



ADVISEURS



Gemeente Heerde



proo

primair openbaar onderwijs
veluwe

Businesscase Jenaplanschool Heerde

Rapportage

Opdrachtgever
Gemeente Heerde

Referentienummer
2230127/20250227BN01

Datum
19 maart 2025

Auteurs
Noud Hes
Anne klein Breteler



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3		
1.1 Aanleiding	3		
1.2 Inhoud businesscase	3		
1.3 Werkwijze	3		
2. Kwaliteit	4		
2.1 Kwaliteit bestaand schoolgebouw	4		
2.2 Uitgangspunten kwaliteit nieuwbouw	5		
3. Ruimtebehoefte en inpassing	6		
3.1 Ruimtebehoefte	6		
3.2 Locatie	7		
3.3 Ruimtelijke kaders	8		
3.4 Inpassingsstudie	9		
3.5 Varianten en kaders ontwerpogave	11		
3.6 Tijdelijke huisvesting	11		
4. Financiën	12		
4.1 Investeringskosten	14		
		4.2 Kapitaallasten	14
		4.3 Eigen bijdrage schoolbestuur	15
		4.4 Subsidies	15
		5. Organisatie en risico's	16
		5.1 Bouwheerschap	16
		5.2 Risico's	16
		6. Planning	17
		7. Conclusie	18
		8. Bijlagen	19

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In april 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Heerde het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de onderwijshuisvesting in de gemeente Heerde vastgesteld. Een van de in het IHP opgenomen huisvestingsmaatregelen is vervangende nieuwbouw voor de Jenaplanschool in de buurtschap Hoorn, onderdeel van Heerde (hierna Jenaplanschool). Het nieuwe schoolgebouw dient te voorzien in voldoende ruimte, zodat het ruimtetekort wordt opgelost en de school nu en in de toekomst passend kan worden gehuisvest.

De doelstelling van deze businesscase is om de uitwerking van deze huisvestingsmaatregel, kaders en de benodigde investering voor de nieuwbouw uit te werken, zodat deze ter besluitvorming kan worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.2 Inhoud businesscase

De businesscase geeft antwoord op de volgende thema's:

- **Kwaliteit:** Wat is de kwaliteit van het huidige gebouw, welke (on)mogelijkheden biedt dit voor renovatie en wat is daarmee integraal de voorkeursmaatregel?
- **Ruimtebehoefte en inpassing op locatie:** De ruimtebehoefte wordt bepaald door het onderwijs, kinderopvang en de benodigde buitenruimte. Hoeveel ruimte is er nodig en past het ruimteprogramma op de voorgenomen locatie?
- **Financiën:** Wat zijn de investeringskosten van de huisvestingsmaatregelen, met welk bedrag voor de exploitatie moet rekening worden gehouden en welke bijdrage levert het schoolbestuur aan de investering?
- **Planning:** wat is de planning van de huisvestingsmaatregelen, met welke procedures en vergunningen moet rekening worden gehouden?
- **Organisatie en risico's:** hoe ziet de projectorganisatie eruit: wie is opdrachtgever/bouwheer en op welke wijze worden de belanghebbenden bij het project betrokken?

1.3 Werkwijze

De gehanteerde werkwijze bestaat uit een schouw van het bestaande gebouw, gesprekken met gespecialiseerde ambtenaren, het schoolbestuur, de schooldirectie in combinatie met bureaustudie en onderzoek door een extern verkeerskundig adviesbureau.



2. Kwaliteit

De Jenaplanschool is gehuisvest in de buurtschap Hoorn en trekt kinderen aan uit de wijde omgeving van Hoorn. In het IHP is voor de Jenaplanschool uitgegaan van vervangende nieuwbouw.

In het IHP is aangegeven dat in iedere businesscase de afweging tussen renovatie en nieuwbouw moet worden gemaakt.

2.1 Kwaliteit bestaand schoolgebouw

Ten behoeve van de inventarisatie voor het IHP zijn de functionele en technische kwaliteit van het gebouw door de gebruikers over het algemeen als matig beoordeeld. Met name het binnenklimaat wordt als matig tot slecht beoordeeld. Het gebouw dateert van 1958 en is niet gerenoveerd.

Vanwege de leeftijd van het gebouw, de matig beoordeelde technische staat, het matig beoordeelde binnenklimaat en de functionele beperkingen van het gebouw is in het IHP uitgegaan van nieuwbouw voor de school. Om definitief vast te stellen of het bestaande gebouw al dan niet geschikt is om te renoveren, is een quickscan uitgevoerd van de functionele en technische kwaliteit van het bestaande gebouw.

Quickscan kwaliteit gebouw

Op basis van een schouw door ICSadviseurs en de door het schoolbestuur beschikbaar gestelde informatie zijn de functionele en technische kwaliteit van het bestaande gebouw beoordeeld. De belangrijkste constatering:

- In het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), dat in 2017 in opdracht van het schoolbestuur is opgesteld, is een conditiemeting conform NEN 2767 opgenomen. De gemiddelde conditiescore van de beoordeelde elementen van het schoolgebouw komt uit op een 3, waarvoor een omschrijving geldt als: "redelijk, het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen". Hier wordt opgemerkt dat de scores op basis van een 6-puntsschaal uiteenlopen van een 1-score (uitstekend), tot een 6-score (zeer slecht). In de conditiemeting zijn meerdere bouwkundige

en technische elementen slecht tot zeer slecht beoordeeld, te weten: gevelbekleding volkern, houten buitenkozijnen, aluminium buitenkozijnen, dakopeningen (lichtkoepels), buitenschilderwerk, elektra, brandmeldinstallatie en de bliksembeveiligingsinstallatie. Sinds 2017 is de conditie verder verslechterd.

