

Haalbaarheidsonderzoek Van Haestrecht College

Opdrachtgever
Gemeente Loon op Zand

Datum
9 mei 2023

Referentie
1717601-0007.1.2

Auteur(s)
mevrouw ir. 5.1.2.e 5.1.2.e - HEVO B.V.
mevrouw ir. 5.1.2.e 5.1.2.e - HEVO B.V.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanpak	3
2.	Algemene gegevens	4
2.1.	Gebouwgeschiedenis	4
2.2.	Gebouwplattegrond en capaciteit	4
2.3.	Onderwijsconcept	6
2.4.	Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte	6
2.5.	Terreinprogramma	7
3.	Locatiegegevens	8
3.1.	Omgeving	8
3.2.	Bestemmingsplan	8
4.	Resultaten quickscan	9
4.1.	Uitstraling	9
4.2.	Bouwkundige staat	9
4.3.	Binnenmilieu	10
4.4.	Exploitatie	10
4.5.	Veiligheid	10
4.6.	Onderwijskundige staat	10
4.7.	Overzicht quickscan	11
5.	Scenario-ontwikkeling	12
5.1.	Uitgangspunten	12
5.2.	Scenario 1: Vernieuwbouw met levensduurverlening van 40 jaar	12
5.3.	Scenario 2: nieuwbouw huidige locatie	16
5.4.	Scenario 3: nieuwbouw elders	18
6.	Afwegingen, advies en aanbevelingen	20
6.1.	Omissie	20
7.	Conclusie en aanbevelingen	24

Bijlage Kwaliteitskader 5.1.2.e

26

Bijlagen Kostenkengetallen

27

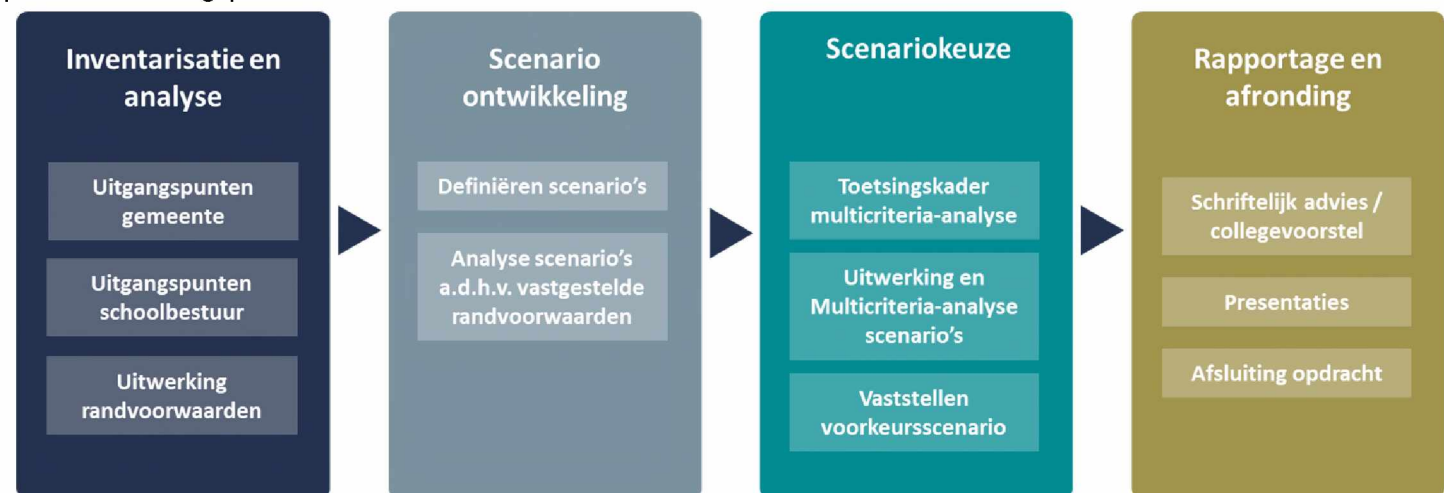
1. Inleiding

De gemeente Loon op Zand is samen met het Van Haestrecht College te Kaatsheuvel aan het kijken naar de toekomst van de huisvesting van de school. De huidige huisvesting voldoet niet meer aan de eisen en wensen van het hedendaags onderwijs. Daarnaast laat het gebouw steeds vaker haar gebreken zien, zoals het lastig te beheersen binnenklimaat. Zowel de gemeente Loon op Zand als het Van Haestrecht College en schoolbestuur Ons Middelbaar Onderwijs zijn voornemens de school behouden in Kaatsheuvel.

Voorliggende rapportage betreft een haalbaarheidsonderzoek, waarin gekeken wordt naar de volgende scenario's:

- Vernieuwbouw met een levensduurverlenging van 40 jaar
- Nieuwbouw op de huidige locatie
- Nieuwbouw op een andere locatie¹

Het voorliggend onderzoek vormt de basis voor verdere besluitvorming over de huisvesting van het Van Haestrecht College te Kaatsheuvel. Bijgevoegd aan dit document is de Quicksan-analyse uit 2020, welke op onderdelen aangepast is.



¹ In het rapport wordt uitgegaan van een fictieve locatie. Op het moment van het schrijven van dit rapport is er nog geen andere locatie in het vizier waar aanspraak op gemaakt kan worden.

1.1. Aanpak

De aanpak om te komen tot een volledige afweging bestaat uit vier inhoudelijke stappen:

1. *Inventarisatie en analyse*: de ruimtelijke, stedenbouwkundige, gebouwelijke, onderwijskundige, financiële en kwalitatieve randvoorwaarden zijn in kaart gebracht.
2. *Scenario-ontwikkeling*: uitwerking van de drie genoemde scenario's. Er is per scenario een inpassingsstudie, globale planning en een stichtingskostenraming opgesteld.
3. *Scenariokeuze*: aan de hand van een multicriteria-analyse zijn de scenario's beoordeeld en is een voorkeursscenario benoemd.
4. *Rapportage en afronding*: de bevindingen zijn verwerkt in voorliggende rapportage, welke is besproken met gemeente, schoolbestuur en schooldirectie.

De opzet van de rapportage volgt de hierboven genoemde aanpak.

2. Algemene gegevens

Het Van Haestrecht College behoort tot het samenwerkingsverband 'OMO scholengroep De Langstraat' dat onder bevoegd gezag valt van schoolbestuur Vereniging Ons Middelbaar Onderwijs (OMO). Binnen dit samenwerkingsverband vallen ook de Walewyc-mavo in Waalwijk, het Dr. Mollercollege in Waalwijk en het d'Oultremontcollege in Drunen.

Het Van Haestrecht College biedt voortgezet onderwijs aan op alle niveaus van het vmbo en klas 1 en 2 havo via een groeiklas. Bij de bovenbouw van het vmbo wordt alleen het profiel Dienstverlening en Producten aangeboden. Leerlingen die willen doorstromen naar bovenbouw havo, kunnen naar een van de ander scholen van Scholengroep De Langstraat.

2.1. Gebouwggeschiedenis

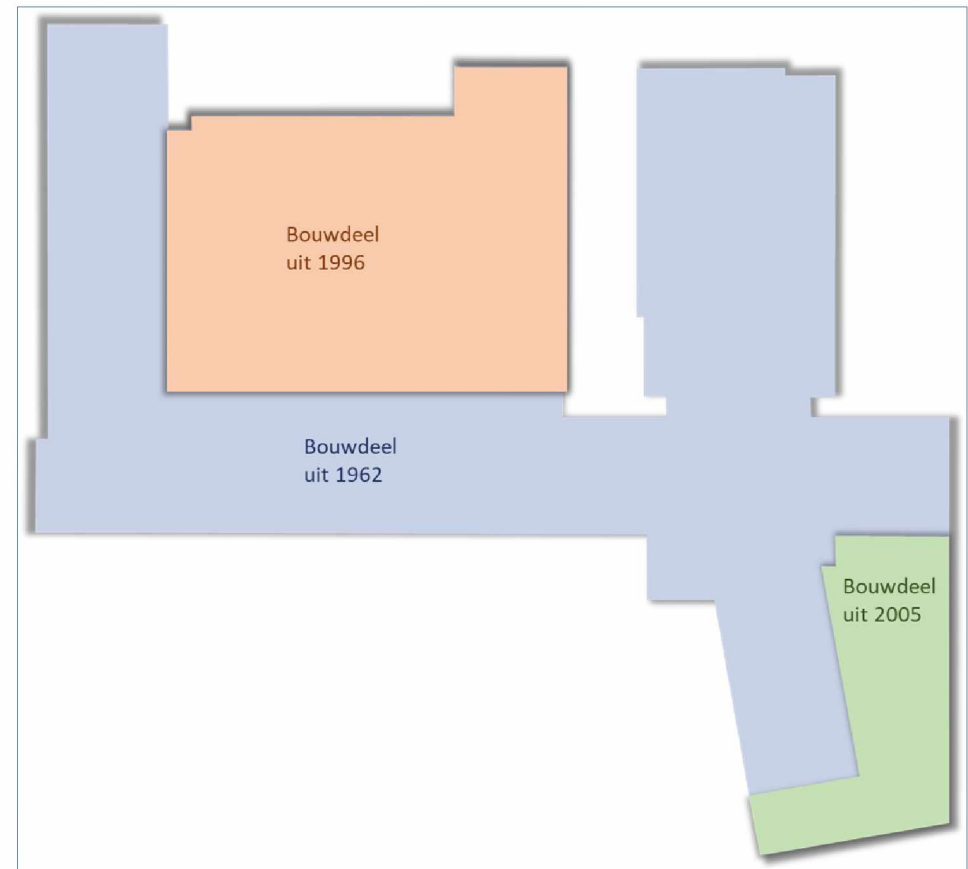
Het Van Haestrecht College is origineel in 1962 gebouwd als ULO school. De originele gebouwstructuur is 1-laags met lokalen gelegen aan een gang. In 1962 is ook de gymzaal gebouwd. In 1996 heeft de school een 2-laags uitbreiding gehad. Deze uitbreiding besloeg onder andere het leerplein en enkele lokalen. Het onderwijs wordt grotendeels in de bouwdelen uit 1962 en 1996 gegeven. Bij de laatste uitbreiding in 2005 is er een aula en kantoorruimte toegevoegd aan het gebouw. Het deel uit 2005 beslaat dan ook minder dan 10% van het gebouwoppervlak. In figuur 1 zijn de verschillende bouwjaren schematisch aangegeven. Op de volgende pagina zijn de detailplattegronden te zien.

