

Haalbaarheidsstudie

't Nokkenwiel locatie Boerenpad

Opdrachtgever
Gemeente Alblasserdam

Datum
24 november 2021

Project
Haalbaarheidsonderzoek 't Nokkenwiel

Referentie
1686101-0037.3.0

Auteur(s)
de heer M.S. Drenth MSc - HEVO B.V.
mevrouw J.M. Scherer MSc - HEVO B.V.
de heer drs. ing. R. Frensen - HEVO B.V.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3			
1.1.	Aanpak	4			
1.2.	Leeswijzer	4			
2.	Inventarisatie Randvoorwaarden	5			
2.1.	Algemene gegevens	5			
2.2.	Ruimtelijke randvoorwaarden	5			
2.2.1	Kadastrale kaart	6			
2.2.2	Bestemmingsplan	6			
2.2.3	Huidige bebouwing	7			
2.3.	Onderwijskundige randvoorwaarden	7			
2.3.1	Toelichting visie op het Integraal Kindcentrum	7			
2.3.2	Leerlingprognose en ruimtebehoefte	8			
2.3.3	Huidig aanbod Wasko op Boerenpad	8			
2.3.4	Beschrijving basisscenario's	8			
2.3.5	Ruimtebehoefte onderwijs en kinderopvang	9			
2.3.6	Bewegingsonderwijs	10			
2.3.7	Opties	10			
2.4.	Gebouwelijke randvoorwaarden	11			
2.4.1	Basisgegevens	11			
2.4.2	Prestaties van het huidige gebouw	11			
2.5.	Financiële randvoorwaarden	12			
2.5.1	Boekwaarde	13			
3.	Scenario omschrijving	14			
3.1.	Scenario 1: levensduur verlengende aanpassingen	14			
3.1.1	Stichtingskosten Scenario 1	15			
3.1.2	Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget Scenario 1	15			
3.2.	Scenario 2: nieuwbouw	16			
3.2.1	Inpassingsstudie scenario 2	16			
3.2.2	Stichtingskosten	17			
3.2.3	Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget	17			
3.2.4	Aanvullende behoeften, opties	17			
3.3.	Scenario 3: nieuwbouw en uitbreiding	18			
3.3.1	Inpassingsstudie scenario 3	18			
3.3.2	Stichtingskosten scenario 3	19			
3.3.3	Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget	19			
3.4.	Tijdelijke huisvesting en verhuiskosten	19			
3.5.	Overzicht stichtingskosten scenario's en opties	20			
4.	Total Cost of Ownership	21			
4.1.	Doel van de TCO-berekening	21			
4.2.	Methode	21			
4.3.	Resultaten TCO	22			
5.	Scenario afweging	23			
5.1.	Toelichting Multicriteria analyse	23			
5.1.1	Toelichting Onderwijskundig	23			
5.1.2	Toelichting Gebouwelijk	23			
5.1.3	Toelichting Ruimtelijk	23			
5.1.4	Toelichting Financieel	23			
5.2.	Scenario 1	24			
5.3.	Scenario 2	24			
5.4.	Scenario 3	25			
5.5.	Conclusies	26			
	Bijlage 1 – Scenario's IKC 't Nokkenwiel Boerenpad volgens IHP Alblasserdam	29			
	5.3.7 Scenario 1: IKC 't Nokkenwiel Boerenpad & IKC Het Palet	29			
	5.3.8 Scenario 2: Samenvoegen locaties 't Nokkenwiel.	29			
	Bijlage 2 - Huidige plattegrond	31			
	Bijlage 3 - Duurzaamheidsscan Boerenpad 1	32			

1. Inleiding

In Alblisserdam zijn twee scholen van Onderwijsgroep Zuid-Hollandse Waarden (OZHW) gevestigd. De twee scholen zijn verdeeld over drie locaties:

1. Het Nokkenwiel, locatie 't Boerenpad
2. Het Nokkenwiel, locatie Maasplein
3. Het Palet

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) wat recentelijk is vastgesteld is geconstateerd dat elk van deze locaties een eigen uitdaging heeft.

- Locatie 't Boerenpad kent substantiële veroudering en is toe aan vervanging,
- locatie Maasplein betreft een gebouw uit 2009 van woningbouwvereniging Woonkracht10: Door een verandering in de samenstelling van de gebruikers waardoor de locatie deels als onveilig ervaren wordt. Sinds het opstellen van het IHP is de locatie Maasplein aangepast zodat deze ondertussen wel voldoet aan de eisen aan kinderopvang van de GGD. en
- locatie Het Palet heeft te kampen met een aanzienlijk ruimtetekort, maar is niet meer uitbreidbaar op basis van het huidige bestemmingsplan en de bebouwing in de omgeving.

In het IHP zijn daarom twee scenario's ontwikkeld om de knelpunten op de verschillende locaties gezamenlijk op te lossen:

- I. Scenario I: vervanging (nieuwbouw of renovatie) van locatie 't Boerenpad inclusief uitbreiding voor ca. 80 leerlingen (2 à 3 groepen) van het Palet.
- II. Scenario II: vervanging (nieuwbouw) van locatie 't Boerenpad inclusief uitbreiding voor ca. 110 leerlingen van locatie Maasplein en 80 leerlingen van het Palet.

Zie voor een toelichting op de scenario's uit het IHP Bijlage 1.

Beide scenario's gaan uit van realisatie op de huidige kavel van locatie 't Boerenpad. Voor scenario I zijn twee mogelijkheden denkbaar; nieuwbouw of renovatie. Voor scenario II wordt alleen nieuwbouw als optie gezien. Voor dit haalbaarheidsonderzoek zijn de scenario's uit het IHP vertaald naar de volgende scenario's:

1. Scenario 1: renovatie van locatie 't Boerenpad inclusief uitbreiding voor ca. 80 leerlingen (2 à 3 groepen) van het Palet.
2. Scenario 2: nieuwbouw van locatie 't Boerenpad inclusief uitbreiding voor ca. 80 leerlingen (2 à 3 groepen) van het Palet.
3. Scenario 3: nieuwbouw en uitbreiding: vervangende nieuwbouw van locatie 't Boerenpad inclusief uitbreiding voor ca. 110 leerlingen van locatie Maasplein en 80 leerlingen van het Palet.

Om te komen tot een keuze tussen de scenario's is in samenwerking tussen het schoolbestuur, de gemeente Alblisserdam, kinderopvangorganisatie Wasko en HEVO een gedegen afweging gemaakt in de vorm van de voorliggende haalbaarheidsstudie.

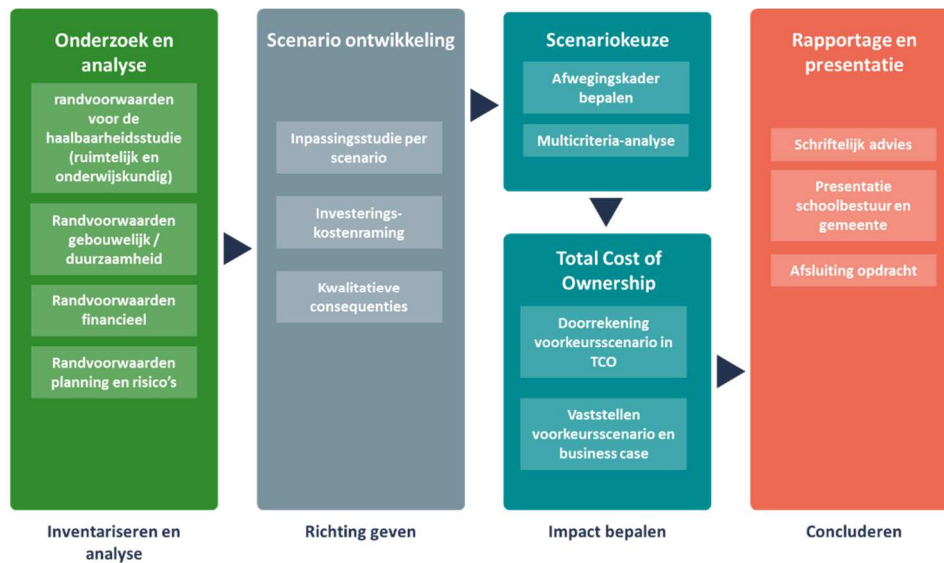


1.1. Aanpak

De aanpak om te komen tot een volledige afweging bestaat uit vier inhoudelijke stappen:

1. *Inventarisatie en analyse*: de ruimtelijke, onderwijskundige, wijkgerichte, gebouwelijke, financiële, plannings- en risico-randvoorwaarden zijn in beeld gebracht.
2. *Scenario ontwikkeling*: uitwerking van de drie genoemde scenario's. Er is per scenario een inpassingsstudie en een stichtingskostenraming opgesteld. Ook kwalitatieve consequenties zijn in beeld gebracht.
3. *Scenariokeuze*: aan de hand van een multicriteria-analyse zijn de scenario's beoordeeld en is een voorkeursscenario benoemd.
4. *Total Cost of Ownership (TCO)*: Op basis van de financiële vertaling en de geraamde exploitatiekosten van het voorkeursscenario is een voorstel voor een Total Cost of Ownership berekening gedaan en met het schoolbestuur en de gemeente afgestemd.

Het proces is doorlopen in nauwe en constructieve samenwerking met OZHW en Wasko.



1.2. Leeswijzer

De opzet van de rapportage volgt de in paragraaf 1.1. omschreven aanpak. Hoofdstuk 2 gaat in op de randvoorwaarden. Hoofdstuk 3 beschrijft de scenario's vanuit financieel en ruimtelijk perspectief. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de multicriteria-analyse en het gekozen voorkeursscenario. Hoofdstuk 5 presenteert de TCO-berekening aangevuld met conclusies en aanbevelingen.

2. Inventarisatie Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk bespreekt de randvoorwaarden van het project. Er wordt ingegaan op algemene gegevens van het huidige IKC (par. 2.1). gevolgd door ruimtelijke (paragraaf 2.2), onderwijskundige (paragraaf 2.3), gebouwelijke (paragraaf 2.4) en financiële randvoorwaarden (paragraaf 2.5).

2.1. Algemene gegevens

School:	OBS 't Nokkenwiel
Bestuur:	Stichting Openbaar Basis Onderwijs Alblisserdam (SOBA) gefuseerd is met Onderwijsgroep Zuid-Hollandse Waarden (OZHW)
Adres:	Boerenpad 1
Postcode en plaats:	2953 BA Alblisserdam
Onderwijssoort:	PO (openbaar)
Brin-nummer:	11HR
Kavelgrootte:	3.960 m ² (eigen kavel) + 975 m ² (naastgelegen kavel)

2.2. Ruimtelijke randvoorwaarden

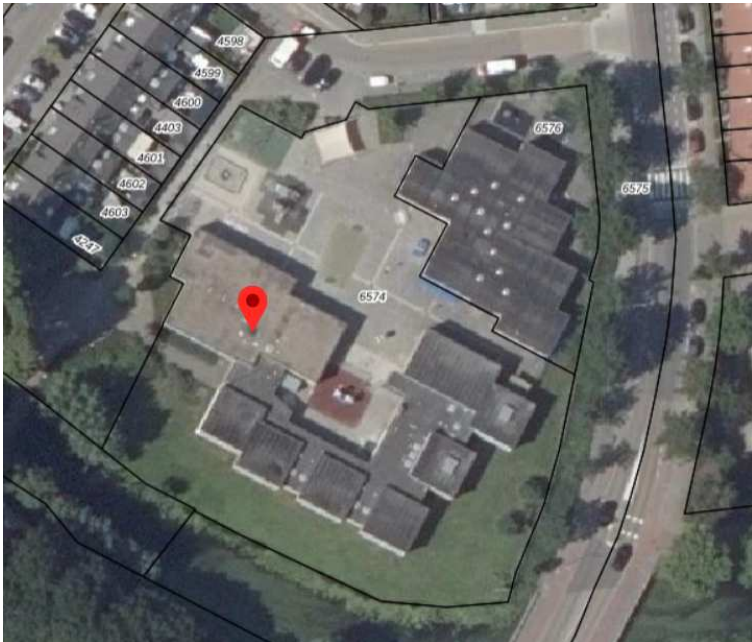
Deze paragraaf gaat in op de ruimtelijke randvoorwaarden zoals deze volgens de kadastrale kaart en het bestemmingsplan bekend zijn.

In onderstaande kaart worden de te beschouwen locatie van 't Nokkenwiel Boerenpad naast de andere twee locaties binnen gemeente Alblisserdam aangeduid.



2.2.1 Kadastrale kaart

Het onderwijsgebouw van OBS 't Nokkenwiel locatie Boerenpad bevindt zich op het adres Boerenpad 1 te 2953 BA Alblasterdam.

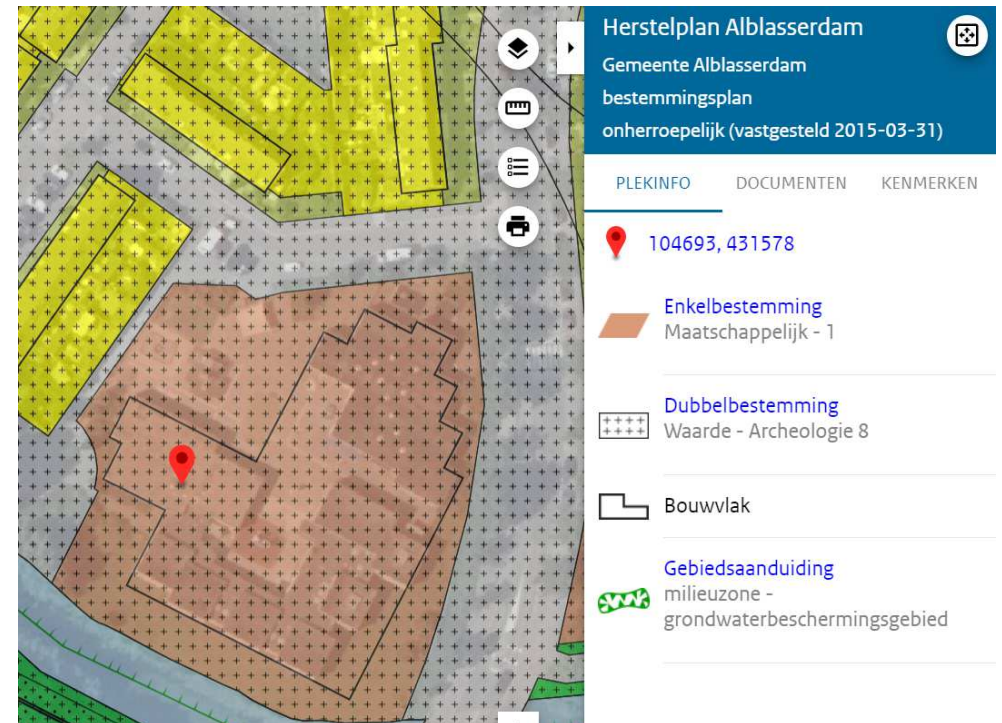


Figuur 1: kadastrale kaart

Het perceel met kenmerk ABS01-C-6574 heeft een oppervlakte van 3.960 m². Dit is het perceel waarop het huidige gebouw gehuisvest is.

Het aangrenzende perceel met kenmerk ABS01 - C – 6576 heeft een oppervlakte van 975 m². Dit perceel wordt momenteel gebruikt door het Centrum voor jeugd en gezin maar is in eigendom van de gemeente Alblasterdam. Door de gemeente is aangegeven dat dit perceel ongeveer per september 2021 beschikbaar zal komen. Dit perceel is daarom betrokken bij dit haalbaarheidsonderzoek.

2.2.2 Bestemmingsplan



Figuur 2: uittrek bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een belangrijke randvoorwaarde. De volgende eisen zijn voor het perceel vastgelegd in het geldende bestemmingsplan met de naam 'Herstelplan Alblasterdam' vastgesteld op 31 maart 2015:

- Maatschappelijke bestemming
- Dubbelbestemming archeologie 8 (gebouw minder dan 5000 m² groot niet dieper dan 30 cm onder maaiveld realiseren)
- Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied
- Volledig bouwvlak mag bebouwd worden
- De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m en de goothoogte niet meer dan 6,5 m.

