

Businesscase Prinses Beatrix en De Zonnesteen Bergeijk



De Zonnesteen
Basisschool

Opdrachtgever	Gemeente Bergeijk, Peter Smolders
Opgesteld door	Therry Eenkhoorn en Arjen Verheij
Kenmerk	U22291
Datum	29 augustus 2022
Versie	2

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Proces	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Situatiebeschrijving	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Kaders	4
2.3	Functionele staat gebouw en plein	5
2.4	Technische staat gebouw	5
3	Visie op onderwijs en huisvesting	8
3.1	Onderwijskundige visie	8
3.2	Vertaling naar huisvesting	9
4	Uitwerking scenario's	12
4.1	Visie	12
4.2	Scenario renovatie en uitbreiding	12
4.3	Scenario nieuwbouw	16
5	Conclusie, aandachtspunten en aanbevelingen	19
5.1	Conclusie	19
5.2	Aandachtspunten en aanbevelingen	20
6	Bijlage 1 gebrekenrapportage	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk het Integraal Huisvestingsplan (hierna: IHP) vastgesteld. In het IHP is in de fasering aangegeven dat in 2023 uitvoering gegeven moet worden aan de vervangende huisvesting van de Prinses Beatrixschool in Bergeijk. Hierbij wordt uitgegaan van een fusie tussen de Prinses Beatrixschool en De Zonnestein op de locatie van de Prinses Beatrixschool. We spreken in dit rapport van de fusieschool als we het hebben over de samengevoegde scholen. In het IHP is ook opgenomen dat de keuze voor een levensduurverlengende renovatie van het bestaande onderwijsgebouw wordt afgezet tegen vervangende nieuwbouw op basis van een businesscase.

In dit rapport beschrijven we de uitgevoerde businesscase. Op basis van de uitvraag wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- functionele ambities;
- technische ambities;
- financiën.

1.2 Proces

Op 30 mei 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer Van Beurden, bestuurder van SKOzoK, mevrouw Lommers en mevrouw Van Mierlo van Nummeréén Kinderopvang, de heer Van Dalen, wethouder Bergeijk en de heer Smolders, beleidsadviseur van de gemeente Bergeijk. Tevens is het gebouw die dag ook geschouwd. Door de gemeente Bergeijk zijn de benodigde stukken aangeleverd. En er hebben twee vervolgesprekken plaatsgevonden met Nummeréén en SKOzoK om een beeld te krijgen bij het huidige gebruik van de Prinses Beatrixschool en toekomstig gebruik van de fusieschool. Op basis van deze gegevens is een businesscase uitgevoerd en is dit rapport tot stand gekomen. Tijdens het opstellen van het rapport is afstemming gezocht met de gemeente Bergeijk, SKOzoK en Nummeréén.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de situatie gegeven. In hoofdstuk 3 geven we de visie op onderwijs en huisvesting weer. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens de businesscase besproken en in hoofdstuk 5 volgen de conclusie, aanbevelingen en aandachtspunten.

2 Situatiebeschrijving

2.1 Algemeen

De Prinses Beatrixschool is gehuisvest in een gebouw uit 1948 met een uitbreiding in 1991 aan de Domineestraat 2 te Bergeijk. In het gebouw is samenwerking met Nummeréén voor bso. Het gebouw is deels eigendom van de Maatschappij van Welstand.

De technische kwaliteit en functionaliteit wordt in het IHP als matig tot slecht beoordeeld. Met name de buitenkant, ventilatie en installaties scoren slecht. Daarnaast vraagt de toegankelijkheid en verkeersveiligheid (eenrichtingsverkeer en smalle straten) om aandacht.



2.2 Kaders

Het eigendom van het deel van het gebouw uit 1991 ligt bij de Maatschappij van Welstand. In deze businesscase laten we dit buiten beschouwing. De gemeente Bergeijk is verantwoordelijk voor het overleg en de afstemming met de Maatschappij van Welstand

In het IHP wordt uitgegaan van 279 leerlingen in 2036 voor de fusieschool. Dit is gebaseerd op de leerlingenontwikkeling bij de Prinses Beatrixschool (210), het aantal dat uiteindelijk na de fusie met De Zonnestein wordt verwacht (46) op de fusieschool en de extra leerlingen door de nieuwbouw van woningen in Bergeijk (23). Inmiddels is de prognose geactualiseerd, inclusief de hogere ambitie op het vlak van woningen. Deze prognose van januari, die de gemeente heeft aangeleverd, komt uit op een totaal aantal van 266 leerlingen. Deze 266 leerlingen zijn maatgevend voor de businesscase en wijkt dus naar beneden af van het IHP. We noemen dit de langetermijnverwachting.

Dit heeft ook invloed op de ruimtebehoefte. Daarbij zijn door ICS in het IHP de normoppervlakken uit het VNG-model van de verordening gehanteerd. Deze zijn inmiddels ook in de gemeentelijke verordening opgenomen:

- $R = 200 + 5,03 * L$, waarbij R = ruimtebehoefte in vierkante meters bruto-vloeroppervlakte, rekenkundig afgerond op hele vierkante meter.
- L = aantal leerlingen dat op 1 oktober - voorafgaande aan elk jaar waarop de prognose betrekking heeft op de school - zijn ingeschreven.

In het IHP is er echter niet op alle plekken waar over de ruimtebehoefte wordt geschreven aansluiting te krijgen op deze norm. Er wordt uiteindelijk een ruimtebehoefte van 1.744 m² genoemd, deze hoort echter bij 307 leerlingen en dat is uit geen van de berekeningen of tabellen te herleiden. De 266 leerlingen, waar we nu vanuit gaan, geeft een ruimtebehoefte van 1.604 m² weer. Afgezet tegen de bestaande situatie met 1.473 m² is dit een capaciteitstekort van 131 m².