- De draagconstructie bestaat veelal uit dragende (betonnen) binnenwanden tussen de lokalen. De situering van de ondersteunende ruimten, ook voorzien van dragende binnenwanden, maakt het moeilijk en zeer kostbaar om onderwijsruimten samen te voegen of her in te delen. Hierdoor is de indeling van het gebouw nagenoeg niet aan te passen aan de actuele eisen en wensen, bijvoorbeeld nieuwe onderwijsconcepten welke meer flexibiliteit vereisen.



Figuur 1 Plattegrond bestaande schoolgebouw Jenaplanschool Hoorn (Heerde)

ADVISEURS

- Het huidige gebouw is alleen voorzien van natuurlijke ventilatie (door middel van het openen van de ramen). Deze ventilatie is ontoereikend. Boven de systeemplafonds is geen ruimte aanwezig voor het aanbrengen van ventilatiekanalen.
- Het bestaande schoolgebouw heeft een oppervlakte van 689 m² bvo. Daarmee is, op basis van de normatieve ruimtebehoefte, het gebouw geschikt voor 98 leerlingen. De school heeft momenteel al meer leerlingen en maakt gebruik van noodlokalen. De prognose gaat uit van 120 leerlingen op de lange termijn. Daarmee ontstaat de noodzaak om met circa 100 m² uit te breiden.

Afweging maatregel

De keuze tussen renovatie en nieuwbouw betreft een integrale afweging op basis van de kosten en baten op de lange termijn. Gezien de technische staat, functionele en technische beperkingen van het gebouw stellen we vast dat nieuwbouw de voorkeur heeft boven renovatie en op de lange termijn toekomstbestendiger is en meer mogelijkheden biedt. In lijn met het voorgeschreven scenario uit het IHP is de voorgenomen maatregel dus nieuwbouw.

2.2 Uitgangspunten kwaliteit nieuwbouw

Vanuit het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Heerde zijn er voor de projecten de volgende kwaliteitsambities vastgesteld:

- **Multifunctioneel gebruik:** Uitgangspunt voor nieuw te realiseren of te renoveren basisscholen is dat de gebouwen multifunctioneel inzetbaar zijn. Voor toekomstige herhuisvesting van scholen worden de kansen voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie verkend. Voor de kern Hoorn blijft de multifunctionaliteit beperkt tot het medegebruik door kinderopvang.
- **Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG):** Schoolgebouwen moeten vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente volgt bij het beschikbaar stellen van budgetten

voor nieuwbouw de landelijke wetgeving en investeert daarmee in duurzame, toekomstbestendige onderwijshuisvesting. De ambitie van schoolbesturen ligt hoger dan 'BENG', namelijk 'ENG' ofwel energieneutraal of 'NOM' ('nul-op-de-meter'). Schoolbesturen kunnen zelf investeren in deze hogere ambitie. Het schoolbestuur is in principe bereid, binnen de mogelijkheden die de onderwijswetgeving hierin biedt, bij te dragen in de nieuwbouwinvestering om deze extra ambitie te realiseren en maakt hierin per project een afweging.

- **Frisse Scholen Klasse B:** De norm voor nieuwbouw is door gemeente en schoolbesturen gesteld op Frisse Scholen klasse B.
- **Circulair bouwen:** In het IHP is de ambitie benoemd om scholen circulair te bouwen, zodat de uitputting van primaire grondstoffen wordt beperkt. De gemeente Heerde heeft geen beleid over de afweging tot circulair bouwen en de daarmee samenhangende financiële uitgangspunten. Bij de nieuwbouw van de Jenaplanschool zijn verschillende mogelijkheden om bestaande materialen her te gebruiken. Dit betreffen onder andere materialen die vrijkomen uit de sloop van het gebouw, beeldbepalende elementen als het torentje op het gebouw en de inrichting van de buitenruimte. In de ontwerpfase onderzoeken we de mogelijkheden voor hergebruik.

3. Ruimtebehoefte en inpassing

In dit hoofdstuk zijn de ruimtebehoefte, de ruimtelijke kaders en de mogelijke inpassing op de locatie beschreven. Hiermee wordt antwoord gegeven op de vraag: Hoeveel ruimte is er nodig en is dit in te passen op de gewenste locatie?

3.1 Ruimtebehoefte

Als eerste brengen we het benodigde ruimteprogramma in beeld. Hoeveel vierkante meters zijn er nodig voor het onderwijs, de kinderopvang en de buitenruimte.

Onderwijs

In het overleg tussen de gemeente Heerde en het schoolbestuur is vastgesteld dat de langetermijnprognose voor de Jenaplanschool 120 leerlingen is. De bijpassende normatieve ruimtebehoefte bestaat uit een vaste voet van 200 m² bvo en een leerlinggebonden deel van 5,03 m² bvo per leerling. Het totale ruimteprogramma voor de school bedraagt daarmee 804 m² bvo.

Kinderopvang

Het aanbod van kinderopvang bestaat uit buitenschoolse opvang en kinderopvang voor kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar gedurende vijf dagen per week. De buitenschoolse opvang maakt buiten de schooltijden gebruik van de ruimten in de school. Hiervoor is geen extra ruimte benodigd.

Op basis van de uitwerking van het programma van de kinderopvang (een groep van 16 kinderen) is berekend dat de totale ruimtebehoefte circa 130 m² bvo bedraagt (exclusief dubbelgebruik bso). In bijlage 1 is een uitgebreide ruimtestaat weergegeven en in bijlage 2 een toelichting op de oppervlakte definitie.

