ndhorst | *Rapportage*
ŚVESTINGSADVISEURS

ıalbaarheidsonderzoek

r)huisvesting onderwijs Nietap



albaarheidsonderzoek

Huisvesting onderwijs Nietap

GEMEENTE NOOR

OPONoorder

obs de F
openbare ba

st huisvestingsadviseurs bv
-11
3
Hoogeveen

(0528) 234518
info@lindhorst.nl
www.lindhorst.nl
persoon K. Noordhof

23 mei 2017
ummer 160259
Definitief

OPGAVE

leiding	**4**	**5.**	**Inventarisatie bestaande situatie**
anleiding	4	5.1	O.B.S. de Flint
nderzoeksvraag	4		
eikwijdte van het onderzoek	4	**6.**	**Oplossingsrichting**
roces	4		
		7.	**Ruimtebehoefte**
itgangspunten	**5**	7.1	Onderwijs
eraadpleegde documenten	5	7.2	Kinderopvang
erordening huisvesting	5	7.3	Sport (optioneel)
lgemeen	5	7.4	Totaal
rognoses	5		
uimtebehoefte	5	**8.**	**Locatie**
inancieel	6	8.1	Locatieonderzoek
C-vorming	6	8.1.1	Locatie achter de Waag
		8.1.2	Locatie achter woningen Natuurschoonweg
lgemeen	**7**	8.1.3	Locatie op of achter de locatie huidige school
leiding	7	8.2	Conclusie
elangrijke knelpunten	7		
uidige ligging	7	**9.**	**Financieel**
ntbreken gymzaal	7	9.1	Uitgangspunten stichtingskostenraming
verige knelpunten	7	9.2	Stichtingskostenraming basisvoorziening
		9.3	Stichtingskostenraming combinatie met sport
amenwerken met andere partijen	**8**		
C-vorming	8		
inderopvang	8		
uitenschoolse opvang	8		
itgangspunten	8	**Bijlagen**	
port	8	1. Definities inventarisatie bestaande gebouwen	
orpshuis	9	2. Mogelijke locaties	

IDING

lracht van de gemeente Noordenveld heeft LindHorst ingsadviseurs een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de svesting van een aantal onderwijsgebouwen en een gymzaal in de te Noordenveld. Een van deze onderzoeksvragen betreft de ingssituatie van de onderwijsvoorziening in Nietap. In dit rapport eze onderzoeksvraag behandeld.

Aanleiding

ng voor dit onderzoek is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2016- t door de Gemeente is opgesteld. In dit IHP is voor de periode 2016 ! voor een aantal gebouwen aangegeven dat er iets gedaan moet aan de huidige huisvestingssituatie. Daarbij is opgemerkt dat een g voor de onderwijsvoorziening in Nietap een hoge prioriteit heeft.

Onderzoeksvraag

ıleiding van dit IHP is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

zijn de mogelijkheden tot (her)huisvesting van OBS de Flint in ap?

Reikwijdte van het onderzoek

pport wordt antwoord gegeven op de bovenstaande vraag. Hierbij le volgende aspecten aan de orde:

meen

schrijving van de huidige situatie, belangrijkste knelpunten.

enwerking

gelijkheden tot samenwerking met andere partijen en tifunctioneel gebruik van ruimten en visie op IKC-vorming.

- **Kaderstelling**
  Bepalen ruimtebehoefte op basis van gepro leerlingenaantal.
- **Bestaande situatie**
  Het in kaart brengen van de bestaande huisvestingssitu (on)mogelijkheden hiervan. Dit betreft onder a onderwijskundige functionaliteit, binnenklimaat, onderhou staat, ruimtelijke kwaliteit en veiligheid.
- **Locatie**
  Onderzoek van mogelijke nieuwbouwlocatie, ruimtelijke k deze locatie en uitwerking van deze locatie.
- **Financieel**
  Raming van de investeringskosten voor de gekozen oplossin

1.4 Proces

Het haalbaarheidsonderzoek is tot stand gekomen in samenspra betrokken partners:

- Gemeente Noordenveld
- Schoolbestuur Openbaar Primair Onderwijs Noordenveld
- Vertegenwoordiging OBS de Flint
- Buurtschap Nietap
- Kidscasa
- De Kluts
- Thuishuis Knofje

Gedurende het onderzoek hebben diverse overleggen plaat zowel centraal in de startbijeenkomst als in bilaterale gesprek betrokken partijen zelf.

NGSPUNTEN

het uitvoeren van dit haalbaarheidsonderzoek is het Integraal gsplan 2016 – 2022 dat door gemeente Noordenveld is Daarnaast zijn een aantal andere documenten geraadpleegd en verordening huisvesting onderwijs van de gemeente eld een belangrijk kader. In dit hoofdstuk wordt nader : welke uitgangspunten als basis voor het verdere eidsonderzoek zijn toegepast.

---

raadpleegde documenten

de documenten zijn betrokken bij de totstandkoming van dit eidsonderzoek:

- ıal Huisvestingsplan 2016 – 2022
- ening gemeente Noordenveld 2015
- rapportage OBS de Flint 2012
- ıoudsrapportage OBS de Flint (Theo Sieling)
- gprognose 2015
- ımingsplan (analoog)

rordening huisvesting

emeen

meente Noordenveld geldt de 'verordening voorzieningen ; onderwijs gemeente Noordenveld 2015'. Deze verordening is op de model verordening van de VNG. In de verordening wordt op welke wijze de huisvestingssituatie wordt beoordeeld en men moeten worden gehanteerd voor het bepalen van een ɔrziening.

2.2.2 Prognoses

Voor het bepalen van de ruimtebehoefte wordt, bij ver nieuwbouw, uitgegaan van een periode van 15 jaar. Dit houdt prognoses van het aantal leerlingen over 15 jaar de pe ruimtebehoefte bepalen. In dit onderzoek is, in overleg met de g uitgegaan van het leerlingenaantal van 2030, omdat daarm aangesloten bij het opgestelde IHP.