2.2.3 Huidige bebouwing



Het huidige perceel kent een bebouwing van 1178 m² BVO (eenlaags) voor het onderwijs, waarbij momenteel circa 200 m² (functioneel) in gebruik zijn door de kinderopvangorganisatie Wasko. Het bouwvlak (rood omcirkeld) heeft een totale oppervlakte van circa 2100 m².

Op het naastgelegen perceel van het centrum voor jeugd en gezin is circa 610 m² beschikbaar voor bebouwing binnen het bouwvlak zodra het gebouw niet meer in gebruik is.

2.3. Onderwijskundige randvoorwaarden

Deze paragraaf gaat in op de onderwijskundige randvoorwaarden.

2.3.1 Toelichting visie op het Integraal Kindcentrum

Door de schoolleiding van OBS 't Nokkenwiel is in samenwerking met Wasko kinderopvang een gezamenlijke visie voor het IKC 't Nokkenwiel Boerenpad geformuleerd. Onderstaand is een korte samenvatting van de visie gegeven.

Sinds 2010 werken OBS 't Nokkenwiel en WASKO kinderopvang samen aan de ontwikkeling van kinderen gebaseerd op de 5 O's: onderwijs, opvang, ondersteuning, ontwikkeling, ontspanning. Op 18 maart 2019 hebben beide bestuurders onder toezien van de wethouder Dorien Zandvliet de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Met de realisatie van nieuwbouw Boerenpad is het doel om het bestaande IKC op deze locatie uit te breiden naar opvang vanaf 0 jaar i.p.v. vanaf 2 jaar. Kinderen van 0-12 jaar worden door één team met een gezamenlijke visie op onderwijs en opvang gedurende de hele dag (van 7:00 tot 18:30uur) opgevangen en onderwezen om zo hun vaardigheden en talenten optimaal te kunnen ontplooiën en om sterk de overstap naar het voortgezet onderwijs (VO) te kunnen maken.

In het IKC staat de individualiteit van het kind centraal. Ieder kind is verschillend, heeft andere talenten en interesses maar ook andere manieren van leren. Om deze verschillen te faciliteren wordt op een gedifferentieerde manieren het onderwijs aangeboden: Klassikaal in groepsverband, maar ook in de vorm van onderzoekend leren en door het aanbieden van sport en beweging, kunst, muziek en drama. Ook het creëren van een zichtbaar duurzaam gebouw is belangrijk, zodat het gebouw kan ingezet worden als ecologische leeromgeving. Verder staat de ontwikkeling van 21-eeuwse vaardigheden voorop. Deze inhoudelijke principes zijn niet beperkt tot de onderwijstijd maar worden doorgezet in de voorschoolse en naschoolse opvang (BSO), de kinderopvang en het peuterspeelplein.

- Om de behoeftes van de kinderen en de visie op het onderwijs goed te kunnen faciliteren zijn verschillende ruimtes in het gebouw nodig: Leerpleinen en

ateliers voor vakspecifieke leeractiviteiten, tevens in te zetten voor de BSO en voor onderzoekend leren

- Speellokaal en groene beweegruimte buiten voor bewegend leren
- Gedeeltes voor bibliotheek, keuken, techniek, podium
- Mogelijkheden voor het creëren van werkplekken op de gangen / op de leerpleinen voor leerlingen
- Voldoende mogelijkheden voor het personeel: grote teamkamer, spreekkamers, bergruimte voor materiaal
- Zichtbare duurzaamheidsmaatregelen
- Goed binnenklimaat met voldoende mogelijkheden voor ventilatie

In februari 2019 is een zogenoemde Quicksan voor de locatie 't Nokkenwiel – Boerenpad uitgevoerd. Daarbij zijn is geconstateerd dat er weinig flexibiliteit is in het gebouw door de vorm. Er kunnen bijvoorbeeld maar twee lokalen door middel van een te openen wand met elkaar verbonden worden. Ook zijn de gangen te smal om voldoende werkplekken in te kunnen richten. Verder ontbreekt de mogelijkheid voor handvaardigheid/creatief werken. Op basis van de huidige opzet wordt groepsdoorbrekend leren zeer matig gefaciliteerd.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een kleine teamkamer en een directiekamer in medegebruik. Deze zijn echter te klein voor het gehele team. Er is geen ruimte voor conciërge, IB'er of onderwijsassistenten. Er zijn daarmee onvoldoende staf ruimten. De school geeft aan over te weinig kleine ruimten te beschikken voor een-op-een gesprekken of die gebruikt kunnen worden als werkplaats.
- Aula: er is geen zelfstandige aula aanwezig. Ook een centrale hal ontbreekt. Hierdoor is het niet mogelijk bijeenkomsten op deze locatie te organiseren.
- Bergruimte: er zijn twee kleine bergruimten voor de school aanwezig. De school geeft aan dat dit niet voldoende is.
- Er is geen geschikte ruimte die voorzien is van goede ventilatiemogelijkheden voor reproductiemachine en afvalcontainer.
- Passend Onderwijs: er is een mindervalidentoilet aanwezig. Het gebouw is overal rolstoeltoegankelijk.

2.3.2 Leerlingprognose en ruimtebehoefte

Zoals door het schoolbestuur opgegeven huisvest 't Nokkenwiel Boerenpad per 1-10-2020 in totaal 162 leerlingen. Ten tijde van de start van dit onderzoek was er geen actuele leerlingprognose beschikbaar. Derhalve wordt voor dit onderzoek uitgegaan van het huidige aantal leerlingen.

't Nokkenwiel (11HR)

Datum: 17-2-2021

Leerlingaantallen Hoofdlocatie

Per 01-10-2020 met status 'Volgt onderwijs'

Groep	Jongens	Meisjes	Oudsten	Totaal	Onbekostigd	Bekostigd
Groep 1A - 2A	9	13	14	22	0	22
Groep 1B - 2B	9	14	16	23	0	23
Groep 3A	10	9	11	19	0	19
Groep 4A	12	11	11	23	0	23
Groep 5A	11	11	13	22	0	22
Groep 6A	11	11	21	22	0	22
Groep 7A	18	13	29	31	0	31
Eindtotalen	80	82	115	162	0	162

Figuur 3: Overzicht leerlingenaantal per 1-10-2020 locatie Boerenpad

2.3.3 Huidig aanbod Wasko op Boerenpad

In de huidige situatie zijn door Wasko een aparte groep voor peuterspeelzaal (PSZ), een aparte groep voor buitenschoolse opvang (BSO) en een gecombineerde groep voor PSZ en BSO op de locatie Boerenpad gehuisvest. Na de toekomst toe bestaat de wens het volledige kinderopvang aanbod op de locatie te kunnen faciliteren. Dat betekent dat ook dagopvang op de locatie Boerenpad aangeboden zal worden.

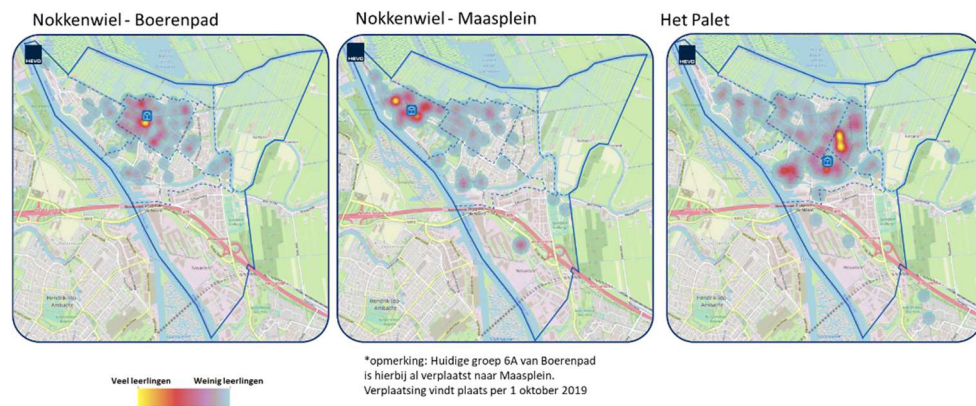
2.3.4 Beschrijving basisscenario's

Voor **scenario 1** wordt uitgegaan van 162 leerlingen voor locatie Boerenpad en 80 leerlingen van het Palet. Verder wordt voor de kinderopvang uitgegaan van 1,5 groepen dagopvang, 2 groepen peuterspelen en 2 groepen buitenschoolse opvang (BSO).

Voor **scenario 2** wordt evenals uitgegaan van 162 leerlingen voor locatie Boerenpad en 80 leerlingen van het Palet. In totaal wordt rekening gehouden met 242 leerlingen. Verder wordt voor de kinderopvang uitgegaan van 1,5 groepen dagopvang, 2 groepen peuterspelen en 2 groepen buitenschoolse opvang (BSO).

Voor **scenario 3** wordt uitgegaan van 162 leerlingen voor locatie Boerenpad, 110 leerlingen van locatie Maasplein en 80 leerlingen van het Palet. In totaal wordt rekening gehouden met 350 leerlingen. Voor de leerlingen van het Palet wordt ervan uitgegaan dat het de bovenbouw-leerlingen van het Palet betreffen. Verder wordt voor de kinderopvang uitgegaan van 1,5 groepen dagopvang, 2 groepen peuterspelen en 2 groepen buitenschoolse opvang (BSO).

In onderstaande grafieken zijn de voedingsgebieden van de drie locaties te zien:



Figuur 4: Voedingsgebieden van de drie huidige locaties

Hieruit volgt dat ook leerlingen van Het Maasplein en Het Palet uit de wijk rondom Het Boerenpad vandaan komen en dus het herhuisvesten van een deel van deze leerlingen op de locatie Boerenpad mogelijk lijkt. Het voedingsgebied van het Maasplein, het Boerenpad en het Palet ligt echter hoofdzakelijk rondom de scholen zelf. De scholen bedienen daarmee hoofdzakelijk de behoeftes vanuit hun eigen wijk. Soms worden leerlingen vanwege ruimtegebruik op de andere locatie van het Nokkenwiel geplaatst.

1 Een normatieve ruimtebehoefte is de maximale omvang van een gebouw in m²bvo cf. de norm.

2.3.5 Ruimtebehoefte onderwijs en kinderopvang

Van de in paragraaf 2.3.4 beschreven basisscenario's zijn de bijbehorende normatieve ruimtebehoefte¹ op basis van het huidige leerlingenaantal bepaald. Hierbij geldt: 200 m² bvo (vaste voet)+5.03 m² bvo per leerling.

Daarnaast is de ruimtebehoefte voor de kinderopvang in kaart gebracht. Hierbij is uitgegaan van:

- Dagopvang (1.5 groepen á 16 kinderen) : 125 m² netto oppervlakte
- Peuterspelen (1 groep á 16 kinderen): ca. 80 m² netto oppervlakte
- Buitenschoolse opvang (1 groep á 24 kinderen): ca. 85 m² netto oppervlakte
- Gedeelte groep voor BSO en peuterspelen: ca. 85 m² netto oppervlakte

Op basis van een bruto-netto-factor van 1.5 volgt hieruit ongeveer een ruimtebehoefte van 600 m² bvo. Dat wordt als uitgangspunt gebruikt voor dit haalbaarheidsonderzoek. In het hierop volgende ontwerptraject dient de ruimtebehoefte en indeling van de ruimte verder afgestemd te worden.

De totale ruimtebehoefte voor het gebouw is in tabel 1 verzameld.

Tabel 1: normatieve ruimtebehoefte 't Nokkenwiel per scenario

	Scenario 1 (m ² bvo)	Scenario 2 (m ² bvo)	Scenario 3 (m ² bvo)
Onderwijs	1.417	1.417	1.961
Kinderopvang	600	600	600
't Nokkenwiel (gebouw)	2.017	2.017	2.561

Op dezelfde wijze toont tabel 2 de normatieve buitenruimte voor onderwijs en de ruimtebehoefte voor kinderopvang. Voor de volledigheid is het benodigd aantal autoparkeerplaatsen volgens de geldende parkeernorm vermeld zoals door gemeente Alblasserdam opgegeven.

Tabel 2: Normatieve buitenruimte t.b.v. onderwijs en kinderopvang (en parkeerbehoefte)

	Scenario 1 (m ²)	Scenario 2 (m ²)	Scenario 3 (m ²)
Buitenruimte t.b.v. onderwijs	600	600	600
Buitenruimte t.b.v. kinderopvang	200	200	200
't Nokkenwiel (terrein)	800	800	800
Parkeerbehoefte auto's ¹	35 (st.)	35 (st.)	38 (st.)
Parkeerbehoefte fietsen	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

2.3.6 Bewegingsonderwijs

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek is naar de beschikbaarheid van voldoende mogelijkheden voor bewegingsonderwijs gekeken.

Binnen het IHP Alblasterdam is reeds geconstateerd dat de aanwezige drie voorzieningen voor bewegingsonderwijs (de Sporthal Molenzicht met drie zaaldelen, gebouwd in 2018, speellokaal van MFC Maasplein (168 m² in twee speellokalen te splitsen) en sportcentrum Blokweer, gebouwd jaren 70; omvangrijk gerenoveerd 2014) voldoende capaciteit bieden voor leerlingen boven de 6 jaar.

Voor leerlingen onder de 6 jaar wordt gebruik gemaakt van speellokalen binnen de scholen en IKC's. Deze dienen volgens de verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs' binnen een schaal van 300 meter hemelsbreed bereikbaar te zijn. Voor de locatie Boerenpad is geconcludeerd dat geen mogelijkheid voor bewegingsonderwijs binnen een schaal van 300 meter hemelsbreed aanwezig is. Daarmee is het voorzien van een speellokaal op deze locatie nodig. Deze maakt onderdeel uit van de normatieve ruimtebehoefte.

Verder is onderzocht of een tweede speellokaal volgens de verordening nodig is. Gezien het aantal leerlingen onder 6 jaar (stand 1-10-2020: 2 groepen) bestaat volgens de verordening geen recht op een tweede speellokaal.

2.3.7 Opties

Gaandeweg dit onderzoek zijn vier aanvullende behoeften (opties) vanuit onderwijskundige behoefte geïdentificeerd:

1. twee extra groepen t.b.v. dagopvang (kinderopvang),
2. twee extra groepen toekomstige uitbreidingsmogelijkheid
3. twee extra spreekkamers (ondersteunend aan passend / inclusief onderwijs) en
4. één extra technieklokaal ter facilitering van extra techniekonderwijs in het kader van Sterk Techniek (Landelijk/Gemeentelijke opgave om techniek te promoten PO/VO).

Deze opties betreffen aanvullende wensen die niet door de zorgplicht van de gemeente op basis van de verordening of het Integraal Huisvestingsplan (IHP) afgedekt worden. De gemeente heeft geen formele verantwoordelijkheden als het gaat om het huisvesten van kinderopvang.

De genoemde opties kunnen niet binnen de in tabel 1 gepresenteerde ruimtebehoefte van de scenario's gerealiseerd worden. In tabel 3 is per optie inzichtelijk gemaakt wat de extra (normatieve) gebouwomvang is. Verder zijn waar van toepassing ook de extra oppervlak aan buitenruimte voor onderwijs dan wel kinderopvang vermeld.

Tabel 3: Extra normatieve ruimtebehoefte en buitenruimte a.g.v. opties

Optie	Ruimtebehoefte (m ² bvo)	Onderwijs buitenruimte (m ²)	Kinderopvang buitenruimte (m ²)
1 2 extra groepen DOV ¹	180	n.v.t.	96
2 Uitbreidingsoptie ²	370	n.v.t.	n.v.t.
3 2 extra spreekkamers	40	n.v.t.	n.v.t.
4 1 extra technieklokaal	70	n.v.t.	n.v.t.

¹: Uitgaande van twee groepen á 12 leerlingen, een toiletruimte, slaapkamers, berging en een kleine hal. Er wordt uitgegaan van een bruto-netto-factor van 1,1.

²: In de toekomst is deze optie uitbreidbaar met nog eens twee groepen op de verdieping.

2.4. Gebouwelijke randvoorwaarden

Deze paragraaf gaat in op de gebouwelijke randvoorwaarden van de huidige huisvesting.

