Memo Aanvullend Scenario

Opdrachtgever
Gemeente Molenlanden

Datum
15 januari 2026

Referentie
1665107-0078.0.2

Auteur(s)
de heer M.S. Drenth MSc
de heer ir. S. Troost

Aanvullend Scenario

Naar aanleiding van de door de gemeente georganiseerde participatiebijeenkomsten en de beeldvormende raadsvergadering is door de gemeente aan HEVO het verzoek gedaan om een aanvullend scenario **ruimtelijk**, **financieel** en **planningstechnisch** in beeld te brengen. Dit aanvullende scenario betreft het gezamenlijk huisvesten van de School met de Bijbel en De Stapsteen. Deze memo gaat in op dit scenario.

Disclaimer

Dit scenario is niet beoordeeld ten opzichte van de onderzochte scenario's in het haalbaarheidsonderzoek voor de School met de Bijbel. Deze scenario's hebben zich immers alleen gericht op de mogelijke scenario's voor de School met De Bijbel. Er is door HEVO geen onderzoek uitgevoerd naar de wensen en eisen vanuit O2A5 en de gemeente ten aanzien van De Stapsteen. Bijvoorbeeld of er een keuze wordt gemaakt voor renovatie of nieuwbouw van het huidige schoolgebouw. Ook is er door HEVO geen onderzoek uitgevoerd naar de wenselijkheid van gezamenlijke huisvesting vanuit beide besturen. Deze memo biedt slechts inzicht in de ruimtelijke mogelijkheid en de financiële consequenties.

Ruimtelijk

Op basis van de prognose van de gemeente is zichtbaar dat De Stapsteen groeit naar ca. 100 leerlingen. Dit houdt in dat er een ruimtebehoefte ontstaat van 703m2. Dit leidt tot de volgende ruimtevraag, op basis van de gehanteerde uitgangspunten:

	Oppervlakte terrein (m²)
Footprint onderwijs	422
Minimaal buitenterrein onderwijs	500
Totaal terreinoppervlak	**922**

Gelet op de ontwerpspeling op de in dit haalbaarheidsonderzoek onderzochte locaties is dit volume op elke locatie inpasbaar. Bij positionering op de voorkeurslocatie van de School met de Bijbel kan dit mogelijk leiden tot extra weerstand op de massa vanuit omwonenden.

Financieel

Op basis van de uitgangspunten (geld en ruimtelijk) zijn de kosten doorgerekend. Deze kosten zijn inzichtelijk gemaakt in de tabel. Doordat het taakstellend budget wordt berekend op basis van genormeerde vierkante meters en genormeerde kengetallen zijn er geen financiële voordelen berekend voor het gezamenlijk bouwen. In de ervaring van HEVO leidt gezamenlijk bouwen ruimtelijk alleen tot voordelen indien schoolbesturen bereid zijn om samen hun ruimtelijke functioneel programma van eisen op elkaar af te stemmen. Dit is hier nog niet onderzocht.

Stapsteen	m^2	Kengetal	Kosten
Stichtingskosten nieuwbouw	703	€ 3.837	€ 2.697.276
Kosten terrein (onverhard 40%)	200	€ 40	€ 8.000
Kosten terrein (verhard 60%)	300	€ 120	€ 36.000
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 321.588
Stichtingskosten totaal			***€ 3.062.864***
Stelpost Tijdelijke huisvesting (1,5 jaar)			
Stelpost Sloopkosten			
Stelpost Bouwrijp maken	422	€ 40,00	€ 16.872
Stelpost Onderzoeken			
Indexering t/m realisatie		3% per jaar	€ 1.979
Stelposten totaal			***€ 18.851***
Afschrijving boekwaarde			€ 212.821
Totaal			***€ 3.294.536***

Qua financiële schaalvoordelen op het gebied van kosten wordt door HEVO ingeschat dat het nu toevoegen van De Stapsteen aan de School met de Bijbel beperkt zal zijn. De schaalgrootte van het project veranderd niet zodanig dat er voordelen ontstaan. Wel zijn er voordelen ten opzichte van het solitair bouwen van De Stapsteen, omdat een kleiner project relatief duurder is. Door een bouwkostendeskundige van HEVO is ingeschat dat het voordeel ca. 6% van het investeringsbedrag voor De Stapsteen zou bedragen. Dit zou neerkomen op 1,5% van het totale investeringsbedrag voor beide scholen samen. Dit ontstaat door verschillende componenten, weergegeven in onderstaande tabel.

Voordelen bij samenvoeging	% inv.kosten	% voordeel	totaal voordeel	€ totaal
- aanneemsom	70% - 75%	5%	3,63%	€ 111.000
- honoraria	8% - 12%	10%	1,00%	€ 31.000
- aansluitkosten	0,35% - 0,45%	50%	0,02%	€ 1.000
- indexering	ca. 10%	10%	10,00%	€ 32.000
			subtotaal voordelen	€ 174.000
Overige onderdelen geen specifieke voordelen, maar wel lager als gevolg van lager totaal				€ 13.000
overige onderdelen: verzekeringen, heffingen/leges, onvoorzien				
			totaal voordelen	€ 188.000
Totale investering inclusief voordelen		€ 3.063.000	€ 188.000	€ 2.875.000
totale voordeel op stichtingskosten van de stapsteen				**-6,0%**
totale voordeel op de stichtingskosten van beide scholen opgeteld				**-1,5%**

Planning

Bij de mogelijke gezamenlijke realisatie van de School met de Bijbel en De Stapsteen speelt ook een planningsvraagstuk. Dit betreft de vraag of de Stapsteen direct wordt gebouwd met de School met de Bijbel (nu) of dat er later een uitbreiding (conform planning IHP, over 10 jaar) wordt toegevoegd. De consequentie van het eerste is dat de voorziene investering uit het IHP naar voren wordt gehaald. Verder zal naar verwachting van HEVO de definitiefase en ontwerpfase meer tijd in beslag nemen omdat de beide besturen gezamenlijk één traject doorlopen. Ook heeft er geen integrale afweging plaatsgevonden om te komen tot een voorkeursscenario voor De Stapsteen. De consequentie van het tweede is dat er in het ontwerp, en in ieder geval op de kavel rekening gehouden moet worden met een uitbreiding ten behoeve van de Stapsteen voor over 10 jaar.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 15 januari 2026

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

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