2.2. Gebouwplattegrond en capaciteit

Het gebouw beslaat (deels) twee lagen. In de onderstaande tabel zijn de beschikbare vierkante meters per bouwlaag gegeven (onderverdeeld in onderwijs en gym). Deze gegevens zijn overgenomen uit de Quicksan van 2020.

Bouwjaar	m ² bvo	Bouwaard
Begane grond	2.855	Permanent
1 ^{ste} verdieping	635	Permanent
Totale bvo onderwijs	3.490	

Gymzaal (incl. kleedruimten)	445	Permanent
Totale bvo gym	445	



Figuur 1: Bouwjaren



Figuur 2: Plattegonden



2.3. Onderwijsconcept

Het Van Haestrecht College is onderdeel van scholengroep De Langstraat. Omdat de school relatief klein van omvang is, is een aantal jaar geleden nagedacht over wat de school onderscheidend maakt ten opzichte van de overige VO-scholen in de omgeving. Er is gekozen voor twee focusthema's:

- De school wil een uniek onderwijsconcept aanbieden dat past bij de behoefte van de leerlingen en dat leerlingen uit de omgeving naar Kaatsheuvel trekt.
- De school wil ondanks de kleine omvang financieel robuust zijn. Onderdeel hiervan is de erkenning van lwoo-leerlingen (leerwegondersteunend onderwijs) inclusief bijbehorende vergoeding, wat na een vereveningsperiode van 5 jaar met ingang van 2023 volledig gerealiseerd is.

De kleinschaligheid en het onderwijsconcept hebben ervoor gezorgd dat leerlingen uit een groter voedingsgebied kiezen voor het Van Haestrecht College. Gemiddeld omvatten de groepen 20 leerlingen, waarbij basis- en kadergroepen kleiner zijn en groepen van de gemengde leerweg juist iets meer leerlingen omvatten.

De school wil een leef- en leergemeenschap zijn waar iedereen zich kan ontplooiën. Dat begint bij het erkennen dat elke persoon in de school uniek is en er mag zijn. Het resultaat is een veilig en positief schoolklimaat. Als dat er is, begint het leren.

Het onderwijsconcept met leerpleinen biedt ruimte voor differentiatie. Doordat de verwerking onder begeleiding op het leerplein kan plaatsvinden, hebben docenten de mogelijkheid leerlingen op niveau instructie te geven.

Bij voorkeur wordt geleerd door te doen, in alle vakken. Het maakt leren contextrijk, zorgt voor variatie, betreft alle zintuigen, zorgt naast kennis ook voor vaardigheden en laat leerlingen ontdekken. Daar hoort fouten maken bij, fouten durven maken en daarvan leren. De docent is hierbij de onmisbare schakel en doet op de juiste momenten een stapje terug.

Op de school wordt er gewerkt met een 'dynamische' driebalans (kwalificatie, socialisatie en persoonsvorming). Zo zal er bijvoorbeeld aan het begin van het schooljaar meer aandacht zijn voor socialisatie en rond de examens meer voor

kwalificatie. Door daar bewust van te zijn is het mogelijk om alle aspecten aan bod te laten komen en die goed te organiseren.

De leerlingen van de school zullen in de meeste gevallen ook de toekomstige inwoners van de regio zijn en dus deel uitmaken van de regionale samenleving. Samen met de gemeente Loon op Zand, het bedrijfsleven, (zorg)instellingen, het primair en vervolgonderwijs en andere netwerkpartners zijn de school en haar leerlingen daarom actief in de regionale samenleving. De school laat zo haar leerlingen ervaren wat de regionale samenleving nu en in de toekomst te bieden heeft.

2.4. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Gebaseerd op de teldatum 1 oktober 2022 telt het Van Haestrecht College 343 leerlingen. Het profiel Dienstverlening en Product is een profiel wat nog niet in de huidige Verordening² is vastgelegd. In de ruimtebehoefte bepaling zijn de leerlingen die dit profiel volgen, onder het profiel zorg en welzijn geplaatst. Rekening houdend met de verdeling over onderbouw en bovenbouw binnen de aangeboden profielen, levert dit een ruimtebehoefte op van 3.557 m² bvo voor het onderwijsgebouw, aan te vullen met 0,9 gymzaal³ (conform verordening).

Uitgangspunt is dat de school in de nieuwe situatie geënt gaat worden op een leerlingenaantal van 400. Bij een gelijkblijvende verdeling onderbouw en bovenbouw zou dit leerlingenaantal leiden tot een ruimtebehoefte van 3.958 m² bvo voor het onderwijsgebouw, aan te vullen met 1,0 gymzaal. De verordening gaat uit van een bezetting van 40 uur in de week in een VNG genormeerde gymzaal (252 m² sportvloer). Rooster technisch is dit voor een school een uitdaging.

Ons advies is om een gymzaal volgens de KVLO richtlijnen (308 m² sportvloer) te realiseren bij een nieuwe situatie. Dit is niet conform de verordening, maar biedt de school meer flexibiliteit bij het inroosteren van groepen. Het schoolbestuur heeft middelen om eventueel bij te dragen aan dit type gymzaal.

² Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Loon op Zand 2016

³ Uitgangspunt volgens de verordening is dat de gymzaal 40 klokuren per week ingezet wordt. Behoeft gym = (leerlingenaantal * 32 * m2 bvo per leerling) / 460.

Op basis van de capaciteitsberekening blijkt dat de school een tekort aan vierkante meters heeft. Voor de groei naar 400 leerlingen loopt dit tekort sterk op. Bij de scenario ontwikkeling zal ook rekening gehouden moeten worden met een uitbreiding van minimale 468 m² bvo (zie onderstaande tabel).

	Leerlingen (1 okt. 2022)	Behoeft (m ² , bvo)	Leerlingen (toekomstig)	Behoeft toekomstig (m ² , bvo)
Onderbouw	168	1.038	196	1.211
Bovenbouw tlw	38	244	44	282
Bovenbouw zorg/welzijn glw	64	476	75	557
Bovenbouw zorg/welzijn blw	73	652	85	759
Vaste voet	-	1.148	-	1.148
Totaal	343	3.557	400	3.958
Capaciteit huisvesting (m2, bvo)		3.490		3.490
Overschot/tekort		- 67		- 468

	m ² / leerling	Leerlingen (1 okt. 2022)	Klokuren	Leerlingen (toekomstig)	Klokuren
Onderbouw	1,66	168	19,4	196	22,6
Bovenbouw tlw/glw	1,11	102	7,9	119	9,0
Bovenbouw zorg/welzijn blw	1,38	73	7,0	85	8,0
Aantal klokuren		343	34,4	400	40,0
Aantal gymzalen			0,9		1,0

2.5. Terreinprogramma

In de onderstaande tabel is het terreinprogramma opgenomen. Dit is met name van belang bij het zoeken naar een nieuwe locatie. Het terrein dient dan minimaal van deze grootte te zijn.

De cijfers voor het autoparkeren zijn gebaseerd op het Parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand (d.d. juni 2016). Er kan eventueel gekeken worden naar het positioneren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, welke buurtbewoners na schooltijd kunnen gebruiken.

Voor de gewenste buitenruimte is een aanname gemaakt. Er zijn voor een schoolplein, berging en fietsparkeren in het voortgezet onderwijs geen normeringen. Voor het Van Haestrecht College wordt de buitenruimte ook ingezet als onderwijsruimte, een ruim terreinoppervlak is daardoor wenselijk.

	Aantal	m ² per eenheid	Totaal m ²
Fietsenstalling leerlingen	336	2	672
Fietsenstalling medewerkers	20	2	40
Auto parkeren medewerkers	18	25	450
Auto parkeren bezoek	2	25	50
Buitenruimte (voor o.a. pauzes en onderwijs)	400	1,0	400
Berging	1	30	30
Footprint school (2-laags)	1	2.000	2.000
Footprint gymzaal	1	455	455
Totaal terreinprogramma			4.097

3. Locatiegegevens

3.1. Omgeving

Het Van Haestrecht College is gevestigd aan de Vossenbergselaan 8 te Kaatsheuvel. De school is ingesloten door woningen. Voor de school ligt een groenrijke omgeving. Het gebouw bevindt zich op één perceel zoals aangegeven in de kadastrale kaart. In figuur 3 is het perceel aangegeven waarop de school ligt. Het perceel is ca. 7.200 m².



Figuur 3: Perceel (bron: kadastrale kaarten)

3.2. Bestemmingsplan

De kavel waarop het Van Haestrecht College ligt, heeft een maatschappelijke bestemming. Binnen het getekende bouwvlak mag met een maximale goothoogte en gebouwhoogte van 6 meter gebouwd worden. Het bouwvlak is ca. 4.400 m².

Momenteel is ca. 3.500 m² van het bouwvlak bebouwd en is een deel van het gebouw 2-laags uitgevoerd (ca. 7 meter hoog).