2.4.1 Basisgegevens

Het huidige gebouw is in 1977 gerealiseerd en omvat een totaal oppervlakte van 1.178 m² bvo, waarvan circa 200 m² (functioneel) in gebruik zijn door de kinderopvang voor peuterspelen en buitenschoolse opvang.

2.4.2 Prestaties van het huidige gebouw

In deze haalbaarheidsstudie voor de locatie Boerenpad 1 van 't Nokkenwiel is de huidige situatie door HEVO in beeld gebracht met behulp van de duurzaamheidsscan van HEVO. De duurzaamheidsscan is een verdiepingsslag ten opzichte van de Quickscan die eerder in het kader van het IHP is uitgevoerd.

Met de duurzaamheidsscan wordt geanalyseerd hoe een gebouw op vier thema's presteert: energie, technische kwaliteit, functionaliteit en binnenmilieu. Het geanalyseerde gebouw krijgt op elk van deze thema's een score tussen 0 en 10, waarbij een 6 als een voldoende beschouwd wordt. De duurzaamheidsscan geeft richting aan de keuze tussen nieuwbouw en renovatie omdat de potentie van het gebouw normatief wordt onderzocht.

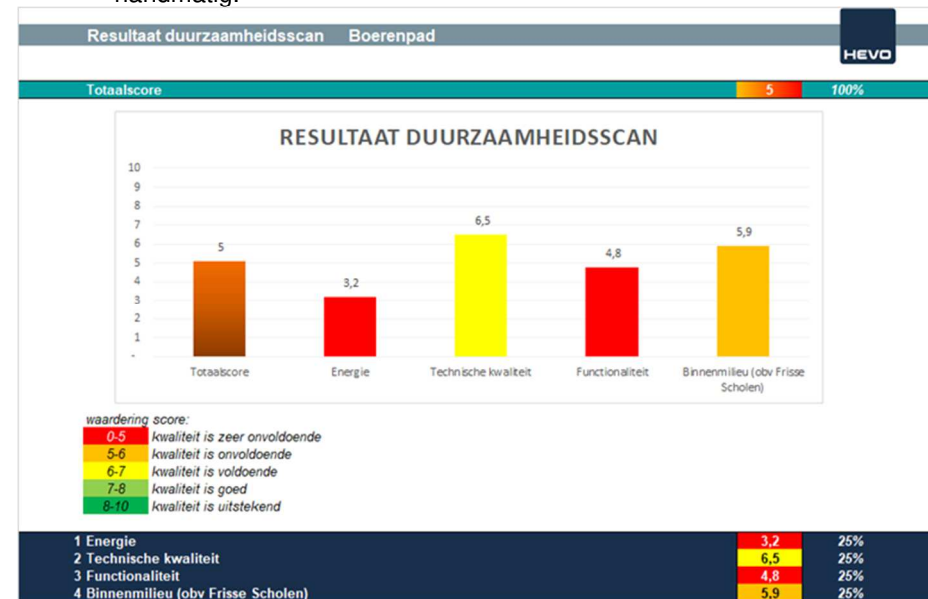
In figuur 5 is het resultaat van de duurzaamheidsscan² gepresenteerd samen met de scores op de verschillende thema's. Locatie 't Boerenpad scoort met een 5 / 10 op de grens tussen een onvoldoende en een zeer onvoldoende in de duurzaamheidsscan. Dit resultaat sluit aan bij het advies uit de Quickscan, namelijk dat nieuwbouw of levensduur verlengende aanpassingen binnen uiterlijk 5 tot 10 jaar nodig zijn. In Bijlage 3 - Duurzaamheidsscan Boerenpad 1 is de volledige duurzaamheidsscan terug te vinden.

Samenvattend waren de overig constatering uit de duurzaamheidsscan:

- Energie: 3,2 / 10 - ruim onder de huidige minimale standaarden.

² De memo (incl. bijlagen) waarin de resultaten van de duurzaamheidsscan toegelicht worden is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

- Technische kwaliteit: 6,5 / 10 - op de middellange termijn worden behoorlijke onderhoudskosten verwacht, maar het gebouw is goed onderhouden.
- Functionaliteit: 4,6 / 10 - door ontbrekende ruimten, slechte bereikbaarheid en beperkte toekomstwaarde:
 - Ontbrekende ruimten: werkplekken voor leerlingen buiten het lokaal, werkplekken voor docenten en staf, bergruimte en een aula
 - Bereikbaarheid: parkeren is erg beperkt, verkeerssituatie rondom het gebouw kan tot onveilige situaties leiden
 - Toekomstwaarde: o.b.v. huidige constructie kan geen uitbreiding met een tweede verdieping gerealiseerd worden; de vorm van het gebouw in combinatie met daglichteisen/ventilatie-eisen en oriëntatie van het gebouw maken het onmogelijk om op de begane grond aan te bouwen.
- Binnenklimaat: met 5,9 / 10: er is geen koeling aanwezig en de zonwering is handmatig.



Figuur 5: Resultaat duurzaamheidsscan

2.5. Financiële randvoorwaarden

Toelichting vertrekpunten IHP Alblasterdam

Men kan spreken van een passend budget als binnen het budget de vastgelegde ambities en het gewenste kwaliteitsniveau gerealiseerd kunnen worden. Hoe hoog de stichtingskosten zijn is daarmee een gevolg van de kwaliteit die het te realiseren gebouw moet bieden. Het eerder vastgestelde IHP beschrijft op hoofdlijnen de wensen en ambities, m.a.w. de kwalitatieve kaders. In ditzelfde IHP is hiervan een financiële vertaling gemaakt. Zo zijn in het IHP de volgende uitgangspunten m.b.t. kwaliteit gedefinieerd:

- Sober en doelmatig o.b.v. het wettelijk minimum
- ENG is het streven, minimaal BENG
- Breed duurzaamheidsbegrip, onderwijs centraal
- Trias energetica, met voorbeeldfunctie
- Intensieve afstemming van investering met onderhoud en exploitatie
- Frisse Scholen (klassen C³ / B⁴)
- Exploitatiegericht bouwen

De financiële vertaling in het IHP is gebaseerd op nieuwbouw omdat de afweging tussen nieuwbouw of levensduur verlengende aanpassingen op projectniveau gemaakt wordt na de vaststelling van het IHP. In het IHP is daarom geen onderscheid gemaakt tussen de ambities voor levensduur verlengende aanpassingen of nieuwbouw. Het is denkbaar dat bepaalde ambities bij levensduur verlengende aanpassingen niet haalbaar blijken vanwege de specifieke beperkingen die volgen uit het bestaande gebouw.

De financiële vertaling voor de locatie Boerenpad van 't Nokkenwiel in het IHP omvat per scenario kosten voor nieuwbouw onderwijs, nieuwbouw kinderopvang, sloop, tijdelijke huisvesting. In tabel 4 zijn de betreffende bedragen uit het IHP (gebaseerd op regio 's-Hertogenbosch en prijspeil januari 2019) verzameld.

3 Conform het IHP is voor de thema's temperatuur, licht en geluid de eis klasse C.

Tabel 4: Budget o.b.v. IHP voor locatie Boerenpad

	Kengetal (€ / m ² bvo)	Budget ¹ (€, incl. btw)
IHP- scenario 1: Nieuwbouw onderwijs ^{2, 3}	€ 2.395,-	€ 3.655.297,-
IHP- scenario 2: Nieuwbouw onderwijs ^{2, 4}	€ 2.334,-	€ 4.888.564,-
IHP: Nieuwbouw kinderopvang ⁵	€ 2.332,-	€ 513.040,-
IHP: Sloopkosten		€ 77.000,-
IHP: Tijdelijke huisvesting ⁶		€ 900.000,-

- 1: De budgetten zijn gebaseerd op de regio 's-Hertogenbosch en hebben als prijspeil januari 2019.
- 2: De nummering van scenario's in dit onderzoek wijkt af van de nummering in het IHP.
- 3: Scenario 1 gaat uit van een ruimtebehoefte van 1.527 m²bvo gebaseerd op 261 leerlingen.
- 4: Scenario 2 gaat uit van een ruimtebehoefte van 2.095 m²bvo gebaseerd op 372 leerlingen.
- 5: De ruimtebehoefte voor de kinderopvang is gebaseerd op 1 groep KDV, 1 groep PSG en 1 groep BSO.
- 6: De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn gebaseerd op het 2 jaar huren van 1.578 m² tijdelijke huisvesting.

Het is wenselijk om dit budget te vergelijken met de stichtingskosten die in het kader van dit onderzoek berekend worden. Om een eerlijk vergelijk te kunnen maken zijn de volgende bijstellingen van het budget uit het IHP noodzakelijk:

1. Indexeren van het budget van 2019 naar 2021
2. Specificeren van de regiotoeslag
3. Correctie omvang (ook rekening houden met kinderdagopvang op de locatie)
4. Onderwijskundige kwaliteit

Toelichting correctie omvang

Om te komen tot het budget is gebruik gemaakt van de HEVO kostenconfigurator. De kostenconfigurator geeft kengetallen voor stichtingskosten gerelateerd aan het aantal leerlingen. Elke kostenconfigurator geeft kengetallen voor scholen van 100, 200, 300 of 400 leerlingen, en kent een schaalvoordeel (lagere kosten) bij een grotere omvang. Voor 't Nokkenwiel is in het IHP uitgegaan van 261 leerlingen en gerekend met het kengetal voor een school van 300 leerlingen. Dit levert een lager kengetal en dus een scherper budget dan wanneer gerekend zou zijn met het kengetal voor 200 leerlingen. Een school voor 200 leerlingen is circa 10 % per m² bvo duurder dan een school voor

4 Conform het IHP is voor de thema's energie en lucht (o.a. ventilatie) de eis klasse B.

300 leerlingen. Om dit effect inzichtelijk te maken zijn in tabel 5 beide kengetallen genoemd en worden waar van toepassing 2 bedragen voor het budget genoemd.

Toelichting correctie onderwijskundige kwaliteit en optimum Frisse Scholen

De HEVO Kostenconfigurator wordt door HEVO continu doorontwikkeld. Een belangrijke ontwikkeling ten opzichte van de kostenconfigurator die gebruikt is tijdens het IHP is de toevoeging van een “toeslag ambitieniveau”. Hiermee kan men de ambities ten aanzien van de onderwijskundige visie en / of de esthetische kwaliteit bepalen. In de huidige systematiek zou o.b.v. de onderwijskundige visie het advies van HEVO zijn om hier ten minste voor niveau 1 te kiezen, zodat er ook klimatisering is op de leerpleinen. Ook heeft HEVO een eigen optimum op Frisse Scholen ontwikkeld, waarbij er uit is gegaan van een optimale prijs kwaliteit in alle thema's van frisse scholen (energie, licht, temperatuur, lucht, geluid).

Tabel 5 presenteert de bandbreedtes rondom de budgetten als gevolg van deze vier bijstellingen. Onderstaande budgetten zijn gebaseerd op het prijspeil januari 2021. In de praktijk is gebleken dat sinds januari 2021 substantiële prijsstijgingen plaatsgevonden hebben. Er dient rekening ermee gehouden te worden dat tot het moment van realisatie van het project verdere prijsstijgingen plaats kunnen vinden.

Tabel 5: Herijking budget haalbaarheidsonderzoek cf. IHP

	Bandbreedte (€ / m ² bvo)	Budget ¹ (€, incl. btw)
IHP- scenario 1 herijkt	€ 2.679 – 2.985	€ 4.090.833,-
Nieuwbouw onderwijs scenario 1 ²		€ 4.558.095,-
IHP- scenario 2 herijkt	€ 2.679 – 2.985	€ 5.612.505,-
Nieuwbouw onderwijs scenario 2 ^{2,3}		€ 6.253.575,-
IHP-Nieuwbouw kinderopvang ⁴ herijkt	€ 2.679 – 2.985	€ 589.380,- € 656.700,-
IHP-Sloopkosten herijkt		€ 80.000,-
IHP-Tijdelijke huisvesting ⁶ herijkt		€ 925.000,-

1: De budgetten zijn gebaseerd op de regio Zuid Holland en hebben als prijspeil januari 2021.

2: De nummering van scenario's in dit onderzoek wijkt af van de nummering in het IHP.

3: Scenario 1 gaat uit van een ruimtebehoefte van 1.527 m²bvo gebaseerd op 261 leerlingen.

4: Scenario 2 gaat uit van een ruimtebehoefte van 2.095 m²bvo gebaseerd op 372 leerlingen.

5: De ruimtebehoefte voor de kinderopvang is gebaseerd op 1 groep KDV, 1 groep PSG en 1 groep BSO.

6: De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn gebaseerd op het 2 jaar huren van 1.578 m² tijdelijke huisvesting.

2.5.1 Boekwaarde

De huidige boekwaarde van het gebouw is € 0 (bekend bij de gemeente). Door het schoolbestuur was het vanwege de recente bestuurlijke fusie niet mogelijk een recente boekwaarde op te geven.

3. Scenario omschrijving

Dit hoofdstuk gaat in op de drie scenario's die onderzocht worden. Bij elk scenario wordt in dit hoofdstuk een financiële vertaling gepresenteerd. In paragraaf 2.3.7 Opties zijn vier aanvullende behoeften gesignaleerd die in IKC 't Nokkenwiel gehuisvest kunnen worden. Voor scenario 2 en scenario 3 worden verder de resultaten van een inpassingsstudie gepresenteerd waarin ook rekening gehouden is met de genoemde opties. Er dient nog een definitieve keuze gemaakt te worden over het wel of niet realiseren van deze opties en de financiering ervan.

Per aanvullende behoefte zijn de extra stichtingskosten bepaald om deze in combinatie met scenario 2 te realiseren. Vervolgens wordt stilgestaan bij de noodzaak van tijdelijke huisvesting, verhuizingen en de daarmee samenhangende kosten. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met één overzicht van de stichtingskosten van de scenario's en opties.

3.1. Scenario 1: levensduur verlengende aanpassingen

Het huidige gebouw is met een omvang van 1.178 m²bvo kleiner dan de normatieve ruimtebehoefte van 2.017 m²bvo. Om de nieuwe situatie in te passen moet het bestaande gebouw met ten minste 839 m²bvo uitgebreid worden. Er zijn twee voor de hand liggende mogelijkheden om een gebouw uit te breiden, namelijk een aanbouw of een extra verdieping. In het geval van 't Nokkenwiel zijn er in de huidige situatie serieuze beperkingen voor beide mogelijkheden.

De mogelijkheden voor een aanbouw worden beperkt door de omvang van de kavel en de plaats die het huidige gebouw inneemt op de kavel t.o.v. de bouwvelop (zie Figuur 2: uittrek bestemmingsplan). Zoals in paragraaf 2.2.2 beschreven is het geldende bestemmingsplan een van de randvoorwaarden. Voor bouwen buiten de bouwvelop is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig, wat niet past binnen de randvoorwaarde van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast grenzen in het huidige gebouw aan alle gevels ruimten van waaruit zicht naar buiten en daglicht verplicht is vanwege hun functie. Het is niet eenvoudig mogelijk om nieuwe gebouwdelen tegen het bestaande gebouw aan te plaatsen zonder dat één of meerdere ruimten hun uitzicht naar buiten verliezen en daarmee ook niet meer voldoen aan de eisen van daglichttoetreding.

De mogelijkheid om een extra verdieping te realiseren wordt beperkt door de huidige draagconstructie. Het bestaande dak is namelijk niet sterk genoeg om zonnepanelen te kunnen plaatsen, dus het is zeker niet sterk genoeg om een extra verdieping te kunnen dragen. Een verder probleem is dat het bestaande gebouw verschillende dakniveaus heeft. De daken boven de gangen zijn lager dan de daken boven de lokalen. Hierdoor zijn de dragende muren en kolommen niet overal even hoog.

Gezien voorgaande beperkingen is in scenario 1 rekening gehouden met het uitbreiden van de gebouwmvang door boven een deel van het bestaande gebouw een extra verdieping te realiseren. Voorzichtigheidshalve is bij de berekening van de stichtingskosten aangenomen dat de draagconstructie op de begane grond onder de nieuwe verdieping geheel vernieuwd wordt omdat niet bekend is of de bestaande constructie voldoende sterk is om een extra verdieping te kunnen dragen.