De bestaande situatie van 1.473 m² is opgenomen in het IHP als onderwijsruimte van de totale bvo die in het IHP 1.610 m² is. Het verschil van 173 m² wordt als 'overige' benoemd. Daarvan wordt bij 55 m² aangegeven dat dit in gebruik is door Kinderopvang Nummer één. Het is niet duidelijk wat het niet benoemde deel van 118 m² precies is. Vermoed wordt dat dit onder andere de verbindingsgang is in het gebouw uit het deel van 1991, deze is later aangebouwd. Bij nameting op de tekeningen stellen wij vast dat de bvo 1.623 m² is. In het MJOP wordt uitgegaan van 1.650 m². Als uitgangspunt voor de calculaties gaan wij uit van de opgemeten oppervlakte van 1.623 m².

De bovengenoemde ruimtebehoefte is alleen gebaseerd op de onderwijsvraag, de kinderopvang is in deze ruimtebehoefte niet opgenomen. In deze businesscase berekenen we de extra ruimtebehoefte voor kinderopvang apart. Daarbij gaan we uit van de intern uitgevoerde businesscase bij Nummer één over de te verwachte vraag aan kinderopvang binnen de fusieschool. Deze is gesteld op twee dagopvanggroepen en twee peuter-groepen, gecombineerd met een bso.

In paragraaf 3.2 wordt de ruimtebehoefte verder uitgewerkt en ook gekoppeld aan de benodigde typen ruimten.

2.3 Functionele staat gebouw en plein

Het gebouw van de Prinses Beatrixschool beschikt over twaalf groepslokalen, één wordt gebruikt als personeelskamer annex administratieruimte en een andere als bibliotheek-punt annex groepsruimte. Er is één lesplein in het oude gebouwdeel (1948) en twee kleinere lespleinen in het nieuwere gebouwdeel (1991). De oorspronkelijke kleine personeelskamer wordt gebruikt als gespreksruimte. Boven het oude gebouwdeel zijn zolders die voldoende opbergruimte bieden, maar nu niet functioneel te gebruiken zijn. De doorgang naar het nieuwere deel is via het portaal van de leerlingtoiletten. Er zijn een drietal gespreksruimten annex kantoren, waaronder de directiekamer. Deze ruimten worden voor verschillende doeleinden gebruikt. De speelzaal is goed bereikbaar. Naast de speelzaal en het naastgelegen lokaal is een later aangebouwde verbindingsgang die niet optimaal is qua isolatie.

Rond het gebouw zijn voldoende buitenruimten beschikbaar, zowel pleinen, zandbakken als een grasveld. Het grasveld waar gespeeld wordt, welke gelegen is aan de zijkant van de school, behoort niet toe aan de kavel van de school.

De gymzaal bij De Zonnetsteen wordt momenteel ook gebruikt voor de gymlessen van de leerlingen van de Prinses Beatrixschool. Dit is een werkende constructie met als bijkomend aspect dat er tijd nodig is voor het reizen van en naar de locatie van de gymzaal.

2.4 Technische staat gebouw

Voor het bepalen van de technische staat is tijdens een locatiebezoek op 30 mei jl. een visuele inspectie uitgevoerd. De huisvesting bestaat in grote lijnen uit twee bouwdelen. Het oudste deel dateert uit 1948, in 1991 is een tweede bouwdeel toegevoegd, de zogenaamde schoolwoningen. Het oudste bouwdeel is op staal gefundeerd, de begane grondvloer is van een steenachtig materiaal met minimale isolatie. De verdiepingvloeren zijn systeemvloeren en een houten constructie van de hellende daken. Het bouwdeel 1991 is tevens gefundeerd op staal, heeft een steenachtige vloer en een hellend houten dakconstructie.

De buitenwanden van beide bouwdelen zijn opgetrokken in baksteen. In het bouwdeel van 1948 zijn aluminium kozijnen aangebracht, in het bouwdeel van 1991 zijn kunststof kozijnen geplaatst. De kozijnen in de gang bij bouwdeel 1991 zijn in hout uitgevoerd. De buitenwanden van bouwdeel 1948 zijn minimaal geïsoleerd, de wanden van bouwdeel 1991 hebben naar verwachting een warmteweerstand van $2,5\text{m}^2\text{K/W}$ (gezien de dikte van de spouw, geen waarde op tekening aangegeven). De ramen en deuren in bouwdeel 1948 sluiten slecht, veel kieren en deuren schuren over de vloer.

De dragende binnenwanden zijn uitgevoerd in baksteen, over het algemeen gestukadoord en gesausd en deels voorzien van sauswerk rechtstreeks op het metselwerk.

De hellende kapconstructie bestaat uit houten spanten met gordingen, geïsoleerde dakplaten, afgewerkt met dakpannen voor het bouwdeel uit 1948. De platte daken die tussen de hellende daken zijn aangebracht bestaan uit een houten balklaag met dakbeschot, isolatie en bitumineuze dakbedekking. Opvallend zijn de minimale opstanden bij de kozijnen boven de platte daken. De dakconstructie van bouwdeel 1991 zijn houten gordingen met een geïsoleerde dakplaten en dakpannen. De gang heeft een plat dak, uitgevoerd met een houten balklaag, dakbeschot, isolatie en bitumineuze dakbedekking. Vanwege de inpandige hemelwaterafvoeren is er veel lekkage.

Het gebouw wordt verwarmd door gasgestookte cv-ketels, vier stuks, met radiatoren in de verblijfsruimten. Er is veel lekkage aan de radiatoren. Daarnaast is de ervaring dat het 's winters te koud is en 's zomers te warm. De verlichting - bestaand uit TL-verlichting - geeft veel uitval.

De ventilatie wordt op natuurlijke wijze gerealiseerd door de te openen delen in de buitenkozijnen. In de centrale ruimte zijn decentrale afzuigvoorzieningen opgenomen in de verhoogde lichtkappen.

In de toiletten wordt stankoverlast ervaren en de stortbakken van de toiletten lopen regelmatig door.

In het gebouw zijn een noodverlichtingsinstallatie en vluchtrouteaanduidingen geïnstalleerd. Tevens is er een brandmeldinstallatie, conform NEN 2535, zonder doormelding aanwezig. Op meerdere plaatsen in het gebouw zijn handblusmiddelen en brandslanghaspels aanwezig.