Figuur 4: Bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

4. Resultaten quickscan

Bij de onderstaande paragrafen wordt kort ingegaan op de uitkomsten van de Quickscan analyse⁴ (opgesteld door 5.1.2.e in 2020). De volledige quickscan is bijgevoegd aan deze rapportage, waarin ook de beoordelingsmethodiek nader in is omschreven.

Het Van Haestrecht College bestaat uit verschillende bouwdelen die in verschillende jaren zijn bijgebouwd. Er zit een verschil in kwaliteit tussen de bouwdelen op een aantal vlakken. Er zal dan ook op onderdelen onderscheid gemaakt worden in beoordeling per bouwdeel.

4.1. Uitstraling

Het Van Haestrecht College betreft een verouderd gebouw waarbij zichtbaar is dat renovatie of levensduurverlenging binnen afzienbare tijd noodzakelijk is. Ondanks de verschillende bouwjaren ziet het gebouw eruit als één geheel. Aan de buitenkant heeft goed onderhoud plaatsgevonden. Alle aspecten overwegende, wordt de uitstraling beoordeeld met een 5.

De score voor uitstraling loopt uiteen van 'unieke en beeldbepalende architectuur' (8) tot een 'sterk verouderend gebouw' (5). Het aspect Uitstraling heeft een wegingsfactor 1.

4.2. Bouwkundige staat

Het gebouw bestaat uit gebouwdelen uit 1962, 1996 en 2005. Daardoor is er sprake van verschillende leeftijden van de gebouwdelen. In de volgende alinea's wordt per bouwdeel een korte toelichting en beoordeling aangegeven.

Het gehanteerde uitgangspunt is dat een gebouw na 40 jaar levensduurverlengende renovatie dient te ondergaan om in gebruik te blijven. Daarbij dienen belangrijke onderdelen als riolering, elektrische installaties, (geballaste) bitumineuze daken etc. in één keer vervangen te worden. Indien er tussentijdse aanpassingen (lees: renovaties)

⁴ De QuickScan methodiek van 5.1.2.e rijkt verder dan de verordening. Naast de bouwkundige staat wordt ook functionaliteit en exploitatie in beeld gebracht. De methodiek is door 5.1.2.e bij meer dan 1.000 scholen ingezet.

zijn gepleegd, heeft dit een positief effect op de score en kan een 'relatief oud' gebouw nog bovengemiddeld score op bouwkundige staat.

Oorspronkelijk gebouwdeel 1962 (incl. gymzaal)

Het bouwdeel is in 1962 gebouwd. Daarmee is het bouwdeel 61 jaar oud. Het bouwdeel heeft in 2007 een upgrade van de buitenkozijnen ondergaan, echter kan hierdoor niet gesproken worden over een levensduurverlengende renovatie. Dit houdt in dat het bouwdeel spoedig een levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw moet ondergaan. Op basis van leeftijd scoort het bouwdeel een 4.

Gebouwdeel uit 1996

Het bouwdeel is in 1996 gebouwd. Daarmee is het bouwdeel 27 jaar oud. Het bouwdeel heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het bouwdeel binnen 13 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw. Op basis van leeftijd scoort het bouwdeel een 6.

Gebouwdeel uit 2005

Het bouwdeel is in 2005 als aanbouw gerealiseerd en omvat naast de aula een extra werkruimte en ingang. Het bouwdeel is 18 jaar oud. Het bouwdeel heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het bouwdeel binnen 22 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw. Op basis van leeftijd scoort het bouwdeel een 7.

De score voor bouwkundige staat loopt uiteen van 'nieuwbouwkwaliteit, zeer incidentele gebreken' (8) tot een 'verouderd gebouw en er is sprake van storing in de functievervulling' (4). Het aspect Bouwkundige staat heeft een wegingsfactor 3.

4.3. Binnenmilieu

Oorspronkelijk gebouwdeel 1962 (incl. gymzaal)

Het bouwdeel uit 1962 is deels voorzien van mechanische ventilatie. Dat betreft de klaslokalen 101 tot 107 naar het schoolplein toe. Hier bevindt zich ook zonwering

tegen de sterke zoninstraling. Daarmee voldoet de situatie aan de huidige eisen en normen uit het Bouwbesluit ten aanzien van luchtverversing. De mechanische ventilatie functioneert voldoende. Het binnenklimaat van deze ruimten wordt beoordeeld met een 5,5.

Gebouwdeel uit 1996

De klaslokalen van het bouwdeel uit 1996 zijn voorzien van natuurlijke toevoer en zonwering. Het leerplein op de begane grond beschikt ook over mechanische ventilatie en een losse airco-unit. Daarmee voldoet de situatie voor het leerplein aan de huidige eisen en normen uit het Bouwbesluit ten aanzien van luchtverversing, voor de klaslokalen is dat niet het geval. De mechanische ventilatie functioneert volgens conciërges voldoende. Vanwege de slechte situatie op de eerste verdieping wordt het binnenklimaat van de delen uit 1996 met een 5.

Gebouwdeel uit 2005

Het bouwdeel is voorzien van mechanische ventilatie en voldoet daarmee aan de huidige eisen en normen uit het Bouwbesluit. De mechanische ventilatie functioneert voldoende. Het binnenklimaat van de delen uit 1996 worden beoordeeld met een 7.

De score voor binnenmilieu loopt uiteen van 'Frisse Scholen klasse A' (8) tot een 'natuurlijke ventilatie, CO2-gehalte komt boven de 1.200 ppm uit' (4). Het aspect Binnenmilieu heeft een wegingsfactor 2.

4.4. Exploitatie

Voor het onderdeel exploitatie is een nieuwe benaderingssystematiek ontwikkeld sinds de quickscan uit 2020. Op basis van de meeste recente elektra- en gasverbruik wordt er bekeken hoeveel CO2 verbruik het gebouw heeft. Er is een gemiddeld verbruik genomen van de jaren 2019 t/m 2022.

	Per jaar	Per m ² per jaar	Verbruik in CO2 (kg)
Elektra (in kWh)	84.723	21,53	7,3
Gas (in m3)	45.484	11,6	20,57

Totaal verbruik in CO2 (kg)

27,90

Op basis van de bovenstaande uitkomsten scoort het huidige gebouw een 5. In de quickscan uit 2020 was dit nog een 5,5.

De score voor exploitatie loopt uiteen van 'voldoet aan de eisen van BENG' (8) tot een 'slecht geïsoleerd, energetisch slechte kwaliteit' (4). Het aspect Exploitatie heeft een wegingsfactor 2.

4.5. Veiligheid

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen bekend. Daarmee scoort het gebouw een 6.

De score voor veiligheid loopt uiteen van 'voldoet aan de eisen van BENG' (8) tot een 'slecht geïsoleerd, energetisch slechte kwaliteit' (4). Het aspect Exploitatie heeft een wegingsfactor 2.

4.6. Onderwijskundige staat

Het huidige gebouw kent relatief grote klaslokalen zonder nevenruimten met een starre gangenstructuur, wat de flexibiliteit, openheid en verbinding sterk beperkt. Door de verschillende aanbouwen zijn voormalig dragende buitenmuren nu dragende binnenmuren. Dat maakt het lastig de ruimtelijke indeling fundamenteel te veranderen. Het onderwijsconcept is in paragraaf 2.3 toegelicht.

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting matig gefaciliteerd. Er is een tekort aan specifieke ruimten zoals klaslokalen met nevenruimten en leerpleinen. Daarnaast ontbreken flexibele spreekkamers en is de akoestiek matig. Het aan te passen bvo is minimaal 25%.

Daarmee wordt de onderwijskundige staat beoordeeld met een 5.

De score voor onderwijskundige staat loopt uiteen van 'huisvesting faciliteert de onderwijskundige visie optimaal' (8) tot een 'substantieel tekort en slecht faciliteren van onderwijskundige visie' (4). Het aspect Onderwijskundige staat heeft een wegingsfactor 3.

4.7. Overzicht quickscan

De voorgaande samenvattingen hebben geleid tot de volgende beoordeling van het gebouw:

Advies normaliter

Bij < 57 punten	binnen 5 jaar renovatie of nieuwbouw
Bij 57 – 63 punten	binnen 5 - 10 jaar renovatie of nieuwbouw
Bij 63 – 69 punten	binnen 10 - 20 jaar renovatie of nieuwbouw
Bij > 69 punten	na 20 jaar of langer renovatie of nieuwbouw

Onderdeel	Weging	1962	1996	2005
Uitstraling	1	5	5	5
Bouwkundige staat	3	4	6	7
Veiligheid	1	6	6	6
Binnenmilieu	2	5,5	5	7
Exploitatie	2	5	5	5
Onderwijskundige staat	3	5	5	5
Totaal score		59	64	71

Advies specifiek:

In bovenstaande tabel is te zien dat het deel van 2005 nog hoog scoort en daarmee niet direct vernieuwing behoeft. Echter is dit maar een klein deel van het gebouw (minder dan 10%). De delen uit 1962 en 1996 behoeven wel op korte termijn aandacht en beslaan ook een groot deel van het gebouw. Ook wordt in deze delen van het gebouw met name het onderwijs gegeven. In deze bouwdelen zijn alle lokalen, het leerplein en de gymzaal gehuisvest. Op basis daarvan kan gesteld worden dat het gebouw binnen 10 jaar vernieuwd moet zijn, kijkend naar het bouwdeel uit 1962 ligt de score meer richting 5 dan richting 10 jaar.

restgebruik nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	X		

5. Scenario-ontwikkeling

Op basis van de voorgaande analyse van het huidige gebouw wordt duidelijk dat het gebouw tekortkomingen en aandachtspunten voor toekomstig gebruik kent. Dat betekent dat op korte termijn een structurele aanpassing aan het gebouw nodig is. Om te bepalen welke aanpassingen nodig zijn en hoe dat het best aangepakt kan worden, zijn een aantal scenario's uitgewerkt.

