



Businesscase De Wilge en AT Mavo

Mogelijkheden op Jan Blankenlaan 8

Opdrachtgever
Alberdingk Thijm Scholen

Referentienummer
2200245-1/20210527LvK01

Datum
17 juni 2021

Auteur(s)
Ieke Koning
Doriene Bakker

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. De Wilgetak	6
2.1 Onderwijsconcept	6
2.2 Uitgangspunten voor de gewenste huisvesting	7
2.3 Ruimtebehoefte	7
3. ATM	9
3.1 Onderwijsconcept ATM	10
3.2 Uitgangspunten voor de gewenste huisvesting	11
3.3 Ruimtebehoefte ATM	11
4. Samenwerking ATM en De Wilgetak	13
4.1 Gezamenlijk ruimteprogramma en huisvestingsconcept De Wilgetak en ATM	14
5. Ruimtelijk-functionele beoordeling en inpassing	16
5.1 Omschrijving Jan Blankenlaan 8	16
5.2 Normatieve beoordeling	17
5.3 Functionele beoordeling gebouw	20
5.4 Inpassing De Wilgetak en ATM	21
5.5 Nieuwbouw De Wilgetak op deel kavel Jan Blankenlaan	23
6. Conclusie	25
6.1 Conclusie ruimtelijk functioneel onderzoek	25
6.2 Conclusie algemeen	25
7. Investeringskosten nieuwbouw uitbreiding De Wilgetak	27
Bijlagen	29
Bijlage 1: fno/bvo verhouding	29
Bijlage 2: Schema's gebouw Jan Blankenlaan 8	30
Bijlage 3: Onderbouwing ruimtebehoefte	32
Bijlage 4B: Investeringskostenraming o.b.v. BENG	33
Bijlage 4B: Investeringskostenraming o.b.v. ENG	34
Bijlage 5: Bouwkostenraming o.b.v. BENG	35

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.

Bijlage 6: Uitgangspunten IHP bedrag € 2.700,--/m2 bvo	36
Bijlage 7: BDB index oktober 2019 - maart 2021	40



1. Inleiding

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP), dat recent is vastgesteld door de gemeenteraad, is de permanente uitbreiding van De Wilge opgenomen. Het project valt in fase 1. Om van start te kunnen met de realisatie van deze uitbreiding is in het IHP opgenomen dat hiervoor een businesscase moet worden opgesteld. Deze businesscase onderbouwt op welke wijze vernieuwbouw of nieuwbouw het beste gerealiseerd kan worden. Daarnaast is in het IHP opgenomen dat een sluitende businesscase de aanvullende investering van het schoolbestuur verantwoordt, met daarin de maatregelen die zich binnen de wettelijke termijn terugverdienen in de exploitatie.

In het IHP zijn 2 varianten opgenomen voor de uitbreiding van De Wilge (locatie De Wilgetak):

- Vernieuwbouw van de Jan Blankenlaan voor de permanente uitbreiding van De Wilge, mogelijk in combinatie met een andere gebruiker;
- Nieuwbouw voor de permanente uitbreiding van De Wilge op een nader te bepalen locatie.

Locatie Jan Blankenlaan:

In het IHP is opgenomen dat De Wilge (locatie De Wilgetak) op de locatie Jan Blankenlaan 8 een definitieve plek zou kunnen krijgen, hetzij in de vorm van nieuwbouw, hetzij in de vorm van vernieuwbouw. Op de locatie is meer ruimte dan alleen voor De Wilgetak. In het IHP zijn daarom diverse opties genoemd voor andere gebruikers. Vanuit het schoolbestuur bestaat de wens De Wilgetak samen met de Alberdingk Thijm Mavo (vanaf nu: ATM) te huisvesten op één locatie. Het IHP biedt de ruimte om dit te onderzoeken. De combinatie van De Wilgetak met de ATM is een mooie kans om op één locatie twee IHP-vraagstukken uit fase 1 op te lossen en deze onderwijslocatie zowel inhoudelijk als ruimtelijk optimaal te benutten.

Nieuwbouw uitbreiding op een nader te bepalen locatie

Een oplossing is de benodigde uitbreiding van De Wilge als nieuwbouw te realiseren. De vraag rijst welke locaties daarvoor in aanmerking komen. In het IHP wordt alleen de Jan Blankenlaan genoemd en in gezamenlijk overleg is geconstateerd dat er geen andere locaties beschikbaar zijn. Op de Jan Blankenlaan zijn er de volgende opties:

- Sloop van het bestaande gebouw en nieuwbouw voor de uitbreiding van De Wilge (Wilgetak), eventueel in combinatie met een andere school;
- Nieuwbouw voor de uitbreiding van De Wilge (Wilgetak) op het terrein van de Jan Blankenlaan, zonder of met sloop van een klein gedeelte van het bestaande gebouw. Waarmee het bestaande gebouw beschikbaar blijft voor andere scholen die zijn opgenomen in het IHP, als tijdelijk en/of als permanente locatie.

Vragen

In het IHP is een nieuwbouw en vernieuwbouw variant opgenomen, al dan niet in combinatie met een andere school. Bij aanvang van de businesscase is geconstateerd dat de Jan Blankenlaan de enige beschikbare locatie is voor beide varianten. Voor De Wilge is dit tevens de meest gewenste locatie, qua afstand tot de hoofdlocatie. Daarom is er in deze businesscase enkel naar de locatie Jan Blankenlaan gekeken. De vragen die deze businesscase beoogt te beantwoorden zijn:

1. Is het bestaande gebouw aan de Jan Blankenlaan geschikt voor gebruik door De Wilgetak in combinatie met een andere school/gebruiker?
2. Is het bestaande gebouw aan de Jan Blankenlaan geschikt voor gebruik door De Wilgetak in combinatie met de ATM?
3. Is het mogelijk voor De Wilgetak nieuwbouw te realiseren op het terrein van de Jan Blankenlaan, met instandhouding van bijna het gehele bestaande gebouw?
4. Wat is de beste keuze op deze locatie: vernieuwbouw of nieuwbouw?

Het onderzoek naar de vernieuwbouw variant is opgesplitst in twee delen: in eerste instantie beschouwen we alleen de ruimtelijk functionele aspecten van deze vragen. Als dit leidt tot een duidelijke conclusie voor de nieuwbouw variant, dan is verder onderzoek van de technische staat en de mogelijke kosten voor aanpassingen niet nodig. Wanneer de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in het huidige gebouw voldoende blijken, is er ook technisch onderzoek nodig en een overzicht van de investeringskosten voor de vernieuwbouw ten opzichte van nieuwbouw. Dit betreft het tweede, optionele, deel van het onderzoek naar vernieuwbouw.

Leeswijzer

Om te komen tot het beantwoorden van deze vragen beschrijven we de visie, manier van werken en ruimtebehoefte van zowel De Wilgetak als de ATM. Vervolgens analyseren we het bestaande gebouw en de locatie vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt en bekijken we de opties voor De Wilgetak alleen en in combinatie met een andere gebruiker of de ATM. De inpassing geeft inzicht in de mogelijkheden voor de combinatie van De Wilgetak met een andere school. Vervolgens is de realisatie van nieuwbouw op een deel van de kavel onderzocht, met behoud van bijna het gehele bestaande gebouw. De beantwoording van de onderzoeksvragen en de conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De financiële doorrekening is het laatste hoofdstuk.

2. De Wilgetak

2.1 Onderwijsconcept

De Wilgetak is de dependance van basisschool De Wilge. De onderwijsvisie van de school is als volgt:

‘Wij helpen onze leerlingen de toekomst als verantwoordelijke wereldburgers tegemoet te treden door hun horizon te verbreden. We leren hen om te gaan met mensen en situaties zodat zij kunnen anticiperen op de wereld van morgen. Dit vraagt, naast toepassing van kennis, om goede communicatieve vaardigheden, creativiteit, samenwerking en oplossingsgerichtheid. Het is onze taak om de leer- en ontwikkelingsbehoefte van onze leerlingen te stimuleren en te begeleiden.

De Wilge biedt tweetalig, primair onderwijs op katholieke grondslag. Binnen een zorgzame leer- en leefgemeenschap geven we weloverwogen vorm aan de mogelijkheden van het kind, uitgaande van het goede van de mens. Wij werken samen vanuit vertrouwen en verbinding.’

In het beleid gaat extra aandacht uit naar de volgende onderdelen van het onderwijs:

- Tweetalig onderwijs: leerlingen de kans geven om in een andere taal te communiceren en echte wereldburgers te worden;
- Creatieve technologie: toepassingsmogelijkheden van ICT om te communiceren en presenteren;
- What Really Matters: aandacht voor mogelijkheden en verschillen, meer dan leren alleen.

Tweetaligheid heeft een nadrukkelijke en zichtbare plek in het onderwijs. Zó krijgen de leerlingen de kans om vol zelfvertrouwen in een andere taal te communiceren en echte wereldburgers te worden. Leerkrachten en native speakers zorgen er samen voor dat de leerlingen dagelijks in contact komen met deze tweede taal.

Creatieve technologie betekent niet alleen het gebruik van laptops in de lessen, maar ook het aanbieden van lessen programmeren. ICT wordt ingezet voor het oefenen en verwerken van leerstof, het opzoeken van informatie en het bedenken, ontwerpen en presenteren.

De Wilge heeft als invulling op What Really Matters gekozen voor o.a. het 'Wilge Atelier' waarbij er voor leerlingen uit groep 5 t/m 8 verschillende workshops worden aangeboden. De kinderen kunnen vervolgens zelf een keuze maken. Op deze manier geeft de school de kinderen de mogelijkheid om interesses te verdiepen en zich breed te ontwikkelen, op onder andere cultuuronderwijs.

De school werkt met het International Primary Curriculum. Dit is een programma waarbij alle wereldoriëntatievakken (aardrijkskunde, geschiedenis, natuur en techniek) in de groepen 3 t/m 8 geïntegreerd worden aangeboden. De aanbieding van de thema's verloopt langs een vaste structuur. Na een enthousiasmerende start van een thema wordt nagegaan wat de kinderen al weten (de kennisoogst), vervolgens wordt vastgesteld wat ze nog meer over het onderwerp zouden willen leren. De aanpak is kerndoel-dekkend en het accent ligt op het leren van vaardigheden en opdoen van kennis (onderzoek en verwerking). Het thema wordt afgesloten met een officiële presentatie.

De Wilgetak is als het ware een 'Junior High' voor de leerlingen uit de hoogste groepen van De Wilge. Leerlingen uit leerjaar 7 en 8 worden op de locatie voorbereid op een overstap naar het voortgezet onderwijs. Het gaat om een beperkt aantal groepen dat zowel klassikaal les heeft als in kleinere (werk)groepen.

De school biedt een herkenbare structuur die zich kenmerkt door rust, duidelijkheid en een helder onderwijsaanbod. Zij hanteert hierbij een doorgaande lijn in methodes en materialen en realiseert een effectieve lestijd en instructie.

Deze werkwijze geeft de leerkracht ruimte om kindgericht te werken en in te spelen op dat wat de leerling van de leerkracht vraagt. Om het onderwijs voor de leerlingen binnen de groep te differentiëren kan gebruik gemaakt worden van 2e leerlijnen, verbredings- en verrijkingsmateriaal, handelingsplannen en het dyslexieprotocol en ICT.

2.2 Uitgangspunten voor de gewenste huisvesting

Onderwijsruimten

De basis voor de leerlingen is de groep en daarmee is er behoefte aan **een lokaal per groep als thuisbasis**. Om te voorzien in mogelijkheden om te differentiëren en om de leerlingen voor te bereiden op het voortgezet onderwijs, is er daarnaast veel behoefte om min of meer zelfstandig te werken buiten de lokalen. Dan kan het gaan om zowel werken in kleine groepen als om individueel zelfstandig werken. De wens is om de kinderen in **semi-afgeschermd kantoorruinhoeken** te laten werken, waarbij zicht op deze plekken vanuit de groepsruimten een voorwaarde is. Leerlingen komen bij elkaar voor de start van een project of voor het presenteren van de eindresultaten, daarvoor is een **bijeenkomst ruimte** nodig zoals een aula. Hier zijn faciliteiten om te presenteren aanwezig. In de aula of in de gangen is een **bibliotheek** opgenomen, bestaande uit een aantal boekenkasten en enkele leesplekjes. Idealiter kunnen de leerlingen gebruik maken van **VO-faciliteiten** zoals een handvaardigheidsruimte, een science lokaal ed. Op deze manier kan het 'Junior High'-concept nog beter ingevuld worden.

Overige ruimten

Voor het goed functioneren van de school zijn naast de onderwijsruimten enkele nevenruimten nodig:

- Flexibele kantoor/sprekruimten;
- Personeelsruimte/pantry;
- Berging, toiletten ed.

De spreek-/kantoorruimten kunnen zowel als flexwerkplek gebruikt worden, als spreekruimte waar leerlingen individuele begeleiding krijgen, of een oudergesprek kan plaatsvinden. De personeelsruimte met pantry biedt ruimte aan een enkele flexwerkplek voor een docent, alsmede aan pauzefaciliteiten.

Praktische aandachtspunten

Het werken met laptops op allerlei plekken binnen het gebouw vraagt een goed **wifi-netwerk** en voldoende **stopcontacten** om devices op te kunnen laden. Dat betekent dat er ook in het midden van een ruimte stopcontacten aanwezig moeten zijn. De **garderobe** biedt plek aan de jassen, maar ook de schooltassen en gymtassen van de leerlingen. Er is voldoende **kastruimte** voor leermiddelen in de groepsruimten en op het leerplein. Vitruines en andere **presentatiemogelijkheden** zoals prikborden of digitale schermen geven leerlingen de mogelijkheid hun werk te laten zien.