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten van de schouw visueel weergegeven en zijn er opmerkingen toegevoegd om de score te verduidelijken. In de bijlage is een gebrekenrapportage toegevoegd met foto's en een toelichting per foto.

Schouw Prinses Beatrixschool Bergeijk

Gebouw: Prinses Beatrixschool, Domineestraat 2 Bergeijk
Opname datum: maandag 30 mei 2022
Opgesteld door: T. Eenkhoorn en A. Verheij



		Score	Opmerking
Beleving			
	Uitstraling, karakter, entree		Typische dorpsschool. Passend bij het karakter van de omgeving.
	Zichtlijnen, uitzicht		Er is vanuit alle lokalen zicht op de omgeving.
	Kleur- en materiaalgebruik		Kleurgebruik is wat flets. Materiaal gebruik, m.n. in toiletten, oud.
	Trappen, niveaus, routing, verkeersruimten		Door de verschillende verbouwingen zijn de verkeersruimten niet optimaal.
Gebruik (functionaliteit)			
	Ligging, bereikbaarheid, verkeer, buitenruimte		In dorp. Straten in de omgeving zijn smal.
	Toegankelijkheid (inclusief onderwijs)		Niet gebouwd op 'rolstoelvriendelijk', maar de meeste ruimten zijn goed bereikbaar.
	Multifunctionaliteit: onderwijsvormen		Beperkt. Het gebouw bestaat vooral uit leslokalen.
	Multifunctionaliteit: samenwerkingspartners		Beperkt. Het gebouw bestaat vooral uit leslokalen.
	Multifunctionaliteit: uitbreidbaarheid		Uitbreiding kan alleen op de begane grond, waardoor buitenruimte verkleind wordt.
Techniek			
	Licht		TL-verlichting met veel uitval.
	Lucht		Alleen in centrale ruimte afzuigvoorziening, verdere ventilatie middels openen van ramen.
	Geluid		Geen bijzonderheden.
	Temperatuur (comfort zomer/winter)		's winters te koud en 's zomers te warm.
	Energie		Voldoet niet aan actuele eisen. Veel warmteverlies a.g.v. slecht sluitende ramen en deuren.
	Groenkwaliteit en milieu		Het schoolterrein is grotendeels verhard. Ook qua gebouw is er niet geanticipeerd op klimaatadaptatie. Er is een onverhard terrein wat grenst aan het plein, wat in gebruik is door de school.
	Onderhoud en afwerking		Veel achterstallig onderhoud en gedateerde afwerkingen.
	Hygiëne en schoonmaak		Geen bijzonderheden.
	ICT- en datavoorzieningen		Geen bijzonderheden of klachten.
	Goed: cijfer 7 - 10		
	Matig: cijfer 5 - 6		
	Slecht: cijfer 1 - 4		

Conclusie

De bouwkundige staat van het gebouw is redelijk goed. Er zijn nagenoeg geen scheurvormingen waargenomen. Aandachtspunten zijn met name de veel voorkomende lekkages via de daken, slecht sluitende ramen en deuren. De isolatiewaarde van de thermische schil is minimaal, weinig isolatie in de begane grondvloer, buitenwanden en daken.

Met betrekking tot de installaties zijn flinke stappen te maken. Het ontbreken van een goede ventilatie-installatie is een gemis. Lekkages van radiatoren, disfunctioneren van toiletten, stankoverlast en temperatuur binnen dienen de nodige aanpassingen te krijgen.

3 Visie op onderwijs en huisvesting

3.1 Onderwijskundige visie

De Prinses Beatrixschool werkt volgens het onderstaande model bij het realiseren van de onderwijskundige visie.



De speerpunten die daarbij horen zijn:

1. het bevorderen van de zelfstandigheid;
2. samenwerkend leren;
3. creëren van een rijke leeromgeving.

Als onderdeel van SKOzoK past dit binnen de missie en visie van de stichting. Dit is als volgt geformuleerd:

Missie

Wij zijn SKOzoK en leren onze leerlingen leren in een gemeenschappelijk georganiseerde leeromgeving, zodat zij zich optimaal ontwikkelen.

Visie

Onze visie op [onderwijzen](#)

Wij zijn SKOzoK en uiteraard begeleiden we leerlingen in hun ontwikkeling op zowel cognitief als sociaal-emotioneel gebied. Daarnaast stimuleren we bij onze leerlingen bewust de verantwoordelijkheid voor hun eigen ontwikkeling en vergroten we hun zelfkennis over hoe ze (het beste) kunnen leren. Dat verstaan wij onder leren leren.

Onze visie op [organiseren](#)

Wij zijn SKOzoK en door het vergroten van de flexibiliteit en door het intensiveren van de onderlinge samenwerking, kunnen onze steeds kleiner wordende scholen langer goed blijven functioneren. Dit uit zich in het gemeenschappelijk organiseren, onder andere door

in samenhang met onze partners groeps- en schooloverstijgend te werken. Wij willen door ook op organisatieniveau te blijven leren leren, de draagkracht en weerbaarheid van de leergemeenschap vergroten en daarmee de kwaliteit van het onderwijs verhogen.

Onze visie op [ontwikkelen](#)

Wij zijn SKOzoK en om onze leerlingen te leren leren en door gemeenschappelijk te organiseren, richten wij ons op het in gezamenlijkheid en met alle partners verder ontwikkelen van onze collega's. Door met elkaar te professionaliseren, bewust te differentiëren naar relevante kwaliteiten en zelf ook te leren leren, komen onze talenten maximaal tot bloei.

Dit gedachtengoed komt in het onderwijs van alle dag tot stand door te werken in een leerstofjaarklassensysteem. Waarbij diverse werkvormen worden gebruikt die gevarieerd en interactief zijn. Veel samenwerkingsvormen en instructies aan leerlingen, in klassenverband, in groepjes en individueel.

