



Haalbaarheidsonderzoek MFA Paulusschool & De Lelie

Hilversum



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1	5.1	Oude capaciteit	25
1.1	Achtergrond en vraagstelling	1	5.2	Ruimtebehoefte - basis	25
1.2	Werkwijze	1	5.3	Aanvullende wensen	27
1.3	Leeswijzer	2	5.4	Basis voor planvorming	27
2	Situatie en uitgangspunten	3	6	Ruimtebehoefte en inrichting terrein	29
2.1	Partners mogelijke MFA	3	6.1	Behoeftte speelterrein onderwijs en opvang	29
2.2	Gebouw Paulusschool	7	6.2	Behoeftte terrein buurthuis	29
2.3	Gebouw De Lelie	11	6.3	Terrein en beeldkwaliteit	29
2.4	Eigendomssituatie	11	6.4	Parkeren	30
2.5	Locatie	13	7	MFA of burens op een unilocatie	31
2.6	De wijk, voorzieningen, buurten en inwoners	15	7.1	Overwegingen samenwerken & samenwonen	31
3	Visie op brede school en buurtcentrum	17	7.2	Overwegingen inzet gebouwen	31
3.1	Visie partners Brede School Bloemenbuurt Zuid	17	7.3	Scenario's	33
3.2	Visie op ontwikkeling buurthuizen gemeente Hilversum	18	7.4	Ruimtelijke haalbaarheid op de locatie	33
4	Ruimtebehoefte onderwijs & opvang	21	7.5	Voor- en nadelen, voorkeur werkgroep & stakeholders	37
4.1	Paulusschool	21	7.6	Variant I – aanpassing beeld	37
4.2	Kinderopvang	23	8	Financiën	41
4.3	Multifunctionaliteit en gezamenlijk gebruik	23	8.1	Raming investeringskosten	41
4.4	Mogelijke inzet huidige gebouw	23	8.2	Duurzaamheidsonderzoek schoolgebouw	42
4.5	Aanvullende wens voor Jeugd en Gezin	23	8.3	Raming exploitatiekosten	42
5	Ruimtebehoefte buurthuis	25	8.4	Aannames eigendom	44
			8.5	Conclusie	44
			9	Samenvatting, conclusies en vervolg	45

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Op 22 maart 2017 is buurthuis De Lelie door brand verwoest. Het voormalige buurthuis, gelegen direct naast de Paulusschool in Hilversum-Zuid, bood onderdak aan een breed scala van activiteiten en initiatieven (samen met andere organisaties), gericht op diverse groepen uit de samenleving.

Naast het buurthuis ligt de Paulusschool; een school die onderdeel uitmaakt van de Alberdingk Thijm Scholen. De Paulusschool is een kleinschalige school en telt per 1 oktober 2018 127 leerlingen. Het gebouw van de Paulusschool biedt ruimte voor gewenste groei tot circa 160 leerlingen.

De Paulusschool en buurthuis De Lelie zijn al jaren goede burens en op dit moment maakt De Lelie gebruik van ruimten in de Paulusschool. Ook de samenwerking met Bink – BSO de Basisbende – verloopt goed. Bink overweegt een extra vestiging met kinderdagopvang en buitenschoolse opvang in Hilversum-Zuid bij de Paulusschool. Deze ontwikkeling sluit ook naadloos aan bij de gemeentelijke visie op versterking van de wijk. Samen met buurthuis De Lelie en buitenschoolse opvang De Basisbende vormt de Paulusschool nu reeds Brede School Bloemenkwartier. In deze brede school werken de partners samen op het gebied van ICT en techniek, gezondheid, cultuur en expressie. Vanuit deze speerpunten organiseert de brede school allerlei activiteiten voor kinderen.

Voor De Lelie is vervangende huisvesting nodig. Er wordt gekeken naar de mogelijkheid van een vervangend gebouw in de vorm van een multifunctioneel gebouw. De beoogde partners (Paulusschool, Bink kinderopvang, Versa Welzijn, Stg. Buurtpost Zuid en gemeente Hilversum) hebben een intentieovereenkomst gesloten. Hierin hebben de partners afgesproken gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheid een multifunctioneel gebouw te realiseren. Team Sygma is gevraagd de partners te ondersteunen bij het onderzoek.

1.2 Werkwijze

Er is een zevental overleggen (d.d. 16 maart, 14 mei, 18 juni, 10 juli, 9 oktober, 30 oktober, 26 november) gevoerd met:

Paulusschool:	Edith van Meningen,
Alberdingk Thijm Scholen	Lando van Wee,
Stg. Buurtpost Zuid De Lelie:	Jacqueline van Oostveen, Floor Potters, Gonny van Reede,
Versa Welzijn:	Stef Braamhaar, Gert Bos,
Bink Kinderopvang:	Caroline Bosch,
Gemeente Hilversum:	Alfons Simon, Erik Tolboom.

Daarnaast is een sessie gehouden met een bredere vertegenwoordiging van onderwijs en opvang (d.d. 13 april) en een sessie met de Stichting Buurtpost, Versa en buurtbewoners (d.d. 18 april).

Deze sessies hebben meer input geleverd over wensen en behoeften en ideeën over de samenwerking.

Op 18 juni heeft tevens een bezichtiging van de locatie en beide gebouwen plaatsgevonden ten behoeve van een kostenraming.

1.3 Leeswijzer

Het rapport is als volgt ingedeeld. In hoofdstuk 2 worden de situatie en gebruikers beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de visie beschreven. De ruimtebehoefte van de Paulusschool en Bink wordt weergegeven in hoofdstuk 4. De ruimtebehoefte van het buurthuis is beschreven in hoofdstuk 5. De eisen aan het terrein zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de vraag of een MFA wenselijk en of noodzakelijk is. In dit hoofdstuk worden scenario's geschetst en de ruimtelijke consequenties hiervan weergegeven. De financiële consequenties van de mogelijke scenario's worden in hoofdstuk 8 getoond en in hoofdstuk 9 volgen tenslotte de samenvatting en conclusies.

2 Situatie en uitgangspunten

2.1 Partners mogelijke MFA

Stg. Alberdingk Thijm Scholen

De Alberdingk Thijm Scholen biedt primair en voortgezet onderwijs in het Gooi op katholieke grondslag. Speerpunten van het onderwijs zijn Engels op school van 4 - 18 jaar, ICT in de klas en What Really Matters: dat bieden wat leerlingen verder brengt. Alle achttien basisschoollocaties en zes middelbare scholen geven daar op een eigen wijze invulling aan¹.

Paulusschool

De Paulusschool is een reguliere basisschool, gelegen in de Bloemenbuurt in Hilversum Zuid. Het betreft een kleine school met 127 leerlingen (leerlingentelling oktober 2018). Volgens de eigen (kortetermijn-) prognose zal de school groeien naar een 135 à 150 leerlingen. De onzekerheid over de plannen op de locatie kan op korte termijn de verwachte groei iets negatief beïnvloeden.

Kinderen die de Paulusschool verlaten zijn *zelfbewust*, treden met *belangstelling* de wereld tegemoet en willen zich blijven *ontwikkelen*. De focus van iedereen binnen de school is gericht op leren. Op de Paulusschool krijgt iedereen, kinderen, leerkrachten, ouders, de kans om *met en van elkaar te leren*.

De Paulusschool is een IPC-school (International Primary Curriculum). De 21e-eeuwse vaardigheden komen volop aan bod in het IPC-onderwijs. Kinderen leren zelf richting en kleur te geven aan hun leerproces. IPC prikkelt voortdurend om samen of alleen eigen leervragen te stellen en onderzoek te doen.

Kenmerkend voor de school is de diversiteit van leerlingen. Naast de Nederlandse leerlingen zijn er ook leerlingen uit binnen- en buiten-Europese gebieden, waarvan de ouders om sociale en/of economische redenen ervoor gekozen hebben om zich in Nederland te settelen. De keuze voor de Paulusschool is dan een logische, omdat er vanaf 4 jaar naast in het Nederlands ook, ongeveer 4 uur per week, les in het Engels wordt gegeven. Een andere vorm van diversiteit is het verschil in niveaus van leerlingen. Er zijn leerlingen die extra hulp nodig hebben en leerlingen die na een verkorte instructie zelfstandig aan de slag kunnen. De inhoud en werkwijze van het onderwijs wordt daar waar het kan aangepast aan dat wat de leerling nodig heeft. Per vakgebied wordt tot en met groep 6 naar convergente differentiatie gestreefd, waardoor het aanbod in principe voor iedere leerling hetzelfde is. De verwerking en verwachting is veelal verschillend en waar het kan adaptief.

¹ public.atscholen.nl

Buurthuis de Lelie... hoe nu verder

22 maart 2017 staat gegrift in het geheugen van menig buurtbewoner. De brand in buurthuis de Lelie betekende geen plek meer voor de toeneelvereniging, de ouderensoos, de kaartclub, het koor, knutselende jongeren en buurtgenoten die elkaar willen ontmoeten.

Al snel na de brand ontstond er een 'brandgroep' die het nut en de meerwaarde van het één na oudste buurthuis van Nederland onderkende. En al voor de zomer 2017 heeft de gemeente de mogelijke toekomst van de Lelie en de wensen van de buurt geïnventariseerd. Eind 2017 werd echter duidelijk dat de Parochie, die eigenaar is, niet overgaat tot herbouw. Toen is een aantal gegadigden naar voren gestapt met plannen en ideeën.

Plannen

Er waren drie plannen:

1. Maatschappelijke woonvorm met buurthuis erin
2. Multi functioneel gebouw met daarin o.a. School, Bink en een buurthuis.
3. Herbouw buurthuis door, met en voor de buurt. Het buurthuis terugbouwen met de expertise en inzet uit de buurt.

Om een rol/partij te zijn in de lopende ontwikkelingen besloot de 'brandgroep' een stichting op te richten. Genaamd 'BUURTPOST ZUID De Lelie'. De stichting wil zich inzetten voor de belangen van de buurt. Op dit moment zullen we ons vooral richten op de terugkeer van een mooie nieuwe Lelie.

Inmiddels is er een intentieovereenkomst getekend voor een haalbaarheidsonder-

zoek naar een multifunctioneel gebouw. Naast Stichting BUURTPOST ZUID De Lelie nemen hier aan deel AT scholen (namens Paulusschool), BINK, VERSA en De Gemeente Hilversum.

Speerpunten

De stichting heeft daarbij de volgende speerpunten:

- Een buurthuis van dezelfde omvang en liefst nog iets groter om het te kunnen aanpassen aan de wensen vanuit de buurt en de eisen van deze tijd.
- Verantwoordelijkheid nemen en een rol spelen bij de herontwikkeling en ver/herbouw van De Lelie, in overleg en gezamenlijke verantwoordelijkheid met de buurt.
- Indien bouwtechnisch haalbaar de historische voorgevel behouden en integreren met de nieuwbouw daarachter.
- Het hele traject zoveel mogelijk met de buurt doen. Er wonen veel mensen in de buurt die allemaal hun eigen expertise en kwaliteiten hebben. Het zo mooi zijn als het gebouw letterlijk met de buurt kan worden ontwikkeld en gebouwd zodat het ook echt van de buurt word.

Betrokken

De stichting zoekt betrokken buurtbewoners die willen helpen. Ben je architect, zzp'er,

boekhouder, sloper, bouwkundige, creatief, schoonmaker, pietje precies, inventief, betrokken vrijwilliger of wat dan ook, in elke fase is er weer andere hulp en expertise nodig. Er zijn veel verschillende mogelijkheden op vrijwillige basis, als stage, participatie, als werkervaring plek maar ook betaalde beroepskrachten. Laat aan ons weten wat je wil en kan en dan kijken wij waar er een plek is in de komende periode. Wij willen het graag samen doen met jullie.

Bent u zo'n buur die mee wil doen, mail of bel dan één van ons.

De bestuursleden van links naar rechts:

Jan Slingerland, 06 510 748 85

Gonny van Reede, 06 190 530 81

Floor Potters, 06 511 732 48

Jacqueline van Oostveen, 06 575 500 65

buurtpostzuid@gmail.com



Figuur 1 bron: Wijkkrant 1215, voorjaar 2018

De school kent een hecht en betrokken team, staat open voor onderwijsinnovatie en samenwerking met de partners in de buurt en in de brede school. Op dit moment is er al veel samenwerking met andere organisaties. De Lelie gebruikt momenteel de speelzaal voor peuterinloop en toneelrepetities. Tegen onkostenvergoeding worden wekelijks op woensdagmiddag kinderactiviteiten in een groepslokaal gegeven door De Lelie. Bij slecht weer of grotere activiteiten wordt ook gebruik gemaakt van de hal, een extra lokaal en als het kan de speelzaal.

De speelzaal wordt ook verhuurd ten behoeve van yoga voor volwassenen en tai chi. Er is samenwerking met kinderrfysiotherapie die schrijftherapie geeft op het kleine zoldertje maar ook de speelzaal gebruikt. Hiervoor zal in de toekomst huur worden gevraagd. Ook is er samenwerking voor kinderdans/-drama voor peuters en kinderen uit de omgeving: zij maken gebruik van ruimtes in ruil voor hulp bij schoolactiviteiten. Tenslotte maakt de Russische school elke zaterdag gebruik van een groot deel van het gebouw tegen een lage vergoeding.