Gezien de score van het bestaande gebouw op het thema energie in de duurzaamheids-scan is de opwaardering tot ENG een behoorlijke opgave. De energetische kwaliteit van een gebouw hangt af van hoeveel energie er in dat gebouw gebruikt en eventueel opgewekt wordt. De belangrijkste gebouweigenschappen die invloed hebben op hoeveel energie in het gebouw gebruikt worden zijn de isolatiewaarden van de gebouwschil (gevels, dak en begane grondvloer) en de bouwinstallaties.

De isolatiewaarden van het bestaande gebouw zijn fors lager dan nu gebruikelijk. Om na de renovatie een ENG gebouw te hebben is het noodzakelijk dat de isolatiewaarden van de dichte geveldelen, de gevelkozijnen en het dak verbeterd worden. Het deel van de begane grondvloer waaronder een kruipruimte aanwezig is zal van isolatie voorzien worden. De kosten die gemaakt moeten worden om vloerdelen na te isoleren waaronder een kruipruimte ontbreekt staan niet in verhouding tot de opbrengsten. Bij de berekening van de stichtingskosten is daarom aangenomen dat de gebouwschil geheel vernieuwd wordt.

Verder is als uitgangspunt aangenomen dat de klimaatinstallatie geheel vernieuwd wordt. Dit om een ENG gebouw te realiseren en om waar mogelijk te voldoen aan Frisse Scholen klasse B op lucht. Nader onderzoek moet uitwijzen of de nieuwe installatie zonder aansluiting op het gasnet binnen de financiële kaders mogelijk is.

Energie neutrale gebouwen worden doorgaans compact ontworpen. Een compact gebouw is met minder energie te klimatiseren⁵ dan een niet-compact gebouw. In dit scenario is het niet mogelijk om de gebouwvorm wezenlijk te veranderen. Als gevolg hiervan is het onzeker of na de aanpassingen het gebouw energieneutraal (ENG) of bijna energieneutraal (BENG) zal zijn.

Uit de duurzaamheidsscan volgt dat de huidige gebouwindeling onvoldoende aansluit bij de onderwijskundige visie. Daarom is bij het berekenen van de stichtingskosten als uitgangspunt aangenomen dat een groot deel van het inbouwpakket⁶ vernieuwd wordt.

3.1.1 Stichtingskosten Scenario 1

In deze fase zijn de bouwkosten voor het scenario renovatie en uitbreiding bepaald op basis van kengetallen. Naast deze bouwkosten zijn de bijkomende en onvoorziene kosten begroot om zo tot stichtingskosten te komen. Tabel 6 toont de samenvatting van de stichtingskosten⁷. Hier is te lezen dat de stichtingskosten (inclusief btw) voor scenario 1 € 5.803.000,- zijn (€ 2.877,- / m²bvo). Afhankelijk van de uitwerking is de bandbreedte rondom dit bedrag – 5 % en + 10 %. In de stichtingskosten zijn beperkte reserveringen voor een post onvoorzien en stijgingen van lonen en prijzen opgenomen. Omdat bijvoorbeeld inrichtingen en tijdelijke huisvesting gebruikelijk uit andere budgetten bekostigd worden zijn in de stichtingskosten de volgende zaken niet meegenomen: terreininrichting, losse inrichting (meubilair), ICT, verhuiskosten, tijdelijke huisvesting, het bouwrijp maken van de bouwlocatie en een eventuele asbestsanering.

Tabel 6: Samenvatting stichtingskosten scenario 1

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m ² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 3.525.000	€ 1.748
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 917.100	€ 455
E	ONVOORZIEN	€ 372.100	€ 184
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
Totaal investeringskosten exclusief btw:		€ 4.814.200	€ 2.387
<i>Totaal investeringskosten inclusief btw:</i>		<i>€ 5.803.000</i>	<i>€ 2.877</i>

⁵ Het klimatiseren van een gebouw is de combinatie van verwarmen, ventileren en eventueel koelen.

⁶ Een inbouwpakket omvat o.a.: binnenwanden, binnenkozijnen en de afwerking van wanden, plafonds en vloeren.

3.1.2 Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget Scenario 1

In tabel 7 is scenario 1 vergeleken met het herijkte budget vanuit het IHP. Zoals te lezen valt het kengetal voor scenario 1 met € 2.877,- / m²bvo binnen de bandbreedte van het herijkte budget (€ 2.679 – 2.985,- / m bvo). In het IHP zijn locatie specifieke kosten buiten beschouwing gebleven. In dit onderzoek zijn de locatie specifieke kosten onderdeel van de berekening van de stichtingskosten van het scenario. Dat de totale stichtingskosten hoger zijn dan het budget is een gevolg van een grotere gebouwomvang van scenario 1 dan in het IHP voorzien.

Tabel 7: Vergelijk stichtingskosten scenario 1 met herijkt budget

	Herijkt budget ¹	Scenario 1
Ruimtebehoefte onderwijs (m ² bvo)	1.527	1.417
Ruimtebehoefte kinderopvang ² (m ² bvo)	220	600
Gebouwomvang (m ² bvo)	1.747	2.017
Bandbreedte / kengetal (€ / m ² bvo)	€ 2.679,- € 2.985,-	€ 2.877,-
Stichtingskosten (€, incl. btw)	€ 4.760.213,- € 5.294.795,-	€ 5.803.000,-

¹ De stichtingskosten zoals genoemd onder budget omvatten: nieuwbouw / renovatie t.b.v. onderwijs en kinderopvang en sloopkosten.

² Voor kinderopvang was in het IHP uitgegaan van de reeds aanwezige twee lokalen voor PSG en BSO. Binnen dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van een volwaardig kinderopvang-aanbod. Naast de behoefte voor PSG en BSO is uitgegaan van het aanvullend huisvesten van KDV.

⁷ De volledige versie is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

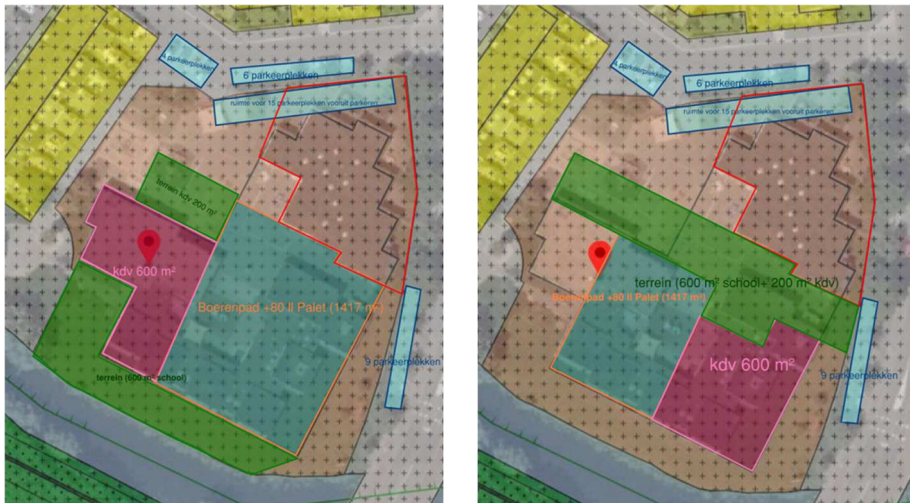
3.2. Scenario 2: nieuwbouw

Binnen het scenario nieuwbouw wordt na de sloop van het bestaande gebouw nieuwe huisvesting voor 't Nokkenwiel (en een deel van het Palet) gerealiseerd.

3.2.1 Inpassingsstudie scenario 2

Ten behoeve van de realisatie van scenario 2 wordt uitgegaan van de ruimtebehoefte zoals in paragraaf 2.3.5 aangegeven, wat samengevat kan worden in:

- Onderwijs: 1.417 m² bvo (**eenlaags of tweelaags**)
- Kinderopvang: 600 m² bvo
- Buitenruimte:
 - Onderwijs: 600 m²
 - Kinderopvang: 200 m²
 - Parkeren: 35 parkeerplaatsen



Figuur 6: Inpassingsstudie scenario 2 binnen huidige bestemmingsplan binnen huidige bestemmingsplan (links eenlaags onderwijs-gedeelte; rechts tweelaags onderwijs-gedeelte)

Uit deze studie volgt dat de nodige ruimte voor de inpassing van nieuwbouwsenario 2 op de huidige kavel vanuit ruimtelijk perspectief mogelijk is.

Ook is gekeken naar de mogelijke inpasbaarheid van de aanvullende opties indien ervoor gekozen wordt deze te realiseren:

- Onderwijs: 1.417 m² bvo (tweelaags)
- Kinderopvang (volwaardig): 600 m² bvo (tweelaags)
- Toekomstige uitbreidingscapaciteit: 370 m² bvo (eenlaags)
- Spreekkamers (40 m² eenlaags)
- Technieklokaal (70 m² eenlaags)
- Kinderopvang+ (0-180 m² eenlaags)
- Buitenruimte:
 - 600 m² Boerenpad
 - 200 m² Kinderopvang (+96m² voor Kinderopvang+)
 - Reservering voor extra toekomstige uitbreiding: 370 m² (boven op Toekomstige uitbreidingscapaciteit)
 - Parkeren: 35 parkeerplekken (o.b.v. basisvariant)



Figuur 7: Inpassingsstudie Scenario 2 + opties

Ook hieruit volgt dat de nodige ruimte voor de inpassing van scenario 2 – Nieuwbouw inclusief de aanvullende opties op de huidige kavel mogelijk is. In het geval hiervoor

gekozen wordt dient wel verder onderzocht te worden hoe een optimale inpassing eruit kan zien.

3.2.2 Stichtingskosten

In deze fase zijn de bouwkosten voor het scenario nieuwbouw bepaald op basis van kengetallen. Naast deze bouwkosten zijn de bijkomende en onvoorziene kosten begroot om zo tot stichtingskosten te komen. Tabel 8 toont de samenvatting van de stichtingskosten⁸. Hier is te lezen dat de stichtingskosten (inclusief btw) voor scenario 2 € 6.241.700,- zijn (€ 3.095,- / m²bvo). Afhankelijk van de uitwerking is de bandbreedte rondom dit bedrag – 5 % en + 10 %. In de stichtingskosten zijn beperkte reserveringen voor een post onvoorzien en stijgingen van lonen en prijzen opgenomen. Omdat bijvoorbeeld inrichtingen en tijdelijke huisvesting gebruikelijk uit andere budgetten bekostigd worden zijn in de stichtingskosten de volgende zaken niet meegenomen: terreininrichting, losse inrichting (meubilair), ICT, verhuiskosten, tijdelijke huisvesting, het bouwrijp maken van de bouwlocatie en een eventuele asbestsanering.

Tabel 8: Samenvatting stichtingskosten scenario 2

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m ² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 3.782.500	€ 1.875
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 995.600	€ 494
E	ONVOORZIEN	€ 400.000	€ 198
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
Totaal investeringskosten exclusief btw:		€ 5.178.100	€ 2.567
Totaal investeringskosten inclusief btw:		€ 6.241.700	€ 3.095

3.2.3 Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget

In tabel 9 is scenario 2 vergeleken met het herijkte budget vanuit het IHP. Zoals te lezen valt het kengetal voor scenario 2 met € 3.095,- / m²bvo aan de bovenzijde buiten de bandbreedte van het herijkte budget (€ 2.679 – 2.985,- / m bvo). In het IHP zijn locatie specifieke kosten buiten beschouwing gebleven. In dit onderzoek zijn de locatie specifieke kosten onderdeel van de berekening van de stichtingskosten van het scenario. Dat

⁸ De volledige versie is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

de totale stichtingskosten hoger zijn dan het budget is een gevolg van zowel een hoger kengetal als een grotere gebouwomvang van scenario 2 dan in het IHP voorzien.

Tabel 9: Vergelijk stichtingskosten scenario 2 met herijkt budget

		Herijkt budget ¹	Scenario 2
Ruimtebehoefte onderwijs	(m ² bvo)	1.527	1.417
Ruimtebehoefte kinderopvang	(m ² bvo)	220	600
Gebouwomvang	(m ² bvo)	1.747	2.017
Bandbreedte / kengetal	(€ / m ² bvo)	€ 2.679,- € 2.985,-	€ 3.095,-
Stichtingskosten	(€, incl. btw)	€ 4.760.213,- € 5.294.795,-	€ 6.241.700,-

¹: De stichtingskosten zoals genoemd onder budget omvatten: nieuwbouw / renovatie t.b.v. onderwijs en kinderopvang en sloopkosten.

3.2.4 Aanvullende behoeften, opties

In paragraaf 2.3.5 zijn vier opties geïdentificeerd die samen met de basisbehoefte van 't Nokkenwiel gehuisvest kunnen worden. Per optie zijn in tabel 10 de extra stichtingskosten gepresenteerd om de betreffende optie in combinatie met scenario 2 te realiseren.

Tabel 10: Extra stichtingskosten per optie i.c.m. scenario 2

Optie	Stichtingskosten ¹ (€, incl. btw)
1 2 extra groepen DOV	€ 398.900,-
2 Toekomstige uitbreidingscapaciteit ²	€ 970.100,-
3 2 extra spreekkamers	€ 110.400,-
4 1 extra technieklokaal	€ 176.200,-

¹: Dit zijn extra stichtingskosten t.o.v. de stichtingskosten voor scenario 2.

²: In de toekomst is deze optie uitbreidbaar met nog eens twee groepen op de verdieping.

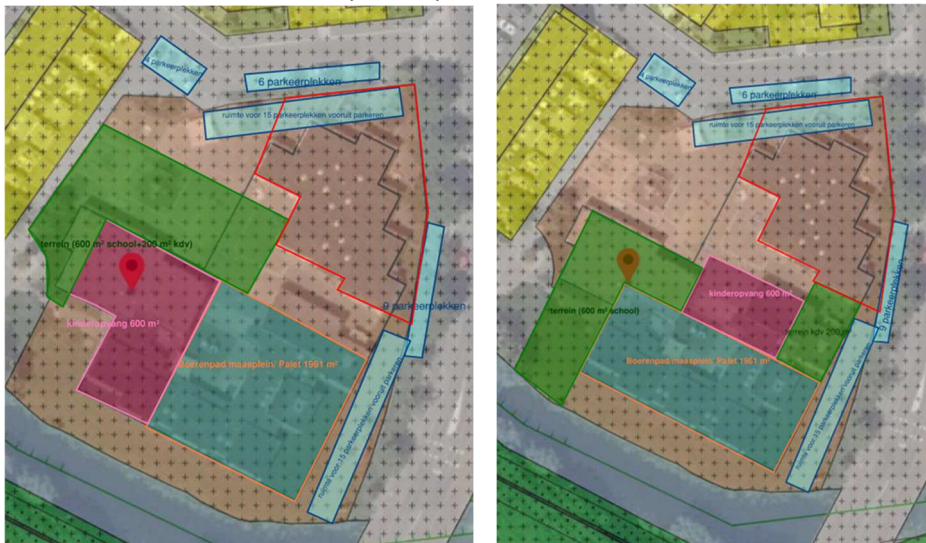
3.3. Scenario 3: nieuwbouw en uitbreiding

Binnen het scenario nieuwbouw wordt een nieuwe huisvesting voor 't Nokkenwiel (en een deel van het Palet) en ca. 110 leerlingen van de locatie Maasplein gerealiseerd.

3.3.1 Inpassingsstudie scenario 3

Ten behoeve van de realisatie van scenario 3 wordt uitgegaan van de ruimtebehoefte zoals in paragraaf 2.3.5 aangegeven, wat samengevat kan worden in:

- Onderwijs: 1.961 m² bvo (tweelaags)
- Kinderopvang: 600 m² bvo (eenlaags of tweelaags)
- Buitenruimte:
 - Onderwijs: 600 m²
 - Kinderopvang: 200 m²
 - Parkeren: 38 parkeerplaatsen



Figuur 8: Inpassingsstudie Scenario 3 (links eenlaags kinderopvang; rechts tweelaags kinderopvang)

Uit deze studie volgt dat de nodige ruimte voor de inpassing van scenario 3 op de huidige kavel mogelijk is.