Sfeer en uitstraling

De basis voor de sfeer en uitstraling zijn de thema's **transparantie, kleinschaligheid en voortgezet onderwijs**. De dependance is een 'Junior High' en wil dat ook laten zien in de afwerking, het gebruik van materialen en kleuren. Transparantie is van belang om het zelfstandig werken goed te kunnen faciliteren en een open en veilig leerklimaat te kunnen garanderen. De kleinschaligheid uit zich in prettige groepsworkplekken en herkenbaarheid van de eigen thuisbasis. Kleinschaligheid is van belang om de prehighschool-ervaring tot een succes te maken: wel de inhoud en uitstraling van het voortgezet onderwijs, niet de grootschaligheid. Dit onderwerp dient verder uitgewerkt te worden met de school voor een architect geselecteerd wordt.

2.3 Ruimtebehoefte

Op basis van de nieuwe Pronexus prognoses 2020 heeft De Wilge(tak) recht op 724 m² bvo, zie bijlage 3. In het IHP was, op basis van de Pronexus prognoses van juni 2019, een uitbreiding van 650 m² bvo voorzien. AT Scholen is bereid om bij nieuwbouw minder oppervlakte bouwen, omdat De Wilgetak niet meer dan 6 groepen (3 groepen per leerjaar) zal gaan huisvesten.

Voor 6 groepen is onderstaande ruimtestaat gemaakt die uitkomt op een uitbreiding van 675 m² bvo bij toepassing van een fno/bvo factor van 1,4. Gezien het geringe verschil met de uitbreiding zoals opgenomen in het IHP, is door het schoolbestuur aangegeven dat bij nieuwbouw het uitgangspunt is om maximaal 650 m² te bouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een afwijking ten opzichte van het IHP noodzakelijk is, ook al bestaat er wel recht op een uitbreiding van grotere omvang op basis van de nieuwe prognoses en ook al wordt er doorgaans bij een uitbreiding met deze omvang gerekend met een hogere fno/bvo factor. In een nieuwbouwsituatie gaan we ervan uit dat er binnen 650 m² bvo ca. 480 m² fno gerealiseerd kan worden. Tot dit functioneel nuttig oppervlak wordt gerekend: groepsruimten, kantoren, toiletten, werkplekken ed. Verkeersruimte (gangen, trappen ed.), installatieruimte en ruimte voor constructie behoren niet tot het fno. (Verdere toelichting zie bijlage 1). Als we dit als uitgangspunt nemen, kunnen de gewenste ruimten voor groep 7 en 8 van De Wilgetak, inclusief nevenfuncties, binnen deze oppervlakte gerealiseerd worden, zie onderstaande tabellen.

Ruimteprogramma Wilgetak				
ruimte	aantal	fno	tot fno	opm
groepsruimten	6	50	300	gem 25 II
leerplein/aula/bibliotheek	1	100	100	vooral veel groepswerken, kantoortuinachtig
personeelsruimte met pantry	1	18	18	8 personen tegelijk aanwezig
kantoor/spreekruimte	2	10	20	bijv. adjunct directeur, IB
berging leermiddelen	1	10	10	
toiletten (3 per 2 lokalen)	9	2	18	
garderobe	6	2	12	per groep
personeelstoilet	1	3	3	
			481 m ² fno	
fno/bvo factor			1,40	
			673 m ² bvo	

NB. Voor een dergelijk klein gebouw hanteert ICSadviseurs doorgaans een iets hogere fno/bvo factor (1,4) dan gebruikelijk in het PO (1,35). Bij toepassing van de gebruikelijke fno/bvo factor van 1,35 ziet de ruimtestaat er als volgt uit:

Ruimteprogramma Wilgetak				
ruimte	aantal	fno	tot fno	opm
groepsruimten	6	50	300	gem 25 II
leerplein/aula/bibliotheek	1	100	100	vooral veel groepswerken, kantoortuinachtig
personeelsruimte met pantry	1	18	18	8 personen tegelijk aanwezig
kantoor/spreekruimte	2	10	20	bijv. adjunct directeur, IB
berging leermiddelen	1	10	10	
toiletten (3 per 2 lokalen)	9	2	18	
garderobe	6	2	12	per groep
personeelstoilet	1	3	3	
			481 m ² fno	
fno/bvo factor			1,35	
			649 m ² bvo	

3. ATM

De ATM is een kleine categoriale mavo met ca. 145 leerlingen verdeeld over 4 leerjaren. Gemiddeld zitten er 20-24 leerlingen in een klas. Op dit moment is de school gehuisvest aan de Van Linschotenlaan 503 te Hilversum, gelegen naast Groot Goylant. Dit betreft semipermanente huisvesting. Dit is in het licht van de profilering van de school een ongewenste situatie. Daarbij komt dat het gebouw uit 1984 in zeer slechte staat verkeert. Het gebouw beschikt over veel open lesruimten en er zijn weinig voorzieningen. Een ventilatiesysteem ontbreekt, waardoor het binnenklimaat een probleem vormt.

Voor de ATM zijn in het IHP drie varianten opgenomen:

1. Inhuizen bij Groot Goylant;
2. Nieuwbouw (op huidige dan wel andere locatie);
3. Verhuizen naar 'Klein ATC' (Peter Planciusplein 10).

De eerste variant is inhuizen bij Groot Goylant, waarbij het gebouw van Groot Goylant vernieuwbouwd wordt. Dit is voor het schoolbestuur onwenselijk in verband met het concept van kleinschaligheid (zie de uitgangspunten in hoofdstuk 3.2) en tevens de reden waarom de huidige ATM in een eigen gebouw is gehuisvest. Groot Goylant is een middelgrote school voor beroepsgericht vmbo, de ATM is een kleine categoriale mavo. Onderwijsinhoudelijk, conceptueel en qua profilering zijn dit twee zeer verschillende scholen. In een separate businesscase voor Groot Goylant zullen de varianten voor die school in een later stadium uitgewerkt worden.

Voor nieuwbouw op de huidige locatie (eerste optie van de tweede variant) geldt in mindere mate hetzelfde als voor de eerste variant. Het schoolbestuur is van mening dat de locatie direct grenzend aan Groot Goylant minder aantrekkelijk is voor deze kleinschalige school. Daarnaast zijn bij nieuwbouw op de huidige locatie additionele lasten voor tijdelijke huisvesting van de ATM onvermijdelijk. Verplaatsing (en dus nieuwbouw) van de ATM heeft zowel potentie voor de school als voor de gemeente. Voordelen hiervan zijn bijvoorbeeld het tijdelijk creëren van een wissellocatie van gerede omvang en vervolgens het vrijspelen van een grote kavel, die ingezet kan worden voor andere huisvestingsvraagstukken uit het IHP of alternatief bestemd kan worden. En daarnaast het optimaal benutten van bestaande onderwijslocaties ten behoeve van het onderwijs, op de beoogde plek aan de Jan Blankenlaan.

De derde variant is verhuizen naar Peter Planciusplein 10, in het IHP 'Klein ATC' genoemd, dat in eigendom is bij het schoolbestuur en daarmee afwijkt van reguliere onderwijshuisvestingssituaties, waarbij de gemeente grond of een gebouw in gebruik geeft. Dit gebouw wordt gebruikt door het ATC, in ieder geval tot de uitbreiding van het ATC gerealiseerd is. Het schoolbestuur heeft voor de periode daarna andere ideeën voor het gebruik van dit gebouw. Wanneer Groot Goylant (ver)nieuwbouw krijgt, is het Peter Planciusplein een interessante optie voor huisvesting van de mbo-opleidingen van de ICT Campus. Als Groot Goylant en de ICT Campus op hun huidige locatie blijven, dan zal hoogstwaarschijnlijk het administratiekantoor en/of 'de Villa' naar het Peter Planciusplein verhuizen. Voor deze beide activiteiten worden door het schoolbestuur momenteel locaties gehuurd.

Bovendien ontbreekt bij alle bovengenoemde varianten de mogelijkheid tot onderwijskundige samenwerking van IMYC-school ATM met een IPC-basisschool. Voor het schoolbestuur is variant twee, (ver)nieuwbouw voor de ATM samen met De Wilgetak op de Jan Blankenlaan, de voorkeursvariant. Voor de school vormt herhuisvesting samen met De Wilgetak een mooie kans. Door herhuisvesting van de ATM op de Jan Blankenlaan ontstaan er bovendien mogelijkheden voor andere opgaven uit het IHP op de huidige locatie van de ATM. Dit biedt meer flexibiliteit in het vervolgproces van de uitvoering van het IHP, het biedt mogelijk ruimte voor huisvestingsvraagstukken van andere schoolbesturen en/of de locatie kan als tijdelijke huisvestingslocatie ingezet worden.

3.1 Onderwijsconcept ATM

Het onderwijsconcept van de ATM is als volgt geformuleerd:

De ATM biedt vier jaar uitdagend en dynamisch onderwijs. Er wordt gewerkt volgens een modern, huiswerkvrij concept waarin leerlingen niet alleen vereiste leerstof leren, maar ook vaardigheden zoals samenwerken, presenteren en plannen.

De leerlingen hebben een vast rooster, zonder lesuitval, met maximaal vier vakken per dag. Kinderen krijgen korte instructies en werken onder begeleiding van verschillende docenten zelfstandig aan taken. Daarnaast wordt er veel projectmatig lesgegeven.

Het team kent alle leerlingen goed waardoor een persoonlijke benadering mogelijk is. Op deze wijze wordt het maximale bereikt op het gebied van studieresultaat en persoonlijke groei.

Op de ATM zijn de vakken die met elkaar te maken hebben, geïntegreerd in zogenaamde leergebieden, bijvoorbeeld Mens & Maatschappij, Mens & Natuur en Kunst & Cultuur. Hierdoor ontstaat meer samenhang tussen de verschillende vakken van hetzelfde gebied en kunnen leerlingen makkelijker informatie koppelen. Nederlands, Engels, Spaans en wiskunde worden daarnaast als vak gegeven.

Projecten: combineren van kennis en vaardigheden van verschillende vakken

Met name in de onderbouw wordt een groot deel van het lesprogramma in projecten aangeboden. Binnen de projecten is er veel aandacht voor het verwerven van vaardigheden zoals samenwerken, presenteren, plannen en reflecteren. Leerlingen krijgen op deze manier ook de kans meerdere talenten te ontwikkelen. Verwerkingsvormen zoals films maken, programma's ontwikkelen, presenteren en tentoonstellingen organiseren komen geregeld aan bod.

In de projecten worden kennis en vaardigheden van verschillende vakken en leergebieden gecombineerd en in een bredere context geplaatst. Deze bredere context zorgt ervoor dat wat leerlingen bij een vak of leergebied leren, zij ook terugzien en kunnen toepassen in andere leergebieden en situaties. In de projecten wordt ook veel gebruik gemaakt van de actualiteit en de 'wereld buiten de school'. Zo gaan de leerlingen geregeld op excursie en krijgen zij gastlessen van mensen uit de zakelijke en publieke sector.

IMYC: actief werken aan leervragen

De ATM maakt gebruik van de methode van het International Middle Years Curriculum (IMYC), het vervolg op het International Primary Curriculum (IPC) dat onder andere op basisschool De Wilge gebruikt wordt. Het IMYC is een internationaal curriculum dat gericht is op actief en effectief leren. Op de ATM worden er per schooljaar meerdere IMYC-projecten in klas 1 en 2 aangeboden.

Een project start met een groots moment om de leerlingen direct te betrekken bij en na te laten denken over het thema. Als duidelijk is wat leerlingen al weten over het thema, worden leervragen geformuleerd. Bij meerdere vakken en leergebieden wordt er gekeken naar het thema en gaan leerlingen met leer- en onderzoeksvragen aan het werk. Als afsluiting laten de leerlingen door middel van multimedia en artistieke verwerkingen zien wat het thema voor hun persoonlijk betekent. Elk project duurt 5 tot 6 weken.

Het IMYC is speciaal geschreven voor leerlingen van 11-14 jaar en houdt bij de aanpak en inhoud rekening met de ontwikkeling van de jonge hersenen en de verschillende leerstijlen van de leerlingen. Het koppelen van IPC en IMYC-projecten creëert kansen. Belangrijk is dat de leerlingen actief werken aan leervragen, ook door henzelf geformuleerd en voor de leerling zelf relevant. Het IMYC maakt leerlingen bewuster van hun eigen leerproces en stimuleert zelfreflectie.

ICT: werken met Chromebooks

Het gebruik van ICT vormt een groot aandeel van het onderwijs op de ATM. Alle leerlingen hebben een eigen Chromebook. Deze Chromebook hebben de leerlingen hun hele schoolloopbaan op de ATM tot hun beschikking en kan ook thuis gebruikt worden.

Leerlingen werken op basis van weektaken, die via de elektronische leeromgeving beschikbaar zijn. Hier vinden leerlingen ook opdrachten, studiemateriaal en hebben zij inzicht in hun cijfers. Gemaakt werk kan digitaal worden ingeleverd, leerlingen kunnen digitaal samenwerken en ook bij verschillende werkvormen wordt gebruik gemaakt van ICT, bijvoorbeeld bij het maken van films.

Huiswerkvrij: op school werken aan taken en opdrachten

Leerlingen werken op school aan taken en opdrachten, waardoor de docent goed zicht heeft op hoe de leerling werkt. Er hoeft dan geen werk mee naar huis en een zware tas met boeken is niet nodig. Alle leerlingen krijgen een eigen kluisje waarin zij hun spullen kunnen opbergen.

3.2 Uitgangspunten voor de gewenste huisvesting

Vanuit het onderwijsconcept en de visie van de school kunnen we een aantal uitgangspunten voor de huisvesting formuleren:

- Het gebouw is **kleinschalig** en intiem, passend bij de maat van de school;
- De school heeft een **verbindend** karakter: tussen medewerkers en leerlingen, maar ook onderling;
- Er is een grote **variatie** aan ruimten, om alle diverse vakken, leergebieden en projecten goed vorm te kunnen geven;
- Het gebouw is **flexibel** in opzet: ruimten kunnen samengevoegd of kleiner gemaakt worden.