Stichting Buurtpost Zuid De Lelie

Vanuit een groep betrokken buurtbewoners die zich na de brand hebben ingezet voor het voortbestaan van De Lelie en met name ook de huisvesting hiervoor, is Stichting Buurt Post Zuid opgericht. Zie Figuur 1 op de pagina hiernaast.

Bink kinderopvang

Bink is een maatschappelijke organisatie zonder winstoogmerk en zet zich al meer dan 30 jaar in voor goede en betaalbare kinderopvang. Bink biedt opvang in Hilversum, Soest en Huis ter Heide en biedt tevens opvang aan huis in de regio. In Hilversum heeft Bink twaalf kinderdagverblijven, vijftien peuterspeelzalen, vijftientig vestigingen voor buitenschoolse opvang en één integraal kindcentrum. Bink ziet een toename van de behoefte aan kinderopvang in de Bloemenbuurt. Op dit moment is er geen kinderdagopvang bij de school. Wel is er al samenwerking tussen de Paulusschool en BSO De Basisbende binnen de brede school.

Versa Welzijn

Versa Welzijn is een brede welzijnsorganisatie actief in de Gooi- en Vechtstreek, Baarn en Eemnes. Je ziet Versa in wijkcentra, jongerencentra, peuterspeelzalen, in de buurtbus en op straat. Samen met betrokkenen bouwt Versa aan verbonden buurten. Versa ondersteunt zelfredzaamheid en eigen kracht, zodat (groepen) mensen mee kunnen doen in de samenleving.

Versa gelooft in de talenten en mogelijkheden van ieder mens. Het maakt niet uit wie je bent, waar je vandaan komt of waar je mee worstelt. Versa werkt aan duurzame relaties in buurten en bouwt aan gemeenschappen waar iedereen welkom is. Versa gelooft in het creëren van betekenisvolle relaties op buurtniveau. Dat gebeurt van mens tot mens, met initiatieven die zich richten op het ontdekken van wat iedereen te bieden heeft, en op basis van present zijn en op basis van vertrouwen.

De mensen van Versa staan naast andere mensen en ondersteunen hen het beste van zichzelf te laten zien. Ze kennen buurtbewoners en andere sociaal werkers en mensen kennen hen. Zo is Versa van betekenis in een wijk of buurt.

De sociaal werkers van Versa Welzijn werken in teamverband in een bepaald gebied, dichtbij de bewoners met en voor wie zij werken. Het zijn allround professionals met specialisaties als buurtwerk, maatschappelijk werk, wonen/welzijn/mantelzorg, sociaal juridische dienstverlening, jongerenwerk, kinderwerk of vrijwillige inzet.

Gemeente Hilversum

Gemeente Hilversum verstrekt subsidies aan buurthuizen, evenals ondersteuning. Graag is de gemeente ook aanwezig in de buurthuizen met gemeentelijke informatie aan burgers. Ook is de gemeente opdrachtgever van Versa Welzijn, die verschillende buurthuizen beheert (zo ook De Lelie) en minimaal een belangrijke partner is in het aanbod van buurthuizen. De gemeente Hilversum stelt op haar website: "Sterke buurten zijn belangrijk voor de toekomst van Hilversum. Wij zijn er van overtuigd dat buurten die meer eigenaarschap en verantwoordelijkheid voor hun directe omgeving nemen en krijgen, sterkere buurten worden. Dan ontstaat meer betrokkenheid, meer energie, een sterkere buurtidentiteit en goede netwerken, waarin mensen elkaar sneller vinden en naar elkaar omzien. Sterke buurten zijn leefbaarder, veiliger, socialer, zorgzamer, economisch sterker en initiatiefrijker."

Het nieuwe coalitieakkoord 2018-2022 gaat uit van "het herbouwen van wijkcentrum De Lelie". Wijkcentra (buurtcentra) hebben een brede functie voor alle inwoners van een wijk (ontspanning, ontmoeting en – indien nodig – laagdrempelige ondersteuning). De invulling en programmering is buurtgericht. Er wordt bepaald wat de buurt wil, wat de buurt zelf kan en wat in de buurt nodig is. Ook komen er wijksteunpunten in de wijk-/buurtcentra.

Vanuit haar maatschappelijke rol stelt de gemeente beleid op voor onder andere welzijn, jeugd, (onderwijs-)achterstanden, toezicht kwaliteit kinderopvang, geestelijke gezondheidszorg, cultuur.

Tenslotte is de gemeente betrokken vanuit haar rol als financier van zowel onderwijsgebouwen als buurthuizen en wetgever op het gebied van ruimtelijke ordening.

2.2 Gebouw Paulusschool

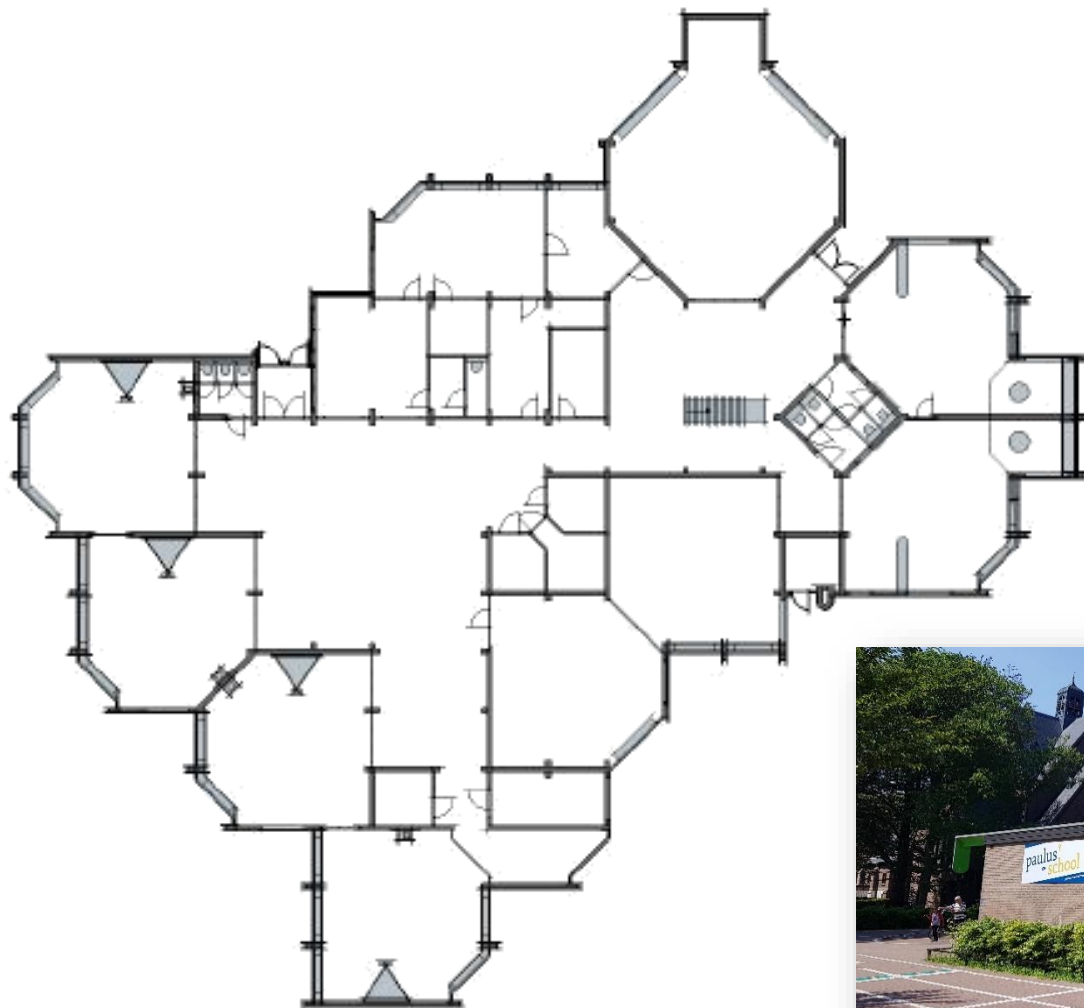
Het bouwjaar van de Paulusschool is 1981, in 2018 is het gebouw dus 37 jaar oud. Het gebouw heeft een goede bouwkundige en vooral ook functionele kwaliteit, maar het is natuurlijk wel verouderd. Door de opzet van ruime en lichte lokalen aan een binnenplein kan modern onderwijs in en buiten het lokaal worden gegeven. De indeling zorgt ook voor een prettige beleving van de binnenruimte. Natuurlijk is er extra gevoel van ruimte omdat de school ruim in haar jasje zit.

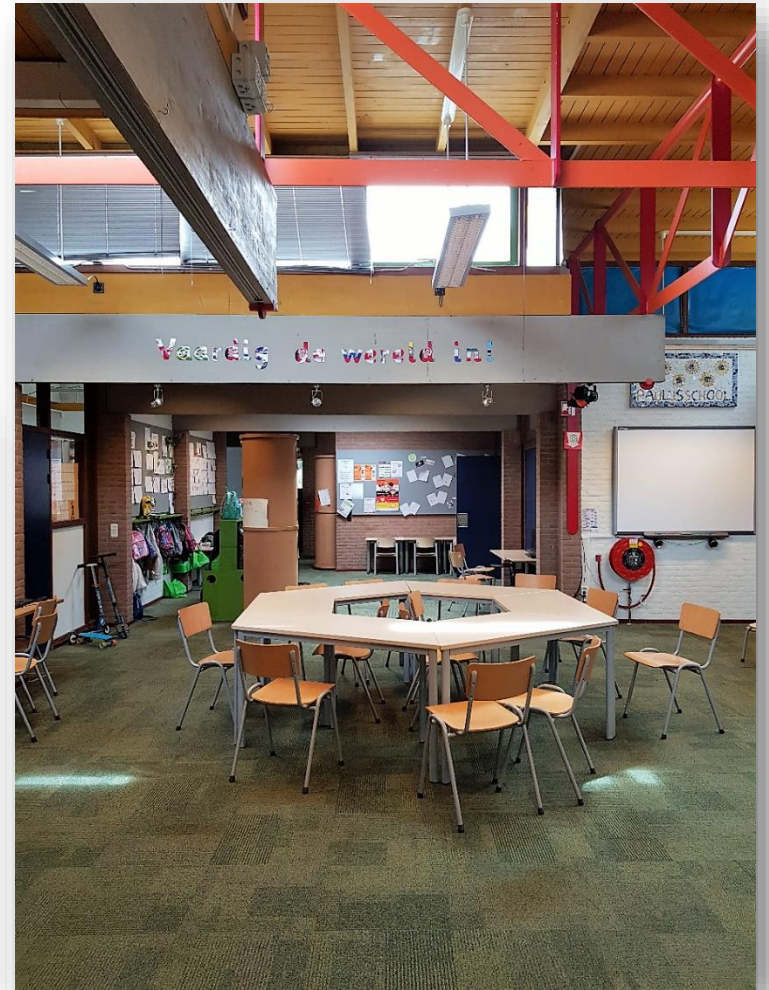
De school heeft een werkelijke bruto vloeroppervlakte van 1.188 m² BVO. De in overleg tussen gemeente en schoolbestuur vastgesteld gecorrigeerde bruto vloeroppervlakte bedraagt echter 1.035 m² BVO – hiermee wordt gerekend in voorliggende rapportage en is de basis voor een bepaling van een eventueel normatief tekort of overschot. Het gebouw kent acht ruime groepslokalen en een speellokaal, naast de algemeen gangbare nevenruimtes. Op de volgende twee bladzijdes zijn een plattegrond en foto's opgenomen ter illustratie.

Nieuwe eisen in onderwijshuisvesting en Bouwbesluit stellen veel hogere eisen aan binnenklimaat en energiezuinigheid. Ook ontwikkelingen op het gebied van ICT vergen een goede infrastructuur. In het algemeen wordt gesteld dat een gebouw van circa 40 jaar in aanmerking komt voor renovatie. Renovatie die leidt tot het voldoen aan hedendaagse eisen vergt hoge investeringen. Daarom dient overwogen te worden of op die manier een goede kwaliteit voor de toekomst kan worden bereikt of dat vervangende nieuwbouw een betere keuze zou zijn.

Omdat de functionele kwaliteit feitelijk in de basis prima voldoet, en bovendien de aanwezige ruimte voor de school daarmee behouden blijft, lijkt renovatie een realistische optie. Natuurlijk hangt de keuze hiervoor ook af van het integrale plan vanuit de intentie te komen tot een multifunctionele voorziening.