De tijdelijke ruimtebehoefte wordt bepaald op basis van de progn komende 4 jaar. Ook hier is de aansluiting bij het IHP gezocht en is van de prognoses van 2023. Uitgaande van realisatie in 2018/2019 logische keuze.
Het verschil in de prognoses tussen 2030 en 2023 bepaald (indien is van een terugloop van leerlingen) de tijdelijke ruimtebehoefte. geldt een drempel van 40 m^2.
Bij relatief kleine verschillen (ook boven de 40 m^2) is het niet wer een permanent gebouw neer te zetten met daarnaast een kle tijdelijke huisvesting. Vaak wordt er voor gekozen om deze ruimte permanent uit te voeren. Vanuit de toekomstige exploitatie is dit e minder goede keuze, omdat de exploitatievergoeding van het uitgaat van het werkelijke aantal leerlingen. Er ontstaat dan in de leegstand en daarmee waarschijnlijk een tekort in de exploitatie.

2.2.3 Ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte is rechtstreeks gekoppeld aan het aantal le Hiervoor geldt volgens de verordening de volgende 'Ruimtebehoefte = 200 + 5,03 x het aantal leerlingen.'
Wanneer er sprake is van veel zogeheten 'gewichten-leerlingen' sprake van een toeslag op deze norm. Voor zover bekend is er hier geval geen sprake.

Financieel

ervangende) nieuwbouw worden de kosten vaak berekend op basis
ıormvergoedingen, zoals deze door de VNG zijn bepaald en jaarlijks
geïndexeerd. Ook in het IHP is vooralsnog uitgegaan de
stenvergoeding.

pport is echter uitgegaan van een reële begroting van de kosten, op
n kengetallen, ervaringscijfers en informatie over de
nstandigheden en loon- en prijsstijgingen. Het blijkt namelijk dat de
rmkosten niet toereikend zijn om een gebouw neer te zetten dat
aan de huidige normen en eisen. Momenteel zien we verschillen
le 25% en 35% tussen de VNG normkosten en werkelijke
sten. De volgende redenen liggen hieraan ten grondslag:
ıormkosten vergoeding van de VNG zijn aan het einde van de
ge eeuw bepaald, en sindsdien geïndexeerd op basis van de
tandigheden in de markt. De eisen ten aanzien van scholenbouw
echter niet meer te vergelijken met de eisen die op dat moment
len. Een voorbeeld hiervan is het programma van frisse scholen,
rin een aantal normen zijn genoemd waaraan huidige scholen
den moeten voldoen. Maar ook het bouwbesluit is een aantal keren
oorlijk aangescherpt, waardoor er extra voorzieningen moeten
den toegepast. Daarnaast is duurzaamheid een steeds belangrijke
angspunt.
ndexering van de bedragen ijlt vaak een aantal jaar na, terwijl de
kt zich snel ontwikkeld. Daarnaast is de indexatie niet gekoppeld
ontwikkelingen in de scholenbouw, maar aan de woningbouw.
aantal jaren terug gaf dit een voordeel, omdat de normkosten nog
tief hoog waren, terwijl in de markt de prijzen door de crisis soms
10% onder de reële waarde lagen. Tot voorkort was het daardoor
‹ nog mogelijk om (een deel) van de bovengenoemde eisen binnen
ıormkosten vergoeding te realiseren, helemaal wanneer de
ragen een paar jaar eerder waren vastgesteld. Momenteel zien we
omgekeerde effect, de normkosten zijn een aantal jaren naar
beneden bijgesteld, terwijl de markt zicht de andere kant op
ontwikkeld.

Het is ons inziens daarom niet realistisch om op voorhand uit te
de normkostenvergoeding, wetende dat hierdoor in de toekom
tekorten zullen ontstaan.

2.2 IKC-Vorming

Samenwerking tussen onderwijs, opvang en zorg aan kinderen
jaar is een streven van de partijen in Noordenveld. De afgelopen
veel energie in gestopt. De samenwerking vraagt niet
gezamenlijke huisvesting, echter in het IHP is wel de nadruk
uitgesproken op de ingeslagen weg door te gaan en te wer
vorming van Integrale Kindcentra. Een IKC kenmerkt zich doo
specifieke kenmerken die in meer of mindere mate met elk
bepaald:

- Partijen zijn zoveel mogelijk geclusterd op één plek
- Er is sprake van één directeur voor de gehele locatie
- Instellingen zijn ondergebracht onder één bestuur
- Er wordt gewerkt vanuit één financieel kader
- Er wordt gewerkt vanuit één personeelsbeleid
- Er wordt gewerkt vanuit één pedagogisch plan
- Er is sprake van ruime dag arrangementen

In Noordenveld wordt gekozen voor een geleidelijke weg. Er
opgelegd, partijen bepalen zelf op welke manier wordt sameng
feit dat alle partijen het streven hebben te komen tot een ge
aanpak van opvang, onderwijs en zorg voor kinderen van 0 tot
de ambities zien die vertaald kunnen worden in dit haalbaarheid

dstuk wordt de huidige huisvestingsituatie van het onderwijs in schreven. Tevens wordt kort ingegaan op de belangrijkste n in de huidige situatie.

eiding

; momenteel 1 basisschool. OBS de Flint, gevestigd, iets buiten de kom. OBS de Flint is één van de scholen in Noordenveld die, e krimp het leerlingenaantal constant heeft weten te houden. Ook ekomst toe blijft het beeld redelijk stabiel. Voor de school is het ınt van belang dat alle kinderen uit Nietap naar De Flint zouden gaan (vanzelfsprkend is het geen verplichting, maar een jke wens). Daarom is het noodzakelijk de huisvesting aan te ardoor de kansen op een geïntegreerde voorziening voor het dorp vorden. Voor werkende ouders heeft De Flint nu nog geen ıanbod: alleen de tussenschoolse opvang is geregeld, voor de ɔolse opvang zijn ouders aangewezen op andere ;/locaties. Van de tussenschoolse opvang wordt veel gebruik

Flint

nt is een reguliere openbare basisschool die werkt volgens de principes alton onderwijs. De school is gevestigd aan de J.P. Santeweg 109, in een zijn oorsprong heeft in 1878. De school valt onder het schoolbestuur Primair Onderwijs (OPO) Noordenveld. In dit haalbaarheidsonderzoek kken geweest dhr. E. Beumer (schooldirecteur) en dhr. A. Eising OPO Noordenveld).



