

anculus

# Onderzoeksrapport huisvestingsmogelijkheden

**Koningin Wilhelmina College, Culemborg**

uw school onze zorg

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

# Onderzoeksrapport huisvestingsmogelijkheden

## Koningin Wilhelmina College, Culemborg



uw school onze zorg

© Anculus b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden verveelvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm en op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opname of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Anculus b.v.

**Ancu**lus b.v. Bogert 31-5 Postbus 7604 5601 JP Eindhoven **T** 040 2462357 **I** www.anculus.nl **E** info@anculus.nl
**KVK** Oost Brabant 17192859 **F**acilitair [redacted] **V**astgoed [redacted]

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

# Inhoudsopgave


1 Inleiding ..... 3

2 Analyse bestaande situatie ..... 4

3 Stakeholders ..... 12

4 Scenario's ..... 14

5 Conclusie en advies ..... 24

Bijlage 1 Structuurvisie ..... 25

Bijlage 2 SWOT-Analyse ..... 29

Bijlage 3 Kadaster ..... 30

Bijlage 4 Leerlingenaantal Beethovenlaan ..... 35

Bijlage 5 Leerlingenaantal Gershwinhof ..... 36

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

# 1 Inleiding

De gemeente Culemborg heeft de ambitie om de schoolgebouwen te verduurzamen naar energieneutrale gebouwen. Om inzicht te krijgen welke investeringen dat vraagt, is in gezamenlijkheid met de schoolbesturen een onderzoek opgestart. Inmiddels zijn de uitkomsten bekend en is er een overzicht van maatregelen die getroffen kunnen worden. Duidelijk is dat het (hoofd)gebouw van het Koningin Wilhelmina College (hierna te noemen KWC), gelegen aan de Beethovenlaan 1 in Culemborg, dermate veel investering van het schoolbestuur vraagt om het aan te passen naar een energie neutraal gebouw dat dit niet uitvoerbaar is. Dit komt onder andere door de leeftijd van het gebouw.

Het KWC zit op dit moment te ruim in haar jas wat dagelijks gemerkt wordt als het gaat om de druk op de begroting door de huisvestingsexploitatielasten. De huidige locatie aan de Beethovenlaan 1 in Culemborg kenmerkt zich de komende jaren door:

- Hoge exploitatielasten ten opzichte van de bekostiging door overmaat van m² in het gebouw.
- Relatief hoge kosten onderhoud door leeftijd van het hoofdgebouw.
- Relatief hoge exploitatiekosten als het gaat om schoonmaak, energie.
- Hoge noodzakelijke investeringen om het gebouw te laten voldoen als energie neutraal gebouw, maar ook om er qua functionaliteit een toekomstbestendig schoolgebouw van te maken. .



In dit onderzoek wordt gekeken naar mogelijkheden om de school compacter te maken door verbouw/nieuwbouw. De volgende varianten zijn onderzocht:

1. Uitbreiden locatie Gershwinhof, al dan niet met aanpassingen aan de omgeving om dit mogelijk te maken.
2. Op huidige locatie verbouw/ gedeeltelijk nieuwbouw plegen op een kleiner perceel.
3. Volledig nieuwbouw op een kleiner deel van het huidige perceel (of op een heel ander perceel in Culemborg).

Doel van het onderzoek is om in gesprek te komen met de gemeente Culemborg over het terugdringen van de huisvestingsexploitatielasten door nieuwbouw, verbouw en/of inbreiding en de kansen voor de gemeente om via een slim scenario tegen zo laag mogelijke kosten een toekomstbestendige, duurzame nieuwe onderwijslocatie te realiseren.

# 2 Analyse bestaande situatie

## 2.1 Ligging en locatie

Het Koningin Wilhelmina College biedt op dit moment plaats aan 1.697 leerlingen, verdeeld over twee locaties: locatie Beethovenlaan en locatie Gershwinhof. De twee locaties liggen vlak bij elkaar, centraal in Culemborg. Op een steenworp afstand ligt het centrum van Culemborg en ook het Chopinplein. De locatie is direct verbonden aan de uitvalswegen en op loopafstand van het station.





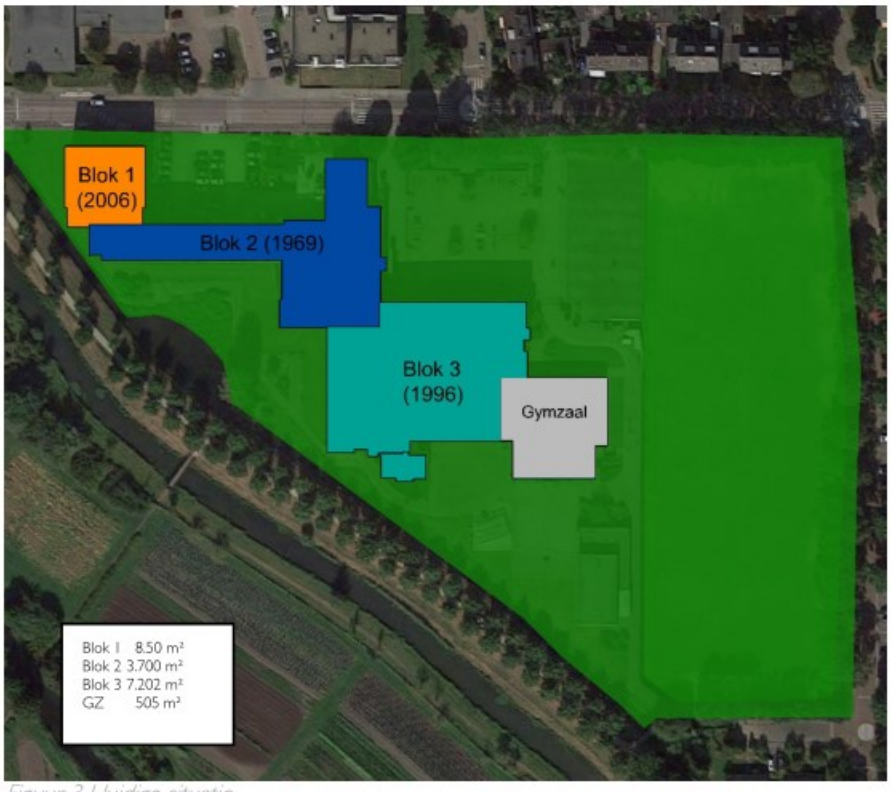

*Figuur 1 en 2 Bestaande situatie, oranje aanbouw uit 2006*



### 2.1.1 Beethovenlaan

Het hoofdgebouw van het KWC is de locatie Beethovenlaan. Hier zijn de opleidingen VMBO-Theoretische Leerweg (voorheen MAVO), het HAVO en het VWO (Atheneum en Gymnasium) gehuisvest. De gymnastieklokalen en het eigen sportterrein met vijf sportvelden bevinden zich ook allen op de Beethovenlaan. In het onderwijsgebouw aan de Beethovenlaan zijn tevens de kantoren van de Rector/Bestuurder en de ondersteunende afdelingen ondergebracht.
Het kavel heeft een oppervlakte van 31.237 m². Waarvan een gedeelte, namelijk de sportvelden, (±10.000 m²) in (economisch) eigendom van de school is. De overige grond is economisch eigendom van de gemeente en op dit moment juridisch eigendom van het KWC. Een klein stuk van het terrein is geheel in eigendom van de gemeente, hier stond de oude gymzaal, welke vanwege de ouderdom is "teruggegeven" aan de gemeente en inmiddels gesloopt.

De locatie aan de Beethovenlaan heeft een totale vloeroppervlakte van 11.695 m². Het bestaat uit een aantal bouwdelen uit verschillende bouwjaren, zie figuur 3. Het oudste deel stamt uit 1969 en de meest recente uitbreiding is gedaan in 2006.




*Figuur 3 Huidige situatie*



### Blok 1 (2006)

Het meest recente bouwdeel is in 2006 gerealiseerd. Deze aanbouw bestaat uit twee verdiepingen. Op de begane grond in een grote open ruimte met aangrenzend twee brede lokalen zit het Agora-onderwijs. Op de eerste verdieping bevindt zich een gymzaal (380 m²) en nog twee brede leslokalen. Dit gebouw is qua installaties technisch zelfstandig. Op dit moment heeft het geen eigen ingang, het is te betreden via blok 2.

### Blok 2 (1969)

Het eerste gedeelte van de school aan de Beethovenlaan komt uit 1969 (Blok 2 uit figuur 3). Het is een voor die tijd typerende school. Lokalen aangrenzend aan een gang. Door de toegepaste materialen is het gehorig. Er is een aula die gebruikt wordt voor toneelspel en bijeenkomsten, op de eerste verdieping zit een kleine gymzaal van 215 m². Dit bouwdeel biedt tevens plaats aan kantoren voor de ondersteunende afdelingen.

### Blok 3 (1994)

Blok 3 is gebouwd in 1994 en is ongeveer 7200 m² groot. Dit deel is drie verdiepingen hoog. Er zit een grote gymzaal aan vast. Op de begane grond is een grote kantine. Dit bouwdeel kenmerkt zich door de breedte. Aan beide kanten van de brede gang zitten lokalen. Tijdens lesuren wordt de gang ook gebruikt als concentratieruimte voor de leerlingen.

