

Toelichting op aanvraag voorbereidingskrediet

Kievietschool Wassenaar



Opdrachtgever	Kievietschool Wassenaar
Opgesteld door	Peter van Heerde, Carolien van der Velden en Lotte ter Braak
Kenmerk	U20140
Datum	24 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding en samenvatting	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Samenvatting	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Gegevens huidige locatie	5
2.2	Huidige oppervlakten	5
2.3	Leerlingenprognoses	6
2.4	Benodigde oppervlakten	6
2.5	Renovatie	7
2.6	Tijdpad	7
2.7	Scenario's	7
3	Toetsing scenario's ruimtelijk	8
3.1	Uitwerking oppervlakten scenario 1	8
3.2	Uitwerking oppervlakten scenario 2	10
4	Toetsing scenario's financieel	11
4.1	Uitwerking Scenario 1: renovatie en deel vervangende nieuwbouw	11
4.2	Uitwerking Scenario 2: volledig vervangende nieuwbouw	14
4.3	Financiële toetsing scenario's	15
5	Kinderopvang	16
5.1	Afweging	16
5.1.1	Kinderopvang investeert	16
5.1.2	Gemeente investeert	16
6	Conclusie	18
Bijlage 1	Bevindingen conditiemeting NEN 2767	19
Bijlage 2	Quickscan technische installaties	20
Bijlage 3	Bouwkundige schouw monumentale gedeelte	21
Bijlage 4	Rapport prognose Kievietschool 2020, 1^e versie	22
Bijlage 5	Programma van Eisen Kievietschool - U20111	23
Bijlage 6	Programma van Eisen Villa Bloom	24
Bijlage 7	Redengevende beschrijving gemeentelijk monument	25

1 Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs van de gemeente Wassenaar van 2019-2034, staat beschreven dat de Kievitschool in aanmerking komt voor renovatie of nieuwbouw om passende duurzame huisvesting te realiseren. Deze rapportage dient als toelichting op de ingediende aanvraag voor een voorziening (zijnde een voorbereidingskrediet) voor het bekostigen van het opstellen van een aanbestedingsgereed bouwplan. In het tweede hoofdstuk staan de uitgangspunten en de mogelijke scenario's beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de ruimtelijke uitwerking van de scenario's en in hoofdstuk vier worden de scenario's financieel doorgerekend. Het vijfde hoofdstuk geeft inzicht in de mogelijkheden voor financiering van de kinderopvang. Tot slot wordt in hoofdstuk zes het meest kansrijke scenario toegelicht.

Om de noodzaak van nieuwe/gerenoveerde huisvesting voor de Kievitschool aan te geven zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder: een conditiemeting volgens NEN 2767 (bijlage 1), een quickscan technische installaties (bijlage 2) en een bouwkundige schouw van het monumentale gedeelte van het pand (bijlage 3). Uit deze onderzoeken blijkt dat het legitiem is om een aanvraag te doen. Op het sportgebouw na, zijn de panden allemaal meer dan 40 jaar oud en voldoen niet meer aan de hedendaagse functionele en technische eisen. Met name het monumentale gedeelte van het pand biedt veel beperkingen door de beperkte mogelijkheden en flexibiliteit om te herindelen, vanwege de gemeentelijke monumentale status van het pand. De huidige groepsruimten in dit pand zijn te klein voor een reguliere klassengrootte. Daarnaast is er sprake van een negatieve exploitatie. De energiekosten bijvoorbeeld zijn driemaal zo hoog dan de rijksvergoeding die de school ontvangt.

Op het terrein staan diverse gebouwdelen met elk hun eigen bouwjaar. In onderstaand overzicht zijn deze bouwjaren per gebouwdeel weergegeven.

Gebouwdeel	Bouwjaar
Monumentaal pand	1921
Oudbouw	1950
'Nieuwbouw' met kinderopvang	1980
Sportgebouw	2009



Stichting Kievitschool heeft de intentie om de ontwikkeling van een Integraal Kindcentrum (IKC) verder vorm te geven door nauwe samenwerking met een kinderopvangpartij. Op dit moment verzorgt Villa Bloom kinderdagopvang en buitenschoolse opvang (BSO) in het gebouw van de Kievitschool. Deze samenwerking verloopt goed en beide partijen hebben de intentie om deze samenwerking voort te zetten en gezamenlijk vorm te geven aan het IKC. Op dit moment worden de mogelijkheden voor deze verdere samenwerking actief onderzocht. De vervangende nieuwbouw kan hier faciliterend in zijn. Vanuit haar rol als partner op het gebied van opvang heeft Villa Bloom bijgedragen aan dit document.

1.2 Samenvatting

Gezien het gebrek aan beschikbare ontwikkellocaties in de nabijgelegen omgeving van de Kievietschool, is de huidige locatie aan de Buurtweg 16 de meeste geschikte plek voor vervangende nieuwbouw/renovatie.

Twee scenario's met bijbehorende subscenario's zijn opgesteld voor de huidige locatie, waarbij het voorlopige voorkeursscenario van het schoolbestuur van de Kievietschool is: *scenario 1 renovatie en deel vervangende nieuwbouw*. Hierbij wordt het monumentale gedeelte van het gebouw gerenoveerd en wordt vervangende nieuwbouw gepleegd voor het achterste gedeelte van het gebouw. Op deze wijze wordt recht gedaan aan het gemeentelijke monumentale pand, dat vanwege cultuur-, architectuurhistorische en ensemblewaarden van algemeen belang is voor de gemeente Wassenaar, zoals blijkt uit de redengevende beschrijving gemeentelijk monument (bijlage 7). Dit sluit aan bij het aandachtspunt onder de visie op onderwijshuisvesting uit het IHP, waarin staat beschreven dat bouwhistorische waardevolle bebouwing moet worden behouden voor de vitaliteit van de gemeente en voor de aantrekkingskracht van de fysieke leefomgeving.

Het bestuur ziet de aansluiting van Villa Bloom, net als in de huidige situatie, als een belangrijke aanvulling op haar onderwijs en aanbod door de realisatie van een Integraal Kindcentrum en het realiseren van doorgaande leerlijnen. Subscenario 1c (*renovatie monumentale pand en deel vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool*) wordt daarom als een onwenselijk scenario gezien. Voor subscenario 1a (*renovatie monumentale pand en deel vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool en vervangende nieuwbouw voor Villa Bloom*) en 1b (*renovatie monumentale pand voor Villa Bloom en deels Kievietschool en vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool*) geldt dat ze beide passende en toekomstbestendige scenario's zijn. In een later stadium dient te worden onderzocht welke partij (Kievietschool of Villa Bloom) zich het beste kan huisvesten in het monumentale gedeelte.