3.2 Belangrijkste knelpunten

Kijkend naar de knelpunten dan staan twee zaken voor de school de prioriteitenlijst:

- De huidige ligging, met name in relatie tot de verkeerssi betrokkenheid bij het dor
- Het ontbreken van een gymzaal

3.2.1 Huidige ligging

De school ligt momenteel buiten de bebouwde kom, en ligt aan ee doorgaande weg. De school is bereikbaar via een secundaire toega de rotonde in Nietap, maar dit leidt tot ongewenste verkeerssitu weg is te smal voor fietsers en auto's tegelijkertijd. Daarnaast i geschikte parkeerplaats voor het halen en brengen van kindere verkeerstechnisch oogpunt is de huidige plek ongeschikt. Ook voorkeur uit naar een centralere ligging, waardoor de sch onderdeel wordt van het dorp.
Hierbij speelt tevens mee dat scholen in Leek uit het centrum verhuisd, waardoor er vanuit Leek ook leerlingen richting Nietap Met een verplaatsing naar de kern van Nietap kan hierop verde geanticipeerd.

3.2.2 Ontbreken gymzaal

Bij de school is momenteel geen gymzaal aanwezig. V bewegingsonderwijs moeten de leerlingen gebruik maken voorzieningen in Roden. Groep 3 t/m 6 wordt per bus heen vervoerd. Groep 7 en 8 gaan op de fiets (ca. 5 km). Dit levert nog gevaarlijke situaties op en het vervoer (zowel per fiets als per bus veel onderwijstijd.

3.3.3 Overige knelpunten

Naast de twee belangrijkste knelpunten is het bestaande gebouw voldoet niet meer aan de eisen en wensen die in de huidige tijd gebouw gesteld mogen worden. Het gebouw is structureel te kleir aantal leerlingen dat hier gehuisvest moet worden.

IENWERKING ANDERE PARTIJEN

ofdstuk wordt de (mogelijke) samenwerking met andere partijen gebracht. Een belangrijk thema hierbij is de visie op de IKC-

IKC-vorming

eel is er bij de school geen voorziening voor kinderopvang of hoolse opvang.

Kinderopvang

ovang wordt in Nietap verzorgd door verschillende gastouders en nderopvang Knofje. Dit betreft een kleinschalige kinderopvang al 6 kinderen) die via een franchise constructie is aangesloten bij s. Omdat de huidige ruimte van Knofje beperkt is, is groeien nu niet terwijl er wel vraag is. Daarnaast gaan een aantal kinderen naar een tie in Leek. Kidscasa en de Kluts, de twee organisaties waar besturen lenveld het meest mee samenwerken, hebben op dit moment geen ing in Nietap.

Buitenschoolse opvang

hoolse opvang is in Nietap niet voorzien. Het realiseren van een hoolse opvang is wenselijk en zal naar verwachting een positieve kunnen leveren aan het leerlingenaantal. Er zijn nu ouders die voor ol in Nietap zouden willen kiezen, maar een andere keuze maken er geen buitenschoolse opvang beschikbaar is. Voor de hoolse opvang gaan kinderen nu naar Roden of Leek.

Uitgangspunt

ige eigenaar van kinderopvang Thuishuis Knofje zou graag willen eren in de nieuwbouw. De kinderopvang heeft dan ruimte om te en dit zou tevens een versterking zijn voor de school. Eventueel zou en via een constructie met Thuishuis (zoals in de huidige situatie) of met de Kluts of Kidscasa. Daarnaast zou via deze constructie buit opvang op de locatie kunnen worden aangeboden.

In dit rapport het uitgangspunt dat gemeente investeert in de re de kinderopvang. Op basis van een lange termijn huurcontract (jaar) met de uiteindelijke kinderopvangorganisatie kan de kapita worden afgedekt. Deze constructie wordt bij veel nieuwbouwpr toegepast. Het risico voor de gemeente is beperkt en er wordt v de doelstelling om kinderopvang en onderwijs beter op elkaar a sluiten (IKC-vorming).

Het idee om in Nietap een Integraal Kindcentrum (IKC) te realise door onderwijs en opvang van harte ondersteund. Daarnaast sp dorp een belangrijke rol voor de school. Het dorp wordt ook reg betrokken bij activiteiten. De leerlingen van De Flint wordt gelee belangrijk is om om je heen te kijken. Het gaat daarbij om weter techniek en natuur maar ook om sociale aspecten als hulp biede mensen die dat nodig hebben. Daarin kunnen dorp en school (IK nóg veel meer versterken. Een centrale positie in Nietap is daarv randvoorwaarde vanwege de bereikbaarheid en laagdrempeligh

4.2 Sport

Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven is het ontbreken van een gymz belangrijk knelpunt. Vanuit de school is het een uitdrukkelijke w de school een gymzaal te realiseren. Realisatie van een nieuwe g niet in het IHP opgenomen. Vanuit de capaciteit is een gymzaal direct noodzakelijk. De veiligheid en verloren onderwijstijd zijn h belangrijke aspecten. Ook kan realisatie in combinatie met een een goede oplossing zijn, waardoor ook de leefbaarheid van het lange termijn wordt vergroot (zie paragraaf 4.3).
Bijkomend voordeel van combinatie van een gymzaal bij de scho geen apart speellokaal hoeft te worden gerealiseerd en de ruim school krijgt ook echt als onderwijsruimte kan worden gebruikt.

alisatie van de gymzaal zal dus eerst vanuit de gemeente
eld een duidelijk standpunten moeten komen, daarna kan dit
rden onderzocht.

rpshuis

el kent Nietap 'de Waag'. Dit betreft een café met een
um, waarin een groot aantal activiteiten plaatsvindt. Te denken
aan de biljartvereniging, toneelvereniging, kaartclub,
n van het buurtschap, feesten en partijen etc.
buurtschap is de verwachting dat de Waag waarschijnlijk op
sluiten. Het contract met de huidige pachters eindigt over 3 jaar
ouw is in een slechte staat.

anuit het buurtschap is om één nieuwe voorziening te realiseren,
derwijs, kinderopvang sport en dorpshuis kunnen worden
ht, vergelijkbaar met MFA de Schans in Een.
van de gymzaal is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Door de
multifunctioneel te gebruiken als zowel sportzaal als dorpszaal
loitatie haalbaar worden gemaakt. Deze voorziening kan dan de
n die nu in De Waag plaatsvinden herbergen. Het wordt derhalve
huis / IKC.

van een gecombineerde accommodatie is vooralsnog niet in dit
meegenomen. Indien de gemeente hier positief in staat is het
gezamenlijk met alle partijen, nader te onderzoeken. Belangrijk
et draagvlak in de gemeenschap.
chtspunt bij dit onderzoek is hoe moet worden omgegaan met
van café (commercieel of niet?) en het beheer en exploitatie.
j zou goed gekeken kunnen worden naar de gekozen oplossingen
Schans.
n die betrokken zijn bij dit haalbaarheidsonderzoek zien allemaal
aarde van een geïntegreerde voorziening: dus inclusief gymzaal /
In het kader van de leefbaarheid van Nietap en het op orde
n voorzieningen speelt een dergelijke voorziening een grote rol.

