

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Vervangende nieuwbouw

Basisschool De Bussel

Vlijmen



INHOUDSOPGAVE

Project: Haalbaarheidsonderzoek
Betreft: Vervangende nieuwbouw basisschool De Bussel te Vlijmen
Datum: 28 mei 2017

1. Inleiding

- 1.1 Voorwoord
- 1.2 Doel
- 1.3 Organisatie
- 1.4 Leeswijzer

2. Uitgangspunten

- 2.1 Locaties
- 2.2 Programma
 - 2.2.1 Basisschool
 - 2.2.2 Kinderdagverblijf, voor- en buitenschoolse opvang
 - 2.2.3 Speel- en buitenterrein
 - 2.2.4 Gymzaal
 - 2.2.5 Resumé ruimtelijk programma gebouw
 - 2.2.6 Parkeren
 - 2.2.7 Tijdelijke huisvesting

3. Locatieonderzoek

- 3.1 Inventarisatie
- 3.2 Renovatie/nieuwbouw
 - 3.2.1 Functionaliteit huidige huisvesting
 - 3.2.2 Technische kwaliteit huidige huisvesting
- 3.3. Inpassing

4. Financiële analyse

5. Samenvatting en conclusie

Bijlagen:

Bijlage 1 - 3 Kadastrale kaarten:
Wilhelminastraat 19c en 46 en Monseigneur van Kessellaan 27.

1. Inleiding

1.1 Voorwoord

Basisschool De Bussel is gehuisvest in twee gebouwen gelegen aan de Wilhelminastraat 19c en 46. De hoofdlocatie (19c) heeft 10 lokalen, waarvan 2 noodlokalen en een sportzaal. De bovenbouw van De Bussel is gehuisvest in de zogenaamde Mini-Bussel, aan de overkant van de doorgaande weg op nr. 46. De gebouwen dateren uit 1975 en 1976 en de noodlokalen uit 2001.

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2017-2026 (IHP) is een vervangende nieuwbouw opgenomen voor beide onderwijsgebouwen van De Bussel. Bij het bespreken van het IHP in december 2016, heeft de raad het college opdracht gegeven de mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw voor het onderwijs te onderzoeken en wat de consequenties zijn van vervangende nieuwbouw ten opzichte van renovatie van de bestaande gebouwen.

Voor kinderopvang en buitenschoolse opvang is er een samenwerking met Mikz Kinderopvang (hierna te noemen Mikz). Onder andere gehuisvest in het vlakbij gelegen Van Greunsvenpark aan de Monseigneur van Kesselstraat 27B en 27C met kinderdagverblijf Tierelantijn en voor- en buitenschoolse opvang Kids.

Het rapport is bedoeld om een goede afweging te maken tussen de renovatie en vervangende nieuwbouw voor de school. Het combineren van de nieuwbouw met andere maatschappelijke partijen is op dit moment geen onderdeel van het onderzoek en moet zo mogelijk nader onderzocht worden. Dit kan de opgave zijn bij het uitwerken van de plannen.

1.2 Doel

De school heeft uitgesproken tot één locatie te willen komen in verband met de ondersteuning van de doorgaande leerlijn voor de leerlingen. Het onderzoek naar de mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw en de vervangende nieuwbouw ten opzichte van renovatie, moet inzicht geven in de opties voor de korte en langere termijn voor de school. Op basis van voorliggende rapportage kan besluitvorming door betrokken partijen plaatsvinden. Het resultaat wordt opgenomen in het IHP.

1.3 Werkwijze

Het haalbaarheidsonderzoek is in opdracht van de gemeente Heusden opgesteld. De uitgangspunten, wensen en mogelijkheden zijn met de schoolbesturen Stichting Scala, Mikz en de gemeente in verschillende gesprekken besproken.

1.4 Leeswijzer

De uitgangspunten en werkwijze zijn beschreven in hoofdstuk 2. De studie naar de locaties staat in hoofdstuk 3 en de optie renovatie is uitgewerkt in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft de financiële consequenties van vervangende nieuwbouw en renovatie. Tenslotte zijn de samenvatting en conclusie van het haalbaarheidsonderzoek opgenomen in hoofdstuk 6.