De school werkt samen met Kinderopvangorganisatie Nummer één en stemt ook af over de pedagogische visie. De ambitie is om uiteindelijk één pedagogische en leidende visie te hebben als opvangorganisatie en school, dit is vastgelegd in een samenwerkingsconvenant. Zo ver is het nog niet, maar er is al wel goede samenwerking op dit vlak. Beide organisaties vinden de doorgaande lijn van 0-12 jaar belangrijk. De 'warme overdracht' die al gedaan wordt als een kind van de opvang naar de school gaat, is daar een voorbeeld van. Er is op gezette tijden afstemming over kinderen die op school zitten en de bso bezoeken en men probeert om de geïntegreerde zorgstructuur in stand te houden en te verbeteren.

3.2 Vertaling naar huisvesting

De Prinses Beatrixschool heeft momenteel acht groepen, De Zonnestein heeft er zes, samen dus veertien groepen. In de toekomstige situatie, lange termijn, worden dat twaalf groepen bij 266 leerlingen voor de fusieschool. Er is in het IHP ingeschat dat een derde van het huidige leerlingenaantal van De Zonnestein ook in de toekomst voor de fusieschool kiest. Dat geeft op korte termijn nog wel een uitdaging, omdat verwacht wordt dat de leerlingen die nu op De Zonnestein zitten, nagenoeg, allemaal meegaan naar de fusieschool. Om die reden hebben we een ruimtebehoefteberekening gemaakt voor de lange termijn en een aanvullende voor de korte termijn.

Op basis van de prognoses van 266 leerlingen heeft de school recht op 1.604 m² bvo. Gezien de visie op het onderwijs is het uitgangspunt dat elke groep een groepsruimte heeft en toegang tot een lesplein. Een multifunctionele ruimte voor ICT, techniek, handvaardigheid en/of muziek zou een grote meerwaarde hebben. Verder zijn alle gangbare onderdelen meegenomen in de ruimtebehoefteberekening.

In de navolgende tabel is de ruimtebehoefte opgenomen die past bij zowel renovatie en uitbreiding als vervangende nieuwbouw.

Ruimtebehoefte fusieschool scenario lange termijn				
Omschrijving	Aantal	M² nvo	Totaal	Opmerkingen
<u>Onderwijsruimten</u>				
Groepsruimten	12	56	672	
Lesplein	3	70	210	1 per bouw, kleuter, midden- en bovenbouw (incl. biebpunt)
Speellokaal	1	84	84	
Berging speellokaal	1	6	6	
Toiletten	18	2	36	
Multifunctionele ruimte	1	70	70	ICT, techniek, handvaardigheid en/of muziek
<u>Algemene/ondersteunende ruimten</u>				
Personeelsruimte	1	40	40	
Entrees	2	5	10	Hoofd- en nevenentree
Miva	1	5	5	Ook personeelstoilet
Personeelstoilet	1	2	2	
Directiekamer	1	16	16	
Conciërge en administratie	1	10	10	
Overige kantoor-/spreekruimten	3	10	30	
Repro	1	4	4	
Magazijn/berging	3	5	15	1 per bouw
Centrale berging	1	12	12	
Werkkast	1	4	4	
Ruimte wasmachine	1	4	4	
Server/patchkast	1	4	4	
Totaal m² nvo			1.234	
Bruto-netto factor		1,30		
Totaal m² bvo			1.604	
Kader			1.604	
Verschil			0	

De aanvullende ruimtebehoefte van de fusieschool is in kaart gebracht, zodat duidelijk is wat de extra ruimtebehoefte is op korte termijn als alle veertien groepen gehuisvest moeten worden. De 56 leerlingen die er extra zijn, ten opzichte van het uitgangspunt van 266, geeft een extra ruimtebehoefte van 282 m². Hieronder is uitgewerkt hoe deze ingevuld kan worden.

Aanvullende ruimtebehoefte fusieschool scenario korte termijn				
Omschrijving	Aantal	M² nvo	Totaal	Opmerkingen
<u>Onderwijsruimten</u>				
Groepsruimten	3	56	168	
Lesplein	1	30	30	
Toiletten	5	2	10	
<u>Algemene-/ondersteunende ruimten</u>				
Overige kantoor-/spreekruimten	1	10	10	
Totaal m² nvo			218	
Bruto-netto factor		1,30		
Totaal m² bvo			283	
Kader			282	
Verschil			1	

Naast de school heeft kinderopvang Nummeréén een aanvullende ruimte wens. Uit de intern bij Nummeréén uitgevoerde businesscase over de te verwachte vraag aan kinderopvang binnen de fusieschool is gekomen dat er twee dagopvanggroepen en twee peutergroepen, gecombineerd met bso, in het aangepaste gebouw moeten passen. Dit leidt tot een ruimtebehoefte van ruim 450 m², gebaseerd op het Kwaliteitskader Huisvesting Kinderopvang en afgestemd op de wensen van Nummeréén, die hieronder is uitgewerkt.

Aanvullende ruimtebehoefte kinderopvang Nummeréén				
Omschrijving	Aantal	M ² nvo	Totaal	Opmerkingen
Opvangruimten				
Groepsruimten dagopvang	2	56	112	
Groepsruimten peuterprogramma/bso	2	77	154	
Verschoonruimte	2	12	24	Vanuit beide groepsruimten dagopvang benaderbaar
Slaapruimte	4	8	32	
Personeelstoilet	1	2	2	
Bergruimte	1	4	4	
Werkkast	1	4	4	
Ruimte wasmachine	1	4	4	
Keuken	1	12	12	Centrale keuken voor 4 groepen
Algemene-/ondersteunende ruimten				
Overige kantoor-/spreekruimten	2	0	0	Gedeeld met school
		Totaal m ² nvo	348	
		Bruto-netto factor	1,30	
		Totaal m² bvo	452	

4 Uitwerking scenario's

In dit hoofdstuk worden eerst de uitgangspunten van het IHP aangestipt. Vervolgens wordt ingegaan op de twee scenario's die in deze businesscase zijn onderzocht.