Gezien de voorbereiding e.d. vragen wij hierbij de gemeente een voorbereidingskrediet te verstrekken om scenario 1a/1b mogelijk te maken. Dit voorbereidingskrediet bedraagt 10% van de beoogde stichtingskosten en is gebaseerd op de VNG-normbedragen en bedraagt circa € 271.379,= (€ 2.178,= * 1.246 m² * 10%). De definitieve aanvraag wordt in april 2021 ingediend en zal gebaseerd zijn op de dan geldende normering en uitgangspunten.

In hoofdstuk 5 wordt gerekend met de normvergoeding voor het onderwijs: € 2.178 per m² bvo. Dit resulteert in de benodigde investering van ca. € 725.000,=. Aangezien de totale bekostiging van het project gefaseerd wordt aangevraagd, er nog geen duidelijkheid is over koop of huur voor de kinderopvang én de deelname van Villa Bloom aan het project nog niet volledig duidelijk is, houden we de aanvraag voor financiering van het kinderopvanggedeelte in deze fase buiten beschouwing.

2 Uitgangspunten

2.1 Gegevens huidige locatie

Gezien het ontbreken van beschikbare ontwikkellocaties van dergelijke omvang in de nabije omgeving van de Kievietschool, is het behoud van de huidige locatie aan de Buurtweg 16 te Wassenaar een belangrijk uitgangspunt. Dit mede gezien dat op deze locatie ook de gymzaal staat die door de Kievietschool met eigen middelen is bekostigd. Het bestemmingsplan Villawijken uit 2010 is vigerend. Hierin staan de volgende relevante regels en oppervlakten:

- Bestemming: maatschappelijk;
- Percelen: WSN01 H864 en H865;
- Perceeloppervlakte: $1.864 + 2.167 = 4.031 \text{ m}^2$;
- Bouwvlak: 1.700 m^2 (zwart omlijnd, vlak op de foto);
- Indien het bouwvlak nog niet volledig is bebouwd mag uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak plaatsvinden, mits de goot- en/of bouwhoogte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan de goot- en/of bouwhoogte van de bebouwing waar tegenaan gebouwd wordt. Het uitgangspunt is dat er buiten het bouwvlak en binnen het perceel meer dan voldoende buitenruimte beschikbaar is en blijft voor buitenspelen, fietsparkeren, buitenberging e.d.



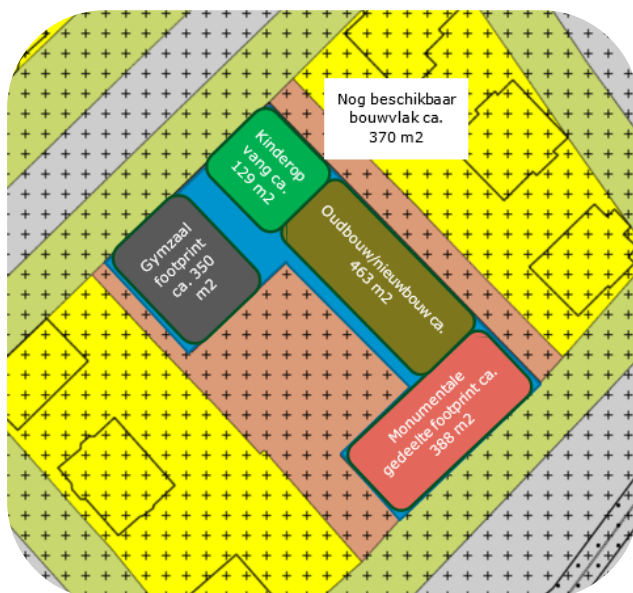
Mede gezien dat de locatie nabij een Natura 2000 gebied (600 meter) ligt, dient nader onderzoek plaats te vinden naar de consequenties hiervan voor de realisatie van de school.

2.2 Huidige oppervlakten

Gebouwdeel	Footprint	Bruto vloeroppervlakte bouwdeel	Functioneel nuttig vloeroppervlak
Monumentaal pand	ca. 388 m^2	735 m^2	426 m^2
Oudbouw/nieuwbouw excl. opvang	ca. 463 m^2	463 m^2	294 m^2
Kinderopvang	ca. 129 m^2	129 m^2	104 m^2
Sportgebouw	ca. 350 m^2	Niet relevant	Niet relevant

Deze oppervlakten zijn vastgesteld met behulp van bestaande tekeningen. Een nadere NEN-meting van de locatie dient het exacte aantal vierkante meters uit te wijzen, waardoor het aantal te realiseren vierkante meters exact bepaald kan worden.

Onderstaand overzicht geeft een weergave van de positionering van de gebouwdelen op het bouwvlak van 1.700 m². De footprint van de huidige gebouwdelen bedraagt circa 1.330 m² en neemt niet het volledige bouwvlak in beslag. Daardoor is er theoretisch nog circa 370 m² beschikbaar voor bebouwing.



2.3 Leerlingenprognoses

Op basis van de in februari 2020 opgestelde leerlingenprognoses wordt het aantal leerlingen van de Kievietschool geprognostiseerd op 208 leerlingen. De rapportage - prognose Kievietschool 2020, 1e versie - is te vinden in bijlage 4. Uitgaande van het huidige onderwijsconcept wordt deze prognose als valide ervaren. Het bestuur is nog in beraad om het onderwijsconcept in de toekomst te wijzigen (zie Programma van Eisen Kievietschool, bijlage 5). Indien dit leidt tot een toename van het leerlingenaantal, dienen er voldoende mogelijkheden te zijn om het gebouw uit te breiden binnen het bouwvlak.

2.4 Benodigde oppervlakten

Op basis van het geprognostiseerde aantal van 208 leerlingen, heeft de school een ruimtebehoefte van 1.246 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Uitgaande van een bruto/netto-factor van 1,3, komt de functioneel nuttige vloeroppervlakte (fno) op 959 m². In het Programma van Eisen staat beschreven welke ruimten en relaties binnen dit aantal vierkante meters gewenst is en welke ruimtelijke en functionele eisen gelden (zie bijlage 5). Villa Bloom heeft bijgevoegde memo (bijlage 6) aangeleverd waaruit blijkt dat zij vraag hebben naar 256 m² functioneel nuttige vloeroppervlakte. Uitgaande van een bruto/netto-factor van 1,3, komt de benodigde bruto vloeroppervlakte op 333 m². Totaal voor de school en kinderopvang is 1.579 m² bvo benodigd. Voor de berekening van de footprint is uitgegaan van de stelregel dat 60% van de m² bvo op de begane grond is gesitueerd.

