

Notitie inzake toetsing c.q. onderbouwing van de noodzaak tot bekostiging van de vervangende nieuwbouw van basisschool "Petrus en Paulus te Eerde"

1. Inleiding

Basisschool "Petrus en Paulus" is gehuisvest in een uit 1962 daterend gebouw, dat dus inmiddels al 58 jaar oud is. Het gebouw, waarin ook kinder- en peuteropvang zijn ondergebracht, voldoet in technische, ruimtelijke en functionele zin niet meer aan de hedendaagse eisen, die aan het geven van onderwijs en aan een schoolgebouw worden gesteld; het gebouw laat vooral op het gebied van functionele en ruimtelijke kwaliteit nogal wat te wensen over. Het schoolbestuur heeft altijd naar behoren het schoolgebouw onderhouden, maar inmiddels kan wel gesteld worden, dat het gebouw na 58 jaar op is. Daarbij komt ook nog dat een vleugel van het gebouw als gevolg van terugloop van het leerlingenaantal al geruime tijd aan de onderwijsbestemming is onttrokken en op de nominatie staat om gesloopt te worden.

In de afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw van basisschool "Petrus en Paulus" is vanuit gemeente en schoolbestuur ingestoken op vervangende nieuwbouw, bij voorkeur op een andere plek. Met inachtneming van de toekomstige ruimtebehoefte werd daarbij in eerste instantie gedacht aan een schoolgebouw van $\pm 612 \text{ m}^2$ (zoals opgenomen in het IHP), inmiddels is er vanwege een hogere toekomstige ruimtebehoefte sprake van een ophoging naar $\pm 753 \text{ m}^2$. Aan vervangende nieuwbouw liggen onder andere de volgende argumenten ten grondslag:

- In 2002 is in de structuurvisie van Eerde geconstateerd, dat de ligging van de school aan de Valkenbergstraat verre van ideaal is. Er werd toen geopperd om de school in de toekomst te verplaatsen naar een centraal gelegen plek in het dorp; verplaatsing naar een centraal gelegen plek betekent in principe nieuwbouw. Daarbij werd nadrukkelijk gewezen op het terrein naast de kerk, waar voorheen het gebouw van "de Drie Ghemalen" stond.
Met de voorgenomen huisvesting van de basisschool in en naast de huidige kerk aan deze wens thans gehoor gegeven.
- Het huidige gebouw is gelegen aan een drukke doorgaande N-weg, met behoorlijk wat verkeersbewegingen per etmaal (bijna 15.000). Vanuit de gemeentelijke ambitie om te komen tot gezonde scholen, is het de vraag of een dergelijke gebouw op 50 meter van zo'n drukke weg moet liggen. Een gezonde school heeft niet alleen een goed binnenklimaat, maar ook een goed buitenklimaat. De GGD heeft ons geadviseerd om vanwege de luchtkwaliteit op de huidige plek hier geen nieuwe school te bouwen.
- Met het vrijkomen van de bestaande locatie van de school (ter grootte van ca. 5.160 m^2), bestaan er kansen om ook hieraan een nieuwe invulling te geven.
- Renovatie van het huidige gebouw zal ten opzichte van nieuwbouw niet de ruimtelijke en functionele kwaliteit opleveren. Voorts is het huidige gebouw in relatie tot het beschikbare terrein niet echt 'functioneel' gelegen.
- Ter onderbouwing van de afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw is het afwegingskader "renovatie-vervangende nieuwbouw" (zie bijlage A) ingevuld. Dit instrument geeft aan de hand van objectieve en meetbare criteria geeft inzicht in de afwegingen die een rol spelen bij de keuze voor renovatie of nieuwbouw. De uitkomst kan dienen als onderbouwing voor een keuze.

Voor wat betreft de toepassing van het afwegingskader bij basisschool "Petrus & Paulus" hebben zowel gemeente als schoolbestuur ieder voor zich het afwegingskader ingevuld, waarna op basis van een gezamenlijk overleg tot een definitieve invulling is gekomen.

Uit het afwegingskader komt naar voren, dat vervangende nieuwbouw (272,8 punten) duidelijk de voorkeur geniet boven renovatie (135,5 punten). Op 7 van de 8 wegingsfactoren scoort vervangende nieuwbouw beduidend hoger; daarbij vallen de factoren 'ruimtelijk', onderwijs-/samenwerkingsconcept', 'gebouw', 'maatschappelijk' en 'financieel' vooral op.

In 2018 is de vervangende nieuwbouw van basisschool "Petrus en Paulus" opgenomen in het Integraal HuisvestingPlan 2017-2021. Aan deze vervangende nieuwbouw, gebaseerd op 612 m^2 , werd een investeringsbedrag van € 1.675.400,00 gekoppeld. Zoals reeds opgemerkt heeft de te verwachten groei van het leerlingenaantal er toe geleid, dat thans wordt ingestoken op de realisatie van een schoolgebouw ter grootte van 753 m^2 .

Op basis van het vastgestelde IHP verzoekt het schoolbestuur de gemeente medewerking te verlenen aan de bekostiging van de vervangende nieuwbouw van basisschool "Petrus en Paulus", waarbij in de huisvesting van de school c.q. de bekostiging van de vervangende nieuwbouw wordt voorzien door het huren van een nieuw te realiseren schoolgebouw van $\pm 753 \text{ m}^2$ (deels in en naast de bestaande Heilige Antonius Abt kerk), dat gemeente huurt van een derde partij en vervolgens in bruikleen geeft aan het

schoolbestuur. Op deze wijze wordt een passende, duurzame en toekomstbestendige huisvesting voor de basisschool in Eerde gerealiseerd.

2. Inhoudelijke beoordeling aanvraag

In concreto komt het er op neer, dat het college op basis van het verzoek van het schoolbestuur en aan de hand van vigerende onderwijshuisvestingsverordening zal moeten vaststellen:

- of er sprake is van een voorziening in de huisvesting;
- of er een noodzaak is;
- zo ja, welk vergoedingsbedrag dan zal worden uitgekeerd.

2.1 Is er sprake van een voorziening in de huisvesting?

Ingevolge de onderwijshuisvestingsverordening is de gemeente verantwoordelijk voor de bekostiging van een voor tijdelijke dan wel blijvend gebruik bestemde huisvestingsvoorziening. Conform de onderwijshuisvestingsverordening kan de door het schoolbestuur aangevraagde voorziening i.c. vervangende nieuwbouw worden aangemerkt als een voorziening in de huisvesting, die voor bekostiging door de gemeente in aanmerking komt (artikel 2, sub a2).

2.2 Is er een noodzaak?

De noodzaak van vervangende nieuwbouw is aanwezig als:

- a. op grond van onder meer een overeenkomstig NEN 2767 opgestelde bouwkundige rapportage, als bedoeld in artikel 7, wordt vastgesteld dat met het bestaande gebouw niet meer kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt;
- b. dit het gevolg is van een herschikkingsoperatie;
- c. dit het gevolg is van ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening en:
 1. als het een voor blijvend gebruik bestemde voorziening betreft een overeenkomstig bijlage II opgestelde prognose aantoont dat dit aantal leerlingen gedurende ten minste 15 jaar aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, of
 2. als het een voor tijdelijk gebruik bestemde voorziening betreft een overeenkomstig bijlage II opgestelde prognose aantoont dat dit aantal leerlingen gedurende ten minste 4 jaar aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en
- d. geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school, en
- e. het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

Ad a: het bestaande gebouw kan niet meer voldoen aan de redelijke eisen

Het vaststellen of met een bestaand gebouw niet meer voldaan kan worden aan de redelijke eisen, die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt, dient te geschieden op basis van een onderzoek naar de bouwkundige, ruimtelijke en functionele staat van het schoolgebouw.

Bouwkundige staat

Voor wat betreft het onderzoek naar de bouwkundige staat wordt als eis gesteld een rapportage op grond van NEN 2767. Uitgangspunt van deze methode is dat de onderhoudsscenario's op basis van verschillende keuzes en bevindingen worden doorgerekend en bij het bepalen van de keuzes een afweging plaatsvindt tussen kwaliteit, kosten en risico's. Bij het maken van keuzes met betrekking tot onderhoud en aanpassingen is inzicht in de aanwezige en de te bereiken kwaliteit (en de daaraan verbonden kosten) essentieel. Uitgangspunt van de methode van conditiemeting NEN 2767 is dat voor alle bouwkundige elementen een conditie wordt toegekend. Bij het vaststellen van de condities wordt ook rekening gehouden met de noodzaak van het onderhoud binnen een vooraf vastgestelde periode (in principe 3 jaar). Voor het antwoord op de vraag of activiteiten binnen de periode van 3 jaar voor het onderhoud in aanmerking komen wordt de ernst, de omvang en de intensiteit van het gebrek vastgesteld. De ernst van het gebrek wordt uitgedrukt in een score, de zgn. 'conditie voor'. Met de 'conditie voor' wordt dus eigenlijk de kwaliteit van het totale schoolgebouw vastgesteld. Deze kwaliteit kan worden onderverdeeld in de volgende conditieschalen:

- Conditie 1 Nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit;
- Conditie 2 Een bouw- of installatiedeel vertoont kenmerken van een beginnende veroudering;
- Conditie 3 Het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen;
- Conditie 4 Het verouderingsproces is duidelijk zichtbaar;
- Conditie 5 Het verouderingsproces is niet meer te keren;
- Conditie 6 De bouwkundige staat is zo slecht dat deze niet meer onder conditie 5 kan worden gerangschikt.