2. Uitgangspunten

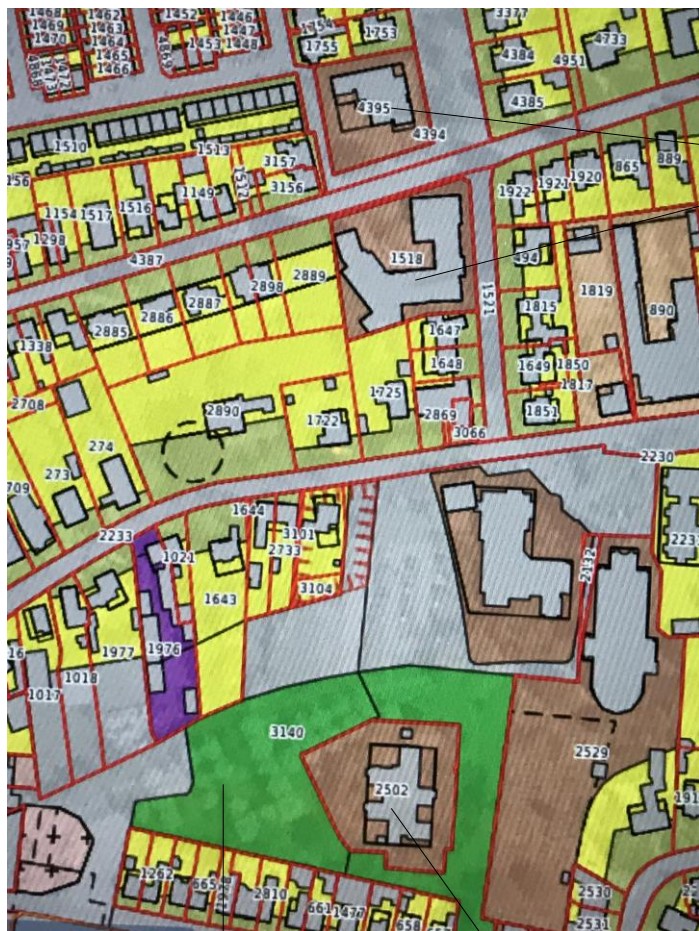
De gegevens uit het Integraal Huisvestingsplan 2017 – 2026, waar de raad in december 2016 op hoofdlijnen mee akkoord is gegaan, is het vertrekpunt voor dit haalbaarheidsonderzoek.

De huidige situatie van basisschool De Bussel met twee locaties, aan weerszijden van een doorgaande weg, is verre van optimaal. De wens om te komen tot één locatie staat voorop. Daarmee kan meer ondersteuning worden gegeven aan de doorgaande ontwikkeling van de leerlingen. Beide gebouwen zijn niet functioneel. Tevens behoren de nieuwbouwwijken De Grassen en in mindere mate Geerpark straks tot het voedingsgebied voor de school en zou de huisvesting daarvan het visitekaartje van de wijk moeten vormen. Er is eerder, bij de totstandkoming van de planontwikkeling van De Grassen niet bewust gekozen om De Bussel niet te verplaatsen naar de wijken zelf. Nu een haalbaarheidsonderzoek is gestart naar mogelijkheden tot nieuwbouw of renovatie is De Grassen (fase 2) juist nu een optie en zou het Van Greunsvenpark een alternatief kunnen zijn waarbij de bestaande locatie van Mikz en het groen gecombineerd kan worden met het buitenterrein van de school.

2.1 Locaties

Voor dit haalbaarheidsonderzoek zijn twee locaties bestudeerd en is een derde optie meegenomen in dit onderzoek:

- | | | |
|----|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | Wilhelminastraat 19c en 46 | huidige locatie bs De Bussel; |
| 2. | Van Greunsvenpark | huidige locatie vso/bsv en kdv Mikz. |
| 3. | De Grassen (2 ^{de} fase) | nieuwbouwwijk (zie andere kaart) |



Wilhelminastraat:

Op de locaties van de Wilhelminastraat kan een herschikking van functies antwoord geven op de wens om te komen tot een huisvesting die beter aansluit op de doorlopende leerlijn van de leerlingen.

Van Greunsvenpark:

Voor de locatie Van Greunsvenpark zijn er twee mogelijkheden:

- a. één gebouw voor het cluster: school, kinderdagverblijf en vso/bsv;
- b. één gebouw voor de school en het huidige gebouw Mikz handhaven.

De Grassen:

Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk De Grassen is vooralsnog geen rekening gehouden met de nieuwbouw van een school. De locatie lijkt echter kansen te bieden voor realisatie van de nieuwbouw mogelijk inclusief kinderopvang. De randvoorwaarden voor deze locatie en de wijze van inpassing moeten nader uitgewerkt en bepaald worden bij het uitwerken van de plannen voor de 2^{de} fase van het plan (realisatie 2021).