5.1. Uitgangspunten

Vanwege de verschillende geschiktheidsgradaties van de gebouwdelen is ervoor gekozen om verschillende scenario's te onderzoeken. Voor de ontwikkeling van de scenario's zijn een aantal algemene uitgangspunten bepaald:

Nieuwbouw: voldoet aan alle wettelijke eisen Bouwbesluit. Daarnaast is er vanuit de gemeente de eis uitgesproken om ENG (Energie Neutraal Gebouw) en gasloos te bouwen met Frisse Scholen klasse B. Ons advies is om niet op elk onderdeel klasse B te kiezen bij Frisse Scholen, maar juist een optimale mix tussen de verschillen eisen te doen. Enkele Frisse Scholen Klasse B aspecten werken averechts met elkaar en met de eis voor ENG. Als concreet voorbeeld, in het kwaliteitsadvies stellen wij voor daglicht klasse C voor. Indien er op dit onderdeel klasse B wordt gekozen, sluit dit niet aan bij de strenge energetische uitgangspunten (ENG). Het gehanteerde kwaliteitskader is als bijlage toegevoegd aan dit document en vormt de basis voor de financiële doorrekening van de scenario's. Indien er afgeweken wordt van dit advies, heeft dit consequenties voor het kengetal.

Vernieuwbouw met levensduurverlenging van 40 jaar: bestaande bouwdelen gaan voldoen aan alle wettelijke eisen (nieuwbouw) uit het Bouwbesluit inclusief de gemeentelijke eis ENG en Frisse Scholen klasse B.

Op basis van de uitgangspunten zijn een drietal scenario's nader uitgewerkt:

- Scenario 1 Vernieuwbouw
- Scenario 2 Nieuwbouw huidige locatie
- Scenario 3 Nieuwbouw elders

5.2. Scenario 1: Vernieuwbouw met levensduurverlenging van 40 jaar

Toelichting scenario

Bij het scenario vernieuwbouw is gekeken welke bouwdelen nog potentie hebben, zowel gebouwendijk als onderwijkskundig. De bouwdelen uit 1962 zijn functioneel nauwelijks te wijzigen. Daarnaast zijn deze bouwdelen kwalitatief ook in mindere staat.

Bij dit scenario wordt ervan uit gegaan dat een deel van gebouw gesloopt gaat worden, dit betreft het bouwdeel uit 1962 en het bouwdeel uit 2005. Hierdoor blijven er twee gebouwdelen staan, het bouwdeel uit 1996 en de gymzaal (zie figuur 5)

Door een deel van het gebouw te slopen komt een deel van de kavel vrij (ca. 3.000 m²) waar men een uitbreiding kan doen op de bestaande bebouwing. Er zal ca. 2.000 m² aan uitbreiding nodig zijn. Dit kan 2-laags uitgevoerd worden. In het onderstaande figuur is het mogelijke bouwvlak voor de uitbreiding weergegeven. In een vervolgfase kan gekeken worden naar de optimale positie van de bebouwing in dit vlak en de aansluiting op de huidige bebouwing.

Voor de vernieuwbouw is het uitgangspunt dat de gebouwschil (gevels, kozijnen (incl. beglazing) en dak) wordt aangepast zodat de isolatiewaarden voldoen aan het huidige bouwbesluit. Het gebouw wordt voorzien van een nieuw warmte opwekkingsysteem op basis van all-electric en voorzien van PV panelen om te kunnen voldoen aan ENG. Het gebouw wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Deze aanpassingen zijn financieel meegenomen.

Er is bij het vernieuwbouw scenario rekening gehouden met eventuele indelingswijzigingen. Hierbij is financieel rekening gehouden met max. 20% van het bvo aan te passen.



Figuur 5: Scenario 1 (conceptvoorstel)

5.2.1 Ruimtelijke kansen en risico's

Op het voorgestelde bouwvlak kan een compacte bebouwing gerealiseerd worden met alle gestelde eisen. De ideale positie voor de uitbreiding zal zich wel buiten het bouwvlak uit het bestemmingsplan plaats gaan vinden. Dit vormt een klein risico aangezien er een wijziging op het bestemmingsplan dient te komen.

Om het maximale bebouwingsoppervlak niet te overschrijden zal er 2-laags gebouwd dienen te worden. Dit zal tevens leiden tot een overschrijding van de toegestaande bouwhoogte. Een 2-laags gebouw bedraagt namelijk 8 m en de toegestaande hoogte is 6 m.

Op het terrein zullen weinig tot geen veranderingen plaats vinden. De ingang van het gebouw zal nog steeds gericht zijn naar de Vossenbergselaan. De positie van de bebouwing zal alleen deels veranderen.

5.2.2 Gebouwelijke kansen en risico's

Op gebouwelijk vlak is het de vraag of bij het te renoveren deel de gestelde eisen (duurzaamheid en frisse scholen) behaald kunnen worden. Financieel wordt er rekening gehouden met het behalen van de gestelde eisen en theoretisch is het

mogelijk. Schoolbestuur en school zien risico's in de praktische haalbaarheid op basis van ervaringen bij andere gebouwen. Bij de aansluitingen tussen twee gebouwdelen bestaat het risico op scheurvorming en het optimaal inregelen van de installaties blijkt in praktijk een lastige opgave.

Gezien de uitbreiding aan de voorzijde van de school gerealiseerd gaat worden, krijgt de school weer een nieuwe uitstraling. Het uitbreidingsdeel kan flexibel uitgevoerd worden waardoor de indeling mogelijk in de toekomst nog aangepast kan worden.

5.2.3 Onderwijskundige kansen en risico's

Het deel waar de minste onderwijskundige mogelijkheden zijn, wordt in dit scenario gesloopt. Dit biedt mogelijkheden om een deel nieuw te bouwen met het huidige onderwijsconcept in gedachte. In dit deel kan dan ook nagedacht worden over de aansluiting met de buurt en eventuele andere samenwerkingspartners.

Voor het deel dat behouden blijft, kunnen kleine aanpassingen gedaan worden om de functionaliteit te verbeteren. Echter is niet alles mogelijk en zal een gedeelte van de huidige situatie gehandhaafd blijven. Het onderwijsconcept gaat uit van differentiatie in onderwijsvormen, zowel klassikaal als op leerpleinen. Hierbij is zicht vanuit het lokaal op het leerplein belangrijk. Het deel wat behouden blijft in dit scenario, is deze zichtbaarheid niet aanwezig.

5.2.4 Procesmatige kansen en risico's

Gezien er aan het gehele gebouw aanpassingen gedaan worden, moet er goed nagedacht worden over de fasering van de werkzaamheden (indien niet voor het gehele gebouw tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd). Een fasering van de werkzaamheden zorgt vaak voor een langere realisatiefase. Niet alle werkzaamheden kunnen tegelijk plaats vinden en zal er langere tijd tijdelijke huisvesting nodig zijn.

Daarbij komt ook dat in een tijdelijke voorziening vaak geen of slechts beperkte praktijkruimten aanwezig zijn (zoals een keuken en technieklokaal). In het VMBO zijn de praktijkruimten van belang voor het onderwijs. Als er ca. 2 jaar tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, heeft dit een impact op de leerling, en indirect op het totale leerlingenaantal van het Van Haestrecht.

Daarnaast is er ook de vraag waar de tijdelijke huisvesting gepositioneerd gaat worden. Afhankelijk van hoeveel ruimte er op de kavel over blijft, is er een mogelijkheid om units op de huidige kavel te plaatsen. Echter is dit nog geen zekerheid. Als het niet past, dient er gekeken te worden naar een andere locatie. Op deze locatie dient dan ook een aansluitpunt op de infrastructuur aanwezig te zijn.

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden is het van belang dat de leerlingen en medewerkers geen overlast ervaren van de werkzaamheden. Wanneer de bestaande bouwdelen gerenoveerd worden, heeft het de voorkeur dat dat deel tijdelijk niet in gebruik is door de school.

5.2.5 Financiële kansen en risico's

De onderstaande tabel geeft de kosten voor het scenario vernieuwbouw weer. De genoemde kengetallen zijn gebaseerd op de kostenconfigurator⁵ van 5.1.2.e. Het uitgangspunt bij vernieuwbouw is streven ENG en Frisse Scholen Klasse B. De bedragen zijn allen prijspeil januari 2023. Het renovatiebedrag is gebaseerd op referentieprojecten geïndexeerd naar januari 2023.

Voor de faseringskosten is een grove schatting gedaan. In een nadere uitwerking kunnen deze getallen verder gespecificeerd worden. Onderdelen van de fasering betreffen:

- Afkoppelen te slopen deel van de hoofdininstallaties (ketelhuis zit in de gymzaal dus dat kan blijven)
- Realiseren tijdelijke voorziening voor elektra (exclusief huurkosten)
- Omleggen installaties t.b.v. de bouwdelen die in bedrijf moeten blijven
- Wind en waterdicht afsluiten van de te handhaven bouwdelen
- Omleggen ingang naar het gebouw

Grove inschatting kosten hiervoor zijn euro 660.000, -- exclusief BTW.

⁵ 5.1.2.e heeft de kostenconfigurator ontwikkeld. Dit is een actueel rekenmodel dat het kostenniveau van een schoolgebouw kan bepalen, rekening houdend met de verschillende wet- en regelgevingen binnen de onderwijshuisvesting.

