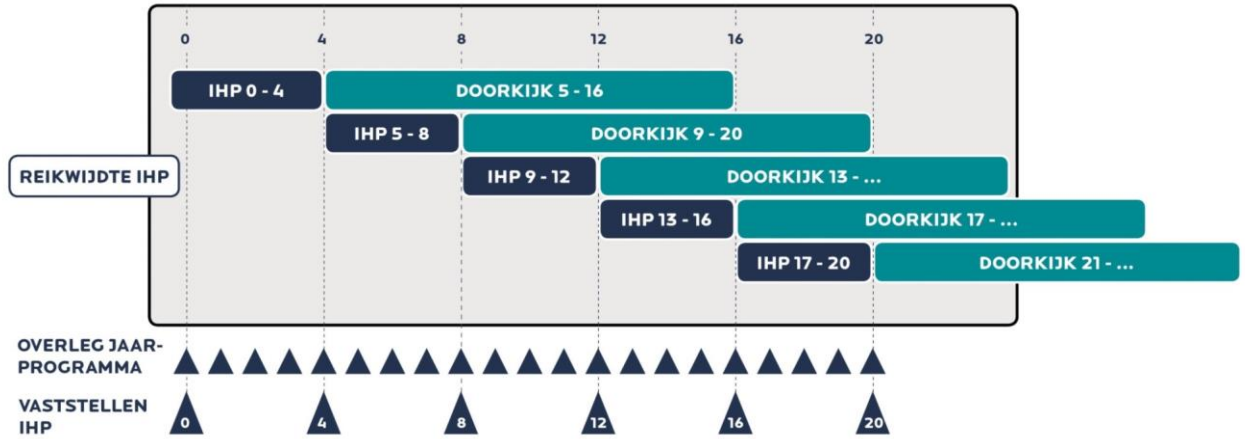
1. Strategisch
- Beleidskader IHP 0-16
- Financieel kader: Uitvoeringsplan IHP 0-8 (termijn 1 & 2)
- Doorkijk IHP 9-16

2. Tactisch:
- Uitvoeringsprogramma: Proces en organisatie

3. Operationeel:
- Haalbaarheidsonderzoek

Van grof naar fijn.





Culemborg HEVO

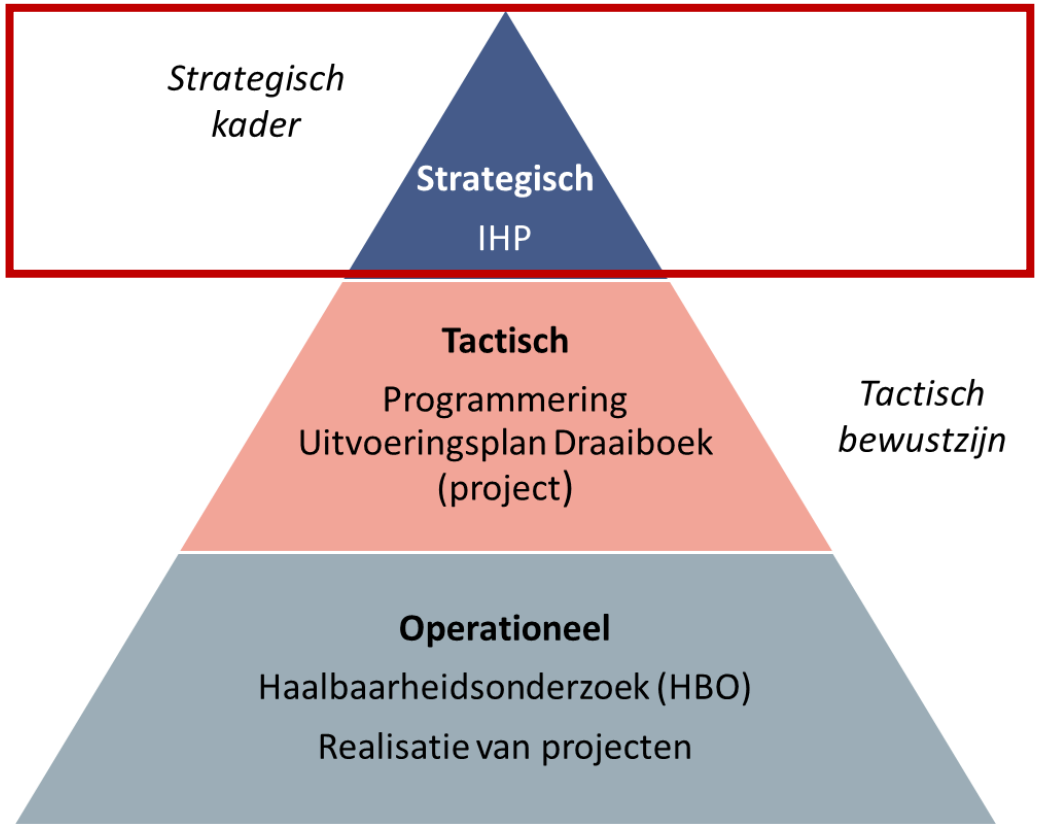
1. Strategisch

Het IHP als instrument (aansluiting op wetsvoorstel)
- Financieel kader voor de komende 4 jaar
- Doorkijk voor de navolgende 16 jaar

Waarom?
- Grote opgave door vernieuwing én verduurzaming
- Vraagt om sturing op alle beleidsniveaus

Hoe?
- Overzicht van benodigde beleidsinstrumenten
- Voorsorteren op beleidscyclus in IHP's

Doel
- Korte (0-4 jaar) & lange (5-20 jaar) termijn programmering vaststellen
- Versnelling van de opgave