De Grassen

Wilhelminastraat 19c en 46

2.2 Programma's

De kinderopvangvoorziening Mikz is in het Van Greunsvenpark gevestigd. Om die reden is het meer vanzelfsprekend dat Mikz kansen ziet om een combinatie te maken op de locatie van Greunsvenpark dan op de andere locaties. Vooralsnog wordt er voor de Wilhelminastraat en De Grassen alleen rekening gehouden met het ruimtelijk programma voor het onderwijs en voor het Van Greunsvenpark voor de school, vso/bsv en kinderdagverblijf, gezamenlijk, allen met buitenruimten. Bij een definitieve keuze moeten de mogelijkheden voor het realiseren van een kindcentrum (school en kinderopvang) met Mikz nader besproken en onderzocht worden.

2.2.1 Basisschool

De ruimtebehoefte voor het gebouw is berekend aan de hand van de Verordening voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Heusden 2015. Het aantal leerlingen in 2031 zoals genoemd in de leerlingenprognoses 2016 en vermeld in het IHP is de basis voor de ruimtebehoefte.

Ruimtebehoefte basisschool De Bussel:	
Leerlingenprognoses 2031: 342 II	
Vaste voet	200 m ²
5,03 m ² /II	1.720 m ²
Totaal	1.920 m²

2.2.2 Kinderdagverblijf, voor- en buitenschoolse opvang

De ruimtebehoefte van deze voorzieningen is gebaseerd op de huidige vierkante meters (788 m²) van het gebouw van Mikz aan de Monseigneur van Kesselstraat 27c.

Hierbij is geen rekening gehouden met het multifunctioneel gebruik van ruimten bij de huisvesting (of het huisvesten) van de school samen met de kernpartners in één gebouw.

2.2.3 Speel- en buitenterrein

Voor de basisschool wordt uitgegaan van 3 m² speelterrein per kind, vanaf 200 leerlingen kan volstaan worden met een terrein van minimaal 600 m².

Het speelterrein van de peuterspeelzaal en de kinderopvang is 3 m² per kind. Het speelterrein voor de kinderen van 0 tot 4 jaar is een omsloten terrein en aangrenzend aan de groepsruimte.

Voor de vso/bsv wordt uitgegaan van medegebruik van het schoolterrein met de school.

Naast het speelterrein moet er rekening gehouden worden met buitenbergingen, een fietsenstalling en containerruimten.

Speelterrein De Bussel	1 x 600 m ²	600 m ²
Speelterrein kinderdagverblijf	5 x 16 kind x 3 m ²	240 m ²
Speelterrein vso/bsv	dubbelgebruik school	
Buitenberging school	1x 24 m ²	24 m ²
Buitenberging kinderdagverblijf	1 x 10m ²	10 m ²
Fietsenstalling leerlingen*		p.m.
Fietsenstalling personeel*		p.m.
Containeropstelling*		p.m.
Totaal	≈	875 m²

*Deze voorzieningen kunnen mogelijk ook in combinatie met de openbare ruimte worden gerealiseerd.

2.2.4 Gymzaal

Op dit moment is op de locatie De Bussel ook een gymnastiekzaal (lokaal voor bewegingsonderwijs) aanwezig. Bij een renovatie, dan wel nieuwbouw van De Bussel, zal ook de renovatie en/of vervanging van de gymnastiekzaal moeten worden meegenomen. De zaal kent een zelfde stichtingsjaar als het hoofdgebouw (1975).

2.2.5 Resumé ruimtelijk programma gebouw

Vanuit bovenstaande uitgangspunten is een ruimtelijk programma bepaald dat dient als uitgangspunt voor de beoordeling van de ruimtelijke bebouwingscapaciteit van de locaties.

Wilhelminastraat en De Grassen:

Het ruimtelijke programma in 2031 voor deze locatie kent de volgende onderdelen:

School	1.920 m ²
Gymzaal	330 m ²
Speel- en buitenterreinen*	≈ 624 m ²
Totaal	2.874 m²

* exclusief Mikz

Van Greunsvenpark:

Het ruimtelijke programma in 2031 voor deze locatie kent de volgende onderdelen:

School		1.920 m ²
Gymzaal		330 m ²
Mikz (huidige opp.)		790 m ²
Speel- en buitenterreinen	≈	875 m ²
Totaal		3.915 m²

2.2.6 Parkeren

De Nota Parkeernormen Heusden is op 24 mei 2016 vastgesteld met daarin ook normen voor parkeerplaatsen bij onderwijslocaties. Voor het basisonderwijs wordt een norm aangehouden van 0,7 parkeerplaats per leslokaal, exclusief plaatsen voor Kiss & Ride en halen en brengen. Deze gemeentelijke norm valt binnen de normstelling door het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in Grond-, Water en wegenbouw en de Verkeerstechniek).

Voor de situatie van de school met in totaal 14 leslokalen betekent dit dat er 10 parkeerplaatsen nodig zijn, exclusief de plaatsen voor de Kiss & Ride en halen en brengen.

