

QUICKSCAN CULTUURCLUSTER

CULTUURCLUSTER OP TEXEL

abcrnova

ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	5
1.1 Leeswijzer	5
2. De gebouwen & haar gebruikers	6
2.1 Oude Ulo: Huidige locatie Artex en Young 4 Ever	6
2.1.1 De gebruiker	6
2.1.2 Het gebouw	7
2.1.3 Het terrein	9
2.2 Locatie bibliotheek Texel	9
2.2.1 De gebruiker	9
2.2.2 Het gebouw	9
2.2.3 Het terrein	9
2.3 Jac. P. Thijsseschool: mogelijke herhuisvestingslocatie	10
2.3.1 De gebruiker	10
2.3.2 Gebouw	10
2.3.3 Terrein	11
3. Programma van Eisen	12
3.1 Functioneel	12
3.1.1 Gezamenlijke ruimten	12
3.1.2 Artex	14
3.1.3 Bibliotheek	14
3.1.4 Young 4 Ever	14
3.2 Ruimtelijk	15
3.2.1 Gebouw	15
3.2.2 Terrein	15
4. Scenario's	16
4.1 Uitgangspunten scenario's	16
4.1.1 Scenario 1: Basis (Artex + Young4Ever)	16
4.1.2 Scenario 2: Gezamenlijk Cultuurcluster (Artex + Young4Ever + Bibliotheek)	16
4.1.3 Scenario 3: Basis met ambitie	16
4.1.4 Scenario 4: Gezamenlijk Cultuurcluster met ambitie Artex	16
5. Financiën	17
5.1 Investeringsraming	17
5.1.1 Exploitatiekosten	17

6.	Beoordelingen	18
6.1	Huisvesting Artex en/of Y4E en de bibliotheek, ambitieniveau	18
6.2	De gebouwmogelijkheden	18
6.2.1	Oude Ulo/Zeevaartschool	18
6.2.2	Locatie Thijsseschool	18
6.2.3	Volledige Nieuwbouw	18
6.3	Financiën	19
6.3.1	Investeringsraming	19
6.3.2	Exploitatiekosten	19
7.	Advies	20
	Bijlagen	22
1.1	Opnamerapportage Oude Ulo/Zeevaartschool	22
1.2	Asbestrapportage Oude Ulo/Zeevaartschool	22
1.3	Plattegronden Jac. P. Thijsseschool	22
1.4	Opnamerapportage Jac. P. Thijsseschool	22
1.5	Ruimtestaat Artex, Young 4 Ever en Bibliotheek	22

Samenvatting

De huidige locatie (Schilderend 39, Den Burg, 'Oude Ulo'/Zeevaartschool) van Artex, is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen en wensen van Artex. De Jac. P. Thijsseschool aan de Keesomlaan 15 wordt door Artex aangemerkt als een geschikte locatie voor de herhuisvesting, om een oplossing te realiseren voor de sterk verouderde huidige huisvesting. Artex vindt het een mooie plek, die goed te ontsluiten is. Dicht op het centrum van Den Burg, OSG de Hogeberg en het toekomstige Onderwijs Centrum Texel. Deze quickscan omschrijft de opties voor de herhuisvesting van Artex, mogelijk in combinatie met Young 4 Ever en de bibliotheek.

De locatie van de Oude Ulo/Zeevaartschool kent een rijke geschiedenis, van Zeevaartschool tot Ulo. Het pand heeft op dit moment twee gebruikers, Artex en Young 4 Ever. Artex is de kunstenschool van Texel. Hier kunnen de bewoners van Texel naar toe voor kunsteducatie in de breedste zin van het woord. Young 4 Ever is de stichting voor jeugd- en jongerenwerk op Texel. Deels op de locatie aan het Schilderend, in de jeugdsoos 'Time-Out' en gedeeltelijk elders. De onderhoudsstaat van het pand is slecht. De Openbare Bibliotheek Texel bevindt zich aan de Drijverstraat 7 in Den Burg. De bibliotheek valt onder de stichting KopGroep Bibliotheken. Het pand is in eigendom van de bibliotheek. Voor het Functioneel Programma van Eisen is uitgegaan van de situatie dat Artex, Y4E en de bibliotheek gezamenlijk worden gehuisvest, maar het geeft ook inzicht in de ruimtebehoefte van de partijen afzonderlijk. Als aan alle eisen en wensen van de partijen wordt voldaan is 3.740 m² BVO nodig. Een meerwaarde van het gezamenlijk huisvesten van partijen is het multifunctioneel gebruiken van ruimten. Hierdoor valt een synergievoordeel te behalen. Om deze ambitie en synergie af te wegen zijn vier scenario's onderzocht.

- Scenario 1 Basis: alle partijen blijven doen wat ze nu ook doen. De bibliotheek blijft op de huidige locatie.
Synergievoordeel: 10 procent;
- Scenario 2 Gezamenlijk Cultuurcluster: het realiseren van een cultuurcluster waarbij alle drie de partijen op één plek worden gehuisvest. Synergievoordeel: 15 procent;
- Scenario 3 Basis + ambitie: Artex en Young 4 Ever worden samen gehuisvest inclusief de ambitie. De bibliotheek blijft op de huidige locatie. Synergievoordeel: 20 procent;
- Scenario 4 Gezamenlijke Cultuurcluster + ambitie : het huisvesten van alle drie de partijen op één plek inclusief ambitie. Synergievoordeel: 30 procent .

Elk scenario heeft drie uitvoeringsvarianten wat betreft de gebouwkeuze. Het scenario huisvesten op de

- Huidige locatie, waarbij de Oude Zeevaartsschool/Ulo behouden blijft en overige delen worden gesloopt;
- Locatie Thijsseschool (Keesomlaan 15);
- Volledige nieuwbouw (nb. Locatie).

Voor elk scenario zijn deze drie varianten financieel uitgewerkt in een investeringsraming en exploitatiekosten. Op basis van alle gegevens zijn de scenario's in combinatie met de uitvoeringsvarianten beoordeeld op de factoren locatie en financiën. Deze beoordeling leidt tot het advies om voor de huisvesting van Artex uit te gaan van de locatie Thijsseschool en gelet op de afschrijvingstermijn, boekwaarde en sloopkosten uit te gaan van de uitvoeringsvariant waarbij de Thijsseschool wordt gerenoveerd in combinatie met aanvullende nieuwbouw.

Welk scenario het wordt is afhankelijk van:

- 1 de keuze om Y4E en/of de bibliotheek samen met Artex te huisvesten;
- 2 de keuze voor het ambitieniveau.

1. Inleiding

De huidige locatie (Schilderend 39, Den Burg, 'Oude Ulo' / Zeevaartschool) van Artex, is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen en wensen van de Artex. De Jac. P. Thijsseschool aan de Keesomlaan 15 wordt door Artex aangemerkt als een geschikte locatie voor de herhuisvesting van Artex, om een oplossing te realiseren voor de sterk verouderde huidige huisvesting. Artex vindt het een mooie plek, die goed te ontsluiten is. Dicht op het centrum van Den Burg, OSG de Hogeberg en het toekomstige Onderwijs Centrum Texel.

Om een globaal beeld te krijgen of deze optie zowel functioneel, bouwkundig en financieel realistisch is en of er eventueel andere opties zijn, is een QuickScan op basis van vier mogelijke scenario's uitgevoerd. Ook is hierbij gekeken naar de mogelijkheden om de bibliotheek en Young 4 Ever gezamenlijk met Artex te huisvesten. Tot slot is in kaart gebracht welke noodzakelijke aanpassingen gedaan moeten worden om Artex ter overbrugging tot 2021 gehuisvest te houden op de huidige locatie, in het geval er wordt gekozen voor de locatie Thijsseschool (deze komt beschikbaar na realisatie van het Onderwijs Centrum Texel).

Het doel van deze Quickscan is om de gemeenteraad van Texel in staat te stellen (financiële) kaders te formuleren en daarmee richting te geven aan de toekomstbestendige huisvesting van Artex, mogelijk gecombineerd met Young 4 Ever en de Bibliotheek Texel (Kopgroep Bibliotheken).

Uitgangspunten QuickScan

In 2014 is onderzoek gedaan naar de herhuisvesting van Artex. Daarnaast heeft Artex een PvE opgeleverd in april 2017 en zijn bouwkundige gegevens beschikbaar. Hier gaat het om:

- Programma van Eisen Artex 2014;
- Haalbaarheidsstudie Cultuurhuis Den Burg op Texel 2014;
- Programma van Eisen Artex 2017;
- Plattegronden gebouwen (Oude Ulo en Thijssse);
- Oppervlakten gebouwen (Oude Ulo en Thijssse);
- Asbestinventarisatie (Oude Ulo).

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige gebouwen met haar gebruikers in kaart gebracht en de locatie Thijsseschool beschreven. Hoofdstuk 3 omvat het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (PvE) dat opgesteld is door de partijen (Artex, Young 4 Ever en de bibliotheek). Aan de hand van de uitgangspunten van het Programma van Eisen zijn de mogelijke scenario's beschreven in hoofdstuk 4. Deze scenario's worden in hoofdstuk 5 doorgerekend. Op deze manier kunnen de scenario's in hoofdstuk 6 beoordeeld worden, waarna in hoofdstuk 7 een advies wordt gegeven.

2. De gebouwen & haar gebruikers

Het vertrekpunt voor de nieuwe situatie wordt bepaald aan de hand van de huidige situatie. De huidige situatie wordt in beeld gebracht in dit hoofdstuk. De drie gebouwen waarin de betrokken partijen op dit moment zijn gehuisvest of waar zij mogelijk gehuisvest worden, zijn in kaart gebracht. In de onderstaande paragrafen worden per locatie de gebruikers, het gebouw en het terrein beschreven.

2.1 Oude Ulo: Huidige locatie Artex en Young 4 Ever

De locatie van de Oude Ulo kent een rijke geschiedenis, van Zeevaartschool tot Ulo. De locatie bevindt zich aan het Schilderend 39 in Den Burg. Een locatie dichtbij het centrum, waardoor de winkels zich op loopafstand bevinden.

2.1.1 De gebruiker

Het pand heeft op dit moment twee gebruikers, Artex en Young 4 Ever. Artex is de kunstenschool van Texel. Hier kunnen de bewoners van Texel naar toe voor kunsteducatie in de breedste zin van het woord. Er worden zowel muziek-, dans-, theatercursussen gegeven en er vinden workshops plaats op het gebied van beeldende kunst, filosofie en schrijven. Mensen kunnen meespelen in orkesten, popbands en theaterstukken. De organisatie heeft de laatste jaren een groei doorgemaakt en heeft nu in totaal 2700 cursisten (voorheen 1300) van jong tot oud. Onder hen zijn 500 tot 700 leerlingen die wekelijks komen voor kunsteducatie. Artex begeeft zich ook op locatie, bijvoorbeeld op basisscholen (Artex, 2017).

Artex kent een hoge piekbelasting na schooltijd en in de avonden. Dit betekent dat de bezettingsgraad van de ruimtes gemiddeld gezien vrij laag is. Daarnaast zijn ze in de schoolvakanties gesloten. In de toekomst wil Artex de openingstijden uitbreiden om meer in te spelen op korte cursussen en het toerisme.

Young 4 Ever is de stichting voor jeugd- en jongerenwerk op Texel (Young 4 Ever, 2017). De stichting organiseert allerlei activiteiten. Deels op de locatie aan het Schilderend, in de jeugdsoos 'Time-Out' en gedeeltelijk elders. In de Time-Out zijn vrije inloophmomenten onder de naam 'Jongerencafé OSG' en 'Chill 4 Ever'. Deze zijn op de volgende momenten:

- Dinsdag 13:00 – 16:00;
- Woensdag 15:00 – 17:30;
- Donderdag 19:00 – 22:00;
- Vrijdag 19:00 – 22:00;
- Zaterdag 19:00 – 22:00.