Dit gedeelte van de school heeft weinig massa waardoor het gevoelig is voor temperatuurwisselingen van buiten. Klimaatklachten worden hier met regelmaat ervaren, te koud in de winter en te warm in de zomer. Recent zijn verbeteringen in het luchtventilatiesysteem doorgevoerd maar dit biedt geen optimale oplossing. De toegepaste bouwtechniek is spanbeton. De geringe verdiepingshoogte van 3 meter biedt weinig ruimte om eventuele aanpassingen door te voeren.

De grote gymzaal kan in tweeën worden gesplitst door middel van een scheidingswand. De kleedruimten van deze gymzaal worden ook gebruikt wanneer men buiten sport.

| Bouwjaar | m² | Omschrijving |
|---|---|---|
| 1969 | ±3.700 m² | Gangenschool met op de eerste verdieping een kleine gymzaal, kleine aula, stafkantoren, biologie-, natuurkunde- en scheikundelokalen, slecht geïsoleerd, deels enkelglas. |
| 1994 | ±7.750 m² | Grootste bouwdeel van het KWC, hier bevinden zich de meeste lokalen, kantine, grote gymzaal, studieruimte in de gangen, lage plafonds, klimaatproblemen |
| 2006 | ± 850 m² | Recente uitbreiding, gymzaal op de eerste verdieping, grote werkruimte op begane grond (Agora), twee klaslokalen op begane grond en op eerste verdieping, eigen installaties. |



### 2.1.2 Gershwinhof

De tweede locatie van het Koningin Wilhelmina College ligt aan de Gershwinhof. Een redelijk jonge locatie uit 2004 met een vloeroppervlakte van 5.112 m². Het ligt op een perceel van 7.200 m² groot.

Het gebouw aan de Gershwinhof is de thuishaven voor de opleidingen Praktijkonderwijs en VMBO Basis en Kader. De leerlingen die hier onderwijs volgen maken ook gebruik van de faciliteiten aan de Beethovenlaan zoals de gymzalen en de sportvelden.

Deze locatie ligt geklemd tussen een appartementencomplex en een bijeenkomstcentrum. Een nadeel van deze locatie is het relatief kleine perceel en het naastgelegen tankstation.

## 2.2 Omgeving

Het KWC aan de Beethovenlaan is geklemd tussen het groen en een woonwijk. Te zien in figuur 4 en 5. Door het groen meandert een stroompje genaamd de Meer, met ernaast de stadsboerderij van Culemborg. Aan de andere kant van het KWC ligt de Componistenbuurt.







*Figuur 4 en 5 Situering KWC*

Open Hof:
Een van de naastgelegen gebouwen van het KWC is de Open Hof. Dit ligt tussen de locaties Beethovenlaan en Gershwinhof in. Het is een (ontmoetings)centrum waar de gereformeerde kerk in is gehuisvest. Op de website van Open Hof is er het volgende over te vinden:
*"De Open Hof (Beethovenlaan 2) is een modern en open centrum voor viering en ontmoeting. In 1973 nam de Gereformeerde Kerk dit gebouw in gebruik. Naast een grote kerkzaal en een ruime ontmoetingshal omvat de Open Hof een aantal zalen voor diverse kerkelijke activiteiten en maatschappelijke doeleinden."* (website: openhof)



*Figuur 6 Gezien vanaf Beethovenlaan*



*Figuur 7 Gezien vanaf Gershwinhof*

**Stadsboerderij Caetshage:**
Aan de zuidkant gelegen van de locatie Beethovenlaan ligt stadsboerderij Caetshage. Een boerderij van 5 hectare groot. Activiteiten zoals biologische landbouw en veeteelt  Het is ook een zorgboerderij. Voor educatieve uitstapjes is stadsboederij Caetshage een mogelijkheid. Ze bieden rondleidingen op haar boerderij aan.

**Shell Tankstation:**
Een van de gebouwen in de nabije omgeving van het KWC is een Shell tankstation aan de Lanxmeersestraat. Vanwege de mogelijke gevaarzetting van een LPG tankstation is rondom het tankstation een veilige zone ingesteld. Het gevolg is dat de mogelijkheden om veilig verder uit te breiden op locatie Gershwinhof daardoor beperkt worden.



## 2.3 Onderhoud

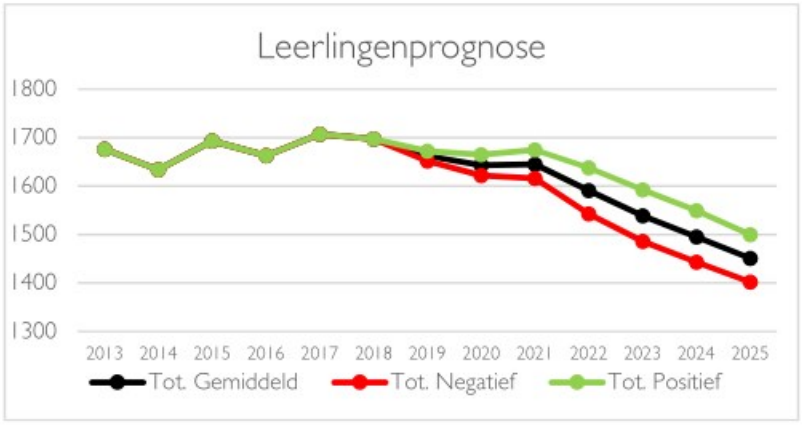
De staat van onderhoud aan de gebouwen van de Beethovenlaan is redelijk. Er is een groot verschil in conditie tussen de diverse bouwdelen. In de periode 2019-2026 staat jaarlijks gemiddeld ruim € 264.000,= aan onderhoud gepland in het meerjarenonderhoudsplan (MOP).

Dat is ten opzichte van tien jaar geleden flink gestegen. Dit geeft ook weer dat de gebouwen op leeftijd beginnen te raken. Esthetisch gezien maar ook bijvoorbeeld qua installaties.

Volgens het MOP zijn er in de komende jaren flink aantal uitgaven nodig om het gebouw in stand te houden: verlichting, schakelmateriaal, vloerafwerkingen, plafondafwerkingen en schilderwerk zijn enkele grote uitgaven die de komende jaren aan bod komen.

## 2.4 Leerlingenprognose

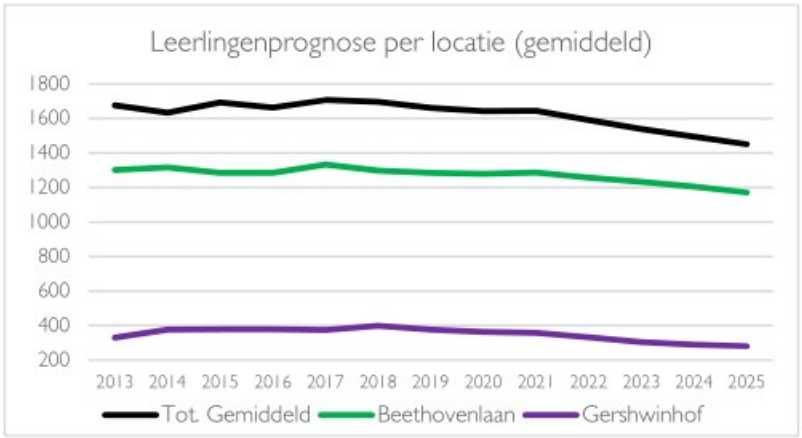
Naar verwachting neemt het aantal leerlingen in de toekomst af. Culemborg kent een krimp van de bevolkingshoeveelheid en dat heeft ook gevolgen voor het aantal leerlingen bij het KWC. Waar in 2017 nog een groei van de aantal leerlingen werd geconstateerd is de verwachting dat het voor de langere termijn zeker gaat afnemen. Ook in een positief scenario waar bijvoorbeeld het Agora concept leerlingen van buiten Culemborg trekt.






Bij een grote afname is de verwachting dat er in schooljaar 2025/2026 nog in totaal 1.402 leerlingen zijn (afname 295). Bij een positief scenario is de verwachting 1.500 leerlingen (afname 197). Bij een gemiddeld scenario is de verwachting in 2025/2026 nog 1.451 leerlingen (afname 246).

Op locatieniveau heeft het ook gevolgen. Voor de locatie Gershwinhof is de verwachting in het gemiddelde scenario dat het aantal leerlingen met 118 afneemt, van 399 naar 281. Voor de locatie Beethovenlaan betekent dit een afname van 127 leerlingen. Van 1.298 leerlingen naar 1.171 leerlingen. De volgende grafiek laat het verloop per locatie over de jaren heen zien.



De oppervlakte van het gebouw Beethovenlaan is 12.287m². Op basis van het huidige leerlingenaantal is een gebouw met een genormeerde afmeting van 9.019 m² groot genoeg. Voor de 1.171 leerlingen in 2025/2026 geldt een genormeerde afmeting van 8.056 m². Wat zou resulteren in een theoretische leegstand van 35%.

De Gershwinhof is 5.112 m² groot. Dit gebouw kan bij volledige bezetting 399 leerlingen huisvesten. Naar verwachting zijn er in het schooljaar 2025/2026 nog 281 leerlingen. Wat zou resulteren in een theoretische leegstand van 30%.

### 2.5 Functionaliteit gebouw

Het gebouw aan de Beethovenlaan bestaat uit meerdere bouwdelen. Door de jaren heen is het onderwijs veranderd. Wat er nodig is in de gebouwen ook. De twee oudste bouwdelen (blok 2 en 3) bieden niet de flexibiliteit voor het onderwijs van de toekomst.