4.1 Visie

Binnen het IHP-traject zijn er afspraken gemaakt over de visie die het fundament vormt onder het IHP en waarin de uitgangspunten en ambities zijn opgenomen. Om te voorkomen dat we te veel in de herhaling vallen, vatten we de visie in de onderwerpen samen die nader uitgewerkt zijn in het IHP. De uitgangspunten en ambities hebben we door-vertaald in de uitwerking van de scenario's.

De visie in onderwerpen:

- Aanbod:
 - breed aanbod middels netwerkstructuur;
 - basis op orde, vervolgens profileren.
- Netwerk rond het kind:
 - doorgaande ontwikkellijn;
 - samenwerken en participatie.
- Flexibiliteit en ruimtegebruik;
- Gezondheid;
- Duurzaamheid:
 - klimaatadaptatie;
 - energietransitie zoals zonnepanelen;
 - circulaire economie;
 - natuur inclusief bouwen.

Deze visie wordt vervolgens vertaald worden naar type maatregelen die per gebouw aan de orde zijn:

1. nieuwbouw;
2. renovatie;
3. positie herschikking;
4. in stand houden;
5. afstoten.

Voor De Zonnesteen en de Prinses Beatrixschool wordt gekeken naar de maatregelen één en twee die in deze businesscase vergeleken worden voor de fusieschool. Het gebouw van De Zonnesteen zal na het fusieproces afgestoten kunnen worden, maar eerst zal hij dienst kunnen doen als overlooplocatie/tijdelijke huisvesting.

Daarnaast wordt investeren in huisvesting voor kinderopvang genoemd binnen de visie om zo het netwerk rond het kind te organiseren. De doorgaande ontwikkellijn en het samenwerken wordt hiermee gestimuleerd. Dat is ook aan de orde in dit traject, zodat we bekijken of de gewenste situatie gerealiseerd kan worden binnen de fusieschool.

4.2 Scenario renovatie en uitbreiding

4.2.1 Functionaliteit

Op basis van het gewenste ruimteprogramma voor de fusieschool en kinderopvang, is gekeken of het programma in de bestaande gebouwdelen in te passen is. Door op de huidige locatie in de oksels van het jongste bouwdeel twee groepsruimten ($56 \times 1,3 = 146 \text{ m}^2$ netto) te realiseren, kan de ruimtebehoefte van de fusieschool redelijk goed

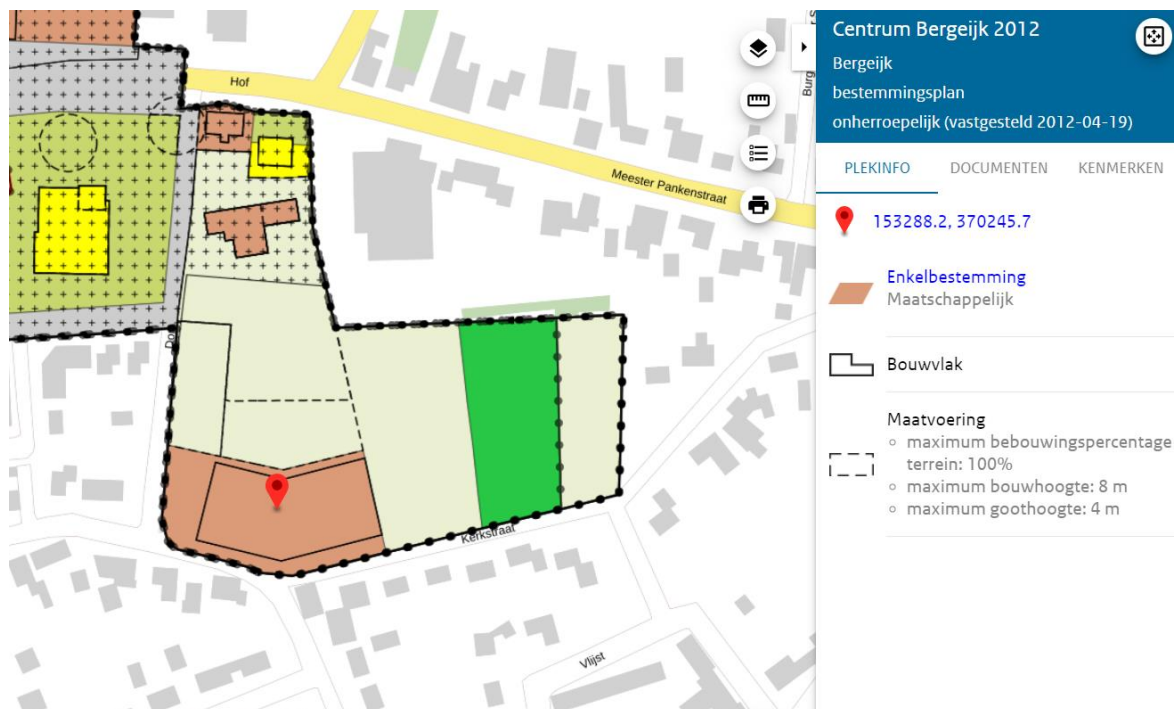
ingepast worden. De huidige 1.623 m² wordt dan aangevuld met 146 m² tot 1.769 m², dit ligt dan boven de normbehoefte. Door inpassingsverlies van ca. 10% zijn de extra m² ten opzichte van de normbehoefte te verklaren.

De ruimtebehoefte voor de kinderopvang, 452 m² is niet te realiseren in de bestaande gebouwen, hiervoor zal nieuwbouw moeten worden gepleegd.

In onderstaande plattegrond is de inpassingsstudie weergegeven inclusief de mogelijkheden voor uitbreidingen voor de kinderopvang. Het gebied tussen beide bouwdelen heeft een oppervlakte van circa 320 m². Van de binnenruimte ter plaatse van bouwdeel 1991 resteert een oppervlakte van circa 190 m², nadat de twee lokalen die in de studie zijn aangegeven gerealiseerd zijn.



De in de inpassingsstudie aangegeven gebieden voor de optie tot uitbreiding passen binnen de bestemmingsvoorwaarden, zie onderstaand voor de eisen.