	Bvo's (m²)	Kengetal (per m²)	Totaal
Sloopkosten	1.450	€ 75	€ 108.750
Faseringskosten	-	-	€ 660.000
Uitbreiding onderwijs	2.000	€ 3.192	€ 6.384.000
Renovatiekosten onderwijs	2.040	€ 2.600	€ 5.304.000
Renovatiekosten gym	445	€ 2.600	€ 1.157.000

Totale stichtingskosten	€ 13.613.750
Stichtingskosten per m² bvo	€ 3.035

Naast de stichtingskosten voor het gebouw dient er ook rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting voor de school. De duur en hoeveelheid van de tijdelijke huisvesting ligt eraan of er gefaseerd gebouwd gaat worden. Er zijn onderstaand twee varianten benoemd:

- De school blijft op de huidige locatie gehuisvest tijdens de bouwperiode (bouwen met de winkel open): Tijdelijke huisvesting voor een deel van het gebouw waarbij een bouwperiode van 2,5 jaar is gerekend
- De school wordt elders gehuisvest in tijdelijke units tijdens de bouwperiode: Tijdelijke huisvesting voor de gehele school waarbij een bouwperiode van 1,5 jaar is gerekend.

Tijdelijke huisvesting⁶: 'bouwen met de winkel open' (ca. 1.200 m² bvo) (excl. gym)

	Bvo's (m²)	Kengetal (per m²)	Totaal
Huurprijs (o.b.v. 2,5 jaar bouwperiode)	1.200	€ 551	€ 663.963
Kosten voor leveren en plaatsen en demonteren en afvoer	1.200	€ 121	€ 145.926

Totaal incl. btw	€ 809.889
-------------------------	------------------

Tijdelijke huisvesting: 'gehele school' (ca. 3.600 m² bvo) (excl. gym)

⁶ De kosten voor tijdelijke huisvesting is exclusief nutskosten en eventuele huurprijs voor de grond en terreininrichting.

	Bvo's (m²)	Kengetal (per m²)	Totaal
Huurprijs (o.b.v. 1,5 jaar bouwtijd)	3.600	€ 330	€ 1.189.188
Kosten voor leveren en plaatsen en demonteren en afvoer	3.600	€ 121	€ 435.600

Totaal incl. btw	€ 1.624.788
-------------------------	--------------------

Indien er in de gemeente nog een leegstaand gebouw beschikbaar is, biedt dit mogelijkheden om de school hier tijdelijk in te laten huisvesten. Door de gemeente is aangegeven dat hier momenteel nog geen zicht op is.

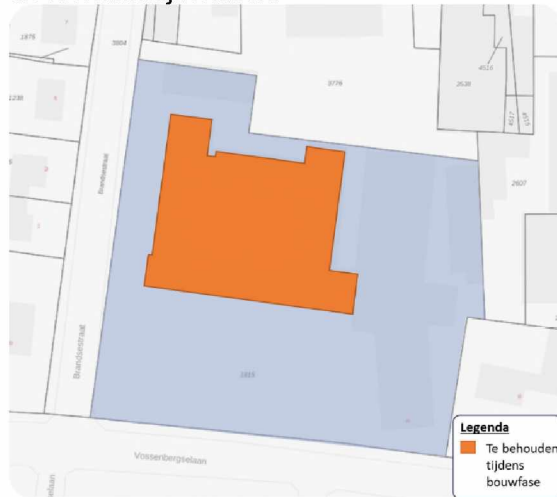
Tijdens de bouwperiode kan de school wel gebruik maken van een tijdelijke gymvoorziening in de gemeente.

5.3. Scenario 2: nieuwbouw huidige locatie

Toelichting scenario

In het geval van volledige nieuwbouw wordt ervan uitgegaan dat op de huidige locatie nieuwbouw, op basis van de normatieve ruimtebehoefte, gerealiseerd wordt. Dat betekent dat, uitgaande van 400 leerlingen, er aan onderwijs 3.958 m² bvo gerealiseerd dient te worden. Daarnaast dient er minimaal 1 gymzaal gerealiseerd te worden.

Bij het scenario nieuwbouw op de huidige locatie is er verkend om zoveel mogelijk onderwijs in het huidige gebouw te laten plaatsvinden tijdens de bouwperiode (lees: bouwen met de winkel open). Figuur 6 laat een van de opties hierin zien. In deze optie worden de gymzaal en uitbreiding van 2005 als eerst gesloopt waarna er een bouwvlak over blijft. Op dit bouwvlak kan een deel of de gehele nieuwbouw van de school plaats vinden. Het deel van het gebouw dat blijft staan tijdens de bouw, bestaat uit voornamelijk lokalen.



Figuur 6: Scenario 2 (conceptvoorstel)

5.3.1 Ruimtelijke kansen en risico's

Bij het scenario nieuwbouw kan het gebouw op verschillende manieren gepositioneerd worden. Op basis van een vervolgstudie kan de optimale positie nader worden gedefinieerd. Echter als er gekozen wordt om met de winkel open te bouwen, wordt de positie van de school en gebouwvorm beperkt.

In relatie met de positie van de nieuwbouw kan er gekeken worden naar de terrein-inrichting. Daarin is ook de aansluiting met de andere bebouwing relevant.

Er bestaat een kans dat de optimale positie van de school buiten het bouwvlak gaat komen. Er zal dan rekening gehouden moeten worden met een wijziging op het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan staat tevens dat er niet hoger dan 6 m gebouwd mag worden. Dit is niet voldoende om 2-laags te bouwen.

5.3.2 Gebouwelijke kansen en risico's

Door volledige nieuwbouw te plegen krijgt de gehele school weer een frisse en moderne uitstraling. Het gebouw kan meer aansluiting krijgen op de omliggende bebouwing.

Bij een nieuwbouwsituatie kan er optimaal ingespeeld worden op het flexibel bouwen (o.a. zo min mogelijk dragende wanden). Het is daarnaast meer mogelijk om het gebouw te laten voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen (ENG en Frisse Scholen Klasse B).

5.3.3 Onderwijskundige kansen en risico's

In een nieuwbouw situatie kan er optimaal gekeken worden naar de vertaling van de onderwijsvisie in de huisvesting. Ook wordt het nieuwe gebouw flexibel gebouwd (bijvoorbeeld geen dragende binnenwanden). Dit biedt de school de mogelijkheid om het gebouw middels kleine ingrepen te verbouwen en zo in te spelen de toekomstige behoeften.

Daarnaast biedt nieuwbouw ook de kans om verder te kijken dan alleen het onderwijs. Het biedt de mogelijkheid om de huisvesting in te richten zodat er meer samenwerkingsmogelijkheden komen met partners en/of de buurt.

5.3.4 Procesmatige kansen en risico's

Bij het scenario nieuwbouw op de huidige locatie dient er tijdelijke huisvesting geregeld te worden (ofwel voor het gehele gebouw of voor een deel van het gebouw). Een risico bij tijdelijke huisvesting is dat er vaak geen of slechts beperkt praktijkruimten aanwezig zijn (zoals een keuken en technieklokaal). In het VMBO zijn de praktijkruimten van belang voor het onderwijs. Als er ca. 2 jaar tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, heeft dit een directe impact op de leerling, en indirect op het totale leerlingenaantal van het Van Haestrecht.

Daarnaast is er ook de vraag waar de tijdelijke huisvesting gepositioneerd gaat worden. Afhankelijk van hoeveel ruimte er op de kavel op blijft, is er een mogelijkheid om units op de huidige kavel te plaatsen. Echter is dit nog geen zekerheid. Als het niet past, dient er gekeken te worden naar een andere locatie. Op deze locatie dient dan ook een aansluitpunt op de infrastructuur aanwezig te zijn.

Afhankelijk of er gefaseerd gebouwd wordt of niet, speelt bouwoverlast voor de leerlingen en medewerkers een rol. Wanneer de school elders gehuisvest wordt, zal dit geen rol spelen.

5.3.5 Financiële kansen en risico's

De onderstaande tabel geeft de kosten voor het scenario nieuwbouw op de huidige locatie weer. De genoemde kengetallen zijn gebaseerd op de kostenconfigurator van

5.1.2.e Het uitgangspunt bij nieuwbouw is ENG en Frisse Scholen Klasse B. De bedragen zijn allen prijspeil januari 2023.

Voor de faseringskosten is een grove schatting gedaan. In een nadere uitwerking kunnen deze getallen verder gespecificeerd worden. Onderdelen van de fasering betreffen:

- Realiseren tijdelijke voorziening voor warmteopwekking (exclusief huurkosten)
- Realiseren tijdelijke voorziening voor elektra (exclusief huurkosten)
- Omleggen installaties t.b.v. de bouwdelen die in bedrijf moeten blijven
- Wind en waterdicht afsluiten van de te handhaven bouwdelen
- Omleggen ingang naar het gebouw

Grove inschatting kosten hiervoor zijn euro 575.000, -- exclusief BTW

	Bvo's (m²)	Kengetal (per m²)	Totaal
Sloopkosten	3.935	€ 75	€ 295.125
Faseringskosten	-	-	€ 575.000
Stichtingskosten onderwijs	3.958	€ 3.192	€ 12.633.936
Stichtingskosten sport	512	€ 2.946	€ 1.508.352

Totale stichtingskosten	€ 15.012.413
Stichtingskosten per m² bvo	€ 3.358

Naast de stichtingskosten voor het gebouw dient er ook rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting voor de school. De duur en hoeveelheid van de tijdelijke huisvesting ligt eraan of er gefaseerd gebouwd gaat worden. Er zijn onderstaand twee varianten benoemd:

- De school blijft op de huidige locatie gehuisvest tijdens de bouwperiode (bouwen met de winkel open): Tijdelijke huisvesting voor een deel van het gebouw waarbij een bouwperiode van 2,5 jaar is gerekend
- De school wordt elders gehuisvest in tijdelijke units tijdens de bouwperiode: Tijdelijke huisvesting voor de gehele school waarbij een bouwperiode van 1,5 jaar is gerekend.