In Nietap is de betrokkenheid groot. Gezamenlijk willen partijen d
krijgen om realisatie verder te onderzoeken. In feite is er sprake v
maximale, medium en een minimale variant:

- Maximale variant: De Flint, opvang (kinderdagopvang, peut
  buitenschoolse opvang), sport en dorpshuis.
- Medium variant: De Flint, opvang (kinderdagopvang, peut
  buitenschoolse opvang) en sport (gymzaal).
- Minimale variant: De Flint en opvang (kinderopvang, peut
  buitenschoolse opvang).

Dit haalbaarheidsonderzoek richt zich vooral op de 'minimale' var

ENTARISATIE BESTAANDE SITUATIE

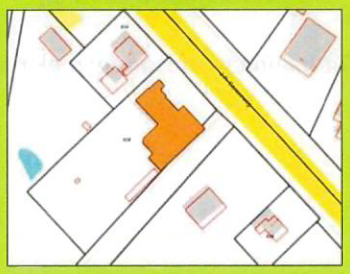
t haalbaarheidsonderzoek is een inventarisatie gemaakt van het de gebouw. In dit hoofdstuk zijn de bevindingen weergegeven. t bepalen van de score per onderdeel wordt verwezen naar de s, zoals deze zijn bijgevoegd als bijlage 1 bij dit rapport

O.B.S. de Flint

ene gegevens

Gemeente Noordenveld
J.P. Santeeweg 109
9312 TA
Nietap
r: 1878
ejaar: 2001 (laatste)
520
antal: 80

Kadastrale kaart







Functionaliteit

De onderwijskundige visie van de school is daltononderwijs. De s echter niet geschikt voor, omdat er geen openheid en overzicht lokalen en de gemeenschappelijke ruimten. Daarnaast is het k te klein. Hierdoor wordt het speellokaal deels ingezet al Momenteel heeft de school circa 80 leerlingen. Volgens de nor dit dat er te weinig vierkante meters zijn om de leerlingen te hu

Binnenklimaat

De school wordt verwarmd door één Cv-ketel (Remeha Quint 2008) met radiatoren. De lucht in de school wordt ververst door natuurlijke ventilatie. Klachten m.b.t. het binnenklimaat is dat warm of te koud is en per ruimte slecht regelbaar. Mechanische gewenst. Het CO_2-gehalte wordt redelijk tot goed ervaren, dit b gedane metingen. De verlichting en overige elektrische elemente sterk verouderd en dienen vervangen te worden.

Onderhoud

De voorgevel van het oude bouwdeel bestaat uit steens muren kozijnen en enkelglas. De achtergevel van het oude bouwdeel en bouwdeel bestaan uit een spouwmuur met kunststof kozijnen n beglazing. Het hellende dak van het oude gedeelte bestaat uit dak met houten overstekken. Het platte dak is voorzien van ku bedekking met isolatie. De binnen afwerkingen bestaan hoofd linoleum vloeren, systeemplafonds en stucwerk op de toiletruimten zijn sterk verouderd. De zolder is niet toegankeli asbest aanwezig, hiermee gaat functionele ruimte verloren. Er nauwelijks achterstallig onderhoud geconstateerd. Voor de kon staat er diverse planmatig onderhoud op de planning. De cond gebouw is redelijk tot goed.

e kwaliteit ★★☆☆☆

is slecht te bereiken doordat er een verbindingsweg en een
rallel naast de school liggen. De parkeerplekken zijn schaars en
1 Kiss & Ride mogelijkheden vlak bij de school. De school staat op
kavel, waardoor de school een zeer groot plein heeft. Aan de
van de school (pleinzijde) is geen bebouwing waardoor er een
id uitzicht over de landerijen is. De belevingswaarde is hiermee
emen. De gebruikswaarde van de school is minimaal gezien het
tal vs. ruimtegebruik.

★★★☆☆

1ool ligt een drukke provinciale weg met aan beide zijden van de
etspad en een oversteekplaats. In combinatie met een matige
met de school zorgt dit voor onveilige situaties
chnisch. Eenmaal op het terrein van de school is de veiligheid
gd. De school heeft geen last van vandalisme door sociale
n naastgelegen woningen.

.OSSINGSRICHTING

orige hoofstukken is de huidige situatie omschreven en is verder n op de ontwikkelingen. Op basis van bevindingen wordt in dit uk een oplossingsrichting gekozen. In de volgende hoofdstukken lit vervolgens verder uitgewerkt.

---

is van het bovengenoemde kan worden geconcludeerd dat ende nieuwbouw voor OBS de Flint de beste oplossing is.

gebouw voldoet met name op het gebied van functionaliteit en ienklimaat niet aan de eisen en wensen die aan het gebouw gesteld gen worden.
huidige verkeerssituatie vraagt om forse infrastructurele passingen om een en ander veilig op te lossen, hiervoor is geen nte beschikbaar.
school kan bij nieuwbouw een centrale positie binnen het dorp :ap krijgen.
r nieuwbouw is het mogelijk om een structurele inhoudelijke en ntelijke verbinding te leggen met opvang zodat een geïntegreerde rziening ontstaat (voorziet in een duidelijke behoefte).

t daarom vanuit gegaan dat bij de nieuwbouw van OBS Flint ook voor kinderopvang wordt gerealiseerd. Voor de buitenschoolse is gezamenlijk gebruik van een ruimte met de school mogelijk, or hiervoor geen aparte ruimte hoeft te worden gerealiseerd. Voor en kinderdagopvang is een 'eigen' ruimte nodig in verband met ende eisen en gelijke tijden met de school.

s van een lange termijn huurcontract (5 tot 10 jaar) met de elijke gebruiker kan de kapitaalslast worden afgedekt

Naast de school/opvang is de wens om te gaan voor:
- Realisatie van een nieuwe gymzaal, bij de school.
- Realisatie van een multifunctionele accommodatie à la MFA in Een (dorpshuis, gymzaal, school, kinderopvang).