4.2.2 Kosten

Om het bestaande gebouw ruimtelijk aan te passen en uit te breiden op de ruimtebehoefte en te laten voldoen aan Frisse Scholen klasse B voor de onderdelen energieprestatie, ventilatie en BENG-eisen, is een doorrekening van de investeringskosten gemaakt.

Kostenraming fusieschool Bergeijk							
						prijsspeil april 2022	
Optie 1: renovatie, uitbreiding en verduurzaming					Opmerkingen		
Sloopkosten, kozijnen, vloer-, wand- en plafondafw.	1623	m²	€	55	€	89.265	
Sloopkosten, buitenkozijnen	388	m²	€	45	€	17.460	
Sloopwerk bestaande hellende daken	1268	m²	€	25	€	31.700	Dakplaten
Afnemen en opslaan dakpannen	1268	m²	€	10	€	12.680	
Sloopwerk, demontage en afdoppen installaties	1623	m²	€	25	€	40.575	
Isoleren begane grond vloer	1623	m²	€	90	€	146.070	Risico bereikbaarheid en installaties
Vervangen buitenkozijnen	388	m²	€	485	€	188.180	
Isoleren buitengevels	709	m²	€	145	€	102.805	Gevelisolatiesysteem
Nieuwe dakafwerking, hellend	1268	m²	€	90	€	114.120	Dakplaten en dakpannen herleggen
Isoleren platte daken	419	m²	€	80	€	33.520	
Constructie	1687	m²	€	45	€	75.915	Aanpassingen t.g.v. zwaardere dakplaat, zonnepanelen
Aanpassen goten en dakranden	211	m	€	135	€	28.485	
Luchtdicht bouwen	1623	m²	€	15	€	24.345	
Verbeteren koudebruggen	1623	m²	€	25	€	40.575	
Elektrische zonwering	1623	m²	€	60	€	97.380	
Aanpassen binnenwanden	1623	m²	€	20	€	32.460	T.g.v. herindeling ruimten
Binnenwandafwerkingen	1623	m²	€	25	€	40.575	Deels herstellen van bestaande afwerkingen
Verbeteren akoestiek tussen verblijfsruimten	1623	m²	€	30	€	48.690	
Vloerafwerking nieuw	1623	m²	€	55	€	89.265	
Plafondafwerking	1623	m²	€	35	€	56.805	
Mechanische ventilatie, Frisse Scholen klasse B	1623	m²	€	230	€	373.290	
Warmteopwekking, warmtepomp met bronnen	1623	m²	€	75	€	121.725	Uitzoeken of bronnen toegestaan zijn
Warmteditributie, lage temperatuur radiatoren	1623	m²	€	45	€	73.035	
Warmwatervoorziening	1623	m²	€	15	€	24.345	Elektrische boiler(s)
Aanpassingen E-installatie	1623	m²	€	55	€	89.265	
Ledverlichting	1623	m²	€	75	€	121.725	
Aanpassingen beveiligingsinstallatie	1623	m²	€	25	€	40.575	
Zonnepanelen	75	st	€	600	€	45.000	Aaname voor aantal panelen
Uitbreiding 2 lokalen	146	m²	€	1.524	€	222.504	Bron: Bouwkostenkompas
Uitbreiding kinderopvang	452	m²	€	1.563	€	706.476	Bron: Bouwkostenkompas
Totaal directe kosten					€	3.128.810	
				20%	€	625.762	Toeslag abk, ak, w&r
Planuitwerking				5%	€	156.441	
Indicatieve aanneemsom exclusief btw					€	3.911.013	
Bijkomende kosten				20%	€	782.203	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
Onvoorzien				5%	€	234.661	
Stichtingskosten inclusief ontwerp					€	4.927.876	
Btw				21%	€	1.034.854	
Stichtingskosten inclusief ontwerp en btw					€	5.962.730	

De aanpassingen aan het bestaande gebouw zijn van dien aard dat de school tijdens de werkzaamheden niet door kan functioneren. Het plaatsen van tijdelijke huisvesting is noodzakelijk. Voor het plaatsen hiervan is eveneens een doorrekening gemaakt.

Kostenraming fusieschool Bergeijk							
prijsspeil april 2022							
Tijdelijke huisvesting						Opmerkingen	
Plaatsen en verwijderen tijdelijke huisvesting	1623	m²	€	200	€	324.600	
Huur € 15,-/m²/maand	1623	m²	€		€	365.175	Inschatting 15 maand nodig
Verhuiskosten	2	x	€	5.000	€	10.000	
Totaal directe kosten					€	699.775	
Bijkomende kosten				20%	€	139.955	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
Btw				21%	€	176.343	
Stichtingskosten inclusief btw					€	1.016.073	

De totale investering voor de optie renovatie, uitbreiding en verduurzaming is in onderstaand schema weergegeven.

Kostenraming fusieschool Bergeijk					
				prijspeil april 2022	
Totale investering renovatie, uitbreiding en verduurzaming					
Renovatie, uitbreiding en verduurzaming			€	4.616.363	
Nieuwbouw kinderopvang			€	1.346.367	
Tijdelijke huisvesting			€	1.016.073	
Stichtingskosten inclusief btw			€	6.978.803	

In de financiële berekeningen is geen rekening gehouden met prijsstijgingen, marktwerkingen en indexering. Het prijspeil is april 2022.

4.3 Scenario nieuwbouw

4.3.1 Functionaliteit

Bij nieuwbouw kan er naar een optimale ruimte-indeling gezocht worden binnen de gestelde ruimtenorm. Het gebouw kan compacter worden ontworpen, waardoor er meer buitenruimte voor spelen overblijft. Daarnaast kunnen de duurzaamheidsmaatregelen goed toegepast worden, waarbij met een relatief kleine extra investering eenvoudig de eis van ENG gehaald kan worden. De exploitatielasten zullen bij een compactere nieuwbouw en een duurzame materiaalkeuze lager uitvallen dan bij vervangende nieuwbouw.