Op basis van de vermelde condities wordt inzicht verkregen in de bouwkundige staat en kan worden vastgesteld of vervangende nieuwbouw noodzakelijk is.

Hiervan is in ieder geval sprake als het noodzakelijke onderhoud en/of de aanpassingen niet zullen leiden tot de gewenste levensduurverlenging. Onder gewenste levensduurverlenging wordt in dit geval verstaan een verlenging van de (technische) levensduur van het gebouw met minimaal 25 jaar.

SKIPOV heeft een rapportage op grond van NEN 2767 (zie bijlage B) op laten stellen en daaruit komt naar voren, dat de kwaliteit van het huidige gebouw zich laat duiden in een conditiescore, die grotendeels uitkomt op 1 en 2 met enkele uitschieters van 3 en 4. Over het algemeen gezien verkeert het gebouw ondanks de leeftijd in een redelijke staat van onderhoud. Dit beeld past bij het onderhoudsbeleid van SKIPOV, dat erop gericht is dat de technische staat van de gebouwen waarin kinderen les krijgen, ongeacht de leeftijd van het pand, goed is. Onderhoud wordt in dit verband gedefinieerd als het in standhouden van hetgeen er bij de bouw van het pand gerealiseerd is. Een goede staat van onderhoud wil daarmee niet zeggen dat het pand nog aan de huidige technische en functionele eisen voldoet.

De buitenschil van het pand (gevels, kozijnen en daken) verkeren gemiddeld genomen in een goede staat. Dat betekent dat ze nog grotendeels functioneren zoals bij oplevering in 1962 de bedoeling was. Ze voldoen echter niet aan de maatstaven van deze tijd met betrekking tot isolatie en ventilatie en klimaat. De isolatie is beperkt en er zijn geen actieve ventilatiemogelijkheden dit resulteert in een slecht binnenklimaat. Daarnaast vertoont de gevel, zowel aan de binnen- als de buitenzijde, scheurvorming. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door het intensieve en zware verkeer op de Eerdsebaan.

De klimaatinstallaties, elektrische installaties en het sanitair verkeren in redelijke staat van onderhoud maar bereiken hun technische levensduur, dit is met regulier onderhoud niet meer te herstellen. Dit blijkt onder andere uit de technische staat van de verlichtingsarmaturen, de regelinstallaties van de cv en de vloeren van de sanitaire ruimtes waar de urine geur niet meer uit te krijgen is.

Mede op basis van het rapport NEN 2767 kan worden vastgesteld, dat de bouwkundige staat weliswaar redelijk is, maar dat er ook sprake is van een situatie waarbij een aantal gebouwelementen (klimaat, elektra) niet meer voldoet aan de prestatie-eisen voor binnenklimaat (Frisse Scholen B) en duurzaamheid (isolatie), zoals vastgelegd in het vigerende bouwbesluit. Daarmee kan gesteld worden dat het gebouw in bouwkundig opzicht niet meer volledig voldoet aan de redelijke eisen, die het onderwijs aan een schoolgebouw stelt.

Ruimtelijke en functionele staat

Voor wat betreft het onderzoek naar de functionele en ruimtelijke staat heeft SKIPOV gebruik gemaakt van een toetsingskader op basis waarvan de ruimtelijke en functionele aspecten c.q. kwaliteiten van een schoolgebouw kunnen worden beoordeeld. Dit toetsingskader, dat in 2009 in opdracht van de toenmalige gemeente Veghel door ICS is ontwikkeld, is bij de meeste schoolbesturen bekend en makkelijk hanteerbaar. Maar het staat de schoolbesturen vrij om elk willekeurig toetsingskader te gebruiken, zolang op basis daarvan de ruimtelijke en functionele aspecten c.q. kwaliteiten van een schoolgebouw kunnen worden beoordeeld.

Op basis van voormeld toetsingskader heeft SKIPOV aan de hand van veertiental uitgangspunten/aspecten/criteria de functionele en ruimtelijke kwaliteit beschreven (zie bijlage C). Daaruit kan worden geconcludeerd dat de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het gebouw onder de maat is.

Conclusie: ondanks het feit dat de bouwkundige staat van het gebouw nog redelijk is, is de ruimtelijke en functionele staat van het gebouw onder de maat. Opgeteld met de bijna 60 jarige leeftijd voldoet het gebouw zowel in bouwkundig, ruimtelijk als functioneel opzicht niet aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt.

Ad b en c: Herschikkingsoperatie en ontwikkelingen ruimtelijke ordening

Vervangende nieuwbouw kan het gevolg zijn van een herschikkingsoperatie dan wel van ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Dit kan zich in de navolgende situaties voordoen:

- bevoegde gezagsorganen kunnen overeenkomen om schoolgebouwen te ruilen omdat is vastgesteld dat er voldoende capaciteit voor het huisvesten van de leerlingen beschikbaar is, maar dat het ene schoolgebouw een overmaat aan capaciteit heeft en het andere schoolgebouw een tekort aan capaciteit. Door onderlinge ruil, eventueel met een beperkte bouwkundige aanpassing of uitbreiding bij een bestaand schoolgebouw of in relatie met vervangende nieuwbouw voor een bestaand schoolgebouw kan een efficiënte bezetting van de schoolgebouwen worden gerealiseerd en kan mogelijk een schoolgebouw worden afgestoten;

- fusies van scholen kunnen aanleiding zijn voor een herschikkingsoperatie omdat een fusie op schoolniveau ook gevolgen heeft voor de leerlingenstromen, waardoor mogelijk door een beperkte uitbreiding (= vervangende bouw) van het ene schoolgebouw het andere schoolgebouw kan worden afgestoten.
- vervangende nieuwbouw kan verband houden met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, als gevolg van bijv. stadsvernieuwing, of het herinrichten van een wijk, waarvoor het noodzakelijk is dat het bestaande schoolgebouw of de bestaande schoolgebouwen vervangen wordt/worden.

Uitgangspunt van investeringen die het gevolg zijn van een herschikkingsplan is dat een grotere doelmatigheid in het gebruik van de schoolgebouwen wordt bereikt en dat het voor het college een budgettair neutrale investering is, dus voor de gemeente geen extra investeringslasten ontstaan. De budgettaire neutraliteit kan uitsluitend worden gerealiseerd als de investering van de vervangende nieuwbouw kan worden gefinancierd uit de (grond)opbrengst van de verkoop van de bestaande (te vervangen) locatie. Eventueel kunnen, nadat hierover overeenstemming is bereikt met het aanvragende schoolbestuur, gelden die het bevoegd gezag van het rijk ontvangt voor het bekostigen van de exploitatie, het onderhoud, en de aanpassingen schoolbestuur als medefinanciering worden ingezet. Voor wat de situatie van basisschool "Petrus en Paulus" kan worden gesteld dat er geen sprake is van vervangende nieuwbouw als gevolg van zowel een herschikkingsoperatie als ook van ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening dient nog het volgende opgemerkt te worden. Weliswaar heeft de dorpsraad Eerde er altijd voor gepleit om de basisschool richting het centrum van het dorp te verplaatsen, dit is in het verleden voor de toenmalige gemeente Veghel nimmer een argument geweest om uitsluitend op basis hiervan c.q. een ontwikkeling in de ruimtelijke ontwikkeling vervangende nieuwbouw toe te kennen, tenzij er sprake zou zijn van een budgettaire neutrale investering. Aangezien op geen enkele wijze budgettaire neutraliteit qua investering bereikt kon worden, is indertijd meerdere malen vastgelegd dat vervangende nieuwbouw van basisschool "Petrus en Paulus" pas aan de orde zou zijn als de technische, ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebouw niet meer voldeed. In het kader van een update van het IHP in december 2014 werd vastgelegd dat vervangende nieuwbouw op de huidige locatie in 2022 aan de orde zou zijn. In het kader van het IHP 2017-2020 is deze vervangende nieuwbouw vervroegd naar 2019. Toen werd ook duidelijk dat vervangende nieuwbouw op de huidige locatie niet meer aan de orde was vanwege de fijnstofproblematiek. Maar dat is pas ter sprake gekomen nadat duidelijk was geworden dat het gebouw niet meer in technische, ruimtelijke en functionele zin voldeed aan de hedendaagse eisen, die aan het geven van onderwijs en aan een schoolgebouw worden gesteld.