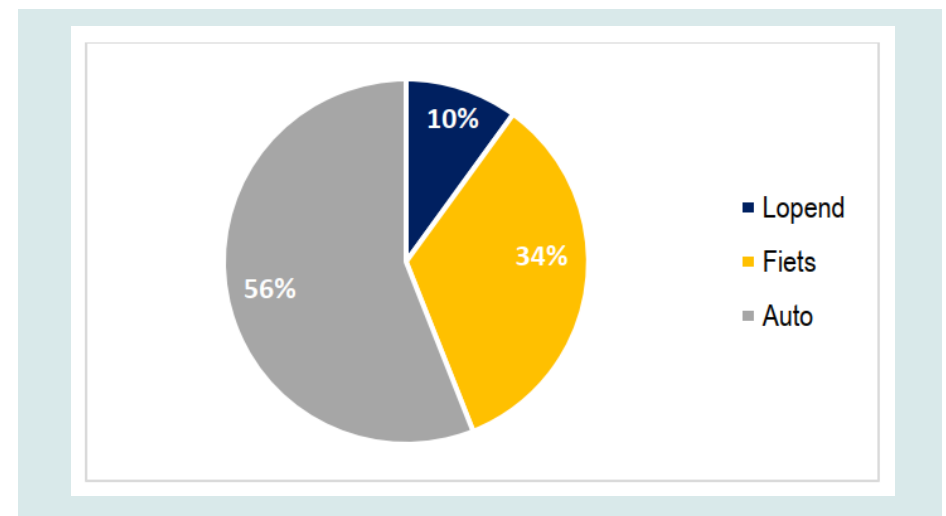
Parkeren auto's en fietsen

De gemeentelijke parkeerverordening stelt op basis van landelijke kengetallen de parkeerbehoefte voor een school vast. Dit betreft een generieke norm, de Jenaplanschool heeft echter een relatief wijdverspreid verzorgingsgebied. Dit betekent dat leerlingen door de grote reisafstand bovengemiddeld veel met auto's naar school gebracht worden.

De gemeente ziet het realiseren van een nieuw schoolgebouw als kans om de verkeerssituatie rondom de school nader te bekijken en adviezen te geven ten aanzien van het toekomstig functioneren. Hierbij is gekeken naar de:

- Globale verkeerssituatie rondom de school;
- Berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen;
- Noodzaak van het aanleggen van een kiss-and-ride;
- In- en uitgangen van het schoolplein en het schoolgebouw;
- Potentieel aanvullende maatregelen.

Adviesbureau BVA Verkeersadviezen heeft in opdracht van de gemeente Heerde het onderzoek uitgevoerd naar de specifieke behoefte van de Jenaplanschool.



Figuur 2 Verdeling verkeersbewegingen Jenaplanschool

Uit dit onderzoek blijkt dat circa 50 tot 60% van de leerlingen met de auto naar school gebracht wordt. Dit is aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde van circa 30%. Verder komt circa 34% van de leerlingen met de fiets en 10% lopend.

Naast de benodigde aantallen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen zijn in de rapportage ook adviezen gegeven voor verkeerskundige aanpassingen

ADVISEURS

aan de openbare weg ter verbetering van de verkeersveiligheid en worden adviezen gegeven voor het scheiden van de routing voor auto's, fietsers en voetgangers.

Op basis van het verkeersonderzoek is de toekomstige parkeerbehoefte vastgesteld op:

- 12 parkeerplaatsen voor medewerkers
- 16 parkeerplaatsen voor de kiss-and-ridefunctie
- 85 parkeerplaatsen voor fietsparkeren

Bovengenoemde aantallen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de ruimtebehoefte zoals vastgesteld (figuur 3) en vormen de basis voor de ruimtelijke inpassing en de berekening van de investeringskosten. Het verkeersonderzoek van BVA Verkeersadviezen is in zijn geheel terug te vinden in bijlage 3.

Buitenruimte onderwijs en kinderopvang

De gemeentelijke verordening schrijft een minimale oppervlakte van 3 m² buitenruimte per leerling voor. In overeenstemming met kwaliteitskader van Ruimte OK is het advies om te streven naar een oppervlakte van circa 5 m² speelruimte buiten per leerling. Een dergelijke oppervlakte is beter passend bij de landelijke omgeving, de ontwikkeling van groene schoolpleinen en het Jenaplanonderwijs. Dit geldt zowel voor het onderwijs als de kinderopvang. Bij de inpassing zullen we de minimale ruimtebehoefte van 3 m² in beeld brengen maar voor de inpassing in eerste instantie uitgaan van een buitenruimte van 5 m² voor de kinderen.

Circulatie en ontwerpverlies

Om alle onderdelen zorgvuldig in te kunnen passen is een opslag van 15% over de totale ruimtebehoefte gehanteerd. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de opvang van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan bij een ruimtetekort gerealiseerd i.c.m. andere voorzieningen, bijvoorbeeld door middel van infiltratiekratten.

3.2 Locatie

De huidige locatie heeft de bestemming Maatschappelijk en is gelegen in de kern Hoorn. De school trekt leerlingen aan uit een breder verzorgingsgebied,

het in stand houden van een onderwijslocatie in de kern Hoorn wordt door de gemeente en het schoolbestuur als waardevol gezien.

De planlocatie bestaat uit twee percelen, gelegen aan de Beatrixweg 30 in Heerde. Van één is het juridisch eigendom gelegen bij het schoolbestuur (economisch claimrecht) en één perceel is in bruikleen gegeven door de gemeente aan het schoolbestuur. Beide percelen zijn daarmee beschikbaar voor de herontwikkeling.