Bij het bepalen van de ruimtebehoefte en de financiële onderb realisatie van de gymzaal wel als optie omschreven.
Voor de realisatie van een multifunctionele accommodat aanvullend/uitgebreid haalbaarheidsonderzoek moeten uitgevoerd.

TEBEHOEFTE

van de in het vorige hoofdstuk gekozen oplossingsrichting it hoofdstuk de ruimtebehoefte bepaald.

derwijs

behoefte wordt bepaald zoals omschreven in hoofdstuk 2. In nde tabel is het leerlingenaantal voor 2016, 2023 en 2030 n.

	2016	2023	2030
lint	79	79	75

lat het leerlingenaantal vrijwel stabiel is. Richting 2030 wordt een 4 leerlingen verwacht.
an het leerlingenaantal wordt de ruimtebehoefte als volgt

	Tijdelijk	Permanent
lint	597 m^2	577 m^2

an de prognose 2030 is de ruimtebehoefte voor de OBS de Flint e tijdelijke ruimtebehoefte (2023) ligt 20 m^2 hoger, maar omdat perkt en daarmee onder de genoemde drempel valt is dit verder chouwing gelaten.

nderopvang

nderopvang wordt, gezien het aantal kinderen dat hier gebruik , uitgegaan van één groepsruimte met daarbij de ondersteunende ze ruimte kan worden gebruikt als gecombineerde ruimte voor ang en peuterspeelzaal/-opvang. Voor de buitenschoolse opvang k gemaakt worden van diverse ruimten binnen de school.

Ook de sanitaire ruimte zou eventueel kunnen worden gedeel onderbouw van de school.

Voor een groepsruimte geldt een minimumeis van 3,5 m^2 per groepsgrootte (bij de peuteropvang) is maximaal 16 kinderen. Er i groepsruimte nodig van netto 56 m^2.

Voor de kinderopvang is (globaal) het volgende programma opges

Ruimten	Netto opp
Groepsruimte	
Slaapkamer	
Keuken	
Totaal	

De hier genoemde ruimten zijn netto ruimten. Voor het bepale bruto vloeroppervlak geldt een toeslag van 35%. Hieronder valle installatieruimte, constructieruimte etc. Het bruto vloeroppervla kinderopvang is dus 97 m^2.

Sport (optioneel)

en gymzaal wordt gerealiseerd geldt onderstaand programma. Voor rvlaktes wordt uitgegaan van de KVLO normen.

n	Netto oppervlakte
al	308 m²
;	45 m²
amers (2x)	40 m²
eruimten (2x)	30 m²
ast	4 m²
enruimte	10 m²
entree	10 m²
	447 m²

een gymzaal relatief weinig gangruimte heeft kan hiervoor een worden toegepast van 20%. De totale ruimtebehoefte komt dan op Er wordt uitgegaan van een aparte entree zodat de gymzaal ook lijk van de school gebruikt kan worden.

Totaal

evat ontstaat de volgende ruimtebehoefte

n	Bruto oppervlakte
Flint	577 m²
opvang	97 m²
	674 m²
optioneel)	*536 m²*

TIE

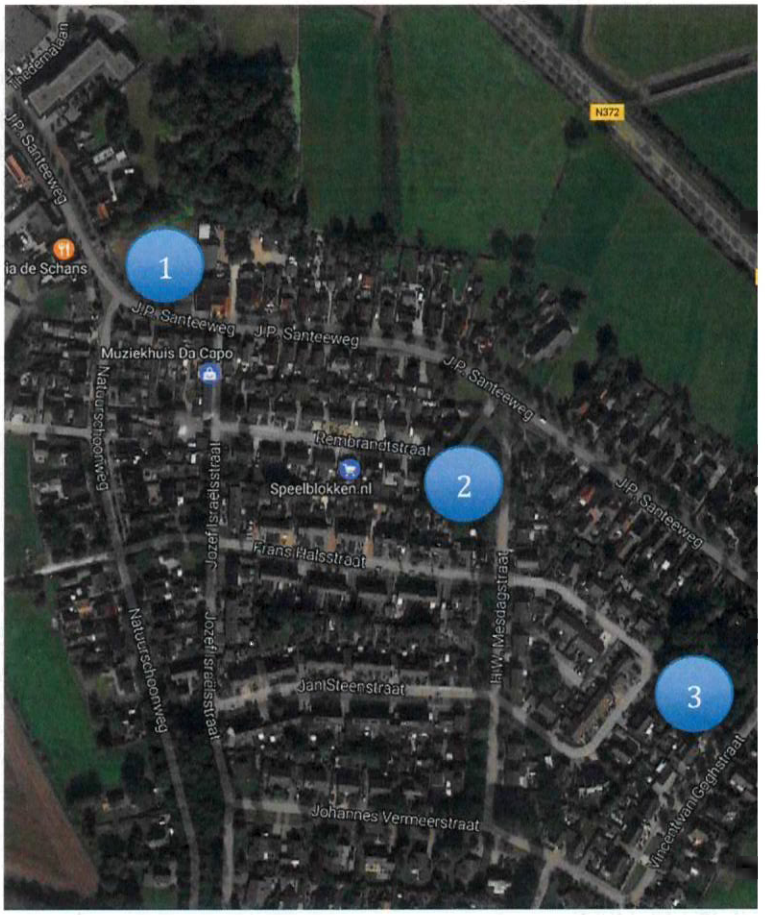
l van het haalbaarheidsonderzoek is een onderzoek naar de chikte locatie voor de (nieuwe) voorziening. In dit hoofdstuk zijn ingen weergegeven.