In de bestemmingsvoorwaarden is voldoende bouwvlak opgenomen om een compact gebouw te realiseren. Met de voorgeschreven bouwhoogte en goothoogte kunnen een aantal functies op de verdieping gesitueerd kunnen worden. Geadviseerd wordt om middels een locatiestudie te kijken wat de meest voor de hand liggende locatie op het terrein voor nieuwbouw kan zijn, in combinatie met spelen en halen en brengen van kinderen.

4.3.2 Kosten

In het IHP zijn de investeringskosten voor nieuwbouw op basis van de normbedragen uitgegeven door de VNG. Ervaring leert dat deze normbedragen op dit moment niet toereikend zijn voor het realiseren van een goede huisvesting. Dit heeft met name te maken met het onder druk staan van de markt, gevolgen vanwege COVID, een te kort aan personeel, schaarste van materiaal en de oorlog in Oekraïne. De doorrekening voor de optie nieuwbouw is met de gegevens van het Bouwkostenkompas gemaakt.

Kostenraming fusieschool Bergeijk				
Optie 2: nieuwbouw				
Opmerkingen				
Volledige nieuwbouw	2221 m²	€ 1.749	€ 3.884.529	Bron: Bouwkostenkompas, brede school Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
Bijkomende kosten		25%	€ 971.132	
Onvoorzien		10%	€ 485.566	
Stichtingskosten exclusief btw			€ 5.341.227	
Btw		21%	€ 1.121.658	
Stichtingskosten inclusief btw			€ 6.462.885	

Naast de kosten voor de nieuwbouw worden er ook kosten gemaakt voor tijdelijke huisvesting en het slopen van het bestaande gebouw. Onderstaand is een doorrekening van beide onderdelen weergegeven.

Kostenraming fusieschool Bergeijk					prijspeil april 2022	PentaRho
Tijdelijke huisvesting					Opmerkingen	
Plaatsen en verwijderen tijdelijke huisvesting	1623	m ²	€ 200	€ 324.600		
Huur € 15,-/m ² /maand	1623	m ²		€ 365.175		Inschatting 15 maand nodig
Verhuiskosten	2	x	€ 5.000	€ 10.000		
Totaal directe kosten				€ 699.775		
	Bijkomende kosten		20%	€ 139.955		Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
	btw		21%	€ 176.343		
Stichtingskosten inclusief btw				€ 1.016.073		

Kostenraming fusieschool Bergeijk					prijspeil april 2022	PentaRho
Sloopkosten bestaand gebouw					Opmerkingen	
Sloopkosten ten behoeve van nieuwbouw	1623	m ²	€ 85	€ 137.955		
Totaal directe kosten				€ 137.955		
	Bijkomende kosten		20%	€ 27.591		Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
	btw		21%	€ 34.765		
Stichtingskosten inclusief btw				€ 200.311		

De totale investering voor de optie nieuwbouw is in onderstaand schema weergegeven.

Kostenraming fusieschool Bergeijk					prijspeil april 2022	PentaRho
Totale investering nieuwbouw						
Nieuwbouw onderwijs			€	5.116.518		
Nieuwbouw kinderopvang			€	1.346.367		
Sloopkosten bestaand gebouw			€	200.311		uitgaande van schone grond en geen asbest
Tijdelijke huisvesting			€	1.016.073		
Stichtingskosten inclusief btw			€	7.679.269		

In de financiële berekeningen is geen rekening met prijsstijgingen, marktwerkingen en indexering gehouden. Het prijspeil is april 2022.

4.4 Renovatie, uitbreiding en verduurzaming of nieuwbouw

Er zijn twee mogelijkheden: volledige nieuwbouw of renovatie, uitbreiding en verduurzaming van het bestaande gebouw. Het uitgangspunt voor beide mogelijkheden daarbij is een kwaliteitsniveau dat overeenstemt met de in hoofdstuk 3 en 4 geformuleerde ambitie en uitgangspunten. Dat betekent dat eventuele renovatie, uitbreiding en verduurzaming op een dusdanig niveau wordt uitgevoerd dat de afschrijvingstermijn hiervoor overeenkomt met nieuwbouw.

In het onderstaande schema zijn de verschillen tussen beide scenario's weergegeven.

Matrix vergelijk nieuwbouw - renovatie, uitbreiding, verduurzaming fusieschool Bergeijk		
	Nieuwbouw	Renovatie, uitbreiding, verduurzaming
Functionaliteit		
Gebouwworm	Op maat (compact)	1 bouwlaag met kap, latere aanbouw
Oppervlakte	Volgens de norm	Tekort volgens gewenst ruimteprogramma
Omgeving	Compacter gebouw geeft meer buitenruimte	Minimale buitenruimte aanwezig
Verkeer	Ligging van nieuwbouw kan zodanig gekozen worden dat er meer ruimte kan ontstaan voor halen en brengen	Zeer beperkte ruimte voor halen en brengen van met name jongere kinderen
Beleving	Nieuw architectuurbeeld, compact en efficiënt	Ruimtelijke werking van kap, bekend architectuurbeeld
Functionaliteit		
Energie/CO2	ENG haalbaar	Veel buitenschil, kap en gevels
Circulariteit	Sloop is minder circulair	Gedeeltelijk hergebruik van bestaand gebouw
Financieel		
Investering (gemeente)	Redelijk voorspelbaar; eventueel extra investering voor ENG	Minder voorspelbaar, kan hoger of lager uitvallen
Exploitatie (schoolbestuur)	Compacte nieuwbouw en duurzame materiaalkeuzes zorgen voor minder onderhoud	Meer buitenschil en extra m ² zorgen voor meer onderhoud en energieverlies

5 Conclusie, aandachtspunten en aanbevelingen

5.1 Conclusie

Middels een ruimtelijke en financiële analyse is onderbouwd dat renovatie, verduurzaming en uitbreiding geen goede optie is ten opzichte van nieuwbouw. Het huidige gebouw is aan te passen, echter gaat dit ten koste van de functionaliteit van het gebouw en de buitenruimten.