Ook is gekeken naar de mogelijke inpasbaarheid van de aanvullende opties indien ervoor gekozen wordt deze te realiseren:

- Onderwijs: 1961 m² bvo (tweelaags)
- Kinderopvang (IKC): 600 m² bvo (tweelaags)
- Toekomstige uitbreidingscapaciteit: 370 m² bvo (eenlaags)
- Spreekkamers (40 m²)
- Technieklokaal (70 m²)
- Kinderopvang+ (0-180 m² eenlaags)
- Buitenruimte:
 - 600 m² Boerenpad
 - 200 m² Kinderopvang (+96m² voor Kinderopvang+)
 - Reservering voor uitbreiding: 370 m² (boven op toekomstige uitbreidingscapaciteit)
 - Parkeren: 38 parkeerplekken (o.b.v. basisvariant)



Figuur 9: Inpassingsstudie Scenario 3 + opties

Ook hieruit volgt dat de nodige ruimte voor de inpassing van scenario 3 inclusief de aanvullende opties op de huidige kavel vanuit ruimtelijk perspectief mogelijk is. In het

geval hiervoor gekozen wordt dient wel verder onderzocht te worden hoe een optimale inpassing eruit kan zien.

3.3.2 Stichtingskosten scenario 3

In deze fase zijn de bouwkosten voor het scenario renovatie en uitbreiding bepaald op basis van kengetallen. Naast deze bouwkosten zijn de bijkomende en onvoorziene kosten begroot om zo tot stichtingskosten te komen. Tabel 11 toont de samenvatting van de stichtingskosten⁹. Hier is te lezen dat de stichtingskosten (inclusief btw) voor scenario 3 € 7.741.400,- zijn (€ 3.023,- / m²bvo). Afhankelijk van de uitwerking is de bandbreedte rondom dit bedrag – 5 % en + 10 %. In de stichtingskosten zijn beperkte reserveringen voor een post onvoorzien en stijgingen van lonen en prijzen opgenomen. Omdat bijvoorbeeld inrichtingen en tijdelijke huisvesting gebruikelijk uit andere budgetten bekostigd worden zijn in de stichtingskosten de volgende zaken niet meegenomen: terreininrichting, losse inrichting (meubilair), ICT, verhuiskosten, tijdelijke huisvesting, het bouwrijp maken van de bouwlocatie en een eventuele asbestsanering.

Tabel 11: Samenvatting stichtingskosten scenario 3

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m ² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 4.716.900	€ 1.842
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 1.208.700	€ 472
E	ONVOORZIEN	€ 496.800	€ 194
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
Totaal investeringskosten exclusief btw:		€ 6.422.400	€ 2.508
Totaal investeringskosten inclusief btw:		€ 7.741.400	€ 3.023

3.3.3 Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget

In tabel 12 is scenario 3 vergeleken met het herijkte budget vanuit het IHP. Zoals te lezen valt het kengetal voor scenario 3 met € 3.023,- / m²bvo aan de bovenzijde buiten de bandbreedte van het herijkte budget (€ 2.679 – 2.985,- / m bvo). In het IHP zijn locatie specifieke kosten buiten beschouwing gebleven. In dit onderzoek zijn de locatie specifieke kosten onderdeel van de berekening van de stichtingskosten van het scenario.

⁹ De volledige versie is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Dat de totale stichtingskosten hoger zijn dan het budget is een gevolg van een grotere gebouwomvang van scenario 3 dan in het IHP voorzien.

Tabel 12: Vergelijk stichtingskosten scenario 1 met herijkt budget

		Herijkt budget ¹	Scenario 3
Ruimtebehoefte onderwijs	(m ² bvo)	2.095	1.961
Ruimtebehoefte kinderopvang	(m ² bvo)	220	600
Gebouwomvang	(m ² bvo)	2.315	2.561
Bandbreedte / kengetal	(€ / m ² bvo)	€ 2.679,- € 2.985,-	€ 3.023,-
Stichtingskosten	(€, incl. btw)	€ 6.281.885,- € 6.990.275,-	€ 7.741.400,-

¹: De stichtingskosten zoals genoemd onder budget omvatten: nieuwbouw / renovatie t.b.v. onderwijs en kinderopvang en sloopkosten.

3.4. Tijdelijke huisvesting en verhuiskosten

In alle scenario's wordt de nieuwe huisvesting op de bestaande kavel gerealiseerd. Om een wijziging van het bestemmingsplan te voorkomen is aangenomen dat de nieuwe huisvesting binnen de bestaande bouwvelop gerealiseerd wordt. Op basis van de inpassingsstudies is gebleken dat dit in basis mogelijk moet zijn. Hierdoor is het onvermijdelijk dat de bestaande huisvesting gesloopt wordt voordat met de bouw van de nieuwe huisvesting begonnen wordt. Bij sommige verbouwingen is het mogelijk om tijdens de verbouwing niet naar tijdelijke huisvesting te verhuizen. Gezien de omvang van de ingrepen in scenario 1 (volledig slopen van de gebouwschil en deels slopen van de draagconstructie) is het onmogelijk en onwenselijk om dit "met de winkel open" te doen. Omdat 't Nokkenwiel gedurende deze periode gewoon wil functioneren is voor alle scenario's tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Om de kosten voor tijdelijke huisvesting te kunnen bepalen moeten in ieder geval de eerste drie van de volgende vragen beantwoord worden:

1. Hoe veel tijdelijke huisvesting is nodig?
2. Hoe lang is de tijdelijke huisvesting nodig?
3. Hoe wordt de tijdelijke huisvesting ingevuld?
4. Waar komt dan de tijdelijke huisvesting?

Het is gebruikelijk om de omvang van de tijdelijke huisvesting te bepalen aan de hand van de bestaande situatie. Het huidige gebouw heeft een omvang van 1.178 m²bvo. De tijdelijke huisvesting is nodig vanaf het moment dat begonnen wordt met het slopen het bestaande gebouw tot het moment waarop de nieuwe huisvesting in gebruik genomen wordt. Aangenomen is dat de sloop ongeveer 12 weken duurt en dat de aannemers daarna ongeveer één jaar nodig hebben voor het bouwen zelf. De periode waarvoor tijdelijke huisvesting nodig is komt daarmee op minimaal 15 maanden. Bij het bepalen van het budget voor tijdelijke huisvesting in het IHP is gerekend op een periode van 2 jaar. Voor de vergelijkbaarheid is de indicatieve berekening op dezelfde periode als in het IHP gebaseerd.

De manier waarop tijdelijke huisvesting georganiseerd wordt is zeer bepalend voor de kosten hiervan. Als men tijdelijk een leegstaand gebouw (zoals bijvoorbeeld een voormalig schoolgebouw) kan huren zijn de kosten meestal veel lager dan wanneer men tijdelijke units huurt of koopt.

Als gekozen wordt om tijdelijke units te huren of kopen wordt de vierde vraag relevant, namelijk waar kunnen deze units geplaatst worden. In tabel 13 zijn indicatieve berekeningen gemaakt om aan te geven welke indicatieve bedragen gemoeid zijn bij de huur of koop van tijdelijke units.

Tabel 13: Indicatieve berekening kosten huur of koop tijdelijke huisvesting

	€ / m ² bvo	€ ^{1,2}
Koop semipermanente tijdelijke huisvesting	€ 1.500,-	€ 1.782.000,-
Eenmalige kosten ³ t.b.v. huur tijdelijke huisvesting	€ 125,-	€ 148.500,-
Tijdgebonden kosten t.b.v. huur tijdelijke huisvesting	€ 4,50 ⁴	€ 555.984,- ⁵
Huur tijdelijke huisvesting		€ 704.484,-

1: Alle bedragen zijn inclusief btw.

2: Gebaseerd op een omvang van 1.188 m²bvo (veelvouden van 18 m²bvo).

3: Eenmalige kosten zijn o.a.: leveren en plaatsen, demontage en afvoer en funderingskosten.

4: Huurkosten zijn kosten per m²bvo per week.

5: De huurkosten zijn gebaseerd op een huurperiode van 24 maanden, vergelijkbaar met het IHP

Bovenop de indicatieve kosten voor huur of koop van tijdelijke huisvesting in tabel 13 komen verder de kosten om de realisatie van de tijdelijke huisvesting te organiseren / begeleiden. Ook moet men rekening houden met verhuiskosten om naar de

tijdelijke huisvesting toe te verhuizen. En als de nieuwe huisvesting dan gereed is zal 't Nokkenwiel nogmaals moeten verhuizen, waar ook weer kosten bij komen kijken.

3.5. Overzicht stichtingskosten scenario's en opties

In tabel 14 zijn de stichtingskosten (€, incl. btw) van alle scenario's en de bijbehorende kengetallen (€ / m²bvo) bij elkaar gepresenteerd.

Tabel 14: Overzicht stichtingskosten en kengetal per scenario

	Stichtingskosten (€, incl. btw)	Kengetal (€ / m ² bvo)
Scenario 1: levensduur verlengende aanpassingen	€ 5.803.000,-	€ 2.877,-
Scenario 2: nieuwbouw	€ 6.241.700,-	€ 3.095,-
Scenario 3: nieuwbouw en uitbreiding	€ 7.741.400,-	€ 3.023,-

Tabel 15, hieronder is een herhaling van tabel 10, waarin de extra stichtingskosten voor de gesignaleerde aanvullende behoeften zijn verzameld. Deze opties zijn berekend als aanvullingen op scenario 2. Wanneer de opties toegepast worden in combinatie met scenario 1 of 3 zullen de exacte extra stichtingskosten afwijken van deze bedragen, maar de orde van grootte van de stichtingskosten per optie zal daar niet door veranderen.

Tabel 15: Extra stichtingskosten per optie i.c.m. scenario 2

Optie	Stichtingskosten ¹ (€, incl. btw)
1 2 extra groepen DOV	€ 398.900,-
2 Toekomstige uitbreidingscapaciteit ²	€ 970.100,-
3 2 extra spreekkamers	€ 110.400,-
4 1 extra technieklokaal	€ 176.200,-

1: Dit zijn extra stichtingskosten t.o.v. de stichtingskosten voor scenario 2.

2: In de toekomst moet deze optie uitbreidbaar zijn met nog eens 2 groepen (370 m²bvo). Het gebouw is namelijk eenvoudig uitbreidbaar door een verdieping boven de 2 groepen in deze optie te realiseren.

4. Total Cost of Ownership

4.1. Doel van de TCO-berekening

In het kader van dit onderzoek is een berekening gemaakt van de total cost of ownership (TCO) van het gebouw, oftewel de exploitatiekosten. Het gebruiken (exploiteren) van een gebouw gedurende een gebruiksduur van meerdere decennia kost meer dan de initiële investering. Daarom is inzicht in de exploitatiekosten van een nieuw gebouw voor alle partijen die bij een (ver)nieuwbouw betrokken zijn minstens zo belangrijk als de stichtingskosten. Met de TCO-berekening wordt inzicht geboden in de mogelijke geldstromen als gevolg van het bouwen en exploiteren van 't Nokkenwiel na een (ver)nieuwbouw. De resultaten van de TCO-berekening zijn een vertrekpunt voor een geïnformeerde discussie tussen de betrokken partijen over de verhoudingen tussen:

- de te realiseren omvang en kwaliteit van het gebouw,
- de stichtingskosten,
- de exploitatiekosten en
- wie voor welk deel van welke kosten verantwoordelijk is.

Door de exploitatiekosten van een gebouw mee te wegen bij beslissingen over hoe en wat er gebouwd gaat worden komt men tot beslissingen die ook op langere termijn goed voor alle betrokkenen zijn. Het doel van de TCO-berekening is daarmee nadrukkelijk informierend en *niet* bepalend. Dit is onvermijdelijk omdat de hoogte van een aantal aangenomen bedragen die onderdeel zijn van een TCO-berekening resultaat zijn van een gesprek of onderhandeling tussen partijen dat pas later plaatsvindt. Daarom worden aan de TCO-berekening in deze fase dan ook geen conclusies verbonden.

4.2. Methode

Om inzicht te geven in de exploitatiekosten is gekozen voor een jaar 1-berekening. In een jaar 1 berekening worden alle te maken kosten om het gebouw te exploiteren samen met alle relevante inkomsten die samenhangen met het eigendom en de exploitatie van het gebouw in beeld gebracht. Het totaal van deze kosten en opbrengsten wordt ook vergeleken met de huidige situatie.

De jaar 1-berekening is conform de NEN 2699 opgesteld. In de jaar 1-berekening zijn de exploitatiekosten voor de gemeente, OZHW en Wasko inzichtelijk gemaakt.

Een aantal belangrijke uitgangspunten zijn:

- De huur- en servicekosten die Wasko voor de huur aan de gemeente verschuldigd zou zijn volgen uit een theoretische bepaling van de rekenkundig kostprijs dekkende all-in huur.
- De normatieve materiele instandhoudingsvergoeding die OZHW ontvangt zijn als inkomsten in het model opgenomen waarmee OZHW haar deel van de exploitatiekosten dekt.
- Zoals in het IHP beschreven is het aandeel van OZHW in de TCO berekening aan de stichtingskosten circa 10 % op basis van het uitgangspunt dat schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor de in het IHP omschreven extra kwaliteit (opslag voor Frisse Scholen, opslag voor exploitatiegericht bouwen, opslag voor toekomstbestendig bouwen).
- De inkomsten waaruit zowel de gemeente als Wasko de exploitatiekosten dekt volgen uit hun bredere bedrijfsvoering. Omdat deze inkomsten of onbekend, of niet geoormerkt zijn, zijn deze niet in de berekening opgenomen.
- De onderhoudskosten zijn bepaald a.d.h.v. kengetallen. De insteek hierbij is dat men jaarlijks geld reserveert en zodoende altijd voldoende geld beschikbaar heeft om onderhoud conform een MJOP uit te voeren zodanig dat het gebouw gedurende de beoogde gebruiksduur blijft voldoen aan ten minste een conditieniveau 3 conform NEN 2767.
- Rentekosten a.g.v. de investering zijn opgenomen o.b.v. een aangenomen rentepercentage van 1,0%. In het geval van een lineaire afschrijving van de investeringen zijn de kapitaallasten in jaar 1 het hoogst. Gedurende de exploitatieperiode zullen deze lasten jaarlijks afnemen omdat elk opvolgend jaar een deel van de investering is afgeschreven en over een lager restbedrag rente betaald wordt. De rentelasten zijn daarom gebaseerd op basis van de rentelasten midden in de afschrijvingstermijn dus conform jaar 21.

4.3. Resultaten TCO

De resultaten van de TCO-berekening zijn in Figuur 10 in grafiekvorm weergegeven. Daarbij zijn de kosten afgezet tegen de inkomsten, waarbij de inkomsten verder onderverdeeld zijn in de materiele instandhoudingsvergoeding (M.I. vergoeding) en huur en servicekosten.

Het is duidelijk dat door (ver)nieuwbouw de exploitatiekosten voor iedereen toenemen. Voor de gemeente en Wasko zijn, in de TCO-berekening, de exploitatiekosten niet in evenwicht met de inkomsten. Dit is een logisch gevolg van het ontbreken van inkomsten voor Wasko en de gemeente in het model zoals eerder opgemerkt.

Wanneer OZHW haar normatieve MI-vergoeding geheel aanwendt om de exploitatiekosten te dekken zijn haar exploitatiekosten bijna in evenwicht met haar inkomsten. In het achterliggende model is aangenomen dat OZHW 10 % van de stichtingskosten mee investeert.

Deze uitkomst toont aan dat het mee-investeren door het schoolbestuur *economisch haalbaar* is volgens deze jaar 1 berekening. Het schoolbestuur geeft ondanks de berekening aan dat zij terughoudend is met mee-investeren. Reden hiervoor is dat het model uit gaat van een looptijd van 40 jaar. Inkomsten (vanuit de MI-vergoeding) en kosten (van een ENG gebouw) zijn onzeker. Door de lange termijn waar het model rekening mee houdt neemt deze onzekerheid toe.

Daarnaast wijst het schoolbestuur nog op het geldende investeringsverbod waarbij zij in de huidige situaties aan de accountants nog moeten verklaren dat het gaat om investeringen in duurzaamheid en/of binnenklimaat waarbij er sprake is van een redelijke terugverdientijd en een redelijke termijn. Naar verwachting wordt het investeringsverbod in 2022-2023 opgeven.