Tijdelijke huisvesting: 'bouwen met de winkel open' (ca. 600 m² bvo) (excl. gym)

	Bvo's (m²)	Kengetal (per m²)	Totaal
Huurkosten (o.b.v. 2,5 jaar bouwtijd)	600	€ 551	€ 327.027
Kosten voor leveren en plaatsen en demonteren en afvoer	600	€ 121	€ 71.874

Totaal incl. btw	€ 398.901
-------------------------	------------------

Tijdelijke huisvesting: 'gehele school' (ca. 3.600 m² bvo) (excl. gym)

	Bvo's (m ²)	Kengetal (per m ²)	Totaal
Huurkosten (o.b.v. 1,5 jaar bouwtijd)	3.600	€ 330	€ 1.189.188
Kosten voor leveren en plaatsen en demonteren en afvoer	3.600	€ 121	€ 435.600

Totaal incl. btw	€ 1.624.788
-------------------------	--------------------

Indien er in de gemeente nog een leegstaand gebouw beschikbaar is, biedt dit mogelijkheden om de school hier tijdelijk in te laten huisvesten. Door de gemeente is aangegeven dat hier momenteel nog geen zicht op is. Tijdens de bouwperiode kan de school wel gebruik maken van een tijdelijke gymvoorziening in de gemeente.

5.4. Scenario 3: nieuwbouw elders

Toelichting scenario

In het geval van volledige nieuwbouw elders wordt ervan uitgegaan dat er op basis van de normatieve ruimtebehoefte gerealiseerd wordt. Dat betekent dat, uitgaande van 400 leerlingen, er aan onderwijs 3.958 m² bvo gerealiseerd dient te worden. Daarnaast dient er nog minimaal 1 gymzaal gerealiseerd te worden.

Door de gemeente is aangegeven dat zij op dit moment nog geen concrete locatie beschikbaar hebben voor de nieuwbouw van een school. Er wordt voor nu dan ook uitgegaan van een fictieve locatie.

5.4.1 Ruimtelijke kansen en risico's

Het terrein voor de nieuwbouw dient groot genoeg te zijn om het gehele programma te plaatsen. Het terrein dient minimaal 4.100 m² te zijn.

Bij voorkeur heeft de locatie de bestemming maatschappelijk en mag er minimaal 3.000 m² bebouwd worden en 8 meter hoog.

Een ruimtelijk risico is wel dat op dit moment nog de staat van de kavel onduidelijk is. Trajecten om grond aan te kopen en bouwrijp te maken kosten vaak jaren, wat mogelijk tot vertraging kan zorgen in het traject.

5.4.2 Gebouwelijke kansen en risico's

Door volledige nieuwbouw te plegen krijgt de gehele school weer een frisse en moderne uitstraling. Het gebouw kan meer aansluiting krijgen op de omliggende bebouwing/omgeving.

Bij een nieuwbouwsituatie kan er optimaal ingespeeld worden op het flexibel bouwen (o.a. zo min mogelijk dragende wanden). Het is daarnaast meer mogelijk om het gebouw te laten voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen (ENG en Frisse Scholen Klasse B).

5.4.3 Onderwijskundige kansen en risico's

In een nieuwbouw situatie kan er optimaal gekeken worden naar de vertaling van de onderwijsvisie naar de huisvesting. Daarnaast biedt nieuwbouw ook de kans om verder te kijken dan alleen het onderwijs. Het biedt de mogelijkheid om de huisvesting in te

richten zodat er meer samenwerkingsmogelijkheden komen met partners en/of de buurt. Echter is dit wel sterk afhankelijk van de mogelijke locatie. Wellicht dat er geen samenwerkingspartners in de nabijheid zitten van de nieuwe locatie.

5.4.4 Procesmatige kansen en risico's

Gezien er op een andere locatie nieuwbouw gepleegd gaat worden, zijn er geen tijdelijke voorzieningen noodzakelijk. Daarnaast ondervinden de leerlingen/medewerkers van de school geen overlast van de bouwwerkzaamheden.

Er bestaat wel een risico op een bestemmingsplanwijzigingsproces. Dit is echter afhankelijk van de locatie. De kavel dient te voldoen aan de eisen zoals deze gesteld zijn bij de paragraaf ruimtelijke kansen en risico's.

5.4.5 Financiële kansen en risico's

De onderstaande tabel geeft de kosten voor het scenario nieuwbouw op de huidige locatie weer. De genoemde kengetallen zijn gebaseerd op de kostenconfigurator van

5.1.2.e Het uitgangspunt bij nieuwbouw is ENG en Frisse Scholen Klasse B. De bedragen zijn allen prijspeil januari 2023.

	Bvo's (m²)	Kengetal (per m²)	Totaal
Locatiekosten	-	PM	PM
Sloopkosten	-	PM	PM
Stichtingskosten onderwijs	3.958	€ 3.192	€ 12.633.936
Stichtingskosten sport	512	€ 2.946	€ 1.508.352

Totale stichtingskosten	€ 14.142.288
Stichtingskosten per m² bvo	€ 3.164

In de doorrekening is nog geen rekening gehouden met de kosten voor de nieuwe locatie van de school (lees: bouwrijp maken, grondkosten, infrastructurele kosten etc.). Als er meer zicht op een locatie is, kan inzichtelijk gemaakt worden wat de kosten hiervoor zijn.

Daartegenover staat wel dat de huidige locatie vrijkomt, welke op een later moment voor een andere bestemming ontwikkeld kan worden.

6. Afwegingen, advies en aanbevelingen

Dit hoofdstuk laat de afweging tussen de scenario's middels een multicriteria analyse zien. Bij een multicriteria analyse wordt onderzocht welk scenario het best aansluit bij de geldende randvoorwaarden. Immers, dat scenario is het meest positief.

De multicriteria analyse is op de volgende pagina weergegeven. Er is op de onderstaande punten beoordeeld:

- *Ruimtelijk*
 - Bestemmingsplan
 - Routing terrein
- *Onderwijskundig*
 - Aansluiting onderwijsconcept
 - Mogelijkheid tot samenwerking met partners
- *Gebouwelijk*
 - Beleving/uitstraling
 - Flexibiliteit
 - Duurzaamheid
 - Binnenmilieu
- *Procesmatig*
 - Bouwoverlast
 - Fasering
- *Financieel*
 - Investeringskosten
 - Tijdelijke huisvesting
 - Ontwikkelmogelijkheden

6.1. Omissie

In dit onderzoek is niet gekeken naar de effecten op de exploitatie. Er kan over het algemeen gesteld worden dat de verbruiken van gas en elektra zullen vervallen/verminderen. Voor de school is dat gezien de huidige energielasten een positieve uitkomst bij de vernieuwing van hun gebouw. Echter zullen de kosten voor onderhoud aan installaties en vervangingskosten van installaties toenemen. Bijvoorbeeld de kosten voor een warmtepomp zijn hoger dan voor een CV ketel. Voor het

schoolbestuur zullen de exploitatiekosten daarom naar alle waarschijnlijkheid niet verminderen bij een vernieuwing van het gebouw maar zal er een verschuiving plaats vinden van kosten voor energielasten naar kosten voor onderhoudslasten.

	Scenario 1: Vernieuwbouw	Scenario 2: Nieuwbouw huidige locatie	Scenario 3: Nieuwbouw elders
Ruimtelijk			
<i>Bestemmingsplan</i>	Binnen het bouwvlak kan de uitbreiding plaatsvinden. Echter is het wenselijk om de uitbreiding anders te positioneren zodat er een meer functioneel gebouw kan ontstaan. Er bestaat dan een kans op bezwaren vanuit de buurt.	Binnen het bouwvlak kan de nieuwbouw plaatsvinden. Echter is het wenselijk om de nieuwbouw anders te positioneren zodat er een functioneel gebouw kan ontstaan. Er bestaat een kans op bezwaren vanuit de buurt.	Sterk afhankelijk van de locatie. Bij voorkeur heeft de locatie al de bestemming maatschappelijk.
<i>Routing terrein</i>	De routing op het terrein zal niet of nauwelijks wijzigen t.o.v. de huidige situatie.	Wanneer er niet met de 'winkel open' gebouwd wordt, is het mogelijk om het terrein anders in te delen. Door compacter te bouwen ontstaat er dan ook een ruimer plein.	De vorm van de kavel kan beperkingen geven qua routing. Dit is eveneens afhankelijk van de locatie.
Onderwijskundig			
<i>Aansluiting onderwijsconcept</i>	Door een relatief groot stuk nieuw aan te bouwen zijn er mogelijkheden om de uitbreiding te laten aansluiten bij het onderwijs. In de bestaande bouw kunnen enkele bouwkundige aanpassingen gedaan worden om meer functionele ruimtes te krijgen. Er zijn wel beperkingen in dit gedeelte van het gebouw.	Bij volledige nieuwbouw is het mogelijk om het gebouw zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de onderwijsvisie.	Bij volledige nieuwbouw is het mogelijk om het gebouw zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de onderwijsvisie.
<i>Mogelijkheid tot samenwerking met partners</i>	Er zijn mogelijkheden om in de uitbreiding plaats te creëren waar samenwerkingspartners ook gebruik van kunnen maken. Echter beperkt zich dit dan wel tot de uitbreiding. In de bestaande bouw is het lastig dit te realiseren omdat er weinig loskoppelingen te maken zijn in dit deel (lees: afsluitbaarheid van delen).	In een nieuwbouw situatie kan goed rekening gehouden worden met het eventueel afsluitbaar maken van de verschillende bouwdelen zodat samenwerkingspartners daar gebruik van zou kunnen maken.	In een nieuwbouw situatie kan goed rekening gehouden worden met het eventueel afsluitbaar maken van de verschillende bouwdelen zodat samenwerkingspartners daar gebruik van zou kunnen maken.