Figuur 2 De Lelie; links en interieur: voor de brand, rechtsboven: na de brand vanuit schoolterrein

2.3 Gebouw De Lelie

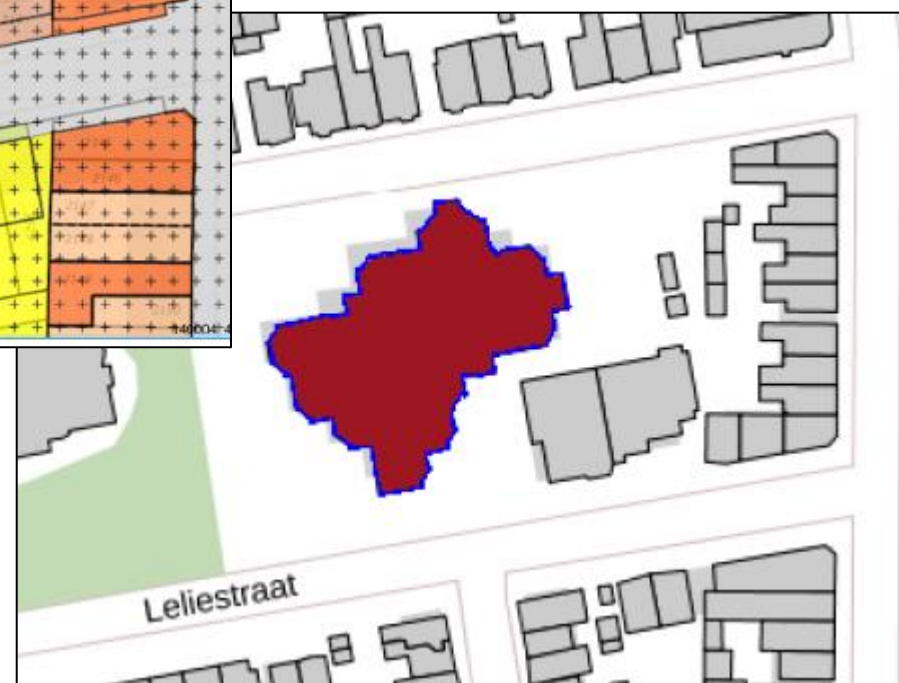
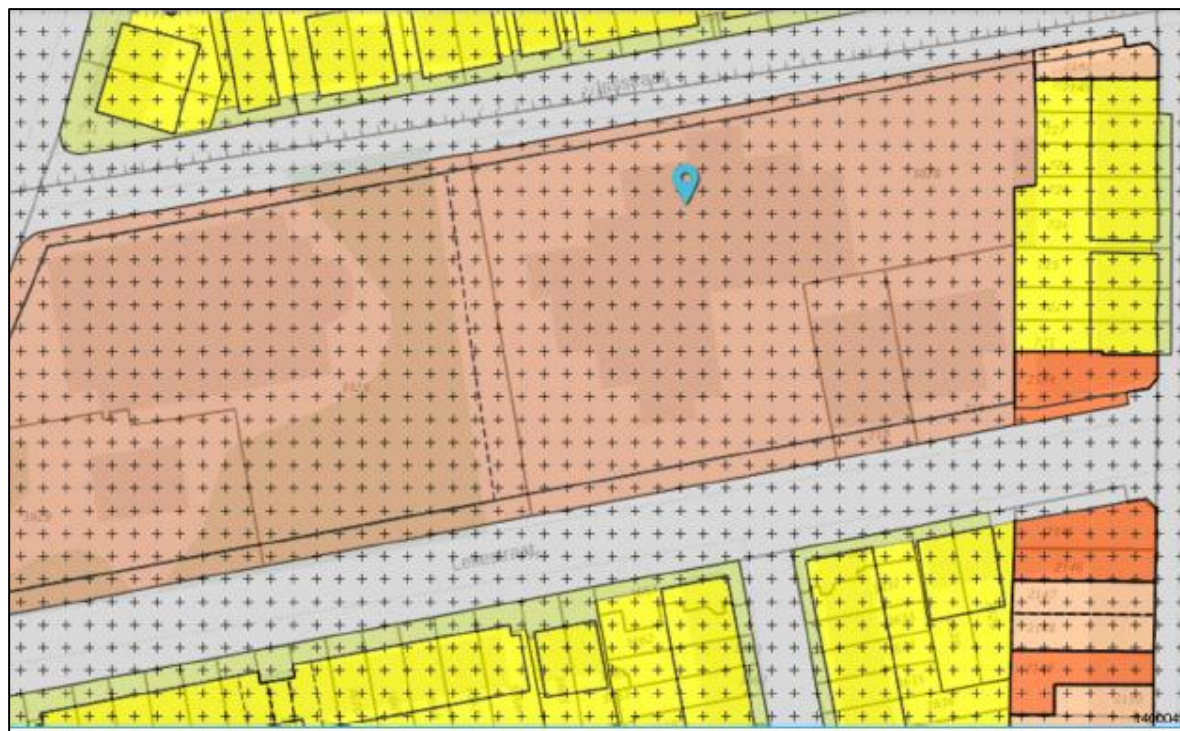
Het gebouw van De Lelie stamt oorspronkelijk uit 1936 en is opgericht als 'jeugd- en werkliedengebouw' van de afdeling St. Clemens en gefinancierd door het kerkbestuur. Na de brand is het eigendom in 2018 door het parochiebestuur verkocht aan de gemeente opdat deze tot een nieuwe maatschappelijke invulling zou komen.

De Lelie kende een vrij compacte opzet bestaande uit een grote zaal die in tweeën gedeeld kon worden en een aantal kleinere ruimtes. Veel activiteiten vonden plaats in de grote zaal, ook door het combineren van verschillende activiteiten aan diverse groepen tegelijkertijd

Op de foto's (Figuur 2) is het levendige en veelzijdige karakter goed zichtbaar.

2.4 Eigendomssituatie

De school en het schoolterrein zijn (juridisch) eigendom van het schoolbestuur. Het gebouw en terrein van De Lelie zijn na de brand door de gemeente van het kerkbestuur gekocht.



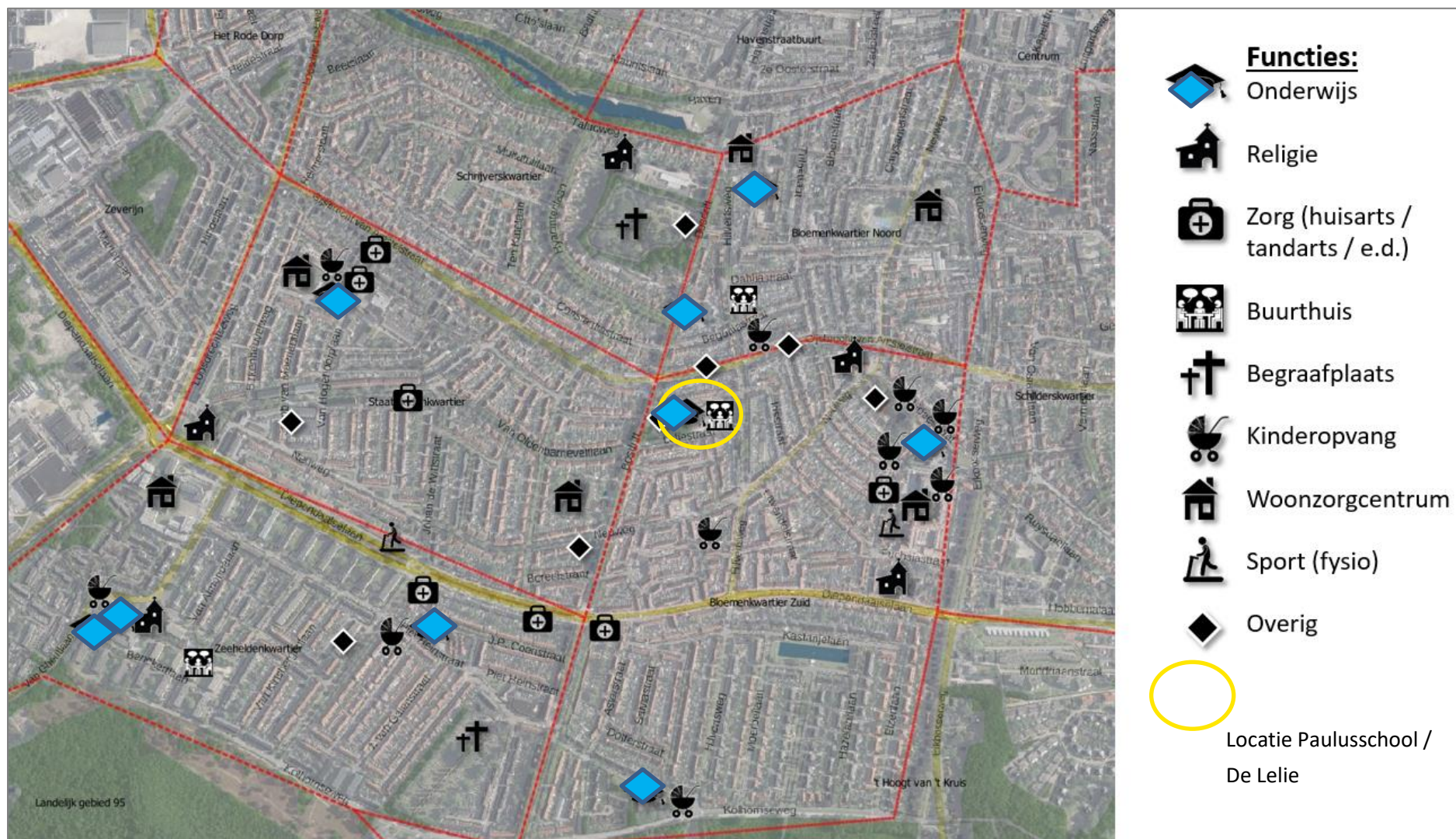
Figuur 3 Locatie; bron boven: ruimtelijkeplannen.nl, rechts: BAGviewer.nl

2.5 Locatie

Alhoewel de locatie ruim genoeg is, voelt de opzet van het buitenterrein niet heel ruim. Het speelterrein ligt om de school heen, en bovendien is het terrein ingeklemd tussen twee smalle woonstraten met éénrichtingsverkeer en parkeervakken in de lengterichting aan beide zijdes van de Leliestraat en enkelzijdig aan de Irisstraat.

Alhoewel formeel een ander perceel, lijkt het buurthuis op dezelfde kavel te liggen. Dit is van oudsher zo en de twee zijn goede burens. Bij de bouw van MFA of herbouw van De Lelie dient aandacht te bestaan voor het behouden van zoveel mogelijk ruimte.

De nieuwe parkeernormen verplichten parkeren op eigen terrein op te nemen. Dit is een aandachtspunt is en kan van invloed kan zijn op de mogelijkheden op de locatie.



Figuur 4 Voorzieningenkaart Hilversum-Zuid

2.6 De wijk, voorzieningen, buurten en inwoners

Voorzieningenkaart

In Figuur 4 is de voorzieningenkaart voor Hilversum-Zuid opgenomen. Er zijn veel basisscholen en locaties voor kinderopvang in Zuid. Duidelijk is dat het buurthuis daarom niet 1-op-1 aan één school gekoppeld kan worden; de doelgroep van het buurthuis is niet alleen breder dan de schoolleeftijd maar is er ook voor kinderen (en hun ouders) van de andere scholen.

Andersom zijn er naast De Lelie ook meer voorzieningen. In het Zeeheldenkwartier is een speeltuin (De Zoutkeet) met een ruimte voor buurtactiviteiten die door de gelijknamige buurtstichting wordt gerund.

Gekoppeld aan de verschillende woonvoorzieningen in Zuid zijn (of komen) ontmoetingsruimtes die ook worden opengesteld voor buurtbewoners. Dit geldt voor Zorgcentrum De Egelantier (sinds 2015), Nieuw Zuiderheide (vanaf 2019) en het activiteitscentrum met tuin en keuken van Philadelphia in het voormalig St. Carolushuis (vanaf 2021).

Buurten

Hilversum-Zuid kent vijf buurten:

- Bloemenkwartier Noord;
- Bloemenkwartier Zuid;
- Schrijverskwartier;
- Staatsliedenkwartier;
- Zeeheldenkwartier.

De school en het buurthuis liggen centraal in de wijk Zuid.