Kortom, er is in het kader van basisschool "Petrus en Paulus" nimmer aanleiding geweest om op grond van ontwikkelingen van de ruimtelijke ordening vervangende nieuwbouw toe te kennen. Dat het nu een bijkomend voordeel is dat de school alsnog verplaatst wordt naar het centrum, waardoor een op de huidige locatie kansen voor een nieuwe invulling ontstaan is mooi meer genomen.

Ad 1: Prognose

Onze onderwijshuisvestingsverordening geeft aan dat de prognose moet aantonen dat het aantal leerlingen waarvoor de voorziening wordt aangevraagd, ten minste 15 jaar aanwezig is of kan worden verwacht. In het geval van basisschool "Petrus en Paulus" moeten er gedurende 15 jaar 110 leerlingen aanwezig zijn om een gebouw van 753 m² te rechtvaardigen (zie bijlage D).

In opdracht van de gemeente Meierijstad heeft Pronexus in januari een nieuwe prognose opgesteld. Uit deze prognose komt naar voren dat de school een groei zal doormaken van 84 leerlingen in 2020 naar een top van 113 leerlingen in 2029. In de periode daarna tot 2039 (=einde prognoseperiode) schommelt het leerlingenaantal tussen de 111 en 112 leerlingen. In samenspraak met SKIPOV is vastgesteld, dat voor wat de onderwijshuisvesting uitgegaan wordt van een stabiel leerlingenaantal van 110 leerlingen.

Conclusie: de prognose toont aan dat er gedurende ten minste 15 jaar (=periode 2025 - 2039) 101 leerlingen verwacht kunnen worden, terwijl wordt ingezet op een gebouw van 110 leerlingen. Deze 110 leerlingen kunnen slechts gedurende 12 jaar verwacht worden. Desalniettemin is een omvang van 753 m², gebaseerd op 110 leerlingen, gerechtvaardigd, omdat dit aantal meer recht aan de stabiele ontwikkeling van de school op de lange termijn (ook na 2039). Met andere woorden: als er een prognose van 25 jaar overgelegd zou worden, zou naar alle waarschijnlijkheid wel aangetoond kunnen worden dat er 110 leerlingen gedurende tenminste 15 jaar verwacht kunnen worden.

Kortom: de prognose toont aan dat het aantal van 110 leerlingen redelijkerwijs ten minste 15 jaar kan worden verwacht en daarmee is een vervangende nieuwbouw van 753 m² gerechtvaardigd.

Ad d: Beschikbaar gebouw

Er zijn geen gebouwen beschikbaar die geschikt zijn of geschikt te maken zijn als passende huisvesting van de school.

Ad e: Medegebruik

Bepalend bij het beoordelen van beschikbaarheid van medegebruik is de afstand tussen de school, waarvoor inwoning aan de orde is, en het gebouw, waar de inwoning plaatsvindt. In de onderwijshuisvestingsverordening is vastgelegd, dat deze afstand ten hoogste 2 km is, gemeten langs de kortste weg volgens de ANWB-planner. Daarnaast is bepaald dat medegebruik tot één gebouw beperkt blijft.

Gemeten vanaf de locatie van basisschool "Petrus en Paulus" aan de Valkenbergstraat 23 te Eerde is er geen enkel schoolgebouw dat voldoet aan het afstandscriterium. Basisschool "de Regenboog" te Wijbosch is op 3,1 km loopafstand het dichtstbij gelegen (maar de route er naartoe is verre van ideaal en veilig).

Conclusie: is er geen medegebruik mogelijk ter vervanging van vervangende nieuwbouw

Resume

In zijn algemeenheid kan derhalve geconcludeerd worden dat de noodzaak van de vervangende nieuwbouw van 753 m² is aangetoond, omdat:

- het gebouw zowel in bouwkundig, ruimtelijk als functioneel opzicht niet voldoet aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt.
- een prognose aantoont dat het aantal van 110 leerlingen redelijkerwijs ten minste 15 jaar kan worden verwacht;
- geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school;
- het onmogelijk is om - ter vervanging van vervangende nieuwbouw - door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

2.3 Welk vergoedingsbedrag?

In artikel 4 van de onderwijshuisvestingsverordening is bepaald, dat de vergoeding voor vervangende nieuwbouw wordt vastgesteld op feitelijke kosten.

Op basis van het door de raad vastgesteld kwaliteitskader en de HEVO-nieuwbouwkostenconfigurator uit 2018 is gecijferd dat aan een vervangende nieuwbouw van 753 m² een investeringsbedrag van afgerond 2.062.000,00 (incl. BTW) kan worden gekoppeld. Normaliter dient een aanbesteding uit te wijzen welk bedrag daadwerkelijk beschikbaar gesteld dient te worden.

Gezien het feit, dat in onderhavig geval gekozen wordt om door middel van de huur van een nieuw te bouwen schoolgebouw te voorzien in de vervangende nieuwbouw van basisschool "Petrus en Paulus" en aanbesteding bij huur/verhuur niet aan de orde is, stellen wij voor het geraamde en in onze ogen realistische bedrag van € 2.062.000,00 als definitief investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Opgemerkt zij, dat op basis van voormeld bedrag de onderhandelingen met de verhuurder van het schoolgebouw zijn gestart. Uit deze onderhandelingen is naar voren gekomen, dat de te betalen huur over 40 jaar nagenoeg gelijk is aan de kapitaallasten van een investering van € 2.062.000,00, af te schrijven in 40 jaar en een rentepercentage van 1%.

Werkatelier Vastgoedbeheer,

Geert van Etten

Bijlagen:

- A. Afwegingskader renovatie – vervangende nieuwbouw basisschool Petrus en Paulus te Eerde (gezamenlijk formulier van SKIPOV en gemeente);
- B. Rapportage NEN 2767 inzake meerjarenonderhoudsplan basisschool Petrus en Paulus te Eerde;
- C. Onderbouwing noodzaak vervangende nieuwbouw basisschool Petrus en Paulus te Eerde;
- D. Leerlingenprognose 2019-2039 basisschool Petrus en Paulus te Eerde.

**In dit werkblad voert u de belangrijkste uitgangspunten in.**

Bij de "VRAAG" wordt de toekomstige behoefte benoemd, o.a. omvang, ambities (bijv. BENG, Frisse scholen) en partners. Het is voor de context wenselijk om een aanvullende toelichting te geven op het project.
Bij het "AANBOD" vult u (indien gewenst) de behoefte in. Per scenario worden de projectgegevens ingevoerd zoals locatie, omvang, bouwlagen en bij renovatie een toelichting van de te behouden gebouw opzet (bouwdeelen en bouwjaren). In geval van een nieuwbouwsценario is het wel wenselijk om 1 locatie te kiezen, dit kan een andere locatie zijn dan de huidige locatie.

**VOORBLAD****GEGEVENS**

GEGEVENS		VRAAG / BEHOEFTE SCHOOLBESTUUR EN/OF GEMEENTEN	
Naam school	Petrus en Paulus	Aantal leerlingen bij ingebruikname	90
Opgesteld door	Paul Reutelingsperger	Aantal leerlingen na 10 tot 15 jaar (groei/ krimp)	112
Functie		Ruimtebehoefte onderwijs BVO m²	650
Telefoonnummer	0413310790	Ruimtebehoefte terrein BVO m²	336
E-mailadres	paul@skipov.nl	Ruimtebehoefte na 10 tot 15 jaar (BVO/m²)*	785
Organisatie	Skipov	Onderwijsconcept	Katholiek
Datum van opstellen	13-3-2020	Ambitie (Duurzaamheid, BENG, Frisse scholen, kwaliteitskader huisvesting)	BENG / Duurzaam ++ kwaliteitskaders Gemeente / frisse scholen klasse B
Afdrukdatum	2-4-2020	Datum ingebruikname	1-1-2022
Versie		Beoogde partners	Shaak, kinderopvang, Peuteropvang
		Situatie omschrijving / projectomschrijving	In en aanbouw van de kerk / pastorie in groene open omgeving met voldoende ruimte.

* zie formule gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting bijlage III in overleg met gemeente vaststellen van bandbreedte (ca. 10%)

KERNGEGEVENS OBJECT

AANBOD RENOVATIE		AANBOD NIEUWBOUW			
Projectnaam	Renovatie Petrus en Paulus	Projectnaam	Nieuwbouw Petrus en Paulus		
Straat + huisnummer	Valkenbergstraat 23	Straat + huisnummer			
Postcode	5466 RS	Postcode			
Plaats	Eerde	Plaats			
Ruimteaanbod BVO m²		Ruimteaanbod BVO m²			
Kadastrale perceeloppervlakte	2.290	Kadastrale perceeloppervlakte			
Oppervlakte totale gebouw	880	Oppervlakte totale gebouw			
Oppervlakte onderwijs	788	Oppervlakte onderwijs			
Oppervlakte kinderopvang	92	Oppervlakte kinderopvang			
Oppervlakte sport-/gymzaal		Oppervlakte sport-/gymzaal			
Oppervlakte overige		Oppervlakte overige			
Oppervlakte terrein/speelplaats		Oppervlakte terrein/speelplaats			
Ruimtebehoefte BVO m²		Ruimtebehoefte BVO m²			
	650				
	336				
Aantal bouwlagen bestaand bij renovatie	Aantal bouwlagen gewenst	Bouwdelen	Bouwjaar	BVO m²	Specifieke kenmerken
1	1		1962 / 1972		
Nieuwbouw	Aantal bouwlagen gewenst	Bouwdelen	Bouwjaar	BVO m²	Specifieke kenmerken

* Indien bouwdeelen worden behouden met verschillende bouwjaren, dan dit separaat benoemen.

Dit is tot stand gekomen door de samenwerking met de volgende partijen:



AFWEGINGSKADER - WEGINGSFACTOREN

		ONDERBOUWING SCORE RENOVATIE	ONDERBOUW SCORE NIEUWBOUW
1 Ruimtelijk/locatie/planologisch	1,5	3,0	
1.1 Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid	1	Huidige kavel veel te groot en gebouw ligt te dicht op doorgaande weg	3
1.2 Bereikbaarheid en verkeerssituatie	2		3
1.3 Omgevingskenmerken	1	Uitstraling huidige pand zeer beperkt, locatie aan drukke weg niet gezond.	3
1.4 Voorzieningen in de omgeving	2	Ruimte voor kinderopvang aanwezig maar niet ideaal gesitueerd.	3
1.5 Voedingsgebied	0		0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
2 Onderwijs- / samenwerkingsconcept	1,3	3,0	
2.1 Flexibiliteit groeps grootte	1	Geen zicht buiten de groepen, beperkende indeling lokalen tov elkaar.	3
2.2 Flexibiliteit onderwijsvormen	1		3
2.3 Samenwerkingspartners	2	Door uitstraling en situering moeilijker partijen te binden.	3
2.4 Samenwerkingsvormen	1	Door uitstraling en situering moeilijker partijen te binden.	3
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
3 Gebouw	1,0	2,8	
3.1 Toegankelijkheid	1	Huidige school minder toegankelijk door niveaverschil, drempels, smalle gang	3
3.2 Functionele aanpasbaarheid/ flexibiliteit	1	Functionies in het gebouw zitten onlogisch gepositioneerd, moeilijk aanpasbaar, allemaal harde dragende wanden.	2
3.3 Gebouwstructuur	1	Er is veel ruimte maar niet meer logisch ingedeeld, veiligere nooduitgangen.	3
3.4 Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)	1	Constructieve gebreken in buitenschil door zwaar verkeer op doorgaande weg, scheuren in wanden en de draagschichten binnen.	3
3.5 Belevingswaarde	1	Langs drukke weg op een kavel met beperkingen	3
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
4 Maatschappelijk	1,0	3,0	
4.1 Duurzaamheid	1	Veel leegstand en ineffektieve meters gedateerde installaties/ plafonhoogtes en matige isolatie.	3
4.2 Sociale cohesie/ leefbaarheid	0		3
4.3 Keuzevrijheid (diversiteit) onderwijs	0	nvt	0
4.4 Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)	0	nvt	0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
5 Financieel	1,2	2,8	
5.1 Investeringskosten	1	Inschatting dat renoveren duurder wordt door overbetering en staat gebouw	3
5.2 Kostenconfigurator: nieuwbouw en renovatie	1		3
5.3 Locatiegebonden kosten	1	Huidige kavel en terrein veel te groot en duur om te onderhouden.	3
5.4 Exploitatiekosten	1	De exploitatiekosten van huidige pand zijn extreem hoog	3
5.5 Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-stermijn(en))	2		3
5.6 Tijdelijke huisvesting en fasering	1	Beide opties kan een deel gesloopt worden en andere deel school houden	2
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
6 Bestuurlijk/politiek	1,0	2,0	
6.1 Concurrentiepositie	0		0
6.2 Politieke haalbaarheid	1	Wat gebeurt er met de kerk als er geen school in komt?	1
6.3 Spreidings-/onderwijsbeleid	0		0
6.4 Draaivlak	1		3
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
7 Juridisch	2,5	1,5	
7.1 Monument	0		1
7.2 Omgevingswet	0		1
7.3 Contractuele omstandigheden	3	Gemeente economisch eigendom Skipov juridisch en bouwheer, bekend terrein	1
7.4 Doordecentralisatie	0		0
7.5 Verordening (stichten, opheffen, afstand)	2		2
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
8 Planning en overige risico's	2,0	2,5	
8.1 Planning	3		2
8.2 Milieu / Bodem	1	GGD advies, geen school bij de drukke weg	0
8.3 Overige	0		3
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
TOTAAL	11,5	20,6	

Dit is tot stand gekomen door de samenwerking met de volgende partijen:





1. GEGEVENS

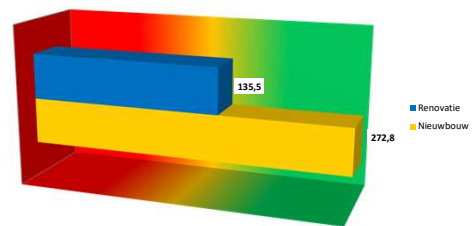
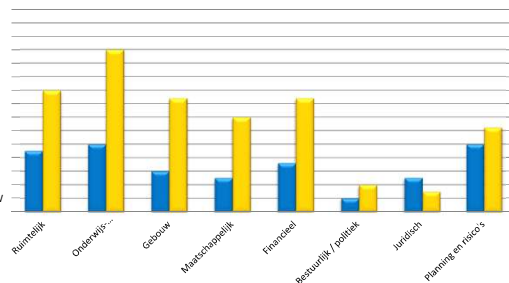


2. AFWEGINGSKADER

3. WEGINGSFACTOR

HOOFD RUBRIEKEN AFWEGING		TOELICHTING
1	Ruimtelijk	15,0%
2	Onderwijs-/samenwerkingsconcept	20,0%
3	Gebouw	15,0%
4	Maatschappelijk	12,5%
5	Financieel	15,0%
6	Bestuurlijk / politiek	5,0%
7	Juridisch	5,0%
8	Planning en overige risico's	12,5%
TOTAAL		100%

VERGELIJKING RENOVATIE EN NIEUWBOUW



Dit is tot stand gekomen door de samenwerking met de volgende partijen:



Meerjarenonderhoudsplan

SK 11 • Petrus en Paulus

Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus)

Eerde



Algemene Objectgegevens

Code

Code SK 11

Object

Naam Petrus en Paulus
Adres Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus)
Postcode 5466 RS
Plaats Eerde
Telefoon 0413 364674

Inspecteur M. van Alst
Inspectiedatum 2-10-2019

Opdrachtgever

Naam SKIPOV
Contactpersoon P. Reutelingsperger

Adres Stadshuisplein 98
Postcode 5461 KS
Plaats Veghel

Telefoon 0413 310790
Mobiel 0413 298080

Technisch

Monumentaal Nee
Oppervlak 916,50 m2
Bouwjaar 1962
Stopjaar 2023

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW
BTW tarief 21,0%

Overige

Opmerkingen eigenaar Inspectie 02-10-2019:
Bevindingen:
De in de aula boven het systeemplafond gesitueerde koepels veroorzaken door condens lekkage sporen in het systeem plafond.

Algemene Objectgegevens

Opmerkingen

ALGEMEEN

Het betreft basisschool Petrus en Paulus gelegen aan de Valkenbergstraat 23 te Eerde. Het bouwjaar is 1962 en is daarna in 1972 en 1974 uitgebreid. Het (vanaf de straatzijde gezien) linker deel van het gebouw is door SKIPOV niet meer in gebruik en medio 2013 overgedragen aan de gemeente en derhalve in dit plan buiten beschouwing gelaten. Over het algemeen gezien verkeert het gebouw in een redelijke staat van onderhoud.

TERREIN

Het terrein is bestraat met betontegels. Een gedeelte hiervan is in 2010 herstraat. Daarnaast is het het pad naast gevel 01 in 2012 herstraat. Het gaashekwerk rondom is oud en vertoont plaatselijk gebreken.

GEVELS

De gevels zijn opgebouwd uit metselwerk, met in de gevelopeningen kunststof of houten kozijnen. Tijdens de inspectie zijn, hoofdzakelijk aan de zuidzijde, op meerdere plaatsen scheurvormingen in het metselwerk geconstateerd. Dit is in 2016 plaatselijk hersteld en wordt verder gemonitord. Ook aan de binnenzijde zijn op meerdere plaatsen scheuren geconstateerd, welke met de volgende inspectie opnieuw zullen worden beoordeeld.

DAKEN

Voor de daken is bitumineuze dakbedekking toegepast. De daken zijn deels voorzien van (minimale) valbeveiliging.

INTERIEUR

Het interieur is onlangs gedeeltelijk gerenoveerd en verkeert in een goede en verzorgde staat van onderhoud. De vloerbedekking is in de lokalen vertonen nog geen directe gebreken. Vervanging is doorgeschoven van 2015 naar 2017. De verlichtingsinstallatie in de lokalen is oud. Maar in 2016 zijn alle armaturen voorzien van nieuwe LED lichtbronnen.