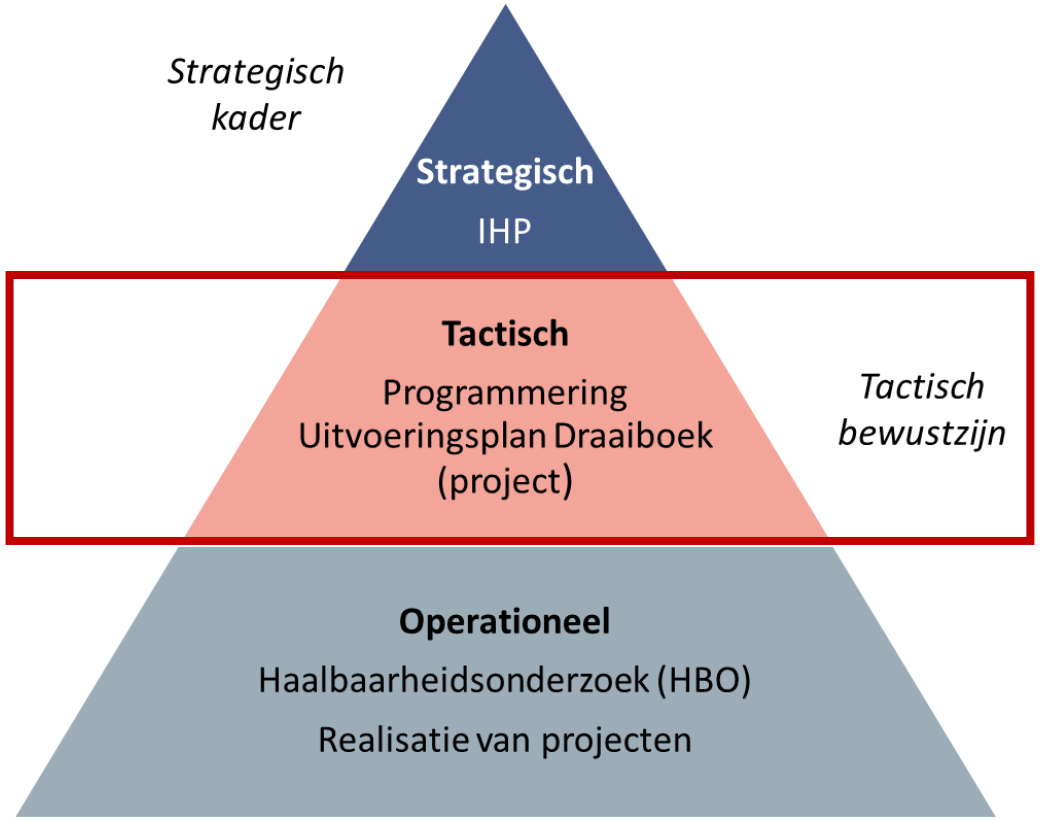
2. Tactisch

Het Uitvoeringsprogramma als tactische leidraad
- Concrete afspraken voor de eerste termijn (0 – 4 jaar)
- Vormt een leidraad voor de diverse opgaven

Waarom?
- Beleid hapert na vaststelling IHP

Hoe?
- Op elkaar afgestemde planning termijn 1 formuleren
- Afspraken maken (programma/projectniveau) over verantwoordelijkheden en samenwerking

Doel:
- Duidelijkheid over procesafspraken programmaniveau (project overstijgend)
- Duidelijkheid over procesafspraken projectniveau (project specifiek, o.a. haalbaarheidsonderzoeken)



3. Operationeel

Haalbaarheidsonderzoeken als basis voor de ontwikkeling

- Toets diverse scenario's op realisme, kwaliteit en financiële haalbaarheid
- Geeft richting aan de verdere ontwikkeling van het project

Waarom

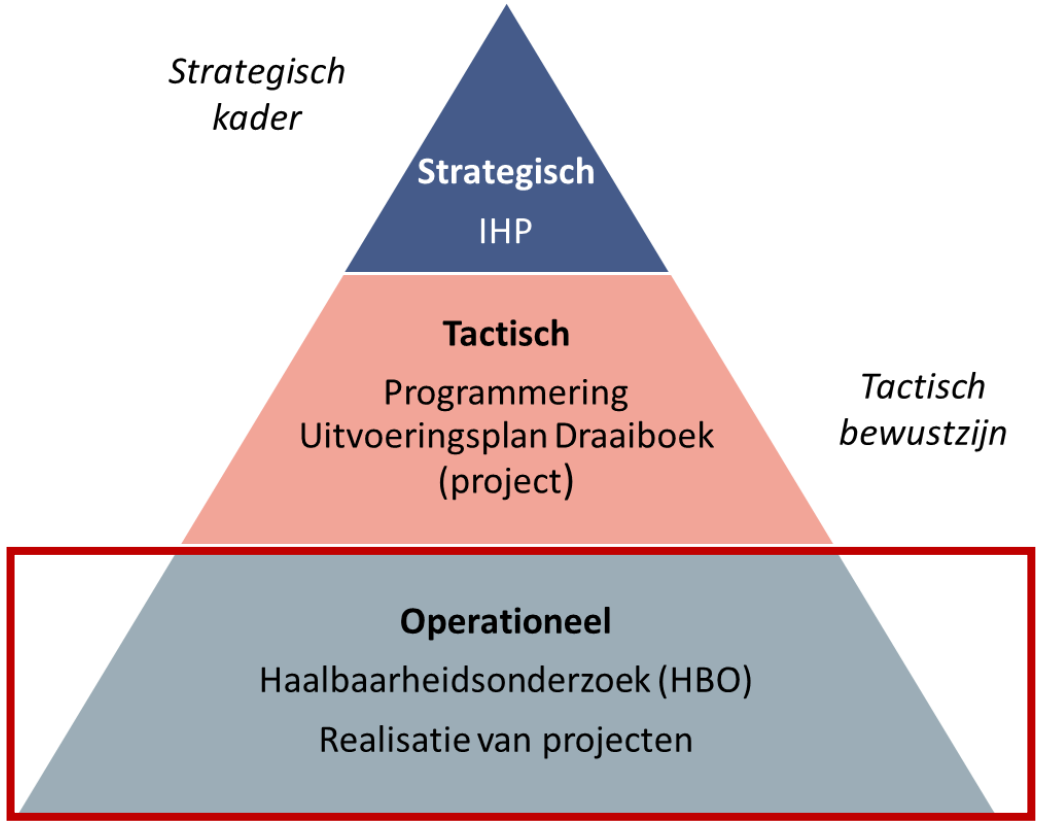
- Realisme/haarbaarheid toetsen van beoogde plannen
- Verwachtingsmanagement