² Volgens de leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

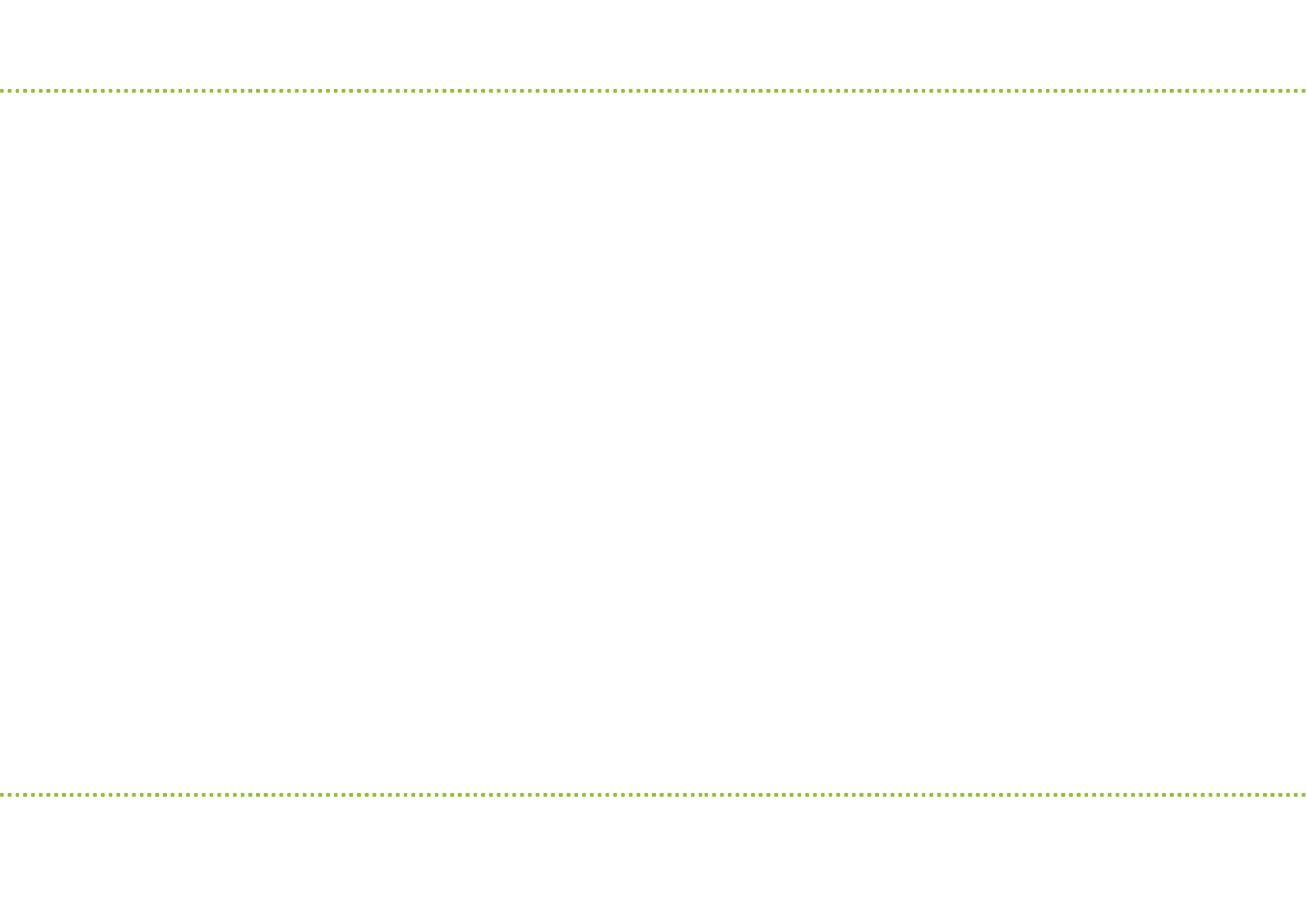
Wijk- en buurtprofiel

De buurten verschillen onderling flink in profiel. In Bloemenbuurt Noord wonen veel modale koopgezinnen en weinig ouderen. Bloemenbuurt Zuid kent veel starters, sociale huurders en eenvoudig levende senioren (met name in het monumentale middendeel); het zuidelijkste deel bestaat uit koopwoningen met 'middenklasse gezinnen'. Het Schrijverskwartier met veel dure koopwoningen is te typeren als welvarend. Het Staatsliedenkwartier is een modale, naoorlogse buurt. De Zeeheldenbuurt is een eenvoudige buurt waar relatief veel alleenstaanden en ouderen wonen, overwegend in gestapelde woningen.

De leefbaarheidsscore² van de buurten loopt uiteen van goed (in Zeeheldenkwartier en Bloemenbuurt Zuid) tot uitstekend (Schrijverskwartier en Bloemenbuurt Noord); het Staatsliedenkwartier zit er tussen met als score zeer goed.

Beschrijving van de leerlingpopulatie van de Paulusschool

De achtergronden en familiale situatie van de kinderen zijn zeer verschillend. Om toch een veralgemenisering te maken zijn in grote lijnen twee groepen te onderscheiden. Kinderen uit gezinnen uit Bloemenkwartier Noord betreffen vaker kinderen van tweeverdieners. Uit Bloemenkwartier Zuid komen meer kinderen uit starters- en arbeidersgezinnen, al dan niet van allochtone afkomst en van alleenstaande ouders.



3 Visie op brede school en buurtcentrum

3.1 Visie partners Brede School Bloemenbuurt Zuid

Sinds 2014 is er een samenwerking tussen de Paulusschool (Stichting Alberdingk Thijm Scholen), Buurthuis de Lelie (Versa Welzijn) en de Basisbende (Bink Kinderopvang). Deze samenwerking werd gesubsidieerd vanuit de gemeente ten behoeve van de toen opgerichte Brede School Bloemenkwartier Zuid.

De drie hoofddoelstellingen waren, en zijn nog steeds:

- het creëren van een pedagogische doorlopende lijn tussen en binnen voorzieningen door het organiseren van structurele activiteiten die de ontwikkelingskansen vergroten;
- het (vraaggestuurd) ontwikkelen van een breed en gevarieerd aanbod van activiteiten en het gebruik maken van elkaars expertise;
- extra aandacht geven aan kinderen die dat nodig hebben.

Ondanks het feit dat de subsidie gestopt is, is er nog steeds sprake van een samenwerking en daarmee een sterke basis om gezamenlijk een missie en visie te formuleren die de mogelijkheden van een MFA diepgaander ondersteunt.

Missie en visie

Missie: Sociaal, vaardig, samen in de wijk!

Onderliggende visie: Binnen de MFA (Bloemenbuurt) gaan we voor een gezamenlijke accommodatie die:

- inspireert en positief prikkelt,
- waarin voorzieningen samen gedeeld worden,
- waar verbinding bestaat tussen bewoners van 0 tot (>)100,
- waar met aandacht voor het individu in groepen activiteiten plaatsvinden, en dit alles
- gericht op het welbevinden en de persoonlijke groei van een ieder binnen de MFA en in de wijk.

Vormgeving

We stellen ons een kleinschalige, ondernemende voorziening voor waarin iedereen gezien wordt. Een aanbod aan diensten als onderwijs, opvang, welzijn, cultuur, recreatie, ontspanning, informatievoorziening, begeleiding – zonder de eigenheid van de eigen organisatie uit het oog te verliezen. Met aandacht voor interactie en samenwerking tussen partijen onderling en met partijen buiten de MFA waarbij gebruik gemaakt wordt van de expertise die in de wijk aanwezig is. Een belangrijk doel is om in contact te komen met kwetsbare bewoners en begeleiding/ondersteuning te bieden aan diegenen die dat nodig hebben, van jong tot oud.

Woorden van waarde:

Samen, sociaal, ondernemend, duurzaam... een unieke beleving!

3.2 Visie op ontwikkeling buurthuizen gemeente Hilversum

De gemeente Hilversum heeft verschillende doelen voor buurthuizen geformuleerd:

- Wijkcentra krijgen een brede functie waarin welzijn zichtbaar is met in voorkomende gevallen ook een wijksteunpunt van het sociaal plein (Coalitieakkoord 2018-2022);
- De inzet op buurtcentra is gedifferentieerd naar de behoefte per wijk (Uitvoeringsplan ontmoeting en ondersteuning in de wijken) en afhankelijk van wat de buurt wil, wat de buurt zelf kan en wat er in de buurt nodig is (Coalitieakkoord 2018-2022);
- Versterken van de buurtcentra tot algemene voorzieningen om inwoners (ook zonder indicatie voor een maatwerkvoorziening) beter te kunnen ondersteunen (Uitvoeringsplan ontmoeting en ondersteuning in de wijken, 2018);
- In samenwerking met zorg- en welzijnspartners³ wordt ontmoeting voor specifieke doelgroepen zoveel als mogelijk in of vanuit buurtcentra georganiseerd (Notitie De Sterke Buurt, 2016);
- Bevorderen van een inclusieve samenleving koppelen aan “inloop- en steunpunten voor ouderen, mantelzorgers, mensen met psychische en/of verslavingsproblemen of psychische kwetsbaarheden en mensen met een verstandelijke beperking” (samenwerkingsconvenant zorg- en welzijnspartners, 2018);
- Een grotere rol voor de buurt bij de programmering en het beheer van buurtcentra (Notitie De Sterke Buurt, 2016); de invulling en programmering is buurtgericht (Coalitieakkoord 2018-2022).

“Voor de buurthuizen en jongerencentra geldt dat inwoners aan zet zijn voor de toekomst ervan. Een buurtcentrum moet een neutrale plek zijn die openstaat voor iedereen die er gebruik van wil maken en die voorziet in de wensen en behoeften van de buurt. Verzelfstandiging betekent dat de buurthuizen niet langer vallen onder de basistaken van Versa Welzijn. Een groep van inwoners uit een buurt neemt de verantwoordelijkheid voor het voortbestaan van een buurtcentrum.”⁴

De gemeente heeft de volgende belangrijke uitgangspunten aangegeven. Het buurthuis c.q. de buurthuisfunctie:

- betreft een laagdrempelige informatievoorziening (vanuit sociaal plein, buurcoördinator, zorg en welzijn, wijkagent);
- wordt bestuurd door bewoners op basis van zelfredzaamheid;
- faciliteert ontmoeting door het bieden van ontmoetingsplekken;
- ondersteunt mensen met specifieke aandachtspunten (minder taalvaardig, eenzaam, (dreigende) financiële problemen, moeilijk (betaald) werk kunnen vinden, mantelzorg, (lichte) beperking, gezondheid, zzp-ers, statushouders, verslaving, meerlingouders);
- faciliteert basisonderwijs (onderwijskansen, doorgaande lijn);
- ondersteunt opgroeiende jeugd (0-18 jaar).

³ Zorg- en welzijnspartners zijn o.a. HilverZorg, Amaris, Inovum, Buurtzorg, Versa Welzijn, Sherpa, Philadelphia, MEE, Kwintes, GGZ Centraal.

⁴ ‘De sterke buurt’, notitie van de Raad gemeente Hilversum, 2016

Tot de brand was De Lelie in beheer bij Versa Welzijn. Maar het zou niet kunnen bestaan zonder de vele vrijwilligers. Er wordt voor De Lelie gestreefd naar een zo groot mogelijke mate van zelfbeheer met inzet van vrijwilligers.

Uitgangspunt in diverse besprekingen tussen gemeente en vertegenwoordigers van het buurthuis (de Stichting en Versa, naast bijeenkomsten met vrijwilligers en omwonenden) is geweest dat er een buurtcentrum terugkomt met als fundament de voorzieningen die al jarenlang samen het buurthuis vormen, naast een wijkinformatiepunt. Voor nieuwe en aanvullende voorzieningen wordt in beginsel gekeken naar samenwerking met en/of huisvesting in reeds bestaande voorzieningen in de buurt.

gebruiker	soort ruimte	afmeting m2	aantal	totaal m2	aanvullende beschrijving
Paulusschool	groepsruimte	54	7	378	
	8e groepsruimte	54	1	54	
	leerplekken				in gemeenschapsruimte
	buitenlokaal				mag open of onder overkapping
	speellokaal	84	1	84	
	berging speellokaal	6	1	6	
	toilet leerling	2,5	11	27,5	
	garderobe leerlingen	3	7	21	
	berging verbruiksmateriaal	8	1	8	
	gemeenschapsruimte	54	1	54	
	teamkamer	24	1	24	inclusief pantry
	handvaardigheidsruimte / atelier	12	1	12	hoek in gemeenschapsruimte of samen met kinderopvang (32 m²) of in buurthuis
	technieklabmet greenscreen		1		in gemeenschapsruimte....
	schoolbibliotheek		1		in andere ruimtes
	kantoor directeur & administratie	12	1	12	
	vergaderruimte	18	1	18	
	werk- / spreekkamer IB-ers	12	2	24	
	repro	10	1	10	kopieermachine, lamineerapparaat, snijapparaten etc.
	magazijn ouderraad	2	1	2	
	magazijn meubelopslag	8	1	8	
	centrale berging	15	1	15	
	garderobe personeel	3	1	3	
	toiletten personeel / bezoekers	2,5	1	2,5	
	MIVA-toilet, tevens 2e toilet pers. / bez.	5	1	5	
	werkkast	4	1	4	tevens berging, met uitstortgootsteen
	buitenberging onderbouw	10	1	10	
	<i>totaal</i>	<i>FNO</i>		<i>782</i>	
				<i>1,32</i>	<i>bruto/nuttigfactor (tarra), rekening houdend met installatieruimtes</i>
	totaal Paulusschool	BVO		1.032	

Tabel 1 Ruimteprogramma Paulusschool

4 Ruimtebehoefte onderwijs & opvang

4.1 Paulusschool

Uitgangspunt voor het aantal leerlingen is in overleg met de gemeente vastgesteld op circa 160 leerlingen en een behoefte van circa 1.030 m² BVO, zijnde de huidige (gecorrigeerde) capaciteit van het gebouw (zie paragraaf 2.2).

De werkelijke ruimtebehoefte is binnen het normatieve kader ingevuld. In Tabel 1 is een voorlopig, maar realistisch ruimteprogramma opgenomen.

De oranje geaccentueerde ruimtes zijn zeer geschikt voor gezamenlijk gebruik. Andersom zijn er oranje geaccentueerde ruimtes waar geen oppervlakte is opgenomen; mogelijk biedt medegebruik van ruimtes in het buurthuis een oplossing voor het niet kunnen creëren van deze ruimtes binnen de eigen meters.