De lessen worden gegeven in groepen variërend van 15 tot 50 leerlingen. Voor bijvoorbeeld de projectstart of het afsluiten daarvan komt een grotere groep samen. Een kleine groep is bijvoorbeeld de groep die een profielvak heeft gekozen in de bovenbouw. Daarnaast is vooral de wijze van werken belangrijk voor de huisvesting: een combinatie van klassikale instructie afgewisseld met begeleid werken in groepjes of individueel. Dit betekent dat voor het onderwijs zowel een grotere aula nodig is voor projectstart en presentaties, als theorielokalen die door middel van (deels) transparante wanden in verbinding staan met een open studieruimte voor zelf werken onder begeleiding. De open studieruimte is ingericht voor groepswork, met diverse hoeken die semi-afgescheiden zijn. Op deze manier kunnen de docenten en begeleiders goed zicht houden op de leerlingen, terwijl de groepjes de intimiteit ervaren die ze nodig hebben voor concentratie. In de open leergebieden zijn tevens individuele leerlingwerkplekken te vinden en er is een werkplek voor een docent of leerlingbegeleider.

Praktische aandachtspunten zijn:

- Het intensief werken met ICT wordt gefaciliteerd door voldoende aanwezigheid van **stopcontacten** en **goede wifi**;
- Er is plek voor **ruime kluisjes**, leerlingen laten immers alle boeken ed. op school. De kluisjes kunnen zich in 1 ruimte bevinden of verspreid zijn over het gebouw;
- Er zijn voldoende **presentatiemogelijkheden** om het werk van de leerlingen te tonen.

3.3 Ruimtebehoefte ATM

Op basis van de 145 leerlingen (conform het IHP) heeft de ATM een normatieve ruimtebehoefte van ca. 1.455 m² bvo inclusief een vaste voet van 550 m² voor een nevenvestiging met spreidingsnoodzaak. Deze vaste voet is niet opgenomen in het IHP, omdat de school deze op de huidige locatie niet gebruikt, hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt met de gemeente.

Een permanente locatie voor een nevenvestiging met spreidingsnoodzaak geeft volgens de vigerende wet- en regelgeving recht op een vaste voet, daarom gaan we hier in deze businesscase vanuit. Als we deze ruimtebehoefte invullen op basis van de wensen van de school binnen de normatieve m² komen we tot onderstaand ruimteprogramma.

Ruimteprogramma ATM						
ruimte	aantal	fno m²	tot fno	wp	wp tot	opm
theorieruimte	5	52	260	24	120	wp op basis arbo VO-norm
theorie klein	1	36	36	16	16	
open studieruimte	5	32	160	12	59	
praktijklokaal incl berging	1	90	90	24	24	
sciencelokaal incl berging	1	90	90	24	24	
aula	1	150	150	0	0	max 200 p ontvangsruimte
keuken bij aula	1	20	20			
kluisjes/garderobe	200	0,2	40			
receptie/conciërge	1	12	12	1		eilandje in open ruimte
administratie/archief	1	12	12	1		
kantoor/spreekruimte	2	10	20	1	2	
kantoor directie	1	16	16	1	1	
personeelsruimte+ keuken	1	25	25			11-13 personen en pantry
berging leermiddelen	2	8	16			
berging algemeen	1	36	36			evt. meerdere ruimten open ruimte
repro	1	6	6			
server	1	6	6			
werkkast	2	4	8			
toiletten		in bvo				
			1.003 m² fno	243 leerlingwerkplekken		
	fno/bvo factor		1,45			
1.454 m² bvo (norm 1.455 m² bvo)						

In een nieuwbouwsituatie gaan we ervan uit dat er binnen 1.455 m² bvo ca. 1.003 m² fno gerealiseerd kan worden. De fno/bvo factor in het VO is 1,45. Het verschil met de factor in het PO (1,35) wordt verklaard doordat bijvoorbeeld toiletten in het VO niet zijn opgenomen in de fno. Deze worden gerealiseerd in de bvo (verdere toelichting zie bijlage 1).

4. Samenwerking ATM en De Wilgetak

De Wilgetak met de groepen 7 en 8 en de ATM willen graag gaan samenwerken met als doel een doorlopende leerlijn te creëren en de afstand tussen PO en VO te verkleinen. De kennis over onderwijs die bij beide scholen aanwezig is kan elkaar gaan versterken. Daarnaast verbeteren de mogelijkheden van de inzet van het IPC en IMYC door de samenwerking. Naast inhoudelijke samenwerking ligt ook het gezamenlijk gebruik van ruimten voor de hand.

Hieronder volgt een toelichting op de samenwerking aan de hand van vier thema's. (Door: Marrigje Goossens, Nick de Koning, Geert van Niekerken, Lidwien Vos).

Kansengelijkheid

Door samen een gebouw te delen maken leerlingen van leerjaar 7 en 8 op een organische wijze kennis met het voortgezet onderwijs. Dit vergemakkelijkt de overstap naar een ander onderwijstype op 12-jarige leeftijd. De leerlingen verlaten de basisschool met een beter beeld van wat ze van de middelbare school kunnen verwachten wat bijdraagt aan een succesvolle start. Ook de kansengelijkheid voor kinderen met diverse achtergronden wordt hierdoor vergroot.

Onderwijsgevend in PO en VO leren elkaars benadering van de leerling kennen. In het PO kijkt de leerkracht vanuit de hele ontwikkeling naar het kind, in het VO is de benadering hetzelfde, aangevuld met een vakspecifieke benadering. Beide benaderingen dragen bij aan een juiste advisering wat betreft voortgezet onderwijs voor het kind.

De Inspectie van het Onderwijs (2018) benadrukt het belang van samenwerking tussen scholen in het PO en VO bij het terugdringen van kansenongelijkheid op het moment van de advisering in groep 8. Deze kansenongelijkheid wordt door twee zaken veroorzaakt: (1) een niet juist advies, door bijvoorbeeld gebrek aan informatie bij een leerkracht in groep 8; (2) Een incomplete of moeizame overdracht, waardoor de ondersteuning die een leerling bij de start van het VO ontvangt, niet goed aansluit op wat voor ondersteuning er in het PO al aanwezig was.

Hoewel basisonderwijs en voortgezet onderwijs binnen Alberdingk Thijm Scholen elkaar goed weten te vinden voor intercollegiaal overleg en warme overdracht zal het delen van een pand verder stimuleren dat de begeleiding nog soepeler in elkaar overloopt.

In het samenwerkingsproces is er volop gelegenheid om PO-leerlingen aan het werk te zien in de VO-setting. Dit zal in ieder geval leiden tot inzichten die het advies van de leerkracht kunnen ondersteunen. Daarnaast kunnen talenten voor het VO zichtbaar worden die, ongeacht de thuissituatie, leiden tot een passend advies.

Vorbereiding op het VO

In het basisonderwijs spelen de pedagogische (het klassenklimate en de relatie met de leerkracht) evenals de didactische aanpak (aanbieding in kleine stappen, veel herhaling en oefenmogelijkheden) beide een grote rol. Dit zijn aspecten die in het VO in mindere mate terug keren. Daar gaan leerlingen met veel verschillende docenten een relatie aan, ligt het tempo hoger en wordt er voortdurend nieuwe stof aangeboden. Voor een leerling kan dit een valkuil zijn bij de overgang naar VO. In de beoogde samenwerkingsvorm krijgen leerlingen regelmatig de gelegenheid om aan te sluiten bij lessen in het VO. Zij kunnen dan ervaren dat bij elk vak nieuwe kennis of vaardigheden worden aangeboden en dat er veel verwacht wordt van hun zelfstandigheid. Door feedback van de docenten kunnen de leerlingen samen met de leerkracht al binnen het PO gericht werken aan specifieke studievvaardigheden.

Ook de sociaal-culturele omgeving van het kind speelt een rol bij de overgang. Opvallende thuissituaties of ontwikkelingsaspecten zijn vaak al tijdens de basisschoolperiode gesignaleerd. De begeleiding en hulpverlening kan bij de overgang naar het VO worden voortgezet waardoor het kind in de nieuwe omgeving sneller tot zijn recht zal komen. Dit bewerkstelligt een sluitende aanpak voor leerlingen bij de overgang van de basisschool naar een school voor voortgezet onderwijs. Sluitend in de zin dat er sprake is van een continuüm aan onderwijszorg, waarin bij de overgang elke leerling passend onderwijs ontvangt, dat is afgestemd op zijn of haar ontwikkelingsperspectief en specifieke onderwijsbehoeften.

Waardevolle samenwerkingsvormen

Bij deze samenwerking gaat het erom de afstand tussen PO en VO te verkleinen. Niet alleen voor de leerlingen, maar ook voor leerkrachten en docenten. Docenten zien hoe leerlingen zich in de laatste jaren van het basisonderwijs ontwikkelen en leerkrachten ervaren welke verandering een leerling in het VO doormaakt. Door samen een gebouw te delen wordt onderling overleg en afstemming laagdrempelig. Voorbeelden van een dergelijke samenwerking:

- Overleg tussen de leerkrachten en de docenten om een betere aansluiting tussen 'taal' en 'Nederlands' te realiseren met als doel een soepelere overgang van PO naar VO en betere leerresultaten. Idem voor 'rekenen' en 'wiskunde';
- Vakdocenten kunnen incidenteel lessen verzorgen in het PO om leerlingen te laten wennen aan deze manier van lesgeven;
- Leerlingen van het PO kunnen kennismaken met vakken die niet op de basisschool worden aangeboden, zoals wiskunde en Spaans;
- Beide scholen zetten thematisch onderwijs in (IPC en IMYC); hier liggen mogelijkheden om incidenteel gezamenlijke thema's voor te bereiden en uit te voeren;
- Voor de VO-leerlingen biedt een PO-school tal van mogelijkheden om het curriculum van het profiel Zorg en Welzijn in context aan te bieden.

Fysieke ruimten delen

Samen een gebouw delen biedt mogelijkheden voor een effectief gebruik van de ruimten en kan kostentechnisch interessant zijn. VO scholen zijn in het algemeen beter voorzien van specifieke ruimten, zoals een techniek-, science- of handvaardigheidslokaal en een hal/aula. Medegebruik door PO vergroot de mogelijkheden en zorgt voor een maximale benutting van de faciliteiten.

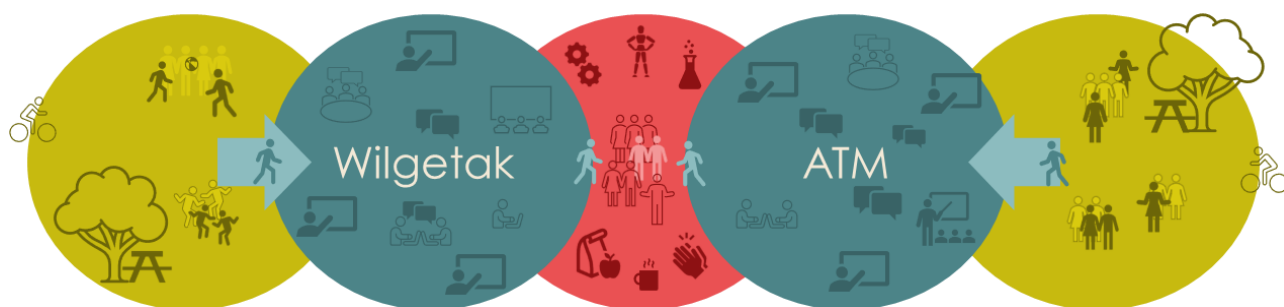
Toch zal het gebouw ook de uitstraling van beide specifieke gebruikers moeten weerspiegelen; in die zin moeten de scholen duidelijk van elkaar gescheiden blijven. Het uitgangspunt is dat de scholen beide een eigen entree naar het terrein hebben, een eigen buitenruimte en een eigen entree naar het gebouw: de scholen hebben een eigen gezicht. In het gebouw zijn de leerlingstromen in de basis gescheiden.

Samenwerking moet de kans krijgen om te groeien, omdat men elkaars taal moet leren verstaan en elkaars kijk op de gang van zaken moet leren begrijpen. Naast geplande overlegmomenten zijn spontane ontmoetingen tussen leerkrachten en docenten belangrijk om de samenwerking te bevorderen.

4.1 Gezamenlijk ruimteprogramma en huisvestingsconcept De Wilgetak en ATM

De samenwerking van De Wilgetak en de ATM leidt tot een ruimteprogramma waar, door gezamenlijk gebruik, extra ruimten gecreëerd kunnen worden. De spreekkamers worden efficiënter gebruikt. Doordat de aula van de ATM ook door De Wilgetak gebruikt kan worden voor bijeenkomsten, is het mogelijk het leerplein/de verwerkingsruimte voor De Wilgetak iets kleiner te programmeren en deze m² elders in te zetten.

Belangrijk aandachtspunt bij gezamenlijk gebruik is de mogelijkheid twee gezichten te creëren en leerlingstromen te kunnen scheiden. Een eigen buitenruimte, fietsenstalling en entree per school vormt hiervoor de basis. De scholen zijn intern verbonden, zodat de scholen met elkaar kunnen samenwerken en het niet twee scholen met de rug naar elkaar toe zijn. In onderstaand huisvestingsconcept is de gewenste organisatie weergegeven.



Dit ruimteprogramma en huisvestingsconcept is opgesteld op hoofdlijnen, om het gebouw aan de Jan Blankenlaan te kunnen beoordelen. Wij adviseren om dit door de beide scholen gezamenlijk in een volgende fase verder uit te laten werken tot een volledig Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen, op basis van de verder ontwikkelde samenwerkingsplannen.