Programma	Basisscenario	Voorkeursscenario	
	Oppervlakte (m²)	Oppervlakte (m²)	Toelichting
Gebouwoppervlakte onderwijs	804	804	1-laags
Gebouwoppervlakte kinderopvang	130	130	1-laags
Buitenruimte onderwijs	360	600	
Buitenruimte opvang	48	80	
Kiss&Ride	400	400	16 st.
Berging materialen	15	15	
Afvalverwerking/facilitair	10	10	
Fietsenstalling	128	128	85 st.
Parkeren medewerkers	300	300	12 st.
Toegangspaden/verkeersruimte	60	60	
Circulatie/ontwerpverlies	338	379	15%
Totale ruimtebehoefte	2593	2906	m²
Omvang perceel	3585	3585	
Ruimtesaldo	992	679	m²

Figuur 3 Ruimteprogramma Nieuwbouw Jenaplan school Heerde

3.3 Ruimtelijke kaders

Om de mogelijkheden van de inpassing van de school op de locatie Beatrixweg te verkennen zijn relevante omgevingsfactoren in beeld gebracht. Hiertoe is er overleg geweest met gemeentelijke specialisten en is er een extern verkeerskundig onderzoek uitgevoerd.

Omgevingsplan

Binnen het omgevingsplan kent het beoogde perceel aan de Beatrixweg de bestemming Maatschappelijke doeleinden. De maximale aangegeven bouwhoogte voor deze locatie bedraagt zes meter.



Bomen

Rondom en op het perceel staan een aantal bomen, waarvan enkele in omvang en hoogte vrij groot en beeldbepalend zijn. Er zijn geen bomen op het

terrein met een historische of monumentale waarde. Geen van de bomen is opgenomen in de lijst van 'beschermde bomen gemeente Heerde - 2010'. Vanuit groenbeheer is aangegeven dat de bomen parallel aan de weg in stand moeten worden gehouden. De boom centraal op het perceel kan vervangen worden door een nieuwe boom in het ontwerp.

Verkeerskundig onderzoek

De gemeentelijke parkeerverordening stelt op basis van landelijke kengetallen de parkeerbehoefte voor een school vast. Dit betreft een generieke norm, de Jenaplanschool heeft echter een relatief wijdverspreid verzorgingsgebied. Dit betekent dat leerlingen door de grote reisafstand bovengemiddeld veel met auto's naar school gebracht worden.

Adviesbureau BVA Verkeersadviezen heeft daarom in opdracht van de gemeente Heerde onderzoek uitgevoerd naar de specifieke behoefte van de Jenaplanschool.

Uit het onderzoek komen naast aantallen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen, adviezen voor verkeerskundige aanpassingen aan de openbare weg ter verbetering van de verkeersveiligheid. Het verbetervoorstel geeft de volgende adviezen mee:

- Een goede in- en uitgang voor fietsverkeer ter hoogte van de Beatrixweg nummer 28;
- Nabij deze toegang een fietsenstalling realiseren voor circa 80-85 fietsen;
- Wachtruimte voor ouders (en bakfietsen) realiseren in de groenzone tussen het schoolplein en de Beatrixweg;
- Parkeerplaatsen voor medewerkers realiseren ter plaatse van de haakse parkeerplaatsen aan de Beatrixweg;
- Parkeerplaatsen combineren met een kiss-and-ridezone .

De genoemde uitgangspunten worden meegenomen bij de ruimtelijke inpassing en de berekening van de investeringskosten. Het verkeersonderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

Waterberging

Conform het gemeentelijk rioleringsplan 2022-2026 dient er bij individuele nieuwbouw op één perceel of kavel rekening gehouden te worden met het verwerken van hemelwater op eigen terrein door middel van infiltratie. Daarvoor geldt een minimale bergingscapaciteit van 10 mm per dag per m².

In de opgestelde investeringsraming is rekening gehouden met een voorziening voor het verwerken van het hemelwater op eigen terrein (bijvoorbeeld infiltratiekratten).

3.4 Inpassingsstudie

Ruimtelijke inpassing gebouw op locatie

Bij de inpassing van het te bouwen programma van de Jenaplanschool is gekeken of en hoe dit op de locatie kan worden gesitueerd. De inpassingsstudie is een verkenning en moet gezien worden als een toets om te bepalen of het gewenste programma op de locatie aan de Beatrixweg past en onder welke voorwaarden. Het betreft geen ontwerp. Eventuele daaruit volgende kaders worden als uitgangspunt meegegeven aan de architect.

Uitgangspunten

- Programmatisch is er aangesloten bij het ruimtelijke programma zoals beschreven in paragraaf 3.1.
- Er is rekening gehouden met het aangegeven bouwvlak en bouwhoogte, conform het geldende omgevingsplan.
- De in- en uitgang voor fietsverkeer is gepositioneerd aan de zuidkant van het perceel (ter hoogte van huisnummer 28).
- Aan deze zijde zal ook rekening worden gehouden met de opstelling van ouders (en bakfietsen) bij het brengen en halen van de kinderen.
- Parkeerruimte voor de auto's van medewerkers is opgenomen aan de noordzijde en westzijde van het perceel.
- Rondom het gebouw is een representatieve groene buitenruimte opgenomen passend bij het landelijke karakter.
- Drie gebouwwingangen en de bijbehorende routing zijn meegenomen voor kinderopvang, de onderbouw en de bovenbouw van het onderwijs.