Hoe?

- Concretiseren en actualiseren van uitgangspunten (o.a. vaststellen definitieve leerlingenaantallen)
- Definitieve keuze maken tussen nieuwbouw / renovatie
- Businesscase opstellen (financiën concretiseren)
- Inventariseren risico's

Doel:

- Vaststellen richting / voorkeursscenario



Uitvoeringsprogramma Culemborg

Het Uitvoeringsprogramma

UVP Deel 1	HBO	HBO	HBO	HBO	UVP Deel 2	Afronding
Programma niveau	KONINGIN WILHELMINA COLLEGE	Gespecialiseerd onderwijs Koningin Juliana school Christelijk basisonderwijs Oranje Nassau school Blink Basisonderwijs	**“Brede School Oost”** Kaardebol Openbare basisschool Praathuis Openbare Jenaplanschool Christelijk basisonderwijs Koning Willem-Alexanderschool De Palster	**“Nieuwe school in West”**	**Projectniveau**	

Culemborg HEVO

HBO - Koningin Wilhelmina College

In het IHP is de onderstaande opgave vastgelegd voor het KWC, in de periode 0-5 jaar:

- Vernieuwbouw van bouwdeel 1 en bouwdeel 2 hoofdgebouw
- Interne verbouwing t.b.v. Agora-onderwijs
- Verduurzaming bouwdeel 3
- Renovatie gymzalen bouwdeel 1 & 2
- Toevoegen 2 extra gymzalen

	Maatregel	Budget (cf. IHP)	Opslag* (cf. IHP)	Totaal
1	Duurzaamheid	€3.510.000	€877.500	€4.387.500
2	Agora-onderwijs	€251.500	€62.875	€314.375
3	Bouwdeel 1 + 2	€27.739.560	€6.934.890	€34.674.450
4	Gymzalen	€6.055.744	€1.513.936	€7.569.680
5	Extra gymzaal	€1.513.936	€378.484	€1.892.420
		€39.070.740	**€9.767.685**	**€48.838.426**

Financiële vertaling investeringskosten opgave KWC – conform IHP

Culemborg HEVO

HBO - Koningin Wilhelmina College

Gehanteerde kengetallen.

- Investeringskosten incl. btw;

Prijspeil 2023	Tot 5.000 m2	5.000 – 8.000 m2	8.000 – 13.000 m2
Nieuwbouw	€3.651,--	€3.412,--	€3.360,--
Renovatie	€3.103,--	€2.900,--	€2.856,--

Kengetallen VO prijspeil 2023 cf. HEVO Kostenconfiguratoren/IHP.

Prijspeil 2023	Gymzaal per m2	Sporthal per m2
Nieuwbouw	€2.541,--	€2.670,--
Renovatie	€2.160,--	€2.270,--

Kengetallen Gymzalen prijspeil 2023.

- Sloopkosten ca. €50,--/m2 incl. btw;

Culemborg HEVO

HBO - Koningin Wilhelmina College

Gehanteerde ruimtebehoefte.

onderbouwing leerlingen prognose + leerlingen verdeling:	**normatief m2 bvo volgens VNG**	**9126 m2**
extra meters t.b.v. Agora leerlingen	Hoewel groeiend aandeel, op basis van huidig aantal leerlingen:	± 300 m2 extra
leerlingen Gerswinhofmaken gebruik van de BINASK lokalen en lokalen beeldende vorming aan de Beethovenlaan	aandeel ; 1,6 praktijklokaal	± 150 m2 extra
Voorstel totaal:		**9576 m2 bvo**