Er wordt nu en in de toekomst elders gegymd door de leerlingen van groep 3 tot en met 8. Momenteel wordt hiervoor gebruik gemaakt van de gymzalen bij de Violschool en de Fabriciuschool. Kleuters gymmen in het speellokaal.

gebruiker		soort ruimte	afmeting m2	aantal	totaal m2	aanvullende beschrijving
opvang		groepsruimte baby's	32	2	64	a 8 kindplaatsen * 4 m²
		slaapkamers baby's en dreumesen	9	2	18	0-2 jaar: 8 pl. in 4 stapelbedjes
		groepsruimte peuters 2-4 jaar	56	1	56	16 kindplaatsen * 3,5 m²
		slaapkamer peuters	9	1	9	aan groepsruimte peuters / 2-4 jaar: 8 pl. in stapel- en rustbedjes
		groepsruimte peuters 2-4 jaar / BSO	70	1	70	peuterspeelzaal met 16 kp i.c.m. (jongste) BSO met 20 kindplaatsen
		pantry's	5	2	10	niet in groepsruimte, 1 tussen babygroepen, 1 tussen peuter-
		sanitaire ruimte baby's / dreumesen	12	1	12	per 2 groepsruimtes
		sanitaire ruimte peuters	10	1	10	per 2 groepsruimtes
		speelhal	40	1	40	grenzend aan peutergroepen / geen afgesloten ruimte, tevens circulatie
		atelier	20	1	20	Inclusief wastrog / keukenblokje / NB> samen met 12 m² school = 32 m²
		keuken	15	1	15	
		berging	9	1	9	
		kantoor	12	1	12	zichtbaar voor ouders, bij voorkeur bij directieruimte Paulusschool
		personeelsruimte / spreekkamer	10	1	10	
		wasruimte	6	1	6	professionele was-/droogmachine, opslag linnen
		werkkast	2	1	2	
		buitenberging 0-4 jaar (KDO)	15	1	15	
		buitenberging BSO				samen met school
		toilet personeel/bezoekers	2,5	1	2,5	
		garderobe / buggyberging	8	1	8	
		totaal	FNO		389	
					1,32	bruto/nuttigfactor (tarra), rekening houdend met installatieruimtes
		totaal kinderopvang Bink	BVO		513	

Tabel 2 Ruimteprogramma kinderopvang

4.2 Kinderopvang

In Tabel 2 is het voorlopig ruimteprogramma voor het onderdeel kinderopvang opgenomen.

4.3 Multifunctionaliteit en gezamenlijk gebruik

Het programma is tot stand gekomen samen met het programma voor de school. Het is hier voor het overzicht separaat gepresenteerd. De groepsruimtes voor onderwijs en opvang zijn bestemd voor een vaste groep en daarom tijdens de gebruikstijden niet multifunctioneel inzetbaar voor andere gebruikers. Vanwege het feit dat het veilige thuisbases voor de kinderen zijn en een specifieke en 'persoonlijke' inrichting en sfeer hebben, zijn het ook na schooltijd niet de eerst aangewezen ruimtes om in te zetten voor diverse gebruikers en activiteiten.

Zoals aangegeven lenen de oranje aangegeven ruimtes en functies zich uitermate voor gezamenlijk gebruik en diverse doelgroepen, ook voor gebruikers van het dorpshuis. Voor de school en de kinderopvang geldt dat zij het gebouw willen inzetten alsof dit samen één organisatie (kindcentrum) is.

Uitgesproken door de teams van beide instellingen is dat gezamenlijk gebruik van gebouw, terrein, ruimtes en faciliteiten met het buurthuis ook zeer wenselijk is.

4.4 Mogelijke inzet huidige gebouw

Uitgaande van 160 leerlingen en de gecorrigeerde oppervlakte van het schoolgebouw, in combinatie met het opgestelde ruimteprogramma, kan geconcludeerd worden dat het huidige schoolgebouw passend is voor de school. Wanneer kinderopvang op dezelfde locatie wordt gehuisvest, dient hiervoor te worden uitgebreid.

4.5 Aanvullende wens voor Jeugd en Gezin

Jeugd en Gezin, onderdeel van de afdeling Jeugdgezondheidszorg van GGD Gooi en Vechtstreek, zoekt in Hilversum twee nieuwe locaties voor consultatiebureaus, waarvan één in Hilversum Zuid. De wens is om meer zichtbaar te zijn en de relatie met het 'voorveld' te verstevigen. Bij voorkeur gebeurt dit op een locatie waar al veel ouders en kinderen komen, zoals naast een basisschool of een peuterspeelzaal. Het volledige programma voor één locatie bedraagt 322 m² FNO (daar komt dus nog een opslag op naar BVO). Een deel van de behoefte aan ruimtes kan waarschijnlijk worden opgevangen door inzet van ruimtes in medegebruik. Gelet op de aanmerkelijke omvang van het basisprogramma voor school, kinderopvang en buurthuis is de aanvullende wens voor Jeugd en Gezin in de voorliggende rapportage niet meegenomen.

Analyse Versa / vrijwilligers versus Buurtpost Zuid					
	oud		nieuw		delen
soort ruimte	afmeting m ²	subtotalen	afmeting m ²	subtotalen	afmeting m ²
theaterzaal					
groot podium met coulissen	30		40		40
opbergruimte onder podium (40 onder podium)	25				
opslagkast podium	6		10		10
techniek podium / coulissen	6		10		10
kleedruimte			10		10
zaaldeel 1	93		120		120
zaaldeel 2 (bar)	93		120		120
opslag zaaldeel 2	14		20		20
totaal theaterzaal		267		330	
bar					
bar en pantry (20 in zaal 2)					
bar opslag	15		15		15
totaal bar		15		15	
keuken					
ruime keuken voor koken en kookles / -cursus	17		50		50
koel en opslag			15		15
zaaldeel 3 / keuken			20		20
totaal keuken		17		85	
peuterspeelzaal					
huiskamer met koffiehoeke		24		70	
techniek en dergelijke					
CV-ruimte	4				
huishoud- en bezemkasten	5				
lift					
toiletgroepen	20				
klusruimte			35		35
extra opslag	15		50		50
totaal techniek en dergelijke		44		85	
2 kantoren, pantry en 1 spreekkamer		30		80	40
wijkinfopunt				20	
multimedialek / hok / balie / repro				15	15
vriezer / natte (crea-)ruimte met opslag	40			60	50
schone activiteiten / vergaderruimte / cursusruimte				60	50
jongerenruimte				60	
totaal	FNO	437	FNO	880	670
TC (CV-hok), toiletten, circulatie, constructie	0,11	50	0,30	264	201
totaal	BVO	487	BVO	1.144	871

Tabel 3 ruimteprogramma 'basis' buurthuis

5 Ruimtebehoefte buurthuis

5.1 Oude capaciteit

De capaciteit van het oude buurthuis bedroeg 489 m² BVO. De grote zaal, bestaande uit twee delen en podium, besloeg ruim de helft van het oppervlak.

5.2 Ruimtebehoefte - basis

Er zijn in eerste instanties twee verschillende ruimteprogramma's opgesteld: één door Versa en één door Buurtpost Zuid. De Buurtgroep heeft het eerste deel van de route meegelopen met de inspraakroute die gemeente samen met Versa heeft laten plaatsvinden. Op verzoek van de wethouder hebben bewoners zich georganiseerd om op die manier een rechtspersoon te zijn die er extra op kan toezien dat de belangen en stemmen uit de buurt, niet onder tafel verdwijnen.

Het programma van Versa is gebaseerd op de inbreng van de direct betrokkenen: vrijwilligers en beroepskrachten van De Lelie. Hieraan is een aantal elementen toegevoegd die via een "uitvraag" door de gemeente in 2017 zijn opgehaald op een buurt-informatiebijeenkomst en met een grootschalige enquête in de postcodegebieden in de omgeving. Tenslotte is een wijkzorgloket-achtige voorziening toegevoegd, aansluitend bij gemeentebeleid. Vooral de korte link tussen zorg en welzijn is een winst, waarbij laagdrempelige inloop wordt verwelkomd.

Ten behoeve van voorliggend onderzoek is in overleg met elkaar en in samenspraak met de gemeente een basisprogramma opgesteld dat gebouwd is op optimalisering van het bestaande buurthuis en uitbreiding met de genoemde kantoren en spreekkamers. Dit programma betekent een verdubbeling van de capaciteit tot 1.440 m² BVO. Zonder de inventarisatie en behoefte aan extra ruimtes van tafel te vegen, wordt in voorliggend onderzoek aangesloten bij het 'basisprogramma', zie Tabel 3. Ook in dit programma zijn in oranje de mogelijk te delen ruimtes weergegeven.

Bij de samenstelling is rekening gehouden met de aanwezigheid van de andere voorzieningen in de wijk. De benodigde voorzieningen vormen een eenheid om ontmoeting en verbinding in de buurt te faciliteren en hierin ook autonoom te kunnen optreden. Speerpunten zijn:

- Een huiskamer / foyer die permanent open is met koffie en leestafel;
- Een grote keuken voor (buurt-)activiteiten en buurtmaaltijdvoorzieningen;
- Twee grote zalen, samen te voegen voor grote activiteiten, toneel/dans en manifestaties;
- Activiteitenruimtes (vuil en schoon) voor groepen, cursussen en overleg;
- Wijkinformatiepunt (kantoor + spreekruimtes);
- Eigen jongerenruimten en muziekkelder (nieuw).

EXTRA ruimtes mogelijk			DELEN
Muziek (oefen) ruimtes	40		40
opslag oefenruimtes	15		
totaal		55	40
Inloop atelier / werkplaats	100		100
opslag	20		20
Totaal atelier-werkplaats		120	120
PSZ sociaal concept binnen + pantry	55		
PSZ extra zaken	15		
Totaal PSZ		70	
2e hands (ruil) winkel met Kledingbank	250		
2e hands winkel met Kledingbank opslag	125		
Totaal 2e hands winkel en kleding bank		375	
Extra ruimtes toevoegen		620	160

Tabel 4 ruimteprogramma extra kansen & mogelijkheden

Het programma is groter dan het oude gebouw was. Deels is dit omdat voorzieningen niet meer bij de tijd waren; volgens de hedendaagse bouwnormen is de bruto/nettoverhouding groter dan 80 jaar geleden. Ook vanuit veiligheid en vluchtgangen is meer ruimte nodig volgens eisen aan nieuwbouw. Daarnaast is meer ruimte nodig omdat er knelpunten werden ervaren (grootte ruimtes, te weinig berging) en omdat er aanvullende voorzieningen zoals het wijkinformatiepunt met kantoorvoorzieningen en de jongerenruimte zijn opgenomen. Intentie en ambitie hierbij is dat het centrum straks nog beter gebruikt zal (kunnen) worden dan voorheen: meer m², meer gebruikers, meerwaarde voor de buurt.

5.3 Aanvullende wensen

Het programma van de buurtpost kent daarbuiten nog een ruime inventarisatie van mogelijkheden en kansen, ook in overleg met omwonenden en gebruikers.

De extra wensen (zie Tabel 34) bieden mogelijk extra kansen om nog meer te bieden aan de buurt. Bij realisatie van het buurthuis / de MFA kan de mogelijkheid om, direct of in de toekomst, het programma hiermee te verruimen worden onderzocht.

5.4 Basis voor planvorming

In voorliggende rapportage is verder gewerkt op basis van het basisprogramma van 1.144 m² BVO, en dus niet met de aanvullende wensen.

Gewenste Buitenruimte		
tuintje - stukje gras - groen - bloementuin	65	
urban farming - moestuinen	30	
trapveldje - gras	60	
buiten terras	30	
speelbuiten terrein afgezet 1-4 jr (PSZ & KDV & BH)	70	
speelbuiten terrein 4-7 jr	100	
speelbuiten terrein 7-12 jr	150	
dakterras	30	
Buurtbus personen	10	
Buurtbus spullen	10	
Buurtaanhanger groen en spullen	10	
fietsen stalling overdekt	50	
fietsen stalling	50	
scootmobiel overdekt	30	
kinderwagens overdekt	20	
opslag kinderspeelgoed	15	
opslag tuin spullen	10	
opslag sport en spel spullen	10	
Buitenruimte		750

Tabel 5 ruimteprogramma terrein, opgesteld door Stichting Buurpost Zuid De Lelie

6 Ruimtebehoefte en inrichting terrein

6.1 Behoeftespeelsterrein onderwijs en opvang

Naast de benodigde footprint voor de gebouwen is voor onderwijs en kinderopvang ook verhard speelsterrein nodig.

Voor de school geldt een eis van minimaal 3 m² (verhard) speelsterrein per kind; bij 160 leerlingen betreft het 480 m².

Voor kinderopvang geldt een aanvullende, wettelijke eis van 3 m² per kind. Voor 2*8 en 2*16 kindplaatsen geldt een behoefte van $48 \times 3 = 144$ m². Eén van de groepsruimte peuters zal ook gebruikt worden als groepsruimte voor BSO. Een BSO-groep is groter (maximaal 20 kindplaatsen); hiervoor is dus 3×20 m² nodig. Uitgangspunt is dat hiervoor het schoolterrein gebruikt kan worden, evenals voor andere BSO-groepen die dan ook gebruik maken van schoolruimtes en/of ruimtes in het buurthuis.

Voor de kinderdagopvang (kinderen van 0 tot 4 jaar) gelden aanvullende eisen:

- Voor de babygroepen dient het buitenterrein direct aan de groepsruimtes te grenzen;
- Het speelsterrein dient omheind te zijn.

6.2 Behoefteterrein buurthuis

Ook vanuit het buurthuis is een inventarisatie gemaakt (zie Tabel 5), deels is deze overlappend met de eisen uit de vorige paragraaf.

6.3 Terrein en beeldkwaliteit

Er dient voldoende ruimte te zijn voor spelen, groen en parkeren.

De plannen dienen te zijn gebaseerd op respect voor de omgeving:

- beschermd stadsgezicht;
- bestemmingsplanruimte niet voor 100% opvullen;
- kleinschaligheid behouden.