Renovatie kost ca. 7 miljoen. Er moet veel geld besteed worden aan het opwaarderen van het bestaande gebouw en achterstallig onderhoud ervan. De functionaliteit van het bestaande gebouw ten opzichte van de onderwijskundige visie is nu al niet optimaal, bij uitbreiding wordt dit niet sterk verbeterd. Door de uitbreidingen zullen de eisen met betrekking tot daglichttoetreding niet meer gehaald worden. Dit heeft invloed op de invulling van de beschikbare vierkante meters. Bovendien wordt het schoolplein tussen de gebouwen volledig benut voor de uitbreiding, waardoor er veel minder speelplein overblijft.

Bij nieuwbouw zijn de kosten ca. 7,7 miljoen. Hierbij kan een compacter gebouw gerealiseerd worden, met onderwijsruimte op de eerste verdieping. Qua onderhoud en exploitatie is dit veel gunstiger dan een gerenoveerd en uitgebreid gebouw. Bij een compacter gebouw heb je minder gevel- en dakoppervlakten. De verkeerssituatie kan eenvoudiger aangepast worden in de nieuwbouwsituatie, door bijvoorbeeld een kiss en ride in het terreinontwerp op te nemen. De huidige boekwaarde (01-01-2021 van € 122.347,=) moet, na bijstelling van d.d. sloop, versneld afgeschreven worden.

De kostenramingen zijn hoger dan de opgenomen investeringen in het IHP. Dit wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de prijsontwikkelingen op de markt (schaarste, leveringsproblemen, personeelstekort, oorlog Oekraïne). Daarnaast zijn er m.n. door de verhoogde vraag van Nummeréén ook meer vierkante meters nodig, vier ruimten gewenst in plaats van twee zoals benoemd in het IHP. De kosten voor tijdelijke huisvesting in de markt zijn enorm gestegen. In onderstaande tabel zijn de bedragen uit het IHP opgenomen naast beide scenario's.

Kostenraming fusieschool Bergeijk					
Totaal overzicht kosten	IHP	Renovatie	Nieuwbouw		
	Prijspeil 2021	Prijspeil april 2022	Prijspeil april 2022		
Bouwkosten (renovatie/nieuwbouw)	€ 4.000.000	€ 4.616.363	€ 5.116.518		
Nieuwbouw kinderopvang	€ 770.000	€ 1.346.367	€ 1.346.367		
Sloopkosten	€ 130.000		€ 200.311		
Tijdelijke huisvesting	€ 430.000	€ 1.016.073	€ 1.016.073		
Stichtingskosten inclusief btw	€ 5.330.000	€ 6.978.803	€ 7.679.269		

De kosten voor tijdelijke huisvesting kunnen mogelijkwerwijs flink verlaagd worden door de inzet van het gebouw van De Zonnestein. De verhoogde investering voor kinderopvang zal kostprijsdekkend doorbelast kunnen worden in de huurprijs.

Het verschil tussen prijspeil 2021 en april 2022, voor wat betreft de bedragen in het IHP, zijn nog niet berekend.

De ruimtebehoefte voor de korte termijn is opgenomen in het rapport, omdat er door de te verwachte meeverhuizing van bijna alle leerlingen van De Zonnesteen een tijdelijke extra ruimtebehoefte is van 283 m². Dit kan ondervangen worden door het plaatsten van tijdelijke huisvesting naast de fusieschool of het langer gebruiken van het huidige gebouw van De Zonnesteen. Deze extra ruimtevraag is niet meegenomen in de overige, lange termijn, ruimtebehoefte en kostenramingen.

5.2 Aandachtspunten en aanbevelingen

De in het IHP benoemde levensduur leidt tot een afschrijfperiode van 40 jaar bij nieuwbouw en 25 jaar bij renovatie. We adviseren om te onderzoeken of het scenario renovatie, verduurzaming en uitbreiding wel afgeschreven dient te worden in 25 jaar.

De eventuele bijdrage van het schoolbestuur is nog geen onderdeel geweest van de businesscase, we adviseren om daar concrete afspraken over te maken. Rekening houdend met het feit dat bij nieuwbouw de exploitatie gunstiger wordt dan bij renovatie.

Het verschil tussen prijspeil 2021 (IHP) en prijspeil april 2022 moet berekend worden. Dan kan het vergelijk in kosten nog beter gemaakt worden. Dit in samenhang met de gemeentebegroting en de mogelijkheden voor verruiming van het budget.

6 Bijlage 1 gebrekenrapportage



De deuren sluiten slecht en hebben ook na het sluiten zichtbare kieren



Kozijnen zijn van aluminium en sluiten slecht. Op sommige plekken vallen ramen open bij het passeren van een vrachtauto



Toiletten zijn verouderd en stromen veelal door



Verouderde meterkast



Minimale opstand bij kozijnen.
Inpandige hemelwaterafvoer



Afzuiging lesplein



Kopieerruimte – geen afzuiging aanwezig



Toiletruimte wordt gebruikt als
verkeersruimte naar bouwdeel 1991



Schade aan metselwerk (beperkt)



Gecombineerde was-/schoonmaakruimte met geiser t.b.v. warm water



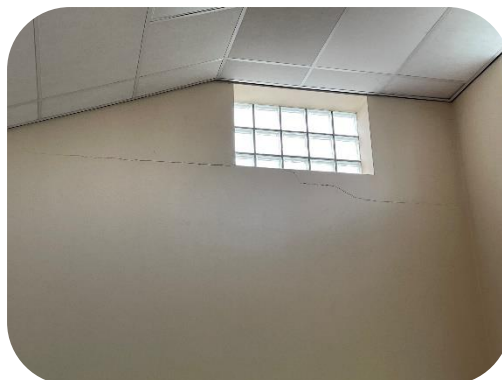
Scheurvorming op aansluiting bouwdelen 1948 en 1991



Balvastheid plafond speelzaal onvoldoende



Locatie patchkast in berging speellokaal
niet gewenst



Scheurvorming in wand speellokaal



Installaties in het zicht, aangebouwde
gang bouwdeel 1991