Daar tegenover staat dat de gemeente ook te maken heeft met onzekerheid t.a.v. de inkomsten in het gemeentefonds en dat de gemeente niet verplicht is (zoals omschreven in het IHP) om boven normatieve kwaliteit te realiseren. Het model vormt hiermee een vertrekpunt voor nader overleg tussen de gemeente en het schoolbesturen over de hoogte van de eigen bijdrage van het schoolbestuur.



Figuur 10: Uitkomsten TCO

5. Scenario afweging

Dit hoofdstuk maakt een afweging tussen de drie scenario's middels een multicriteria-analyse.

5.1. Toelichting Multicriteria analyse

In de multicriteria analyse zijn de drie scenario's tegen elkaar afgewogen. Hierbij is uitgegaan van de hiervoor genoemde informatie en de afwegingen die reeds zijn gemaakt. Door middel van kleurcodes is aangegeven hoe de drie scenario's op basis van de volgende criteria scoren:

- Onderwijskundig
- Gebouwend
- Ruimtelijk
- Financieel

Er is gebruik gemaakt van de volgende kleurcodes:

- Donkergroen = zeer goed
- Licht groen = goed
- Geel = voldoende
- Oranje = voldoet met aandachtspunten
- Rood = voldoet niet

5.1.1 Toelichting Onderwijskundig

Zoals reeds in de inleiding aangegeven is vanuit het IHP Alblasterdam gekozen voor drie basisscenario's. Daarbij in basis ervan uitgegaan dat de leerlingen van het Boerenpad samen met de bovenbouwleerlingen van het Palet binnen de nieuwe situatie gehuisvest worden. Hiervoor is gekozen vanwege het ruimtegebrek bij het Palet. Verder is ook de mogelijkheid onderzocht dat naast deze leerlingen ook alle leerlingen van het Maasplein in de nieuwe situatie gehuisvest kunnen worden (scenario 3).

In alle drie de scenario's is de realisatie van een volledig IKC en de doorlopende lijn met alle kindvoorzieningen vanuit de kinderopvang op een locatie gewenst. Er bestaan reeds IKC's op de locaties Boerenpad en Maasplein. Op locatie Boerenpad is het wenselijk dat

ook dagopvang aangeboden wordt als completering van het huidige aanbod. Dat houdt in dat in de nieuwe situatie peuterspelen, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang op de locatie aanwezig zijn. Ook hiermee is rekening gehouden in alle scenario's.

5.1.2 Toelichting Gebouwend

Voor de gebouwelijke beoordeling is met name gekeken naar de uitkomsten van de duurzaamheidsscan voor scenario 1, evenals naar de gebouwelijk mogelijkheden op de huidige kavel voor scenario 2 en scenario 3.

5.1.3 Toelichting Ruimtelijk

Wat betreft de ruimtelijke aspecten wordt gekeken naar de inpasbaarheid van het basis-scenario binnen het huidige bestemmingsplan en de kavel. Verder is gekeken naar de inpasbaarheid van de aanvullende opties. Daarbij is gekeken naar de gebouwelijke ruimtebehoefte, als ook de behoefte voor buitenruimte en parkeren als randvoorwaarde voor bereikbaarheid.

Verder zijn een viertal opties zoals in paragraaf 2.3.7 genoemd gedurende het onderzoek benoemd en in de inpassingsstudie onderzocht. De multicriteria-analyse geeft aan in hoeverre deze opties vanuit ruimtelijk oogpunt realiseerbaar zijn.

5.1.4 Toelichting Financieel

Voor het criterium financiën is gekeken naar de financiële consequenties op basis van stichtingskosten.

5.2. Scenario 1

In scenario 1 wordt uitgegaan van het behoud van het huidige gebouw waarin de leerlingen van het Boerenpad (160 leerlingen) en 80 bovenbouwleerlingen van het Palet gehuisvest zullen worden, aangevuld door voorzieningen voor peuterspelen, dagopvang en buitenschoolse opvang. Overwegingen voor dit scenario zijn:

Onderwijskundig:

- Binnen het huidige gebouw kunnen de kindvoorzieningen voor een volledig IKC (incl. dagopvang) niet gerealiseerd worden op basis van de beschikbare ruimte.
- Dat betekent dat huisvesting van de 240 leerlingen samen met de kindvoorzieningen alleen door uitbreiding van het gebouw mogelijk zijn.

Gebouwkundig:

- Zoals in de duurzaamheidsscan aangegeven kent het huidige gebouw een aantal tekortkomingen:
- Energie: Het gebouw scoort ruim onder de huidige minimale standaarden (zeer onvoldoende).
- Technische kwaliteit: is voldoende; op de middellange termijn worden wel behoorlijke onderhoudskosten verwacht.
- Functionaliteit van het gebouw: er zijn grote beperkingen: ontbreken van werkplekken voor leerlingen buiten het lokaal, werkplekken voor docenten en staf, bergruimte en een aula.
- Bereikbaarheid: parkeren is erg beperkt, verkeerssituatie rondom het gebouw kan tot onveilige situaties leiden.
- Toekomstwaarde: o.b.v. huidige constructie kan geen uitbreiding met een tweede verdieping gerealiseerd worden; de vorm van het gebouw in combinatie met daglichteisen/ventilatie-eisen en oriëntatie van het gebouw maken het onmogelijke om op de begane grond aan te bouwen.
- Binnenmilieu: op het vlak tussen voldoende / onvoldoende: geen koeling aanwezig; tekortkomingen in gebouw bekend

Ruimtelijk:

- Het huidige gebouw is met 1.178 m² bvo kleiner dan de normatieve ruimtebehoefte voor het huisvesten van de 240 leerlingen (1.417 m² bvo). Daarmee zou alleen al voor het onderwijs uitbreiding nodig zijn.

- De ruimtebehoefte voor het onderwijs en de kindvoorzieningen kunnen niet binnen de huidige gebouwcontour, echter wel binnen de beschikbare kavel gerealiseerd worden. Hiervoor is een uitbreiding van het huidige gebouw nodig. Bij de financiële vertaling is ervan uitgegaan dat uitbreiding door middel van een tweede verdieping op het bestaande gebouw gerealiseerd wordt.
- De ruimtebehoefte voor de aanvullende opties is binnen het huidige kavel realiseerbaar maar niet binnen het huidige gebouw. Daarmee zijn deze opties alleen als losstaand gebouw te realiseren om daglichttoetreding in het huidige gebouw niet te beperken.

Financieel:

- De stichtingskosten bedragen € 5.803.000,- (inclusief btw); prijspeil 2021.
- De stichtingskosten voor de aanvullende opties bedragen € 1.655.600,- (inclusief btw); prijspeil 2021. De keuze voor of tegen de opties en de financiering van de opties dient nog definitief bepaald te worden.

5.3. Scenario 2

In scenario 2 wordt uitgegaan van de realisatie van een nieuwbouw waarin de leerlingen van het Boerenpad (160 leerlingen) en 80 bovenbouwleerlingen van het Palet gehuisvest zullen worden, aangevuld door voorzieningen voor peuterspelen, dagopvang en buitenschoolse opvang. Overwegingen voor dit scenario zijn:

Onderwijskundig:

- Er kan voldaan worden aan de inhoudelijke wensen om de visie op onderwijs op de locatie Boerenpad optimaal te faciliteren. Wel moet worden opgemerkt dat, door de bovenbouwleerlingen van Het Palet op de locatie van 't Boerenpad te huisvesten, de doorlopende leerlijn op de locatie Het Palet juist wordt onderbroken. Echter biedt de kavel wel voldoende mogelijkheden om hier een goede voorziening te realiseren en tegelijkertijd de locatie van Het Palet te ontlasten.
- Dat betekent dat huisvesting van de 240 leerlingen samen met de kindvoorzieningen mogelijk is binnen een nieuwbouw op de kavel.

Gebouwelijk:

- Energie: Het gebouw kan als bijna energie neutraal gebouw (BENG) gerealiseerd worden. Zelfs de realisatie van een ENG-gebouw is mogelijk.
- Technische kwaliteit: kan bij nieuwbouw optimaal ingericht worden. De nieuwbouw zal compact en energie-efficiënt maar ook comfortabel voor de gebruikers gerealiseerd worden. In de bepaling van de stichtingskosten is rekening gehouden met het realiseren van een kwalitatief goed en exploitatiegericht gebouw.
- Functionaliteit van het gebouw: De nieuwbouw wordt zo gerealiseerd dat onderwijs en kindvoorzieningen één geheel vormen. Er wordt rekening gehouden met de visie op onderwijs en de benodigde ruimten zoals een aula, speellokaal en voldoende werkplekken door leerlingen en docenten.
- Bereikbaarheid: Parkeren is een uitdaging op deze kavel, maar kan door middel van een slimme positionering van het gebouw op de kavel gerealiseerd worden. Hiervoor is een nadere analyse in afstemming met verkeersdeskundigen van gemeente Alblasserdam nodig.
- Toekomstwaarde: Er wordt een modern en toekomstgericht gebouw gerealiseerd met een hoge mate aan flexibiliteit om ook op veranderende visies op onderwijs in te kunnen spelen.
- Binnenmilieu: Frisse Scholen klasse B realiseerbaar

Ruimtelijk:

- De normatieve ruimtebehoefte voor het huisvesten van de 240 leerlingen (1.417 m² bvo) aangevuld door 600 m² bvo voor kinderopvang is in de nieuwbouwsituatie mogelijk en kan meteen op een optimale manier vorm gegeven worden om er echt één IKC-voorziening van te maken.
- De ruimtebehoefte voor het onderwijs en de kindvoorzieningen kunnen binnen de beschikbare kavel gerealiseerd worden als eenlaags of tweelaags gebouw.
- De ruimtebehoefte voor de aanvullende opties is binnen het huidige kavel realiseerbaar.

Financieel:

- De stichtingskosten bedragen € 6.241.700,- (inclusief btw); prijspeil 2021.
- De stichtingskosten voor de aanvullende opties bedragen € 1.655.600,- (inclusief btw); prijspeil 2021. De keuze voor of tegen de opties en de financiering van de opties dient nog definitief bepaald te worden.

5.4. Scenario 3

In scenario 3 wordt uitgegaan van de realisatie van een nieuwbouw waarin de leerlingen van het Boerenpad (160 leerlingen) en 80 bovenbouwleerlingen van het Palet gehuisvest zullen worden, aangevuld door alle 110 leerlingen van het Maasplein en voorzieningen voor peuterspelen, dagopvang en buitenschoolse opvang. Overwegingen voor dit scenario zijn:

Onderwijskundig:

- Voor de leerlingen van de locatie Boerenpad kan er voldaan worden aan de inhoudelijke wensen om de visie op onderwijs te faciliteren. Echter ontstaan in dit scenario substantiële tekortkomingen voor de locatie Maasplein en het Palet.
- Het is niet de wens van de school om de bovenbouwleerlingen van het Palet op deze locatie te huisvesten. Echter biedt de kavel voldoende mogelijkheden om voor hun een goede voorziening te realiseren en de locatie van het Palet te ontlasten.
- Het plaatsen van alle leerlingen van het Maasplein naar de locatie Boerenpad zorgt ervoor dat de doorlopende lijn op de locatie Maasplein onderbroken wordt door het splitsen van voorzieningen voor kinderopvang en onderwijs. Dat is vanuit onderwijskundig perspectief niet wenselijk.
- De spreiding van het openbaar onderwijs over het gebied van de gemeente Alblasserdam wordt door het samenvoegen van de locaties Boerenpad en Maasplein beperkt. Daarmee wordt het aanbod voor ouders versmald.

Gebouwelijk:

- Energie: Het gebouw kan als bijna energie neutraal gebouw (BENG) gerealiseerd worden. Zelfs de realisatie van een ENG-gebouw is mogelijk.
- Technische kwaliteit: kan bij nieuwbouw optimaal ingericht worden. De nieuwbouw zal compact en energie-efficiënt maar ook comfortabel voor de gebruikers gerealiseerd worden. In de bepaling van de stichtingskosten is rekening gehouden met het realiseren van een kwalitatief goed en exploitatiegericht gebouw.
- Functionaliteit van het gebouw: De nieuwbouw wordt zo gerealiseerd dat onderwijs en kindvoorzieningen één geheel vormen. Er wordt rekening gehouden met de visie op onderwijs en de benodigde ruimten zoals een aula, speellokaal en voldoende werkplekken door leerlingen en docenten.
- Bereikbaarheid: Parkeren is een uitdaging op deze kavel. Gezien de oppervlakte die met scenario 3 gemoed zal zijn moet erg goed naar een goede oplossing voor

het parkeren gezocht worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met de extra parkeerbehoefte op basis van meer gebruikers in dit scenario. Hiervoor is een nadere analyse in afstemming met verkeersdeskundigen van gemeente Alblisserdam nodig.

- Toekomstwaarde: Er wordt een modern en toekomstgericht gebouw gerealiseerd met een hoge mate aan flexibiliteit om ook op veranderende visies op onderwijs in te kunnen spelen.
- Binnenmilieu: Frisse Scholen klasse B realiseerbaar

Ruimtelijk:

- De normatieve ruimtebehoefte voor het huisvesten van de 350 leerlingen (1.961 m² bvo) aangevuld door 600 m² bvo voor kindvoorzieningen is in de nieuwbouwsituatie mogelijk en kan meteen op een optimale manier vorm gegeven worden om er echt één voorziening van te maken. Voor de inpassing van de ruimtebehoefte zal wel een tweelaags gebouw gerealiseerd moeten worden. Ook de buitenruimte is realiseerbaar. Een optimale positionering op de kavel moet nog nader onderzocht worden.
- De ruimtebehoefte voor de aanvullende opties is binnen het huidige kavel realiseerbaar. Er blijft weinig ruimte over in deze variant. Een optimale positionering op de kavel moet nog nader onderzocht worden.

Financieel:

- De stichtingskosten bedragen € € 7.741.400,- (inclusief btw); prijspeil 2021.
- De stichtingskosten voor de aanvullende opties bedragen € 1.655.600,- (inclusief btw); prijspeil 2021. De keuze voor of tegen de opties en de financiering van de opties dient nog definitief bepaald te worden.

5.5. Conclusies

Op de volgende pagina zijn alle hiervoor genoemde afwegingen in een overzichtelijk multicriteria-analyse samengevat. Op basis van alle bovenstaande informatie en het navolgende schema is te zien dat scenario 2 het meest aan te bevelen is. Reden voor dit advies is met name dat bij scenario 1 het huidige gebouw substantiële tekortkomingen kent die het moeilijk en kostbaar maken het gebouw geschikt te maken voor het verdere gebruik als IKC waarbij de visie op onderwijs optimaal ondersteund wordt.

Scenario 3 kent evenals tekortkomingen in het realiseren van goed onderwijs. Ondanks dat op de locatie Boerenpad binnen de kavel voldoende ruimte beschikbaar is om leerlingen van alle drie de scholen (Boerenpad, Maasplein en het Palet) te huisvesten inclusief de bijbehorende kindvoorzieningen wordt niet geadviseerd voor dit scenario te kiezen. Hiervoor zijn een aantal argumenten te noemen:

- Door clustering van beide locaties van 't Nokkenwiel en een deel van Het Palet op één locatie wordt de spreiding van het openbaar onderwijs binnen de gemeentelijke grenzen van Alblisserdam beperkt. Met name leerlingen uit het westelijk gelegen voedingsgebied hebben dan te maken met langere schoolwegen (zie ook Figuur 4).
- Door Wasko is aangegeven de locatie Maasplein niet te willen verlaten om het hier gecreëerde aanbod aan kindvoorzieningen ook toekomstig te kunnen garanderen aan omwonende ouders. Hierdoor ontstaat in scenario 3 echter de situatie dat het onderwijs het gebouw en de locatie verlaat, de kindvoorzieningen echter behouden blijven. De in het IHP Alblisserdam (2019-2039) geformuleerde ambitie van gemeente en schoolbesturen naar het verder versterken van de voorschoolse voorzieningen, de doorgaande ontwikkelingslijn en vorming van IKC's wordt daardoor op de locatie Maasplein onderbroken. Kinderen moeten met de overstap van kinderopvang naar school aan een alternatieve locatie wennen. Ook voor ouders met meerdere kinderen in verschillende leeftijden kan dat betekenen dat kinderen naar verschillende locaties binnen Alblisserdam gebracht moeten worden waar nu alle voorzieningen op een locatie in één IKC te vinden is.
- Voor locatie Maasplein zijn in 2019 langdurige huurverplichtingen afgesproken tussen Woningstichting Westwaard Wonen en Gemeente Alblisserdam voor een periode van 40 jaar gerekend vanaf uiterlijk 1 Augustus 2010 ten behoeve van het huisvesten van een onderwijsvoorziening in de zin van een brede-schoolorpvatting. Tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst is contractueel uitgesloten. In geval van keuze voor scenario 3 moet de gemeente de kosten dragen voor leegstand of

zorg dragen voor een nieuwe huurder die past binnen de veiligheidseisen en VOG-eisen die door de wetgever en GGD gesteld worden aan de kinderopvangorganisatie Wasko, die in het pand gevestigd is en zal blijven.