INSTALLATIES

De cv- ketels (bj 1998) functioneren naar behoren, welke in 2014 tevens zijn voorzien van een SCIOS certificering. Vervanging (gepland 2018) is o.b.v. goede conditie doorgeschoven. De verlichtingsinstallatie is de lokalen is oud. Maar in 2016 zijn alle armaturen voorzien van nieuwe LED lichtbronnen.

Elementenoverzicht

SK 11 • Petrus en Paulus

**Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus)
5466 RS Eerde**

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde



Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Gevels			
Gevelconstructie metselwerk	Gevels	1,00 alg	2
Gevelbekleding volkern	Gevels	1,00 alg	2
Buitenkozijnen			
Kozijn buiten hout	G. 01/31/32/34/35	20,00 m2	2
Kozijn buiten hout	G. 19	19,00 m2	2
Kozijn buiten kunststof	G. 20tm25/28/30tm33	306,00 m2	2
Buitendeur hout	G. 01/31	4,00 st	2
Buitendeur hout	G.19	2,00 st	1
Daken			
Dakbedekking bitumen	D. 01	758,00 m2	2
Dakbedekking bitumen	D. 02/02a	64,00 m2	3
Lichtkoepel dubbelwandig <1 m2	D. 01	8,00 st	1
Lichtkoepel dubbelwandig <1 m2	D. 02a	1,00 st	2
Loodslabben plat dak	D. 01/02	10,00 m1	2
Schoorstenen			
Schoorsteen metselwerk	Dak	1,00 st	2
Buitenschilderwerk			
Buiten schilderwerk deur hout dekkend	G. 01/19/31	6,00 st	1
Buiten schilderwerk gevelbekleding hout	Gevels	16,00 m2	1
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2	G. 01/31/32/34/35	20,00 m2	1
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2	G. 19	19,00 m2	1
Binnenwanden			
Binnenwanden metsel- en stucwerk	Algemeen	1,00 pm	2
Wandafwerking tegels	R. 23tm28/35/37/38/43	88,00 m2	2
Vloeren			
Vloerafwerking dhg tegels	R. 23/31	80,00 m2	2
Vloerafwerking dhg tegels	R. 34/35/37/38/43/44	25,00 m2	2
Vloerafwerking schoonlooptapijt	R. 01	41,00 m2	2
Vloerafwerking tapijt	R. 22	22,00 m2	1
Vloerafwerking schoonlooptapijt	R. 23	1,00 m2	2

SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde



Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Vloerafwerking tapijt	R. 24tm28/30	290,00 m2	3
Vloerafwerking tapijt	R. 33/41	15,00 m2	2
Vloerafwerking linoleum	R. 19/20/29/32/36/39/44	298,00 m2	2
Vloerafwerking vinyl	R. 21	9,00 m2	2
Plafonds			
Systeemplafond	R. 19/29/30/32/36	262,00 m2	2
Systeemplafond	R. 22	22,00 m2	1
Systeemplafond	R. 25/26/27	192,00 m2	1
Inrichting			
Keukenblok 1.5-2.0 m.	R. 19/28/32	3,00 st	2
Keukenblok > 2.0 m.	R. 29	1,00 st	2
Binnenschilderwerk			
Binnen schilderwerk buitenkozijn&raam hout dekkend	G. 01/19/31/32/34/35	39,00 m2	2
Binnenschilderwerk binnenkozijnen, deuren, wanden, plafonds Algemeen		1,00 alg	2
Klimaatinstallaties			
Radiatoren en leidingwerk	Algemeen	1,00 alg	2
C.V.-ketel Hr	R. 40	2,00 st	2
Regelinstallatie cv	R. 40	1,00 alg	3
Mechanische ventilatie-unit	Dak	1,00 st	1
Gas, water en sanitair			
Sanitair urinoir	R. 23	1,00 st	1
Sanitair closetpot	R. 23/38	9,00 st	1
Sanitair closetpot	R. 35/43	2,00 st	2
Sanitair wastafel	R. 23tm28/35/38	13,00 st	2
Sanitair fontein	R. 43	1,00 st	2
Sanitair uitstortgootsteen	R. 33/37	2,00 st	2
Elektrische-installaties			
Verdeelkast	Algemeen	1,00 st	2
Elektra armaturen binnen (opbouw)	Algemeen	1,00 alg	4
Elektra armaturen binnen	R19/R22/R01	1,00 alg	2
Elektra armaturen buitenlamp	Gevels	1,00 pst	1

SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde



Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Beveiligingsinstallaties			
Brandslang haspel	Algemeen	3,00 st	2
Brandmeldinstallatie	Algemeen	1,00 pst	2
Inbraak-alarminstallatie	Algemeen	1,00 pst	2
Noodverlichtingsinstallatie	Algemeen	1,00 pst	2
Terreinafwerkingen e.d.			
Betontegels	Terrein	949,00 m2	2
Zandbak	Terrein	1,00 st	2
Hekwerk staal/gaas	Terrein	81,00 m1	3
Speeltoestellen	Terrein	4,00 st	2
Diversen			
Onderhoudscontract Beveiligingsinstallaties	Algemeen	1,00 pst	0
Onderhoudscontract Brandblusmiddelen	Algemeen	1,00 pst	
Onderhoudscontract Daken	Algemeen	1,00 pst	0
Onderhoudscontract E- installaties	Algemeen	1,00 pst	
Onderhoudscontract Projectmanagement	Algemeen	1,00 pst	0
Onderhoudscontract W-installaties	Algemeen	1,00 pst	

Bevindingen

SK 11 • Petrus en Paulus

**Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus)
5466 RS Eerde**

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Bevinding:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Prijs per eenheid:	De gehanteerde prijs per eenheid.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 28-10-2019

Exterieur

03 Buitenkozijnen

Kozijn buiten kunststof

G.25

Scheur in buitenbeglazing

4 Aandachtspunt bij volgende inspectie

Hvh

1,00 pst



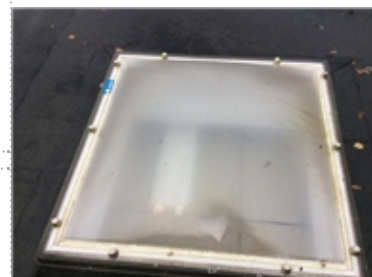
05 Daken

Lichtkoepel dubbelwandig <1 m2

Ruimte 0.19

Condensvorming op onderliggend (doorgelegd) systeemplafond

4 Aandachtspunt bij volgende inspectie



Interieur

21 Binnenwanden

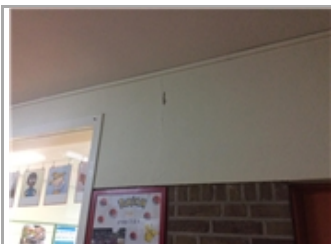
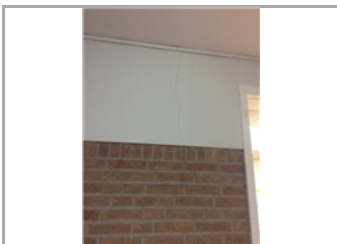
Binnenwanden metsel- en stucwerk

Lokalen 24/25/26/27/28/29 en San 23 en Hal20

Scheuren constructief (funderingszettingen, therm. werking)

4 Aandachtspunt bij volgende inspectie

Met voorgaande inspectie was geadviseerd deze scheuren verder te monitoren. Tijdens deze inspectie is vastgesteld dat de scheurvormingen in het gebouw op enkele plaatsen verder zijn toegenomen (zie verschil afb 03 (2017) met afb 04 (2015).



Installaties

41 Klimaatinstallaties

Mechanische ventilatie-unit

R0.36

Onvoldoende ventilatie

1 Op korte termijn

Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Aanbrengen		1,00 pst	€ 800

Gezien het gebruik (als slaapruijnte) adviseren wij in deze ruimte extra ventilatie aan te brengen.



44 Elektrische-installaties

Elektra armaturen buitenlamp

Hoofdingang, G.01

Ontbrekende armatuur

1 Op korte termijn

Activiteit:	2019
-------------	------

Opnieuw plaatsen armatuur

Controle afwerking onderhoud elektra en noodverlichting.