De stichting is daarnaast actief in de dorpen en organiseert daar in de dorpshuizen activiteiten. Dit verschilt per dorp. Ook begeleidt en ondersteunt Young 4 Ever het vrijwilligersproject LIMITS. Een project voor en door lokale jongeren en ouders. Op evenementen, tijdens het uitgaan, ouderavonden en in de klas geeft LIMITS voorlichting over veiliger gebruik van alcohol, drugs, sociale media en gamegebruik. De stichting speelt een belangrijke rol in de bewustwording en coaching van jongeren op Texel, maar ook in de signalering van problemen onder jongeren. Overige activiteiten van Young 4 Ever zijn onder andere:

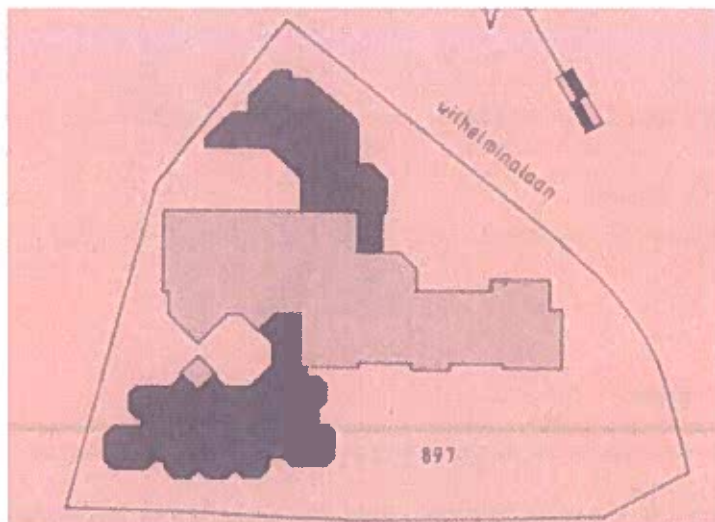
- De buurtsportcoach;
- Street 4 Ever, benaderen van jongeren op straat en bemiddelen bij overlast;
- Girls: activiteiten gericht op het begeleiden van meiden in de pubertijd;
- Bouwdorp;
- Vakantiekaart;

- Culture 4 Eve, culturele evenementen voor en door tieners en jongeren;
- Staytuned, activiteiten die inspelen op trends en ontwikkelingen op het moment;
- Prepared 4 Ever, structurele voorlichtingsactiviteiten op het gebied van drugs, roken, alcohol, gokverslaving, geld, seksualiteit, vandalisme etc.;
- Tech, workshop techniek of excursies naar projecten en bedrijven (Young 4 Ever, 2017).

De gemeente heeft in 2015 onderzoek gedaan naar de toekomst van het jeugd- en jongerenwerk op Texel. In de rapportage 'Toekomstagenda jongerenactiviteiten op Texel' in 2015 opgesteld zijn zowel de toekomstige activiteiten als de huisvestingsvraag onderzocht. De conclusie van het onderzoek was dat er vooral behoefte is voor een eigen jongerencentrum voor de leeftijdsgroep tot en met 15 jaar. Dit vindt plaats in de dorpshuizen in de buitendorpen en in de Time Out als het om Den Burg gaat. Als de Time Out stopt zou dit mogelijk in overleg met De Witte Burcht kunnen gebeuren, om de tieners hier te huisvesten. In hoeverre De Witte Burcht geschikt is voor de Time Out is niet in het onderzoek opgenomen. Young 4 Ever geeft aan graag een 'eigen plek' te houden.

2.1.2 Het gebouw

Het gebouw is op 3 juli jongstleden geïnspecteerd en er zijn gegevens van de gemeente Texel verzameld. Deze gegevens zijn samengevoegd en geanalyseerd. Het gebouw heeft een totaal oppervlak van circa 2.162 m² BVO, voornamelijk op de begane grond. Het pand bestaat uit verschillende bouwdelen. Het gebouw van de Oude Ulo is in de loop van de jaren namelijk veelvuldig aangebouwd. De oorspronkelijk Oude Ulo heeft twee bouwlagen en de aanbouwdelen hebben voornamelijk één bouwlaag. Beide gebruikers hebben een aparte hoofdingang, waarbij Young 4 Ever voornamelijk zit gehuisvest in de Oude Ulo en Artex in de aangebouwde delen.



Figuur 1. Totale gebouw gelegen op het perceel

De hoogbouw is opgebouwd uit metselwerk (lichtgrijze vlak figuur 1). In het groene vlak is de Time Out is gevestigd. De ruimte heeft een oppervlak van circa 80 m² en bevat twee vides. Daarnaast is er een grote zolder aanwezig met een aantal losse ruimten. Op dit moment wordt deze ruimte enkel gebruikt voor de opslag van oude spullen. Voordat men de jeugdsoos in stapt komt men eerst in een voorportaal. In dit voorportaal kan men links naar de kantoorruimte van Young 4 Ever en rechts naar beneden naar de kelder. In de kelder bevinden zich twee oefenstudio's voor bandjes.

Eén hiervan wordt permanent verhuurd aan één band en de andere wordt gedeeltelijk verhuurd en gebruikt door Artex. Vanwege de positie in het gebouw zijn de oefenstudio's in beheer van Young 4 Ever, maar dit is niet hun corebusiness en dus niet wenselijk.

In het overige deel van het gebouw is Artex gehuisvest. Hier bevindt zich de centrale hal inclusief bar, de danszaal, het schildersatelier en de muziekruijnte slagwerk. De muziekruijnte slagwerk is extra geïsoleerd met een doos-in-dooconstructie. De donkere vlakken zijn de bouwwerken die later zijn aangebouwd. Deze bouwwerken zijn bekleed met gevelplaten en hebben één bouwlaag. Ook dit is volledige in gebruik door Artex. Hier gaat het om:

- 7 muziekruijntes van verschillende formaten tussen de 10 en 20 m²; Kantoor directeur van circa 15 m²;
- Personeelsruimte van circa 15 m².
- Kantoorruimte medewerkers Artex circa 35 m² (in de tekening nog niet weergegeven);
- Voorspeelruimte circa 75 m² inclusief berging 20 m²;
- 1 muziekruijnte.

Het oorspronkelijke pand (Zeevaartschool) komt uit 1910 en is verouderd, de aanbouw is circa 40 jaar geleden gerealiseerd. Uit de inspectie blijkt dat de onderhoudsstaat van het gehele pand matig en gedateerd is. De afwerking aan de binnenzijde van het pand is verouderd en niet hedendaags. Verder is het volgende gebleken uit de inspectie:

- Buitenwanden uitgevoerd als spouwmuur;
- Binnenwanden halfsteensmuren, 150 mm dik met houten afwerking, verschilt in de bouwdelen;
- Houten kozijnen met gedeeltelijk enkele beglazing, gedeeltelijk isolatie glas;
- Achterstallig onderhoud kozijnen Oude Ulo, schilderwerk slecht en dakrand verrot;
- Achterstallig onderhoud Dakpannen verouderd, soms verschoven, 1 dakkapel verrot;
- Dakbedekking laagbouw in goede staat;
- Verouderde boiler uit 1970;
- Stoppenkast redelijk veilig door middel van de aardlekschakelaars, maar er spelen klachten over de betrouwbaarheid van de elektriciteit;
- 1 doos-in-doo constructie bij de muziekruijnte slagwerk;
- Verouderde CV-ketel, waarvan 1 kapot op moment van inspecteren;
- Tegels lieten los bij de docententoilet achterin;
- Aantal oude lekkage plekken.

In bijlage 1 is het uitgebreide opnamerapport weergegeven.

Asbest

Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat de aangebouwde delen asbest bevatten. Op een aantal plekken zijn verschillende vormen van asbest aan getroffen. Hier gaat het om een aantal 'zwaar' aangemerkte risico's zoals het buismateriaal in de kelder, plaatmateriaal in de gasmeterruimte en vezelrestanten op de zolder boven de danszaal. Deze ruimtes zijn voorzien van een sticker 'Niet betreden asbest' (en vormen daarmee geen direct risico), maar vragen om urgentie en sanering op korte termijn. Daarnaast is de gevelbeplating gecontroleerd. Deze beplating is oud, vertoont wat breuken en gaten, maar is niet aangemerkt als 'zwaar' risico. Hier volstaat een tussenoplossing waarmee geveldeeltjes gefixeerd kunnen worden met asbestspuitlijm. Al neemt dit niet het gehele risico over afbreuk en verspreiding van asbestdeeltjes weg. Het totale rapport is weergegeven in bijlage 2.

2.1.3 Het terrein

Het pand kent een kleinschalig terrein. Bij de personeelskamer bevindt zich een binnentuin, waar het personeel kan pauzeren. De overige terreindelen om het pand heen zijn betegeld, maar zijn te klein voor een nuttig gebruik.

2.2 Locatie bibliotheek Texel

De Openbare Bibliotheek Texel bevindt zich aan de Drijverstraat 7 in Den Burg en is daardoor gelegen aan de rand van het centrum, midden in een woonwijk.

2.2.1 De gebruiker

De bibliotheek valt onder de stichting KopGroep Bibliotheken. De stichting is eigenaar van verschillende bibliotheken in de kopgroep van Noord-Holland. De bibliotheek is het gehele jaar open en kent de volgende openingstijden:

- maandag 10:00 - 12:30;
- dinsdag 13:30 - 20:30;
- woensdag 10:00 - 17:00;
- donderdag 13:30 - 17:00;
- vrijdag 13:30 - 20:30;
- zaterdag 10:00 - 12:30;
- zondag gesloten.

2.2.2 Het gebouw

Het gebouw is circa 600 m². Het gebouw is grotendeels ingedeeld als collectieruimte. In deze ruimte bevinden zich raadpleegterminals, en voorleeshoek, het historisch informatie punt (HIP) en de balie. Bij de ingang is ook het uitleenapparaat gecombineerd met de sorteerruimte. Daarnaast is er een verlaagd gedeelte waarin de leeshoek is gevestigd. De leeshoek bestaat uit een aantal computerplekken, tijdschriftrekken en twee grote leestafels voor circa 8 personen. Naast dit publiektoegankelijke deel is op de verdieping nog een privégedeelte. Hier zit een kleinschalige pantry, kantoor van circa 25 m², vergadermogelijkheid en opslag. Het pand is in eigendom van KopGroep Bibliotheken en in het verleden om niet verkregen.

De Bibliotheek KopGroep ziet activiteiten zoals workshops en cursussen steeds meer een vlucht nemen. Hierdoor vindt er steeds meer een verschuiving plaats van 'uitleenloket' naar een educatiepartij.

2.2.3 Het terrein

Het gebouw heeft geen grootschalig terrein. Het gaat om de groenstrook rondom het gebouw en de oprit aan de voorkant. Op de oprit aan de voorkant staat een picknickbank die men kan gebruiken.

2.3 Jac. P. Thijsseschool: mogelijke herhuisvestingslocatie

De locatie bevindt zich aan Keesomlaan 15 te Den Burg. Een locatie dichtbij het centrum, waardoor de winkels zich op loopafstand bevinden. Dit is mogelijk de locatie waar de partijen in de toekomst gehuisvest kunnen worden. Het onderwijs: OSG De Hogeberg (OSG) en in de toekomst het Onderwijs Centrum Texel (OCT), bevinden zich op korte afstand.

2.3.1 De gebruiker

Op dit moment is de Jac. P. Thijsseschool gehuisvest in het gebouw. Het is een school voor openbaar primair onderwijs en valt onder de scholengroep Schooltij. De school zal verhuizen naar het OCT. De verhuizing zal medio 2019 gaan plaatsvinden. Hierna staat de school leeg en ontstaat de mogelijkheid om Artex, eventueel aangevuld met Young 4 Ever en/of Openbare Bibliotheek Texel, hier te huisvesten.

2.3.2 Gebouw

Op 3 juli jongstleden is het schoolgebouw geïnspecteerd. Daarnaast zijn gegevens van de gemeente Texel verzameld. Deze gegevens zijn samengevoegd en geanalyseerd. Het gebouw heeft een totaal oppervlak van circa 1.200 m² BVO, verdeeld over twee verdiepingen. In de tabel hieronder is de ruimtestaat weergegeven.

Tabel 1. Ruimtestaat huidige schoolgebouw

1. BVO School permanent	Hvh	BG	Hvh	1e verd.
Leslokalen	7	478,07		
Speellokalen	1	73,48		
Handvaardigheidslokalen				
Remedial teaching/Interne begeleiding				
Trappalen / Liftschachten				6,60
Verkeersruimte		164,88		31,90
Mediatheek / Bibliotheek				
Aula / gemeenschappelijke ruimte		134,01		110,28
Toiletten		37,79		
Personeelsverblijf (koffiekamer)		31,44		
Directieverblijf (incl. conrector)		24,26		
Overig		76,24		32,16
subtotaal BVO		1020,17		180,94

*bergkast, magazijn, administratie, keuken, technische ruimte, archief, schoonmaakkast, stencilruimte, conciërge, etc.