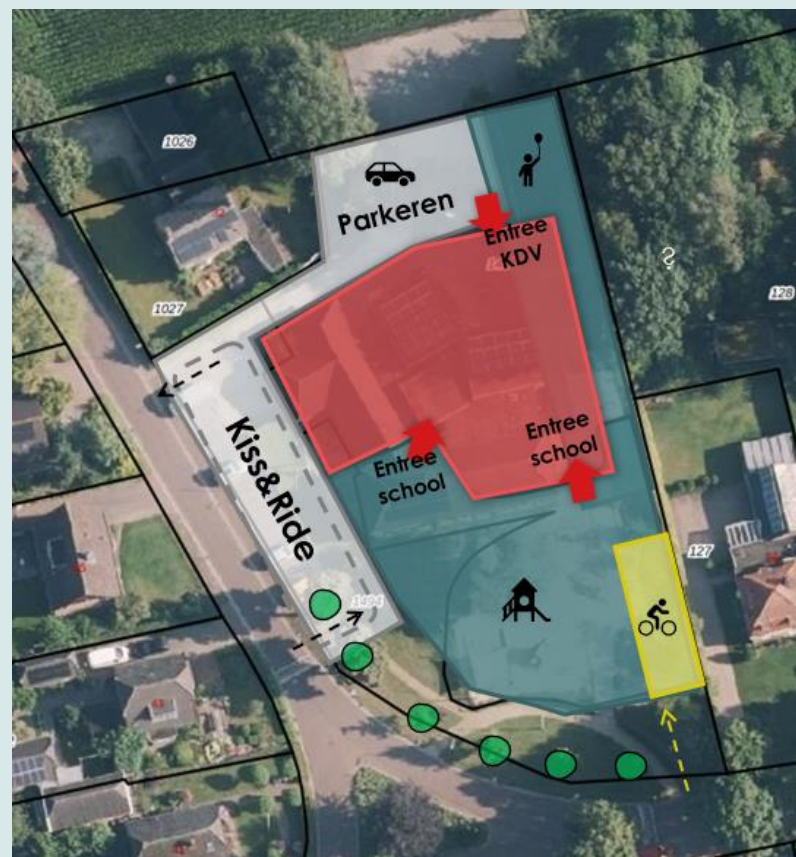
Op de volgende pagina zijn twee varianten weergegeven komend uit de uitgevoerde inpassingsstudie waarbij gekeken is naar de inpassing van de bouwmassa van de school.

In bijlage 4 is aanvullend op deze inpassing een verkenning opgenomen waarin de mogelijke varianten voor parkeren zijn verwerkt. Hierbij is gekeken naar de uitgangspunten zoals geformuleerd in het verkeerskundig onderzoek. Daarnaast is gezocht naar een alternatief waarbij de K&R zone buiten de breng- en haaltijden van de school ook ingezet kan worden als ruimte voor sport en spel. Zo kan de aanwezige ruimte zo optimaal mogelijk worden ingezet t.b.v. het onderwijs. In de volgende fase kunnen hierin keuzes worden gemaakt en zal dit nader vormkrijgen.

Variant 1



Variant 2



3.5 Varianten en kaders ontwerp-opgave

Voor de ruimtelijke inpassing zijn twee varianten uitgewerkt. Het verschil tussen de twee varianten betreft de positionering van het gebouw. In variant twee is er een meer directe aansluiting van de kiss-and-ride ten opzichte van het schoolplein.

Conclusie

- Beide scenario's zijn inpasbaar op de locatie, binnen het bestaande bouwvlak en in één bouwlaag.
- Daarbij is het ruimtelijk mogelijk om de toegangen in te passen conform de uitgangspunten uit het verkeerskundig onderzoek.
- In het verkeerskundig advies is geadviseerd om de Kiss en Ride voor de parkeerplaatsen te realiseren aan de Beatrixweg (zie bijlage 4). Het dubbel gebruik van de K&R zone is dan niet mogelijk. Vaste parkeerplaatsen kunnen deels ook aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd worden, passend bij de uitgangspunten om de verkeersstromen te scheiden. Wij adviseren dit in detail nader te onderzoeken in het vervolgtraject.

Het betreft een inpassingstudie en geen ontwerp. De genoemde varianten bieden een impressie van de mogelijkheden en hebben als doel om de mogelijkheden en kaders te verkennen. De genoemde uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.4 worden meegegeven als kader voor het ontwerp van de nader te selecteren architect.

3.6 Tijdelijke huisvesting

Bij nieuwbouw op de huidige locatie moeten de leerlingen gedurende de bouwperiode tijdelijk elders worden gehuisvest. In het IHP is opgenomen dat de Jenaplanschool tijdens de vervangende nieuwbouw mogelijk lokalen in De Heerd of De Rhijnsberg kan gebruiken.

In De Heerd is naar verwachting niet voldoende ruimte beschikbaar om de Jenaplanschool te huisvesten. In overleg met de gemeente Heerde en het schoolbestuur is overeengekomen dat de school tijdelijk gehuisvest wordt in het voormalige gebouw van De Lichtbron, gelegen aan de Vinkenweg te Wapenveld.

Door de inzet van een bestaand gebouw voor tijdelijke huisvesting worden kosten voor de huur van noodunits vermeden, wel is er een verhuisvergoeding vereist, conform de verordening. Hiervoor is een stelpost opgenomen in de investeringsraming. Er is geen budget opgenomen voor aanpassingen aan een locatie voor tijdelijke huisvesting bij de inzet van een bestaand gebouw.

4. Financiën

Op basis van het ruimteprogramma en de ruimtelijke uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 3 zijn de investeringskosten voor de nieuwbouw berekend.

Vanuit het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Heerde zijn er voor de projecten kaders voor de kwaliteit opgenomen. Deze kaders staan beschreven in paragraaf 2.2 en vormen het uitgangspunt voor de investeringsbedragen.