Totaal object € 800

BTW € 168

Totaal inclusief BTW € 968

Jaarplan 2020

SK 11 • Petrus en Paulus

Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus)
5466 RS Eerde

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 28-10-2019

SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde



Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2020
41 Klimaatinstallaties			
■ Mechanische ventilatie-unit Dak	Aanbrengen Onvoldoende ventilatie	1,00 pst	€ 800
51 Terreinafwerkingen e.d.			
Zandbak Terrein	Verversen zandbakzand (ca 40%) 1x per 2 jaar	15,00 m3	€ 551
61 Diversen			
Onderhoudscontract Beveiliginginstallaties Algemeen	Jaarlijks abonnement alarmopvolging - Jansen	1,00 pst	€ 162
Onderhoudscontract Beveiliginginstallaties Algemeen	Jaarlijks abonnement meldkamer - Safetycom (europac)	1,00 pst	€ 215
Onderhoudscontract Beveiliginginstallaties Algemeen	Jaarlijks controle en onderhoud brand- en ontruimingsinstallatie - Safetycom	1,00 pst	€ 130
Onderhoudscontract Beveiliginginstallaties Algemeen	Jaarlijks controle en onderhoud inbraakinstallatie - Safetycom	1,00 pst	€ 130
Onderhoudscontract Brandblusmiddelen Algemeen	Jaarlijks controle en onderhoud brandblusmiddelen - Smeba	6,00 st	€ 122
Onderhoudscontract Daken Algemeen	Jaarlijks controle en onderhoud daken (dakranden, goten en doorvoeren) - Ista	1,00 pst	€ 270
Onderhoudscontract E- installaties Algemeen	Jaarlijks controle en onderhoud noodverlichting en e- installaties - Gabriels	1,00 pst	€ 479
Onderhoudscontract E- installaties Algemeen	Reservering klein verbruiksmateriaal (lampen) onderhoud e- installaties - Gabriels	1,00 pst	€ 204
Onderhoudscontract Projectmanagement Algemeen	Inspectie en begeleiding onderhoudswerkzaamheden (incl. keuring speeltoest, klim- en elektr mat.)	916,50 m2	€ 1.631
Onderhoudscontract W-installaties Algemeen	Jaarlijks controle en onderhoud w- installaties - Rooijakkers	1,00 pst	€ 201
Onderhoudscontract W-installaties Algemeen	Reservering klein verbruiksmateriaal onderhoud w- installaties - Rooijakkers	1,00 pst	€ 102
Onderhoudscontract W-installaties Algemeen	Scios inspectie cv-installatie >100KW	1,00 st	€ 1.079
Totaal object			€ 6.077
BTW			€ 1.276
Totaal inclusief BTW			€ 7.353

Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

SK 11 • Petrus en Paulus

**Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus)
5466 RS Eerde**

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Totaal: De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 28-10-2019

SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
05 Daken																
Lichtkoepel dubbelwandig <1 m2	D. 01															
Vervangen lichtkoepel dubbelwandig <1 m2		8,00	st	2024	18											€ 0
Lichtkoepel dubbelwandig <1 m2	D. 02a															
Vervangen lichtkoepel dubbelwandig <1 m2		1,00	st	2024	18											€ 0
Dakbedekking bitumen	D. 02/02a															
Vervangen dakbedekking bitumen		64,00	m2	2024	18											€ 0
Dakbedekking bitumen	D. 01															
Vervangen dakbedekking bitumen		758,00	m2	2024	18											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
09 Buitenschilderwerk																
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2	G. 01/31/32/34/35															
Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekkend		20,00	m2	2023	6											€ 0
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2	G. 19															
Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekkend		19,00	m2	2023	6											€ 0
Buiten schilderwerk deur hout dekkend	G. 01/19/31															
Groot schilderwerk deur hout dekkend		6,00	st	2023	6											€ 0
Buiten schilderwerk gevelbekleding hout	Gevels															
Groot schilderwerk gevelbekleding hout dekkend		16,00	m2	2023	6											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
22 Vloeren																
Vloerafwerking schoonlooptapijt	R. 01															
Vervangen schoonlooptapijt		41,00	m2	2023	5											€ 0
Vloerafwerking tapijt	R. 24tm28/30															

SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Vervangen tapijt		290,00 m2	2023	12											€ 0
Vloerafwerking schoonlooptapijt	R. 23														
Vervangen schoonlooptapijt		1,00 m2	2023	5											€ 0
Vloerafwerking tapijt	R. 22														
Vervangen tapijt		22,00 m2	2025	12											€ 0
					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
29 Binnenschilderwerk															
Binnenschilderwerk binnenkozijnen, deuren, wanden, plafonds	Algemeen														
Binnenschilderwerk binnenkozijnen, wanden, plafonds 1/2 deel per 6jr		916,50 m2	2023	6											€ 0
Binnen schilderwerk buitenkozijn&raam hout dekkend	G. 01/19/31/32/34/35														
Groot schilderwerk kozijn&raam hout dekkend		39,00 m2	2023	12											€ 0
					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
41 Klimaatinstallaties															
C.V.-ketel Hr	R. 40														
Vervangen cv-ketel combi		2,00 st	2023	18											€ 0
Regelinstallatie cv	R. 40														
Vervangen regelinstallatie cv		1,00 st	2023	18											€ 0
Mechanische ventilatie-unit	Dak														
■ Aanbrengen	Onvoldoende ventilatie	1,00 pst	2020		€ 800										€ 800
Vervangen mechanische ventilatie-unit		1,00 st	2026	20											€ 0
					€ 800	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 800
44 Elektrische-installaties															
Elektra armaturen buitenlamp	Gevels														
■ Opnieuw plaatsen amateur	Ontbrekende amateur	0,00	2019												€ 0

SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
46 Beveiligingsinstallaties																
Noodverlichtingsinstallatie	Algemeen															
Vervangen noodverlichtingsarmatuur		30,00	st	2023	15											€ 0
Vervangen accu noodverlichtingsarmatuur		32,00	st	2023	5											€ 0
Brandmeldinstallatie	Algemeen															
Vervangen brandmeldinstallatie		1,00	pst	2023	18											€ 0
Brandslang haspel	Algemeen															
Vervangen brandslang haspel		3,00	st	2026	18											€ 0
Inbraak-alarminstallatie	Algemeen															
Vervangen inbraakalarminstallatie		1,00	pst	2023	18											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
51 Terreinafwerkingen e.d.																
Betontegels	Terrein															
Plaatselijk herstraten betontegels (ca 10%), incl. verwijderen boomwortels		94,90	m2	2023	5											€ 0
Zandbak	Terrein															
Vervangen zandbakzand (100%) 1x per 6 jaar		30,00	m3	2022	6			€ 1.377								€ 1.377
Verversen zandbakzand (ca 40%) 1x per 2 jaar		15,00	m3	2020	2	€ 551										€ 551
						€ 551	€ 0	€ 1.377	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.928
61 Diversen																
Onderhoudscontract Beveiligingsinstallaties	Algemeen															
Jaarlijks abonnement alarmopvolging - Jansen		1,00	pst	2020	1	€ 162	€ 162	€ 162								€ 487
Jaarlijks abonnement meldkamer - Safetycom (europac)		1,00	pst	2020	1	€ 215	€ 215	€ 215								€ 646

SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Jaarlijks controle en onderhoud brand- en ontruimingsinstallatie - Safetycom		1,00	pst	2020	1	€ 130	€ 130	€ 130								€ 389
Jaarlijks controle en onderhoud inbraakinstallatie - Safetycom		1,00	pst	2020	1	€ 130	€ 130	€ 130								€ 389
Onderhoudscontract Brandblusmiddelen	Algemeen															
Jaarlijks controle en onderhoud brandblusmiddelen - Smeba		6,00	st	2020	1	€ 122	€ 122	€ 122								€ 367
Onderhoudscontract Daken	Algemeen															
Jaarlijks controle en onderhoud daken (dakranden, goten en doorvoeren) - Ista		1,00	pst	2020	1	€ 270	€ 270	€ 270								€ 811
Onderhoudscontract E- installaties	Algemeen															
Jaarlijks controle en onderhoud noodverlichting en e- installaties - Gabriels		1,00	pst	2020	1	€ 479	€ 479	€ 479								€ 1.438
Reservering klein verbruiksmateriaal (lampen) onderhoud e- installaties - Gabriels		1,00	pst	2020	1	€ 204	€ 204	€ 204								€ 612
Onderhoudscontract Projectmanagement	Algemeen															
Inspectie en begeleiding onderhoudswerkzaamheden (incl. keuring speeltoest, klim- en elektr mat.)		916,50	m2	2020	1	€ 1.631	€ 1.631	€ 1.631								€ 4.894
Onderhoudscontract W-installaties	Algemeen															
Jaarlijks controle en onderhoud w- installaties - Rooijakkers		1,00	pst	2020	1	€ 201	€ 201	€ 201								€ 603
Reservering klein verbruiksmateriaal onderhoud w- installaties - Rooijakkers		1,00	pst	2020	1	€ 102	€ 102	€ 102								€ 306
Scios inspectie cv-installatie >100KW		1,00	st	2020	4	€ 1.079										€ 1.079
						€ 4.726	€ 3.647	€ 3.647	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.020
Totaal object						€ 6.077	€ 3.647	€ 5.024	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.748
BTW						€ 1.276	€ 766	€ 1.055	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.097
Totaal inclusief BTW						€ 7.353	€ 4.413	€ 6.079	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.845

Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

SK 11 • Petrus en Paulus

**Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus)
5466 RS Eerde**

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 28-10-2019

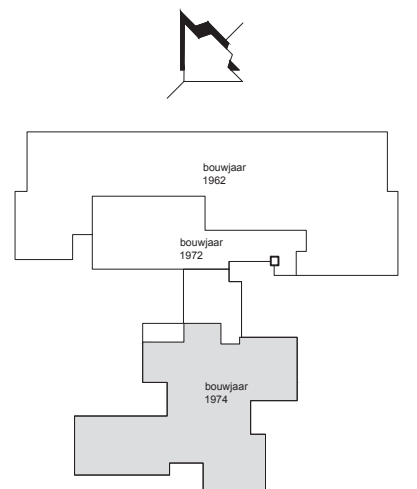
SK 11 • Petrus en Paulus
Valkenbergstraat 23 (bs Petrus en Paulus) • Eerde

Code	Hoofdgroep	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
05	Daken											€ 0
09	Buitenschilderwerk											€ 0
22	Vloeren											€ 0
29	Binnenschilderwerk											€ 0
41	Klimaatinstallaties	€ 800										€ 800
44	Elektrische-installaties											€ 0
46	Beveiligingsinstallaties											€ 0
51	Terreinafwerkingen e.d.	€ 551		€ 1.377								€ 1.928
61	Diversen	€ 4.726	€ 3.647	€ 3.647								€ 12.020
Totaal object		€ 6.077	€ 3.647	€ 5.024	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.748
BTW		€ 1.276	€ 766	€ 1.055	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.097
Totaal inclusief BTW		€ 7.353	€ 4.413	€ 6.079	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.845

naam: Petrus en Paulus
straat: Valkenbergstraat 23
te: Eerde
schaal: 1:200
dd.: 04-09-2015
onderdeel: Extérieur

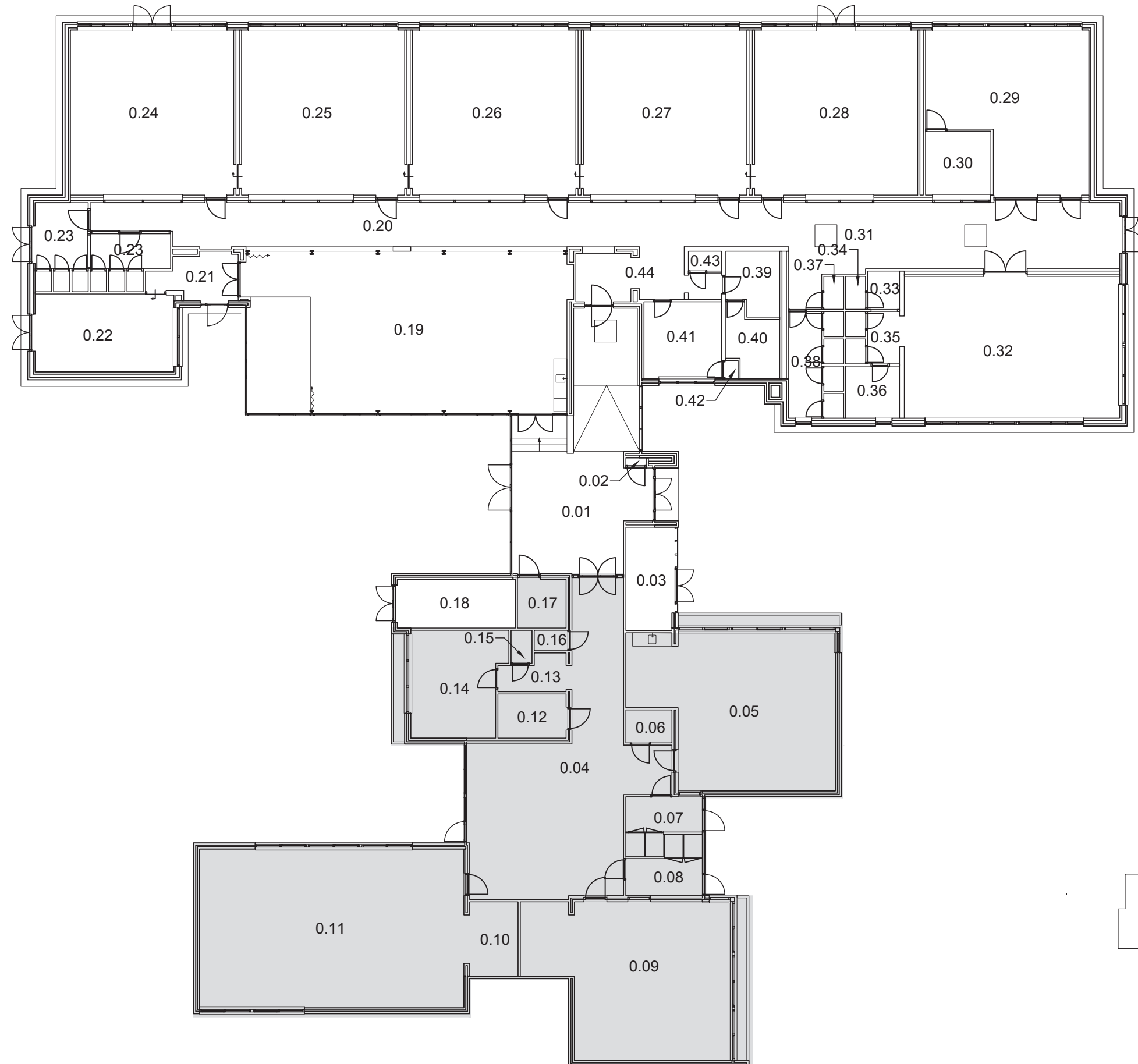


Legenda:
Gedeelte van gemeente
(niet van de school)

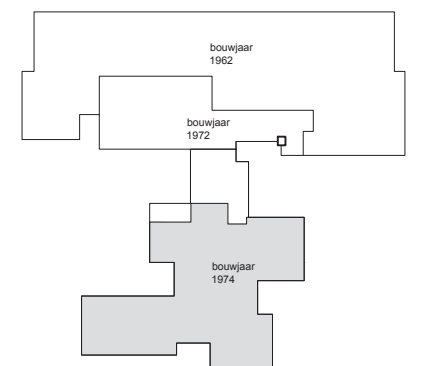




naam: Petrus en Paulus
straat: Valkenbergstraat 23
te: Eerde
schaal: 1:200
dd.: 04-09-2015
onderdeel: Plattegrond



Legenda:
Gedeelte van gemeente
(niet van de school)



Onderbouwing noodzaak nieuwbouw basisschool Petrus en Paulus school te Eerde

De onderbouwing van de noodzaak tot vervangende nieuwbouw van basisschool Petrus en Paulus spitst zich – met inachtneming van de gemeentelijke onderwijshuisvestingsverordening - toe op een drietal aspecten, te weten:

- A. Technische/bouwkundige uitgangspunten c.q. noodzaak
- B. Ruimtelijke uitgangspunten c.q. noodzaak
- C. Functionele uitgangspunten c.q. noodzaak

Ad A: Technische uitgangspunten c.q. noodzaak

Voor het aantonen van de technische/bouwkundige kwaliteit van het schoolgebouw is gebruik gemaakt van een rapportage op grond van NEN 2767.

Het onderhoudsbeleid van Skipov is erop gericht dat de technische staat van de gebouwen waarin kinderen les krijgen, ongeacht de leeftijd van het pand, goed is. Om dit mogelijk te maken wordt het onderhoud in de gezamenlijkheid georganiseerd en gefinancierd. Onderhoud wordt in dit verband gedefinieerd als het in standhouden van hetgeen er bij de bouw van het pand gerealiseerd is. Een goede staat van onderhoud wil daarmee niet zeggen dan het pand nog aan de huidige technische en functionele eisen voldoet.

De effecten van dit beleid komen ook terug in de schouwingsrapportage (NEN 2767) van de Petrus en Paulus school. Deze school is gelegen aan de Valkenbergstraat 23 te Eerde heeft als bouwjaar 1962 en is daarna in 1972 en 1974 uitgebreid. Het (vanaf de straatzijde gezien) linkerdeel van het gebouw is door SKIPOV niet meer in gebruik en medio 2013 overgedragen aan de gemeente. Over het algemeen gezien verkeert het gebouw ondanks de leeftijd in een redelijke staat van onderhoud.

De buitenschil van het pand (gevels, kozijnen en daken) verkeren gemiddeld genomen in een goede staat. Dat betekent dat ze nog grotendeels functioneren zoals bij oplevering in 1962 de bedoeling was. Ze voldoen echter niet aan de maatstaven van deze tijd met betrekking tot isolatie en ventilatie en klimaat. De isolatie is beperkt en er zijn geen actieve ventilatiemogelijkheden dit resulteert in een slecht binnenklimaat. Daarnaast vertoont de gevel, zowel aan de binnen- als de buitenzijde, scheurvorming. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door het intensieve en zware verkeer op de Eerdsebaan.