Gebouwdeel	Footprint	Bruto vloeroppervlakte	Functioneel nuttige vloeroppervlakte
Kievietschool	ca. 748 m ²	1.246 m ²	959 m ²
Villa Bloom	ca. 200 m ²	333 m ²	256 m ²
Sportgebouw	ca. 350 m ²	Niet relevant	Niet relevant
Totaal	ca. 1298 m ²	1.579 m ²	1.215 m ²

2.5 Renovatie

Het is, binnen de huidige wet- en regelgeving, onduidelijk voor wiens rekening de kosten van grondige renovatie van een schoolgebouw komen. Landelijk wordt er een voorstel uitgewerkt om hier meer duidelijkheid in aan te brengen. In deze rapportage anticiperen we op de verwachte inhoud van dit voorstel en gaan we uit van nieuwbouw, mits aangetoond kan worden dat er met renovatie een vergelijkbare kwaliteit behaald kan worden voor de lange termijn en/of er zwaarwegende redenen zijn om een gebouw(deel) in stand te houden. Dit laatste kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij een monument.

2.6 Tijdpad

- April 2020: aanvraag bouwvoorbereidingskrediet en tijdelijke huisvesting bij gemeente t.b.v. begroting 2021;
- April - december 2020: voorbereiding van de realisatie fase;
- December 2020 - maart 2021: architectenselectie en voorlopig ontwerp;
- April 2021: definitieve aanvraag volledige stichtingskosten bij gemeente t.b.v. begroting 2022;
- April 2021 – september 2021: definitief ontwerp;
- Oktober 2021: aannemersselectie e.d., waarna de realisatie van de school plaatsvindt;
- Eind 2022/begin 2023: verwachte oplevering.

2.7 Scenario's

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kunnen twee scenario's met bijbehorende subscenario's geformuleerd worden:

Scenario 1: renovatie en deel vervangende nieuwbouw

In het eerste scenario wordt uitgegaan van een renovatie van het monumentale gedeelte van het huidige pand, in combinatie met vervangende nieuwbouw en sloop van de oudbouw (1950) en nieuwbouw (1980). Indien kinderopvang Villa Bloom aansluit, dient nader onderzocht te worden welke partij (Kievietschool of Villa Bloom) zich het beste kan vestigen in het monumentale gedeelte van het gebouw.

- *Subscenario 1a: renovatie monumentale pand en deel vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool en vervangende nieuwbouw voor Villa Bloom;*
- *Subscenario 1b: renovatie monumentale pand voor Villa Bloom en deels Kievietschool en vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool;*
- *Subscenario 1c: renovatie monumentale pand en deel vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool.*

Scenario 2: volledig vervangende nieuwbouw

In het tweede scenario wordt uitgegaan van volledig vervangende nieuwbouw, waarbij het monumentale gedeelte van het gebouw niet behouden blijft. Hiertoe zal de gemeentelijke monumentale status door de gemeente opgeheven dienen te worden. Ook voor dit scenario zijn subscenario's uitgewerkt.

- *Subscenario 2a: volledig vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool en Villa Bloom;*
- *Subscenario 2b: volledig vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool.*

3 Toetsing scenario's ruimtelijk

3.1 Uitwerking oppervlakten scenario 1

Een belangrijk aandachtspunt bij dit scenario is de hoge bruto/netto-factor van het monumentale gedeelte. Normaal gesproken wordt uitgegaan van een bruto/netto-factor van 1,3. In deze situatie is sprake van een bruto/netto-factor van 1,73. Het monumentale gedeelte bestaat namelijk uit circa 735 m² bvo, maar gezien de kap en inefficiënte gangen binnen dit gebouwdeel is sprake van circa 426 m² fno. Door de bruto/netto-factor te corrigeren naar 1,3 wordt een realistischer aantal m² bvo bepaald (554 m² bvo). Indien deze correctie niet wordt uitgevoerd, betekent dit dat de Kievietschool slechts beperkt vervangende nieuwbouw mag realiseren, waardoor het niet mogelijk wordt om 208 leerlingen passende en toekomstbestendige huisvesting te bieden. Voor de ruimtelijke toetsing wordt gerekend met het gecorrigeerde aantal van 554 m² bvo voor het te renoveren monumentale gedeelte. Het ongecorrigeerde aantal van 735 m² bvo is van belang voor de financiële doorrekening.

Uitgangspunten scenario 1	M ² benodigd voor Kievietschool	M ² benodigd voor Villa Bloom	totaal benodigd aantal m ²	M ² monumentale gedeelte	M ² na correctie b/n-factor monumentale gedeelte
Bruto-vloeroppervlak (bvo)	1.246	333	1.579	735	554
bruto/netto-factor	1,3	1,3	1,3	1,73	1,3
Functioneel nuttig vloeroppervlak (fno)	959	256	1.215	426	426

Subscenario 1a: renovatie monumentale pand en deel vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool en vervangende nieuwbouw voor Villa Bloom.

Door het gecorrigeerde aantal m² bvo van het monumentale gedeelte (554 m²) af te trekken van het totaal benodigd aantal m² voor de Kievietschool (1.246 m²), wordt geconstateerd dat de Kievietschool afgerond nog 693 m² dient te realiseren. Daarnaast dient de opvang 333 m² bvo te realiseren, waardoor in totaal nog 1.025 m² bvo gerealiseerd dient te worden. In de regel bevindt 60% van de benodigde oppervlakte zich op de begane grond, dat is de footprint. De footprint van het bij te bouwen gedeelte bedraagt 615 m². Dit past op het bouwvlak.