Het oudste gedeelte is een zogenoemde gangenschool. Waarbij de klaslokalen grenzen aan een lange smalle gang. In het gedeelte uit 1994 bevinden brede lokalen die weinig flexibiliteit bieden voor andere opstellingen.



Aan de achterkant van dit bouwdeel is de conciërgewoning. De conciërge woont hier niet meer, het gebouw is nog in dienst als praktijkruimte voor de praktische opleidingen van het KWC. Dit wordt gezien als een extra en deze activiteiten kunnen ook elders plaatsvinden.

Het nieuwste bouwdeel is op dit moment ingericht voor het Agora onderwijsconcept. Een persoonlijke leerroute waar leerlingen doormiddel van challenges (onderzoeksprojecten) leren. Voor Agora-onderwijs zijn open vrij indeelbare ruimtes belangrijk. Leerlingen zoeken elkaar op en werken samen in projectvorm onder begeleiding van een coach. Een ideale Agora-omgeving is een plek waar leerlingen individueel kunnen werken maar ook in teamverband. Gezamenlijke werkplekken en afzonderlijke bureaus ondersteunen de Agora-leerlingen.

### 2.6 Structuurvisie Culemborg 2030

De gemeente heeft haar structuurvisie voor de toekomst van Culemborg vastgelegd in een drietal documenten. De structuurvisie gaat vooral over toerisme, verkeer/bereikbaarheid en woningen. In de structuurvisie komt naar voren dat ze trots zijn op het onderwijs in de gemeente. Een rode lijn in de structuurvisie is het thema huisvesting.

De gemeente ziet de vraag naar woningen alleen maar toenemen, starterswoningen maar ook woningen in het duurdere segment. De grootste uitbreidingswijk van Culemborg is Parijsch en is ten westen van het centrum gelegen. De gemeente geeft aan in haar stukken dat ruimte voor huisvesting binnen de muren van Culemborg gezocht dienen te worden. Niet meer uitbreiden maar inbreiden. Woningbouw ter uitbreiding van de woningvoorraad en ter vervanging van het bestaande vastgoed. Binnen Culemborg zijn er 19 inbreidingslocaties aangewezen.

Binnen de voorgestelde kaders kan beschikbare ruimte op het perceel van KWC mogelijk een rol spelen.

Vanwege de omvang van de structuurvisies en waarvan een groot gedeelte niet van toepassing is voor deze casus is in bijlage1 een samenvatting opgenomen van relevante onderdelen.

## 2.7 Bestemmingsplan

De bestemming van het perceel aan de Beethovenlaan is voor maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn functies als:

- Educatieve voorzieningen en onderwijs voorzieningen;
- Sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen;;
- Levensbeschouwelijke voorzieningen en Religieuze voorzieningen;

De toegestane bouwhoogten voor de locatie aan de Beethovenlaan is 9, 11 en 12 meter. Standaard is bij maatschappelijke voorzieningen een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan. Voor andere doeleinden zoals bijvoorbeeld wonen en voor andere bouwhoogtes is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.






*Figuur 8 Bestemmingsplan*

# 3 Stakeholders

Er zijn diverse stakeholders die belang hebben bij de plannen voor het KWC, hieronder staan de meeste belangrijke stakeholders.

## 3.1 Koningin Wilhelmina College

Het Koningin Wilhelmina College is in deze casus de grootste stakeholder met de meeste belangen. Het KWC ziet in de nabije toekomst huisvestingsproblemen op het gebied van onderhoud, exploitatiekosten (m.n. onderhoud en energie), mogelijke leegstand, niet meer passen bij de vraag vanuit onderwijsconcepten en personeel/leerlingen/ouders, veroudering en energetische en klimaat technische achterstand.

Naar verwachting nemen nieuwe aanmeldingen af wat er op den duur zal leiden tot meer leegstand, in combinatie met ouder wordende gebouwen is dat een ongunstige situatie voor het KWC.



Het KWC ziet ook trends in onderwijsland waar ze graag een grotere invulling aan willen geven zoals het nu al populaire Agora concept. Binnen de huidige muren van het KWC zitten ze binnen enkele jaren op hun limiet qua bruikbare onderwijsoppervlakte.

Het KWC aan de Beethovenlaan is erg gunstig gelegen. Het totale perceel is ruim bemeten en wordt op dit moment niet volledig gebruikt. Een mogelijkheid voor het KWC kan zijn om een deel van het perceel af te staan/verkopen waarmee een project van vervangende nieuwbouw voor de gemeente aantrekkelijker kan worden.

De wens vanuit het KWC is om samen met de gemeente tot toekomstbestendige nieuwe huisvesting te komen met betaalbare exploitatielasten. Waarbij de investering van de gemeente zo beperkt mogelijk blijft en KWC weer voor langere termijn vooruit kan op het gebied van haar huisvesting.

## 3.2 Gemeente Culemborg

De gemeente wil dat de schoolgebouwen energieneutraal worden. In het geval van KWC vraagt dit echter een dermate hoge investering, dat dit niet realiseerbaar is.

De gemeente is verantwoordelijk voor adequate huisvesting van het onderwijs en het via rijksmiddelen financieren van nieuwbouw onderwijsgebouwen op het moment dat dit qua levensduur aan de beurt is. Het KWC bestaat uit verschillende bouwdelen waarvan één bouwdeel de gebruikelijke afschrijvingstermijn van 40 jaar voorbij is.

Daarnaast heeft de gemeente als belang om midden in Culemborg woningen te realiseren, om aan haar eigen structuurvisie te voldoen.

De gemeente is bij voortzetting van de planvorming verantwoordelijk voor bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen, het herindelen van het perceel en het (mede) mogelijk maken van de financiering voor het KWC. Voor het slagen van dit traject is de gemeente dan ook de belangrijkste partner voor het KWC.

### 3.3 Bewoners en omgeving

Een indirecte stakeholder is de omgeving van het KWC aan de Beethovenlaan. Bij planwijziging en verbouwing of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met de omgeving en eventueel bezwaar. Dit kan zijn op het gebied van ontsluiting, belemmering van uitzicht, bouw- en parkeeroverlast en risico op planschade.

### 3.4 Mogelijke huurders en medegebruikers

Een wens vanuit het KWC en de gemeente is de mogelijkheid om haar deuren verder te openen voor andere gebruikers . Door buiten de schooltijden anderen gebruik te laten maken van haar locatie kan een betere efficiënte van het gebouw behaald worden. Enkele voorbeelden die bij andere scholen gebruikt worden is: vergaderruimten, een buurtbibliotheek waar ook leerlingen gebruik van kunnen maken, kantoorruimte/ontvangstruimte voor maatschappelijke doeleinden, een wijkpunt en kerkfunctie.



Voor het KWC zijn kleinere instellingen zoals een fanfare of een sportvereniging geen ideale partner. De praktijk leert dat deze kleinere partijen vaak gebruik willen maken van de voorzieningen maar geen reële vergoeding kunnen betalen waarmee de exploitatielasten gedekt kunnen worden.

ElkWelzijn wordt als een mogelijke medehuurder genoemd. ElkWelzijn is een welzijns organisatie in de gemeente Culemborg. De sociale activiteiten van ElkWelzijn passen bij de onderwijsfunctie van het KWC. Het is een organisatie dat in staat is om huur te betalen voor ruimte in het KWC. De bereidheid van ElkWelzijn moet nader worden onderzocht. In de directe omgeving zijn op dit moment geen andere grote sleutelpartijen in beeld die samen met het KWC aan de Beethovenlaan kunnen werken. Wellicht dat die in een vervolgtraject gevonden worden.

### 3.5 Natuur

De directe omgeving van het KWC kenmerkt zich door het groene karakter. De boerderij, de Meerkade en al het groen van het KWC. Bij planvorming dient men rekening te houden met het groene karakter van het perceel en omgeving.

# 4 Scenario's

Op grond van de analyse en gesprekken met stakeholders kan nader invulling worden gegeven aan de volgende scenario's

- Scenario 1: Uitbreiden locatie Gershwinhof
- Scenario 2: Nieuwbouw op een kleiner deel van perceel Beethovenlaan (of op een geheel andere locatie in Culemborg)
- Scenario 3: Verbouw/ gedeeltelijk nieuwbouw op perceel Beethovenlaan

## 4.1 Scenario 1 Uitbreiden locatie Gershwinhof, al dan niet met aanpassingen aan de omgeving.

De Gershwinhof is een jonge locatie. Gesitueerd op 50 meter afstand van locatie Beethovenlaan. Geklemd tussen kerkgebouw Open Hof en een appartementengebouw met een gezondheidscentrum. Bij dit scenario is gekeken of de locatie aan de Gershwinhof kan worden uitgebreid waarbij onderdelen vanuit de Beethovenlaan betrokken worden.



Er zijn twee mogelijkheden:

1. Gershwinhof uitbreiden voor alle leerlingen – dit past niet. Het huidige gebouw is gerealiseerd voor 399 praktijk gerichte leerlingen. Het gebouw dient aangepast te worden om een beperkt aantal leerlingen van de Beethovenlaan op te vangen. Dit gebouw en perceel is simpelweg te klein om alle leerlingen te huisvesten.

2. Gershwinhof uitbreiden met het perceel van Open Hof erbij.
- Het perceel moet dan aangekocht worden. Dit brengt kosten met zich mee. De bereidheid van de huidige eigenaar moet onderzocht worden.
- Mogelijke optie is om dan in de nieuwbouw de functies van Open Hof te integreren met de school met zoveel mogelijk dubbel ruimtegebruik aangezien de instellingen verschillende gebruikstijden kennen.
- Naast deze locatie blijven dan gymzalen en sportvelden op perceel Beethovenlaan.

Zoals eerder in dit rapport vermeld is het naastgelegen tankstation een belemmerende factor. Vanwege veiligheidseisen kan niet dichter naar het tankstation worden gebouwd. Een mogelijkheid bestaat om het bestaande tankstation te verplaatsen of aan te passen waardoor uitbreiding Gershwinhof toch weer mogelijk is. Dan kan er wel veel meer ruimte beschikbaar komen.

### 4.2 Scenario 2 Volledige nieuwbouw op een kleiner deel van het huidige perceel.

Bij nieuwbouw zal er een compleet nieuwe school verrijzen aan de achterkant van het huidige gebouw of op het sportveld. Bij volledige nieuwbouw zal worden voldaan aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente. In dit scenario kan het riante perceel slimmer worden ingedeeld.
Volledige nieuwbouw op locatie Beethovenlaan lijkt niet de eerste voorkeur. Dit scenario is vrij rigoureus terwijl niet alle bouwdelen van een dermate slechte kwaliteit zijn. Het zal een grotere investering vergen. Dit kan uiteindelijk leiden tot kapitaalvernietiging. Een globale investeringskostenraming is in het volgende hoofdstuk opgenomen.

- Risico op kapitaalvernietiging.
- Vereist meeste investeringen.
- Mogelijkheid tot meeste flexibiliteit.
- Mogelijkheid tot meerdere functies huisvesten.
- Volledige nieuwbouw, onderscheidend bouwen.



### 4.3 Scenario 3 Verbouw en gedeeltelijk nieuwbouw op een kleiner perceel.

Verbouwen of nieuwbouw plegen aan de bestaande locatie aan de Beethovenlaan, maar dan op een kleiner gedeelte van het bestaande perceel. Hierbij wordt niet de gehele school voor nieuwbouw vervangen maar alleen gedeeltes. De kwalitatief betere c.q. nieuwere onderdelen blijven behouden en de slechtere worden vervangen of opgeknapt.

De locatie aan de Beethovenlaan bestaat uit verschillende bouwdelen die allen samen zorgen voor de bedrijfsvoering van de school.

Voor deze scenario zijn een drietal varianten bedacht waarbij bij iedere variant de uitbreiding uit 2006 (blok 1) en de grote gymzaal behouden blijven.
Deze varianten zijn niet uitputtend, maar bedoeld om mogelijkheden te laten zien, er zijn nog vele tussenvormen mogelijk.

#### 4.3.1 Variant 3a – Renovatie blok 3 en nieuwbouw.

Bij deze variant wordt het gedeelte uit 1969 gesloopt en het gedeelte uit 1994 krijgt een grote half-life update.

Het oudste bouwdeel uit 1969 is naar hedendaagse maatstaven niet meer functioneel. Het is een gangenschool. Een deel heeft nog enkel glas en nauwelijks isolatie. Energetisch verbeteren zou voor dit onderdeel geen zin hebben.

Het centrale deel uit 1994 laten staan en verduurzamen is mogelijk maar niet goedkoop. Het heeft erg weinig energetische waarde omdat het weinig massa heeft en het binnenklimaat is hierdoor slecht te

beheersen, met name in de zomermaanden. Het begint bouwkundige gebreken te vertonen. De kozijnen en zonwering zijn op. Bij de grote vierkante lokalen zijn niet veel indelingen mogelijk.

Ter vervanging van het gesloopte deel van 3.700 m² dient een kleinere nieuwbouw gerealiseerd te worden met een oppervlakte van ongeveer 750 m². In onderstaande figuur is dat schematisch ingetekend als 1 bouwlaag.

De sportvelden worden met een kwart kleiner (±2.500 m²) en krijgen een oppervlakte van ±7.500 m². Aan de onderkant van het perceel is dan ±7.000 vierkante meter beschikbaar voor mogelijke woningbouw.

- Weinig flexibiliteit in vervanging nieuwbouw.
- Vergt minder grotere investeringen vanwege aanhouden gedeelte gebouw.
- Beperkte mogelijkheden om kwaliteit toe te voegen.
- Relatief weinig toevoeging van beschikbare woningbouwgrond.
- Nieuwbouw is zeer gering vanwege huidig formaat bouwdeel.
- Risico wanneer bij nadere uitwerking plannen blijkt dat het bestaande blok 3 niet meer rendabel is om energetisch te verbeteren.





### 4.3.2 Variant 3b – Nieuwbouw ter vervanging blok 2 en blok 3

Bij scenario 3b worden de bouwdelen uit 1969 en 1994 gesloopt met uitzondering van de gymzaal. Ter vervanging van de gesloopte onderdelen dient de nieuwbouw een oppervlakte te krijgen van ongeveer 7850 m². Waarvan 350 m² aan gymzaal ter vervanging is van de gesloopte gymzaal uit 1969.

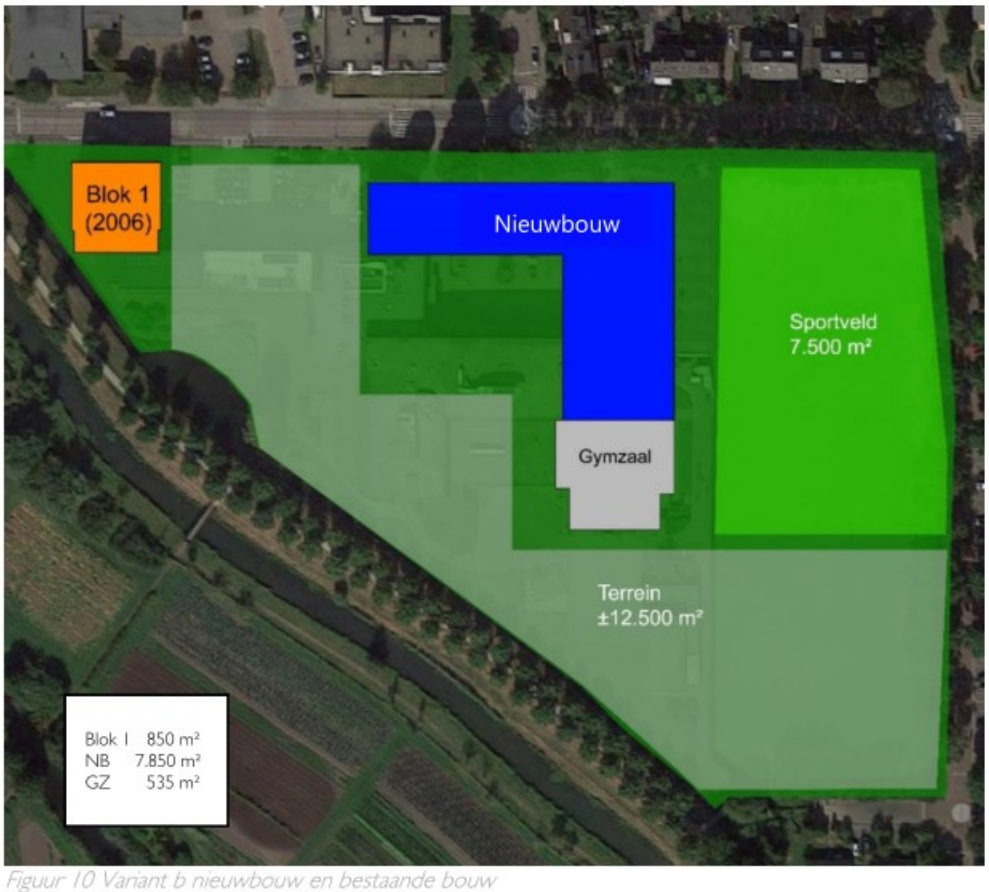
De reden om het gedeelte uit 1969 te slopen is dat het verouderd en niet meer functioneel is. Het is een gangenschool. Een deel heeft nog enkel glas en nauwelijks isolatie. Energetisch verbeteren zou voor dit onderdeel geen zin hebben.

Het gedeelte uit 1994 is een bouwdeel met weinig massa waardoor het gevoelig is voor temperatuurwisselingen. Om dit aan te passen naar een energieneutraal gebouw vergt flinke investeringen en dan is het maar de vraag of het voldoende kwaliteit oplevert.

De oranje aanbouw uit 2006 zal met enige bouwkundige aanpassingen zelfstandig gaan functioneren en dient als flexibele schil. Bij deze variant zal ongeveer ±12.500 m² beschikbaar komen voor mogelijke woningbouw. De sportvelden zijn 7.500 m² groot (3/4 van huidige oppervlakte).