Voor de kinderopvang/peuterspeelzaal wordt er gerekend met 1,4 parkeerplaats per 100 m² bvo = 11 parkeerplaatsen.

2.2.7 Tijdelijke huisvesting

Bij de vervangende nieuwbouw op de locaties Wilhelminastraat is er sprake van een herinrichting van de locaties. Op de locaties staan de gebouwen van de school die gesloopt worden voor de realisatie van het nieuwe gebouw. Hierdoor is tijdelijke huisvesting elders noodzakelijk. In de nabijheid van de school is hiervoor geen geschikt bestaand gebouw beschikbaar en moet rekening gehouden worden met tijdelijke units elders. In de verdere uitwerking van de plannen moet een geschikte locatie, het liefst in de omgeving van de Wilhelminastraat, bepaald worden.

De kostenraming van tijdelijke huisvesting is opgenomen in de financiële analyse.

Indien er gekozen wordt voor nieuwbouw in het Van Greunsvenpark of De Grassen is er geen sprake van tijdelijk huisvesting voor de school. Afhankelijk van de gekozen variant voor vervangende nieuwbouw in het Van Greunsvenpark moet ook rekening gehouden worden met tijdelijk huisvesting voor kinderopvang Mikz.

Tijdelijke huisvesting is een aspect waarmee niet alleen in financieel opzicht maar ook in organisatorisch opzicht rekening gehouden moet worden.

3. Locatieonderzoek

Voor de vervangende nieuwbouw van de basisschool, zijn er drie locaties die in aanmerking komen voor het nieuwe gebouw. Het betreffen:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1. Huidige locaties | Wilhelminastraat 19c en 46; |
| 2. Van Greunsvenpark | Monseigneur van Kesselstraat 27c. |
| 3. Nieuwbouwwijk De Grassen | adres nader te bepalen |

De locatie Wilhelminastraat en een deel van het Van Greunsvenpark liggen in het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg'. Het overige perceel van het Van Greunsvenpark betreft het bestemmingsplan 'Centrum Vlijmen'. Nieuwbouwwijk De Grassen betreft de bestemmingsplannen 'De Grassen fase1' en 'Vlijmen en Vliedberg'.



1. huidige locaties



2. Van Greunsvenpark

3.1 Inventarisatie

1. Huidige locatie

Basisschool De Bussel is gevestigd in twee gebouwen aan de Wilhelminastraat 19c en 46. Op de locatie 19c zijn ook een sportzaal en twee noodunits in gebruik.

De gebouwen hebben één of twee bouwlagen, deels schuine daken en dateren uit 1975 en 1976. De staat van onderhoud van het gebouw kent een matige conditiescore conform NEN 2767. De panden zijn immers (gelijk aan die van Oudheusden) ruim 40 jaar oud. De units zijn in 2001 geplaatst.

De percelen worden gescheiden door de Wilhelminastaat en liggen midden in een woonwijk op het kruispunt met de Verdilaan en Prins Bernhardlaan.

Kadaster:

De locatie betreft twee kadastrale percelen en hebben ieder een grootte van:

Wilhelminastraat 19c: 3.405 m² en Wilhelminastraat 46: 2.103 m².

Schoolbestuur Stichting Scala is eigenaar¹

Bestemmingsplan

Beide percelen hebben de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het bouwvlak van Wilhelminastraat 19c is 1.665 m² en van Wilhelminastraat 46: 599 m². Voor beide percelen geldt een bebouwingspercentage van 100% van het in het bestemmingsplan aangegeven bouwblok. De goot- en bouwhoogte van Wilhelminastraat 19c varieert tussen 3,5 m¹ en 12 m¹. Voor Wilhelminastraat 46 geldt een goothoogte van 4 m¹ en een bouwhoogte van 6 m¹, een goothoogte van 4 m¹ en een bouwhoogte van 6 m¹.

2. Van Greunsvenpark

Mikz:

Mikz is gevestigd aan de Monseigneur van Kesselstraat 27c in het Van Greunsvenpark en heeft een footprint van 788,57 m² en dateert van 1965. De locatie ligt in het Van Greunsvenpark met aan de oostzijde de begraafplaats en aan de noordoostzijde het gemeentehuis.

Mikz is eigenaar van het kadastrale perceel met een grootte van 3.389 m².

Bestemmingsplan:

De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak is 1.245 m², de goothoogte 7 m¹ en de bouwhoogte 11 m¹.