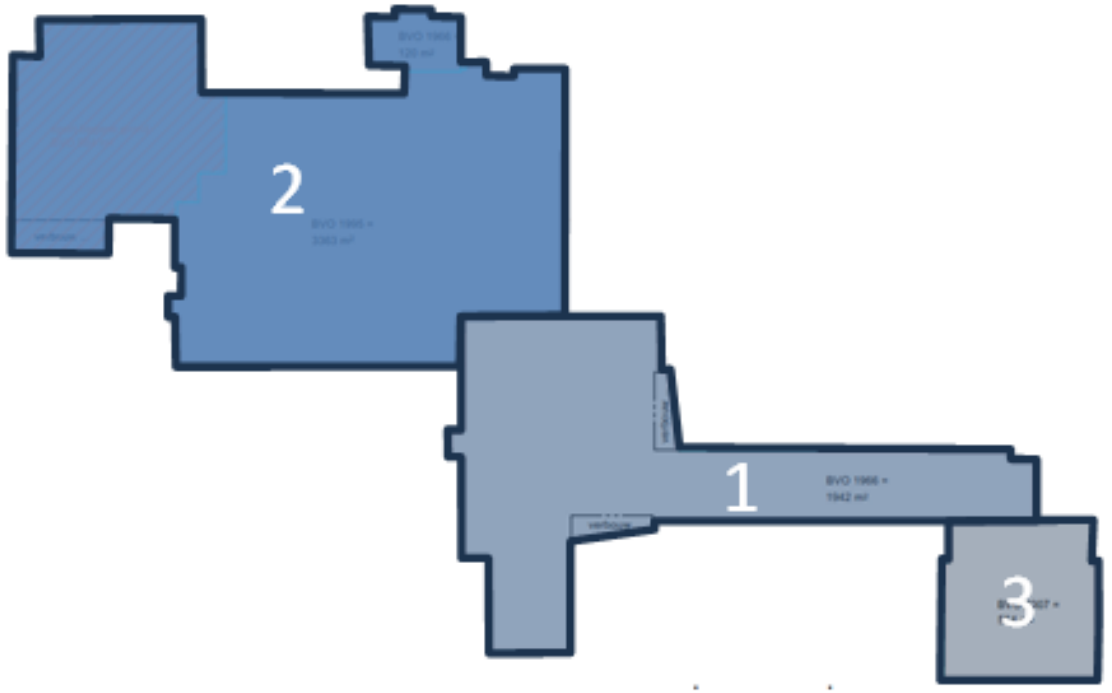
Culemborg HEVO

HBO - Koningin Wilhelmina College

Hoofcriteria

- Koppeling opgave en IHP
  - Vernieuwing bouwdeel 1 én 2 is noodzakelijk
- Onderwijskundige kwaliteit i.r.t. ruimtegebruik
  - Renovatie bouwdeel 1 onrealistisch gezien gebouwstructuur
- Doorlooptijd i.r.t. urgentie

Er is een voorselectie gemaakt a.d.h.v. bovenstaande hoofdcriteria. Hieruit zijn 3 concrete en realistische scenario's naar voren gekomen.



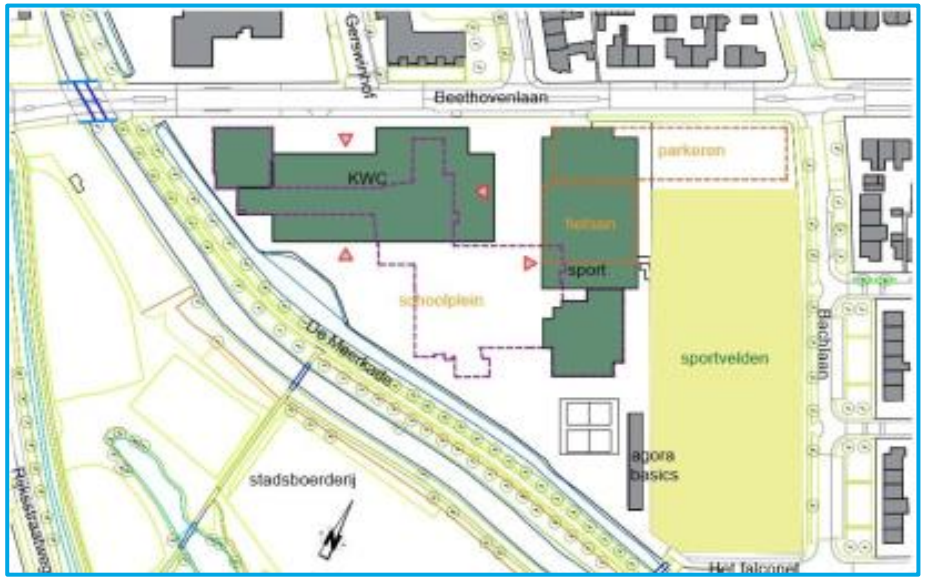
Overzicht scenario's
Scenario 1: Renovatie Bouwdeel 1
Scenario 2: Nieuwbouw Bouwdeel 1
Scenario 3: Renovatie Bouwdelen 1 + 2
Scenario 4: Nieuwbouw Bouwdelen 1 + 2
Scenario 5: Renovatie Bouwdeel 1 + Nieuwbouw Bouwdeel 2
Scenario 6: Nieuwbouw Bouwdeel 1 + Renovatie Bouwdeel 2
Scenario 7: Volledige nieuwbouw
Scenario 8: Nieuwbouw Spoorzone