Ruimteprogramma Wilgetak en ATM						
Generieke ruimten						
ruimte	aantal	fno m²	tot fno	wp	wp tot	opm
aula	1	150	150	0	0	max 200 p ontvangsruimte
keuken bij aula	1	20	20			
mediatheek	1	34	34			open ruimte
receptie/conciërge	1	12	12	1		eilandje in ruimte> toezicht
kantoor/spreekruimte	3	10	30	1	3	
personeelsruimte+ keuken	1	42	42			ca. 20 personen en pantry
berging algemeen	1	42	42			evt. meerdere ruimten
repro	1	6	6			open ruimte, ook voor II
server	1	6	6			
werkkast	2	4	8			1 per verdieping
toiletten personeel		in bvo				
			350 m² fno			
Wilgetak						
ruimte	aantal	fno	tot fno			opm
groepsruimten	6	50	300			gem 25 II
leerplein/leerplekken	24	2,5	60			vooral veel groepswerken, kantooruinachtig
berging leermiddelen	1	10	10			
toiletten (3 per 2 lokalen)		in bvo				
garderobe	6	2	12			per groep
			382 m² fno			
ATM						
ruimte	aantal	fno m2	tot fno	wp	wp tot	opm
theorieruimte	5	52	260	24	120	wp op basis arbo VO-norm
theorie klein	1	36	36	16	16	
open studieruimte	5	32	160	12	60	
praktijklokaal incl berging	1	90	90	24	24	
sciencelokaal incl berging	1	90	90	24	24	
kluisjes/garderobe	200	0,2	40			
administratie/archief	1	12	12	1		
kantoor directie	1	16	16	1	1	
berging leermiddelen	2	8	16			
toiletten		in bvo				
			720 m² fno			244 leerlingwerkplekken
			1.452 m² fno			
fno/bvo factor			1,45			
			2.105 m² bvo			(norm 2.105 m² bvo)

NB. Er is gerekend met een fno/bvo factor van 1,45 voor beide scholen omdat het gaat om een inpassing in het bestaande gebouw, waar een relatief hoge fno/bvo factor geconstateerd is (1,53, zie volgende hoofdstuk), maar waarbij wel verwacht kan worden dat deze iets verbetert door de renovatie (en uitbreiding).

5. Ruimtelijk-functionele beoordeling en inpassing

Paragraaf 5.1 tot en 5.4 omschrijft het gebouw, de kavel en onderzoekt de ruimtelijk functionele aspecten van het gebouw. Daarnaast wordt middels een inpassing gezocht naar oplossingen voor de combinatie van De Wilgetak en de ATM in het bestaande gebouw. Hiermee worden vraag 1 en 2 uit de inleiding beantwoord. Op basis van dit gedeelte kunnen we bepalen of nader onderzoek nuttig en nodig is. In paragraaf 5.5 wordt vraag 3 uit de inleiding beantwoord.

5.1 Omschrijving Jan Blankenlaan 8

Jaren 50-school: gefragmenteerd gebouw

De school aan de Jan Blankenlaan 8 is een gebouw uit de jaren 50, de stijl met bakstenen gevels, veel glas en stalen kozijnen past in die tijd. Oorspronkelijk bestond het uit een lage vleugel van 1 laag en een hoge vleugel van 3 bouwlagen, verbonden in het hart waar een statige hal met de hoofdingang is gesitueerd. Er is grotendeels sprake van een enkelzijdige gangenschool, met lokalen gesitueerd langs één zijde van de gang. In de laagbouwvleugel zijn 4 lokalen gesitueerd langs een gang, met daartussen het sanitair. In de hoogbouwvleugel liggen de lokalen 2 aan 2 op iedere verdieping langs de gang, met op de 1^e verdieping een groot lokaal aan de voorzijde en een kantoor. Op de 2^e verdieping bevindt zich naast de 2 lokalen alleen een kantoor. De vleugel met 3 bouwlagen is later uitgebreid op de begane grond met een lokaal en een kantoorruimte. Het gebouw is door de verschillende vleugels en aantal bouwlagen enigszins gefragmenteerd. Het gebouw is niet gekenmerkt als (gemeentelijk) monument.

De afmeting van de lokalen is ca. 48-75 m². Deze afmetingen zijn geschikt voor zowel primair als voortgezet onderwijs, hoewel bij het VO de groepsgrootte bepalend is. In de Arbonorm-VO is het uitgangspunt voor een theorielokaal 2 m² per leerling en 3,5 m² voor de docent. De kleinste lokalen zijn dus geschikt voor een groep van 22 leerlingen in het VO. In het PO bestaat een dergelijke norm niet, en is het afhankelijk van keuzes van de school hoe groot de groepsruimten dienen te zijn. Immers als leerlingen een (groot) deel van de tijd buiten het lokaal doorbrengen is een groot lokaal minder noodzakelijk. Het betekent wel dat die ruimte buiten het lokaal in het zicht moet zijn van de docent. Dat is in dit gebouw minder goed mogelijk.

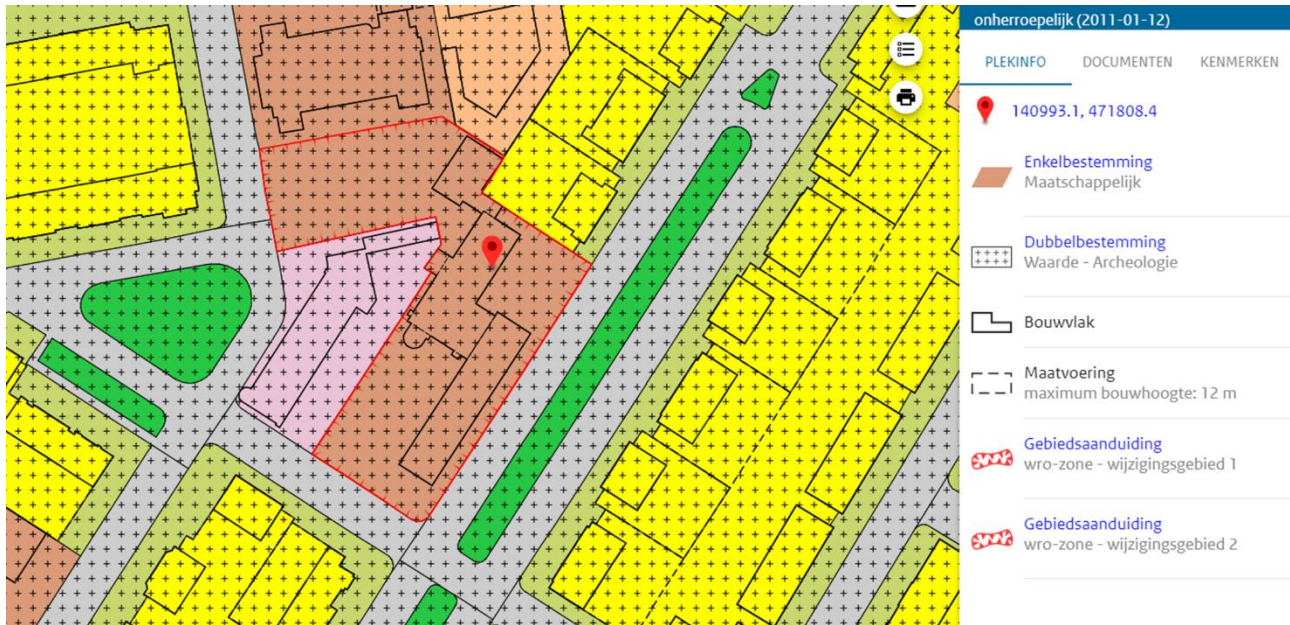
Combinatie 2 scholen op de kavel

Het gebouw en de kavel zijn in de basis geschikt om de combinatie van 2 scholen te huisvesten. De leerlingstromen kunnen volledig gescheiden worden doordat de kavel van 2 kanten bereikbaar is vanaf de openbare weg. Ook de buitenruimte is geschikt: er zijn 2 pleinen beschikbaar. Door de opzet in vleugels is het gebouw in principe goed te splitsen in 2 gedeelten, met eventueel gezamenlijk functies in het hart.



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft geen ruimte voor uitbreiding, het bouwvlak is precies passend om de huidige bebouwing gelegen. Dat betekent dat er een bestemmingsplanwijziging nodig is wanneer er voor een uitbreiding gekozen wordt. Hetzelfde geldt voor nieuwbouw, omdat dan de vrijheid gewenst is om een toekomstbestendig gebouw te maken, ook wat betreft massa en positionering op de kavel.



5.2 Normatieve beoordeling

Norm ten opzichte van beschikbaar oppervlak

Beschikbaar bvo: $950 + 285 + 215 = 1.450 \text{ m}^2$ bvo (omvang van het gebouw verschilt in diverse documenten, opgave gemeente IHP traject 1.384 m^2 , 1.450 m^2 gemeten door schoolbestuur o.b.v. originele bouwtekeningen). Beschikbaar fno: 947 m^2 fno (zie bijlage 2).

De normatieve ruimtebehoefte voor De Wilgetak in combinatie met de ATM is in totaal 2.205 m^2 bvo. Het gebouw bevat in de huidige staat ca. 1.450 m^2 bvo, dat betekent dat er 755 m^2 bvo te kort is. Daarom beschouwen we hier eerst in het algemeen de beschikbaarheid van ruimte binnen het gebouw en de mogelijkheid om De Wilgetak in te passen in combinatie met een onbekende tweede gebruiker. Dat betekent dat er twee delen afzonderlijk van elkaar gebruikt moeten kunnen worden.

Ongunstige fno/bvo verhouding

De opzet van het gebouw met enkelzijdig georiënteerde gangen zorgt voor een ongunstige fno/bvo verhouding, welke ongeveer 1,53 bedraagt. Deze verhouding geeft aan hoeveel functionele m^2 er gerealiseerd kunnen worden binnen het totaal aanwezige bruto vloeroppervlak (bvo). In de gezamenlijke ruimtestaat in paragraaf 4.1 is om die reden gerekend met een ruimere fno/bvo factor (1,45) dan ICSadviseurs normaliter hanteert bij nieuwbouw. In dit geval is er daarbij ook extra veel ruimte in de functionele oppervlakte voor garderobe en toiletten gebruikt: ca. 100 m^2 . Dat maakt de beschikbare functionele oppervlakte relatief klein.

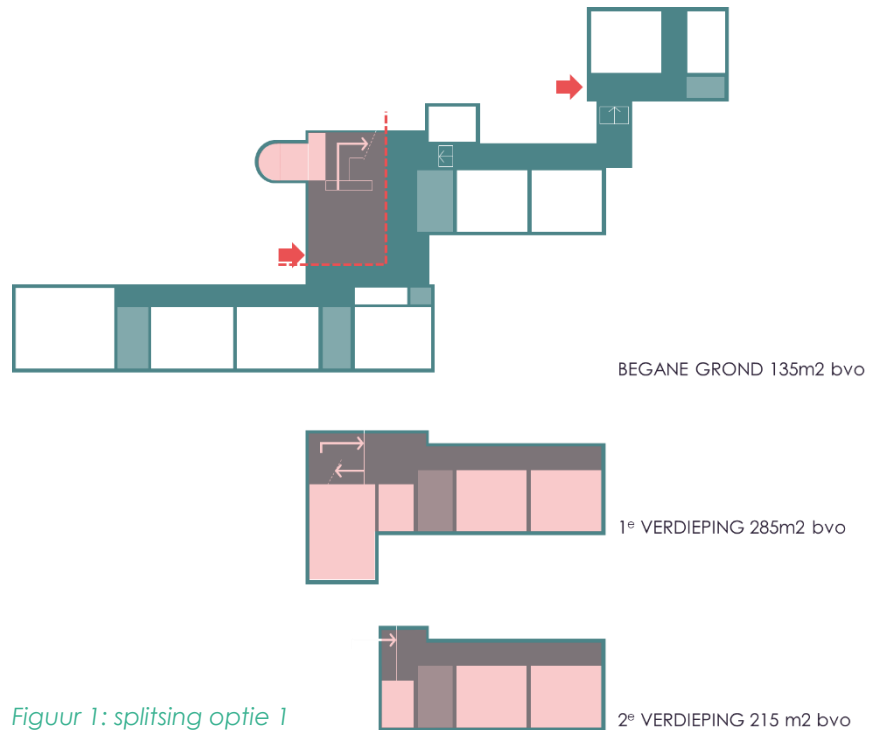
Dit is van belang omdat er bij het toekennen van m^2 aan een school alleen gerekend wordt met bvo. Wanneer de school kan nieuwbouwen en dus een optimale fno/bvo-verhouding kan realiseren, heeft zij de beschikking over veel meer nuttig vloeroppervlak dan wanneer er gebruik gemaakt zou worden van het gebouw aan de Jan Blankenlaan 8 met hetzelfde aantal m^2 bvo. Wanneer er toch gekozen wordt voor vernieuwbouw/renovatie, is het noodzakelijk om, naast het beschikbare aantal m^2 bvo, de benodigde functionele oppervlakte te beschouwen.

Te veel oppervlakte in bvo heeft echter direct een negatief effect op de exploitatie van de school. Dat is een onwenselijke situatie voor de lange termijn. Deze opgave betreft een oplossing voor de lange termijn, waardoor we zo veel mogelijk binnen het normatief oppervlak willen blijven.