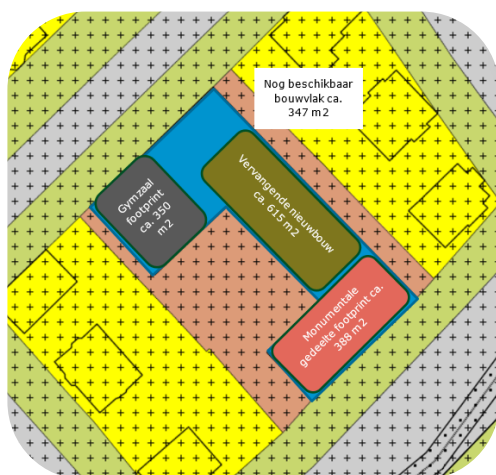
Uitwerking scenario 1a	M ² te renoveren monumentale gedeelte Kievietschool	nog te realiseren m ² Kievietschool	nog te realiseren m ² Villa Bloom	Totaal nog te realiseren m ²
Bruto-vloeroppervlak (bvo)	554	693	333	1.025

Subscenario 1b: renovatie monumentale pand voor Villa Bloom en deels Kievietschool en vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool.

Door het gecorrigeerde aantal m² bvo van het monumentale gedeelte (554 m²) af te trekken, van het totaal benodigd aantal m² voor Villa Bloom (333 m²) en van het totaal benodigd aantal m² voor de Kievietschool (1.246 m²), wordt geconstateerd dat de Kievietschool zich kan huisvesten in 221 m² van het monumentale gedeelte en nog 1.025 m² vervangende nieuwbouw dient te realiseren. In de regel bevindt 60% van de benodigde oppervlakte zich op de begane grond, dat is de footprint. De footprint van het bij te bouwen gedeelte bedraagt 615 m². Wellicht is het een kans om het gehele monumentale deel aan Villa Bloom te verkopen of verhuren.

Indien Villa Bloom het volledige monumentale pand in gebruik neemt, is op het bouwvlak nog voldoende ruimte om de 748 m² bvo voor de school te realiseren.

Uitwerking scenario 1b	M ² te renoveren monumentale gedeelte Villa Bloom	M ² te renoveren monumentale gedeelte Kievitschool	nog te realiseren m ² Kievitschool	Totaal nog te realiseren m ²
Bruto-vloeroppervlak (bvo)	333	221	1.025	1.025

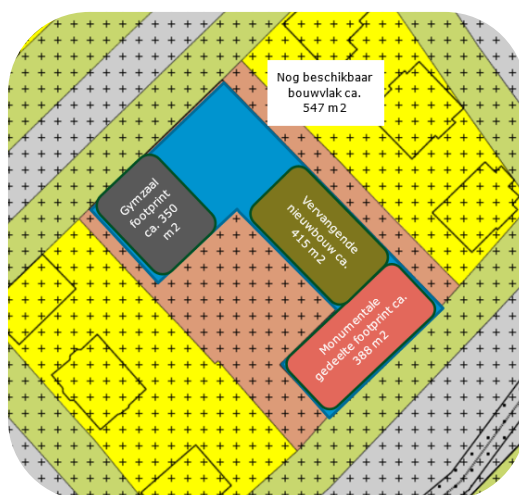


Uitwerking scenario 1a en 1b

Subscenario 1c: renovatie monumentale pand en deel vervangende nieuwbouw voor de Kievitschool.

Door het gecorrigeerde aantal m² bvo van het monumentale gedeelte (554 m²) af te trekken van het totaal benodigd aantal m² voor de Kievitschool (1.246 m²), wordt geconstateerd dat de Kievitschool afgerond nog 693 m² dient te realiseren. In de regel bevindt 60% van de benodigde oppervlakte zich op de begane grond, dat is de footprint. De footprint van het bij te bouwen gedeelte bedraagt 415 m². Dit past op het bouwvlak. In dit scenario wordt geen huisvesting voor Villa Bloom gerealiseerd op de locatie.

Uitwerking scenario 1c	M ² te renoveren monumentale gedeelte Kievitschool	nog te realiseren m ² Kievitschool	Totaal nog te realiseren m ²
Bruto-vloeroppervlak (bvo)	554	693	693



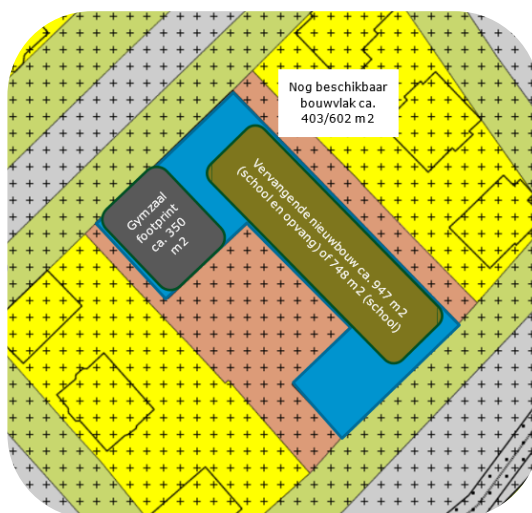
Uitwerking scenario 1c

Voor alle scenario's geldt dat de footprint van het bij te bouwen gedeelte past binnen het beschikbare bouwvlak. Minimaal 347 m² (scenario 1a/1b) blijft beschikbaar binnen het bouwvlak om eventuele toekomstige uitbreiding op te kunnen realiseren. Dit betekent dat er huisvesting gerealiseerd kan worden met een footprint van 347 m² en een totaal bruto vloeroppervlak van 578 m² (footprint 60% van totaal bvo).

3.2 Uitwerking oppervlakten scenario 2

Indien het huidige pand volledig gesloopt zou worden, is er 1.579 m² bvo nodig voor school en kinderopvang ([scenario 2a](#)) en 1.246 m² bvo nodig voor alleen de school ([scenario 2b](#)). In de regel bevindt 60% van de benodigde oppervlakte zich op de begane grond, waardoor de footprint 947 m² of 748 m² bedraagt. Dit past ruim binnen het bouwvlak en daarmee ook binnen het bestemmingsplan.

Uitgangspunten scenario 2	M ² benodigd voor Kievietschool	M ² benodigd voor Villa Bloom	totaal benodigd aantal m ²
Bruto-vloeroppervlak (bvo)	1.246	333	1.579



Uitwerking scenario 2a en 2b

4 Toetsing scenario's financieel

Voor elk van de vijf scenario's zijn de mogelijkheden financieel uitgewerkt in de navolgende tabellen. De kosten worden per scenario voor de Kievietschool en voor Villa Bloom separaat vermeld, zodat de kosten per partij inzichtelijk worden. In de financiële overzichten worden de volgende (keuzes in) uitgangspunten uitgewerkt:

- Frisse Scholen: klasse B (voldoende);
- Rekenniveaus energie: bouwbesluit of BENG of ENG;
- Energieopwekking: niet gasloos of gasloos;
- Materiaalgebruik: niet circulair of circulair;
- Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR): 6 of 7,5.