- Groot perceel voor woningbouw achter school langs
- Parkeren past niet volledig meer op eigen terrein / gedeeld gebruik met omwonenden



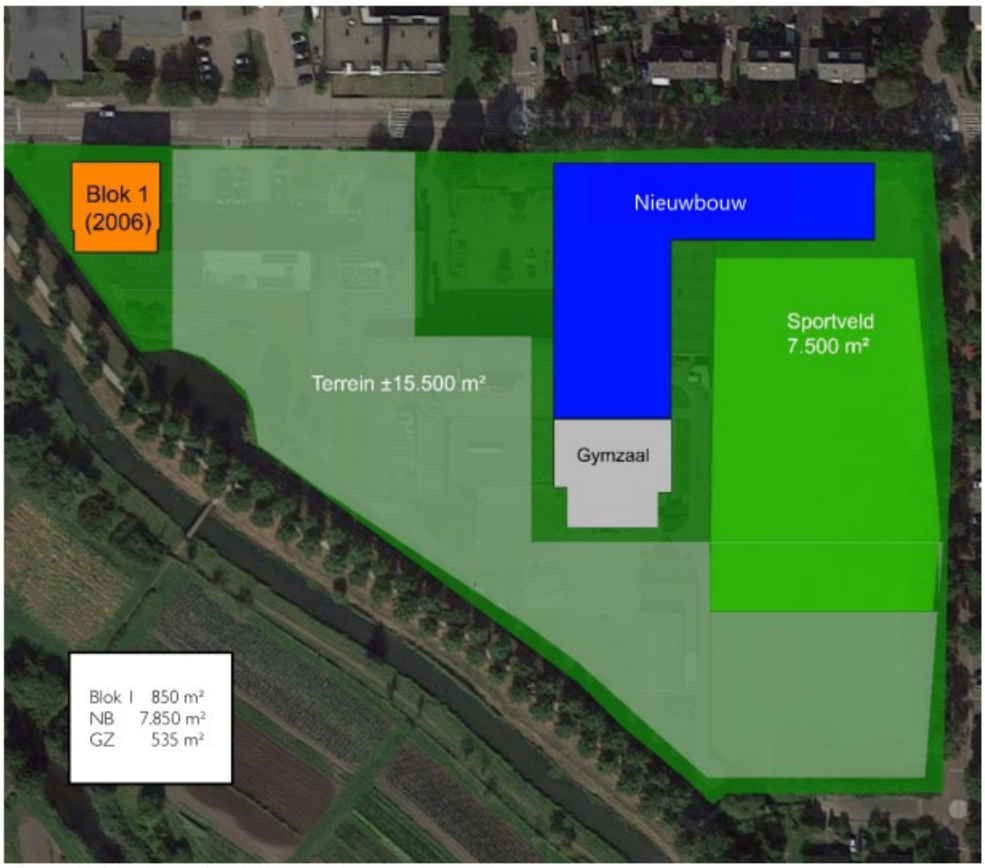

*Figuur 10 Variant b nieuwbouw en bestaande bouw*

### 4.3.3 Variant 3c – Nieuwbouw ter vervanging blok 2 en blok 3

Deze variant is bijna identiek aan het vorige, enkel door de nieuwbouw anders te positioneren kan er meer grond beschikbaar kan komen voor potentiele woningbouw. De bouwdelen uit 1969 en 1994 worden gesloopt, met uitzondering van de gymzaal.

1. Meeste potentieel beschikbare terrein voor mogelijkheid woningbouw
2. Rekening houden met bestemmingsplan: verhouding bebouwing/groen, openbare ruimte
3. Parkeren niet volledig meer op eigen terrein/ gedeeld gebruik met omwonenden
4. Rekening houden met bezwaar huidige omwonenden.

Het vrijgekomen totale perceel is ±15.500 m². De sportvelden die resteren zijn ±7.500 m².




*Figuur 11 Variant c nieuwbouw en bestaande bouw*

### 4.4 Vergelijking scenario's

| Scenario 1 Uitbreiding Gershwinhof | Scenario 2 Nieuwbouw | Scenario 3 Combinatie Verbouw/nieuwbouw |
|---|---|---|
| **Financieel** | **Financieel** | **Financieel** |
| *Voordelen*<br>- In vergelijking met de huidige situatie lage(re) onderhouds- en exploitatiekosten mede door het terugbrengen van de vierkante meters en verbetering van de energieprestaties<br><br>- Een deel van het perceel Beethovenlaan kan een andere bestemming krijgen (wonen) | *Voordelen*<br>-In vergelijking met de huidige situatie lage(re) onderhouds- en exploitatiekosten mede door het terugbrengen van de vierkante meters en verbetering van de energieprestaties<br><br>- (Een deel van) het perceel Beethovenlaan kan een andere bestemming krijgen (wonen)<br><br>- Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om compacter te bouwen. Bij een kleinere footprint kan tevens aan een groter deel van het perceel een andere bestemming worden gegeven. | *Voordelen*<br>-In vergelijking met de huidige situatie lage(re) onderhouds- en exploitatiekosten mede door het terugbrengen van de vierkante meters en verbetering van de energieprestaties<br><br>- Een deel van het perceel Beethovenlaan kan een andere bestemming krijgen (wonen) |
| *Nadelen*<br>- Vernieuwbouwkosten<br>- Kosten voor aankoop van de grond Open Hof (mits zij bereid zijn te verkopen). | *Nadelen*<br>- Nieuwbouwkosten, doorgaans een hogere investering dan vernieuwbouwkosten<br>- Hogere sloopkosten<br>- Mogelijk kapitaalvernietiging | *Nadelen*<br>- Vernieuwbouwkosten<br>- Hogere exploitatiekosten dan bij nieuwbouw, omdat vernieuwbouw niet de energieprestaties van nieuwbouw zal evenaren<br>- De restant levensduur en kwaliteit van sommige bouwdelen / elementen is korter dan bij nieuwbouw |
| **Functioneel** | **Functioneel** | **Functioneel** |
| *Voordelen*<br>-Het gebouw voldoet weer aan de hedendaagse eisen. | *Voordelen*<br>-Het gebouw voldoet weer aan de hedendaagse eisen. (Bij nieuwbouw het meest optimaal) | *Voordelen*<br>-Het gebouw voldoet weer aan de hedendaagse eisen. |
| *Nadelen* | *Nadelen* | *Nadelen* |

| Scenario 1 Uitbreiding Gershwinhof | Scenario 2 Nieuwbouw | Scenario 3 Combinatie Verbouw/nieuwbouw |
|---|---|---|
| - Zelfs met het perceel van Open Hof erbij is het perceel te klein waardoor nog deels gebruik gemaakt moet worden van het perceel aan de Beethovenlaan. Bijvoorbeeld voor gymzalen en sportvelden. Of het tankstation moet verplaatst worden. | - Met name bij nieuwbouw op een andere plek is de vraag of de sportvelden behouden kunnen blijven voor de school.<br>-Bestaande functies dienen herbouwd te worden | -Het oplappen van bestaande gebouwen heeft niet het gewenste resultaat.<br>-Bestaande gymzaal staat in de weg voor potentiele woningbouw<br>-Overweging gymzaal behouden weegt mogelijk niet op tegen opbrengsten woningbouw |
| **Planning en proces** | **Planning en proces** | **Planning en proces** |
| *Voordelen*<br>-Onderwijs kan door blijven gaan. | *Voordelen*<br>-Onderwijs kan door blijven gaan. | *Voordelen*<br>-Onderwijs kan door blijven gaan<br>-Meer mogelijkheid tot fasering<br>- Zo lang als nodig behouden van blok 1. |
| *Nadelen*<br>- Er moet een bestemmingsplanwijziging worden aangevraagd.<br>- Onderhandelingen met Open Hof<br>-Mogelijk tekenen omwonenden bezwaar aan<br>- Waarschijnlijk beperkingen vanwege de veiligheidscirkel rondom het tankstation<br>-Overlast voor bouwdelen die in gebruik blijven tijdens bouw uitbreiding. | *Nadelen*<br>- Er moet een bestemmingsplanwijziging worden aangevraagd.<br>-Mogelijk tekenen omwonenden bezwaar aan | *Nadelen*<br>- Er moet een bestemmingsplanwijziging worden aangevraagd.<br>-Mogelijk tekenen omwonenden bezwaar aan<br>- Overlast voor bouwdelen die in gebruik blijven tijdens verbouwing |



### 4.5 Investeringskostenraming

Gezien scenario 1 op basis van de vergelijking het minst wenselijke scenario is, is alleen een globale investeringskostenraming gemaakt van scenario 2 en 3. De onderstaande kostenraming is gemaakt aan de hand van de VNG modelverordening prijspeil 2018. Deze gaat nog niet uit van (bijna) energieneutrale gebouwen.

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

**Uitgangspunten scenario 2 (volledige nieuwbouw)**
Bij scenario 2 wordt er volledig nieuwbouw gepleegd. Rekening houdende met de prognose van 2025/26 dient er voor 1171 leerlingen onderdak gerealiseerd te worden.

Op basis van de berekening van de ruimtebehoefte dient er voor 1171 leerlingen vervangende nieuwbouw met een oppervlakte van 7.970 m² gezocht te worden. Dit is inclusief kantoren, bergruimten en ondersteunende diensten.

Voor het aantal leerlingen van de Beethovenlaan en de Gershwinhof worden drie gymzalen met een oppervlakte van in totaal 1.200 m² opgenomen. Een grote gymzaal met een oppervlakte 500 m² en twee kleine gymzalen met een oppervlakte van ieder 350 m². Gelijk aan de huidige situatie. In deze berekening wordt met drie bouwlagen gerekend, hetgeen wat er nu al staat.