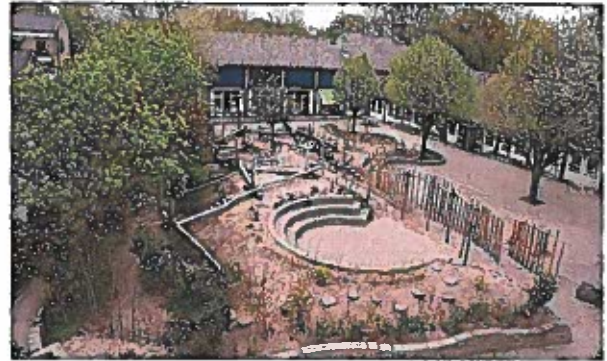
Het gebouw beschikt op de begane grond over zeven lokalen, een speellokaal, ontmoetingsruimte/centrale hal en daarnaast een aantal ondersteunende ruimten. Aan de rechterzijde, naast het laatste lokaal, staat op dit moment een semipermanente unit. Deze is 80 m² en is in gebruik door twee schoolbesturen. In de centrale hal zit een trap naar de eerste verdieping. Hier zijn de aula en een aantal overleg ruimten gevestigd. De aula is op dit moment in gebruik als leslokaal. Daarnaast bevat het gebouw nog een grote zolder. Deze wordt op dit moment gebruikt als opslagruimte.

Plattegrond begane grond en 1e verdieping Jac. P. Thijsseschool zijn bijgevoegd in bijlage 3.

Uit de inspectie is gebleken dat het pand bouwkundig nog in goede staat is voor een gebouw uit 1950. Gezien de leeftijd van het gebouw is de afwerking aan de binnenkant van het gebouw verouderd en niet meer hedendaags.

Een aantal aspecten welke opvielen waren:

- Buitenwanden uitgevoerd als spouwmuur;
- Binnenwanden steensmuren, 300 mm dik;
- Kunststof kozijnen met isolatie glas uit 1993;
- Mogelijk asbestplaten op de hoge geveldelen, blauwe kleur komt los;
- Centrale hal inclusief vouwwand, betonnen dak op kolommen;
- Elektra allemaal achter een aardlekschakelaar;
- Drie aparte ketels, 2 keer een Nefit Topline 45 II en één keer een Topline 30 II. Waarbij twee ketels voor de school in cascade zijn aangesloten;
- Rotte windveer aan de buitenzijde, kopse kant (straatzijde);
- Corrosie gevel rechterzijde, kopse kant (straatzijde).



Figuur 2. Terrein Jac. P. Thijsse school

In bijlage 4 is het uitgebreide opnamerapport weergegeven.

2.3.3 Terrein

Het totale perceel is 4.187 m². Met een footprint van het gebouw van 1.100 m² inclusief semipermanente huisvesting blijft een terreinoppervlak over van 3.087 m². Het terrein is deels betegeld en deels voorzien van groen. Daarnaast is het terrein voorzien van een stenen zitkuil. Het terrein is in figuur 2 weergegeven.

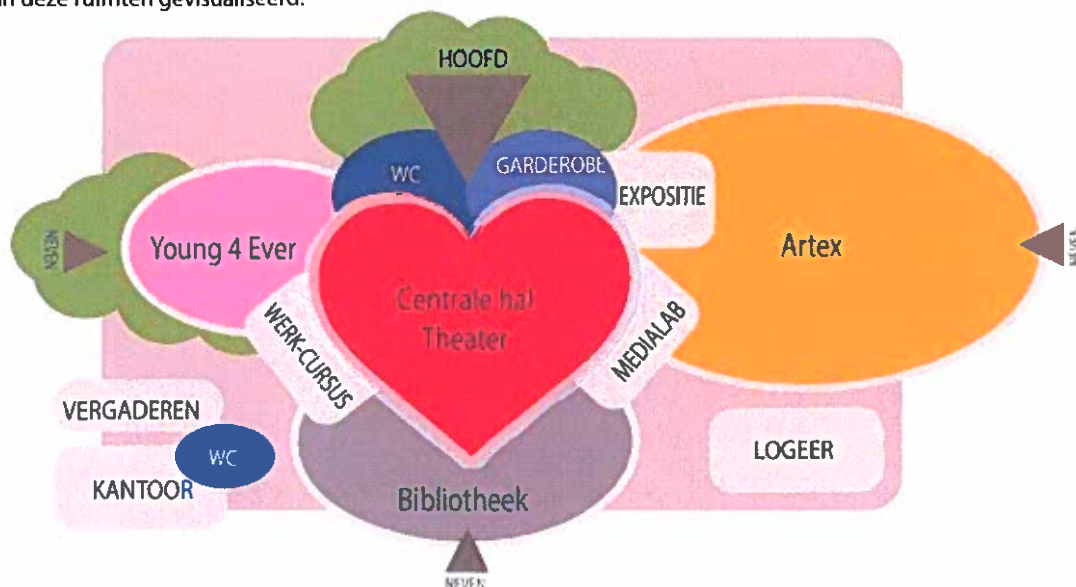
3. Programma van Eisen

3.1 Functioneel

Het Functioneel PvE geeft een beschrijving van functies en activiteiten op ruimteniveau. Het programma maakt onderscheidt tussen gezamenlijke ruimten en ruimten voor specifieke gebruikers. De belangrijkste ruimten worden hieronder toegelicht. Voor het functioneel PvE is uitgegaan van de situatie dat Artex, Y4E en de bibliotheek gezamenlijk worden gehuisvest, maar het geeft daarmee ook inzicht in de ruimtebehoefte van de partijen afzonderlijk. Het fungeert als onderbouwing voor de huisvestingsscenario's (hoofdstuk 4). De uiteindelijke keuze voor een scenario is afhankelijk van het gewenste ambitieniveau in relatie tot de structureel benodigde financiële middelen.

3.1.1 Gezamenlijke ruimten

Een meerwaarde van het gezamenlijk huisvesten van partijen is het multifunctioneel gebruiken van ruimten. De multifunctionele ruimten moeten dusdanig worden gesitueerd dat ze geschikt zijn voor meervoudig gebruik. In het algemeen geldt dat de multifunctionele ruimten centraal in het pand moeten worden gesitueerd. In figuur 3, het relatieschema, zijn de positie van deze ruimten gevisualiseerd.



Figuur 3. Relatieschema gezamenlijke ruimten

Hoofd- en nevenentree

Het gebouw heeft één centrale, herkenbare, hoofdentree die door iedereen kan worden gebruikt. Via de hoofdentree komen de bezoekers en gebruikers het gebouw binnen. Het gebouw kent drie nevenentree. Door deze entrees blijven de gebruikers bereikbaar wanneer de centrale hoofdentree gesloten of in gebruik is.

Centrale hal/lees- cultuurcafé

Het hart van het gebouw wordt gevormd door een centraal gelegen hal cq. lees- en cultuurcafé. Rondom deze ruimten worden de verschillende functies gesitueerd. Hier worden alle gebruikers gepresenteerd. Bezoekers kunnen hier werken, lezen of een kopje koffie drinken. Een mooi voorbeeld hiervan is dat ouders mogelijk hier werken of lezen terwijl hun zoon of dochter van een muzikles geniet.

Werk-/ cursusruimte

Alle drie de partijen gaven aan steeds meer losse, kortdurige cursussen te geven. Hiervoor dient een gezamenlijke ruimte te worden gerealiseerd. De ruimte moet geschikt zijn voor klassikale lessen voor circa 25 personen. De ruimte moet voorzien worden van presentatiemateriaal, zoals bijvoorbeeld een Digibord.

Multimedialab

Steeds vaker wordt gewerkt met multimedia en daarvoor is een werkruimte met computers noodzakelijk. Alle partijen gaven aan hier behoefte aan te hebben. Artex voor het realiseren van digitale kunst, de bibliotheek voor computercursussen en Young 4 Ever voor multimedia lessen aan jongeren. Circa gaat het om 25 computers.

Expositieruimte

Om het onderdeel cultuur in het gebouw te versterken wordt een expositieruimte gerealiseerd. Deze inpandige ruimte heeft blinde wanden en zit in de nabijheid van de centrale hal. Op deze manier kunnen de bezoekers van alle partijen vrij binnenlopen.

Garderobe

Nabij de hoofdentree moet een garderobe voor circa 200 jassen worden gerealiseerd. Het gaat om een niet bewaakte garderobe.

Kantoorruimte inclusief vergaderen

Alle drie partijen hebben op dit moment een aantal werkplekken. In het nieuwe pand moeten vier werkplekken gerealiseerd worden. Deze zijn voor gezamenlijk gebruik. Dichtbij de kantoorwerkplekken moeten 2 vergaderruimtes gerealiseerd worden. Tevens voor gezamenlijk gebruik.

Keuken

De gezamenlijke centrale keuken bevindt zich in de centrale hal en wordt als een open keuken gerealiseerd. Hierbij kan de keuken ook als keukeneiland worden gerealiseerd. De gezamenlijke keuken zal dienen als gezamenlijke ontmoetingsplek voor de participanten. Deze keuken dient tevens geschikt te zijn om kookworkshops te geven.

Sanitaire voorzieningen bezoekers

Nabij de centrale ontmoetingsruimte dienen twee sanitaire ruimten voor algemeen gebruik te worden gerealiseerd met onderscheid tussen damestoiletten (2 toiletten), herentoiletten (2 toiletten) en een MIVA voorziening. De ruimten dienen te zijn voorzien van een voorportaal en een wastafel.

Sanitaire voorzieningen personeel

Nabij de kantoorruimte bevinden zich twee personeelstoiletten met onderscheid tussen damestoilet (1 toilet) en herentoilet (1 toilet). De ruimten dienen te zijn voorzien van een voorportaal en een wastafel.

Overig

Naast de hoofdruimten zijn er nog een aantal kleinere, ondergeschikte ruimten. Hier gaat het om EHBO, serverruimte, archief, kopieer/printer en berging. Deze kunnen bij de definitieve indeling op de meest logische plaats worden gepositioneerd voor een optimaal functioneel gebruik.

3.1.2 Artex

De huisvesting van Artex bestaat uit verschillende soorten ruimtes met verschillende eisen. De specifieke ruimtes worden hieronder kort omschreven.

Muzieklesruimten

De corebusiness van Artex zijn de muzieklessen. Hiervoor zijn negen standaard muzieklesruimtes nodig, waarbij een goede isolatie van belang is. Daarnaast moet voor het slagwerk één ruimte worden gerealiseerd met een doos-in-doostructie en een muziekruimte voor de popschool en koren.

Ateliers

Artex kent twee ateliers. Hier gaat het om een 'droog' atelier voor tekenen, schilderen en textielvaardigheden en een 'nat' atelier voor keramiek en beeldhouwen. Beide ruimtes moeten worden voorzien van een spoelbak. Mogelijk kan het atelier voor keramiek en beeldhouwen in de OSG gebruikt worden.

Dans en theaterzaal

Er is één danszaal voor trainingen en één dans/theater-zaal voor theater en dansvoorstellingen. In de dans/theater-zaal kunnen ook lezingen worden gegeven. Beide ruimtes moeten worden voorzien van een zwevende vloer, om zo multifunctioneel gebruik te kunnen realiseren. De dans/theater'-zaal heeft een tribune voor circa 200 personen. Het organiseren van theatervoorstellingen is iets wat Artex in de toekomst wil gaan uitbreiden.

Logeerstudio

Artex heeft voornamelijk docenten die niet van Texel komen. De docenten werken meerdere dagen op Texel en zijn afhankelijk van de boot, met een bepaalde dienstregeling. Voor deze docenten dienen drie logeerstudio's gerealiseerd te worden.