In overleg met de gemeente (stedenbouw, openbare ruimte) zijn de volgende eisen genoemd:

- In het gebied laat het bestemmingsplan maximaal 50% bebouwing van het bouwvlak toe met een hoogte van max. 12 meter. De buurt hecht waarde aan ruimte om te spelen. Daarom is in 2013 door de gemeente een mooi plein rondom de school en de Lelie aangelegd dat ook door de buurt gebruikt mag worden. In de nieuwe plannen ziet de gemeente graag weer zoveel mogelijk openbare buitenruimte terugkomen van minimaal vergelijkbare kwaliteit. Compact bouwen in twee of meer lagen heeft daarom de voorkeur. Hergebruik van zoveel mogelijk onderdelen van het huidige plein is gewenst.

- Het plan ligt in beschermd stadsgezicht. Bij gevolg zal bijzondere aandacht worden besteed bij de beoordeling van de aanvraag aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan. In de wijk zijn openbare en bijzondere gebouwen zorgvuldig geplaatst in de zichtlijnen van straten. Zie bijvoorbeeld het badhuis, de leeszaal, de kerk, de scholen. Soms is er een al dan niet symmetrisch geplaatst verticaal element of een toren, soms een monumentale poort, soms een sterke entreehal of trappenhuis, etc. Vroeger stond op deze locatie een school met een sterk accent naar de Papaverstraat.
- Er is geen specifieke voorkeur voor een bouwstijl of materialisatie. De architectuur dient van goede kwaliteit te zijn en passend binnen de (uitgebreide) welstandsnota.
- Op het terrein van de kerk staan enkele beschermde bomen. Overige bomen zoveel mogelijk respecteren.

6.4 Parkeren

Voor het buurthuis geldt dat hier relatief weinig autobewegingen zijn vanwege de buurtgebondenheid; er wordt (wel) veel gebruik gemaakt van de fiets. Ook kinderen van de school komen meestal te voet of met de fiets.

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door normen. Bij ongewijzigd gebruik worden deze (nieuwe) normen niet opgelegd, bij nieuwbouw en uitbreiding echter wel.

Het aantal vereiste parkeerplaatsen (op eigen terrein of een alternatief in de buurt doch niet in langsparkeren aan de straat) is als volgt vastgesteld.

In de oude situatie (géén kinderopvang, buurthuis ca. 480 m² BVO) is de parkeervraag 10 parkeerplaatsen. Die wordt geacht aanwezig te zijn in de openbare ruimte. De nieuwe situatie (met kinderopvang en een groter buurthuis) komt uit op 23. Het verschil (13 parkeerplaatsen) moet in beginsel op eigen terrein worden gerealiseerd.

Als mogelijk alternatief of als aanvulling op eigen parkeerplaatsen is samenwerking met de nieuwe burens mogelijk. In het kerkgebouw komt namelijk een indoor trampolinepark – ‘Flight Deck’ genaamd. Hierbij komt een parkeerplaats, gelegen tussen de kerk en het schoolterrein. Overleg met Flight Deck wijst uit dat zij bereid zijn (in ieder geval ‘s ochtends) de parkeerplaats (deels) te laten gebruiken als kiss-and-ride voorziening voor de school (en kinderopvang). Ook mogen de parkeerplaatsen tijdens sluitingstijd (avond tot de volgende ochtend) gebruikt worden door buurtbewoners. Vooralsnog wordt geen slagboom geplaatst, tenzij de openstelling voor problemen en oneigenlijk gebruik zorgt.

Overigens parkeren ook reeds buurtbewoners bij de school, waarbij zij als tegenprestatie de ruimte onderhouden. In bovenstaande berekening is geen rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor dit doel.

Tenslotte is er een recht van overpad voor een aantal bewoners van de Hilvertsweg.

7 MFA of buren op een unilocatie

7.1 Overwegingen samenwerken & samenwonen

De betrokken partijen staan allen achter intensieve samenwerking en gezamenlijk gebruik van voorzieningen. Immers, zij zijn:

- Zij zijn nu ook al goede buren;
- Er is nu ook al goede samenwerking in de brede school;
- Er zijn nu ook al activiteiten van De Lelie in het schoolgebouw;
- Er is nu ook al één terrein zonder hek of iets dergelijk als scheiding.

Dat wil echter niet per se zeggen dat dit dient plaats te vinden in één multifunctioneel gebouw. Tijdens de besprekingen zijn voors en tegens besproken. Argumenten voor (één gebouw) zijn:

- meer flexibiliteit,
- meer verschillende faciliteiten voor iedereen,
- meer samenwerking, lagere drempel en meer eenheid voor de buurt;
- efficiënt en effectief omgaan met maatschappelijke middelen;
- meer verbinding van doelgroepen – goed voor deze diverse wijk;
- grotere doelgroep vrijwilligers voor buurthuis.

Tegenargumenten zijn:

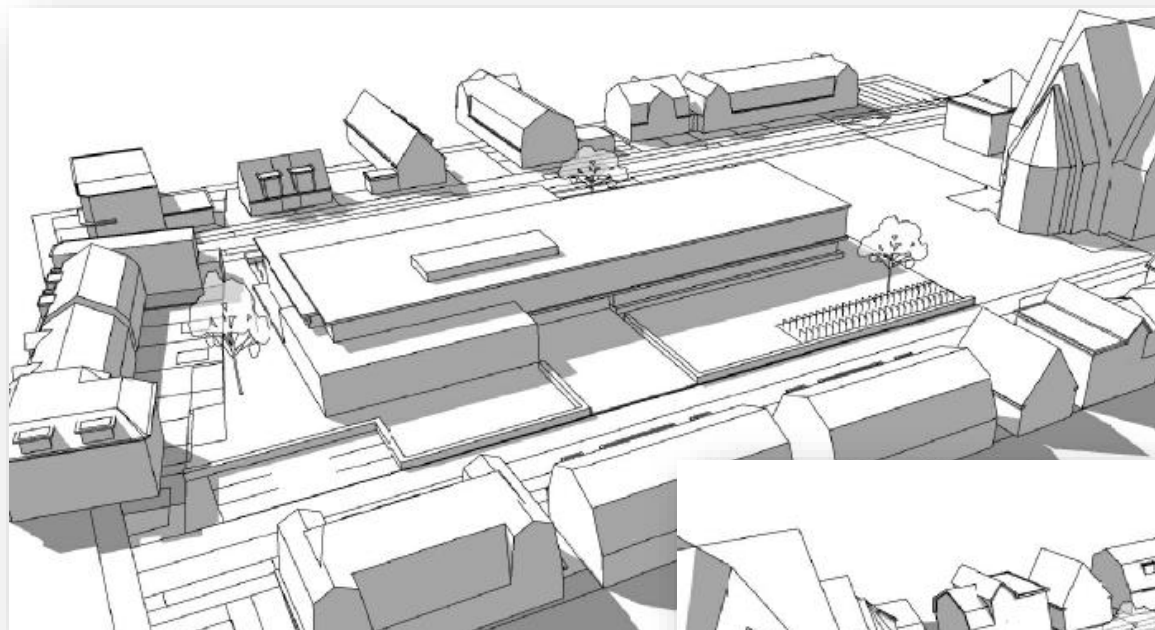
- Het buurthuis kan niet 1-op-1 gekoppeld zijn met de Paulusschool omdat de doelgroep ook ouders en kinderen van andere scholen betreft: de buurt is breder dan de Paulusschool;
- Doelgroep jonge kinderen van onderwijs en opvang wijkt af van jongeren en volwassenen. Wat te doen met horecafunctie, 'hangjeugd';

- Beheersmatig wordt het complexer om één gebouw te beheren met zoveel verschillende doelgroepen;
- In relatie met het vorige punt: beheer (school-)terrein.

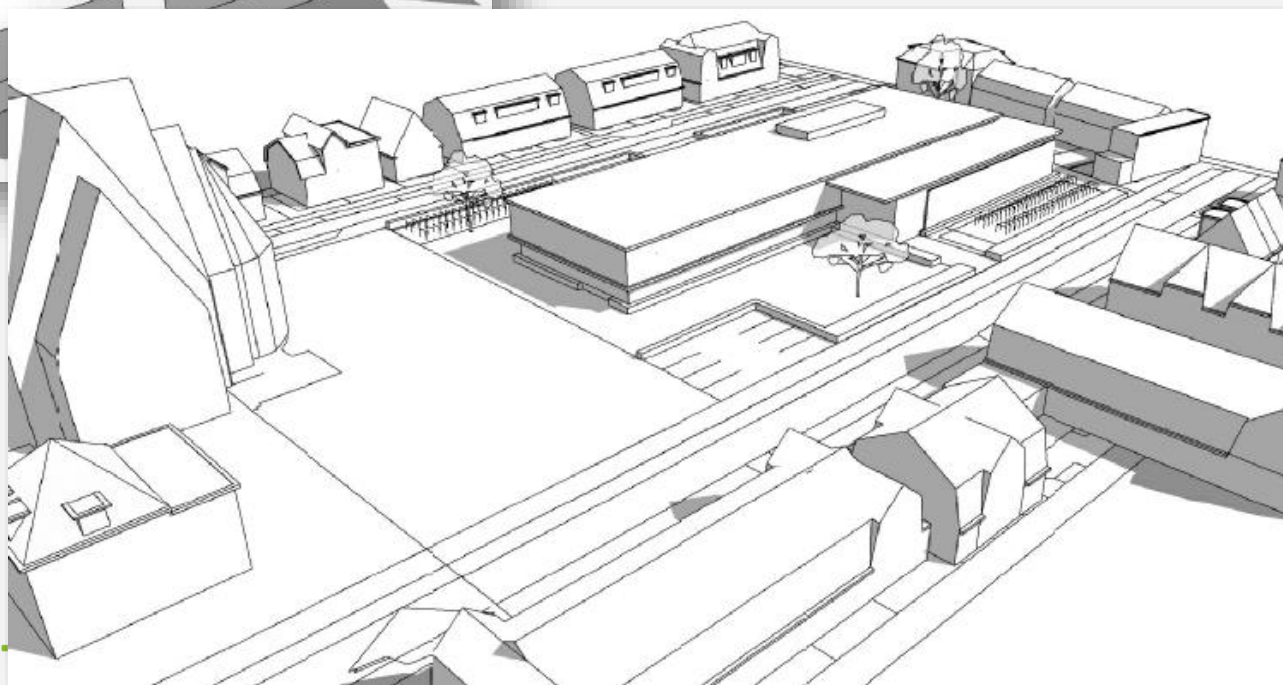
7.2 Overwegingen inzet gebouwen

Voor de school geldt dat het gebouw niet direct aanleiding geeft tot nieuwbouw. De capaciteit is passend en ook de functionele kwaliteit wordt gewaardeerd. Dat neemt niet weg dat er kosten gemaakt moeten worden de komende jaren. Momenteel is er een landelijke discussie gaande over wie (schoolbestuur, gemeente) welke kosten zou moeten betalen. Het is de vraag of de ruimte die beschikbaar is ook in nieuwbouw te verkrijgen is. Feitelijk kunnen we al constateren dat dan hoogstens de normatieve capaciteit beschikbaar zal zijn; dat wil zeggen een kleiner gebouw.

Over de bruikbaarheid van het resterende gedeelte van het oude buurthuis leven verschillende ideeën in de buurt. Sommigen geven de voorkeur aan optimale functionaliteit in nieuwbouw. Anderen kiezen vanuit oogpunt van handhaving van 'buurt-erfgoed' ervoor om minimaal de voorgevel van het oude buurthuis te bewaren, of liefst de resterende gebouwdelen te hergebruiken. Grotere gebouwdelen handhaven lijkt echter financieel en functioneel niet voordelig. Het gebouw dient opgewaardeerd te worden naar de eisen van deze tijd, inclusief hoogte van ruimtes. Bovendien zal de bestaande indeling beperkingen versus nieuw (vergroot) ruimteprogramma kennen. Dezelfde bezwaren gelden voor aansluiting op de bestaande gevel.



Figuur 5 variant I - totale nieuwbouw in 2 lagen



Wanneer wordt uitgegaan van handhaven van beide gebouwen/gebouwdelen en/of plekken, is het de vraag in hoeverre sprake kan zijn van één gebouw. Mogelijk kan er een interne verbinding gerealiseerd worden. Het is echter de vraag of dit qua architectuur succesvol zou zijn, functionele meerwaarde zou hebben en niet nadelig zou zijn voor de inrichting van het terrein en/of indeling van de plattegrond van het buurthuis en uitbreiding school met opvang.

Een ander aandachtspunt is of het terrein dan op een voldoende functionele manier kan worden ingericht ten behoeve van voldoende ruimte voor de primaire functies, maar ook voor parkeren.

Indien dit niet mogelijk blijkt, lijkt volledige nieuwbouw meer aangewezen dan de school midden op het terrein, in één bouwlaag, te laten staan.

7.3 Scenario's

De volgende scenario's zijn door de werkgroep als realistisch beschouwd:

- I. Een multifunctionele accommodatie met buurthuis, school en kinderopvang onder één dak in de vorm van nieuwbouw (in waarschijnlijk twee bouwlagen);
- II. De school laten staan en bijbouwen van buurthuis en kinderopvang, met aftrek van een aantal ruimtes zoals speellokaal door medegebruik te maken van faciliteiten van het buurthuis.

Er is niet uitgegaan van een scenario waarbij het buurthuis (grotendeels) wordt hersteld omdat het gewenste programma niet in zijn geheel is te realiseren in een variant met behoud/herstel van het oude gebouw op de oude locatie.

Ook speelt mee dat in een dergelijk scenario het moeilijker is om te voldoen aan de hedendaagse bouwkundige eisen en de kosten vermoedelijk hoger zijn.