---

catieonderzoek

van de beschikbare informatie is een onderzoek naar de meest locatie uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:
lomssituatie (bij voorkeur in eigendom van de gemeente)
nmingsplan (bij voorkeur geen aanpassing of beperkte aanpassing t bestemmingsplan)
e ten opzichte van Nietap
ge omgevingsfactoren

aantal locaties nader onderzocht. Er is eerst gekeken naar een ntraal in Nietap, met directe aansluiting aan de J.P. Santeweg of aat hiervan. In nevenstaande afbeelding zijn deze opties ven. De ruimte links boven in Nietap (1) wordt momenteel door mer ontwikkeld voor woningbouw. De ruimte van de speeltuin (2) oveld (3) zijn niet voldoende groot om de huisvesting te realiseren.



ns is onderzocht of er eventueel aan de rand van Nietap meer heden zijn. Onderstaand zijn deze opties weergegeven, per locatie oor- en nadelen hiervan omschreven. Voor de uiteindelijke keuze catie is het van belang om eerst duidelijkheid te hebben over het al t realiseren van de gymzaal en/of de multifunctionele odatie. Daarom is er in dit stadium nog geen beoogde locatie verder kt.

ocatie achter de Waag
e 2, afbeelding 1.

n
rale ligging in Nietap, dicht bij grens Leek.
tueel kan de bestaande infrastructuur (parkeerplaats Leek) den gebruikt voor parkeren en halen/brengen. Hierover moeten afspraken worden gemaakt.
(vervallen) bebouwing aanwezig en achter de woningen zit een wal. De kans dat de bewoners niet mee willen werken is daardoor er dan bij andere locaties.
n 'de Waag' zou worden gesloopt kan er aan de voorzijde een luiting gemaakt worden richting de J.P. Santeweg, waardoor de ziening meer 'in het dorp' komt te liggen.

rond is momenteel niet in eigendom van de gemeente. Het is dus ker of de locatie kan worden gekocht en de aanschaf brengt extra en met zich mee.
bestemmingsplan voldoet momenteel niet en zal moeten worden epast.

8.1.2 Locatie terrein achter woningen Natuurschoonweg
Zie bijlage 2, afbeelding 2.

Voordelen
- Grond is in eigendom van de gemeente, geen kosten voor de van grond.

Nadelen
- Stedenbouwkundig geen goede optie, het gebouw ligt echt a achtertuinen van woningen.
- Het bestemmingsplan voldoet niet en moet worden aangepa kans op bezwaren is groot (zie vorig punt).
- Op deze locatie bevindt zich een bezinkingsbassin van het hemelwaterriool. Extra kosten voor verplaatsing hiervan.
- De Natuurschoonweg is geen veilige straat, extra investering om een veilige aansluiting te maken.

8.1.3 Locatie op of achter de locatie huidige school
Zie bijlage 2, afbeelding 3.

Voordelen
- Grond is eigendom van de gemeente/schoolbestuur.
- De bestemming hoeft niet te worden aangepast, wellicht we bouwvlak.

Nadelen
- De school komt niet dichter bij het dorp;
- Infrastructurele maatregelen zijn noodzakelijk. Op voorhand mogelijkheden hiervoor echter beperkt door bestaande beb kosten komen daardoor hoog te liggen.
- Mogelijk tijdelijke huisvesting noodzakelijk, extra kosten.

nclusie

an het locatieonderzoek is geen eenduidige conclusie te trekken.
en verkeerskundig heeft de locatie direct achter de Waag de
Dat de grond niet in eigendom is van de gemeente en dat een
ngsplanprocedure moet worden doorlopen vormt echter een
o.

lerzoek/gesprek met betrokkenen is noodzakelijk om een
ke locatiekeuze te kunnen maken. Dit kan worden gecombineerd
ventuele haalbaarheidsonderzoek naar een multifunctionele
datie.

NCIEEL

oofdstuk worden de stichtingskosten van de gekozen oplossing In paragraaf 9.1 zijn de uitgangspunten voor de raming benoemd. raaf 9.2 is de kostenraming van de basisvoorziening (school + vang) weergegeven. Paragraaf 9.3 betreft de combinatie met sport.

Uitgangspunten stichtingskostenraming

ng bestaat uit de onderstaande onderdelen, per onderdeel is een ng weergegeven. De bedragen in de raming zijn exclusief btw. n de raming is het bedrag inclusief btw weergegeven.

dkosten
etreft de (eventuele) kosten voor aanschaf van de grond.
structurele kosten
etreft de kosten voor aanpassingen van de infrastructuur, zoals en, parkeerplaatsen en eventuele sloop van bestaande gebouwen. ormale inrichting van het plein valt onder de bouwkosten
wkosten
betreft de bouwkundige en installatietechnische uitvoeringskosten, sief aanleg van het plein. Voor de raming zijn de is onderstaande uw gehanteerd. Uitgangspunt hierbij is een gebouw volgens het ige bouwbesluit (2015) en programma van eisen frisse scholen iddeld klasse B). In de bouwkosten zijn geen extra zaamheidsmaatregelen meegenomen De bouwkosten zijn gebaseerd ervaringscijfers van vergelijkbare gebouwen. De kosten zijn dexeerd naar prijspeil januari 2017

voppervlakte	*Bouwkosten per m²*
) m² < 1.000 m²	€ 1.275 m²
00 m² < 1.500 m²	€ 1.250 m²
00 m²	€ 1.225 m²

Voor de bouwkosten van de optionele gymvoorziening (stand wordt uitgegaan van dezelfde bouwkosten. Het volume groter, waardoor de bouwkosten toenemen, maar op he installaties en afwerking liggen de kosten van een gymvoorzie algemeen iets lager.

4. **Bijkomende kosten**
Dit betreffen de kosten voor honoraria, aansluitkoste onvoorziene kosten. Deze kosten worden berekend als perce bouwkosten. Ook hier geldt een opbouw afhankelijk van d het project, gebaseerd op ervaringen in vergelijkbare project

Bouwoppervlakte	*Percentage bijkomende k*
> 500 m² < 1.000 m²	22%
> 1.000 m² < 1.500 m²	19%
> 1.500 m²	16%

5. **Loon- en prijsstijgingen**
Dit betreft de verwachte loon- en prijsstijgingen tot en met d bouw. Er wordt gerekend met een percentage van 3% per subtotaal van onderdeel 2, 3 en 4.
6. **Overige kosten**
Eventuele overige kosten, indien van toepassing is dit apart g

Nb: uitgangspunt is dat de kapitaalslasten voor het ged kinderopvang worden afgedekt middels een huurbedrag. Di in de voorfase van het project duidelijke huurafspraken mo gemaakt met de partij die de kinderopvang gaat uitvoer voorkomen dat voor leegstand wordt gebouwd.