3.1.3 Bibliotheek

De bibliotheek omvat een grote open ruimte waar de collectie staat opgesteld. Naast de traditionele rekken heeft de bibliotheek presentatie plekken, waar boeken getoond en uitgelicht worden. Tussen de collectie door staan de raadpleegterminals. Bij binnenkomst is een balie met daarbij een plek voor gereserveerde boeken. In de gevel, toegankelijk vanuit buiten, is het uitleenapparaat gevestigd waar men de boeken kan inleveren. Achter het uitleenapparaat zit een sorteerruimte. Daarnaast heeft de bibliotheek een voorleesplek, een ruimte waar men rustig kan lezen of gebruik kan maken van de computer en het Historisch Informatie Punt (HIP).

3.1.4 Young 4 Ever

Young 4 Ever heeft een ontmoetingsruimte waarin verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden. De ruimte is ingericht met banken, pooltafel, tafelfootbal etc. Hier kunnen jongeren zich vermaken. Het is een huiselijke plek met een eigen identiteit en een ruimte waar de jeugd zich thuis voelt. De ruimte wordt ook gebruikt voor disco avonden.

3.2 Ruimtelijk

Vanuit het Functioneel PvE is een Ruimtelijk PvE per partij ontwikkeld. Het Ruimtelijk PvE benoemt het nuttig vloeroppervlak per functie. Het nuttig vloeroppervlak omvat het totale vloeroppervlak in een accommodatie behoudens verkeersruimten, technische installatieruimten en constructieoppervlak. Voor het berekenen van het bruto vloer oppervlak (BVO) is een factor van 1,45 toegepast. Op deze manier komt de totale omvang van het gebouw tot stand.

Het Ruimtelijke PvE omvat het gebouw en het terrein en is tot stand gekomen door de aangeleverde ruimtelijsten van alle partijen en de gespreksronde die daarop is gevolgd.

3.2.1 Gebouw

In tabel 2 is een totaaloverzicht van de ruimtestaat weergegeven. Als aan alle eisen en wensen van de partijen wordt voldaan is 3.630 m² BVO nodig. In bijlage 5 is de uitgebreide ruimtestaat weergegeven. Deze ruimtestaat is een gedetailleerde verwoording van het ruimtelijk Programma van Eisen.

Tabel 2. Samenvatting ruimtestaat gebouw

TOTAALOVERZICHT RUIMTESTAAT	
Partij	Programma Gebouw (FNO* m ²)
Artex	1.105
Young 4 Ever	200
Bibliotheek	470
Ambitie ¹	730
TOTAAL BASISPROGRAMMA (FNO)	2.505

FNO: functioneel nuttig oppervlak

3.2.2 Terrein

Geen van de drie partijen heeft buitenactiviteiten in zijn/haar basisactiviteiten. Vanuit de partijen is wel een wens uitgesproken voor de mogelijkheden om in de toekomst buitenactiviteiten te ontplooien. Hierbij ging het om:

- Artex: muziekoptredens en theater;
- Young 4 Ever: sportactiviteiten, waaronder voetballen.

Daarnaast is de behoefte aan een picknickplek voor medewerkers. De parkeerbehoefte is vastgesteld op basis van een inschatting. Deze zal later nader uitgewerkt moeten worden.

¹ De gebruikers hebben aangegeven haar huisvestingsvoorzieningen te willen uitbreiden t.o.v. de huidige situatie, zie ook bijlage 5 Ruimtestaat.

4. Scenario's

In het vorige hoofdstuk zijn alle wensen en eisen vanuit de gebruikers beschreven. Om de mogelijkheden af te wegen zijn vier scenario's onderzocht. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven. Belangrijk hierbij is dat de scenario's niet aan gebouwen zijn gekoppeld. Dit wordt gedaan in de beoordeling.

4.1 Uitgangspunten scenario's

De ruimtevraag van alle partijen inclusief ambitie Artex is 2.505 m² FNO. Slim mede- en dubbelgebruik van ruimten (synergie) ontbrak hierin. Om realistische scenario's te formuleren is gewerkt met percentage synergievoordeel. Dit percentage is gebaseerd op ervaringsgetallen en de mogelijke ruimtebesparing die in het betreffende scenario haalbaar is. De uitleg van de vierkante meters per scenario is weergegeven in tabel 3. Hierin is eerst het programma per scenario vastgesteld, waarna het synergievoordeel is toegepast. Uiteindelijk komt dit uit op een bruto vloeroppervlak per scenario.

Tabel 3. Uitgangspunten vierkante meters scenario's

	Scenario 1: Basis (A + Y4E)	Scenario 2: Gezamenlijk Cultuurcluster (A + Y4E + B)	Scenario 3: Basis + ambitie	Scenario 4: Gezamenlijke Cultuurcluster + ambitie
Programma Artex	1.105	1.105	1.105	1.105
Programma Y4E	200	200	200	200
Programma BIEB	0	470	0	470
Ambitie			730	730
Totaal Programma FNO	1.305	1.775	2.035	2.505
Percentage synergievoordeel	10%	15%	20%	30%
Oppervlak scenario FNO	1.175	1.510	1.630	1.755
Oppervlak scenario BVO	1.705	2.190	2.365	2.545

4.1.1 Scenario 1: Basis (Artex + Young4Ever)

Alle partijen blijven doen wat ze nu ook doen. Hierbij worden Artex en Young 4 Ever net als nu het geval is samen gehuisvest, het voorzieningenniveau blijft gelijk. De bibliotheek blijft in dit scenario op de huidige locatie. Wegens het samenvoegen van Artex en Young 4 Ever wordt een synergievoordeel van 10 procent behaald.

4.1.2 Scenario 2: Gezamenlijk Cultuurcluster (Artex + Young4Ever + Bibliotheek)

Scenario 2 gaat uit van het realiseren van een cultuurcluster waarbij alle drie de partijen op één plek worden gehuisvest. De partijen blijven doen wat ze nu doen, het voorzieningenniveau blijft gelijk. Uitgaand van het medegebruik van ruimten wordt een synergievoordeel van 15 procent behaald.

4.1.3 Scenario 3: Basis met ambitie

In scenario 3 worden Artex en Young 4 Ever samen gehuisvest en wordt de ambitie toegevoegd. De bibliotheek blijft in dit scenario gehandhaafd in de huidige vorm. In dit scenario wordt een synergievoordeel van 20 procent behaald.

4.1.4 Scenario 4: Gezamenlijk Cultuurcluster met ambitie Artex

Scenario 4 gaat uit van het realiseren van een cultuurcluster waarbij alle drie de partijen op één plek worden gehuisvest inclusief ambitie. Wegens deze verdergaande samenvoeging wordt een synergievoordeel van 30 procent behaald.

5. Financiën

Elk scenario heeft drie uitvoeringsvarianten wat betreft de gebouwkeuze. Het scenario huisvesten op de:

- 1 Locatie Oude Ulo/Zeevaartschool (Schilderend 39), waarbij de Oude Zeevaartsschool/Ulo behouden blijft en overige delen gesloopt worden;
- 2 Locatie Thijsseschool (Keesomlaan 15);
- 3 Volledige nieuwbouw (nb. Locatie).

Voor elk scenario zijn deze drie varianten financieel uitgewerkt in een investeringsraming en exploitatiekosten.

5.1 Investeringsraming

In tabel 4 zijn de totale investeringen inclusief BTW weergegeven.

Tabel 4. Investeringsramingen scenario's

	Scenario 1: Basis (A + Y4E)	Scenario 2: Gezamenlijk Cultuurcluster (A + Y4E + B)	Scenario 3: Basis + ambitie	Scenario 4: Gezamenlijke Cultuurcluster + ambitie
Locatie Oude Ulo/Zeevaartschool	€ 3.859.000	€ 4.962.000	€ 5.360.000	€ 5.769.000
Locatie Thijssse	€ 2.803.000	€ 3.905.000	€ 4.303.000	€ 4.712.000
Volledige Nieuwbouw	€ 4.014.000	€ 5.117.000	€ 5.515.000	€ 5.924.000

5.1.1 Exploitatiekosten

In tabel 5 zijn de exploitatiebegrotingen inclusief BTW weergegeven. Ten eerste de totale jaarlijkse exploitatiekosten en ten tweede de exploitatiekosten per vierkante meter per jaar. Belangrijk is dat de nieuwbouw een afschrijvingstermijn heeft van 40 jaar en renovatie een afschrijvingstermijn van 20 jaar. In de exploitatiebegrotingen zijn de kapitaallasten annuïtair verwerkt. In alle scenario's is een synergievoordeel verwerkt en gaat het om vierkante meters BVO. Verder zijn de scenario's exclusief eventuele losse inrichting/inventaris en is er uitgegaan van een geringe energielast.

Tabel 5. Exploitatiebegrotingen scenario's

	Scenario 1: Basis (A + Y4E)	Scenario 2: Gezamenlijk Cultuurcluster (A + Y4E + B)	Scenario 3: Basis + ambitie	Scenario 4: Gezamenlijke Cultuurcluster + ambitie
Exploitatie totaal				
Locatie Oude Ulo/Zeevaartschool	€ 270.000	€ 343.000	€ 369.000	€ 395.000
Locatie Thijssse	€ 243.000	€ 316.000	€ 341.000	€ 368.000
Volledige Nieuwbouw	€ 238.000	€ 304.000	€ 327.000	€ 352.000
Exploitatie per m² BVO				
Locatie Oude Ulo	€ 159	€ 156	€ 156	€ 155
Locatie Thijssse	€ 143	€ 144	€ 144	€ 145
Volledige Nieuwbouw	€ 140	€ 139	€ 138	€ 138

6. Beoordelingen

Voor de beoordeling zijn drie aspecten (in willekeurige volgorde) relevant. Ten eerste of Y4E en/of de bibliotheek samen met Artex worden gehuisvest en met welk ambitieniveau. Ten tweede de gebouwmogelijkheden. Ten derde de financiën. Deze drie worden in dit hoofdstuk besproken.

6.1 Huisvesting Artex en/of Y4E en de bibliotheek, ambitieniveau

Het ambitieniveau moet bepaald worden. De vraag die hierbij speelt is hoe belangrijk is cultuureducatie voor Texel?

De Cultuurvisie Texel 2017 stelt hierover het navolgende: "Om als eiland aantrekkelijk te blijven voor de jeugd, positief voor het vestigingsklimaat voor huidige en nieuwe inwoners, is het nodig breed in te zetten op cultuuraanbod voor de jeugd." Bepaald moet worden wat een breed cultuuraanbod is. Voor het realiseren van de hoogste synergie en multifunctionaliteit is het huisvesten van alle drie de partijen op één locatie van belang.

6.2 De gebouwmogelijkheden

Elk gebouw heeft haar eigen voor- en nadelen. Deze worden hieronder besproken. Naast het ambitieniveau stelt de Cultuurvisie Texel 2017 ook een doel wat betreft huisvesting. Dit luidt: "Doel 6 Huisvesting cultuurinstellingen. De culturele instellingen centraal ruimte bieden, voor Texelaar en bezoeker praktisch goed bereikbaar."

6.2.1 Oude Ulo/Zeevaartschool

In elk scenario is het noodzakelijk om de aangebouwde delen, aan de Oude Ulo/Zeevaartschool, te slopen en hierbij het asbest te verwijderen. De aangebouwde delen zijn slecht, niet courant en asbest is een gevaarlijke factor. Deze kosten zijn specifiek voor deze locatie. Het renoveren van de oude Zeevaartschool is duurder vanwege de huidige staat. Wel wordt hierdoor een stukje geschiedenis in Den Burg behouden. Ook heeft het perceel een klein oppervlak en is het omsloten door andere gebouwen of openbare gebieden. Dit is een beperking bij het maken van nieuwe plannen. Het perceel is centraal gelegen en goed bereikbaar vanuit heel Texel, maar parkeren kan niet op eigen terrein. Hierdoor voldoet het grotendeels aan Doel 6 van de Cultuurvisie Texel 2017. Tot slot moeten Artex en Young 4 Ever tijdens de bouwperiode tijdelijk elders worden gehuisvest. Ook dit brengt kosten met zich mee.