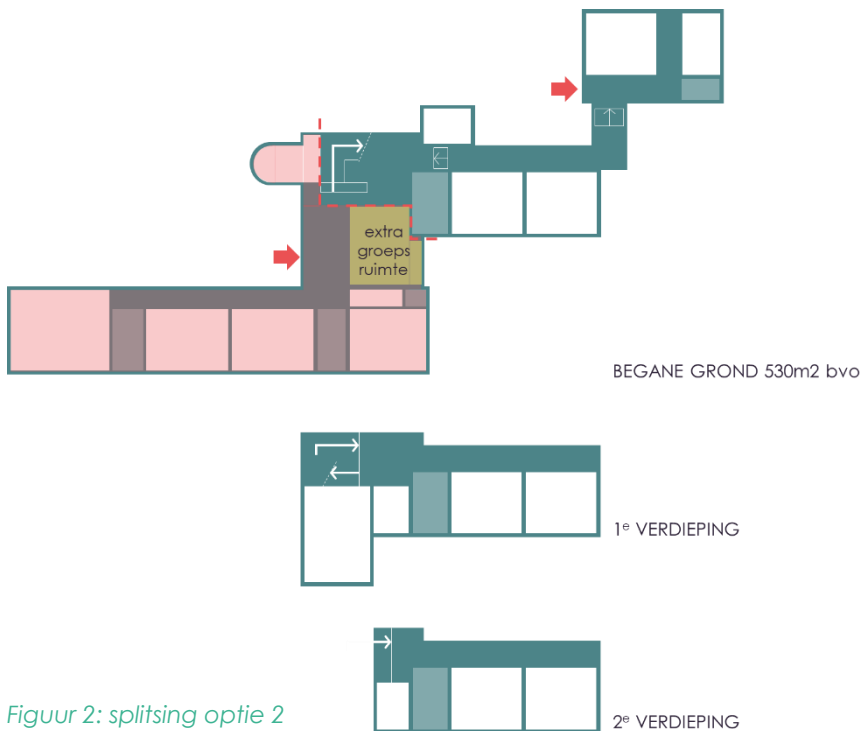
Splitsen van het gebouw met ca. 650 m² bvo voor De Wilgetak

Wanneer we rekening houden met een tweede gebruiker die een eigen ingang nodig heeft en alleen uitgegaan wordt van de ruimtebehoefte van ca. 650 m² in bvo, dan zou De Wilgetak gebruik kunnen maken van een deel van de begane grond (deel v.d. hal, trap en 1 kantoor), de 1e en 2e verdieping, wat tezamen ongeveer 635 m² bvo beslaat. Op de begane grond blijft dan 835 m² over voor een andere invulling. Dit betreft optie 1, zie figuur 1.

Een andere mogelijke splitsing van het gebouw is in de hoogbouw- en laagbouwvleugel: optie 2. Dat levert een gedeelte van ca. 530 m² bvo op in de laagbouw voor De Wilgetak en ca. 920 m² bvo in de hoogbouw voor derden, zie figuur 2. Zoals gezegd is het onwenselijk het grotere gedeelte in te zetten voor De Wilgetak in verband met de exploitatie.



Figuur 1: splitsing optie 1

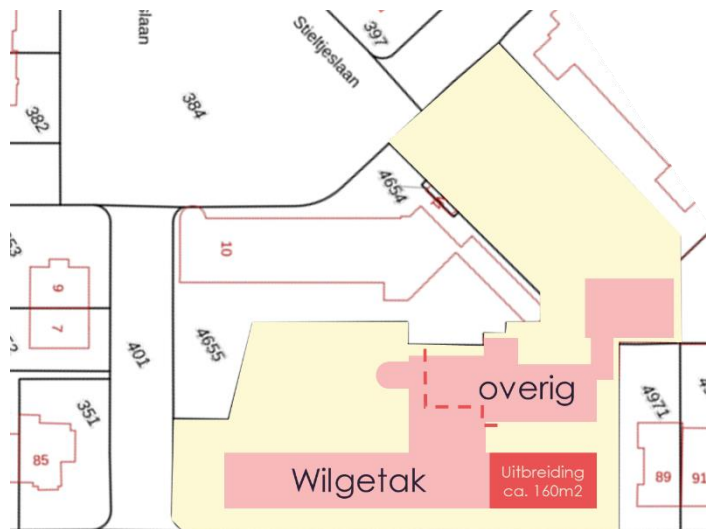


Figuur 2: splitsing optie 2

Weinig mogelijkheden kleine uitbreiding

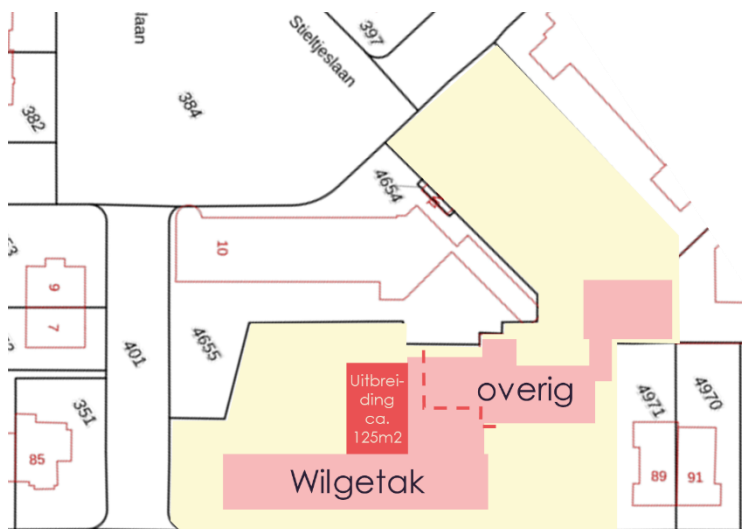
Een kleine uitbreiding zou uitkomst kunnen bieden om het ruimtetekort uit de vorige paragraaf op te lossen. De kavel biedt echter weinig mogelijkheden. Variant één is om de laagbouwvleugel langs de Simon Stevinweg uit te breiden. Dit zou betekenen dat er een één-laags gedeelte voor het hoogbouwgedeelte komt, op een afstand van ca. 5m. Zo'n soort uitbreiding zorgt ervoor dat de kwaliteit van de lokalen op de begane grond van de hoogbouwvleugel verlaagd wordt. Ook missen er nog 2 kantoor/spreekruimten en bovendien voldoet de nieuwe situatie niet voor de manier van lesgeven op De Wilgetak. Daarnaast is deze uitbreiding inefficiënt: er is relatief veel gevel/dakvlak ten opzichte van het gewonnen oppervlak. Totaal zou De Wilgetak op deze manier ca. 690 m² bvo gebruiken. Conclusie is dat deze variant niet voldoet.

Deze aanpak maakt duidelijk dat wanneer er naar de bruto oppervlakte gekeken wordt en er rekening gehouden wordt met een tweede gebruiker, er onvoldoende groepsruimten (en nevenruimten) zijn voor het onderwijs aan groep 7 en 8 van De Wilgetak. Het gebouw is zodanig inefficiënt opgezet, dat het niet mogelijk is voldoende functionele ruimte te creëren binnen de normatieve bruto-oppervlakte. Een maximum van 5 groepsruimten, is mogelijk binnen de huidige opzet, terwijl er 6 nodig zijn. De reden hiervoor ligt in het eenzijdig gebruik van de gangen (lokale aan één kant van de gang). Bovendien wordt hier geen rekening gehouden met de onderwijsmethode van De Wilgetak, waarbij er veel buiten de lokalen gewerkt wordt.



Simon Stevinweg

Figuur 3: kleine uitbreiding variant 1



Figuur 4: kleine uitbreiding variant 2

Variant twee is een uitbreiding aan de huidige voorzijde, waarbij het karakteristieke halfronde kantoor wordt gesloopt en een lokaal in een gedeelte van de hal wordt gemaakt. Deze uitbreiding is iets beperkter qua oppervlak en iets efficiënter qua verhouding tussen gevels en gewonnen oppervlak. Totaal zou De Wilgetak op deze manier ca. 660 m² bvo gebruiken.

Functioneel biedt optie twee voor de onderwijsruimten iets meer mogelijkheden, maar de nevenruimten (personeelsruimte, 2 spreek/kantoorruimten) missen. Tevens wordt de buitenruimte aan de kant van De Wilgetak steeds kleiner. Voor de benodigde buitenruimte is teruggerekend op basis van de daadwerkelijke omvang van de uitbreiding van het gebouw, van 650 m² / 5,03 m² per leerling = 129 leerlingen. De norm is 3 m² per leerling, voor 129 leerlingen

dus 387 m² en daarnaast moet autoparkeren op eigen terrein gerealiseerd worden met een oppervlak van 125 m². Er lijkt ongeveer 400 m² buitenruimte te zijn, dit is te weinig voor de benodigde buitenruimte en parkeren. Conclusie is dat deze variant ook niet voldoet.

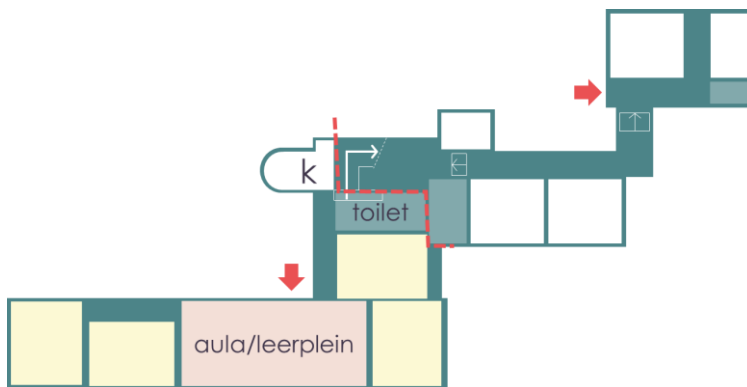
5.3 Functionele beoordeling gebouw

Naast de normatieve beoordeling, geeft de functionele toets inzicht in de bruikbaarheid van het gebouw voor de specifieke scholen, te weten De Wilgetak en de ATM. We hebben het gebouw getoetst aan de gewenste functionaliteit zoals omschreven in hoofdstuk 2, 3 en 4.

Algemene functionele beoordeling

In het algemeen is het huidige gebouw slecht bruikbaar voor mindervaliden: een deel van de begane grond is lager gelegen en alleen door middel van trappen bereikbaar. Er is geen lift aanwezig in het gebouw, dus ook de verdiepingen zijn op dit moment niet bereikbaar. Dat zou opgelost kunnen worden door op de begane grond trapliften aan te brengen en in het trappenhuis een lift in te passen.

De grootte van de aanwezige lokalen is grotendeels geschikt voor het onderwijs op De Wilgetak. Sommige lokalen zijn te groot, deze extra vierkante meters zijn juist gewenst buiten de groepsruimten, vanwege het zelfstandig werken buiten de lokalen. De opzet van het gebouw is voor veel hedendaags onderwijs beperkend: doordat er lokalen gesitueerd zijn aan vrij smalle gangen is onderwijs waarbij ook veel buiten de klas gewerkt wordt niet goed mogelijk. Alleen een enkele individuele werkplek zou op de gang gerealiseerd kunnen worden. In de hal kan zelfstandig buiten de lokalen gewerkt worden, maar dan is er vanuit geen van de lokalen zicht op de leerlingen. Dit maakt het bestaande gebouw in de huidige opzet ongeschikt voor het onderwijs op De Wilgetak. Ook wanneer de huidige indeling in lokalen en toiletgroepen losgelaten zou worden, is het niet mogelijk meer dan 3 tot 4 lokalen rondom een open leerplein te situeren. Bovendien zou, door nog 2 andere lokalen in het huidige gebouw te gebruiken voor De Wilgetak, een zinnige splitsing voor twee gebruikers niet meer mogelijk zijn.

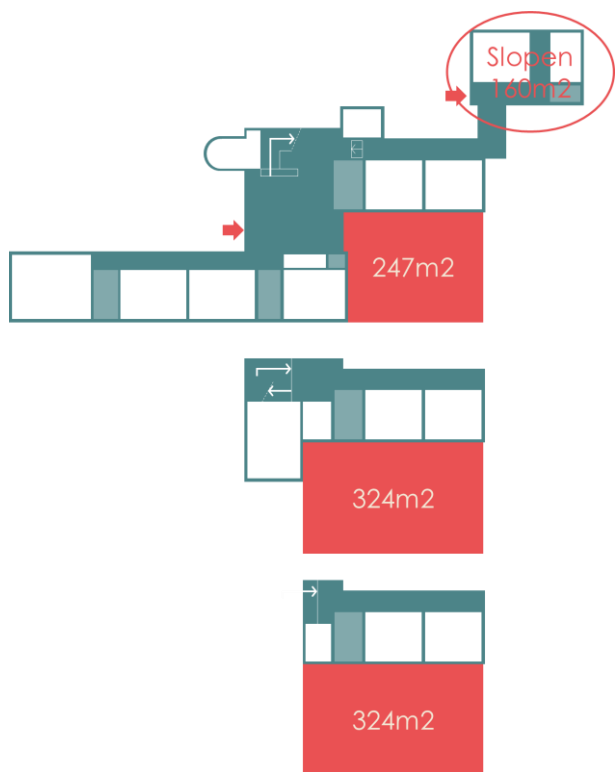


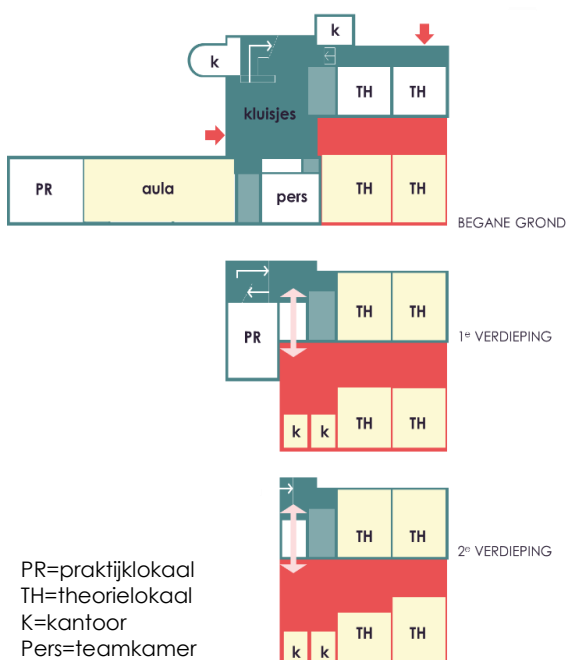
5.4 Inpassing De Wilgetak en ATM

De ruimtebehoefte voor De Wilgetak in combinatie met de ATM is in totaal 2.105 m² bvo. Het gebouw bevat in de huidige staat ca. 1.450 m² bvo, dat betekent dat er 655 m² bvo te kort is.

Om toch invulling te kunnen geven aan de wens om de scholen samen op deze locatie in te passen hebben we verkend of het mogelijk is om een deel aan te bouwen over 3 lagen, volgens naastgelegen schema.

De sloop van het later aangebouwde deel aan de noordzijde maakt het gebouw efficiënter. De aanbouw aan de Simon Stevinweg over 3 lagen maakt het mogelijk steeds 4 lokalen rondom een open leerruimte te creëren, deze opzet past bij de wens van beide scholen. Op deze manier wordt een gebouw van ca. 2.185 m² bvo gemaakt, dat iets groter is dan de genormeerde ruimtebehoefte.