Algemene uitgangspunten zijn:

- Prijspeil: 1 maart 2020.
- Aantal leerlingen: 208.
- De kosten voor het bouwrijp maken van het terrein en de sloop van het huidige gebouw zijn in het financieel overzicht vooralsnog buiten beschouwing gelaten. De kosten hiervoor zijn afhankelijk van een aantal factoren, te weten: de eventuele aanwezigheid van asbest, de eventuele aanwezigheid van PFAS en eventuele vervuiling van het terrein en/of de bodem. Bij scenario 2 (volledig vervangende nieuwbouw) zullen de sloopkosten hoger zijn dan bij scenario 1 (renovatie en deel vervangende nieuwbouw).
- Voor kinderopvang zijn de bouw- en projectkosten vergelijkbaar met die voor het primair onderwijs.

4.1 Uitwerking Scenario 1: renovatie en deel vervangende nieuwbouw

Subscenario 1a: renovatie monumentale pand en deel vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool en vervangende nieuwbouw voor Villa Bloom.

In scenario 1a wordt uitgegaan van een renovatie van het monumentale gedeelte van het huidige pand (735 m²) voor de Kievietschool. Gezien de geveloppervlakte, het inpassingsverlies en de inefficiënte, ten aanzien van de bestaande rieten kap en de gangen, is er sprake van circa 426 m² fno. Door de bruto vloeroppervlakte van het monumentale gedeelte te corrigeren naar een reguliere bruto/netto-verhouding (zoals in hoofdstuk 3 is uitgewerkt), bestaat het monumentale pand uit 554 m² bvo gecorrigeerd. Door dit aantal vierkante meters af te trekken van de norm, kom je afgerond uit op 693 m² bvo nog nieuw bij te bouwen (1246 m² – 554 m²). De totale bruto vloeroppervlakte voor nieuwbouw/renovatie voor de Kievietschool betreft in dit geval 1.428 m² (735 m² + 693 m²), dat is 182 m² meer ten aanzien van de norm van 1.246 m² bvo. Voor Villa Bloom wordt 333 m² bvo vervangende nieuwbouw gerealiseerd.

Scenario 1a: Renovatie en deel vervangende nieuwbouw Kievietschool						
Kwaliteitsniveau Kievietschool	Basis	optie 1	optie 2	optie 3	optie 4	optie 5
Frisse Scholen	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B
BENG	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Gasloos	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Circulair	nee	nee	nee	ja	nee	ja
ENG	nee	nee	nee	nee	ja	ja
GPR (6=bouwbesluit)	6	6	6	6	7,5	7,5
Stichtingskosten Kievietschool						
Bouwkosten (B+I) nieuwbouw	1.280.104	1.344.109	1.384.433	1.522.876	1.453.654	1.599.020
Bouwkosten (B+I) verbouw	980.413	1.029.434	1.060.317	1.166.349	1.224.666	1.347.133
Stelpost herinrichting terrein	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Directiekosten	415.893	436.238	449.055	493.060	491.098	539.307
Nader te detailleren: in directiekosten	18,0%					
Bijkomende kosten	113.026	118.677	122.237	134.461	133.916	147.308
SKO excl. btw	2.839.437	2.978.458	3.066.042	3.366.746	3.353.334	3.682.768
btw	596.282	625.476	643.869	707.017	704.200	773.381
SKO incl. btw, prijspeil 01-03-2020	3.435.718	3.603.935	3.709.911	4.073.763	4.057.534	4.456.149
SKO uitgedrukt per m² bvo (uitgaande van 1428 m² bvo)	2.405	2.523	2.597	2.852	2.841	3.120

Scenario 1a: Volledige nieuwbouw Villa Bloom						
Kwaliteitsniveau Villa Bloom	Basis	optie 1	optie 2	optie 3	optie 4	optie 5
Frisse Scholen	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B
BENG	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Gasloos	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Circulair	nee	nee	nee	ja	nee	ja
ENG	nee	nee	nee	nee	ja	ja
GPR (6=bouwbesluit)	6	6	6	6	7,5	7,5
Stichtingskosten Villa Bloom						
Bouwkosten (B+I) nieuwbouw	587.079	616.433	634.926	698.419	666.672	733.339
Stelpost inrichting terrein	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Directiekosten	114.674	119.958	123.287	134.715	129.001	141.001
Nader te detailleren: in directiekosten	18,0%					
Bijkomende kosten	29.354	30.822	31.746	34.921	33.334	36.667
SKO excl. btw	781.107	817.213	839.959	918.055	879.007	961.008
btw	164.033	171.615	176.391	192.792	184.591	201.812
SKO incl. btw, prijspeil 01-03-2020	945.140	988.827	1.016.350	1.110.846	1.063.598	1.162.819
SKO uitgedrukt per m² bvo (uitgaande van 333 m² bvo)	2.838	2.969	3.052	3.336	3.194	3.492

Subscenario 1b: renovatie monumentale pand voor Villa Bloom en deels Kievietschool en vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool.

In scenario 1b is Villa Bloom gehuisvest in het monumentale gedeelte. In de resterende vierkante meters van het monumentale gedeelte wordt de Kievietschool gehuisvest. Villa Bloom renoveert 442 m² bvo (333 m² bvo ruimtebehoefte/554 m² bvo gecorrigeerd * 735 m² bvo ongecorrigeerd) en de Kievietschool renoveert 293 m² bvo (221 m² bvo ruimtebehoefte/554 m² bvo gecorrigeerd * 735 m² bvo ongecorrigeerd). Door 221 m² (gecorrigeerde bvo) af te trekken van de norm, kom je uit op 1.025 m² bvo nog te realiseren (1246 m² – 221 m²). De totale bruto vloeroppervlakte voor nieuwbouw-/renovatie voor de Kievietschool betreft in dit geval 1.318 m² (293 m² + 1.025 m²), dat is 72 m² meer ten aanzien van de norm van 1.246 m² bvo. De totale bruto vloeroppervlakte voor de renovatie van Villa Bloom betreft 442 m² bvo, dat is 109 m² meer ten aanzien van de ruimtebehoeften van 333 m² bvo.