Van Greunsvenpark:

Het Van Greunsvenpark grenst aan de zuid- en noordzijde aan woningbouw, aan de noordoostzijde aan het gemeentehuis met parkeerplaats en daarachter de St. Jan Geboortekerk. Aan de oostzijde is de begraafplaats.

Kadaster:

Het park is groot 34.009 m². De gemeente Heusden is eigenaar.

Bestemmingsplan:

Het park heeft de bestemming 'Groen'. Deze bestemming geeft geen bebouwingsmogelijkheden.

3. De Grassen

De nieuwbouwwijk De Grassen ligt ten noordoosten van het centrum van Vlijmen.

Kadaster:

Nader te bepalen bij het uitwerken van de voorwaarden.

Bestemmingsplan:

De bestemming binnen de nieuwbouwwijk is 'Wonen' met een goothoogte van 7 m¹ en de bouwhoogte van 11 m¹.

¹ Binnen de onderwijswetgeving (WPO/VEC en WVO) is het uitgangspunt dat het eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Dit wordt genoemd het juridisch eigendom. De gemeente heeft het economische claimrecht (economisch eigendom) bij het beëindigen van het gebruik als school.

3.2 Renovatie/nieuwbouw

3.2.1 Functionaliteit huidige huisvesting

De basisschool De Bussel is thans gehuisvest in twee gebouwen. Beide gebouwen zijn gedateerd (1975/1976) en hebben niet de mogelijkheden om de onderwijskundige visie van bs. De Bussel uit te voeren. Doelstelling is de kinderen vaardigheden mee te geven en aandacht te besteden aan de 21^{ste} century skills waardoor ze optimaal kunnen functioneren in de 21^{ste} eeuw.

De Mini Bussel is een voormalig kleuterschoolgebouw uit de periode dat er nog geen sprake was van een basisschool (> 1985). De Bussel is een schoolgebouw met gangen. De ruimten bieden volstrekt onvoldoende mogelijkheden voor het verwerken van de digitale lesmethoden. Verspreid over de school staan in groepsruimten, teamkamer, hal en kantoren, de computers voor de leerlingen om in kleinere groepen en op hun eigen niveau te werken. In het gebouw is ook geen ruimte voor het inrichten van leercentra en werkplekken waar kinderen met ouders (programma Leren met Ouders) kunnen samenwerken aan het leerproces. Voor een verdere onderbouwing vanuit de visie van de school wordt verwezen naar het betreffende schoolplan, waarin de visie op het onderwijs, lesgeven, leren en de identiteit nader is vormgegeven.

Noodgedwongen zijn de onderbouw en midden-bovenbouw gescheiden gehuisvest. De indeling en beperkingen van het gebouw en het feit dat de gehele schoolorganisatie thans niet in één gebouw kan worden gehuisvest, belemmert de voortgang en ontwikkeling van de onderwijsvisie en is daarmee niet toekomstbestendig. Indien wordt gekozen voor renovatie van het bestaande schoolgebouw, zal deze beperking en belemmering niet kunnen worden opgeheven. Om de school toekomstbestendig onderwijs te kunnen bieden lijkt er geen andere mogelijkheid dan beide schoolgebouwen te vervangen voor één volwaardig schoolgebouw.

3.2.2 Technische kwaliteit huidige huisvesting

Zoals aangegeven in het IHP is er bij renovatie sprake van aanmerkelijke bouwkundige en installatietechnische ingrepen in een permanent schoolgebouw. Het doel van renoveren is het gebouw ten minste 20 tot 30 jaar als volwaardige huisvesting voor het onderwijs verder te laten functioneren. Van renovatie wordt gesproken als een gebouw 25 tot 40 jaar oud is en regulier onderhoud niet zal leiden tot de aangegeven levensduurverlenging. In beginsel worden alle bestaande vierkante meters van het gebouw BVO gerenoveerd.

In de onderwijswetgeving is geen eenduidige definitie voor het begrip renovatie. Renovatie is maatwerk. Het nader uit te werken technisch programma van eisen moet inzicht geven in de te nemen maatregelen. Hierbij moet gedacht worden aan duurzaamheid, energetische maatregelen, binnenklimaat en vernieuwing van bijvoorbeeld het sanitair, plafond- wand- en vloerafwerking. De gebouwen van De Bussel bestaan uit permanente bouw en een deel unitbouw. Beide gebouwen (Bussel en Mini-Bussel) dateren uit 1975 respectievelijk 1976. Daarmee komen zij conform het IHP model in aanmerking voor renovatie. Naast de bouwkundige en installatietechnische staat van de gebouwen is er sprake van twee separate gebouwen die gescheiden worden door een doorgaande weg en waarvan de indeling niet meer past bij de onderwijsambitie van de school. Bij de renovatie van de gebouwen wordt dit probleem niet opgelost. Er zal een aanzienlijke renovatie nodig zijn om beide gebouwen weer op niveau te krijgen, maar dan wordt geïnvesteerd in een niet functioneel gebouw voor de komende 20 jaar. Dat zou derhalve een desinvestering zijn.