Scenario 4: Nieuwbouw Bouwdeel 1 + 2

Afwegingskader	Scenario 4: Nieuwbouw Bouwdelen 1 + 2
Inpassing onderwijsvisie	Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, passend bij de specifieke onderwijsvisie van KWC.
Samewerking en multifunctioneel gebruik.	Middels nieuwbouw kan er op een multifunctionele en flexibele wijze gekeken worden naar de verschillende ruimtes. Volgtijdelijk gebruik van bijv. de aula voor andere maatschappelijke instellingen kan onderdeel worden van het nieuwe ontwerp.
Ruimte op locatie	Middels deze variant blijft het onderwijs gunstig gelegen t.o.v. de nevenlocatie Gershwinhof. Aanvullend blijft er voldoende ruimte direct naast de sportvelden over om een integraal sportcomplex te realiseren.
Bestemmingsplan	De beoogde nieuwbouw blijft dicht bij het huidige bouwvlak, middels een kruimelprocedure kunnen deze grenzen naar waarschijnlijkheid aangepast worden.
Bereikbaarheid/ verkeerssituatie	Ongewijzigde situatie i.r.t. de Beethovenlaan.
Parkeergelegenheid	Mogelijk op eigen terrein. Dit vergt echter wel een (deels) verhoogd sportcomplex.
Landschappelijke inpassing	Compact gebouw dat meer ruimte biedt voor interactie met landschap langs de Meerkade.
Flexibiliteit/ toekomstbestendigheid	Nieuwe opzet, maximaal toekomstbestendig te maken.
Mogelijkheid tot verduurzamen	Nagenoeg geheel nieuwe opzet, bouwdeel 3 goed te integreren en te verduurzamen.
Maximaal haalbare kwaliteit (ENG/ Frisse Scholen B)	Zeer goed mogelijk, ook bouwdeel 3 is goed te integreren.
Circulariteit/ materiaalgebruik	Deels hergebruik van bestaande bouwdelen, het grootste aandeel zal echter niet hergebruikt (kunnen) worden.
Doorlooptijd	Volgtijdelijke Sloop en bouwfase, beoogde ontwikkeling is binnen de gestelde termijn te realiseren.
Bezwaren/ risico's	Kleine kans op bezwaren gezien er nauwelijks afgeweken wordt van de huidige contouren.
Investeringskosten	Onderwijs ca. 2,4% boven budget (excl. eigen bijdrage schoolbestuur) Sport ca. 4,5% onder budget.
Overige kosten	Tijdelijke huisvesting noodzakelijk voor 2 bouwdelen.

Bezuinigingsopties

- Afstemming bijdrage KWC
- bouwdeel 3 niet verduurzamen



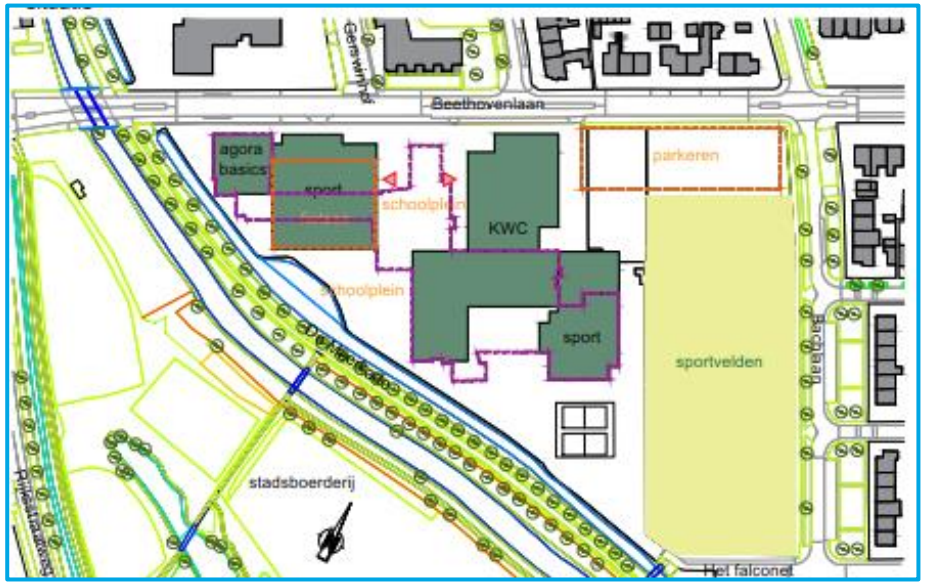
Scenario 4 - Nieuwbouw Bouwdelen 1 en 2 en Verduurzaming bouwdeel 3				
Investeringskosten	**Sloopkosten**	**Tijdelijke huisvesting**	**Verduurzaming bouwdeel 3**	**Resterende opslag***
€ 30.401.000	€ 520.000	€ 2.451.000	€ 3.510.000	€ 3.443.000
Totale kosten	**Budget cf. IHP**		**Besparing**	**Procentueel**
€ 40.325.000	€ 39.376.000		-€ 949.000	**-2,4%**
			+ Eigen bijdrage**	
			€ 1.064.000	**0,3%**
Integratie sport – Nieuwbouw 4 gymzalen + 1 Sporthal				
Investeringskosten	**Resterende opslag***			
€8.213.000	€821.000			
Totale kosten	**Budget cf. IHP**		**Besparing**	**Procentueel**
€9.034.000	€9.462.000		€428.000	**4,5%**

Scenario 6: Nieuwbouw + Renovatie

Afwegingskader	Scenario 6: Nieuwbouw Bouwdeel 1 + Renovatie Bouwdeel 2
Inpassing onderwijsvisie	Sterke verbeterd ruimtegebruik mogelijk incl. kortere looplijnen en beter inpassing van het onderwijsconcept.
Samewerking en Multifunctioneel gebruik	Middels gedeeltelijke nieuwbouw kan er op een multifunctionele en flexibele wijze gekeken worden naar het nieuwe bouwdeel. Multifunctioneel gebruik is (gedeeltelijk) mogelijk.
Ruimte op locatie	Het is mogelijk een groot centraal plein te realiseren met koppeling naar groene omgeving, bij scenario sporthal is een dergelijk centraal plein nog mogelijk maar wel beperkt qua omvang.
Bestemmingsplan	Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.
Bereikbaarheid/ verkeerssituatie	Ongewijzigde situatie i.r.t. Beethovenlaan.
Parkeergelegenheid	Mogelijk op eigen terrein. Dit vergt echter wel een (deels) verhoogd sportcomplex.
Landschappelijke inpassing	Meer ruimte aan zijde van de Meerkade voor landschappelijke inpassing.
Flexibiliteit/ toekomstbestendigheid	Vanwege deels nieuwe opzet meer toekomstbestendig.
Mogelijkheid tot verduurzamen	Door een compacter gebouw zijn er diverse verduurzamingsmogelijkheden mogelijk.
Maximaal haalbare kwaliteit (ENG/ Frisse Scholen B)	Vanwege het behoud van een groot deel van het huidige gebouw is het geen vast gegeven dat alle kwaliteitsdoelstellingen behaald worden.
Circulariteit/ materiaalgebruik	Door het renoveren van een groot deel van het bestaande gebouw is hergebruik van het bestaand casco mogelijk.
Doorlooptijd	Volgtijdelijke sloop/nieuwbouw en renovatie, beoogde ontwikkeling is binnen de gestelde termijn te realiseren.
Bezwaren/ risico's	Middelgrote kans op bezwaren gezien er afgeweken wordt van de huidige contouren van het gebouw en dichter bij de woningen gebouwd gaat worden.
Investeringskosten	Onderwijs ca. 4,8% boven budget (excl. eigen bijdrage schoolbestuur) Sport ca. 8,6% onder budget.
Overige kosten	Beperkte tijdelijke huisvesting nodig.