In naastgelegen schema geven we een suggestie voor de indeling. Deze indeling lijkt mogelijkheden te bieden voor het gebruik door de combinatie van de beide scholen.

Functionele aandachtspunten zijn:

- Entreesituatie aan noordzijde (gewenste eigen gezicht van beide scholen);
- Niveauverschillen op de begane grond;
- Op tenminste 1 verdieping zijn lokalen gelegen van zowel de PO- als de VO-school;
- Stroom leerlingen zijn niet goed te scheiden;
- Aula is decentraal gelegen;
- 1 praktijklokaal alleen toegankelijk via aula;
- Praktijklokalen zijn aan de kleine kant;
- Voldoende verbetering van de fno/bvo-verhouding;

Technische aandachtspunten zijn:

- Verschil van niveau op de begane grond i.v.m. de aansluiting van de uitbreiding;
- Aansluiting uitbreiding op hoogte laagbouwleugel;
- Doorgang op tweede verdieping van hal naar uitbreiding;
- BENG als uitgangspunt: bij renovatie is het halen van de eisen voor BENG een grotere uitdaging.

Overige aandachtspunten zijn:

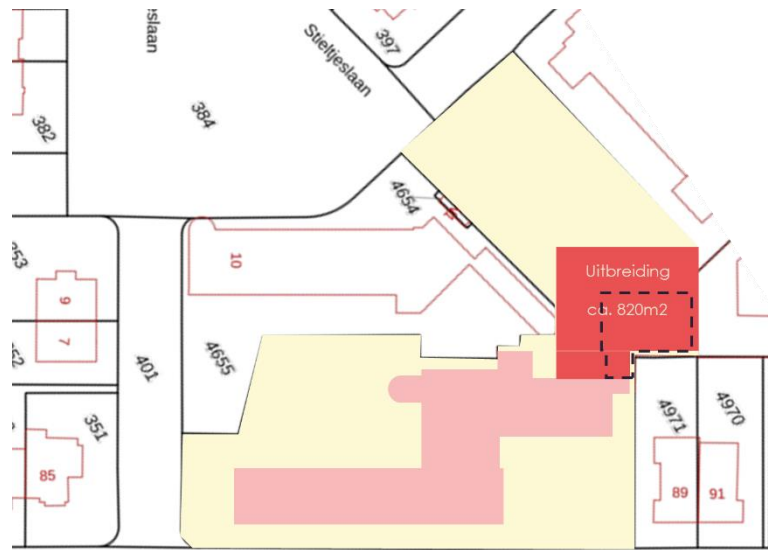
- Bestemmingsplan: de uitbreiding valt buiten het bestaande bouwvlak;
- Uitbreiding op deze plek lijkt niet wenselijk voor naastgelegen woning;
- Liever 2 bouwlagen dan 3;
- De waarschijnlijk hoge investeringskosten ten opzichte van de functionele mogelijkheden en technische ambities;
- De waarschijnlijk hogere exploitatielasten ten opzichte van nieuwbouw.

Hoewel een aantal aandachtspunten verder uitgewerkt zouden kunnen worden, leiden alleen de functionele aandachtspunten al tot de conclusie dat ook deze optie van vernieuwbouw in combinatie met uitbreiding niet de toekomstbestendige kwaliteit oplevert, die gewenst is voor de permanente huisvestingssituatie van beide scholen. De volgende punten passen niet bij de uitgangspunten over samenwerking zoals geformuleerd in hoofdstuk 4:

- Het niet kunnen scheiden van leerlingstromen;
- De decentrale locatie van de aula;
- Het gebruik door beide scholen van lokalen op 1 verdieping;
- De entreesituatie aan de noordzijde.

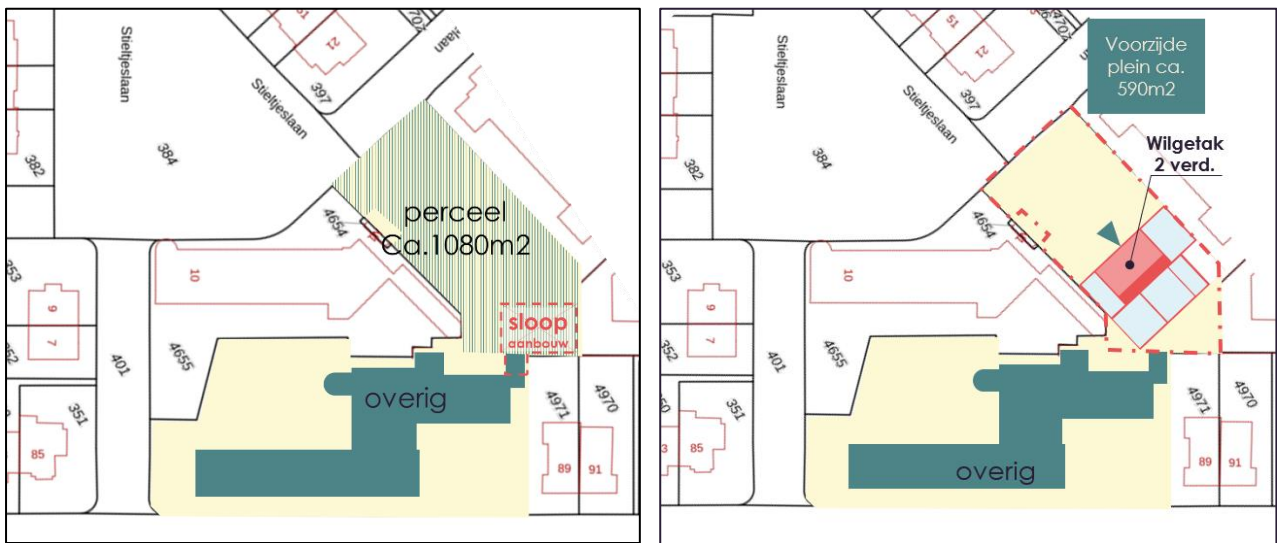
Uitbreiding noordzijde

Een uitbreiding aan de noordzijde geeft onvoldoende functionele verbeteringen binnen het gebouw en brengt daarnaast geen verbetering qua efficiëntie van de massa. Er zou ca. 820 m² over 2 lagen bijgebouwd moeten worden, waarbij we weer uitgaan van sloop van het huidige lokaal aan de noordzijde. De keuze om over 2 lagen te bouwen is gebaseerd op het creëren van voldoende breedte om lokalen rondom een leerplein te kunnen positioneren. In dit uitbreidingsdeel is dat mogelijk, maar in de rest van het bestaande gebouw blijft op deze manier de bestaande situatie gehandhaafd, die niet past bij de functionele uitgangspunten. De optie om aan de noordzijde uit te breiden is om die reden niet nader onderzocht in deze businesscase.



5.5 Nieuwbouw De Wilgetak op deel kavel Jan Blankenlaan

Een andere mogelijkheid is om de benodigde ruimte voor de Wilgetak als een losstaand gebouw te realiseren op het noordelijke deel van de kavel. Eén van de varianten in het IHP voor De Wilgetak is uitbreiding door middel van nieuwbouw op een nog nader te bepalen locatie. Zoals aangegeven in de inleiding zijn er geen andere locaties beschikbaar. Hoewel nieuwbouw ook (grotendeels) op de locatie van het huidige gebouw mogelijk zou zijn, is tijdens het onderzoek voor deze businesscase geconstateerd dat nieuwbouw op de kavel ook kan met behoud van het grootste deel van het huidige gebouw. Hiermee worden tijdelijke huisvestingskosten bespaard en kan het huidige gebouw (of deze locatie), na realisatie van de nieuwbouw voor De Wilgetak op een ander deel van de kavel, gebruikt worden voor (tijdelijke) huisvesting van de COBO en andere scholen, opgenomen in het IHP. Daarnaast is zowel bij sloop van het huidige gebouw en nieuwbouw op dezelfde plek, als voor nieuwbouw op een ander deel van de kavel een bestemmingsplan wijziging nodig. In onderstaande schetsen geven wij een beeld van de mogelijkheden op de kavel.



Wij stellen een perceelgrens voor in het verlengde van de achtergrens van perceel 4971, hierdoor ontstaat aan de noordzijde een perceel van ca. 1.080 m². Daarbij gaan we uit van de sloop van de aanbouw aan de noordzijde van het huidige pand (ca. 140 m²). Dit gedeelte van het gebouw heeft weinig kwaliteit en beperkt de mogelijkheden voor het gebruik van het perceel aan de noordzijde. Aan beide lange zijden van dit perceel staat op de buurpercelen bebouwing, wat invloed heeft op de mogelijkheden voor daglichttoetreding. Om een compacte, prettig functionerende school te realiseren, stellen we een gebouw van 2 lagen voor, met op iedere laag 3 lokalen en enkele nevenfuncties. Het is belangrijk om beide verdiepingen met elkaar te verbinden, een vide is hiervoor een oplossing. Deze is dan ook opgenomen in de verdere uitwerking. Op de kavel is aan de straatzijde ruimte voor een prettige aaneengesloten buitenruimte voor de leerlingen en het auto parkeren zal hier gesitueerd moeten worden. Aan de achterzijde van de kavel is met enige ruimte tot aan de buurpercelen rekening gehouden, zodat de invloed van schaduw van het nieuwe gebouw beperkt is. De sloop van de aanbouw van het bestaande gebouw is noodzakelijk om voldoende perceeloppervlak te creëren voor een gebouw met voldoende buitenruimte.

Het is belangrijk om te vermelden dat dit een schets is om een ieder een idee te geven wat er mogelijk is op het deelperceel. Wanneer dit tot een ontwerpopgave leidt, dient de architect opnieuw alle opties te beschouwen om tot een daadwerkelijk ontwerp te komen. Het overzicht hieronder dient enkel ter onderbouwing van het benodigde perceel, waarmee getoetst is of er op de noordzijde van de kavel voldoende ruimte aanwezig is voor het realiseren van een nieuw gebouw, inclusief buitenruimte. De situering van het gebouw op het perceel en ten opzichte van buurpercelen, het situeren van auto- en fietsparkeren en eventuele restricties vanuit het bestemmingsplan (de bestemmingsplan wijziging) e.a. zijn onderdeel van de ontwerpopgave.

Perceel nieuwbouw Wilgetak

Uitgangspunten		
Voetprint gebouw (650 m ² bvo)	380	
Schoolplein (incl. fietsparkeren)	387	300 m ² (100 leerlingen) + (3 m ² * 29 leerlingen) - waarvan ca. 110 m ² fietsenstalling
Autoparkeren	125	parkeernorm 0,75 per leslokaal - 6 lokalen * 4,5 - afronden 5 * 25 m ²
Inpassingsverlies / locatie	188	o.a. ruimte tot aan de buurpercelen i.v.m. voorkomen schaduw en evt. bestemmingsplanrestricties (bijv. afstand tot overige gebouwen), onverhard terrein
Perceel noordzijde	1.080 m²	

6. Conclusie

6.1 Conclusie ruimtelijk functioneel onderzoek

Voor het onderwijs dat zowel De Wilgetak als ATM geven, waarbij er veel in groepjes buiten de lokalen wordt gewerkt is het huidige gebouw niet goed geschikt vanwege de opzet met lokalen langs gangen. Ook alleen De Wilgetak inpassen is niet goed mogelijk, omdat het gebouw ook door een andere gebruiker gebruikt moet kunnen worden. In de huidige opzet is er meer bruto oppervlak nodig om de benodigde functionele m² te realiseren.

Een mogelijkheid om het gebouw grotendeels te behouden is door het compacter te maken: het slopen van het laatst aangebouwde deel en het aanbouwen van een 3-laags gedeelte aan de Simon Stevinweg. Deze optie voldoet echter niet, onder andere omdat de scholen op deze manier te veel met elkaar verweven zijn.

De vragen uit de inleiding kunnen als volgt beantwoord worden:

- **Is het huidige gebouw aan de Jan Blankenlaan geschikt voor gebruik door De Wilgetak in combinatie met andere school/gebruiker?**
Nee, het huidige gebouw is niet geschikt voor De Wilgetak in combinatie met een andere gebruiker, omdat de opzet van het gebouw niet voldoet voor het onderwijs en er geen passend gedeelte voor De Wilgetak kan worden afgescheiden van de rest van het gebouw.
- **Is het huidige gebouw aan de Jan Blankenlaan geschikt voor gebruik door De Wilgetak in combinatie met de ATM?**
Nee, het huidige gebouw is te klein voor de combinatie van De Wilgetak met de ATM. Ook een deel sloop in combinatie met uitbreiding biedt niet voldoende mogelijkheden voor een toekomstbestendige situatie waarin beide scholen kunnen samenwerken maar ook een eigen plek hebben.
- **Is het mogelijk voor De Wilgetak nieuwbouw te realiseren op het terrein van de Jan Blankelaan, met instandhouding van het bestaande gebouw?**
Ja, dat is mogelijk door een gedeelte van het perceel aan de noordzijde af te splitsen. Door de aanbouw aan de noordzijde van het huidige pand te slopen, zodat een heldere splitsing van de kavel mogelijk is en zodat er op het af te splitsen deel van de kavel voldoende ruimte ontstaat voor een nieuwgebouw met bijbehorend schoolplein en ruimte voor parkeren.
- **Wat is de beste keuze op deze locatie: vernieuwbouw of nieuwbouw?**
Voor De Wilgetak in combinatie met de ATM is op deze locatie nieuwbouw de beste keuze (waarbij het huidige gebouw gesloopt wordt), omdat het huidige gebouw functioneel niet geschikt gemaakt kan worden voor het onderwijs van beide scholen en nieuwbouw de mogelijkheid biedt om dit optimaal vorm te geven. Ook voor alleen De Wilgetak is nieuwbouw de beste keuze, door dit op een afgesplitst deel van het perceel aan de noordzijde te realiseren kan het bestaande gebouw grotendeels behouden blijven, wat tijdelijke huisvestingskosten voorkomt en waarmee het huidige gebouw daarna kan worden ingezet voor (tijdelijke) huisvesting van andere scholen die zijn opgenomen in het IHP. Tevens kan met de realisatie van nieuwbouw op een afgesplitst deel van het perceel direct gestart worden.