Bij een volledige nieuwbouw van de huisvesting tot één gebouw voor beide schooldelen, kan optimaal worden ingespeeld op de veranderende behoefte aan onderwijs, voor de juiste (toekomstige) behoefte de m² bvo worden gerealiseerd, en de juiste locatie worden gekozen. Daarmee geeft nieuwbouw ook de mogelijkheid om invulling te geven aan gewenste sociale ambities voor jeugd en onderwijs (combinatie met Mikz). Tot slot is een belangrijke afweging of de investeringen voor de nieuwbouw opwegen tegen de investeringen voor een renovatie.

3.3. Inpassing

Het opgestelde ruimtelijke programma is de basis voor de toets van de ruimtelijke haalbaarheid van de beschreven locaties. Het totaal aantal m² wordt in eerste instantie bepaald door de programma's van de huisvesting en de speel- en buitenterreinen. Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheden voor parkeren en Kiss & Ride zones. De totale footprint op de begane grond is het eerste uitgangspunt geweest bij de ruimtelijke toets van het perceel. Daarnaast is ook naar de mogelijkheden voor een gebouw met verdiepingen gekeken.

1. Huidige locatie

De percelen aan de Wilhelminastraat 19c en 46 zijn in totaal 5.508 m² groot waarvan de te bebouwen vlakken 1.665 m² en 599 m² zijn. Het totale programma voor de school (1.920 m²), gymzaal (330 m²) en buitenterrein (600 m²) is 2.850 m². De terreinen zijn daarmee afzonderlijk onvoldoende groot voor het totale programma. Om de doorgaande leerlijn met de huisvesting beter te faciliteren is de optie bekeken om de gymzaal te situeren op Wilhelminastraat 46 en de onderwijsfuncties op nr. 19c. Qua bouwvlakken zijn hiervoor mogelijkheden door de school te bouwen op nr. 19c in (deels) twee bouwlagen. Echter voor de bouw van de gymzaal met een interne vrije hoogte van 5,50 m¹ is er een belemmerende factor: de in het bestemmingsplan voorgeschreven goot- en bouwhoogte.

De mogelijkheden voor deze locaties zijn:

- het programma en functies over beide percelen verdelen en het programma en de functies goed afstemmen op de wensen ten aanzien van de doorgaande leerlijn; of
- de voorgeschreven goothoogte aanpassen door middel van een afwijkingsprocedure op het bestemmingsplan. Dit kan mogelijk via een zogenaamde kruimelontheffing en anders een normale procedure.

2. Van Greunsvenpark

De grootte van het Van Greunsvenpark geeft voldoende mogelijkheden voor nieuwbouw van de school in combinatie met het bestaande gebouw van Mikz of een geheel nieuw cluster.

Dit geldt niet voor de bestemming van het park. Het bouwvlak van Mikz is onvoldoende groot voor één nieuw gebouw (onderwijs en Mikz) ook al zou er gekozen worden voor twee bouwlagen. Dat betekent dat er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is voor de nieuwbouw in het park.

Het groen van het park biedt wel de mogelijkheid om een combinatie te maken met de buitenruimte van de nieuwbouw.

Footprint:

a. één gebouw voor het cluster: school, kinderdagverblijf en vso/bsc:

	m ² in één bouwlaag	m ² in twee bouwlagen
school	1.920	
Kinderdagverblijf, VSO/BSO	790	
Totaal	2.710	1.355
Gymzaal	330	330
Speel- en buitenterrein	875	875
totaal	3.915	2.560

b. één gebouw voor de school en handhaven van het huidige gebouw vso/bsc (Mikz):

	m ² in één bouwlaag	m ² in twee bouwlagen
school	1.920	960
Gymzaal	330	330
Speel- en buitenterrein	624	624
totaal	3.450	1.914

Een voordeel van beide opties is het niet gebruik hoeven te maken van tijdelijke huisvesting voor het onderwijs en de vrijkomende grond mogelijk verkocht kan worden. Bij optie a moet wel rekening gehouden worden met tijdelijke huisvesting voor de kinderopvang.

3. De Grassen

De mogelijkheden voor nieuwbouw van de school, eventueel samen met kinderopvang, in deze nieuwbouwwijk moeten stedenbouwkundig en bestemmingsplantechnisch uitgewerkt worden. Uitgangspunt voor de footprint op deze locatie is gelijk aan de beschreven optie b bij het Van Greunsvenpark: één gebouw voor de school.