Scenario 1b: Vervangende nieuwbouw en deels renovatie monumentale gedeelte Kievietschool						
Kwaliteitsniveau Kievietschool	Basis	optie 1	optie 2	optie 3	optie 4	optie 5
Frisse Scholen	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B
BENG	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Gasloos	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Circulair	nee	nee	nee	ja	nee	ja
ENG	nee	nee	nee	nee	ja	ja
GPR (6=bouwbesluit)	6	6	6	6	7,5	7,5
Stichtingskosten Kievietschool						
Bouwkosten (B+I) nieuwbouw	1.894.973	1.989.722	2.049.413	2.254.355	2.151.884	2.367.073
Bouwkosten (B+I) verbouw	390.667	410.200	422.506	464.757	487.994	536.794
Stelpost herinrichting terrein	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Directiekosten	420.415	440.986	453.946	498.440	484.178	531.696
Nader te detaileren: in directiekosten						
Bijkomende kosten	114.282	119.996	123.596	135.956	131.994	145.193
SKO excl. btw	2.870.337	3.010.904	3.099.461	3.403.507	3.306.051	3.630.756
btw	602.771	632.290	650.887	714.736	694.271	762.459
SKO incl. btw, prijspeil 01-03-2020	3.473.108	3.643.194	3.750.348	4.118.243	4.000.321	4.393.214
SKO uitgedrukt per m² bvo (uitgaande van 1319 m² bvo)	2.633	2.762	2.843	3.122	3.033	3.331

Scenario 1b:Renovatie monumentale gedeelte Villa Bloom						
Kwaliteitsniveau Villa Bloom	Basis	optie 1	optie 2	optie 3	optie 4	optie 5
Frisse Scholen	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B
BENG	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Gasloos	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Circulair	nee	nee	nee	ja	nee	ja
ENG	nee	nee	nee	nee	ja	ja
GPR (6=bouwbesluit)	6	6	6	6	7,5	7,5
Stichtingskosten Villa Bloom						
Bouwkosten (B+I) verbouw	589.333	618.800	637.364	701.100	669.232	736.155
Stelpost herinrichting terrein	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Directiekosten	115.080	120.384	123.726	135.198	129.462	141.508
Nader te detaileren: in directiekosten						
Bijkomende kosten	29.467	30.940	31.868	35.055	33.462	36.808
SKO excl. btw	783.880	820.124	842.958	921.353	882.156	964.471
btw	164.615	172.226	177.021	193.484	185.253	202.539
SKO incl. btw, prijspeil 01-03-2020	948.495	992.350	1.019.979	1.114.838	1.067.408	1.167.010
SKO uitgedrukt per m² bvo (uitgaande van 442 m² bvo)	2.146	2.245	2.308	2.522	2.415	2.640

Subscenario 1c: renovatie monumentale pand en deel vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool.

In scenario 1c wordt uitgegaan van een renovatie van het monumentale gedeelte van het huidige pand (735 m²) voor alleen de Kievietschool. Door de gecorrigeerde bruto vloeroppervlakte van het monumentale gedeelte (554 m²) af te trekken van de norm, kom je afgerond uit op 693 m² bvo nog nieuw bij te bouwen (1246 m² – 554 m²). De totale bruto vloeroppervlakte voor nieuwbouw/renovatie voor de Kievietschool betreft in dit geval 1.428 m² (735 m² + 693 m²), dat is 182 m² meer ten aanzien van de norm van 1.246 m² bvo.

Scenario 1c: Renovatie en deel vervangende nieuwbouw Kievietschool						
Kwaliteitsniveau Kievietschool	Basis	optie 1	optie 2	optie 3	optie 4	optie 5
Frisse Scholen	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B
BENG	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Gasloos	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Circulair	nee	nee	nee	ja	nee	ja
ENG	nee	nee	nee	nee	ja	ja
GPR (6=bouwbesluit)	6	6	6	6	7,5	7,5
Stichtingskosten Kievietschool						
Bouwkosten (B+I) nieuwbouw	1.280.104	1.344.109	1.384.433	1.522.876	1.453.654	1.599.020
Bouwkosten (B+I) verbouw	980.413	1.029.434	1.060.317	1.166.349	1.224.666	1.347.133
Stelpost herinrichting terrein	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Directiekosten	415.893	436.238	449.055	493.060	491.098	539.307
Nader te detaileren: in directiekosten						
Bijkomende kosten	113.026	118.677	122.237	134.461	133.916	147.308
SKO excl. btw	2.839.437	2.978.458	3.066.042	3.366.746	3.353.334	3.682.768
btw	596.282	625.476	643.869	707.017	704.200	773.381
SKO incl. btw, prijspeil 01-03-2020	3.435.718	3.603.935	3.709.911	4.073.763	4.057.534	4.456.149
SKO uitgedrukt per m² bvo (uitgaande van 1428 m² bvo)	2.405	2.523	2.597	2.852	2.841	3.120

4.2 Uitwerking Scenario 2: volledig vervangende nieuwbouw

In het scenario volledige nieuwbouw wordt uitgegaan van 1.246 m² bvo nieuwbouw voor de Kievietschool en 333 m² bvo nieuwbouw voor Villa Bloom. Hierbij kan een maximale duurzaamheidsambitie worden gerealiseerd en kan een optimale bruto/netto-factor en gevefactor gehanteerd worden. Verder biedt dit scenario meer kansen voor het creëren van een optimaal en vrij inpasbaar ontwerp inclusief footprint.

Subscenario 2a: volledig vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool en Villa Bloom

In scenario 2a wordt uitgegaan van volledig vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool (1246 m² bvo) en volledig vervangende nieuwbouw voor Villa Bloom (333 m² bvo).