NB: voor zowel nieuwbouw als een combinatie van renovatie en nieuwbouw is een wijziging of afwijken van het bestemmingsplan nodig. Dit heeft invloed op de doorlooptijd van het project.

6.2 Conclusie algemeen

Er is geconstateerd dat het gebouw aan de Jan Blankenlaan voor langere tijd nodig is om als wissellocatie te dienen. Daarom valt de optie voor renovatie van het gebouw of nieuwbouw op de locatie van het bestaande gebouw in welke vorm dan ook, sowieso af. Daarnaast zijn er geen alternatieve locaties waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Alleen de optie nieuwbouw op een ander deel van de kavel blijft dan over, dit is ook het meest passend voor De Wilge vanwege de afstand tot de hofodvestiging.

Er is voldoende ruimte voor nieuwbouw voor De Wilgetak op een deel van het perceel aan de noordzijde. De huisvesting van het ATM was in het IHP daarnaast later in de tijd opgenomen. Op het moment dat het huidige gebouw niet meer nodig is voor tijdelijke huisvesting van andere scholen die zijn opgenomen in het IHP, kan gekeken worden naar de permanente invulling van dit gebouw/deze kavel.

7. Investeringskosten nieuwbouw uitbreiding De Wilgetak

In dit hoofdstuk zijn de investeringskosten opgenomen voor de oplossingsrichting als omschreven in het vorige hoofdstuk en is de vergelijking gemaakt met het IHP.

Op basis van NEN 2699 is een kostenraming gemaakt om de investeringskosten van de vervangende nieuwbouw te bepalen. Hieronder is een samenvatting van de investeringskostenraming te zien.

Investeringskostenraming*	Basisschool	Basisschool	Toelichting
16 april 2021	onderwijsgebouw	onderwijsgebouw	
Omvang uitbreiding m2 bvo	650	650	
Energieconcept	BENG	ENG	
	lucht-waterwarmtepomp	lucht-waterwarmtepomp	
	vergoeding vlg normkosten	vergoeding vlg normkosten	
A. Grondkosten	€ -	€ -	exclusief eventuele boekwaarde.
B. Bouwkosten	€ 1.440.000	€ 1.505.000	
C. Losse inrichtingskosten	€ -	€ -	
D. Bijkomende kosten	€ 226.570	€ 236.030	
Prijsstijging tot start bouw**	€ -	€ -	
Prijsstijging tijdens de bouw**	€ 12.240	€ 12.793	
E. Onvoorzien	€ 43.083	€ 44.998	2,5%
G. Financiering	€ -	€ -	niet van toepassing.
Totaal investeringskosten exclusief btw, afgerond	€ 1.720.000	€ 1.800.000	
Totaal investeringskosten inclusief btw, afgerond	€ 2.070.000	€ 2.160.000	btw 21%
Totaal investeringskosten inclusief btw per m2 bvo, afgerond	€ 3.200	€ 3.350	btw 21%
Vergoeding vlg werkelijke kosten	BENG	ENG	
Grondkosten	€ 8.750	€ 8.750	
Prijsstijging tot start bouw**	€ 35.772	€ 37.356	
Totaal investeringskosten exclusief btw, afgerond	€ 45.000	€ 46.000	
Totaal investeringskosten inclusief btw, afgerond	€ 54.000	€ 56.000	btw 21%
Totaal investeringskosten inclusief btw per m2 bvo, afgerond	€ 100	€ 100	btw 21%
Totaal investeringskosten inclusief btw	€ 2.124.000	€ 2.216.000	btw 21%
Totaal investeringskosten inclusief btw per m2 bvo, afgerond	€ 3.300	€ 3.450	

Samenvatting investeringskostenraming (zie ook bijlage 4)

* De bouwkosten en investeringskosten zijn bepaald aan de hand van de kostenramingen van ICSadviseurs. Deze kostenramingen zijn inschattingen en gebaseerd op ICSadviseurs kostenbestand en ervaringsgetallen bij recente projecten. Hoewel de kostenramingen met uiterste nauwkeurigheid zijn samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

** 2% Structurele prijsstijging. De werkelijke prijsstijging kan uiteindelijk anders liggen (hoger of lager).

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Eventuele aankoop van grond, woonrijp en eventuele aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele eenmalig afboeken van boekwaarde bij nieuwbouw en eventuele lopende boekwaarden zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Kosten en baten bij het eventueel afstoten van gebouwen en gronden zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele kosten voor het verleggen van kabels en leidingen zijn niet opgenomen in de kostenramingen. In het vervolgtraject dient dit verder te worden onderzocht.
- Eventuele kosten voor sanering van vervuilde grond zijn niet opgenomen in de kostenramingen. In het vervolgtraject dient de bodem verder te worden onderzocht. Kosten voor onderzoek bodemgeschiktheid zijn wel opgenomen.
- Ten behoeve van auto parkeren is in de kostenramingen rekening gehouden met 5 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Eventuele kosten voor archeologisch onderzoek zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele losse inventaris (bureaus, stoelen, meubilair, speeltoestellen) zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- ICT is niet opgenomen in de kostenramingen.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Gelet op de fase waarin het project zich bevindt (haalbaarheid) en de beschikbare informatie, is in de investeringskosten een post onvoorzien opgenomen van 2,5%.

- Het prijspeil is 1 maart 2021, prijsvast tot einde bouw.
- Consequenties uit eventuele Flora- en fauna activiteiten (bescherming van soorten) zijn vooralsnog niet meegenomen in de kostenramingen.
- Consequenties uit eventuele Waterschap verordening zijn vooralsnog niet meegenomen in de kostenramingen.
- Consequenties voor de exploitatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten.
- Eventuele tijdelijke huisvesting of kosten voor het opknappen van bestaande gebouwen in geval van het doorverwijzen naar leegstand of bij gebruik als tijdelijke huisvesting zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Verhuiskosten zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Asbestinventarisatie en sanering is reeds uitgevoerd. Het gebouw is asbestvrij.

De gehele investeringskostenraming is opgenomen in bijlage 4.

De bijhorende bouwkostenraming van de basisvariant BENG is opgenomen in bijlage 5.

Verklaring verschil met IHP

In het IHP is een gemiddelde bedrag aangehouden van € 2.700,--/m2 bvo inclusief btw, prijspeil oktober 2019 (zie bijlage 6 voor de uitgangspunten). Voor het bekostigen van aanvullende duurzaamheidsambities (ENG/ 0-op-de-meter) is voor (ver)nieuwbouw gerekend met een bijdrage van gemiddeld € 100,- per m² bvo.

De project specifieke investeringskostenramingen komen uit op € 3.300,--/m2 bvo BENG (zie bijlage 5A) en € 3.450,--/m2 ENG (zie bijlage 5B). In het volgende tabel wordt globaal een verklaring van de verschillen weergegeven.

Investeringskosten inclusief btw		BENG		€ / m2 bvo	ENG		€ / m2 bvo
	m2 bvo		totaal €			totaal €	
IHP prijspeil oktober 2019		€	1.760.000	€	2.700	€	1.760.000
Uitbreiding school	650	€	-	€	-	€	65.000
toeslag ENG (schoolbestuur)	650	€	-	€	-	€	100
TOTAAL investeringskosten IHP		€	1.760.000	€	2.708	€	1.825.000
PROJECT SPECIEFIEKE KOSTEN, indicatie							
Indexering van oktober 2019 tot 1 maart 2021	2,0%	€	35.000	€	54	€	36.500
Indexering tot start bouw: aanneme 12 maanden		€	36.000	€	55	€	38.000
Indexering tot einde bouw: aanneme 10 maanden		€	12.000	€	18	€	13.000
Extra 100 m2 terrein en parkeerplaatsen		€	25.000	€	38	€	25.000
Kosten i.v.m. kleine uitbreiding, grove inschatting		€	200.000	€	308	€	200.000
		€	2.068.000	€	3.182	€	2.137.500
Extra kosten sloopwerk		€	12.000	€	18	€	12.000
Meerkosten ENG, o.b.v. lucht-water warmtepomp t.o.v. budget			n.v.t.	€	-	€	30.000
Bestemmingsplan wijziging		€	8.000	€	12	€	8.000
Vide		€	40.000	€	62	€	40.000
Afronding		€	-4.000	€	-6	€	-11.500
TOTAAL investeringskosten inclusief extra kosten en btw		€	2.124.000	€	3.268	€	2.216.000

Verklaring verschil met IHP

De indexering van prijspeil oktober 2019 naar heden maart 2021 is 2% conform BDB index (zie bijlage 7). Voor de indexering naar einde bouw (voorlopige aanneme januari 2023) is 2% per jaar aangehouden.

Bijlagen

Bijlage 1: fno/bvo verhouding

In het ruimteprogramma wordt gerekend met Functioneel Nuttig Oppervlak (fno m²) en Bruto Vloer Oppervlak (bvo m²). Fno is de daadwerkelijke gebruiksruimte inclusief facilitaire- en berg ruimten. Fno is exclusief verkeersruimte, technische ruimten (gebouwtechniek) en constructies. Bvo omvat alle oppervlakten binnen de constructies, gerekend vanaf de buitenkant van de gevel.

Het verschil tussen fno en bvo wordt bepaald door de gehanteerde bruto/netto verhouding. ICSadviseurs hanteert een opslag 35-45% voor PO en 40-50% voor VO. Het verschil tussen PO en VO is gelegen in het feit dat in het PO toiletten behoren tot de fno en in het VO tot de bvo. Dit resulteert in een verhouding tussen de 1,4 tot 1,5.

Dit lijkt ruim, hierin heeft de architect echter tot taakstelling om zorg te dragen voor:

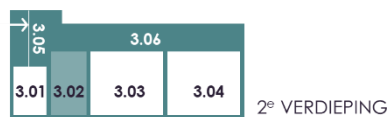
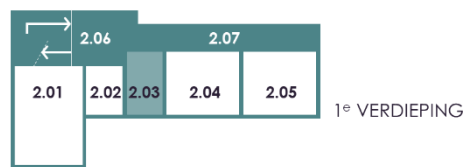
Ontwerpverliezen: alle geprogrammeerde functies (m² fno) zijn minimale maten (functioneel te benutten oppervlakten). Door gebouwworm en gebouwstructuur zullen alle ruimten iets groter worden (om te voorzien in hoeken die in het ontwerp ontstaan maar niet functioneel zijn, ruimten die groter worden vanwege een bepaalde stramienmaat e.d.). Ontwerpverlies is ook niet functioneel bruikbare ruimte, zoals ruimte onder (te) lage plafonds, onder trappen, in onbruikbare hoeken e.d.;

Verkeersruimten: bijvoorbeeld een entreehal, looproutes langs of door ruimten (looproutes door de kantine zijn verkeersruimte, geen kantine ruimte);

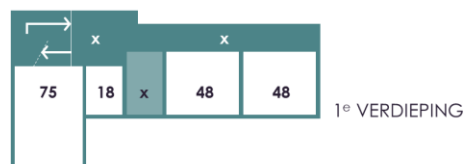
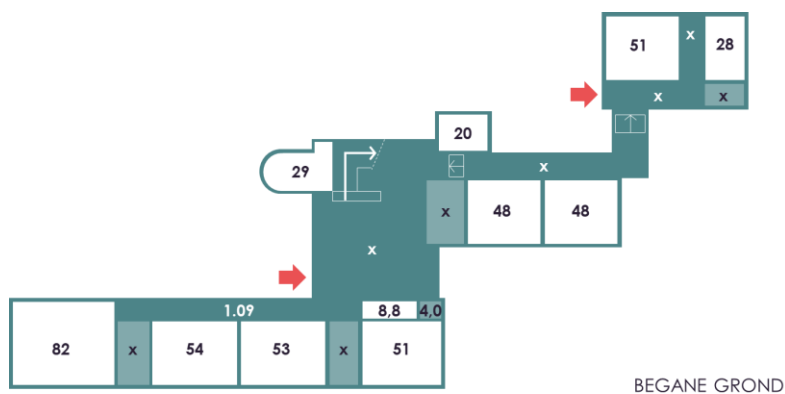
Technische- en installatieruimten: waar onder het sanitair (toiletten) en gebouwtechniek. Gebruikersinstallaties, zoals een MER/SER, compressorruimte ten behoeve van praktijkruimten e.d. maken hier geen deel van uit, deze moeten worden opgelost in het totaal van de Functioneel Nuttige Vloeroppervlakte;

Constructies: zoals (binnen)wanden. NB: ook na invulling van de plattegronden (dus na plaatsing van de binnenwanden), dient het ontwerp aan de kaderstellende bruto/nuttig verhouding van 1,45 te voldoen. Dit betekent dat – zolang de plattegronden nog niet zijn ingevuld – rekening gehouden dient te worden met een marge ten behoeve van plaatsing van binnenwanden. De gehanteerde percentages zijn richtlijnen.