4. Financiële analyse

Met de gegevens van de gemeente Heusden is zijn de opties nieuwbouw en renovatie berekend en is de financiële analyse gemaakt. Er zijn twee varianten berekend:

1. In de nieuwbouwvariant wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn voor het bouwkundige deel van 40 jaar. De rekenrente bedraagt 2,5% en wordt berekend op basis van een lineaire afschrijving. Daarna is een renovatie te verwachten voor de resterende 20 jaar (totaal een periode van 60 jaar).
2. Bij de renovatievariant is na 20 jaar rekening gehouden met de investering voor nieuwbouw (totaal eveneens een periode van 60 jaar).

In onderstaande tabel zijn de kapitaalslasten voor de twee varianten, op basis van de investeringen, over de periode van 60 jaar, weergegeven.

Investeringen:

Nieuw schoolgebouw + gymzaal (verordening) $1.920 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1.800,- = \text{€ } 3.456.000,- + \text{€ } 668.898,-$
Renovatie huidige schoolgebouw + gymzaal $1.920 \text{ m}^2 \times \text{€ } 900,- = \text{€ } 1.728.000,- + \text{€ } 297.000,-$

	Jaar				
	1 ^e	20 ^e	40 ^e	60 ^e	Totaal
Nieuwbouw => renovatie	204.956	155.973	104.411	102.516	8.718.597
Renovatie => nieuwbouw	150.609	102.516	146.722	95.161	8.353.197
verschil	54.346	53.457	42.311	7.355	365.400

In beide varianten is derhalve rekening gehouden met een periode van 60 jaar, zijnde de totale periode van een renovatie en een nieuwbouw. Als beide varianten met elkaar worden vergeleken en de kapitaalslasten bij elkaar worden opgeteld, is de nieuwbouwvariant (variant 1) in totaal over 60 jaar circa € 365.400,- duurder. Dit komt neer op circa € 6.000,- per jaar

De extra lasten zoals de afschrijving van de boekwaarde, tijdelijke huisvesting, sloopkosten en verhuiskosten worden in beide varianten in één keer afgeschreven. In de berekening zijn geen kosten opgenomen voor de aanpassingen parkeren en Kiss & Ride zone.

De eventuele opbrengsten van de verkoop grond (Wilhelminastraat 19c en 46), bij het realiseren van nieuwbouw op de locaties Van Greunsvenpark of De Grassen, zijn ook buiten beschouwing gelaten. Bij de uitwerking van de nieuwbouw in het Van Greunsvenpark moet bij het realiseren van één gebouw voor het onderwijs en Mikz rekening gehouden worden met de aankoopkosten van het huidige gebouw Mikz en de investering voor de nieuwbouw kinderopvang. Bij de investering wordt vooralsnog uitgegaan van een kostenneutraal budget dat wil zeggen, dat de investering met een kostendekkende huur zal moeten worden opgebracht. Dit zal waarschijnlijk een hogere huisvestingslast geven voor Mikz.

Over de mogelijk noodzakelijke aankoop van grond in de nieuwbouwwijk De Grassen is op dit moment nog geen duidelijkheid en daarom (nog) niet meegenomen in de financiële analyse.

Voor tijdelijke huisvesting wordt gerekend met een norm van circa € 300.000,-.

5. Samenvatting en conclusie

In dit haalbaarheidsonderzoek is nieuwbouw voor de school onderzocht en afgewogen ten opzichte van renovatie van de huidige gebouwen. Verder zijn voor de nieuwbouw twee locaties onderzocht op basis van het ruimtelijk programma van eisen en een derde locatie toegevoegd. De locaties zijn voor de nieuwbouw beoordeeld op vier hoofdaspecten: de omvang, mogelijke tijdelijke huisvesting, parkeren en de financiële consequentie. Tot slot is er in beeld gebracht wat er aan tijdelijke maatregelen nodig is tot aan de nieuwbouw.

Bij het ontwikkelen van de plannen moet het definitieve programma van eisen opgesteld worden aan de hand waarvan de voetprint bepaald kan worden en zo nodig de aanpassingen in het bestemmingsplan inclusief openbare ruimten.

	Wilhelminastraat		Van Greunsvenpark	De Grassen
	renovatie	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw
functionaliteit gebouw	-	+	+	+
buitenterrein	-/+	-/+	+	+
kernpartners	-	-	+	+
tijdelijke huisvesting	-	-	+	+
bestemmingsplan	+	-/+	-	?
kadaster	+	-/+	-	?
financiën (lasten over 60 jr)	€ 8.353.197	€ 8.718.597	€ 8.718.597	€ 8.718.597

Op basis van het onderzoek en zoals in bovenstaande tabel weergegeven is de conclusie:

Nieuwbouw, ter vervanging van de bestaande schoolgebouwen, in het Van Greunsvenpark of nieuwbouwwijk De Grassen (2^{de} fase).