Bezuinigingsopties

- Afstemming bijdrage KWC
- bouwdeel 3 niet verduurzamen



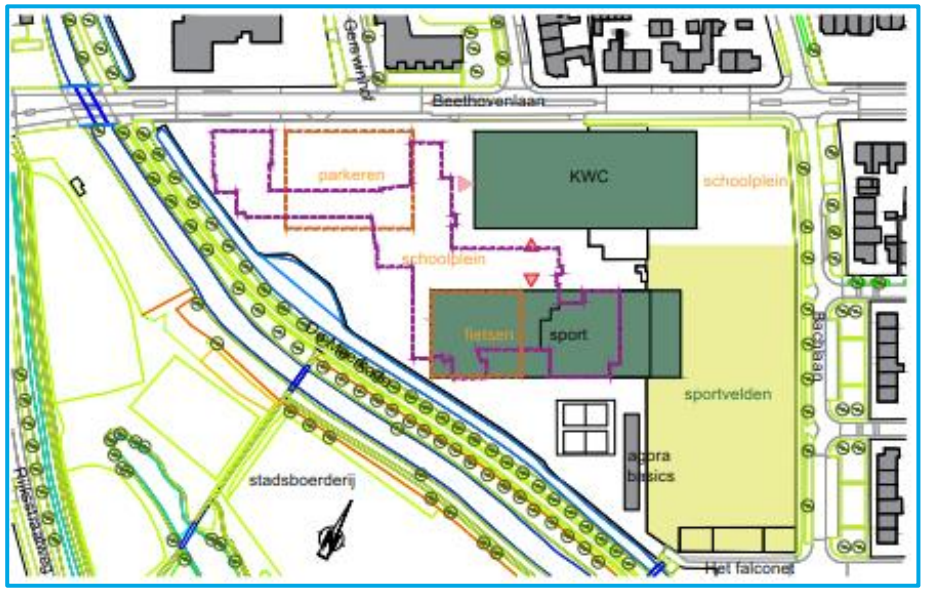
Scenario 6 - Nieuwbouw Bouwdeel 1, Renovatie Bouwdeel 2 en Verduurzaming bouwdeel 3				
Investeringskosten	**Sloopkosten**	**Tijdelijke huisvesting**	**Verduurzaming bouwdeel 3**	**Resterende opslag***
€ 31.527.000	€ 242.000	€ 2.451.000	€ 3.510.000	€ 3.528.000
Totale kosten	**Budget cf. IHP**		**Besparing**	**Procentuele besparing**
€ 41.258.000	€ 39.376.000		-€ 1.882.000	**-4,8%**
			+ Eigen bijdrage**	
			€ 1.103.000	**-2,0%**
Integratie sport – Renovatie 2 gymzalen, Nieuwbouw 2 gymzalen + 1 Sporthal				
Investeringskosten	**Resterende opslag***			
€7.865.000	€787.000			
Totale kosten	**Budget cf. IHP**		**Besparing**	**Procentueel**
€8.652.000	€9.462.000		€810.000	**8,6%**

Scenario 7: Volledige Nieuwbouw

Afwegingskader	Scenario 7: Nieuwbouw Bouwdeel 1, 2, 3
Inpassing onderwijsvisie	Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, passend bij de specifieke onderwijsvisie van KWC.
Samewerking en Multifunctioneel gebruik	Middels nieuwbouw kan er op een multifunctionele en flexibele wijze gekeken worden naar de verschillende ruimtes. Volgtijdelijk gebruik van bijv. de aula voor andere maatschappelijke instellingen kan onderdeel worden van het nieuwe ontwerp.
Ruimte op locatie	Het is mogelijk een groot centraal plein te realiseren met koppeling naar groene omgeving,
Bestemmingsplan	Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.
Bereikbaarheid/ verkeerssituatie	Ongewijzigde situatie i.r.t. Beethovenlaan.
Parkeergelegenheid	Mogelijk op eigen terrein. Dit vergt echter wel een (deels) verhoogd sportcomplex.
Landschappelijke inpassing	Nieuwe gebouw komt deels op de sportvelden en los van de Meerkade te staan.
Flexibiliteit/ toekomstbestendigheid	Nieuwe opzet, maximaal toekomstbestendig te maken.
Mogelijkheid tot verduurzamen	Nagenoeg geheel nieuwe opzet, bouwdeel 3 goed te integreren en te verduurzamen.
Maximaal haalbare kwaliteit (ENG/ Frisse Scholen B)	Zeer goed mogelijk, ook bouwdeel 3 is goed te integreren.
Circulariteit/ materiaalgebruik	Volledige sloop van het huidige gebouw. Hergebruik huidige elementen niet mogelijk.
Doorlooptijd	Geen sloop noodzakelijk voordat er gebouwd kan worden, beoogde ontwikkeling is binnen de gestelde termijn te realiseren.
Bezwaren/ risico's	Aanzienlijk risico op bezwaren van tegenoverliggende woningen.
Investeringskosten	Onderwijs ca. 7% onder budget (excl. eigen bijdrage schoolbestuur) Sport ca. 8,9% boven budget.
Overige kosten	In de basis geen tijdelijke huisvesting nodig; hierdoor ook nauwelijks overlast voor het onderwijs (overlast door bouw/uitvoering uitgezonderd).