Stichtingskosten is de som van alle kosten voor het stichten van een bouwproject.
Onder de stichtingskosten vallen:
- bouwkosten
- advieskosten
- onvoorziene posten
- leges
- rentekosten
- aankoop van de bouwkavel



| Scenario 2 – Stichtingskosten | |
|---|---|
| Stichtingskosten startbedrag (<460m²) | € 1.077.076,74 |
| Voor ieder volgende m² bvo (>460m²) | € 1.230,45 (x 7.511 m²) |
| Lift 1x | € 104.378,30 |
| Subtotaal | € 10.423.364,99 |
| 2 gymzalen (350 m²) | € 1.789.740,00 |
| 1 gymzaal (500 m²) | € 1.004.094,02 |
| Mogelijk extra gymzaal | P.M. |
| **Stichtingskosten** | **€ 13.217.199,01 (+P.M.)** |
| - Afschrijving boekwaarde bestaande gebouwen | - € P.M. |
| - Sloopkosten | - € P.M. |
| + Grondopbrengsten | + € P.M. |

**Uitgangspunten scenario 3 (gedeeltelijke nieuwbouw)**
Bij dit scenario wordt er uitgegaan van het behouden van de grote gymzaal en de oranje aanbouw uit 2006. De oppervlakte van de nieuwbouw is 7850 m². Hiervan is 1 nieuwe gymzaal opgenomen ter vervanging van het gesloopte en mogelijk 1 extra gymzaal zodat dit niet meer elders gehuurd hoeft te worden.

| Scenario 3b en c - Stichtingskosten | |
|---|---|
| Stichtingskosten startbedrag (<460m²) | € 1.077.076,74 |
| Voor ieder volgende m² bvo (>460m²) | € 1.230,45 (x 7.041 m²) |
| Lift 1x | € 104.378,30 |
| Subtotaal | € 8.367.283,04 |

| | |
|---|---|
| 1 gymzaal (350 m²) | € 894.870,00 |
| Extra gymlokaal | € P.M. |
| **Stichtingskosten** | **€ 10.739.923,49 (+P.M.)** |
| - Boekwaarde bestaande gebouwen | - € P.M. |
| - Sloopkosten | - € P.M. |
| + Grondopbrengsten | + € P.M. |

Bij scenario 3a wordt alleen het gedeelte uit 1969 gesloopt en waarbij het gedeelte uit 1994 wordt gerenoveerd.

| Scenario 3a - Stichtingskosten | |
|---|---|
| Stichtingskosten startbedrag (<460 m²) | € 1.077.076,74 |
| Renovatie €445/m² (7.737 m²) | € 3.442.965,00 |
| Lift 1x | € 104.378,30 |
| Subtotaal | € 4.624.420,04 |
| 1 gymzaal (350 m²) | € 894.870,00 |
| Extra gymzaal. | € P.M. |
| **Stichtingskosten** | **€ 5.519.290,04 (+P.M.)** |
| - Boekwaarde bestaande gebouwen | - € P.M. |
| - Sloopkosten | - € P.M. |
| + Grondopbrengsten | + € P.M. |

# 5 Conclusie en advies

Het KWC staat aan het begin van een grote verandering. In combinatie met de duurzaamheidwensen van de gemeente, de aanhoudende woningnood en het KWC wat te ruim in haar jas zit in combinatie met stijgende instandhoudingskosten.

Dit onderzoek is de eerste aanzet voor een andere invulling van het perceel aan de Beethovenlaan.

Er zijn drie scenario's met nieuwbouw op de Beethovenlaan bedacht. Het advies is om gedeeltelijke nieuwbouw te realiseren aan de Beethovenlaan. Dit is naar alle waarschijnlijkheid het meest gunstige scenario.

Een heel andere mogelijkheid zou zijn om ergens anders in Culemborg huisvesting te zoeken, zoals nieuwbouwlocaties bij Spoorzone of in de wijk Terweijde. Dit is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten maar kan een alternatief zijn.

De realisatie en de bekostiging zijn volledig afhankelijk van de bereidheid van de gemeente. Het KWC is bereid om een gedeelte van haar eigen gronden af te staan c.q. te verkopen maar dat zal de bekostiging van de realisatie niet volledig dekken. Een middel van bekostiging is woningbouw. Dit kan enkel wanneer de gemeente dit zal toestaan, zoals verandering van bestemmingsplan en dergelijke.



Wanneer KWC en gemeente gezamenlijk op basis van deze studie tot een of twee voorkeursvarianten komen is het advies om een project aan te vragen en met het voorbereidingskrediet een haalbaarheidsonderzoek c.q. business case uit te gaan voeren.

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

# Bijlage 1 Structuurvisie

Hieronder staat een opsomming uit de structuurvisie van de gemeente Culemborg.

*"De ruimte in Culemborg is schaars. De vraag naar ruimte op het gebied van bereikbaarheid, groen, milieu, recreatie & toerisme, voorzieningen, water, werken en wonen veranderd door trends in de bevolkingsgroei en – samenstelling, maar de beschikbare ruimte groeit niet."* (aanleiding pag. 7)

*"De structuurvisie is een toekomstgericht document waarin de visie van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkelingen in Culemborg is verwoord. Daarvoor wordt als tijdshorizon het jaar 2030 gekozen."* (doelstelling pag. 7)

*"De structuurvisie is gericht op het gehele grondgebied van de gemeente Culemborg.*

- *De structuurvisie vormt de onderbouwing van uitleg- en inbreidingslocaties.*

(nevendoelen pag. 8)



*"Uit cijfers van de provincie Gelderland blijkt dat de afname van de bevolking in de gemeente Culemborg zich pas na 2035 manifesteert. Wel zal de samenstelling van de bevolking sterk veranderen, het aandeel mensen boven de 65+ zal in 2030 zijn gestegen van 12% naar ruim 22% en in de jaren daarna ook nog steeds toenemen."*

| *Jaartal* | *2010* | *2015* | *2020* | *2025* | *2030* | *2035* | *2040* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Aantal inwoners* | *27.495* | *28.174* | *28.660* | *29.223* | *29.546* | *29.722* | *29.676"* |

(bevolkingsontwikkeling pag. 11)

*"Het gevolg van de huishoudensverdunning en de toename van de bevolking is dat Culemborg tot 2020 in totaal netto 1300 woningen nodig heeft. Daarnaast zullen er ook woningen vervangen moeten worden. Dit aantal komt neer op ongeveer 420 woningen tot 2020. In totaal moeten er dus 1720 nieuwe woningen worden gerealiseerd, dat is dus een gemiddelde van 172 woningen per jaar. Om dat te halen wil Culemborg plannen maken voor ruim 2000 woningen"* (wonen pag. 11 en 12)

*"Voorzieningenniveau: Culemborg kent in de non-profitsector een hoog voorzieningenniveau. Zowel sport als basis- en voortgezet onderwijs zijn in sterke mate vertegenwoordigd in de stad. Dat geldt ook voor zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dit heeft deels te maken met de regionale positie die Culemborg vervult. Ook kent Culemborg een sterk verenigingsleven. "* (Sterke kanten pag. 19)

*"Schaarse ruimte: de aanwezige ruimte in Culemborg is schaars terwijl er wel veel belangen spelen. Hierdoor staat er druk op de ruimte en conflicteren belangen met elkaar. Voorbeelden daarvan zijn de positie van het groen versus de verschillende inbreidingslocaties, de verschillende belangen die in de binnenstad spelen, of de spanningen tussen wonen, verkeer en spelen bij het inrichten van inbreidinglocaties."* (bedreigingen pag. 21)

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

*"Bevolkingskrimp: de bevolkingskrimp in Culemborg zal pas na 2030 plaatsvinden, daar moet echter nu al rekening mee worden gehouden."* (bedreigingen pag. 21)

*"Voorzieningenniveau: het voedingsgebied voor de verschillende voorzieningen zal niet veranderen, terwijl de inwoners van dat gebied het wel doen. Enerzijds heeft Culemborg door ontgroening te maken met een teruglopend gebruik (school- en sportvoorzieningen), anderzijds zal het gebruik door de vergrijzing sterk stijgen (zorgvoorzieningen)."* bedreigingen pag. 21)

*"Wil Culemborg qua aantal inwoners nog groeien? Culemborg heeft geen taak om te groeien, bovendien zal de bevolking op termijn gaan krimpen. Wel zal de huishoudenverdunning door blijven gaan, waardoor er sprake is van een blijvende vraag naar nieuwe woningen. Verder is het de vraag in hoeverre Culemborg ten aanzien van wonen in wil en kan spelen op de wijzigende bevolkingssamenstelling."* (dillema's pag. 22)