	Scenario 1: Vernieuwbouw	Scenario 2: Nieuwbouw huidige locatie	Scenario 3: Nieuwbouw elders
Gebouwelijk			
<i>Beleving/ Uitstraling</i>	De voorgevel van de school zal bij de vernieuwbouw weggehaald worden. Dit biedt mogelijkheden om een fris beeld te geven richting de buurt. De gevel van de bestaande bouw zal bij dit scenario tevens ook worden opgeknapt, waardoor de rest van het gebouw er ook weer vernieuwd uit gaat zien.	Bij een gehele nieuwbouw krijgt de gehele school een nieuwe en frisse uitstraling. Er kan worden aangesloten op het straatbeeld van de buurt.	Bij een gehele nieuwbouw krijgt de gehele school een nieuwe en frisse uitstraling. Er kan worden aangesloten op het straatbeeld van de buurt.
<i>Flexibiliteit</i>	Het deel wat behouden blijft, heeft enige beperkingen en is daarmee minder flexibel dan de uitbreiding. In de uitbreiding kan rekening gehouden met flexibel bouwen (lees: bv. geen dragende binnenwanden)	Bij een nieuwbouw situatie kan optimaal rekening gehouden worden met flexibel bouwen (lees: bv. geen dragende binnenwanden).	Bij een nieuwbouw situatie kan optimaal rekening gehouden worden met flexibel bouwen (lees: bv. geen dragende binnenwanden).
<i>Duurzaamheid</i>	Financieel is meegenomen dat het gebouw energieneutraal wordt. Echter is dit wel een theoretische benadering en kan het zijn dat dit in de praktijk niet 100% uitgevoerd kan worden.	Bij nieuwbouw kan aangesloten worden bij de gestelde eisen en wensen rondom duurzaamheid.	Bij nieuwbouw kan aangesloten worden bij de gestelde eisen en wensen rondom duurzaamheid.
<i>Binnenmilieu</i>	Aandachtspunt voor binnenmilieu bij vernieuwbouw is de aansluiting tussen de verschillende bouwdelen. Als dit niet goed wordt afgestemd op elkaar, is er kans dat er juist meer klachten komen vanuit leerlingen/medewerkers.	Bij volledige nieuwbouw zal het binnenmilieu conform eisen en wensen gerealiseerd kunnen worden.	Bij volledige nieuwbouw zal het binnenmilieu conform eisen en wensen gerealiseerd kunnen worden.

	Scenario 1: Vernieuwbouw	Scenario 2: Nieuwbouw huidige locatie	Scenario 3: Nieuwbouw elders	
Procesmatig				
<i>Bouwoverlast</i>	Afhankelijk of de school in bedrijf blijft tijdens de bouw, speelt bouwoverlast voor de gebruikers een rol. Wanneer de school elders gehuisvest is tijdens de bouw, ervaren zij weinig/geen overlast van de werkzaamheden.	Bij nieuwbouw op de huidige locatie is er een mogelijkheid om een deel van de school te behouden tijdens de realisatiefase. Echter speelt bouwoverlast dan wel een grote rol. Als de school elders gehuisvest wordt, zullen zij tijdens de realisatiefase geen/weinig overlast van de werkzaamheden ervaren.	Door eerst te bouwen op een nieuwe locatie, zal de school geen overlast ervaren van de bouwwerkzaamheden.	
<i>Fasering</i>	Tijdens het vernieuwbouw scenario is de school bij voorkeur elders gehuisvest dan in de 'bestaande bouw'. Om de werkzaamheden zo vlot mogelijk te laten verlopen. Indien dit niet mogelijk is, zal er gefaseerd gewerkt moeten worden.	Bij nieuwbouw op de huidige locatie is er een mogelijkheid om te bouwen 'met de winkel open'. Echter zal er dan een faseringsplan opgesteld moeten worden.	Bij nieuwbouw op een andere locatie is geen faseringsplan nodig. De school blijft op de huidige locatie zitten totdat het nieuwe gebouw gereed is.	
Financieel				
<i>Investeringskosten (scores t.o.v. elkaar bepaald)</i>	Totale stichtingskosten: € 13.613.750 (€ 3.035 per m ² bvo) <i>Incl. sloopkosten, faseringskosten</i>	Totale stichtingskosten: € 15.012.413 (€ 3.358 per m ² bvo) <i>Incl. sloopkosten, faseringskosten</i>	Totale stichtingskosten: € 14.142.288 (€ 3.164 per m ² bvo) <i>Excl. sloopkosten en locatie gebonden kosten</i>	
<i>Tijdelijke huisvesting</i>	Afhankelijk van of er gefaseerd gebouwd gaat worden, wordt de hoeveelheid tijdelijke huisvesting bepaald. De bandbreedte van de kosten is: € 809.889 - € 1.624.788 <i>Excl. aansluitingskosten, nutskosten en ev. huurprijs van grond.</i> Er is een risico voor het vinden van grond voor de tijdelijke huisvesting.	Afhankelijk van of er gefaseerd gebouwd gaat worden, wordt de hoeveelheid tijdelijke huisvesting bepaald. De bandbreedte van de kosten is: € 398.901 - € 1.624.788 <i>Excl. aansluitingskosten, nutskosten en ev. huurprijs van grond.</i> Er is een risico voor het vinden van grond voor de tijdelijke huisvesting.	Geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk	
<i>Ontwikkelingsmogelijkheden</i>	Geen mogelijkheden.	Geen mogelijkheden.	Wanneer de nieuwbouw gereed is, is het mogelijk om de huidige kavel voor andere doeleinden in te zetten.	

7. Conclusie en aanbevelingen

Zowel het schoolbestuur als de gemeente zien in dat er op termijn een ingreep in de huisvesting van het Van Haestrecht College noodzakelijk is om de kwaliteit van het onderwijs in de gemeente Loon op Zand te kunnen waarborgen. Het huidige gebouw met als bouwjaren 1962, 1996 en 2005, scoort op veel onderdelen matig tot slecht en uit de quickscan blijkt dan ook dat een ingreep binnen 5 tot max. 10 jaar nodig is. In deze rapportage wordt het toekomstperspectief voor het schoolgebouw weergegeven in het kader van de kwaliteit van het gebouw, de verwachte capaciteitsvraag, diverse maatschappelijke overwegingen en de financiële effecten.

Op grond van de locatieschouw kan gesteld worden dat het grootste deel van het gebouw, het deel waar de meeste onderwijsruimtes in gehuisvest zijn, over iets meer dan 5 jaar aan vervanging of verregaande renovatie/ vernieuwbouw toe is. Het schoolbestuur heeft zich de afgelopen jaren als een goed huismeester gedragen, maar staat aan de vooravond van grootschalige investeringen. Om desinvesteringen te voorkomen is een strategische beslissing over vervangende nieuwbouw of vernieuwbouw urgent. In opdracht van de gemeente Loon op Zand en in samenwerking met de school en het schoolbestuur heeft 5.1.2.e in voorliggend rapport de urgentie en vervolgens drie mogelijke scenario's onderzocht, zijde:

- Vernieuwbouw (met een levensduurverlenging van 40 jaar) en deels vervangende nieuwbouw
- Nieuwbouw op de huidige locatie
- Nieuwbouw op een nader te bepalen nieuwe locatie

Hierbij zijn ENG in het kader van duurzaamheid en het 5.1.2.e kwaliteitskader t.a.v. Frisse Scholen als uitgangspunten gehanteerd.

Op basis van de gestelde criteria kan er geconcludeerd worden dat een van de twee nieuwbouw scenario's de voorkeur genieten. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- Bij nieuwbouw is het mogelijk om de onderwijsvisie zo optimaal mogelijk te laten aansluiten bij het nieuwe gebouw. Bij een combinatie van vernieuwbouw en nieuwbouw blijft er een lappendeken van bouwdelen bestaan die deels niet aansluiten bij het onderwijs.

- De structuur van het huidige gebouw kent een aantal beperkingen. Met name de aanpasbaarheid en flexibiliteit maakt het aanpassen van de leeromgeving naar nieuwe onderwijsvormen lastiger dan gewenst.
- Er kan rekening gehouden worden met de toevoeging van samenwerkingspartners of de mogelijkheid geboden worden in het gebouw om partners na schooltijd gebruik te laten maken van het gebouw.
- De gestelde eisen voor duurzaamheid en binnenmilieu kunnen gemakkelijker behaald worden dan bij het scenario vernieuwbouw.
- De overlast voor omwonenden kan beperkt worden wanneer er nieuwbouw elders gerealiseerd gaat worden of wanneer tijdelijke huisvesting elders plaatsvindt en de nieuwbouw in één fase op de huidige locatie.
- De overlast voor leerlingen is minder groot als onderwijs niet plaatsvindt op dezelfde locatie als de bouwwerkzaamheden.
- Op grond van de financiële beschouwing (investeringskosten incl. tijdelijke huisvesting) van de scenario's kan gesteld worden dat in financieel opzicht het vernieuwbouwscenario slechts beperkt voordeel oplevert ten opzichte van de nieuwbouwscenario's. Daarbij is nog niet gekeken naar de voordelen in exploitatie die de nieuwbouwscenario's naar alle waarschijnlijkheid opleveren.

De nieuwbouwscenario's verschillen financieel niet veel van elkaar (alleen op het aspect tijdelijke huisvesting en de daarbij behorende fasering). Daarbij dient rekening te worden gehouden met de boekwaarden die nog op de bouwdelen rusten. Tevens dient er bij nieuwbouw elders rekening gehouden moet worden met kosten voor de nieuwe locatie van de school (lees: bouwrijp maken, grondkosten, infrastructurele kosten etc.). Het realiseren van nieuwbouw op een nog nader te bepalen locatie kan de gemeente de kans bieden om het terrein aan de Vossenbergselaan te herontwikkelen en tegelijkertijd kosten voor tijdelijke huisvesting besparen. Mogelijke grondopbrengsten door herontwikkeling van het huidige perceel zijn nog niet meegenomen in de financiële analyse.