ichtingskostenraming basisvoorziening (school + kinderopvang)

Onderdeel	Toelichting	Bedrag
Grondkosten*		P.M.
Infrastructurele kosten*		P.M.
Bouwkosten	674 m² € 1.275,- per m²	€ 859.350,-
Bijkomende kosten	22%	€ 189.057,-
Subtotaal		*€ 1.048.407,-*
Loon- en prijsstijgingen**	2 jaar 3% per jaar	€ 62.904,-
Overige kosten		n.v.t.
xclusief btw		*€ 1.111.311,-*
	21%	€ 233.375,-
inclusief btw		€ 1.344.686,-

uele grondkosten en infrastructurele kosten zijn afhankelijk van de plossing.
;e nader onderzoek naar de mfa-voorziening en de definitieve locatie g gehouden met een voorbereidingstijd van 2 jaar.

ze raming opgenomen:
lkosten, infrastructurele kosten en sloopkosten (zoals hierboven reven.
vaarde huidige pand
ısten huur voor kinderopvang (hiermee kan een deel van de alslasten worden afgedekt).

9.3 Stichtingskostenraming combinatie met sport (optionee

Nr.	Onderdeel	Toelichting	
1	Grondkosten*		
2	Infrastructurele kosten*		
3	Bouwkosten	1.210 m² € 1.250,- per m²	€ 1.
4	Bijkomende kosten	19%	€
	Subtotaal		*€ 1.*
5	Loon- en prijsstijgingen**	2 jaar 3% per jaar	€
6	Overige kosten		
Totaal exclusief btw			*€ 1.*
btw		21%	€
TOTAAL inclusief btw			€ 2.

*de eventuele grondkosten en infrastructurele kosten zijn afhan gekozen oplossing.
**vanwege nader onderzoek naar de mfa-voorziening en de defin is rekening gehouden met een voorbereidingstijd van 2 jaar.

Niet in deze raming opgenomen:
- Grondkosten, infrastructurele kosten en sloopkosten (zoals beschreven.
- Boekwaarde huidige pand
- Inkomsten huur voor kinderopvang (hiermee kan een de kapitaalslasten worden afgedekt).

1. Definities inventarisatie bestaande gebouwen

liteit		
ctionaliteit gaat het erom hoe de :n werkwijze van de organisatie past in e huisvesting. Flexibiliteit, lijkheid en of de onderwijskundige visie :n hier o.a. een rol in.	★☆☆☆☆	De indeling van het gebouw sluit niet aan bij de onderwijsvisie en is niet aar zonder grote bouwkundige aanpassingen.
	★★☆☆☆	Het gebouw sluit niet aan bij de onderwijskundige visie en er zijn nauwelijks mogelijkheden om groei of krimp op te vangen zonder de indeling te verand
	★★★☆☆	Aanpassingen aan de indeling zijn nauwelijks mogelijk. Aanbouwen is door eenvoudige ingreep eventueel wel mogelijk.
	★★★★☆	Het gebouw is flexibel en kan met geringe aanpassingen geschikt gemaakt v voor een andere functie of onderwijskundige visie. De huidige indeling geef mogelijkheden tot het verhuren aan derden van bepaalde delen van het gel
	★★★★★	Het gebouw is flexibel en kan relatief eenvoudig opnieuw worden ingedeeld geschikt gemaakt worden voor andere functies.
maat		
:nklimaat heeft betrekking op de ische omstandigheden in de huisvesting. ounten van het programma van eisen iolen zullen hierbij de basis vormen. die aan bod komen zijn: energie, lucht, uur, licht, geluid verdeeld over de 3 veaus; klasse C (acceptabel), klasse B asse A (zeer goed). Klasse C is het basis :baseerd op geldende wet- en ng zoals in het Bouwbesluit van 2012 t.	★☆☆☆☆	Het binnenklimaat is ondermaats en voldoet niet aan de wettelijke normen gezondheidsklachten geconstateerd als gevolg van het binnenklimaat.
	★★☆☆☆	Binnenklimaat is slecht regelbaar. Ruimtes zijn te warm, te koud of muf. Er kleine aanpassingen voldaan worden aan het programma Frisse Scholen Kla
	★★★☆☆	Het binnenklimaat is het grootste gedeelte van het jaar naar behoren. Er zij gezondheidsklachten. Er wordt voldaan aan ambitieniveau klasse C Frisse Sc
	★★★★☆	Het gehele jaar door is het binnenklimaat behaaglijk. Er zijn een aantal voorzieningen getroffen om het binnenklimaat te regelen. Er wordt voldaan ambitieniveau klasse B Frisse Scholen.
	★★★★★	Het binnenklimaat is zo te regelen dat het gebouw een gebalanceerd binnen heeft. Er wordt voldaan aan ambitieniveau klasse A Frisse Scholen.