Bijlage 2: Schema's gebouw Jan Blankenlaan 8



RUIMTENUMMERING



OPPERVLAKTE fno

Jan Blankenlaan 8

Begane grond

nr	omschrijving algemeen	fno	
1.01	lokaal	82	
1.02	toilet/garderobe	16	
1.03	lokaal	54	
1.04	lokaal	53	
1.05	toilet/garderobe	18	
1.06	lokaal	51	
1.07	keuken	8,8	
1.08	miva-toilet?	4	
1.09	gang		
1.10	hal+ trap	50	iv m verkeersstromen max 50 m2 als fno in te zetten
1.11	kantoor	29	
1.12	toilet/garderobe	25	
1.13	lokaal	48	
1.14	lokaal	48	
1.15	kantoor	20	
1.16	gang		
1.17	gang		
1.18	toilet	8,4	
1.19	lokaal	51	
1.20	gang		
1.21	kantoor	28	

1e verdieping

2.01	lokaal	75	
2.02	kantoor	18	
2.03	toilet/garderobe	25	
2.04	lokaal	48	
2.05	lokaal	48	
2.06	gang/trap		
2.07	gang		

2e verdieping

3.01	kantoor	18	
3.02	toilet/garderobe	25	
3.03	lokaal	48	
3.04	lokaal	48	
3.05	gang/trap		
3.06	gang		

947,2 m2 fno

1450 m2 bvo (cf. opgave)

Bijlage 3: Onderbouwing ruimtebehoefte

Uit de leerlingprognose van 2020 blijkt dat KBS De Wilge een groeiend aantal leerlingen kent in de komende jaren. Het 15-jarig gemiddelde over de jaren 2021-2036 is 574 leerlingen, dit is de basis waarop de ruimtebehoefte is bepaald in het IHP.

Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2020 | Gemeente Hilversum

Waargenomen en geschatte aantallen leerlingen per school
De tellingen van 1 oktober 2019 zijn weergegeven onder 2020

Instnr	Naam	Historie		Prognose																			
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
03BA00	Jan van Rijckenborghschool	68	72	74	77	80	84	85	85	86	86	86	87	87	87	86	86	86	86	86	85	85	85
03OA00	Basisschool Petrus Dathenus	49	47	47	46	46	46	46	46	46	47	47	47	48	48	48	49	49	49	50	50	50	50
04DT00	GBS De Wegwijzer	143	137	137	137	137	138	139	140	141	141	141	142	142	142	142	142	142	142	141	141	140	140
04HM01	De Sterrenwachter	86	83	79	76	72	67	66	67	67	66	67	67	67	67	67	67	68	68	68	69	69	69
04OS00	Groen van Prinster	220	229	229	232	233	233	235	236	235	235	235	235	235	235	234	234	234	233	233	233	232	232
04YZ00	KBS De Wilge	515	517	530	542	554	568	575	579	582	584	585	586	586	585	585	584	583	580	578	576	575	573

Figuur 5: Leerlingprognose Hilversum, Pronexus d.d. Februari 2020

De ruimtebehoefte in bvo voor een basisschool bestaat uit een vaste voet en een aantal m² per leerling uitgedrukt in bvo: 200 m² vaste voet, en 5,03 m² per leerling.

Dat betekent dat De Wilge een ruimtebehoefte heeft van 3.087 m² bvo. Op de hoofdlocatie van de school is 2.363 m² beschikbaar. De ruimtebehoefte voor dislocatie De Wilgetak bedraagt 724 m² bvo.

Bijlage 4A: Investeringskostenraming o.b.v. BENG

Bijlage 4B: Investeringskostenraming o.b.v. ENG

Bijlage 5: Bouwkostenraming o.b.v. BENG

Bijlage 6: Uitgangspunten IHP bedrag € 2.700,--/m² bvo

Deze overzichten zijn onder voorbehoud en geven een algemeen beeld van hoe het investeringsbedrag is opgebouwd. Aan deze overzichten kunnen verder geen rechten worden ontleend.

Uitgangspunten

- De bedragen zijn gemiddelde bedragen bij een PO school van 1.500 m² inclusief een speelplein van 600 m², zonder gymzaal.
- Er is uitgegaan van ambitieniveau "sober en doelmatig". Dit betekent naast standaard basis afwerkingen voor het interieur en het exterieur er rekening is gehouden met een sober doch doelmatige esthetische vormgeving van het gebouw (eenvoudige bouwvorm, doelmatige uitstraling en materiaalgebruik, gunstige vormfactoren). Locatiegebonden kosten zijn niet opgenomen in de bedragen.
- De eisen uit Frisse Scholen klasse B zijn gehanteerd.
- Duurzaamheidsniveau is BENG.
- Voor onvoorzien is een percentage aangehouden van 2,5%.
- Figuur 1 is een demarcatielijst. Hierop staat aangegeven welke onderdelen er binnen deze bedragen vallen.
- Figuur 1 is een overzicht van energieconcepten om BENG te behalen (in 2019 nog o.b.v. NEN7120), toegevoegd. Uitgangspunt voor de gehanteerde bedragen is "energieconcept 1 op basis van lucht-waterwarmtepomp".
- De bedragen zijn los van de bijdrage vanuit schoolbesturen.

Technische uitgangspunten

Fundering

Het bouwgebied wordt bouwrijp opgeleverd. De bouwput is afgegraven, voldoende draagkrachtig en vrij van obstakels. In directe nabijheid is voldoende ruimte voor bouwketen en opslag.

Uitgangspunt is dat de grond schoon is.

Beton funderingsbalken en prefabbeton palen, l=20m'. Voor de afmeting en wapeningspercentages zijn aannames gedaan.

Kruipruimte voorzien van bodemafluiting van zandlaag.

Skelet

Staalconstructie. Voor hoeveelheid staal zijn aannames gedaan.

Begane grondvloer van geïsoleerde betonnen kanaalplaat voorzien van gewapende druklaag.

Verdiepingsvloer en dakvloer van betonnen kanaalplaten voorzien van druklaag.

Dakafbouw/dakafwerking

Dakisolatie met bitumen afwerking. Rc-waarde conform energieconcept 1.

Gevelafbouw/gevelafwerking

HSB binnenspouwblad niet dragend, bi-zijde afgewerkt met gipsplaat. Rc-waarde conform energieconcept 1.

Buitenspouwblad uitgevoerd in metselwerk halfsteens verband, aankoop € 750,--/dui stenen.

Houten kozijnen met bewegende delen (ramen en deuren). Beglazing conform energieconcept 1.

Zonwering op de zonbelaste gevels.

Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking

Alle binnenwanden zijn niet dragend, uitgevoerd in enkelvoudig geïsoleerde metalstudwanden met aan weerszijden dubbele beplating afgewerkt met scan en sauswerk.

Wandtegels in sanitaire ruimtes.

Volkern sanitaire scheidingswanden.

Houten binnenkozijnen met HPL-deuren, voorzien van hang- en sluitwerk.

Vloerafbouw/vloerafwerking

Vloeren voorzien van anhydriet.

Marmoleum vloerafwerking in lokalen en gangen voorzien van houten plinten.
Epoxy gietvloer met holplinten in sanitaire ruimtes.
Speelzaal voorzien van gietvloer.
Schoonloopmat ter plaatse van de hoofdentree.

Trappen en hellingbanen

Betonnen trappen met stalen hekwerk en/ of (houten) muurleuning.

Plafonds binnen/ buiten

Systeemplafond, berging en techniekruimte onafgewerkt.

Installaties

Zie bijlage 2: energieconcept 1.

Vaste inrichtingen

Exclusief gevelonderhoudsinstallatie buiten en binnen.
Garderobe haken.
Pantry in docentenkamer.
Pantry in lokalen onderbouw.

Terrein

600 m² speelplein inclusief hekwerk.
Terreinriolering.
Prefab houten buitenberging voor speeltoestellen, ca. 10 m².
Containerberging, ca. 6 m²;
Fietsenrekken (leerlingen en docenten) en fietsenstalling docenten.
Exclusief autoparkeren.

ABK en Aannemersopslagen (Algemene uitvoeringskosten, Algemene kosten, winst & risico)
Inclusief.

Uitsluitingen

Kosten die niet zijn meegenomen in de bedragen zijn:

- Kosten voor eventuele aankoop van grond en woonrijp maken.
- Kosten voor aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten de school en de hekken van het speelplein.
- Kosten voor het eventueel verleggen van (nuts) kabels en leidingen.
- Kosten voor eventueel saneren van asbest en vervuilde grond.
- Ten behoeve van archeologisch onderzoek is een post opgenomen voor bureauonderzoek. Kosten voor eventuele proefsleuvenonderzoek en opgravingen zijn niet opgenomen in de bedragen.
- Kosten voor auto parkeren.
- Eenmalig afboeken van boekwaarde bij nieuwbouw.
- Sloopkosten.
- Lopende boekwaarden.
- Tijdelijke huisvesting.
- Verhuiskosten.
- Contextuele factoren/locatie gebonden kosten.
- Mogelijke kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair (losse inrichting, losse componenten ICT-voorzieningen, speciale decoratieve verlichting etc.).
- Consequenties uit eventuele Flora- en fauna activiteiten (bescherming van soorten).
- Kosten en baten bij het eventueel afstoten van gebouwen en gronden.
- Kosten voor het realiseren van ruimte voor kinderopvang.
- Kosten voor extra wensen van het schoolbestuur (vouwwanden, podium etc.).
- Consequenties voor de exploitatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten.
- Prijsindexering tot start bouw en tijdens.
- Eventuele interne (gemeentelijke) rente ten behoeve van financiering.

- Eventuele precariokosten.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten.

Figuur 1: Demarcatielijst

OMSCHRIJVING	IN NORM	NORM TOESLAG	EXCLUSIEF	TOELICHTING
BOUW				
Bouw- en installatiekosten cfm NBN2699:	x			- bouwkundige werkzaamheden - installaties - vaste inrichting - terrein - staartkosten (inclusief CAR-verzekering)
Bijkomende bouwkosten cfm NBN2699:	x			- projectmanagement - honoraria (architect, adviseurs) - definitieve nutsaansluitkosten - heffingen (leges) - verzekeringen
Loon- en prijsindexering inclusief marktwerking			x	prijsindexering tijdens de bouw cfm BDB index Schoolgebouwen
BENG	x			vanaf januari 2021 in Bouwbesluit
Paalfundering		x		afhankelijk van de lengte
BTW	x			exclusief overleges
Terreinaanleg (speelplein, inclusief hekwerk)	x			600 m2
Fietsenstalling	x			
Parkeren op terrein	x		x	vallen onder de norm maar niet opgenomen in de IHP bedragen
Groen	x			
Locatiegebonden kosten			x	
TERRIN				
Aankoop terrein			x	afspraken intern gemeente bij nieuwe grond
Sloop gebouw			x	
Asbest verwijderen			x	
Onderzoeken locatie en terrein			x	bodem, flora-fauna, bomen, archeologie
Bodemsanering			x	
OVERIGE KOSTEN				
Loon- en prijsindexering inclusief marktwerking			x	prijsindexering tot start bouw cfm BDB index Schoolgebouwen
Tijdelijke huisvesting			x	bestaand pand, noodgebouwen/of buskosten
Verhuiskosten			x	
Financieringskosten			x	interne bouwrente gemeente
Interne kosten gemeente			x	

Figuur 2: Energieconcept (onder voorbehoud, in 2019 nog o.b.v. NEN7120)

		Concept 1 Basis Lucht-warmtepomp BENG	Concept 2 Bodem-warmtepomp BENG	Concept 3 Stadsverwarming BENG	Concept 4 VRF/VRV BENG
		BENG eis Bouwbesluit 2012, wijz. 2021	BENG eis Bouwbesluit 2012, wijz. 2021	BENG eis Bouwbesluit 2012, wijz. 2021	BENG eis Bouwbesluit 2012, wijz. 2021
Bouwkundig	Vloer	3,5 m ² K/W	3,5 m ² K/W	3,5 m ² K/W	3,5 m ² K/W
	Gevel	4,5 m ² K/W	4,5 m ² K/W	4,5 m ² K/W	4,5 m ² K/W
	Dak	6,0 m ² K/W	6,0 m ² K/W	6,0 m ² K/W	6,0 m ² K/W
	Infiltratie waarde	qv = 0,4 dm ³ /m ²	qv = 0,3 dm ³ /m ²	qv = 0,3 dm ³ /m ²	qv = 0,3 dm ³ /m ²
	Beglazing U waarde (kozijn + glas)	≤ 1,64 = HR++	≤ 1,2 = HR+++	≤ 1,2 = HR+++	≤ 1,2 = HR+++
	Zonwering	Zonwering elektrisch, (centraal bedienbaar, mogelijkheid tot individueel bedienbaar) of vast via diepe negge			
	Luchtdichtheidsmeting bij oplevering	niet verplicht, wellicht wel eis frisse Scholen B	Verplicht	Verplicht	Verplicht
Installatietechnisch	Verwarming - opwekking	Elektrische lucht-water-warmtepomp, buitenunit op terrein/dak	Elektrische water-water-warmtepomp,	Stadsverwarming	Elektrische lucht-water-warmtepomp, buitenunit op terrein/dak
	Verwarming - afgifte en type	Vloerverwarming en/of Luchtverwarming in overige ruimtes.	Vloerverwarming en/of Luchtverwarming in overige ruimtes d.m.v. (na-)verwarming van de toevoerlucht.	All-air met deels vloerverwarming	All-air met deels vloerverwarming
	Verwarming - naregeling	Autom. temperatuurregeling per ruimte			
	Ventilatie	Mechanische toe-/afvoer met CO ₂ -sturing (80% WTW-rendement), LBK's op dak of in pandig			
	Koeling	Compressiekoel-machine - elektrisch	Koudeopslag/ bodemkoeling	Compressiekoel-machine - elektrisch	Compressiekoel-machine - elektrisch
	Koeling - afgifte	Eventuele koeling in de ruimtes. Naregeling per ruimte. Zomer en nachtventilatie	Vloerkoeling en/of koeling van de toevoerlucht in overige ruimtes. Naregeling per ruimte. Zomer en nachtventilatie	Vloerkoeling en/of koeling van de toevoerlucht in overige ruimtes. Naregeling per ruimte. Zomer en nachtventilatie	VRF/VRV Units. Naregeling per ruimte. Zomer en nachtventilatie
	Zonnestroom	PV-panelen	Waarschijnlijk geen PV-panelen benodigd.	PV-panelen	PV-panelen
	Gas aansluiting	n.t.v.			
	Verlichting	LED, met aanwezigheids detectie (4W per m ²). Veegpuls met daglicht			

Bijlage 7: BDB index oktober 2019 - maart 2021



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 27 mei 2021
Auteur(s): Ieke Koning
Gereviewd door: Doriene Bakker

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27