Scenario 2a: Volledig vervangende nieuwbouw Kievietschool						
Kwaliteitsniveau Kievietschool	Basis	optie 1	optie 2	optie 3	optie 4	optie 5
Frisse Scholen	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B
BENG	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Gasloos	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Circulair	nee	nee	nee	ja	nee	ja
ENG	nee	nee	nee	nee	ja	ja
GPR (6=bouwbesluit)	6	6	6	6	7,5	7,5
Stichtingskosten Kievietschool						
Bouwkosten (B+I) nieuwbouw	2.197.121	2.306.977	2.376.186	2.613.805	2.494.996	2.744.495
Stelpost inrichting terrein	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Directiekosten	422.482	442.256	454.714	497.485	476.099	521.009
Nader te detailleren: in directiekosten						
Bijkomende kosten	109.856	115.349	118.809	130.690	124.750	137.225
SKO excl. btw	2.879.459	3.014.582	3.099.709	3.391.980	3.245.845	3.552.729
btw	604.686	633.062	650.939	712.316	681.627	746.073
SKO incl. btw, prijspeil 01-03-2020	3.484.145	3.647.644	3.750.648	4.104.296	3.927.472	4.298.802
SKO uitgedrukt per m² bvo (uitgaande van 1246 m² bvo)	2.796	2.927	3.010	3.293	3.151	3.449

Scenario 2a: Volledige nieuwbouw Villa Bloom						
Kwaliteitsniveau Villa Bloom	Basis	optie 1	optie 2	optie 3	optie 4	optie 5
Frisse Scholen	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B
BENG	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Gasloos	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Circulair	nee	nee	nee	ja	nee	ja
ENG	nee	nee	nee	nee	ja	ja
GPR (6=bouwbesluit)	6	6	6	6	7,5	7,5
Stichtingskosten Villa Bloom						
Bouwkosten (B+I) nieuwbouw	587.079	616.433	634.926	698.419	666.672	733.339
Stelpost inrichting terrein	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Directiekosten	114.674	119.958	123.287	134.715	129.001	141.001
Nader te detailleren: in directiekosten						
Bijkomende kosten	29.354	30.822	31.746	34.921	33.334	36.667
SKO excl. btw	781.107	817.213	839.959	918.055	879.007	961.008
btw	164.033	171.615	176.391	192.792	184.591	201.812
SKO incl. btw, prijspeil 01-03-2020	945.140	988.827	1.016.350	1.110.846	1.063.598	1.162.819
SKO uitgedrukt per m² bvo (uitgaande van 333 m² bvo)	2.838	2.969	3.052	3.336	3.194	3.492

Subscenario 2b: volledig vervangende nieuwbouw voor de Kievietschool.

In scenario 2b wordt uitgegaan van volledig vervangende nieuwbouw voor alleen de Kievietschool (1.246 m² bvo).

Scenario 2b: Volledig vervangende nieuwbouw Kievietschool						
Kwaliteitsniveau Kievietschool	Basis	optie 1	optie 2	optie 3	optie 4	optie 5
Frisse Scholen	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B	klasse B
BENG	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Gasloos	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Circulair	nee	nee	nee	ja	nee	ja
ENG	nee	nee	nee	nee	ja	ja
GPR (6=bouwbesluit)	6	6	6	6	7,5	7,5
Stichtingskosten Kievietschool						
Bouwkosten (B+I) nieuwbouw	2.197.121	2.306.977	2.376.186	2.613.805	2.494.996	2.744.495
Stelpost inrichting terrein	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Directiekosten	422.482	442.256	454.714	497.485	476.099	521.009
Nader te detailleren: in directiekosten						
Bijkomende kosten	109.856	115.349	118.809	130.690	124.750	137.225
SKO excl. btw	2.879.459	3.014.582	3.099.709	3.391.980	3.245.845	3.552.729
btw	604.686	633.062	650.939	712.316	681.627	746.073
SKO incl. btw, prijspeil 01-03-2020	3.484.145	3.647.644	3.750.648	4.104.296	3.927.472	4.298.802
SKO uitgedrukt per m² bvo (uitgaande van 1246 m ² bvo)	2.796	2.927	3.010	3.293	3.151	3.449

4.3 Financiële toetsing scenario's

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) wordt uitgegaan van *scenario 1c: renovatie en deel vervangende nieuwbouw Kievietschool*. De kosten voor vervangende nieuwbouw voor de kinderopvang zijn niet gedefinieerd in het IHP. Onderstaande bedragen staan voor de Kievietschool opgenomen in het IHP:

Kievietschool:

- renovatie van het oudste, monumentale bouwdeel, geraamde kosten € 970.000,=;
- vervangende nieuwbouw voor de resterende ruimtebehoefte, geraamde kosten € 2.180.000,=;
- een deel van de ruimtebehoefte in samenwerking met Villa Bloom bouwen (en financieren) en daarmee een IKC realiseren, mee-/voortfinanciering door het schoolbestuur is bespreekbaar;

uit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs gemeente Wassenaar: 2019-2034.

De geraamde kosten uit het IHP liggen lager dan de geraamde kosten uit de kostenbegroting van scenario 1c optie BASIS. De verklaring hiervoor ligt in de lagere geprognostiseerde leerlingenaantallen in het IHP die weer omgerekend worden tot een ruimtebehoefte. Als we de berekening uit het IHP doortrekken naar het juiste leerlingaantal, geldt dat de investering voor optie BASIS uit scenario 1c lager ligt dan de geraamde kosten uit het IHP. Voor aanvullende opties: (Bijna) Energie Neutraal, gasloos en/of circulair wordt de investering hoger dan de geraamde kosten uit het IHP (zie optie 1 t/m 5 in de kostenbegroting van scenario 1c).

5 Kinderopvang

Op dit moment heeft kinderopvang Villa Bloom een plek in de school en het streven is om ook in de nieuwe situatie de goede samenwerking met en nabijheid van Villa Bloom te behouden en een IKC te vormen, om doorgaande leerlijnen te waarborgen en efficiënt ruimtegebruik te kunnen realiseren. In dit hoofdstuk worden twee mogelijkheden ten aanzien van de financiering van exclusieve huisvesting voor Villa Bloom beschreven (koop en huur). Villa Bloom heeft aangegeven open te staan voor beide opties, maar eerst duidelijkheid wil hebben over de ingeschatte bedragen. De mogelijkheden voor gezamenlijk ruimtegebruik (multifunctioneel) worden in een later stadium onderzocht.

De ervaring leert dat de bouw- c.q. stichtingskosten voor kinderopvang vergelijkbaar zijn met die voor het onderwijs. In deze fase gaan we daarom uit van een bedrag per m² op basis van de normvergoeding voor het onderwijs: € 2.178,- per m² bvo.

5.1 Afweging

Het is een landelijke kwestie: wie investeert bij nieuwbouw van een school in het bijbehorende gedeelte voor kinderopvang. PentaRho heeft een whitepaper over dit onderwerp geschreven.

5.1.1 Kinderopvang investeert

Kenmerkend aan deze mogelijkheid is dat de kinderopvang zelf investeert in het deel wat exclusieve ruimten voor de kinderopvang betreft. De gemeente investeert op basis van haar zorgplicht alleen in de onderwijsruimten; de ontwikkeling van IKC's wordt overgelaten aan de markt.