Algemene uitgangspunten

- Nieuwbouw vindt plaats op de gronden die momenteel in bezit zijn van de gemeente of het schoolbestuur. Er is daarom geen bedrag opgenomen voor de aankoop van gronden.
- Investeringsbedragen zijn bepaald op basis van stichtingskosten inclusief btw. Dit betekent dat naast de bouwkosten ook de kosten voor architect, adviseurs, leges, aansluitkosten, onvoorzien, enzovoorts zijn meegenomen. Kosten voor de aanleg van het schoolplein (basis) zijn inbegrepen.
- Bouwkosten zijn bepaald op basis van actuele kengetallen. Voor kinderopvang is een hoger prijsniveau aangehouden in verband met het vereiste afwerkingsniveau.
- Het te slopen gebouw bevat asbest, zoals geconstateerd in een verkennend onderzoek door bureau A.K. Blom. Voor een volledig beeld dient er eerst destructief gesloopt te worden. Bij de gehanteerde kengetallen voor sloop en bouwrijp maken is daarom rekening gehouden met een stelpost voor sanering van asbest.
- Op het huidige perceel is tijdelijke huisvesting geplaatst. Er is aangenomen dat deze afgevoerd/gesloopt wordt bij herontwikkeling.
- De bestemming en het type voorziening zijn gelijkwaardig aan de bestaande situatie, daarom is geen rekening gehouden met eventuele vergoedingen voor planschade.
- De verdeelsleutel voor de investering en bijkomende kosten is het aandeel van onderwijs en kinderopvang in de bebouwde oppervlakte;

- De investeringsbedragen zijn prijspeil februari 2025. Daarnaast is rekening gehouden met een indexering tot medio-einde bouwperiode, geraamd op medio-einde 2027 (6%). Hierbij is uitgegaan van een start bouw begin 2026.
- Er is uitgegaan van één ontwikkeltraject en één bouwstroom.
- Inrichtingskosten zijn niet opgenomen in de investeringskosten. Aangenomen is dat de organisaties verhuizen en (met betrekking tot het basisonderwijs) er geen budget beschikbaar wordt gesteld voor eerste inrichting.
- Er is voor de school tweemaal een verhuisvergoeding opgenomen t.b.v. verhuizing naar tijdelijke huisvesting en vervolgens naar de nieuwbouw.
- Er zijn geen kosten opgenomen voor tijdelijke huisvesting, er wordt gebruik gemaakt van een bestaand gebouw. De aanpassingskosten zijn niet bekend en niet meegenomen in deze kostenopzet.

Financiële uitgangspunten

Op basis van de beschreven kwaliteitsambitie en de algemene uitgangspunten zijn de volgende financiële kengetallen gehanteerd. Alle bedragen zijn inclusief btw en bijkomende kosten.

- De stichtingskosten voor het bouwdeel van het onderwijs bedragen € 3.800 per m² bvo;
- De stichtingskosten voor het bouwdeel kinderopvang bedragen € 3.950 per m² bvo in verband met de aanvullende eisen ten opzichte van onderwijshuisvesting;
- Voor het saneren van asbest is een stelpost van € 51.500 opgenomen;
- Voor aanvullende terreininrichting is € 75 per m² gehanteerd, voor de realisatie van een fietsenstalling is € 175 per m² gerekend en voor de aanleg van parkeervoorzieningen € 125 per m².
- Voor het realiseren van een berging voor materialen en facilitaire zaken is een stelpost van € 25.000 opgenomen;
- In het verkeerskundig adviesrapport is aanbevolen om een schoolzone aan te leggen, hiervoor is een stelpost van € 2.500 gehanteerd.

Investeringskosten

Investeringsoverzicht Jenaplanschool Heerde

	Aandeel onderwijs	Aandeel kinderopvang	Totale investering
Investing			
Investing bouwdeel onderwijs	€ 3.238.600,00	€ -	€ 3.238.600,00
Investing bouwdeel kinderopvang	€ -	€ 544.400,00	€ 544.400,00
Totaal (BENG)	€ 3.238.600,00	€ 544.400,00	€ 3.783.000,00
Meerinvestering ENG	€ 127.836,00	€ 20.670,00	
Kapitaallasten investering			
Kapitaallasten (BENG)	€ 135.000,00	€ 22.700,00	€ 157.700,00
Eenmalige kosten	€ 400.900,00	€ 48.800,00	€ 449.800,00
Resterende boekwaarde	€ 79.000,00	€ -	€ 79.000,00
Sloopkosten en bouwrijp maken	€ 138.900,00	€ 22.500,00	€ 161.400,00
Verhuiskosten onderwijs	€ 20.600,00	€ -	€ 20.600,00
Aanvullende terreininrichting en parkeren	€ 162.400,00	€ 26.300,00	€ 188.800,00
Totaal	€ 3.639.500,00	€ 593.200,00	€ 4.232.800,00
Totaal scenario ENG	€ 3.767.400,00	€ 613.900,00	€ 4.381.300,00

4.1 Investeringskosten

In het overzicht op de vorige pagina is de totale investering weergegeven voor het onderwijs en de kinderopvang.

De totale investering voor het onderwijs bedraagt € 3.238.600 op basis van kwaliteitsambitie BENG. Voor kwaliteitsambitie ENG is de meerinvestering € 127.836.

De totale investering voor de kinderopvang bedraagt € 544.400. Dit betreft het totale bedrag (stichtingskosten) voor de kinderopvang.

Voor het bouwdeel van de kinderopvang wordt door de gemeente een nader te bepalen huurprijs in rekening gebracht. Dit betreft een marktconforme, ten minste kostprijs dekkende, huur. Dit conform De Wet Markt en Overheid.

Overige kosten

Naast de investering zijn er bijkomende kosten voor de resterende boekwaarde, sloopkosten, bouwrijp maken, verhuiskosten en infrastructuur. Voor het onderwijs bedraagt de totale kostenpost €400.900 en voor de kinderopvang €48.800.