| Thema | Sterktes | Zwaktes | Kansen | Bedreigingen |
|---|---|---|---|---|
| Voorzieningen | • Regionale positie Voortgezet Onderwijs en Sport<br>• Sport en onderwijs (basis en voortgezet) goed en hoog niveau<br>• BSO: sterk en voldoende aanwezig<br>• Franse School, museum bibliotheek<br>• Historische binnenstad<br>• Aanwezige polikliniek<br>• Goede welzijns- en zorgvoorzieningen voor ouderen<br>• Sterk verenigingsleven<br>• Medisch Centrum Parijsch | • Beperkt onderwijsaanbod en voorzieningen voor jongeren vanaf 17-jarigen<br>• Weinig voorzieningen jeugd van 14 – 17 jaar.<br>• Geen samenhangend aanbod van de culturele voorzieningen<br>• Geen 24 uur zorgverlening (na 17:00 uur geen huisarts, apotheek, ambulance)<br>• Regionale voorzieningen zijn extra lasten voor de Culemborgers<br>• Geen langetermijnvisie op voorzieningen aanwezig | • Cultuur en historie in samenhang promoten<br>• Theater aan de Lek i.c.m. Culemborg aan de Lek<br>• Stadhuis, Huis van de Stad<br>• Stationsomgeving: restaurant, fatsoenlijke (onder)doorgang, polikliniek (?), ROC Rivor<br>• Ontwikkeling van de Brede Schoolconcept<br>• Vasthouden van jongeren in verband met verder gaande vergrijzing<br>• Clustering van voorzieningen<br>• Verplaatsen zwembad | • Behouden positie voortgezet onderwijs (i.r.t. aantallen)<br>• Exploitatie culturele voorzieningen<br>• Beperkt voedingsgebied polikliniek<br>• aanbod bijzondere zorgvoorzieningen i.r.t. de schaal van Culemborg<br>• Regionalisering hulpdiensten<br>• Verkeersaantrekkende werking van voorzieningen.<br>• Bezuiniging op de Zorg en AWBZ i.r.t. de vergrijzing |
| Wonen | • Gevarieerd aanbod qua woonmilieus<br>• Samenwerking met KleurrijkWonen<br>• Karakteristieke wijken<br>• Veel verschillende woonmilieus<br>• Dicht bij Utrecht: krimp komt later<br>• Leuk wonen (groen, dichtbij, leuke scholen in omgeving) | • Geen/weinig starterwoningen<br>• Bevolking<br>• Concentratie van sociaal-economisch zwakkeren in sommige buurten<br>• Ruimtelijke kwaliteit en afwisseling woningen 'Achter de Poort', 'Nieuwstad' en 'Terweijde'<br>• Veel uitgaande pendel (geen match tussen soort werk en inwoners)<br>• Scheef wonen | • Meer duurzame projecten<br>• Levensloopbestendige, flexibele woningen<br>• Vergroting van aanbod door veel toekomstige projecten<br>• Niet al te grote bouwopdracht (groei naar 30.000 inwoners)<br>• Herstructurering weinig gemengde wijken met een slechte ruimtelijke kwaliteit<br>• Bouwen van duurdere woningen | • Eenzijdige opbouw in enkele wijken (problematiek Terweijde)<br>• Eenzijdige samenwerking (alleen KleurrijkWonen)<br>• Bouwen voor de leegstand door vele toekomstige projecten<br>• Uitbreidingen (liever inbreiden dan uitbreiden) |

SWOT-Analyse Gemeente Culemborg
(voorzieningen pag. 27 wonen pag. 28)

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

**B1.1 Analyse van deel B. Ontwerpvisie Structuurvisie Culemborg 2030**

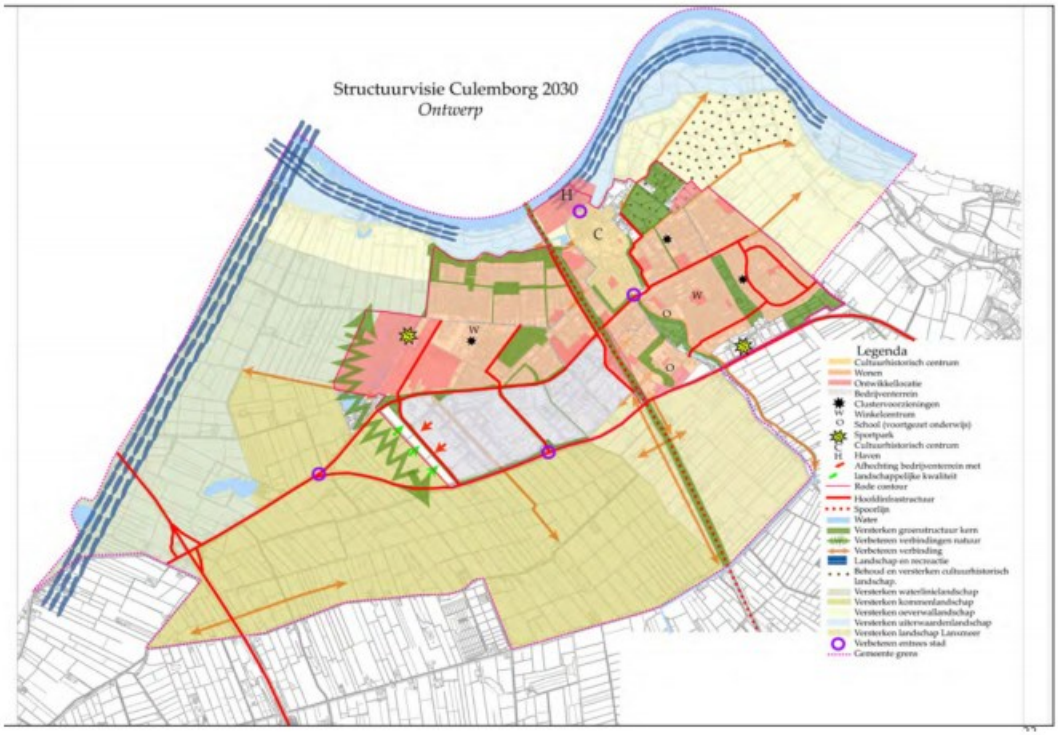




*"Culemborg kent momenteel in totaal negentien locaties waar eventueel woningen gebouwd kunnen worden. Deze locaties staan in Figuur 1 op pagina 6. Overigens bepaalt de structuurvisie niet of en wanneer een bepaalde locatie wordt ontwikkeld. Daarvoor wordt verwezen naar het woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg. Het gaat om de volgende locaties en aantal woningen **(netto: het aantal nieuw te bouwen woningen minus het aantal te slopen woningen)"*
(wonen pag. 6)

*"In het algemeen geldt dat het voorzieningenniveau in Culemborg ruimschoots voldoende is voor de omvang van de stad. Op sommige onderdelen (bijvoorbeeld voortgezet onderwijs) nemen we een koploperspositie in. Op langere termijn kan dat als gevolg van de vergrijzing een kwetsbare positie zijn. Redenerend vanuit het huidige voorzieningenniveau kiezen we ervoor om voor de langere termijn het huidige voorzieningenniveau zo veel als mogelijk te handhaven. De verschillende non-profit voorzieningen worden bij voorkeur geclusterd op de wijze zoals dat in Parijsch is gebeurd. Deze clusters sluiten aan bij de concentratie van voorzieningen tussen de wijken Voorkoop en Terweijde en bij de concentratie van voorzieningen ten oosten van de Anthony van Lalainglaan. Verder wordt ten aanzien van het voortgezet onderwijs vastgehouden aan de huidige clustering. Ten aanzien van de sportcomplexen wordt aangestuurd op een tweetal concentraties, namelijk ten zuiden van Terweijde en Voorkoop en het reeds aanwezige complex in Parijsch. Rondom het station komt een nieuw cluster met voorzieningen, in ieder geval dient het ROC Rivor hier te worden gevestigd zodat deze (door de aanwezigheid van het station) een groter voedingsgebied krijgt. Huisvesting van de polikliniek in de omgeving van het station is ook een goede optie. Tot slot worden de overige voorzieningen (cultuur en recreatie) bij voorkeur geconcentreerd in de binnenstad en aan de Lek. Het realiseren van een nieuw zwembad in het plangebied van 'Culemborg aan de Lek', als ook een verplaatsing van het Theater naar dit gebied, hoort tot de mogelijkheden. Het uitspreken van de voorkeur voor clustering sluit overigens*

*vestiging van voorzieningen op andere plaatsen niet geheel uit. Per project wordt dit afgewogen. "(voorzieningen pag. 19).*






*"De nieuwe Wro maakt het mogelijk om kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft (de bovenwijkse voorzieningen), toe te rekenen aan dat exploitatiegebied. Daarvoor is nodig dat wordt aangetoond dat het exploitatiegebied profijt heeft van die voorzieningen. Tevens moet worden aangetoond dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit). Tenslotte moet worden aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (proportionaliteitsbeginsel). Hoewel de wet op dit punt geen verdere eisen stelt, wordt aangenomen dat een transparante onderbouwing van de doorbelasting van kosten van bovenwijkse voorzieningen in de praktijk noodzakelijk is om dit kostenverhaal in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen gestalte te geven. Er dient rekening mee te worden gehouden dat vanuit de beginselen, toerekenbaarheid, causaliteit en proportionaliteit ook de bestaande stad als gevolg van autonome ontwikkelingen een bijdrage levert aan de financiering. (bv. a.g.v. toename autobezit)"* (4.3. Kosten van bovenwijkse voorzieningen)