6.2.2 Locatie Thijsseschool

De Thijsseschool heeft een betere onderhoudsstaat dan de Oude Ulo/Zeevaartschool. Tevens is hier weinig tot geen asbest aanwezig. Hierdoor is de renovatie van dit pand goedkoper dan de Oude Ulo/Zeevaartschool. Daarnaast beschikt de school over een ruim schoolplein. Dit biedt flexibelere mogelijkheden om de noodzakelijke nieuwbouw vierkante meters te positioneren en bijvoorbeeld parkeerplaatsen toe te voegen. Tevens is het centraal gelegen, nabij OSG De Hogeberg en het toekomstige OCT en goed bereikbaar vanuit heel Texel. Hierdoor voldoet het aan Doel 6 van de Cultuurvisie Texel 2017. Alle partijen hebben aangegeven dit Een goede locatie te vinden.

6.2.3 Volledige Nieuwbouw

De nieuwbouw vindt plaats op een nader te bepalen locatie. Als gekozen wordt voor volledige nieuwbouw op de locatie van de Thijsseschool dan moet de boekwaarde (d.d. 1-1-2018: €339.000) worden afgeboekt. Dit is een direct verlies voor de gemeente Texel. Wordt gekozen voor volledige nieuwbouw op de locatie Oude Ulo/Zeevaartschool dan betekent dit sloop van de voormalige Zeevaartschool en verdwijnt een markant gebouw in het dorp. Dit gebouw heeft geen boekwaarde meer. Wel moeten Artex en Young 4 Ever tijdens de bouwperiode tijdelijk elders worden gehuisvest. Ook dit brengt kosten met zich mee.

Daarnaast zijn beperkte bouwplannen op het kavel mogelijk vanwege het oppervlak van het perceel en de ligging. Vindt de nieuwbouw plaats op een andere locatie, dan is er mogelijk sprake van verwervingskosten voor de gronden en kan op dit moment niet worden bepaald of, de nader te bepalen locatie, voldoet aan Doel 6 van de Cultuurvisie Texel 2017.

6.3 Financiën

De financiën zijn in hoofdstuk 5 in kaart gebracht. In deze paragraaf worden zowel de investeringsramingen en exploitatiekosten beoordeeld.

6.3.1 Investeringsraming

De minimale investering (Scenario 1, basis) op de huidige locatie Oude Ulo/Zeevaartschool is € 3.859.000,-. Deze kosten zijn noodzakelijk om Artex en Young 4 Ever op hun huidige plek te behouden. Daarom is de verhuizing naar de locatie Thijsseschool de beste optie. In alle scenario's is het renoveren van de Thijsseschool inclusief benodigde nieuwbouw het goedkoopst. De laagste investering zit in de combinatie scenario 1 – Locatie Thijsseschool. Hier gaat het om het bedrag van € 2.803.000,-. Het huisvesten van alle drie de partijen samen kost minimaal € 3.905.000,- (Scenario 2). Het bijkomend voordeel hierbij is dat het huidige pand van de bibliotheek in dit scenario wordt verkocht. Deze opbrengst kan mogelijk ingezet worden om de investering te verlagen. Het extra realiseren van de ambitie in een gebouw met alleen Young 4 Ever en Artex kost circa € 1,5 miljoen (verschil Scenario 1 en 3). Wordt de ambitie gerealiseerd in combinatie met alle drie de partijen, dan kost de ambitie circa € 800.000,- (verschil tussen (scenario 2 en 4), omdat meer synergie (slim deelgebruik) wordt gerealiseerd in de vierkante meters.

6.3.2 Exploitatiekosten

De laagste exploitatiekosten/m² zitten bij nieuwbouw inclusief ambitie, ongeachte hoeveel partijen worden gehuisvest. Hier gaat het om een bedrag per vierkante meter van € 138,-. Belangrijk om te realiseren is dat hier alle vierkante meters over een periode van 40 jaar worden afgeschreven. De Oude Ulo/Zeevaartsschool heeft de hoogste exploitatiekosten, vanwege de hoge investering die gevraagd wordt (sloopkosten en hoge renovatiekosten). De Thijsseschool zit tussen de overige locaties in. Wanneer rekening gehouden wordt met de duur van de afschrijvingsperiode is de Thijsseschool de beste locatie, omdat deze meeste vierkante meters renovatie telt en deze kosten voor 20 (i.p.v. 40) jaar worden gemaakt. Hierdoor is het makkelijker om na 20 jaar weer een afweging te maken t.a.v. de gebouwsituatie van de betrokken partijen.

7. Advies

Na het onderzoek en de beoordeling van de scenario's in combinatie met de locaties wordt het volgende geadviseerd:

- Minimale investering van (Scenario Basis) is noodzakelijk voor het in stand houden van Artex op Texel;
- Kies voor een scenario op de locatie Thijsschool, omdat:
 - Het pand een betere staat van onderhoud heeft, waardoor de investeringskosten het laagst zijn;
 - Instandhouding van de hoge boekwaarde kan plaatsvinden, waardoor minder financiële risico's worden genomen. Ervaring leert dat hoge boekwaardes lang niet altijd terug worden verdiend bij verkoop aan de markt.
 - Er geen tijdelijke huisvesting voor Artex en Young 4 Ever nodig is, wat kosten bespaart;
 - De gebruikers dit een goede locatie vinden en de locatie veel voordelen heeft door de nabijheid van de OSG en het toekomstige OCT;
 - Het voormalige schoolgebouw een nieuwe maatschappelijke invulling krijgt.
- Overweeg om de drie partijen- Artex, Young 4 Ever en de bibliotheek - samen te huisvesten, omdat de partijen op deze manier optimale synergie hebben en hierbij het jeugdhonk en het leescafé integreren in de vierkante meters Artex. Hiermee gaat een investeringsbedrag gepaard van € 3.905.000,-.
- De gemeenteraad moet de ambitie voor cultuureducatie op Texel bepalen, waarbij de ambitie circa € 800.000,- (verschil tussen scenario 2 en 4) kost wanneer alle drie de partijen samen worden gehuisvest.

Door te kiezen voor de locatie Thijsschool komt de locatie Oude Ulo/Zeevaartsschool vrij. Deze kan worden verkocht. Geadviseerd wordt om de asbesthoudende delen (laagbouwdelen met gevelplaten) direct te slopen wanneer mogelijk, dit mede voor de veiligheid van de omgeving. De kosten hiervoor zijn circa €98.000,-. Na sloop ontstaat een markant gebouw, op een courante plek midden in het dorp. Dit bevordert de herontwikkelingspotentie. Zoals eerder vermeld heeft het pand geen boekwaarde. Hierdoor komen alleen de sloopkosten ten laste van de verkoopopbrengst.

NB:

Onderzoek naar de dekkingskant van de investering. Er is nog geen rekening gehouden met mogelijke andere bijdragen van derden en mogelijk verkoop van het huidige pand van de bibliotheek. Door alle drie de partijen samen te huisvesten kan het pand van de bibliotheek worden verkocht. Nader onderzoek moet uitwijzen welke financiële mogelijkheden er zijn bij verkoop van het pand. Aan de bibliotheek zou voorwaardelijk kunnen worden gesteld dat de opbrengst of een deel daarvan wordt gebruikt als bijdrage derden in de investering, waardoor de exploitatielasten dalen.

Huisvesting Artex tot 2020

Naast de nieuwe huisvesting moet het huidige gebouw nog tot 2021 in stand worden gehouden. Artex heeft aangegeven om zo minimaal mogelijke investeringen te doen aan het huidige pand en dit geld te investeren in de nieuwe huisvesting. Daarnaast gaven ze aan dat er geen knelpunten waren die hun gebruik belemmerde en direct moesten worden opgelost. Hierdoor wordt, op basis van een inspectie (bijlage 1), het volgende geadviseerd:

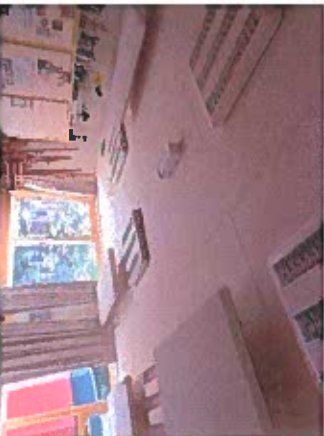
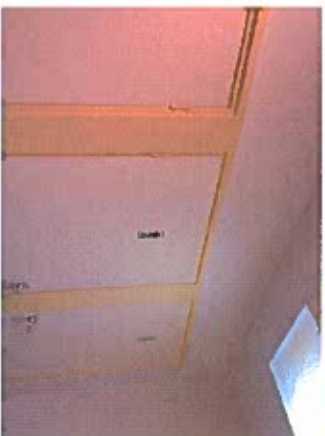
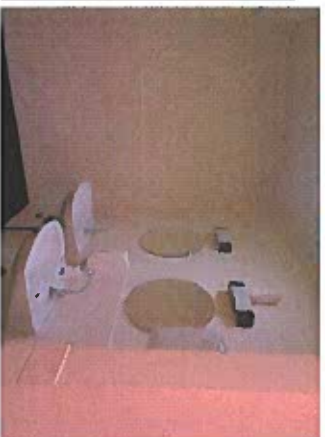
- Onderhoudspost voor initieel onderhoud aanhouden en op aanvraag van de gebruikers problemen op te lossen;
- De asbesthoudende gevelplaten zijn aan het einde van hun technische levensduur, maar de praktijk leert dat ondanks dat platen nog jaren mee kunnen gaan. Let op; dit is geen garantie. Daarnaast is het verwijderen van de platen en nieuwe gevelplatenaanbrengen een kostbare en intensieve ingreep. Daarom wordt geadviseerd de asbesthoudende gevelbeplating goed in de gaten te blijven houden en zolang het niet loslaat de platen te laten zitten.

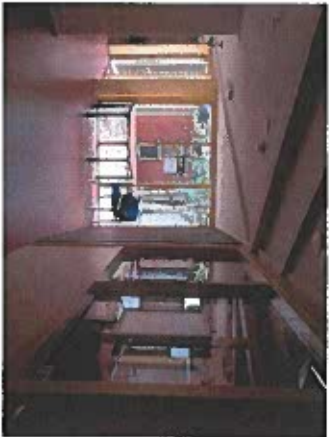
- De volgende onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, waardoor het karakteristieke deel in stand gehouden blijft:
 - > Lekkages op te lossen, voordat deze zich verspreiden;
 - > Achterstallig onderhoud kozijnen en dakrand Oude Ulo/Zeevaartschool;
 - > Achterstallig onderhoud Oude Ulo/Zeevaartschool dak uitvoeren (dakpannen verouderd, soms verschoven, 1 dakkapel verrot).

Bijlagen

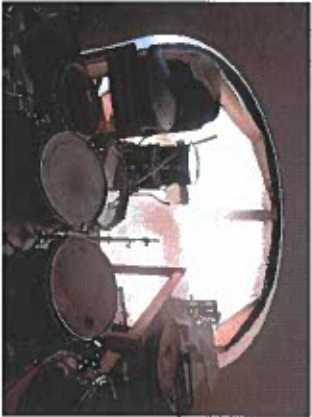
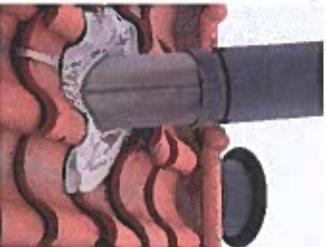
- 1.1 Opnamerapportage Oude Ulo/Zeevaartschool**
- 1.2 Asbestrapportage Oude Ulo/Zeevaartschool**
- 1.3 Plattegronden Jac. P. Thijsseschool**
- 1.4 Opnamerapportage Jac. P. Thijsseschool**
- 1.5 Ruimtestaat Artex, Young 4 Ever en Bibliotheek**

Nr.	Ruimte	Beschrijving	Opmerkingen	Foto's
1	Hal binnenkomst	Enkel glas in houten kozijnen. Lints gasmeter en stoppenkast met aardlekschakelaars brandmeldinstallatie. Plafond heeft kunststof schrooipes.		   
2	Centrale hal	Kunstof deagicht, carbonaat platen. Brandslag aanwezig.	Ruim opgezette ruimte met veel daglicht. Bar grenst aan keuken en opslag.	 
3	Berging	Gemetseld steedswand en luchtbehandeling aanwezig. Bevat een boiler uit 1970.	Luchtbehandeling is later aangebracht.	   
4	Invalide toilet	Een toilet voor invaliden en is in goede staat. Geen oproepinstallatie aanwezig.	Landpurg niet gebruikt.	