7.4 Ruimtelijke haalbaarheid op de locatie

Op basis van bovenstaande scenario's is een volumestudie uitgevoerd door Architectuurbureau Sluijmer en Van Leeuwen. Er zijn drie varianten opgesteld:

- I. Nieuwbouwvariant (volledige nieuwbouw);
- II. Renovatievariant (renovatie Paulusschool, nieuw kinderopvang en buurthuis);
 - a. Buurthuis deels 1 en deels 2 lagen;
 - b. Buurthuis in huidige footprint (deels 2 en deels 3 lagen).

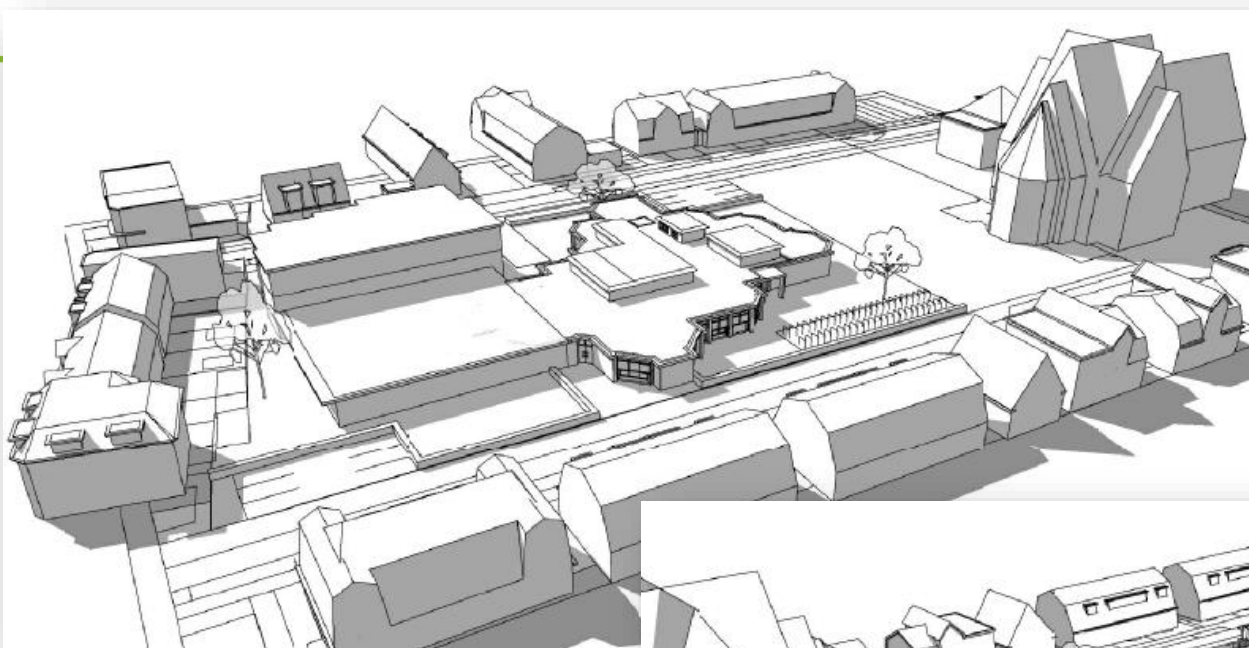
In de figuren 5, 6, en 7 op de pagina hiernaast en de volgende twee pagina's geven een beeld van de drie varianten. Variant IIb is feitelijk een uitwerking van variant IIa, waarbij ervan uitgegaan is dat (conform de gangbare eisen/wensen) de kinderdagopvang in één laag wordt uitgebreid en de mogelijke wens om het buurthuis op de huidige plek, al dan niet met behoud van beeld en/of delen van het gebouw, te realiseren.

Variant I en variant IIb bieden daarmee realistische uitwerkingen van de behoefte op de locatie. Vanzelfsprekend zijn dit slechts globale en mogelijke uitwerkingen en dient in vervolgfases dit verder te worden uitgewerkt op basis van de voortschrijdende programma's, eisen en wensen.



*Figuur 6 variant IIa –
renovatie Paulusschool, nieuwbouw/uitbreiding
kinderopvang en buurthuis in twee lagen*





Figuur 7 variant IIb –

*renovatie Paulusschool, uitbreiding kinderopvang
in 1 bouwlaag, vernieuwbouw buurthuis binnen
huidige footprint*





Figuur 8 aangepast beeld variant I (Architectuurbureau Sluijmer en Van Leeuwen)

7.5 Voor- en nadelen, voorkeur werkgroep & stakeholders

Uit de volumestudie blijkt dat de locatie de totale vraag kan huisvesten. De meeste ruimte en mogelijkheden voor inrichting van het terrein volgen bij totale nieuwbouw. De studie geeft ook aan dat met de huidige (basis-) programma's wel de grens is bereikt van wat de locatie aan kan.

De werkgroep is van mening dat de gebruikte vorm uit de volumestudie te massaal is. De schets uit variant I / nieuwbouw past minder bij de gewenste uitstraling en beleving en ook minder bij de buurt. Er dient een optimum te worden gevonden tussen compactheid (inzet terrein, energiezuinig bouwen) en een bepaalde mate van kleinschaligheid en herkenbaarheid. De vormgeving van variant IIb sluit beter aan bij het gewenste beeld van verschillende volumes. Echter, deze variant sluit niet aan qua inzet huidig schoolgebouw en de consequenties daarvan voor de mogelijkheden voor de andere gebouwdelen en inzet van het terrein. Variant IIa is niet wenselijk en feitelijk ook niet haalbaar op de locatie.

De varianten I en IIb zijn met elkaar vergeleken op diverse aspecten. Zie de volgende pagina's.

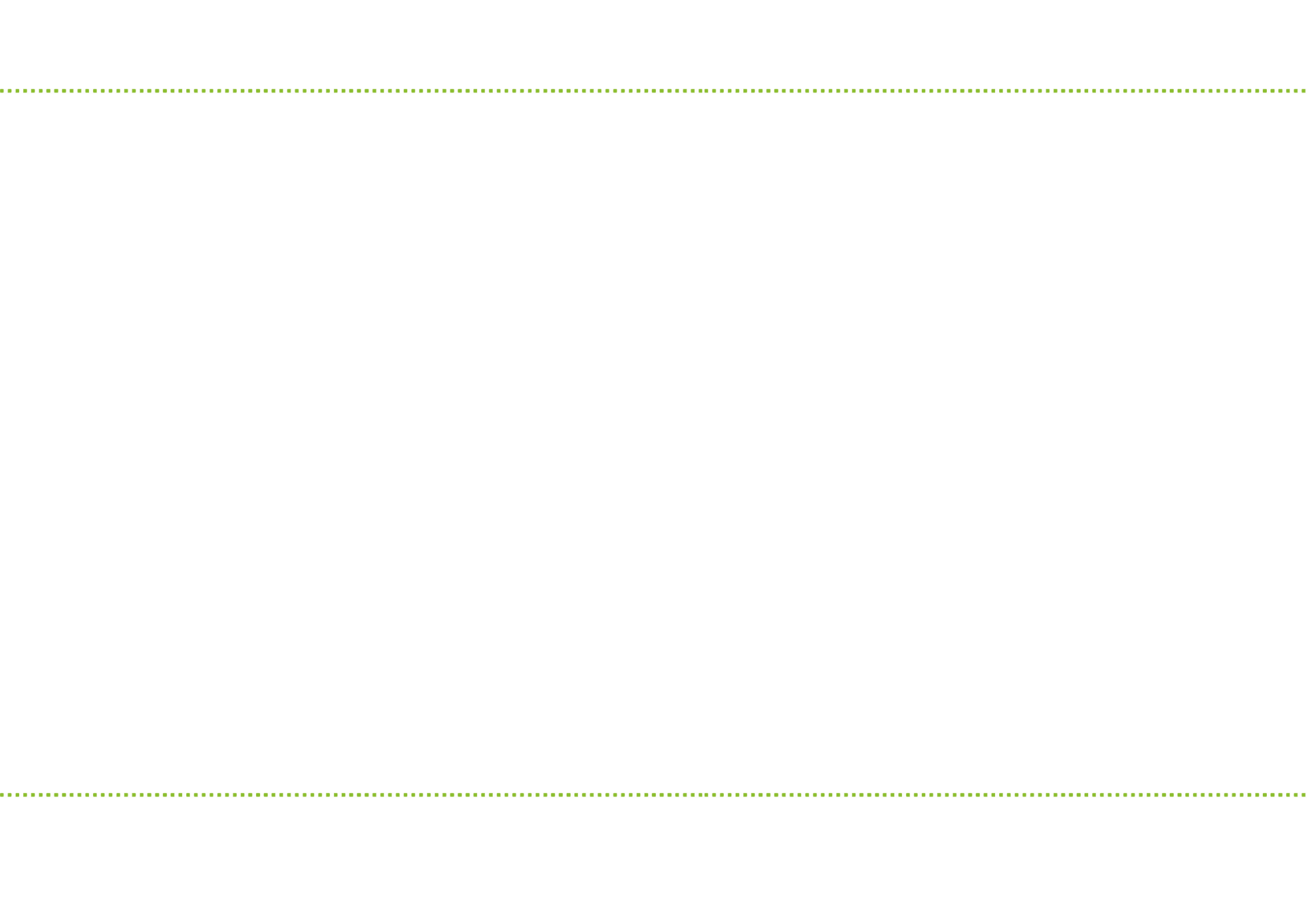
7.6 Variant I – aanpassing beeld

Besloten is om een nieuwe schets in overleg met de afdeling stedenbouw te laten opstellen, met als onderlegger voorliggend rapport, waarbij rekening gehouden wordt met de wensen van de gebruikers en de aansluiting op de omgeving. Hierin wordt onder andere rekening gehouden met de door Dudok (architect van de wijk) gehanteerde zichtlijnen uit de omliggende straten naar een belangrijk landmark, zoals het beoogde gebouw gaat worden. Bijkomend voordeel is dus dat de structuur van de wijk wordt hersteld in architectonisch opzicht. Ook de inrichting van het (speel-)terrein voor de buurt, zoals ook nu het geval is, kan voldoende aandacht krijgen. Hiermee wordt zowel in technisch, functioneel als stedenbouwkundig opzicht een oplossing geboden aan de situatie die na de brand is ontstaan.

Zie de figuren op de linkerpagina (Figuur 8).

	VARIANT I	VARIANT II b
Essentie van de variant	Multifunctionele accommodatie - volledige nieuwbouw	Multifunctionele accommodatie - renovatie Paulusschool - uitbreiding met kinderopvang - buurthuis op huidige locatie
Gewenst programma haalbaar?	JA, (2.530 m ² BVO)	JA, (2.783 m ² BVO)
Samenwerking en medegebruik mogelijk?	JA	JA
Voldoende buitenruimte?	JA, minder dan nu, maar wel betere en meer optimale indeling, volledige herinrichting nodig,	JA, minder dan nu, en minder dan in variant I, huidige inrichting is deels te handhaven, blijft versnipperd.
Ruimtelijk inpasbaar?	Stedenbouwkundige inpassing in de omgeving is optimaal mogelijk.	Stedenbouwkundige inpassing in de omgeving is niet optimaal.
Beschermd stadsgezicht ?	Is ontwerp-opgave en haalbaar.	Is ontwerp-opgave en haalbaar, - handhaving Paulusschool, als niet-origineel gebouw, vormt geen beletsel. - eventuele handhaving Lelie is meerwaarde, maar zeker niet noodzakelijk
Handhaving bestaande bouw?	NEE, zowel Paulusschool als het resterende deel van De Lelie moeten worden gesloopt.	DEELS, Paulusschool grotendeels te handhaven, Renovatie van het resterende deel van De Lelie levert onvoldoende volume om het gewenste programma voor het nieuwe buurthuis (1.144 m ²) te realiseren op de huidige locatie (was 487 m ² BVO). Handhaving of herbouw van alleen de gevel is eventueel wel mogelijk.
Duurzaamheid	Volledig BENG en Fris	Grotendeels BENG en Fris
Investering (all-in, afgerond)	€ 6.100.000	€ 5.500.000
Onderdeel school	€ 2.000.000 voor nieuwbouw geen dekking aanwezig in OHP.	€ 1.300.000 voor renovatie geen dekking aanwezig in OHP.

Onderdeel kinderopvang	€ 1.000.000 voor nieuwbouw dekking uit verhuur wel voorbehoud i.v.m. en huur- en exploitatielasten voor de vierkante meters medegebruik in de Paulusschool.	€ 1.000.000 voor nieuwbouw dekking uit verhuur wel voorbehoud i.v.m. en huur- en exploitatielasten voor de vierkante meters medegebruik in de Paulusschool.
Onderdeel buurthuis	€ 3.100.000 voor nieuwbouw In de kadernota is € 750.000 opgenomen voor herbouw	€ 3.100.000 voor nieuwbouw In de kadernota is € 750.000 opgenomen voor herbouw
Bouwkundige koppeling	Niet nodig	kost € 130.000 extra
Behoud voorgevel van De Lelie	Nee	Eventueel, kost € 30.000 extra
Hulp vanuit de buurt mogelijk tijdens/bij de bouw?	Nee, niet mogelijk bij realisering van een gezamenlijk gebouw.	Alleen mogelijk in een gebouwdeel dat in eigendom of beheer is van de buurt.
Fasering mogelijk?	Nee	JA
Tijdelijke voorziening nodig?	JA, Voor de Paulusschool nodig, locatie en kosten onbekend, (voor De Lelie bestaan al tijdelijke voorzieningen).	NEE, (voor De Lelie bestaan al tijdelijke voorzieningen).
Beheervorm?	Eén organisatie moet het beheer van het gehele gebouw doen.	Beheer per onderdeel blijft mogelijk.
Zelfbeheer buurthuis mogelijk?	Nee, professioneel beheer is nodig	Eventueel, in elk geval op onderdelen mogelijk.
Exploitatiekosten per jaar	€ 220.000	€ 250.000
Parkeren oplosbaar?	Ja, Kan op eigen terrein, liever een oplossing met de buurt en de Clemenskerk.	Ja, Kan op eigen terrein, liever een oplossing met de buurt en de Clemenskerk.