Bij het nader uitwerken van de plannen moet een keuze gemaakt worden voor een separaat schoolgebouw (inclusief gymzaal) óf één nieuw gebouw voor onderwijs én kinderopvang. Nieuwbouw is een investering voor de komende 40 jaar. Deze investering is afgewogen tegen de investering om het bestaande schoolgebouw te renoveren. Bij renovatie wordt de investering in 20 jaar afgeschreven. De kapitaalslasten van de investeringen voor nieuwbouw zijn hoger dan die voor renovatie. Daartegenover staan bij nieuwbouw lagere onderhouds- en exploitatiekosten. Naast deze financiële afweging biedt nieuwbouw het grote voordeel dat het ruimtelijk en functioneel maatwerk is voor de gewenste onderwijs- en opvangconcepten en daarmee kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. De optie om de huidige gebouwen te renoveren betreft vooral het bouwkundig en installatietechnisch aanpassen van de uit 1975 en 1976 (units 2001) daterende gebouwen. Met een renovatie wordt de functionaliteit van de gebouwen niet verbeterd om de onderwijsambitie te faciliteren. Renovatie is daarmee in feite geen optie, met renovatie wordt geïnvesteerd in een niet functioneel onderwijsgebouw en wordt een niet functioneel gebouw voor nog eens 20 jaar in stand gehouden. Daarnaast blijft bij een renovatie de school structureel in twee gescheiden gebouwen gehuisvest.

Omvang op de locatie:

De huidige locaties aan de Wilhelminastraat 19c en 46 zijn allebei afzonderlijk onvoldoende groot voor de totale school. Om de doorgaande leerlijn en de onderwijsambitie beter te faciliteren is het clusteren van de onderwijsfuncties op de locatie Wilhelminastraat 19c en de gymzaal te verplaatsen naar Wilhelminastraat 46, een optie. In verband met de hoogte van de gebouwen en vooral de gymzaal moet hiervoor het bestemmingsplan gewijzigd worden. Bij werkzaamheden op de huidige locaties moet rekening gehouden worden met tijdelijke huisvesting.

De locatie Van Greunsvenpark is voldoende groot voor het ruimtelijk programma van de school inclusief buitenruimten. Daarbij kan gekozen worden voor een separaat gebouw voor het onderwijs in de directe omgeving van het gebouw van Mikz of één nieuw gebouw voor het onderwijs en de kinderopvang. Het laatste heeft door de aankoop van het pand van Mikz extra financiële consequenties. Een grote plus van deze locatie is de buitenruimte die gecombineerd en multifunctioneel gebruikt kan worden met de faciliteiten van het park. Voor de nieuwbouw van de

school op deze locatie moet ook de bestemming van het park aangepast worden. Bij deze optie komen de kavels in de Wilhelminastraat beschikbaar voor eventuele verkoop en is er geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

De locatie De Grassen biedt eveneens voldoende mogelijkheden om het ruimtelijk programma te realiseren. De exacte locatie moet hier nog nader worden bepaald. Een en ander zal nog wel nader moeten worden afgestemd met de planning en ontwikkeling van de woningbouwprogramma's. Ook zal de realisatie moeten worden ingepast in de Bestemmingsplannen voor de Grassen. Voordeel van deze locatie ten opzichte van de andere 2 locaties, is dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling in een nog te ontwikkelen gebied. Ook bij deze optie komen de kavels in de Wilhelminastraat beschikbaar voor eventuele verkoop en is er geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Parkeren:

Voor het parkeren en de Kiss & Ride zone zijn op beide locaties mogelijkheden waarbij aangetekend dat een herindeling bij de bestaande voorzieningen noodzakelijk is.

Financiële consequenties:

De kapitaalslasten van nieuwbouw van het schoolgebouw met na 40 jaar renovatie, is over 60 jaar € 365.400,- duurder. Met de aantekening dat bij nieuwbouw in het van Greunsvenpark of De Grassen de eenmalige kosten voor tijdelijke huisvesting van circa € 300.000,- ook niet nodig zijn. Dat levert in die locatievariant een totale meerprijs ten opzichte van renovatie op van € 65.400,- (€ 365.400 - € 300.000). Ondanks dat de financiële consequenties voor nieuwbouw hoger zijn, wordt toch voorgesteld om tot deze variant te besluiten, vanwege de slechte functionaliteit van het gebouw.