5	RIA.G.G	Gipsplatenplafond, tapijt. Ruimte bevat dubbelgips, waarvan 1 lek is. Niet indraakverend.	Het is een lage ruimte, circa 2 meter.	 
6	Lokaal S, drumruimte.	Steenwand 30 cm. Doos-in-doos constructie. Ruimte voorzien van isolatiepanelen en tapijt. Mechanische ventilatie aangebracht.	Ruimte was bezet op moment van opname.	
7	Lokaal V, atelier	Steenwand 30 cm. Spoelbak voor afvoer schilderresten.	Mogelijk ontbreken van een gfranger, linden met acrylverf wordt gewerkt.	  
8	Toiletoegroep, centrale hal	4 toiletten beschikbaar. Goed, maar verouderd.	Deurdanger kapot.	  

9	Gang			
10	Lesboxen 1 t/m 7	Alle lesboxen zijn naar omstandigheden in goede staat. Voorzien van systeemplafonds en vinyl. Ruimtes afgewerkt met isolatiepanelen. Isolatieglas.	Lesbox 1 en 2 voorzien van een puntdak.	   
11	CV ruimte	Ruimte is voorzien van een oude CV ketel.	Bouwjaar kon niet worden achterhaald tijdens de opname.	
12	Personeelskamer	Vinyl vloerbedekking en een gipsplatenplafond. Personeelskamer beschikt over een computer en een pantry. Aangrenzend een buitenruimte.	Ruimte bevat dragende balken.	

		Een toilet beschikbaar voor docenten. Ruimte afgewerkt met tegels.	Tegels zitten los. Wand is bod gaan staan.	
13	Docenten-toilet			
		Vlotte vloerzaai vinyl op een houten balkdaag. Hal/leedruimte in serie. Serie heeft aluminium kozijnen met isolatieglas.	Danszaal is later aangebouwd.	
14	Danszaal			
		Systeemplafond. Houten kozijnen met isolatieglas. Gemetselde binnenwanden.	1 ruit in schuipui lek.	
15	Kantoor			
		Systeemplafond. Houten kozijnen met isolatieglas. Tapit als vloerbedekking.		
16	Muziekruimte centrale hal			

17	Druinruimte 1e verdieping	Lage ruimte. Steeds wand 30 cm.	Ruimte te klein voor de activiteit.	
18	Overig Oude Uto/Zeevaarsschrool	Buitenzijde gevels en dak.	Kazijnen en schilderwerk zijn slecht. Verf blaaddert af en eerdere vuilstukken vallen eruit. Daarnaast is de dakrand een stuk rot.	    
19	Dak	Aanbouw voorspeelruimte.	Alvoer is slecht en eindvorst is afgewaaid. Dakpannen zakken daardoor weg. Alvoer zit vol en de dakkapel is slecht. 1 lekke ruit en lekkende wand.	  
20	Nieuwbouwwiel en laagbouw	Laagbouw voorzien van gevelplaten.	Dakbedekking platte dakdelen is in goede staat. Gevelbedekking zijn asbesthoudende platen conform asbestinventarisatie 29 juli 2014, RUD.	   

21	Techniekrumite buiten	Erg vochtige ruimte met zeer verouderde ketel.	Ketel was toen kapot en is gerepareerd.	

Gemeente Texel
t.a.v. J. Veltkamp en D. van der Bijl

Hoorn, woensdag 30-07-2014

Zaaknummer: RUD14.85896

Behandeld door: H.F. Schuurman

Telefoonnummer: 06-44995193

Betreft: Wilhelminalaan 1 De Burg Texel

Beoordeling asbestinventarisaties, vrijgaven en advies asbestrisico van de huidige situatie.

Geachte heer Veltkamp en Van der Bijl,

Op 29 juli 2014 hebben wij van u per e-mail een verzoek gekregen voor een milieuadvies. De adviesvraag is gesteld in het kader van ingediende klachten over de huidige asbestsituatie, zowel binnen als buiten, van het pand de Ouwe ULO en alle aanbouwen.

Bij ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- asbestinventarisatie, rapportnummer 70685, d.d. 04-05-2004, door Ingenieursbureau Broomans BV;
- aanvullende asbestrisico-inventarisatie, rapportnummer 71069, d.d. 06-09-2005, door Ingenieursbureau Broomans BV;
- eindcontrolecertificaat, certificaatnummer VI.CB 58278546 d.d. 28-09-2005 van IC laboratoriumservices BV betreffende verwijdering 3,6 m2 plafondplaten uit de CV ruimte achter de danszaal.
- eindcontrolecertificaat, certificaatnummer VI.CB 58278550 d.d. 28-09-2005 van IC laboratoriumservices BV betreffende verwijdering 3,6 m2 plafondplaten uit het invalidentoilet, kantoor Riagg, berging en muzieklokaal 1^e verdieping.
- eindcontrolecertificaat, certificaatnummer VI CB 58278548 d.d. 28-09-2005 van IC Laboratoriumservices BV betreffende verwijdering van 3,6 m2 Wandbeplating uit de keuken.

- eindcontrolecertificaat, certificaatnummer VI CB 58278549 d.d. 28-09-2005 van IC Laboratoriumservices BV betreffende verwijdering 2,1 m2 resten plaatmateriaal van de zolder boven de danszaal.
- eindcontrolecertificaat, certificaatnummer VI CB 58278551 d.d. 28-09-2005 van IC Laboratoriumservices BV betreffende verwijdering van 196 m2 dakleien van het dak.
- eindcontrolecertificaat, certificaatnummer VI CB 58278552 d.d. 28-09-2005 van IC Laboratoriumservices BV betreffende verwijdering van 1,5 m2 buismateriaal uit de kelder onder de hoofdingang.
- Materiaalidentificatie van Search Laboratorium BV, Rapportnummer MO-SAT-0001131 d.d. 29-04-2014 betreffende een door de heer D. van der Bijl aangeleverd monster van plaatmateriaal gevonden nabij de ingang van de Ouwe ULO.
- asbestinventarisatie, rapportnummer 77268, d.d. 09-07-2014, door Ingenieursbureau Broomans BV;

Naar aanleiding van deze rapportages is op maandag 28 juli 2014 ter plaatse door de heer H. F. Schuurman, asbestadviseur van de RUD, een nader onderzoek ingesteld naar de actuele asbestrisico-situatie.

Advies

Inleiding

Sloop- en Saneringsactiviteiten, waarbij naar redelijke inschatting asbest vrijkomt, zijn gebonden aan strenge regelgeving. Hiervan is sprake als het te slopen object voor 1994 gebouwd is. Uit de ingediende stukken blijkt dat het te saneren/slopen object van voor 1994 is.

Historie.

In mei 2004 is het pand in zijn geheel geïnventariseerd. Uit de risicobepaling per asbestbron bleek toen dat een vijftal asbestbronnen op korte termijn (prioriteit 1) gesaneerd dienden te worden.

- De buis in de kelder was zwaar beschadigd en daarom prioriteit 1 voor sanering. Tevens werd een besmetting aangetroffen op de verdiepingsvloer van de kantine van Time Out. Op twee kleefmonsters werd daadwerkelijk asbest aangetoond.
- Op de zolder boven de danszaal werd asbestbeplating en een besmetting geconstateerd op het 5^e en 6^e deel achteraan.

- Diverse delen van het gebouw waren niet onderzocht. Zie onder "Niet onderzochte gedeelten en Beperkingen van het onderzoek" in de rapportage van mei 2004. Er is onder andere niet onderzocht achter het schrootjesplafond op de begane grond.
- Eerst in september 2005 heeft er een afperkingsonderzoek plaatsgevonden middels kleefmonsters. Dit onderzoek beperkte zich tot de kleding en kostuums op de zolders boven de danszaal en de zolder van de musicalvereniging. Op de kleefmonsters van de kleding is geen asbest aangetroffen.
- Afperking van de besmettingen in de ruimtes heeft niet plaatsgevonden in 2004 noch in 2005.
- Bij dit afperkingsonderzoek is het gebouw en de ruimtes verder niet onderzocht.

In september 2005 hebben er een zestal asbestsaneringen plaatsgevonden door de fa ASM BV Burgemeester Dukerstraat 2 8855CZ Sexbierum.

Op 28 september 2005 zijn hier vrijgaven voor verleend door IC Laboratoriumservices BV Ambachtweg 4w 3953 BZ Maarsbergen.

- De op de vrijgave certificaten genoemde toepassingen en vierkante meters op toepassingen zijn niet rechtstreeks te herleiden naar het onderliggende asbestinventarisatierapport van Broomans BV van mei 2004. Er zit een enorme discrepantie tussen toepassingen en vierkante meters.

Op 29-04-2014 heeft er materiaalidentificatie plaatsgevonden op een monster van vermoedelijk van de buitenbeplating afgebroken stukken vlakke plaat. Dit monster bevatte asbest. Chrysotiel 10-15% Hechtgebonden.

Naar aanleiding van de onduidelijkheid over de situatie die is achtergebleven na de diverse asbest saneringen in 2005 en op grond van de geconstateerde asbest in het monster van de vlakke plaat heeft de Heer van der Bijl, Ingenieursbureau Broomans BV opdracht gegeven het hele pand inclusief het verhardde terrein rond het pand, tot aan de openbare weg, opnieuw te inventariseren.

Beoordeling van het asbestinventarisatierapport van Broomans BV van 09-07-2014 nummer 77268

- In de samenvatting wordt aangegeven dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de beperkingen. Het pand was echter volledig toegankelijk. Aanvullend type A onderzoek is derhalve niet nodig. Wel wordt voorgesteld destructief (type B) onderzoek te doen naar het plafond in de zaal van Time Out en naar een buis in

een schacht op de vide van Time Out. Tijdens het onderzoek van de heer Schuurman was dit gedeelte van het gebouw afgesloten en kon dus niet worden geïnspecteerd.

- **Bronnummer 77268-02** Buismateriaal in de kelder.
Deze bron werd in het rapport van 2004 als prioriteit 1 gekwalificeerd voor sanering. Nu blijkt een deel van de buis te zijn achtergebleven. In de risico-klassefificatie SMART bijlage 1 wordt aangegeven beschadiging "ZWAAR" .
In de kelder staat een laagje water op de vloer. Kelderluik tijdens de inspectie aan de binnenzijde voorzien van stickers "Niet betreden asbest."
- **Bronnummer 77268-03** Plaatmateriaal in de Gasmeterruimte.
Chrysotiel Niet-Hechtgebonden. Deze ruimte wordt gebruikt als opbergruimte van onder andere een bladblazer. Deze materialen staan tegen de wand. Bij iedere aanraking van deze wand komen hierdoor gegarandeerd vezels vrij.
Overigens mag een gasmeter kast nooit gebruikt worden voor opslag van materialen. Tijdens de inspectie het slot van de meterkast voorzien van een sticker "Niet betreden asbest."
- **Bronnummer 77268-09** Vezelrestanten op de zolder boven de danszaal.
Chrysotiel. Niet Hechtgebonden. Los tegen het ruwe hout. Saneringsrestanten.
Het gaat hier om een besmetting die nog steeds aanwezig is. Tegen de dakbalken is chrysotiel aangetroffen op het kleefmonster. Het slot van het zolderluik tijdens de inspectie voorzien van de sticker "Niet betreden asbest"
- **Bronnummer 77268-16** Gevelbeplating. De beplating vertoont op diverse plaatsen breuken en gaten, etc.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de rapporten en het ter plaatse uitgevoerde onderzoek komen wij tot de volgende conclusie en aanbevelingen.

- Er dient een aanvullend type B onderzoek te worden uitgevoerd naar de hoedanigheid van het plafond van Time Out (schrootjesplafond) en de asbestverdachte buis in een schacht op de vide bij Time Out.
- Buis restanten in de kelder. Ruimte tot sanering niet meer betreden. Buis kan mogelijk via overnaads uitboren worden verwijderd. Dit scheelt een opbouw van een containment en is daardoor aanzienlijk goedkoper. De asbestsaneerder dient dit aan te geven aan de asbestinventariseerder Broomans en deze dient dan een nieuwe Smart uitdraai aan te leveren voor een risicoklasse 1 sanering.
- Plaatmateriaal in de Meterkast. De chrysotiel is niet hechtgebonden. Vezels steken zichtbaar uit de beplating. Ruimte tot sanering niet meer openen.