Bezuinigingsopties

- Afstemming bijdrage KWC



Scenario 7 – Nieuwbouw Bouwdeel 1, 2 + 3				
Investeringskosten	**Sloopkosten**	**Tijdelijke huisvesting**	**Verduurzaming bouwdeel 3**	**Resterende opslag***
€ 32.673.000	€ 635.000	€ 0	€ 0	€ 3.331.000
Totale kosten	**Budget cf. IHP**		**Besparing**	**Procentuele besparing**
€ 36.639.000	€ 39.376.000		€ 2.737.000	**7,0%**
			+ Eigen bijdrage**	
			€ 1.144.000	**9,9%**
Integratie sport – Nieuwbouw 5 gymzalen + 1 Sporthal				
Investeringskosten*	**Resterende opslag***			
€9.369.000	€937.000			
Totale kosten	**Budget cf. IHP**		**Besparing**	**Procentueel**
€10.306.000	€9.462.000		-€844.000	-8,9%

Voorkeursscenario

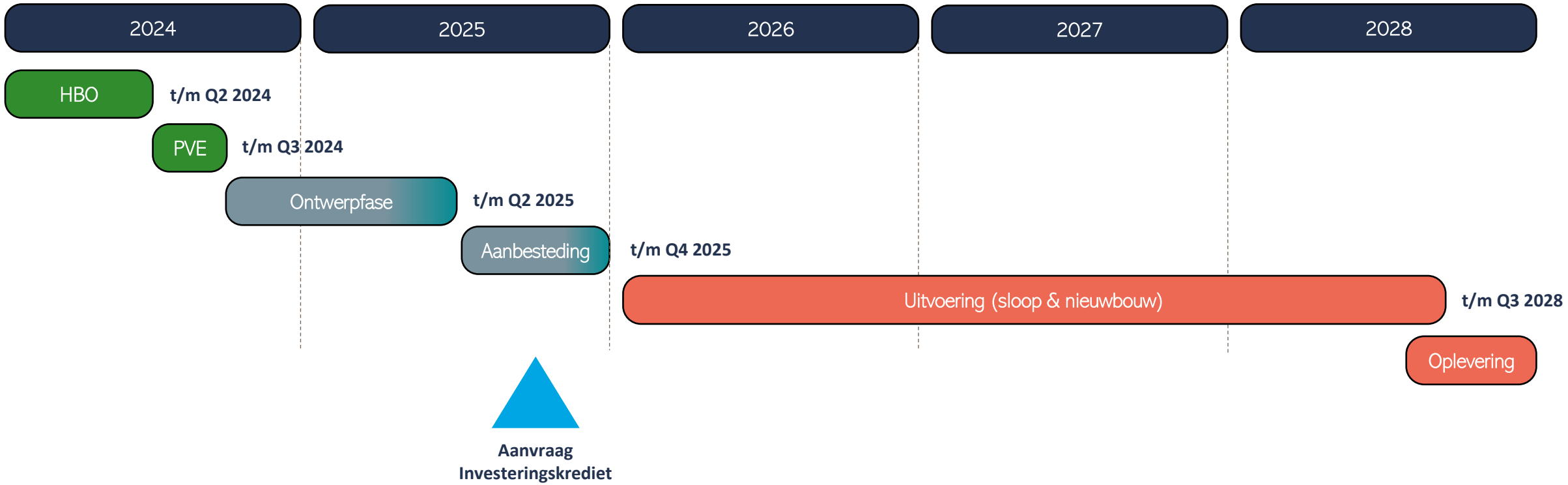
Scenario 4 – Nieuwbouw bouwdeel 1 & 2

- Optimale inpasbaarheid onderwijsvisie (zowel Regulier als Agora)
- Minimale bestemmingsplan wijziging noodzakelijk (kruimelprocedure)
- Doorlooptijd conform IHP
- Compact gebouw zorgt voor meer mogelijkheden op kavel (ruimte integratie bewegingsonderwijs)
- Duurzaamheidsambities volledig haalbaar middels nieuwbouw (incl. verduurzaming bouwdeel 3)
- Resterend boekwaarde bouwdeel 3