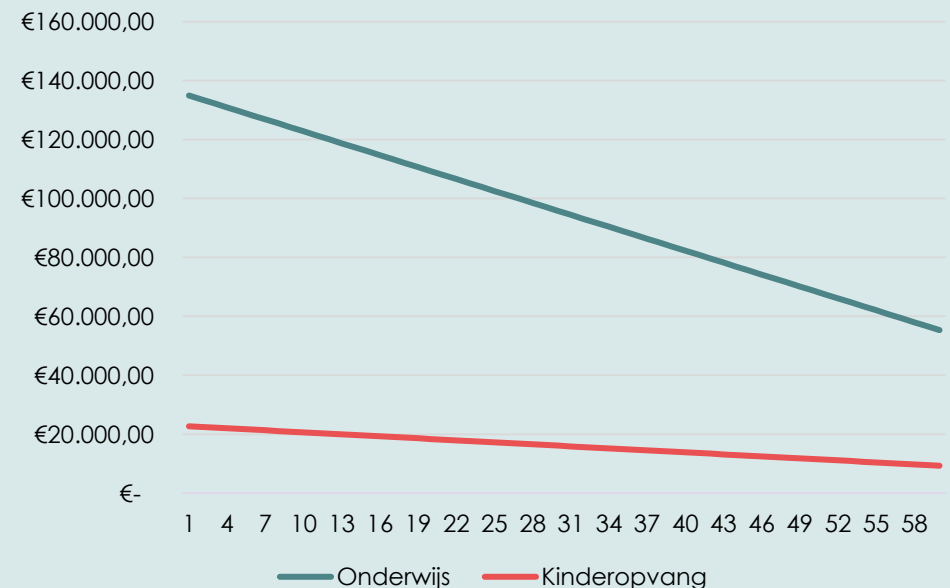
Meerinvestering energieneutraal

Voor het realiseren van de extra kwaliteitsambitie ENG is de meerinvestering voor onderwijs € 127.836 en voor de kinderopvang € 20.670. De investering kan een financieel voordeel opleveren in de exploitatiekosten gedurende de levensduur. Tijdens het ontwerpproces moet onderzocht worden in hoeverre dit tot een financieel voordeel in de exploitatiekosten leidt. Op basis daarvan kan het schoolbestuur mogelijk een bijdrage leveren in deze investeringen om te komen tot een energieneutraal gebouw.

4.2 Kapitaallasten

Bij een afschrijvingstermijn van 60 jaar, lineair afschrijven en een rentepercentage van 2,5% bedragen de kapitaallasten voor de gemeente € 134.941,67 per jaar. Voor het aandeel kinderopvang zijn deze € 22.683,33 per jaar. In het overzicht aan de rechterzijde van de pagina is het verloop van de totale kapitaallasten per bouwdeel weergegeven.

Kapitaallasten



4.3 Eigen bijdrage schoolbestuur

Gemeente en schoolbestuur hebben afgesproken dat de financiële bijdrage van de schoolbesturen bestaat uit een eventuele investering in aanvullende kwaliteit. (bijvoorbeeld energieprestatie ENG t.o.v. BENG). Deze meerinvestering moet zich binnen afzienbare tijd terugverdienen.

4.4 Subsidies

De Rijksoverheid heeft verschillende subsidies voor onderwijshuisvesting, bijvoorbeeld voor verduurzaming en het verbeteren van het binnenklimaat. Momenteel zijn er geen subsidies bekend voor het realiseren van nieuwbouw. Indien er passende subsidie-regelingen beschikbaar komen heeft het schoolbestuur de inspanningsverplichting om deze aan te vragen. Eventuele subsidies worden ingezet als onderdeel van, en in mindering gebracht op, de financiële dekking voor nieuwbouw.

5. Organisatie en risico's

In dit hoofdstuk worden de adviezen rondom bouwheerschap, risicobeheersing en fasering beschreven.

5.1 Bouwheerschap

Gemeente en het schoolbestuur zien geen aanleiding om af te wijken van het uitgangspunt uit de onderwijshuisvesting, dat het schoolbestuur het bouwheerschap voor de bouw vervult. Het schoolbestuur is daarmee verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanbesteding volgens de van toepassing zijnde aanbestedingswetgeving en het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente alsmede voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Bij budgetoverschrijding alsmede uitloop op de planning en financiële consequenties buiten de invloedssfeer van het schoolbestuur treden de gemeente en schoolbestuur in overleg over eventuele bezuinigingen of budgetaanvulling. Reden hiervoor is dat het schoolbestuur vanwege het eerdergenoemde investeringsverbod geen middelen die bestemd zijn voor onderwijs mag besteden aan huisvesting en daarmee zelf geen budgetoverschrijding mag betalen.

5.2 Risico's

Welke risico's zijn er voorafgaand voor het project te identificeren? In deze paragraaf worden de risico's beschreven en beheersmaatregelen toegelicht.

Bezwaren

Ervan uitgaande dat de nieuwbouw past binnen het omgevingsplan, zoals geconstateerd, is het risico op vertraging als gevolg van bezwaren beperkt. Desalniettemin kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning. Om dit te voorkomen is het belangrijk om omwonenden vroegtijdig te betrekken bij de ontwikkeling van de nieuwbouw.

Leerlingenprognose

In deze businesscase is het ruimteprogramma gebaseerd op de leerlingenprognose. In gezamenlijk overleg tussen het schoolbestuur en de gemeente is dit vastgesteld op 120 leerlingen. Momenteel wordt gemeentebreed de prognose echter ook geactualiseerd. Indien er uit deze prognose blijkt dat het verwachte leerlingenaantal structureel hoger is, is aanvullende financiering benodigd.

Het definitieve ruimteprogramma kan wanneer de prognose beschikbaar is, voorafgaand aan de ontwerpfase, in overleg tussen gemeente en schoolbestuur worden aangepast.

Asbestsanering

Middels een verkennend onderzoek is, eerder, geïnventariseerd hoeveel asbest er in het gebouw aanwezig is en op basis daarvan is een stelpost opgenomen voor het saneren tijdens het slooproces. Voor een volledig beeld is het echter nodig om destructief te slopen, waardoor er mogelijk aanvullend budget nodig is.