8 Financiën

8.1 Raming investeringskosten

De kosten voor het renoveren van de bestaande school zijn geraamd op een kleine 1,4 miljoen. Voor de uitbreiding van kinderopvang, inclusief het aansluiten van de uitbreiding op de bestaande school is een bedrag ter grootte van ruim € 1 miljoen geraamd, uitgaande van inzet van een groepslokaal of speellokaal bij medegebruik van een zaaldeel van het buurthuis voor spelen van de kleuters⁵. Nieuwbouw van het buurthuis kost circa € 3,1 miljoen, eveneens uitgaande van gezamenlijk gebruik van de zaal voor het spelen van kleuters en de creatieve lokalen van het buurthuis⁶.

Volledige nieuwbouw van één MFA is geraamd op € 6,1 miljoen investeringskosten inclusief BTW.

Er dient bij bouwactiviteiten op de locatie rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting voor de school. Deze zijn waarschijnlijk hoger bij nieuwbouw. Deze kosten zijn nog niet geraamd en zijn afhankelijk van het plan en mogelijk in te zetten gebouwen in de omgeving.

⁵ Uitgegaan is van een verlaging van het nieuw te bouwen programma van de kinderopvang ter grootte van 85 m² FNO, zijnde 85 * 1,32 = 112 m² BVO. De kinderopvang behoudt wel de volledige behoefte, maar maakt daarvoor gebruik van het schoolgebouw, waarbij het uitgangspunt is dat kleuters spelen in de zaal (programma buurthuis).

Samenvattend:

		€ (investeringskosten incl. BTW)	
Variant I	nieuwbouw		6.100.055
Variant II	Renovatie school	1.317.054	
	Uitbreiding kinderopvang	1.024.965	
	nieuwbouw buurthuis	3.080.274	
	koppeling buurthuis / onderwijs	133.647	
		5.555.940	6.100.055

De totale investeringskosten zijn in het scenario volledige nieuwbouw hoger, maar het verschil is relatief beperkt. De kapitaalslasten per jaar zullen nog minder verschillen of wellicht in het voordeel van nieuwbouw uitkomen. De gemeente kiest ervoor renovaties af te schrijven over een termijn die gelijk is aan de met de renovatie samenhangende levensduurverlenging van het gebouw. In dit kader dient voor het huidige schoolgebouw van de Paulusschool gedacht te worden aan een termijn van 20 à 25 jaar (versus 40 jaar voor nieuwbouw).

⁶ Uitgegaan is van een verlaging van het totale programma door het vervallen van 84 m² speellokaal en bovendien 12 resp. 20 m² voor atelier school en kinderopvang, alles FNO. De efficiëncyslag op het BVO is dan (84+12+20)*1,32 = 153 m² BVO.

8.2 Duurzaamheidsonderzoek schoolgebouw

In opdracht van de gemeente is een onderzoek voor de Paulusschool verricht met betrekking tot het 'verbeteren van het binnenklimaat en verduurzamen van het gebouw' (ICS Adviseurs, 2018).

Er zijn twee varianten geschetst, te weten een basispakket en een uitgebreid pakket. Het laatste gaat uit van een gasloos gebouw, het eerste enkel op het verbeteren van binnenklimaat en energieverbruik.

De kosten van het basispakket bedragen ruim € 1 miljoen (inclusief BTW), die van het uitgebreid pakket een kleine € 1,4 miljoen.

In vergelijking met de totale bouwkostenraming kan gesteld worden dat binnen de raming rekening gehouden is met ongeveer het basispakket.

8.3 Raming exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor variant I (nieuwbouw) en variant II (renovatie) zijn geraamd. Daarbij is rekening gehouden met de BENG-eisen die met ingang van 1 januari 2020 van kracht worden voor alle nieuw te realiseren bouwdelen. Voor het renovatiescenario is voor het bestaande schoolgebouw uitgegaan van een degelijk schoolgebouw van ca. 40 jaar oud met gemiddeld energieverbruik en gemiddelde onderhoudslasten.

Variant II gaat uit van nieuwe bouwdelen voor Buurthuis de Lelie en grotendeels een nieuw bouwdeel voor Bink Kinderopvang. Om die reden verschillen de exploitatieramingen voor deze organisaties nauwelijks. Voor Buurthuis de Lelie geldt dat variant II marginaal duurder is. Dat hangt samen met het feit dat in variant II wordt uitgegaan van een extra (t.o.v. nieuwbouw) verbindingsgang tussen het bestaande schoolgebouw en de nieuwe uitbreiding die voor 50% wordt toegerekend aan Buurthuis De Lelie.

Voor Bink Kinderopvang geldt dat de renovatiescenario marginaal goedkoper is. Dat hangt samen met het feit dat Bink Kinderopvang in dit scenario deels wordt ondergebracht in voormalige onderwijsruimten en hiervoor een lagere huur is gerekend. Deze lagere huur compenseert de iets hogere exploitatiekosten van de voormalige onderwijsruimten.

Voor de Paulusschool zijn de verschillen groter. Dit hangt samen met het feit dat in het renovatiescenario sprake blijft van een schoolgebouw dat groter is dan de norm. Daarnaast zijn de energie-, onderhouds- en schoonmaakkosten van een schoolgebouw van ca. 40 jaar oud hoger dan van een nieuw schoolgebouw.

Samenvattend:

	Variant I: nieuwbouw	Variant II: renovatie
Paulusschool		
Huur	€ 0	€ 0
Exploitatiekosten	€ 53.952	€ 85.204
Bink Kinderopvang		
Huur	€ 65.691	€ 63.135
Exploitatiekosten	€ 22.127	€ 23.466
Buurthuis De Lelie		
Huur	€ 28.600	€ 29.225
Exploitatiekosten	€ 49.336	€ 49.939

De volgende opmerkingen zijn gemaakt op basis van de raming maar vooralsnog niet verwerkt in deze fase:

- *De peuterspeelzaal kan maximaal € 4.500,- huur inclusief exploitatielasten per jaar betalen. De overige huur- en exploitatielasten komen dus voor rekening van de BSO;*
- *Uitgangspunt voor de Paulusschool is een ruimtebehoefte van 1.032 m². In de plannen zoals beschreven in voorliggend rapport wordt uitgegaan van inzet van de zaal voor spelen van kleuters en een vermindering van het aantal 'eigen meters' en kosten voor gebruik van de zaal voor spelen van kleuters. Bij verdere uitwerking is aandacht nodig voor een oplossing die recht doet aan de eigendomssituatie, ruimtebehoefte en kosten voor de Paulusschool;*
- *Voor maatschappelijke verhuur hanteert de gemeente Hilversum een ondergrens van € 35,- per m². In de raming is gerekend met € 25,-.*

8.4 Aannames eigendom

Bij het ramen van de exploitatielasten is als uitgangspunt gehanteerd dat de door Buurthuis De Lelie en Bink Kinderopvang huur wordt betaald aan de Gemeente Hilversum. Daarmee is impliciet als uitgangspunt aangenomen dat de Gemeente Hilversum eigenaar wordt van de bouwdelen waarin de ruimten van Buurthuis de Lelie en Bink Kinderopvang zijn ondergebracht, ook wanneer dit in geval van variant II (renovatie) voormalige onderwijsruimten betreft. Hiermee worden knelpunten ten aanzien van het 'doorleggen' van huurpenningen oftewel verbinden van financiële voorwaarden aan de toestemming voor verhuur door het schoolbestuur voorkomen⁷.

Ook worden hiermee mogelijke knelpunten op termijn voorkomen ten aanzien van het kunnen uitoefenen van het gemeentelijk economisch claimrecht voor bouwdelen die niet (meer) bedoeld zijn voor onderwijs⁸.

Gelet op de bestaande eigendomsverhoudingen van de percelen waarop de MFA realiseert dient te worden, zullen overdrachten plaats moeten vinden. Afhankelijk van de te kiezen variant en het te realiseren, zal dit leiden tot verticale splitsing (natrekking o.b.v. percelen) of oprichting van een vereniging van eigenaren. Voor zover het eigendommen van Alberdingk Thijm Scholen betreft, is daarop het eigendomsrechtelijk kader uit de WPO (Wet Primair Onderwijs) van toepassing.

⁷ Zie: Raad van State (ECLI:NL:RVS:2009:BK0803 en ECLI:NL:RVS:2014:1986), Rechtbank Rotterdam (ECLI:NL:RBROT:2016:1914). Bij deze MFA is sprake van enkele onderwijsruimten die in variant II worden herbestemd voor kinderopvang.

8.5 Conclusie

De verschillen tussen de investeringskosten voor totale nieuwbouw versus renovatie van de school en uitbreiding/nieuwbouw van de rest is niet heel groot. Dit komt doordat de oppervlakte van de huidige school in realiteit groter is dan de norm (bij nieuwbouw), er iets minder efficiencyverlies is geteld en de nieuwbouwprijs bij grotere oppervlaktes wat lager is.

Belangrijk echter is om ook de verantwoordelijkheidsverdeling bij renovatie van de school mee te nemen in de overwegingen. Ingeval van renovatie zal bepaald moeten worden wie (schoolbestuur / gemeente) welke kosten voor zijn rekening neemt. Bij nieuwbouw is dat de gemeente.

Ten aanzien van de exploitatiekosten zijn verschillen vooral te vinden bij de Paulusschool. Dit hangt samen met de bestaande overmaat in het schoolgebouw en hogere exploitatielasten voor een bestand i.p.v. nieuw gebouw. Voor het buurthuis en het kinderdagverblijf geldt dat hun ruimten in beide varianten (grotendeels) nieuw worden gerealiseerd en daarmee vergelijkbare exploitatielasten kennen.

⁸ Zie: Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2016:4520). Vooralsnog bestaat discussie over de vraag in hoeverre deze uitleg van de omvang van het economisch claimrecht ook aan de orde zou kunnen zijn bij scholen die onder het 'reguliere' WPO-regime vallen.

9 Samenvatting, conclusies en vervolg

Door de brand in buurthuis De Lelie is de vraag ontstaan of op de betreffende locatie, gedeeld met het bijna 40-jarige gebouw van de Paulusschool, en gezien de aanvullende behoefte voor kinderopvang bij de school, herbouw van het buurthuis in meer samenhang met de andere (mogelijke) gebruikers op de locatie gezien moet worden. Hiervoor is een onderzoek gestart naar de wensen en behoeftes van partijen in relatie tot de capaciteit van gebouwen en terrein. Het programma van het buurthuis is groter geworden. Deels omdat een hedendaags gebouw meer ruimte vergt voor dezelfde functies; deels omdat nieuwe functies zijn toegevoegd aan het programma.

Partijen werken nu al samen en willen dit in de toekomst zeker blijven doen en waar mogelijk intensiveren. Onderwijs en opvang wil gaan samenwerken en graag in één gebouw gehuisvest worden.

De afweging om te komen tot een MFA wordt ook beïnvloed door de vraag of het huidige schoolgebouw gehandhaafd moet worden, de wens van enkele vertegenwoordigers van Buurtpost Zuid om het buurthuis zoveel als mogelijk in oude staat te herstellen en uit te breiden en de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden van verschillende varianten is daarom een volumestudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de kavel het meest ruimtelijk kan worden ingedeeld bij volledig nieuwbouw. Op dat moment kan immers ook de school in twee lagen worden gebouwd en blijft er een ruimer terrein over.

De kosten zijn in beide scenario's aanzienlijk maar het programma herbergt dan ook een breed aanbod, waarbij niet alleen een nieuw, aan hedendaagse eisen voldoende buurthuis herrijst maar ook voorzien wordt in ruimtes voor kinderopvang, waardoor de brede school ook in huisvesting vorm krijgt. Gezien de grote voordelen van volledige nieuwbouw inclusief de school voor zowel de samenwerking, de eenheid en interne logistiek, het architectonisch/stedenbouwkundig beeld en optimale inzet van het terrein en het verwachte draagvlak bij de buurt verdient dit de grote voorkeur van de werkgroep. Bovendien pleiten berekeningen van exploitatie- en mogelijk kapitaalskosten in het voordeel van dit scenario.

Colofon

Project

Haalbaarheidsonderzoek MFA Paulus – De Lelie

Projectnummer

15401A

Opdrachtgever

Alberdingk Thijm Scholen

Referentienummer

1806141009R4-EW

Datum

30 november 2018

Status

Definitief

Auteur(s)

Ester van Winkel, Bert Fransen

Projectleider

Ester van Winkel

Team Sygma BV

Kastanjelaan 500

5616 LZ Eindhoven

T +31 (0)40 258 7788

post@sygma.nl

www.sygma.nl

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team Sygma BV.