1. Definities inventarisatie bestaande gebouwen

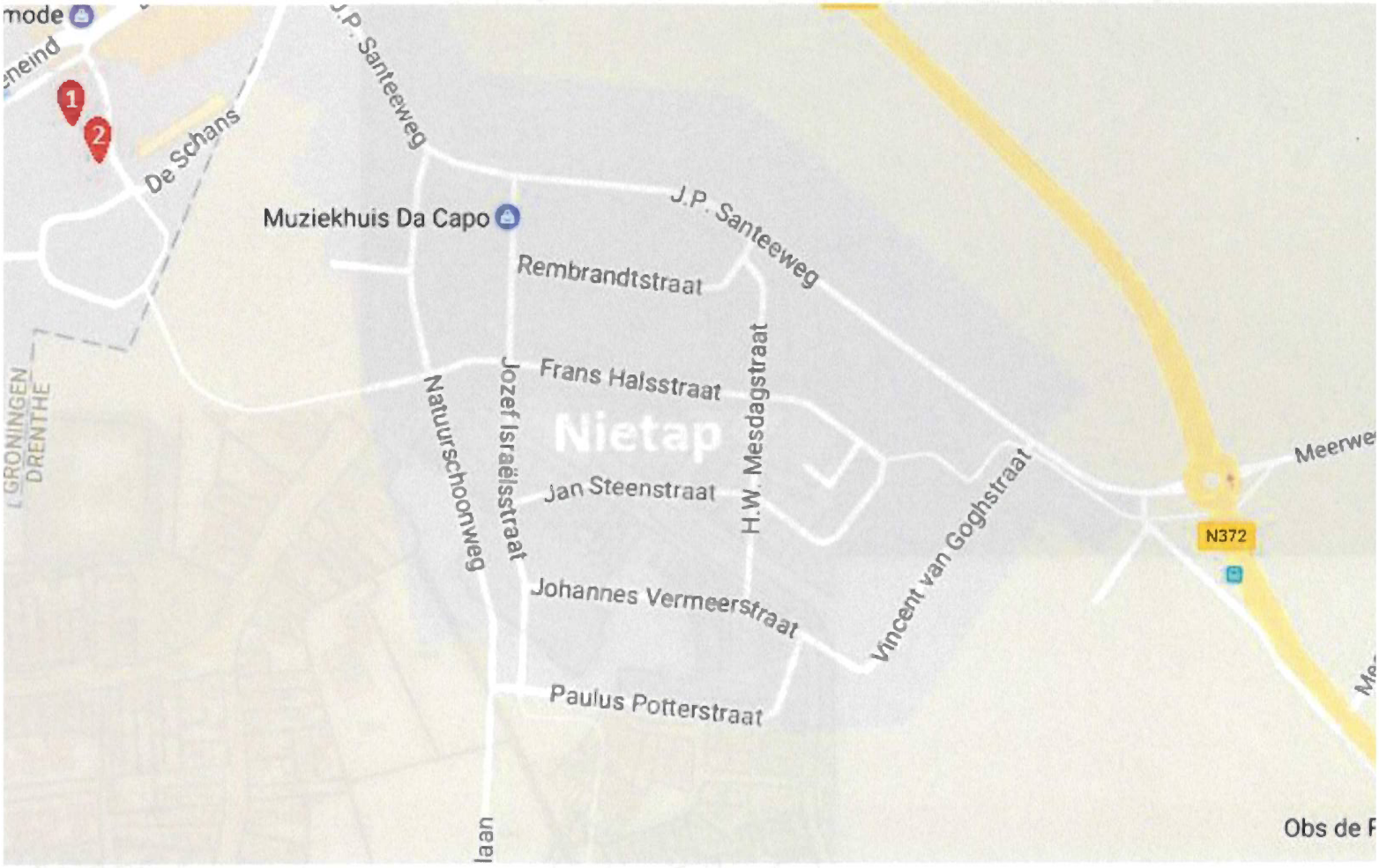
ud		
houd wordt de staat van onderhoud ld van zowel de bouwkundige delen als atietechnische onderdelen. Ook zal in en de materialisatie beschreven worden. rmatie te saam geeft een indicatie van houdsbehoefte van het gebouw. Het ndere is beoordeeld op basis van de ' conditiemethode.	★☆☆☆☆	Het onderhoudsniveau is slecht en staat gelijk aan een gemiddelde conditie van 5 conform NEN. De veroudering is onomkeerbaar.
	★★☆☆☆	Het onderhoudsniveau is matig en staat gelijk aan een gemiddelde conditie van 4 conform NEN.
	★★★☆☆	Het onderhoudsniveau is redelijk en staat gelijk aan een gemiddelde condit van 3 conform NEN. Plaatselijk is veroudering zichtbaar.
	★★★★☆	Het onderhoudsniveau is goed en staat gelijk aan een gemiddelde conditie 2 conform NEN.
	★★★★★	Het onderhoudsniveau is gelijk aan nieuwbouw kwaliteit en staat gelijk aan gemiddelde conditiescore van 1 conform NEN.
ke kwaliteit		
elijke kwaliteit betreft de mate waarin : wordt gekomen aan de vaarde, belevingswaarde en waarde van verschillende belangen bij e ontwikkelingen. Dit zowel op ch, ecologisch, sociaal en cultureel	★☆☆☆☆	Zowel de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het ob minimaal gekwalificeerd.
	★★☆☆☆	De gebruikswaarde, belevingswaarde en / of toekomstwaarde van het objec redelijk gekwalificeerd.
	★★★☆☆	Zowel de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het ob goed gekwalificeerd. Het object is toekomstbestendig in de huidige functie.
	★★★★☆	Zowel de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het ob goed gekwalificeerd. Het object heeft een cultuurhistorische waarde en/of i monument.
	★★★★★	Zowel de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het ob goed gekwalificeerd. Het object is aangemerkt als monumentaal object en h veel mogelijkheden.

1. Definities inventarisatie bestaande gebouwen

d kent veel aspecten. Denk hierbij aan deren drukke verkeerswegen, krappe oorzieningen, brandveiligheid, gladde vandalisme, verlichting. De aspecten die c zijn voor een schoolgebouw, zijn te eren in sociale veiligheid, eiligheid, verkeersveiligheid en digitale l.	★☆☆☆☆	Per aspect zijn er meerdere onveilige situaties te beschrijven.
	★★☆☆☆	Per aspect is er maximaal 1 onveilige situatie te beschrijven.
	★★★☆☆	Van de 4 veiligheidsaspecten zijn er bij 2 aspecten maximaal 1 onveilige situ beschrijven.
	★★★★☆	Er zijn geen onveilige situaties op alle aspecten. Hier wordt ook aan gewerk
	★★★★★	Er wordt duidelijk ingezet op veiligheid op alle fronten en er zijn geen onvei situaties te beschrijven.

- OVERZICHT MOGELIJKE LOCATIES ONDERWIJSVOORZIENING IN NIETAP

nd is een overzicht weergegeven waarin door middel van rode tekens is aangegeven waar de drie mogelijke locaties gelegen zijn ten
rhuisvesten van de onderwijsvoorziening in Nietap.



– AFBEELDING 1

locatie nummer één ten behoeve van de herhuisvesting van de onderwijsvoorziening te Nietap. Het perceel wordt aangeduid aan de mmer 6082.



– AFBEELDING 2

locatie nummer twee ten behoeve van de herhuisvesting van de onderwijsvoorziening te Nietap. Het perceel bevat geen perceelnum
il het worden aangeduid als het perceel dat rechts aan perceel 557 grenst.



- AFBEELDING 3

ocatie nummer drie ten behoeve van de herhuisvesting van de onderwijsvoorziening te Nietap. Het perceel wordt aangeduid aan de
nmer 618.