Aangezien de leerlingen van het Van Haestrecht College een relatief beperkte periode onderwijs volgen (4 jaar), is het van belang dat zij goed onderwijs krijgen waarmee zij kunnen doorstromen naar een vervolgopleiding. In tijdelijke huisvesting zijn er minder mogelijkheden om praktijkvakken te geven en daarmee bestaat er een mogelijkheid

dat de kwaliteit van het onderwijs achteruit gaat. Hierdoor ontstaat het risico op krimp in leerlingenaantallen.

Zowel financieel als onderwijskundig geniet nieuwbouw op een n.t.b. locatie dan ook de voorkeur. Een nieuwe locatie vinden kan echter een uitdaging zijn. Hier dient tijdig mee gestart te worden. Het risico bij dit scenario is dan ook de onzekerheid van de locatiekeuze en het daarbij horende risico van verder vooruitschuiven van de nieuwbouw in de tijd. De beschikbaarheid van een terrein is dan ook een belangrijk criteria.

Bijlage Kwaliteitskader

5.1.2.e

Frisse Scholen - versie mei 2021		Advies	verklaring keuze
Energie			
Energieprestatie	Klasse B met ENG	vanuit klimaatdoelstelling / CO ₂	
Lucht			
Luchtverversing	Klasse B	let op bij locatiekeuze nieuwbouw	
Spuiventilatie	Klasse C		
Ruimtevolume	Klasse B		
Kwaliteit van de toevoerlucht	Klasse B		
Fijnstof	Klasse B		
Emissies van materialen	Klasse B=A	indien er sprake is van schadelijke uitstoot van de apparatuur zie ook rapport 'Naar een schone school' van VSR&OSB	
Emissies van apparatuur	Klasse A		
Schoonmaakbaarheid	Klasse C=B=A		
Tabaksrook	Klasse C=B=A	bij PO kan aandacht voor jongste kinderen wenselijk zijn	
Toiletten	Klasse C		
Legionella	Klasse C=B=A		
Temperatuur			
Operatieve temperatuur winter	Klasse B		
Operatieve temperatuur zomer	Klasse B		
Individuele beïnvloeding	Klasse C=B		
Ventilatieve koeling	Bouwbesluit		
Tocht	Klasse C		
Lokaal thermisch discomfort	Klasse C		
Licht			
Kunstlicht	Klasse B + 400 lux	schakeling obv aanwezigheid & daglichtregeling	
Daglicht	Klasse C		
Helderheidswering	Klasse B		
Individuele beïnvloeding	Klasse C		
Geluid			
Geluidswering van de gevel	Klasse C=B	bij grenzend aan spoor of hoofdontsluitingsweg, Klasse A	
Installatiegeluid	Klasse C		
Ruimteakoestiek	Klasse C met 0,8s		
Luchtgeluidisolatie	Klasse C=B		
Contactgeluidisolatie	Klasse C=B		
Kwaliteitsborging			
Energie	Klasse C		
Lucht	Klasse C=B		
Temperatuur	Klasse C=B		
Licht	Klasse C=B=A		
Geluid	Klasse C=B=A		

Kwaliteitsadvies 5.1.2.e

Door 5.1.2.e is een onderzoek verricht naar de optimalisatie van de kwaliteit met inachtneming van de budgettaire kaders. 5.1.2.e heeft daarbij gebruikt gemaakt van uitgangspunten zoals deze zijn verwoord in Programma van Eisen Frisse Scholen, d.d. mei 2021. Specifiek voor "Temperatuur" is de wens/ behoefte uitgesproken om alle onderdelen op Frisse Scholen klasse B te zetten, en daarmee extra bij te dragen aan een beter binnenklimaat op school. De Kwaliteitsstandaard maakt tevens gebruik van de GPR Gebouw Methodiek. Middels deze methodiek wordt de duurzaamheidsambitie meetbaar gemaakt middels enkele thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Bijlagen Kostenkengetallen

Stichtingskosten inclusief btw/m² bvo

Prijspeil 1 januari 2023, regio 's-Hertogenbosch

Let op dat onder andere zaken als (grond)verwerving, bouwrijp maken, sloop, losse inrichting, fasering, prijsindexering, rentekosten, startkosten en tijdelijke huisvesting niet zijn opgenomen. Ook kan een langere doorlooptijd of grotere complexiteit van het project voor aanvullende kosten zorgen.

Er kan grofweg gesproken worden over de volgende verdeling van kosten:

- Stichtingskosten incl btw >> Stichtingskosten excl btw: 21% minder.
- Stichtingskosten excl. btw >> bouwkosten excl btw: 30% minder.
- Bouwkosten excl btw >> directe kosten excl btw: 24% minder.

UITGANGSPUNTEN				vmbo ¹
Voortgezet Onderwijs:				2
Uitgangspunt bouwlagen:				5.000
Uitgangspunt brutovloeroppervlak (BVO) [m²]:				
RESUMÉ				
Kosten vaste kosten, basis	← invulvelden	€	2.546	
Kosten vaste kosten, overig		€	284	
Kosten Frisse Scholen		€	215	
Kosten exploitatiegericht bouwen		€	99	
Kosten duurzaam bouwen		€	22	
Kosten verhogen kwaliteitsniveau		€	26	
Subtotaal:		€	3.192	
Prijsindicator, marktwerking en/of regio toeslag (t.o.v. regio 's-Hertogenbosch) ²	0%	€	-	
TOTAALKOSTEN:				€ 3.192
INVULVELDEN (in grijs)				
Vaste kosten, basis				vmbo
Kosten onderwijsgebouw conform wettelijk minimum ³		€	2.418	
Marsh eisen	j	€	31	
Aanvullende kosten ENG school (BENG-2 = 0) ⁴	j	€	97	
Kwaliteitskader Huisvesting ⁵ van toepassing (excl. additionele zaken)	n	€	-	
Kosten vaste kosten, basis		€	2.546	
Vaste kosten, overig				vmbo
Herindeelbaar gebouw (beperking dragende binnenwanden)		€	126	
Werkplekken in verkeersruimtes		€	41	
Toeslag ambitieniveau voor esthetische kwaliteit: 0 = sober, 1 = laag, 2 = midden, 3 = hoog	2	€	117	
...		p.m.		
Kosten vaste kosten, overig		€	284	
Ga verder met onderstaande invulvelden voor het toevoegen van aanvullende wensen/eisen				
Programma van Eisen Frisse Scholen⁷				A/B/C vmbo
Standaard Kwaliteitsadvies Frisse Scholen HEVO ⁸ van toepassing (incl. ENG)	j	€	215	
Energie		€	-	
Lucht		€	-	
Temperatuur		€	-	
Licht		€	-	
Geluid		€	-	
Kwaliteitsborging		€	-	
Kosten Frisse Scholen		€	215	
Exploitatiegericht bouwen				j/n vmbo
Toepassing aluminium kozijnen (i.p.v. hout)	j	€	37	
Onderhoudsarme vloerafwerking (i.p.v. marmoleum)	j	€	25	
Onderhoudsarme wandafwerking (scanbehang met coating i.p.v. spuitwerk)	j	€	37	
Kosten exploitatiegericht bouwen		€	99	
Duurzaam bouwen				j/n vmbo
Verhogen isolatiewaardes gebouw (vervalt bij ENG)	j	€	-	
Triple beglazing (i.p.v. HR++ glas)	n	€	-	
Groen gevel	n	€	-	
Groen dak	n	€	-	
Toeslag circulair bouwen: 0 = n.v.t., 1 = laag (o.a. groen beton), 2 = midden (o.a. deels hout), 3 = hoog (o.a. volledig hout)	1	€	22	
Kosten duurzaam bouwen		€	22	
Verhogen kwaliteitsniveau				j/n vmbo
Vergroten zichtlijnen binnen (meer transparantie binnenwanden/-openingen, van 12% naar 18%)	j	€	26	
Verplaatsbare paneelwanden (50 m² in totaal)	n	€	-	
Elektrisch (centraal) bedienbare zonwering (vervalt bij ENG)	j	€	-	
Kosten verhogen kwaliteitsniveau		€	26	

Toelichting kostenconfigurator:

Met behulp van de kostenconfigurator van **5.1.2.e** (door PO-raad en VO-raad erkende instrumenten ter bepaling van de investeringskosten) zijn de geldende investeringsniveaus per vierkante meter bepaald. Deze methodiek maakt onderscheid naar type onderwijs en gebouw grootte. De ervaring leert dat het kostenkengetal van een kleine school hoger ligt dan van een grote school (schaalvoordelen en aantal bouwlagen; compact bouwen). De kostenconfigurator is een actueel rekenmodel dat rekening houdt met de verschillende wet- en regelgevingen op het gebied van onderwijshuisvesting en ambities binnen het IHP.

Het kengetal is opgedeeld naar diverse posten:

- Vaste kosten:
- Wettelijk minimum (Bouwbesluit).
 - Energieneutraal en aardgasvrij.
 - Flexibele gebouwen (geen dragende binnenwanden en benutting van de verkeersruimte als leeromgeving).
- Toeslag ten aanzien van gebouw specifieke toevoegingen, afhankelijk van behoefte gemeente en/of schoolbesturen:
 - Kosten Frisse Scholen.
 - Kosten exploitatiegericht bouwen.
 - Kosten duurzaam bouwen.
 - Kosten verhogen kwaliteitsniveau.

Colofon

Uitgave: 5.1.2.e B.V.

Datum: 9 mei 2023

Contact

Statenlaan 8 Postbus 70501
5223 LA 's-Hertogenbosch 5201 CB 's-Hertogenbosch

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

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