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

# Bijlage 2 SWOT-Analyse

| Scenario | Scenario 1 - Uitbreiden locatie Gershwinhof, al dan niet met aanpassingen aan de omgeving. | Scenario 2 - Volledige nieuwbouw op een kleiner deel van het huidige perceel. | Scenario 3 - Verbouw/nieuwbouw plegen op een kleiner perceel |
|---|---|---|---|
| | | SWOT | |
| Sterke punten | Locatie Gershwinhof is een redelijk jong gebouw.<br>Op dit moment is deze locatie niet 100% ingevuld.<br>Is kwalitatief en energetisch beter dan locatie Beethovenlaan. | Locatie Beethovenlaan ligt gesitueerd op een gunstige grote kavel.<br>Volledige nieuwbouw zal sneller voldoen aan energetische eisen dan verbouwen.<br>Kavel kan slimmer worden ingericht waardoor ruimte voor andere bestemmingen overblijft. | Vanwege verschillende bouwdelen en bouwjaren kan hierdoor gefaseerd worden verbouwd.<br>Ook kan door een verbouwing alleen de 'zwakkere' gedeeltes van de school worden aangepakt. |
| Zwaktes | Gebouw en perceel zijn te klein om gehele locatie Beethovenlaan te huisvesten.<br>Functies waaronder gymzalen zijn niet aanwezig.<br>Bestaand gebouw dient flink aangepast te worden om verschillende leervormen te huisvesten.<br>Idealiter dient het perceel van het naastgelegen Open Hof erbij getrokken te worden.<br>Vervangende huisvesting voor Open Hof dient dan gezocht worden. Parkeren is nu op eigen terrein, straks niet mogelijk.<br>Huisvesten van andere bestemmingen gaat wat lastiger vanwege afmeting perceel. | Kan een grote investering vergen.<br>Bij volledige nieuwbouw zullen ook financieel minder gunstige ruimtes zoals gymzalen opnieuw gebouwd worden.<br>Fasering: bouwen op de verwachte leerling krimp of gefaseerde nieuwbouw en geleidelijk slopen. | Door de brede opzet van bestaande bouwdelen van de huidige school moet goed worden nagedacht worden welke bouwdelen behouden kunnen worden.<br>De verschillende onderdelen maken deze school. |
| Kansen | Vanuit het oogpunt van de gemeente en ontwikkelaars is dit een interessante.<br>Wanneer locatie Beethovenlaan gesloopt zal worden komt er een riant grote kavel vrij voor woningbouw. | Bouwen met de nieuwste technieken.<br>Nieuwe ruimtes afstemmen op toekomstige trends o.a. Agora lesmethode.<br>Kans om onderscheidend te zijn ten opzichte van scholen in de regio.<br>Kans om een meerdere bestemmingen in plan op te nemen (kerkdiensten, bijeenkomstruimten). | Gericht aanpakken. De 'ziel' van het gebouw behouden. Mogelijkheid om kwalitatief en energetisch slechtere bouwdelen te slopen.<br>Op maat verbouwen. Door het perceel slimmer in te richten kan gedeelte van perceel eventueel worden gebruikt om woningen te realiseren. |
| Gevaren | Gebouw en perceel aan de Gershwinhof is zijn huidige vorm (op dit moment) te klein om de functies en leerlingen van de Beethovenlaan op te vangen. | Gevaar voor kapitaalvernietiging: Uitbreiding uit 2006 voldoet aan huidige wensen.<br>Financiering en terugverdientijd. | Oudere bouwdelen onrendabel om kwalitatief/energetisch te verbeteren.<br>Overlast tijdens verbouwing en nieuwbouw. |

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

# Bijlage 3 Kadaster



Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

kadaster

BETREFT
Culemborg K 126
UW REFERENTIE
Anculus002
GELEVERD OP
20-12-2018 - 11:34
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11020104131
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
19-12-2018 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
19-12-2018 - 14:59
BLAD
1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

| | |
|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Culemborg K 126<br>Kadastrale objectidentificatie : 0788100126700000 |
| **Kadastrale grootte** | 10.635 m² |
| **Grens en grootte** | Vastgesteld |
| **Coördinaten** | 144542 - 440320 |
| **Omschrijving** | Onderwijs |
| | Erf - tuin |



### AANTEKENINGEN

| | |
|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. |
| **Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB. |

### RECHTEN

| | |
|---|---|
| **1** | **Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)** |
| **Soort recht** | Eigendom (recht van) |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 13917/11 Arnhem **Ingeschreven op** 14-07-1995 |
| **Naam gerechtigde** | Stichting Voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Voor Culemborg En Omgeving |
| **Postadres** | Beethovenlaan 1<br>4102 BM CULEMBORG |
| **Statutaire zetel** | CULEMBORG |
| **KvK-nummer** | 41060415 (Bron: Handelsregister)<br>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister |

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

kadaster

BETREFT
Culemborg K 127

UW REFERENTIE
Anculus002

GELEVERD OP
20-12-2018 - 11:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11020103738

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
19-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
19-12-2018 - 14:59

BLAD
1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

| | |
|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Culemborg K 127<br>Kadastrale objectidentificatie : 078110012770000 |
| **Kadastrale grootte** | 1.052 m² |
| **Grens en grootte** | Vastgesteld |
| **Coördinaten** | 144481 - 440299 |
| **Omschrijving** | Onderwijs |



### AANTEKENINGEN

| | |
|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. |
| **Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB. |

### RECHTEN

| | |
|---|---|
| **1** | **Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)** |
| **Soort recht** | Eigendom (recht van) |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 13917/11 Arnhem **Ingeschreven op** 14-07-1995 |
| **Naam gerechtigde** | Stichting Voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Voor Culemborg En Omgeving |
| **Postadres** | Beethovenlaan 1<br>4102 BM CULEMBORG |
| **Statutaire zetel** | CULEMBORG |
| **KvK-nummer** | 41060415 (Bron: Handelsregister)<br>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister |

| | |
|---|---|
| **1.1** | **Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel** |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 64456/193 **Ingeschreven op** 12-06-2014 om 09:00 |
| **Naam gerechtigde** | ZON OP KWC COÖPERATIE U.A. |
| **Adres** | Frederik van Eedenlaan 30<br>4103 WB CULEMBORG |
| **Statutaire zetel** | CULEMBORG |

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

kadaster

BETREFT
Culemborg K 128

UW REFERENTIE
Anculus001

GELEVERD OP
20-12-2018 - 11:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11020101794

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
19-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
19-12-2018 - 14:59

BLAD
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

| | |
|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Culemborg K 128<br>Kadastrale objectidentificatie : 07811001287000O |
| **Locatie** | Beethovenlaan 1<br>4102 BM Culemborg<br>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen |
| **Kadastrale grootte** | 8.530 m² |
| **Grens en grootte** | Vastgesteld |
| **Coördinaten** | 144421 - 440280 |
| **Omschrijving** | Wonen<br>Erf - tuin |

### AANTEKENINGEN

| | |
|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. |
| **Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB. |

### RECHTEN

**1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Soort recht** | Eigendom (recht van) | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 13917/11 Arnhem | **Ingeschreven op** | 14-07-1995 |
| **Naam gerechtigde** | Stichting Voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Voor Culemborg En Omgeving | | |
| **Postadres** | Beethovenlaan 1<br>4102 BM CULEMBORG | | |
| **Statutaire zetel** | CULEMBORG | | |
| **KvK-nummer** | 41060415 (Bron: Handelsregister)<br>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister | | |

**1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 64456/193 | **Ingeschreven op** | 12-06-2014 om 09:00 |
| **Naam gerechtigde** | ZON OP KWC COÖPERATIE U.A. | | |

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

kadaster

BETREFT
Culemborg K 862

UW REFERENTIE
Anculus004

GELEVERD OP
20-12-2018 - 11:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11020104469

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
19-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
19-12-2018 - 14:59

BLAD
1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

| | |
|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Culemborg K 862<br>Kadastrale objectidentificatie : 07811008627000O |
| **Kadastrale grootte** | 11.020 m² |
| **Grens en grootte** | Vastgesteld |
| **Coördinaten** | 144593 - 440252 |
| **Omschrijving** | Recreatie - sport |
| | Erf - tuin |



### AANTEKENINGEN

| | |
|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. |
| **Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB. |

### RECHTEN

**1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Soort recht** | Eigendom (recht van) | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 13917/11 Arnhem | **Ingeschreven op** | 14-07-1995 |
| **Naam gerechtigde** | Stichting Voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Voor Culemborg En Omgeving | | |
| **Postadres** | Beethovenlaan 1<br>4102 BM CULEMBORG | | |
| **Statutaire zetel** | CULEMBORG | | |
| **KvK-nummer** | 41060415 (Bron: Handelsregister)<br>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister | | |

**1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 64456/193 | **Ingeschreven op** | 12-06-2014 om 09:00 |
| **Naam gerechtigde** | ZON OP KWC COÖPERATIE U.A. | | |
| **Adres** | Frederik van Eedenlaan 30<br>4103 WB CULEMBORG | | |
| **Statutaire zetel** | CULEMBORG | | |

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

# Bijlage 4 Leerlingenaantal Beethovenlaan

| Vestiging: | Beethovenlaan | | | | | | Elders |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| leerjaar: | VMBO TL | Agora | HAVO | HAVO tto | VWO | VWO tto | VAVO |
| 1 | 59 | 30 | 47 | 21 | 22 | 53 | |
| 2 | 68 | 8 | 60 | 31 | 30 | 70 | |
| 3 | 63 | 12 | 57 | | 34 | 60 | |
| 4 | 97 | 5 | 115 | | 51 | 40 | |
| 5 | | | 86 | | 67 | 25 | 2 |
| 6 | | | | | 52 | 28 | 5 |
| Per opleiding | 287 | 55 | 365 | 52 | 256 | 276 | 7 |
| Per gebouw | | | **1291** | | | | **7** |

Projectnummer 35.2018.042
Datum maandag 4 februari 2019

# Bijlage 5 Leerlingenaantal Gershwinhof

| Vestiging: | Gershwinhof | | |
|---|---|---|---|
| leerjaar: | PRO | VMBO B | VMBO K |
| 1 | 22 | 29 | 42 |
| 2 | 18 | 16 | 38 |
| 3 | 23 | 17 | 53 |
| 4 | 29 | 32 | 61 |
| 5 | 8 | | |
| 6 | 11 | | |
| Per opleiding | 111 | 94 | 194 |
| Per gebouw | | **399** | |