Netcongestie

Momenteel ondervinden veel bouwprojecten hinder en vertraging door het gebrek aan voldoende netcapaciteit op het elektriciteitsnet. De nieuwbouw van de Jenaplanschool wordt gebouwd op de locatie van het bestaande schoolgebouw. Moderne gebouwen vragen meestal om een verzwaarde aansluiting, welke regelmatig door netcongestie niet op korte termijn toegekend wordt.

Het advies is om, zodra besluitvorming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen realisatie al een aanvraag in te dienen voor verzwaaring van de beschikbare aansluiting en anders maatregelen te treffen voor opslag in het ontwerp. De gevolgen voor de planning of de financiën zullen dan in beeld worden gebracht.

6. Planning

Zoals beschreven worden de leerlingen van de Jenaplanschool tijdens de bouwperiode gehuisvest in tijdelijke huisvesting, het voormalige schoolgebouw van De Lichtbron dat hiertoe beschikbaar is. Daarnaast wordt er binnen het bestaande bouwvlak gebouwd, waardoor geen rekening hoeft te worden gehouden met aanvullende procedures.

Voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw is de volgende indicatieve planning opgesteld:

Fase	Planning
Ontwikkeling PvE	2025 – Q3/Q4
Selectie ontwerpteam	2025 – Q4 t/m 2026 – Q1
Ontwerpproces	2026 – Q2 tot 2026 – Q4
Aanbesteding	2026 – Q4 t/m 2027 – Q1
Sloop- en bouwperiode	2027 – Q2 tot 2028 – Q1
Ingebruikname	2028 – Q2

Aangezien de beoogde nieuwbouw past binnen het bestemmingsplan, is ervan uitgegaan dat een reguliere omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. De doorlooptijd van dit vergunningentraject is voorzien in de voor het ontwerpproces opgenomen tijd.

7. Conclusie

De doelstelling van deze businesscase is om de kaders en de benodigde investering voor de nieuwbouw uit te werken zodat deze ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze zijn op te delen in vier categorieën.

Kwaliteit

In het Integraal Huisvestingsplan is de maatregel nieuwbouw als voorkeursmaatregel opgenomen. In deze businesscase is getoetst of dit, afwegend tegen renovatie, de best passende maatregel is. Geconcludeerd is dat, aansluitend bij het scenario zoals omschreven in het IHP, vanwege de staat van het gebouw, het ruimtegebrek en de huidige draagconstructie renovatie niet haalbaar is en de passende maatregel nieuwbouw is.

Het uitgangspunt is dat de nieuwbouw flexibel en multifunctioneel gebouwd wordt, de energieprestatie minimaal Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) zal zijn en het binnenklimaat voldoet aan de eisen uit het Programma van Eisen Frisse Scholen, klasse B. Het schoolbestuur kan aanvullend investeren in het realiseren van een Energie Neutraal Gebouw (ENG).

Ruimtebehoefte en inpassing

De ruimtebehoefte in het gebouw voor het onderwijs is 804 m² bvo en voor de kinderopvang 130 m² bvo. Hiermee is er rekening gehouden met de wens om kinderopvang op de locatie te realiseren.

De beoogde locatie voor de nieuwbouw is de huidige locatie van de Jenaplanschool. Het programma, inclusief de gewenste en geadviseerde aanvullende speelruimte buiten, is in te passen op het perceel. Daarbij is het mogelijk om het gebouw binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.

Financiën

De totale kosten bedragen € 4.232.800, - inclusief btw, overige kosten en bij energieprestatie BENG. Daarvan is € 3.639.500 voor de Jenaplanschool en € 593.200 voor kinderopvang. Daarbij heeft het schoolbestuur de mogelijkheid om aanvullend te investeren in een energieneutraal gebouw. De investering in kinderopvang wordt tegen een marktconforme huurprijs verhuurd aan de exploiterende organisatie. In de investeringskosten is rekening gehouden met

het afboeken van de resterende boekwaarde, de bijkomende kosten voor sloop, een stelpost ten behoeve van asbestsanering, aanpassingen van infrastructuur in de omgeving, verhuiskosten en de herinrichting van het terrein.

De kapitaallasten bedragen voor de gemeente € 134.941,67 en voor het aandeel kinderopvang € 22.683,33 per jaar.

Risico

Er zijn voor de bouw van de Jenaplanschool vier specifieke projectrisico's geïdentificeerd. Dit betreffen bezwaren vanuit de omgeving, gewijzigde prognoses voor de leerlingenaantallen, asbest en netcongestie. Het risico op vertraging door bezwaren uit de omgeving is beperkt wanneer er in de bestaande kaders gebouwd wordt. Gewijzigde leerlingenprognoses kunnen vertraging veroorzaken en aanvullend budget vereisen.

Er is budget voorzien voor asbestsanering, echter wordt tijdens het sloopproces pas de exacte omvang bekend. Het grootste risico voor vertraging betreft netcongestie, namelijk het ontbreken van voldoende capaciteit op het stroomnet. Dit kan vertraging opleveren of een aanvullende investering in opslagcapaciteit vragen.

Planning

Conform de planning kan bij besluitvorming voor de zomer van 2025 de definitieve nieuwbouw in gebruik genomen worden medio 2028. De planning is afhankelijk van onder andere de beschikbaarheid van voldoende netcapaciteit, eventuele aanvullende benodigde onderzoeken en algemene projectrisico's welke voor vertraging kunnen zorgen.

8. Bijlagen

Separaat bijgevoegd:

Bijlage 1: Ruimtestaat Jenaplanschool Heerde

Bijlage 2: Toelichting bruto-netto definitie

Bijlage 3: Verkeerskundig onderzoek BVA Verkeersadviezen

Bijlage 4: Inpassing parkeren

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 19 maart 2025
Auteurs: Noud Hes Anne klein Breteler

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