Afwegingskader	Scenario 4: Nieuwbouw Bouwdelen 1 + 2	Scenario 6: Nieuwbouw Bouwdeel 1 + Renovatie Bouwdeel 2	Scenario 7: Nieuwbouw Bouwdeel 1, 2, 3
Inpassing onderwijsvisie	Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, passend bij de specifieke onderwijsvisie van KWC.	Sterke verbeterd ruimtegebruik mogelijk incl. kortere looplijnen en beter inpassing van het onderwijsconcept.	Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, passend bij de specifieke onderwijsvisie van KWC.
Samewerking en multifunctioneel gebruik.	Middels nieuwbouw kan er op een multifunctionele en flexibele wijze gekeken worden naar de verschillende ruimtes. Volgtijdelijk gebruik van bijv. de aula voor andere maatschappelijke instellingen kan onderdeel worden van het nieuwe ontwerp.	Middels gedeeltelijke nieuwbouw kan er op een multifunctionele en flexibele wijze gekeken worden naar het nieuwe bouwdeel. multifunctioneel gebruik is (gedeeltelijk) mogelijk.	Middels nieuwbouw kan er op een multifunctionele en flexibele wijze gekeken worden naar de verschillende ruimtes. Volgtijdelijk gebruik van bijv. de aula voor andere maatschappelijke instellingen kan onderdeel worden van het nieuwe ontwerp.
Ruimte op locatie	Middels deze variant blijft het onderwijs gunstig gelegen t.o.v. de nevenlocatie Gershwinhof. Aanvullend blijft er voldoende ruimte direct naast de sportvelden over om een integraal sportcomplex te realiseren.	Het is mogelijk een groot centraal plein te realiseren met koppeling naar groene omgeving, bij scenario sporthal is een dergelijk centraal plein nog mogelijk maar wel beperkt qua omvang.	Het is mogelijk een groot centraal plein te realiseren met koppeling naar groene omgeving,
Bestemmingsplan	De beoogde nieuwbouw blijft dicht bij het huidige bouwvlak, middels een kruimelprocedure kunnen deze grenzen naar waarschijnlijkheid aangepast worden.	Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.	Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.
Bereikbaarheid/ verkeerssituatie	Ongewijzigde situatie i.r.t. de Beethovenlaan.	Ongewijzigde situatie i.r.t. Beethovenlaan.	Ongewijzigde situatie i.r.t. Beethovenlaan.
Parkeergelegenheid	Mogelijk op eigen terrein. Dit vergt echter wel een (deels) verhoogd sportcomplex.	Mogelijk op eigen terrein. Dit vergt echter wel een (deels) verhoogd sportcomplex.	Mogelijk op eigen terrein. Dit vergt echter wel een (deels) verhoogd sportcomplex.
Landschappelijke inpassing	Compact gebouw dat meer ruimte biedt voor interactie met landschap langs de Meerkade.	Meer ruimte aan zijde van de Meerkade voor landschappelijke inpassing.	Nieuwe gebouw komt deels op de sportvelden en los van de Meerkade te staan.
Flexibiliteit/ toekomstbestendigheid	Nieuwe opzet, maximaal toekomstbestendig te maken.	Vanwege deels nieuwe opzet meer toekomstbestendig.	Nieuwe opzet, maximaal toekomstbestendig te maken.
Mogelijkheid tot verduurzamen	Nagenoeg geheel nieuwe opzet, bouwdeel 3 goed te integreren en te verduurzamen.	Door een compacter gebouw zijn er diverse verduurzamingsmogelijkheden mogelijk.	Nagenoeg geheel nieuwe opzet, bouwdeel 3 goed te integreren en te verduurzamen.
Maximaal haalbare kwaliteit (ENG/ Frisse Scholen B)	Zeer goed mogelijk, ook bouwdeel 3 is goed te integreren.	Vanwege het behoud van een groot deel van het huidige gebouw is het geen vast gegeven dat alle kwaliteitsdoelstellingen behaald worden.	Zeer goed mogelijk, ook bouwdeel 3 is goed te integreren.
Circulariteit/ materiaalgebruik	Deels hergebruik van bestaande bouwdelen, het grootste aandeel zal echter niet hergebruikt (kunnen) worden.	Door het renoveren van een groot deel van het bestaande gebouw is hergebruik van het bestaand casco mogelijk.	Volledige sloop van het huidige gebouw. Hergebruik huidige elementen niet mogelijk.
Doorlooptijd	Volgtijdelijke Sloop en bouwfase, beoogde ontwikkeling is binnen de gestelde termijn te realiseren.	Volgtijdelijke sloop/nieuwbouw en renovatie, beoogde ontwikkeling is binnen de gestelde termijn te realiseren.	Geen sloop noodzakelijk voordat er gebouwd kan worden, beoogde ontwikkeling is binnen de gestelde termijn te realiseren.
Bezwaren/ risico's	Kleine kans op bezwaren gezien er nauwelijks afgeweken wordt van de huidige contouren.	Middelgrote kans op bezwaren gezien er afgeweken wordt van de huidige contouren van het gebouw en dichter bij de woningen gebouwd gaat worden.	Aanzienlijk risico op bezwaren van tegenoverliggende woningen.
Investeringskosten	Onderwijs ca. 2,4% boven budget (excl. eigen bijdrage schoolbestuur) Sport ca. 4,5% onder budget.	Onderwijs ca. 4,8% boven budget (excl. eigen bijdrage schoolbestuur) Sport ca. 8,6% onder budget.	Onderwijs ca. 7% onder budget (excl. eigen bijdrage schoolbestuur) Sport ca. 8,9% boven budget.
Overige kosten	Tijdelijke huisvesting noodzakelijk voor 2 bouwdelen.	Beperkte tijdelijke huisvesting nodig.	In de basis geen tijdelijke huisvesting nodig; hierdoor ook nauwelijks overlast voor het onderwijs (overlast door bouw/uitvoering uitgezonderd).

Culemborg HEVO

Voorkeursscenario - Doorlooptijd



Voorstel & Vervolg

Vaststelling voorkeursscenario;

- Scenario verder uitwerken en toetsen aan overige domeinen;
- Verdere integratie bewegingsonderwijs.

Oppakken volgende haalbaarheidsonderzoeken.



Culemborg HEVO