De kinderopvang investeert - in het algemeen - in een incourant deel van een pand, waardoor het minder interessant is voor de kinderopvang om voor deze optie te kiezen. Wellicht ligt dit in Wassenaar anders.

Doordat er twee partijen investeren moet er een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht worden om het eigendom te regelen. Hierbij kan het onderwijsdeel in gebruik worden gegeven door de gemeente aan het schoolbestuur of het kan in juridisch eigendom overgedragen worden. Bij ingebruikgeving van het onderwijs, moeten er goede afspraken worden gemaakt over het eigenaarsonderhoud en de bijbehorende bekostiging. De VvE moet beheerd worden en dit levert administratieve druk op.

Financieel betekent dit scenario dat de kinderopvang een (voorlopige) investering doet van $333 \text{ m}^2 \times € 2.178 = € 725.274,-$.

5.1.2 Gemeente investeert

Kenmerkend voor deze optie is dat de gemeente investeert in de ruimten voor onderwijs en kinderopvang. Deze investering wordt 'terugverdiend' op basis van een kostprijsdekkende/integrale huurprijs.

Voor een gemeente is de Wet Markt en Overheid van toepassing:

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid bevat vier gedragsregels, die het gelijke speelveld tussen overheden en ondernemingen moet creëren:

- *integrale kosten doorberekening*: overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
- *bevoordelingsverbod*: overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
- *gegevensgebruik*: overheden mogen de gegevens die ze vanuit hun publieke taak verkrijgen, niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van deze taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken.
- *functiescheiding*: als een overheid op een bepaald terrein een bestuurlijke (bijvoorbeeld toetsende) rol heeft voor bepaalde economische activiteiten en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de uitoefening van de bestuurlijke bevoegdheid en bij het verrichten van de economische activiteiten van de overheidsorganisatie.

Uitzondering

Economische activiteiten en bevoordelingen van overheidsbedrijven die plaatsvinden in het algemeen belang zijn uitgezonderd (art. 25h lid 5) van de Wet M&O. Hiervoor vindt een belangenafweging plaats. Deze heeft het karakter van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit komt omdat de vaststelling rechtsgevolgen heeft: de desbetreffende economische activiteiten of bevoordelingen vallen niet langer onder de Wet M&O.

Onlangs is bekend geworden dat de inhoud van deze wet voor twee jaar aangehouden wordt en er daarna waarschijnlijk een aanpassing volgt. Deze aanpassing is ingegeven door het feit dat in de ogen van de overheid te veel gebruik wordt gemaakt van de uitzonderingsregel.

Dus: indien een gemeente investeert moet zij minimaal de integrale kostprijs van de investering doorberekenen aan het schoolbestuur.

De vraag die hierbij relevant is: *wat is integraal*. Hierbij is een aantal variabelen van belang: rekenmethodiek, rentepercentage, al dan grond meerekenen en afschrijftermijn.

Bijvoorbeeld: wordt uitgegaan van de annuïteitenmethode, een financieringsbedrag van € 725.274,=, een rentepercentage van 2% en een afschrijftermijn van twintig jaar, dan bedraagt de huurprijs: € 132,= per m² bvo.

6 Conclusie

Gezien het gebrek aan beschikbare ontwikkellocaties in de nabijgelegen omgeving van de Kievietschool, is de huidige locatie aan de Buurtweg 16 de meeste geschikte plek voor vervangende nieuwbouw/renovatie.

Twee scenario's met bijbehorende subscenario's zijn opgesteld voor de huidige locatie, waarbij het voorlopige voorkeursscenario van het schoolbestuur van de Kievietschool is: *scenario 1 renovatie en deel vervangende nieuwbouw*. Hierbij wordt het monumentale gedeelte van het gebouw gerenoveerd en wordt vervangende nieuwbouw gepleegd voor het achterste gedeelte van het gebouw. Op deze wijze wordt recht gedaan aan het gemeentelijke monumentale pand, dat vanwege cultuur-, architectuurhistorische en ensemblewaarden van algemeen belang is voor de gemeente Wassenaar, zoals blijkt uit de redengevende beschrijving gemeentelijk monument (bijlage 7). Dit sluit aan bij het aandachtspunt onder de visie op onderwijshuisvesting uit het IHP, waarin staat beschreven dat bouwhistorische waardevolle bebouwing moet worden behouden voor de vitaliteit van de gemeente en voor de aantrekkingskracht van de fysieke leefomgeving.

Het bestuur ziet de aansluiting van Villa Bloom, net als in de huidige situatie, als een belangrijke aanvulling op haar onderwijs en aanbod door de realisatie van een Integraal Kindcentrum en het realiseren van doorgaande leerlijnen. Subscenario 1c wordt daarom als onwenselijk scenario gezien. Voor subscenario 1a en 1b geldt dat ze beide passende en toekomstbestendige scenario's zijn. In een later stadium dient te worden onderzocht welke partij (Kievietschool of Villa Bloom) zich het beste kan huisvesten in het monumentale gedeelte.

Gezien de voorbereiding e.d. vragen wij hierbij de gemeente een voorbereidingskrediet te verstrekken om scenario 1a/1b mogelijk te maken. Dit voorbereidingskrediet bedraagt 10% van de beoogde stichtingskosten en is gebaseerd op de VNG-normbedragen en bedraagt circa € 271.379,= (€ 2.178,= * 1.246 m² * 10%).

In hoofdstuk 5 wordt gerekend met de normvergoeding voor het onderwijs: € 2.178 per m² bvo. Dit resulteert in de benodigde investering van ca. € 725.000,=. Aangezien de totale bekostiging van het project gefaseerd wordt aangevraagd, er nog geen duidelijkheid is over koop of huur voor de kinderopvang én de deelname van Villa Bloom aan het project nog niet volledig duidelijk is, houden we de aanvraag voor financiering van het kinderopvanggedeelte in deze fase buiten beschouwing.

Bijlage 1 Bevindingen conditiemeting NEN 2767

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 2 Quickscan technische installaties

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 3 Bouwkundige schouw monumentale gedeelte

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 4 Rapport prognose Kievietschool 2020, 1^e versie

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 5 Programma van Eisen Kievietschool - U20111

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 6 Programma van Eisen Villa Bloom

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 7 Redengevende beschrijving gemeentelijk monument

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.