Voor de keuze voor scenario 2 kunnen de volgende argumenten genoemd worden:

- Onderwijskundig voldoet scenario 2 het best aan het uitgangspunt dat de onderwijsvisie en de doorlopende leerlijnen op alle locaties zo ver als mogelijk in stand moeten zijn.
- In alle scenario's wordt een deel van de leerlingen van Het Palet verplaatst naar de locatie Boerenpad. Dat is geen ideale oplossing aangezien de doorlopende leerlijn op Het Palet daarmee onderbroken wordt. Echter wordt deze oplossing o.b.v. de bestaande ruimtelijk beperkingen op de locatie van Het Palet nog als de meest gewenste oplossing gezien. Op de locatie van het Boerenpad kan voor deze leerlingen een goede huisvesting en integratie in de overige voorzieningen gerealiseerd worden.
- Vanuit gebouwkundig perspectief is een modern, duurzaam en toekomstgericht ontwerp van de nieuwbouw mogelijk.
- Vanuit ruimtelijk perspectief kunnen de benoemde voorzieningen, evenals de opties op het huidige kavel gerealiseerd worden. Zo zou op langere termijn de mogelijkheid bestaan extra voorzieningen te creëren. Mocht in de wijk aanvullende behoefte ontstaan voor dagopvang kan ook aan deze behoefte op basis van het huidige kavel voldaan worden. Zelf aanvullende uitbreidingsmogelijkheden zijn denkbaar.
- Financieel gezien is scenario 2 niet de goedkoopste oplossing maar ook niet de duurste oplossing.

Als aandachtspunt dient de realisatie van de genoemde vier opties aangegeven te worden. Zoals eerder aangegeven vallen deze opties niet onder de zorgplicht van Gemeente Alblasterdam. Er dient derhalve afgestemd te worden of en onder welke voorwaarden een of meerdere van de opties gerealiseerd worden en welke partij voor de nodige financiering zorgt.

		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Onderwijskundig	Doorlopende lijn in de vorm van IKC-vorming waarborgen (alle kindvoorzieningen)	uitbreiding van gebouw ten behoeve van realisatie van alle kindvoorzieningen niet mogelijk binnen huidig gebouw; uitbreiding in apart gebouw mogelijk maar niet wenselijk	realisatie van doorlopende lijn voor kinderopvang en onderwijs op locatie Boerenpad goed mogelijk en beter vorm te geven dan in huidige opzet; echter wordt de doorlopende leerlijn op locatie Het Palet onderbroken.	alle kindvoorzieningen realiseerbaar op de kavel; echter wordt de doorlopende lijn op de locatie Maasplein door dit scenario onhaalbaar
Gebouwkijk	Energie (voldoen aan huidige normen (B)ENG)	het gebouw voldoet niet aan huidige normen	BENG zeker haalbaar; zelfs ENG is te realiseren.	BENG zeker haalbaar; zelfs ENG is te realiseren.
	Technische kwaliteit	de technische kwaliteit is voldoende; grote onderhoudsinvesteringen worden verwacht	optimaal te realiseren	optimaal te realiseren
	Gebouw geschikt voor onderwijsconcept	functionaliteit, kent grote beperkingen	geschikt	geschikt
	Binnenmilieu	op het vlak tussen voldoende / onvoldoende: geen koeling aanwezig; tekortkomingen in gebouw bekend	optimala te realiseren volgens Frisse Scholen klasse B	optimala te realiseren volgens Frisse Scholen klasse B
	Bereikbaarheid	Parkeermogelijkheden beperkt	Parkeren als uitdaging dient nader onderzocht te worden, maar in principe mogelijk	Parkeren als uitdaging dient nader onderzocht te worden, in principe mogelijk; grote uitdaging dan bij scenario 2 o.b.v. de omvang aan gebruikers
	Toekomstwaarde	Toekomstwaarde o.b.v. gebouwvorm en constructieve opzet beperkt	hoge toekomstwaarde: exploitatiegericht gebouw met hoge mate aan flexibiliteit; eenlaags- of tweelaags	hoge toekomstwaarde: exploitatiegericht gebouw met hoge mate aan flexibiliteit; tweelaags gebouw
Ruimtelijk	Basisscenario inpasbaar binnen bestemmingsplan	ruimte voor huidig leerlingenaantal aanwezig, wel met tekortkomingen; uitbreiding moeilijk realiseerbaar vanwege gebouwvorm	ruimte voor 160 leerlingen Boerenpad + 80 leerlingen Palet goed realiseerbaar	ruimte voor 160 leerlingen Boerenpad + 80 leerlingen Palet goed realiseerbaar
	Opties inpasbaar binnen bestemmingsplan	Opties binnen het gebouw niet realiseerbaar; inpasbaar, vergt echter uitbreiding op de kavel waardoor buitenruimte beperkt wordt	Opties volledig realiseerbaar	inpasbaar door middel van slimme keuzes. Buitenruimte wordt hierdoor beperkt,
Financieel	Stichtingskosten (incl. btw; prijsjaar 2021)	€ 5.803.000	€ 6.241.700	€ 7.741.400
	Stichtingskosten aanvullende opties (incl. btw; prijsjaar 2021) o.b.v. toevoeging aan scenario 2	€ 1.655.600	€ 1.655.600	€ 1.655.600

Figuur 11: Multicriteria-analyse

Bijlage 1 – Scenario's IKC 't Nokkenwiel Boerenpad volgens IHP Alblasserdam

Weergave van de in het Integraal Huisvestingsplan Alblasserdam aangegeven Scenario's voor locatie 't Nokkenwiel Boerenpad

5.3.7 Scenario 1: IKC 't Nokkenwiel Boerenpad & IKC Het Palet

Er is een gezamenlijk scenario voor IKC 't Nokkenwiel Boerenpad en IKC Het Palet ontwikkeld.

IKC 't Nokkenwiel Boerenpad heeft een formeel ruimteoverschot van ca. 172m². Het Palet heeft een groot ruimtetekort van circa 425m². Er is geen mogelijkheid om het ruimtetekort van IKC Het Palet op de locatie zelf op te lossen: bijbouwen of andere vormen van in- of uitbreiding zijn op de locatie niet meer mogelijk. Op dit moment wordt het ruimtetekort door het plaatsen van een noodlokaal op het terrein en door huur van een ruimte van kinderopvang binnen het gebouw opgelost.

Er is conform de quickscanscore een vervangingsopgave voor IKC 't Nokkenwiel Boerenpad in de termijn 5-10 jaar. Voor IKC Het Palet is er geen vervangingsopgave in de looptijd van dit IHP (20 jr.).

Door de omvang van de kavel bij IKC 't Nokkenwiel Boerenpad ziet het schoolbestuur mogelijkheden om bij de vervangingsopgave op deze locatie extra ruimte te realiseren voor leerlingen uit groep 7 en 8 van IKC Het Palet. Het gebouw van IKC Het Palet zal daarbij volledig in gebruik blijven. De aanleiding voor de realisatie van extra ruimte bij IKC 't Nokkenwiel Boerenpad betreft het ruimtetekort. Echter wil het schoolbestuur van de nood een deugd maken door vanuit een gemeenschappelijke visie het onderwijs anders vorm te geven en te bundelen.

Door middel van dit scenario ontstaat een oplossing voor het ruimtetekort van IKC Het Palet en de vervangingsopgave van IKC 't Nokkenwiel. Er is sprake van een hogere urgentie op basis van de afwegingscriteria. Deze integrale vervangingsopgave is opgenomen in de termijn 0-5 jaar.

Door middel van een locatieonderzoek zou nog onderzocht moeten worden welke stedenbouwkundige voorwaarden aan een herontwikkeling / uitbreiding op de kavel van IKC 't Nokkenwiel Boerenpad verbonden zijn.

5.3.8 Scenario 2: *Samenvoegen locaties 't Nokkenwiel.*

Tijdens een opiniërende bespreking van het IHP in het college van B&W (24 maart 2020) heeft het college de wens uitgesproken om een extra scenario voor het openbaar onderwijs toe te voegen aan het bestaande scenario. Dit betreft een gezamenlijk scenario voor IKC 't Nokkenwiel Boerenpad, IKC 't Nokkenwiel Maasplein en IKC Het Palet. Het scenario gaat nog steeds uit van de vervangingsopgave voor 't Nokkenwiel Boerenpad en de uitbreiding voor IKC Het Palet, maar voegt daar IKC 't Nokkenwiel Maasplein aan toe. De reden waarom het college deze mogelijkheid wil onderzoeken is, omdat vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening één school op de plek van 't Nokkenwiel Boerenpad wellicht kan zorgen voor een gebiedsontwikkeling van hogere kwaliteit. Ook gezien het leerlingenaantal en vanuit het oogpunt van kosten-efficiency vindt het college het de moeite waard om dit extra scenario in ieder geval te onderzoeken op haalbaarheid. Tegelijkertijd ziet het college bij zorgpartners in het dorp een behoefte aan meer ruimte, bijvoorbeeld voor extra beddenzorg. Het MFC Maasplein zou een optie kunnen zijn om tegemoet te komen aan deze zorgbehoefte.

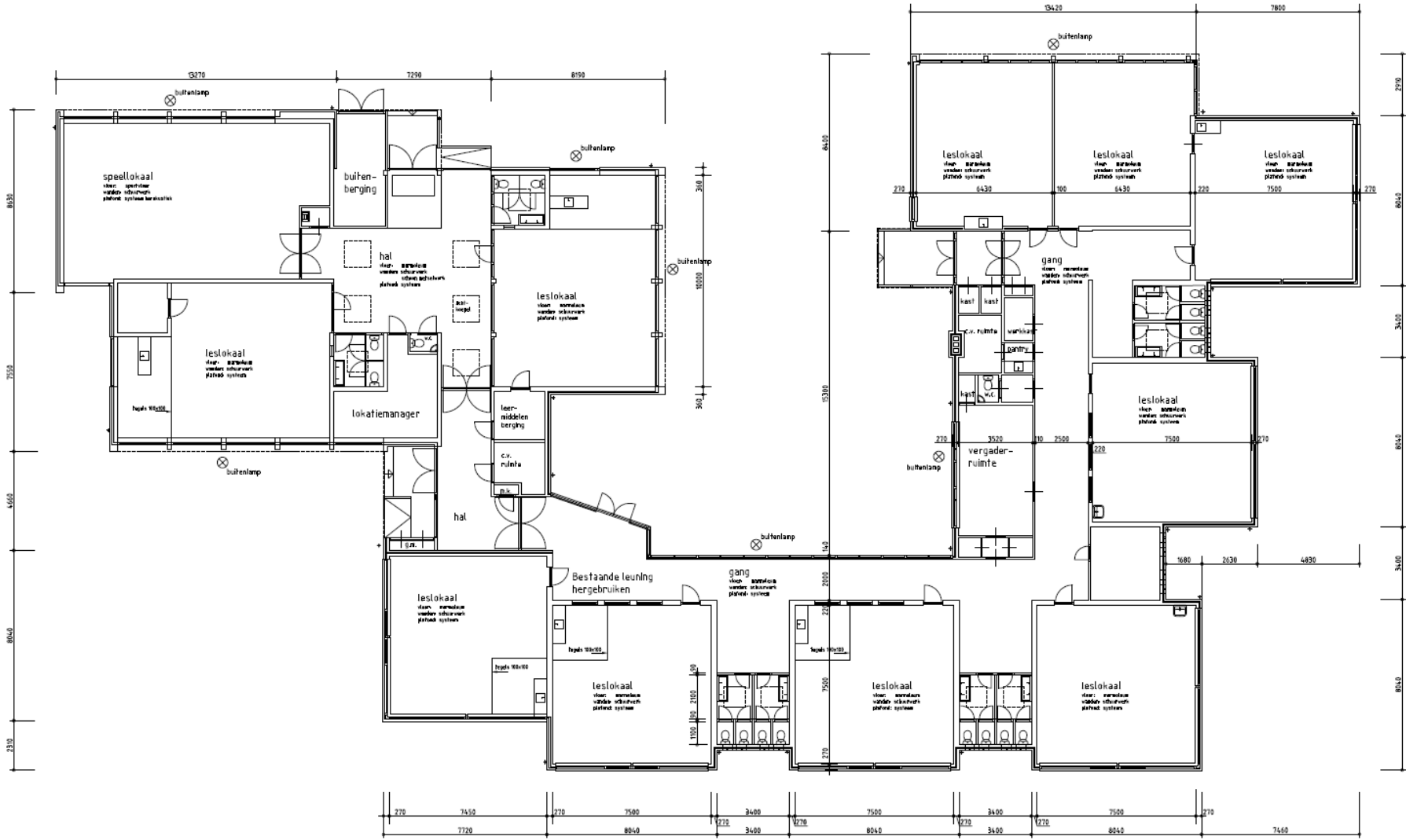
Het college heeft de wens voor het toevoegen van een extra scenario voorgelegd aan de deelnemers van het OOGO. Alle besturen van kinderopvang- en onderwijsorganisaties hebben begrip voor deze wens van het college, maar zien kanttekeningen en bezwaren. Zo wordt de leeftijd van het gebouw in het IHP gezien als een afwegingscriterium, maar is 't Nokkenwiel Maasplein geen oud gebouw. Schoolbesturen vragen zich af of dan wel zorgvuldig met de onderwijsmiddelen wordt omgegaan. Ook wordt getwijfeld aan de uitvoerbaarheid van het scenario, zeker gezien het feit dat SOBA en Wasko een langjarige huurverplichting bij de woningcorporatie hebben. Daarbij hebben verschillende deelnemers uit het OOGO als overweging dat het openbaar onderwijs ook geworteld is in de wijk Kinderdijk en dat het ook van betekenis is voor de wijk als daar een school zou vertrekken. Ten slotte wordt getwijfeld aan het uitgangspunt van dit scenario:

is gebiedsontwikkeling en kosten efficiency of visie op de ontwikkeling van het kind leidend?

SOBA stelt de uitdrukkelijke voorwaarde dat, mocht de locatie aan het Maasplein toch vrijkomen, deze locatie niet meer wordt ingezet voor onderwijs, omdat een school uit dezelfde of een aanpalende denominatie op die plek zou kunnen betekenen dat er een verschuiving van leerlingen mogelijk zou kunnen plaatsvinden. Andere deelnemers uit het OOGO snappen deze overweging, maar menen dat, omdat het OOGO altijd in samspraak met de gemeente bepaalt welke school waar zijn plek krijgt, dit al goed is ondervangen. Ook het eventueel inzetten van deze mogelijk vrij te komen ruimte voor tijdelijke huisvesting van één van de bestaande kindcentra/scholen wordt onderling afgestemd.

Het college heeft kennis genomen van de bezwaren van de besturen van de kinderopvang- en onderwijsorganisaties. Ondanks deze bezwaren wil het college dit extra scenario graag laten onderzoeken om vanuit een afwegingskader waarbij onder andere onderwijsinhoud, spreiding van leerlingen, kosten-efficiency, de betekenis van scholen in hun omgeving maar ook de context van de ruimtelijke ordening centraal staan, in samspraak met de deelnemers van het OOGO tot een keuze over te gaan.