De klimaatinstallaties, elektrische installaties en het sanitair verkeren in redelijke staat van onderhoud maar bereiken hun technische levensduur, dit is met regulier onderhoud niet meer te herstellen. Dit blijkt onder andere uit de technische staat van de verlichtingsarmaturen, de regelinstallaties van de cv en de vloeren van de sanitaire ruimtes waar de urine geur niet meer uit te krijgen is.

Ad B: Ruimtelijke uitgangspunten c.q. noodzaak

Aan de hand van een viertal aspecten c.q. criteria is de ruimtelijke staat van het schoolgebouw beoordeeld:

1. Ruime voor verschillende activiteiten:

- Algemeen: als gevolg van de leegstand is er meer dan voldoende algemene, schoolspecifieke en onderwijsafhankelijke ruimte voor activiteiten. Deze ruimte is echter onlogisch verdeeld en de leegstand/ overbemetering staat de functionaliteit en betaalbaarheid in de weg.

2. Binnenruimte:

- Algemeen: er zijn te veel toiletruimtes en aanwezig, deze zijn onlogisch en onoverzichtelijk gesitueerd bij het huidige gebruik van het pand. Bergruimte is er als gevolg van de leegstand voldoende, wanneer de school aan de maat wordt gebracht is er een tekort aan bergingen.
- School specifiek: het speellokaal is afgesloten; de kinderen moeten nu lopen naar externe locatie, dit is ongewenst. De personeelskamer is in een leeg lokaal dit is veel te groot voor het kleine team.
- Onderwijsafhankelijk: er staan diverse groepsruimtes leeg, ook de leerpleinen zijn over gedimensioneerd.

3. Buitenruimte:

- Algemeen: de kavel is veel te groot voor een school van deze omvang, dit is niet te onderhouden voor de school. De ligging aan de drukke weg is ook zeer ongewenst. Er is veel groen aanwezig dat is een pluspunt.
- School specifiek: de buitenberging en stalling vervallen na sloop van het leegstaande deel, dit levert praktische bezwaren op, door de leegstand is dit deels te compenseren.
- Onderwijsafhankelijk: het speelplein is in verhouding tot het aantal leerlingen te groot, dit heeft zowel voordelen als nadelen. Ruimte biedt gelegenheden voor spel. Maar de ruimte is onoverzichtelijk en onlogisch ingedeeld. De exploitatie staat onder druk vanwege te beperkte middelen.

4. Ruimtelijk organisatorisch concept:

- Ordening ruimtes: het gebouw is opgezet als een klassieke gangenschool met de lokalen op de zuid zijde. Deze indeling gekoppeld aan de leegstand voldoet niet aan de eisen van het onderwijs in een kleine school in deze tijd.
- Onderlinge relatie tussen ruimtes: de indeling belemmert het contact tussen de lokalen, dit vormt een blokkade in de onderlinge samenwerking en de samenwerking met de voorschoolse voorzieningen. Het grote leerplein is een pluspunt van het huidige gebouw.

Ad C: Functionele uitgangspunten c.q. noodzaak:

Aan de hand van een tiental aspecten c.q. criteria is de functionele staat van het schoolgebouw beoordeeld:

1. Omgeving:

- Ligging en oriëntatie: de lokalen zijn op het zuiden gesitueerd, dit resulteert in diverse klachten. De school is te dicht aan drukke weg gelegen, dit is ongewenst en ongezond volgens de GGD richtlijnen.

2. Architectuur:

- Esthetica: Het is een sober en gedateerd pand, deze uitstraling wordt versterkt door de leegstand van een aanzienlijk deel van het gebouw. Het gebouw is slecht zichtbaar vanaf straat en vormt geen eenheid meer met de inmiddels gemoderniseerde omgeving.
- Identiteit: Het gebouw heeft geen frisse uitstraling, de vormgeving is gedateerd, niet waar een eigentijdse school zich mee kan associëren.
- Vorm en omvang: zowel de vorm als de omvang voldoen niet meer aan de huidige behoefte. Er is sprake van aanzienlijke overbemetering. Daarnaast vraagt goed onderwijs in een kleine school een sterke nadruk op contact, zichtlijnen en flexibiliteit en daarin voorziet het pand niet.

3. Duurzaamheid:

- Energie: In het huidige pand is LED verlichting toegepast en zijn de regelingen van de W installatie geoptimaliseerd binnen de mogelijkheden die deze gedateerde installatie biedt. Het huidige gebouw leent zich moeilijk voor overige verduurzamingsmaatregelen. De voordelen die hiermee te behalen zouden zijn worden teniet gedaan door de over dimensionering.
- Materialen / afval: In het huidige pand wordt geen gebruik gemaakt van circulaire materialen.
- Water: er worden geen waterbesparende maatregelen toegepast in het huidige schoolgebouw.

4. Flexibiliteit:

- Indelingsflexibiliteit: de structuur van het gebouw is niet flexibel evenals de regelingen behorende bij de installaties. Door overbemetering zijn leegstaande ruimtes flexibel te gebruiken. De indeling is echter niet gericht op contact en samenwerking, dit is wel gewenst.

5. Menselijke maat:

- Verhoudingen: door leegstand en overbemetering ontstaat een wat onprettig gevoel in het gebouw. Pogingen om de uitstraling te verbeteren hebben dit nog niet kunnen ondervangen.
- Beweegruimte: door de overbemetering is er voldoende beweegruimte zowel binnen als buiten het gebouw.

6. Multifunctioneel gebruik:

- Flexibel gebruik: de aula wordt ook gebruikt door voorschoolse en tussen schoolse opvang. Daarnaast worden leegstaande ruimtes verhuurd aan de kinderopvang. Als de school aan de maat wordt gebracht vraagt dit meer flexibiliteit van het pand dan het pand constructief kan bieden.
- Clustering van functies: de leegstand is voor een deel verhuurd maar door de indeling functioneren de verschillende eenheden vooral zelfstandig van elkaar. Er wordt gestreefd naar meer samenwerking.

7. Logistieke kwaliteit:

- Integrale toegankelijkheid: Het pand is in beperkte mate toegankelijk voor MIVA, er is sprake van hoogte verschil, drempels en enkele smalle gangen. Daarnaast is er geen MIVA toilet aanwezig.
- Routing: niet alle ruimtes zijn vanuit de hoofdingang eenduidig te bereiken. Dit creëert een zekere mate van onoverzichtelijkheid en onrust in het gebouw.

8. Veiligheid:

- Beveiliging en toegangsbeheer: Er is sprake van een verouderde inbraakalarminstallatie, er is geen brandmelding met doormelding, wel ontruimingsplan
- Sociale veiligheid: positief is dat er veel ruimte in en om de school is, dat beperkt de incidenten. Een minpunt is dat er door de leegstand en onlogische indeling is ontstaan, dit geeft onrust en is onoverzichtelijk.

9. *Beheer en exploitatie:*

- Onderhoud: het gebouwdeel wat in gebruik is bijna 60 jaar oud, veel elementen zijn aan het eind van de technische levensduur. Onderhoud biedt geen oplossing meer vanwege te beperkte functionaliteit van het pand.
- Schoonmaak: de schoonmaakkosten zijn bovengemiddeld hoog, vanwege overbemetering en de technische staat van het sanitair.
- Verbruik energie en water: dit is bijzonder hoog vanwege overbemetering, de beperkte isolatie en ventilatie en de gedateerde installaties.

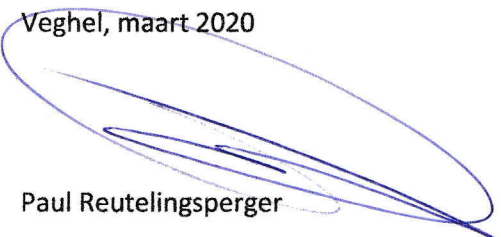
10. *Binnenklimaat:*

- Luchtkwaliteit: de luchtkwaliteit in de groepsruimten is al na zo'n 30 tot 45 minuten bedroevend heeft ervaring uitgewezen. Het ventileren zorgt niet voor aanvullende verbetering.
- Comfort: er zijn klachten over het klimaat: te warm/koud, over muffe geur (zelfs zo dat het in de kleren gaat zitten).
- Individuele regeling: deze is zeer beperkt, gebruikers kunnen ramen openen/sluiten en licht aan/uit doen.

Resumé

Op basis van een beoordeling van de technische/bouwkundige, ruimtelijke en functionele kwaliteit van het schoolgebouw is gebleken, dat het gebouw niet meer voldoet aan de hedendaagse kwaliteitseisen, die het onderwijs aan een schoolgebouw stelt. Daarmee is de noodzaak van de vervangende nieuwbouw aangetoond.

Veghel, maart 2020



Paul Reutelingsperger

Directeur bedrijfsbureau Skipov

LEERLINGENPROGNOSES 2019-2039 BASISSCHOOL "PETRUS & PAULUS"

Naam school	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Petrus & Paulus (januari 2020)	88	84	82	86	94	97	101	105	109	110	113	112	112	111	111	112	111	112	111	112	111