Werkzaamheden aan de installatie in de kast mogen pas plaatsvinden na sanering. Het niet hechtgebonden plaatmateriaal dient op korte termijn gesaneerd te worden.

- Vezelrestanten op de zolder boven de Danszaal.

Ten einde vezelverspreiding in de toekomst te vermijden, en daarmee hogere saneringskosten, dient de zolder (de achterste twee compartimenten) op zo kort mogelijke termijn te worden gesaneerd. Tot die tijd dient de gehele zolder niet betreden te worden. Afperken van de besmetting wordt om financiële redenen niet geadviseerd. Het is goedkoper om ruim om de besmetting te saneren en dus het tweede compartiment ook te saneren.

- Gevelbeplating, boeidelen en de dakkapelwangen buiten.

De gevelbeplating is op diverse plaatsen matig tot zeer ernstig beschadigd. De platen vertonen breuken op meerder plekken. Ook zijn meerdere kleine tot grote scherven afgebroken. De breukvlakken hiervan zijn niet gefixeerd. In de breukvlakken en aan de zijkanen van alle platen steken de vezels er zichtbaar uit. Foto's van deze uitstekende vezels zijn beschikbaar bij de RUD.

Met klem wordt geadviseerd om op zeer korte termijn de breukvlakken en de zijkanen en kopse einden van de platen door een asbestsaneringsbedrijf te laten fixeren middels asbestspuitlijm. Hiermee koopt u tegen vrij lage kosten tijd voor een afgewogen beslissing tot wel of niet saneren.

De beplating vertoont duidelijk tekenen van einde levensduur. Daarnaast is deze beplating absoluut niet vandalisme proof. Dit houdt in dat iedere keer na het vinden van stukjes asbest op straat ten gevolge van vandalisme of erosie een schoonmaakoperatie dient plaats te vinden met daarbij gepaard gaande hoge kosten.

Gezien het bovenstaande wordt dan ook geadviseerd de beplating te saneren.

Tot slot het volgende:

Hoewel het volledig verwijderen niet wettelijk verplicht is adviseren wij u om volledige verwijdering in overweging te nemen. Wanneer dit niet is gedaan "dient het pand als **"niet asbestvrij"** aangemerkt te worden. Wanneer de volledige asbestverwijdering niet gedaan wordt adviseren wij een asbestinventarisatie type-G onderzoek, ook wel asbestbeheersplan genoemd, op te laten stellen. Hierin wordt aangegeven hoe een gebouw, waarin of waaraan asbest aanwezig is, tot aan het moment van sloop/sanering, op een veilige manier kan worden gebruikt.

In geval van een calamiteit, bijvoorbeeld een brand, kan dit leiden tot gevaarlijke situaties voor, de gebruikers van het pand maar ook de omgeving. Daarnaast kan een

dergelijke calamiteit tot **ernstige financiële** gevolgen leiden. Opruimkosten na een brand lopen hoog op bij asbestcalamiteiten.

Wij raden u aan de brandverzekering in kennis te stellen van het feit dat in het pand asbest aanwezig is.

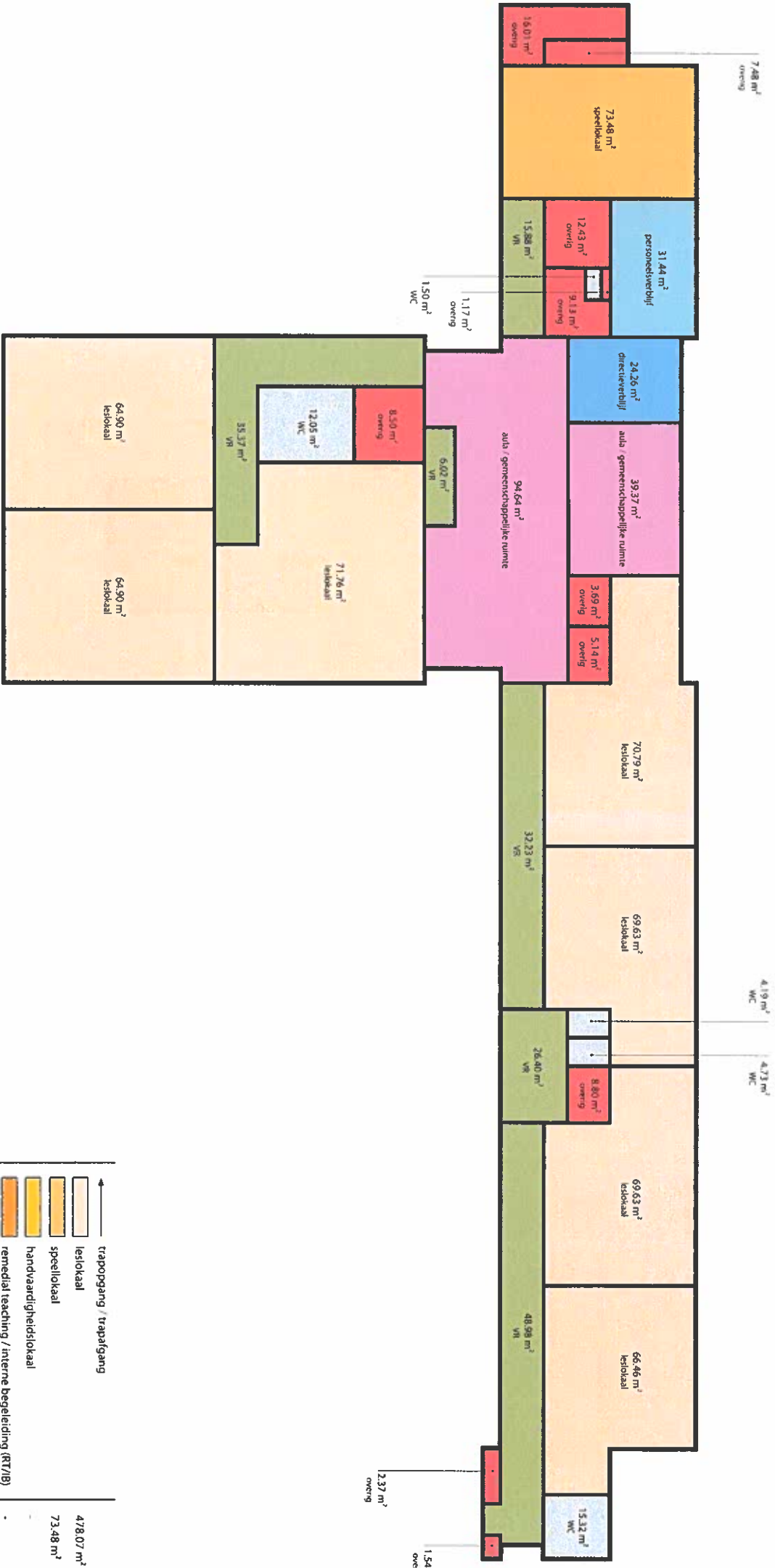
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met H. F. Schuurman, telefoonnummer 06 - 44 99 51 93 of e-mail hschuurman@rudnhn.nl

Hoogachtend,

drs A.P. Bouwens

directeur Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN)

Vanaf 1 januari 2014 zijn de milieudiensten Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Westfriesland opgegaan in de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN). Daarnaast hebben een zestal gemeenten en de provincie Noord-Holland hun milieutaken ondergebracht bij de RUD NHN. Deze brief ontvangt u daarom op ons briefpapier. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar www.rudnhn.nl.



onderwerp:		
------------	--	--

bruto vloeroppervlakte volgens NEN 2580		
chaak:	M/T	getekend door: GJS

datum:	01-08-2011	tekeningnr: 20102-263	afmeting: A3
revisie:	1		

PO

opdrachtgever:	Texel
----------------	-------

project:	Jac. P. Thijsseschool	beganegrond	opdrachtnemer:	Jansen BouwScan
	Keesomlaan 15	Den Rijn		

trapopgang / trapgang	478.07 m²
leslokaal	73.48 m²
speelkamer	-
handvaardigheidslokaal	-
remedial teaching / interne begeleiding (RT/IB)	-
trapgat / liftschacht (TG/LS)	-
verkeersruimte (VR)	164.88 m²
mediatheek / bibliotheek	-
aula / gemeenschappelijke ruimte	134.01 m²
toilet (WC)	37.79 m²
personeelsverblijf	31.44 m²
directieverblijf	24.26 m²
overig	76.24 m²
gymzaal	-
kleedkamer	-
douche	-
niet ingemeten (alleen van buitenaf bereikbaar)	-



bruto vloeroppervlakte volgens NEN 2580

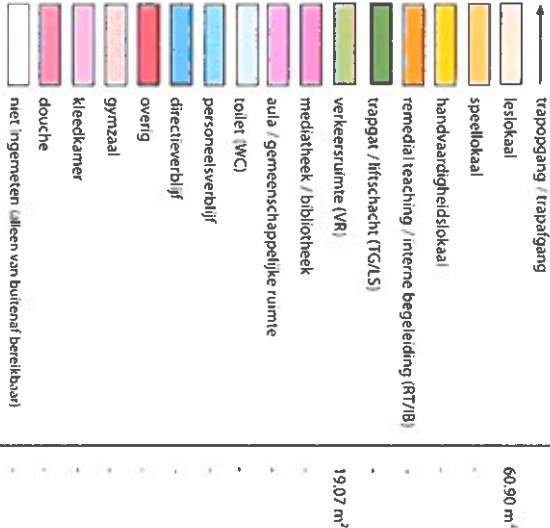
PO

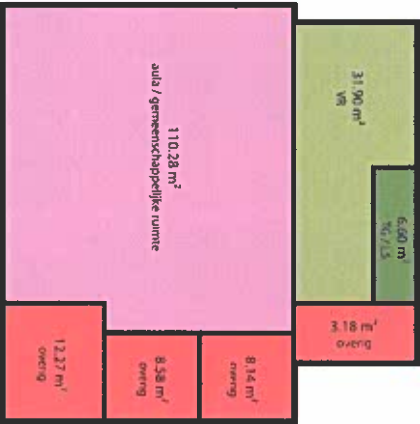
schaal:	NVT	getekend door:	GIS
datum:	01-08-2011	tekeningnr:	20102-265
getekend door:		afmeting:	A3

opdrachtgever:	Texel
----------------	-------

project: **Jac. P. Thijsesschool** - **semi-permanent begangrond**
Keesomlaan 15
Den Burg

opdrachtnemer:
Jansen BouwScan



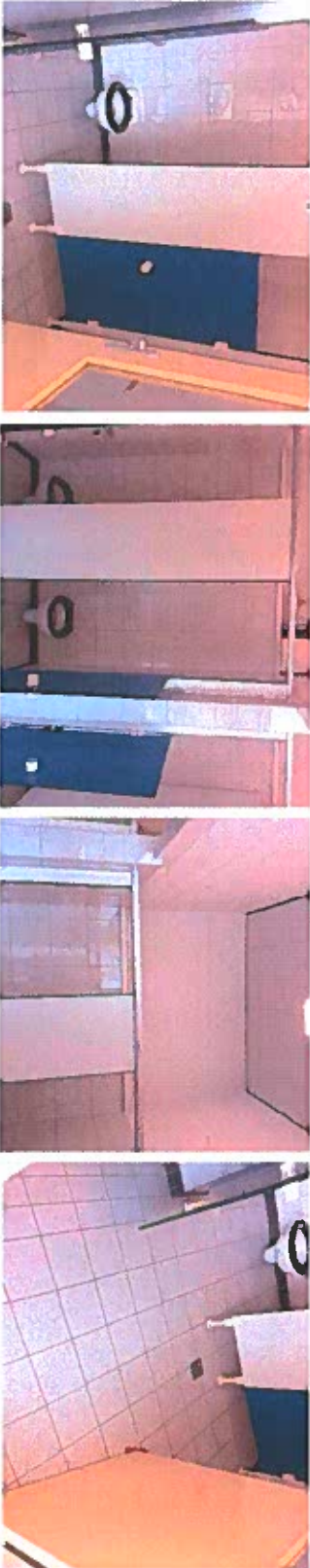


onderwerp:		PO
bruto vloeroppervlakte volgens NEN 2580		

schaal:	NVT	getekend door:	GJS
datum:	01-08-2011	tekeningnr:	20102-264
		afmeting:	A3
gewijzigd: -			

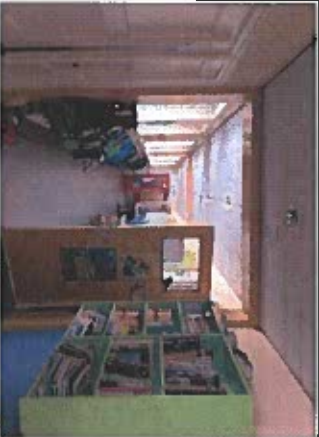
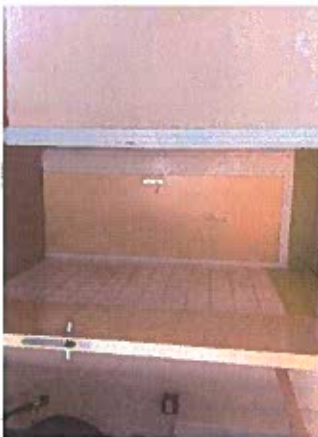
project:	Jac. P. Thijsseschool - 1e verdieping	opdrachtnemer:
Keesomlaan 15 Den Rijn		Jansen BouwScan

→ trapopgang / trapafgang	
leslokaal	-
spellokaal	-
handvaardigheidslokaal	-
remedia /reaching / interne begeleiding (RT/IB)	-
trapgat / liftschacht (TGA/LS)	6.60 m²
verkeersruimte (VR)	31.90 m²
mediatheek / bibliotheek	-
aula / gemeenschappelijke ruimte	110.28 m²
toilet (WC)	-
personeelsverblijf	-
directieverblijf	-
overig	32.16 m²
gymzaal	-
kleedkamer	-
douche	-
niet ingemeten (alleen van buitenaf bereikbaar)	-

Nr.	Ruimte	Beschrijving	Opmerkingen	Foto's			
1	Kleuter ruimte 1	Binnenwanden uitgevoerd al spouw, 300 mm dik. Kozijnen kunststof met isolatieglas. Systeemplafond 600 x 600.	Pantry aanwezig, veel daglicht door grote raampartijen.				
2	Kleuter ruimte 2	Binnenwanden uitgevoerd al spouw, 300 mm dik. Kozijnen kunststof met isolatieglas. Systeemplafond 600 x 600.	Pantry aanwezig, veel daglicht door grote raampartijen. Ruimte via 2 zijden bereikbaar.				
3	Toiletgroep 1	Toiletgroep Kinderen.	Boller boven de middelste toilet				
4	Berging 1	Berging gemeenschappelijke	Indicate is dat deze niet tot nauwelijks gebruikt wordt.				

5	Centrale hal	Plafond beton op kolommen . Trap naar de 1e verdieping in de ruimte.	Extra isolatie in het zicht aangebracht.				
6	Centrale hal	Scheiding tussen 5 en 6 middels vouwwand. Plafond van beton	Donkere plek, ramen aan één zijde.				
7	Leslokaal	Gemeesde wanden, kunststofkozijnen. Systeemplafond.	Lokaal bevat een nis.				
8	Leslokaal	Gemeesde wanden, kunststofkozijnen. Systeemplafond.	Lokaal bevat een nis.				

	9	Toiletgroep 2	Toiletgroep 6 balletten		
	10	Hal	Semi-permanente unit. Hal met kantoor.	Kantoor afgestoten bij inspectie.	  
	11	Werkkast	Uitstortvoorziening		
	12	Werkkast	Opslag	Enkeelglas en houten kafijnen	

13	Hal	Verlaagd systeem plafond 2400 hoog			
14	Berging 2	Opslag schoolartikelen	Toegang naar kruipruimte, kruipruimte droog	 	
15	Toiletgroep 3	Toilet 2 maal			
16	Entree	Ingang vanaf plein en hal.		   	

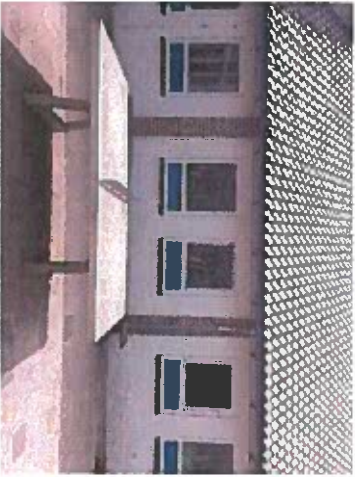
17	Leslokaal	Gemeesde wanden, kunststofkozijnen, systeemplafond.	Lokaal bevat een nis.		
18	Leslokaal	Gemeesde wanden, kunststofkozijnen, systeemplafond.	Lokaal bevat een nis.		
19	Berging	Schoonmaak			
20	Berging	Meterkast	Elektra zit achter aardischakelaars.		
21	Spiegellokaal	Voeralfwerking gymzaal			

22	Berging	Berging opgesplit in 2 delen, gymzaal en buitenberging.	Berging in slechte staat, oude ketelkruisage		
23	Personeels-ruimte	Bereik pantry met wasbak.			 
24	Kantoor	Directiekamer, plafond beton.			
25	Berging.	Ruimte berging boven lokaal. Eerste voorproef naar de zolder.	Laag plafond circa 1500 mm	 	

26	Toiletgroep 4 en klein lokaal	Ruimte opgedeeld lokaalge toilet.			
27	Overlegruimte	Ingebouwde ruimte	Geen daglicht, donker		
28	Overlegruimte	Ingebouwde ruimte	Geen daglicht, donker		
29	Kusruimte	Ruimte met een schuifdak, ramen onderzijde.			

30	Aula	In gebruik als lokaal groep 8.	Ruim en hoog. Tijdens de opnames was het lokaal in gebruik.	
31	Ketelruimte	Ruimte 2e verdieping ketelopstelling	Drie aparte ketels, 2 keer een Netl Topline 45 II en één keer een Topline 30 II. Waarbij twee ketels voor de school in cascade zijn aangesloten.	
32	Entree	Overstek hout	Goot opnieuw ingezet	

		Sponwmuur deels geschilderd, kunststof kozijnen, isolatieglas 1993.	Goede staat			
33	Buitengevel	Sponwmuur deels geschilderd, kunststof kozijnen, isolatieglas 1993.	Goede staat			
34	Buitengevel	Straatzijde Grote kozijn kunststof met isolatieglas, kleine zehoek enkelglas.	Gevelensie rechterzijde door tegenhouden licht door de boom. Vaak lang nat geweest. Windeer rol.	  		
35	Buitengevel hoogbouw	Sponwmuur, deels witgeverend baksteen in combinatie met gevelbeplating, kunststofkozijnen met isolatieglas.	Gevelbeplating is naar verwachting asbest. Verf schilfert los.	  		

36	Buitengevel laagbouw	Spuurmuur, wit geverfd baksteen, kunststofkozijnen met isolieglas.				
37	Zolder hoogbouw	Rommelopslag. Twee keer een soort voorportaal.	Circa 2 meter hoog			

naam document: Ruimteprogramma
naam project: Herhuisvesting Artex Thijsseschool
datum: 14 december 2017
versie: 0.03
b/n verhouding: 1,45 factor voor techniek, constructief, verkeersruimten etc

Omschrijving	Aantal	Omvang	Totaal	Eenheid	
Artex					
Centrale hal / foyer / entrees	1	110	110	m ²	
Pantry	1	15	15	m ²	
Opslag divers	1	40	40	m ²	
Kantoorruimte medewerkers / balie	1	80	80	m ²	
Kantoor directeur	1	20	20	m ²	
Berging kantoor / archief	1	20	20	m ²	
Muzieklesruimten klein	8	25	200	m ²	
Muzieklesruimte slagwerk	1	30	30	m ²	
Muzieklesruimte popschool	1	50	50	m ²	
Opslag muziekinstrumenten	1	25	25	m ²	
Voorspeelruimte	1	120	120	m ²	
Opslag VSR	1	75	75	m ²	
Atelier tekenen/ schilderen/ textiel incl. extra m2	1	20	20	m ²	
Berging atelier	1	15	15	m ²	
Danszaal inclusief extra m2	1	150	150	m ²	
Kleedruimes & douches danszaal	1	35	35	m ²	
Berging materiaal en apparatuur dans- theater	1	15	15	m ²	
Toiletten personeel	1	3	3	m ²	
Toiletten bezoekers incl miva	2	10	20	m ²	
Toiletten openbaar	1	25	25	m ²	
Personeelsruimte	1	25	25	m ²	
Serverruimte	1	5	5	m ²	
Repro	1	3	3	m ²	
Werkkasten	2	3	6	m ²	
		Totaal	1.105	m²	FNO
				m²	BVO
Bibliotheek					
Hal	1	5	5	m ²	
Collectie volgens retail principe	1	119	119	m ²	
Collectie volgens opstelling	1	185	185	m ²	
Raadpleegterminals	1	5	5	m ²	
Kranten & Tijdschriften rekken	1	10	10	m ²	
Historisch Informatie Punt	1	5	5	m ²	
Voorleeshoek	1	15	15	m ²	
Uitleenapparaat	1	10	10	m ²	
Sorteer ruimte	1	10	10	m ²	
Informatie balie en gereserveerde materialen	1	5	5	m ²	
Magazijn	1	25	25	m ²	
Studieplekken met computer	1	10	10	m ²	
Studieplekken zonder computer	1	5	5	m ²	
Toiletten bezoekers inclusief miva	1	10	10	m ²	
Kantoor met ruimte voor vergaderen	1	25	25	m ²	
Pantry	1	15	15	m ²	
Repro	1	3	3	m ²	
Toiletten personeel	1	3	3	m ²	
Serverruimte/techniekrumte	1	10	10	m ²	
Werkkast	1	3	3	m ²	
		Totaal	470	m²	FNO
				m²	BVO
Young 4 Ever					
Hal/entree inclusief garderobe	1	5	5	m ²	
Jeugdsoos/ontmoetingsruimte	1	100	100	m ²	
DJ-plek, beamer, poolbiljard, tafelvoetbal, banken, tafel	1	10	10	m ²	
Toiletten bezoekers inclusief miva	1	10	10	m ²	
Kantoor met ruimte voor vergaderen	1	25	25	m ²	
Pantry	1	15	15	m ²	
Repro	1	3	3	m ²	
Toiletten personeel	1	3	3	m ²	
Serverruimte/techniekrumte	1	10	10	m ²	
Werkkast	1	3	3	m ²	
Opslag	1	20	20	m ²	
		Totaal	200	m²	FNO
				m²	BVO
			290	m²	BVO
Uitbreiding VSR tot theater (& amateur podium)					
Tribune berging	1	50	50	m ²	Nieuwe vraag, link naar cultuurvisie
Kleedkamers & douches dans- theaterzaal	1	50	50	m ²	Nieuwe vraag, link naar cultuurvisie
Opslag theaterzaal	1	25	25	m ²	Nieuwe vraag, link naar cultuurvisie
Regieruimte	1	10	10	m ²	Nieuwe vraag, link naar cultuurvisie
Lees- cultureel dorps huis, informatiepunt, balie	1	100	100	m ²	Nieuwe vraag, link naar cultuurvisie
Garderobe	1	10	10	m ²	Nieuwe vraag, link naar cultuurvisie
Expositieruimte	1	100	100	m ²	Nieuwe vraag, link naar cultuurvisie
Vergader ruimte	1	15	15	m ²	Nieuwe vraag
Muzieklesruimte groot	1	75	75	m ²	Nieuwe vraag
Werk-/ cursusruimte	1	50	50	m ²	Nieuwe vraag
Multimedialab	1	50	50	m ²	Nieuwe vraag
Atelier keramiek/ beeldhouwen	1	75	75	m ²	Nieuwe vraag
Berging atelier keramiek	1	25	25	m ²	Nieuwe vraag
Keuken incl. ruimte voor workshops	1	35	35	m ²	Nieuwe vraag
Lozeerstudio's	3	10	30	m ²	Nieuwe vraag
Ambitie		Totaal	730	m²	FNO
				m²	BVO
			1.060	m²	BVO
Totaal zonder ambitie					
			2.570	m²	BVO
Totaal met ambitie					
			3.630	m²	BVO