Bijlage 2 - Huidige plattegrond



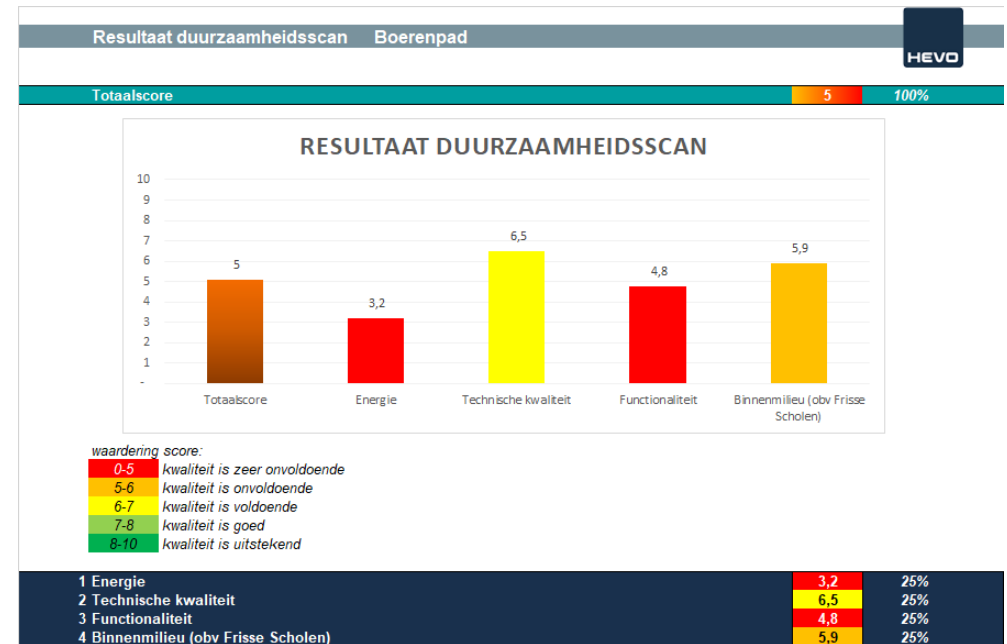
Bijlage 3 - Duurzaamheidsscan Boerenpad 1

In het kader van de haalbaarheidsstudie voor de locatie Boerenpad 1 van 't Nokkenwiel is de huidige situatie door HEVO in beeld gebracht met behulp van de duurzaamheidsscan van HEVO. Met de duurzaamheidsscan wordt de huidige situatie zo objectief mogelijk in kaart gebracht met een opname ter plaatse aangevuld met een analyse vanachter het bureau van technische informatie zoals een meerjaren onderhoudsplanning en technische tekeningen. Deze duurzaamheidsscan is een verdiepingsslag ten opzichte van de quickscan¹⁰ die eerder in het kader van het IHP is uitgevoerd.

Met een duurzaamheidsscan wordt geanalyseerd hoe een gebouw op de volgende 4 thema's presteert: energie, technische kwaliteit, functionaliteit en binnenmilieu. Het geanalyseerde gebouw krijgt op elk van deze thema's een score tussen 0 en 10, waarbij een 6 als een voldoende beschouwd wordt. De maatstaf voor een voldoende is gerelateerd aan de eisen die nu gehanteerd worden. Dit heeft tot gevolg dat een "oud" gebouw altijd "slecht" scoort op het thema energie omdat de eisen aan bijvoorbeeld isolatie en energieverbruik ten tijde van het bouwen (veel) lager waren dan ze nu zijn. Door te vergelijken met de eisen van nu worden juist deze effecten zichtbaar gemaakt en kunnen weloverwogen keuzes en beslissingen gemaakt worden ten aanzien van een gebouw.

In figuur 12 is het resultaat van de duurzaamheidsscan¹¹ gepresenteerd samen met de scores op de verschillende thema's. Hieronder worden de bevindingen per thema en het overall beeld wat hieruit volgt beschreven. Zoals te lezen scoort het Boerenpad 1 een 5,1 / 10, op de grens tussen een onvoldoende en een zeer onvoldoende in de duurzaamheidsscan. Dit resultaat sluit aan bij het advies uit de quickscan, namelijk dat nieuwbouw of levensduur verlengende aanpassingen binnen uiterlijk 5 tot 10 jaar nodig zijn.

¹⁰ De quickscan is voor de volledigheid als bijlage aan deze memo toegevoegd.



Figuur 12: Resultaat duurzaamheidsscan

Op het thema energie scoort het Boerenpad 1 een 3,2 / 10, wat ruim onder de huidige minimale standaarden ligt. Dit is een gevolg van de mate waarin het gebouw (niet) geïsoleerd is in combinatie met het energieverbruik van de installaties om het gebouw te verwarmen en verlichten. Gekeken naar het bouwjaar (1977) is dit resultaat verwacht.

Op het thema technische kwaliteit scoort het Boerenpad 1 met 6,5 / 10 een voldoende. Hiervoor wordt gekeken naar wanneer gebouwonderdelen onderhoud nodig hebben of vervangen moeten worden. Deze score pas bij een gebouw van 44 jaar oud, waar regelmatig en structureel onderhoud aan gepleegd is inclusief het grote vervangingsonderhoud van bijvoorbeeld dakbedekking, beglazing en gevelkozijnen. Dat deze score niet hoger is geeft wel een signaal dat op de middellange termijn behoorlijke onderhoudskosten verwacht kunnen worden om het gebouw op dit niveau te houden.

¹¹ De volledige duurzaamheidsscan is als bijlage aan deze memo toegevoegd.

Op het thema functionaliteit scoort het Boerenpad 1 met een 4,6 / 10 zeer onvoldoende. In dit thema worden diverse aspecten geanalyseerd. De drie onderdelen waarop het Boerenpad 1 veel punten verliest zijn: ontbrekende ruimten, bereikbaarheid en toekomstwaarde. Voorbeelden van ruimten die in het Boerenpad 1 ontbreken zijn: werkplekken voor leerlingen buiten het lokaal, werkplekken voor docenten en staf, bergruimte en een aula. De “verloren” punten voor de bereikbaarheid zijn een gevolg van de parkeer- en verkeerssituatie rondom het gebouw. De toekomstwaarde van het Boerenpad 1 wordt beperkt door de oriëntatie van het gebouw op de kavel in combinatie met daglichteisen en de onmogelijkheid om een verdieping op het bestaande gebouw te bouwen. Door de posities van de lokalen en waar in de lokalen de ramen voor daglicht en verse lucht zitten is het niet mogelijk om op de kavel op de begane grond het gebouw verder uit te breiden. De bestaande constructie was onvoldoende sterk om zonnepanelen op het dak te kunnen plaatsen. Daarom is de verwachting dat het realiseren van een 1^e verdieping op het bestaande gebouw zodanig vergaande constructieve aanpassingen vraagt dat men nagenoeg een nieuw gebouw aan het realiseren is.

Op het thema binnenklimaat scoort het Boerenpad 1 met een 5,9 / 10 op de grens tussen een onvoldoend en een voldoende. Bij het thema binnenklimaat wordt gekeken naar de onderwerpen lucht, temperatuur, licht en geluid. Vooral door het ontbreken van installaties om het gebouw mee te koelen en dat de zonwering handmatig bediend moeten worden “verliest” het Boerenpad 1 veel punten.

Duurzaamheidsscan Boerenpad

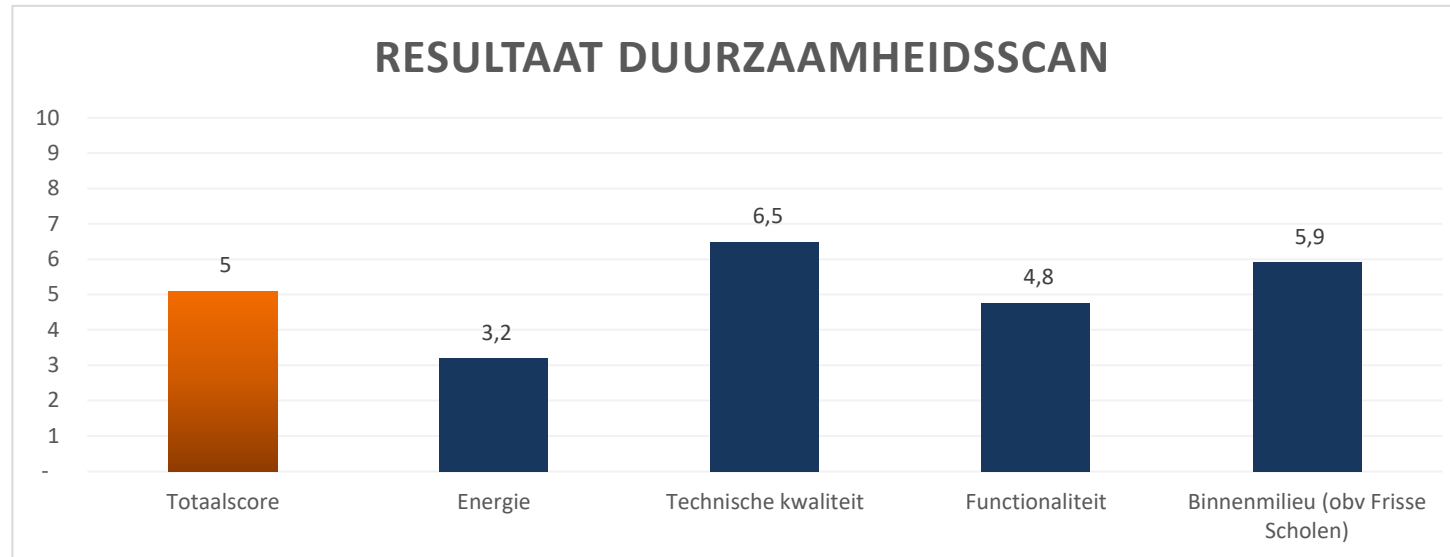
Project	HBO 't Nokkenwiel
Brinnr	11HR
Adres	Boerenpad 1
Schoolbestuur	Stichting Openbaar Basisonderwijs Alblasserdam
Datum opname	17-2-2021
Datum	23-2-2021



Totaalscore

5

100%



waardering score:

- 0-5 kwaliteit is zeer onvoldoende
- 5-6 kwaliteit is onvoldoende
- 6-7 kwaliteit is voldoende
- 7-8 kwaliteit is goed
- 8-10 kwaliteit is uitstekend

1 Energie	3,2	25%
2 Technische kwaliteit	6,5	25%
3 Functionaliteit	4,8	25%
4 Binnenmilieu (obv Frisse Scholen)	5,9	25%

1 Energie

invoer o.b.v. GPR Gebouw versie 4.3 berekening:

3,2

3,2

1.1 Bouwkundig:

Dichte delen

type vloer	Vrijdragende betonvloer
vloer geïsoleerd:	Nee
type gevel	Spouwmuur
gevel geïsoleerd:	Nee
type dak	Plat
materiaal dak	Houten balken
dak geïsoleerd:	Ja
dakafwerking	Bitumen/pvc/epdm ...

Open delen

type gevelkozijnen	Aluminium
type glas	HR++
type zonwering	Screens ...
aansturing zonwering	Handbediend

1.2 W-Installatie:

type verwarmingsketel	Gas (type?) ...
type tapwater	Gasboiler ...
type tapwater	Centraal
type aanvoer ventilatie	Mechanisch
type afvoer ventilatie	Natuurlijk
WTW aanwezig	Nee
koeling aanwezig	Nee
bevochtiging aanwezig	Nee
zonneboiler aanwezig	Nee
zonneboiler oppervlak:	Nee m ²

1.3 E-Installatie:

type verlichting	TL
type schakeling verlichting	Lokaal
PV-panels aanwezig	Nee
PV-panels oppervlak:	Nee m ²

2 Technische kwaliteit

6,5

input adhv NEN2767:

conditie	omschrijving	toelichting
1	<i>Uitstekend</i>	<i>Incidenteel geringe gebreken.</i>
2	<i>Goed</i>	<i>Incidenteel beginnende veroudering.</i>
3	<i>Redelijk</i>	<i>Plaatselijk zichtbare veroudering.</i>
4	<i>Matig</i>	<i>Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.</i>
5	<i>Slecht</i>	<i>Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.</i>
6	<i>Zeer_slecht</i>	<i>De veroudering is onomkeerbaar.</i>
		<i>Technisch rijp voor sloop.</i>

2.1	Dak	conditiescore:	Goed	2
2.2	Dichte geveldelen	conditiescore:	Redelijk	3
2.3	Kozijnen, ramen en deuren	conditiescore:	Goed	2
2.4	Verwarmingsinstallatie	conditiescore:	Redelijk	3
2.5	Koelingsinstallatie	conditiescore:		
2.6	Warmtapwater installatie	conditiescore:	Redelijk	3
2.7	Ventilatie installatie	conditiescore:	Goed	2
2.8	Elektrische installatie	conditiescore:	Matig	4
2.9	Sanitaire voorzieningen	conditiescore:	Redelijk	3

Opmerkingen:

2015: dakbedekking / lichtkoepels vervangen, isolatie

2015: dubbel glas

2018: brandmeldinstallatie (BMI) vervangen

2018: sanitair (laatste deel) vervangen

3 Functionaliteit

4,8

referentie GPR Gebouw:

4.2.4	Groote lesruimten Gemiddelde grootte lesruimten:	60 m ²	8,5
	Werkplekken buiten lokaal Werkplekken [stoelen], per lokaal (bijv. gang/werkplein):	-	4,0
4.2.5	Vrije overspanning Meest voorkomende vrije overspanning (gevel <> dragende wand/kolom): Er zijn geen dragende wanden (uitzondering bij sanitair/trappen/liften)	7,5 m Nee	6,0
Quickscan	Veiligheid Gebruiksvergunning aanwezig Periodieke controle door brandweer Afgeschermdde kapstokhaken, radiatoren e.d. Vluchtroutes zijn vrij van obstakels/blokkades Veiligheidsglas aanwezig	Ja/Nee: Ja Ja Nee Ja Ja	7,0
Quickscan	Nevenruimtes Er is een passende aula aanwezig Er zijn voldoende ruimtes aanwezig voor staf Er zijn voldoende werkplekken voor docenten Er zijn voldoende bergruimte aanwezig Het gebouw is geheel toegankelijk voor minder validen én er is een miva-toilet aanwezig	Ja/Nee: Nee Nee Nee Nee Nee	-
Quickscan	Bereikbaarheid Er zijn meerdere aanrijroutes naar de school Er is voldoende parkeerruimte om de school voor veilig halen/brengen van leerlingen Verkeersstromen zijn gescheiden (auto's, fietsers, voetgangers) Openbaar vervoer is op loopafstand bereikbaar (< 400m)	Ja/Nee: Nee Nee Nee Ja	2,5

4 Binnenmilieu (obv Frisse Scholen)

5,9

	Aanwezig		punten	weging	score	
4.1 Energie						
--> niet van toepassing; zie 1. Energie						
4.2 Lucht					6,5	40%
Luchtverversing	Ventilatieroosters_en_mechanische_afzuigroosters		6	50%		
Spuicapaciteit	Ramen_2zijdig_of_verdeling_hooglaag		7	25%		
Ruimtevolume	Tussen_2.6_2.8m		7	25%		
4.3 Temperatuur					4,8	30%
Verwarmingssysteem (zie Energie)	Radiatoren		6	20%		
Koelingssysteem	Niet_aanwezig		3	40%		
Zonwering	Handbediend		6	40%		
4.4 Licht					6,5	15%
Verlichting (kunstlicht)	TL		6	50%		
Extra: Bordverlichting of smartboard	Nee		0			
Extra: Daglichtregeling	Nee		0			
Extra: Aanwezigheidsschakeling	Nee		0			
Daglicht	Glasvlakken_2zijdig_of_verdeling_hooglaag		7	50%		
4.5 Geluid					6,0	15%
Akoestiek lesruimtes	Geen_klachten		7	50%		
Akoestische bekleding	Geen		-2			
Geluidsoverlast van buiten de lesruimtes	Geen_klachten		7	50%		

Opmerkingen:

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 24 november 2021

Contact

Statenlaan 8 Postbus 70501
5223 LA 's-Hertogenbosch 5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl www.rpmbyhevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven