



HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Basisscholen Zelhem

www.bronckhorst.nl



gemeente Bronckhorst





Inhoud

1.	<i>Inleiding</i>	2
	Aanleiding	2
	Werkwijze	2
2.	<i>Kaders en uitgangspunten</i>	3
	Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte	3
	Locaties/ruimtelijke kaders	4
3.	<i>Scenario's uitgewerkt</i>	6
	Scenario 1: Unilocatie voor Jan Ligthart, CBS 't Loo/De Meene	6
	Scenario 2: Renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/De Meene op locatie De Meene;	7
	Scenario 3: Renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/De Meene op locatie 't Loo;	10
4.	<i>Financiën</i>	12
5.	<i>Conclusie en voorkeursscenario</i>	15
	<i>Bijlage 1. Leerlingenprognose</i>	17
	<i>Bijlage 2. Ruimtestaat en inpassing Jan Ligthart</i>	18
	<i>Bijlage 3. Ruimtestaat en inpassing de Meene en 't Loo</i>	20
	<i>Bijlage 4. Ruimtebehoefte kinderopvang Avonturijn</i>	22
	<i>Bijlage 5. Ruimtebehoefte kinderopvang Spelenderwijs</i>	23
	<i>Bijlage 6/7/8/9. Uitwerking kostenraming</i>	22





1. Inleiding

Aanleiding

In het Integraal Huisvestingsplan 2021-2035 is geconcludeerd dat een strategische afweging op het gebied van onderwijshuisvesting in Zelhem noodzakelijk is.

De huidige drie gebouwen zijn verouderd, gedateerd in afwerking, beleving, techniek en deels ook in functionaliteit. Het gebouw van De Meene en Jan Ligthart voldoen technisch en functioneel het minst. Bij CBS 't Loo is het beeld genuanceerder. Het schoolbestuur GelderVeste is voornemens om CBS 't Loo en CBS de Meene te fuseren tot één basisschool. In het IHP worden drie hoofdscenario's benoemd:

- unilocatie voor twee scholen (Jan Ligthart en CBS 't Loo/De Meene) op nader te bepalen locatie;
- renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart op huidige locatie en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/De Meene op locatie De Meene;
- renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart op huidige locatie en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/De Meene op locatie CBS 't Loo.

Middels een haalbaarheidsonderzoek is onderzocht welk scenario het meest passend is voor de basisscholen in Zelhem

Werkwijze

Het onderzoek is gestart met individuele gesprekken met beide schoolbesturen en directeuren. Tijdens deze gesprekken hebben IJsselgraaf en GelderVeste hun voorkeuren aangegeven en is het proces toegelicht. Vervolgens zijn de kaders en uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek gezamenlijk vastgesteld tijdens een startbijeenkomst, waar ook de bestuurders van kinderopvang Avonturijn en kinderopvang Spelenderwijs (deze bestuurder is tevens bestuurder van stichting IJsselgraaf) bij aanwezig waren. 18 april zijn de drie schoolgebouwen geschouwd door een extern bouwkundig adviseur. Op basis van deze schouwen en een locatiestudie is beoordeeld welk scenario het meest passend is voor de drie basisscholen. In afstemming met de schoolbesturen is dit voorkeursscenario vastgesteld en wordt deze ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.





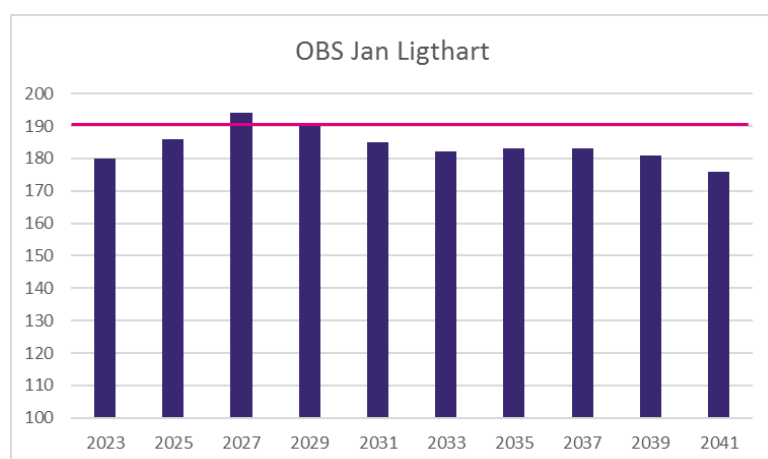
2. Kaders en uitgangspunten

Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte

Om een zo actueel mogelijk beeld te krijgen van de verwachte leerlingenaantallen voor de basisscholen zijn Q1 2023 nieuwe leerlingenprognoses opgesteld. In bijlage 1 zijn de prognoserapportages opgenomen. In het eerstvolgende LEA worden deze prognoses geagendeerd, zodat deze door de schoolbesturen en gemeente gezamenlijk kunnen worden vastgesteld.

	2021	2023	2025	2027	2029	2031	2033	2035	2037	2039	2041
OBS Jan Ligthart	215	180	186	194	190	185	182	183	183	181	176
CBS de Meene	145	144	148	147	144	141	138	138	139	137	134
CBS 't Loo	135	132	136	137	134	131	129	129	130	128	125
CBS de Meene & 't Loo	280	276	284	284	278	272	267	267	269	265	259

OBS Jan Ligthart telt per 1 oktober 2022 180 leerlingen. De prognoses laten een lichte stijging van het aantal leerlingen zien tot 2027 (194 leerlingen). De daaropvolgende jaren neemt het aantal leerlingen langzaam af. Uitgangspunt is een schoolgebouw voor 190 leerlingen. De bijbehorende ruimtebehoefte is 1.156 m² bvo.

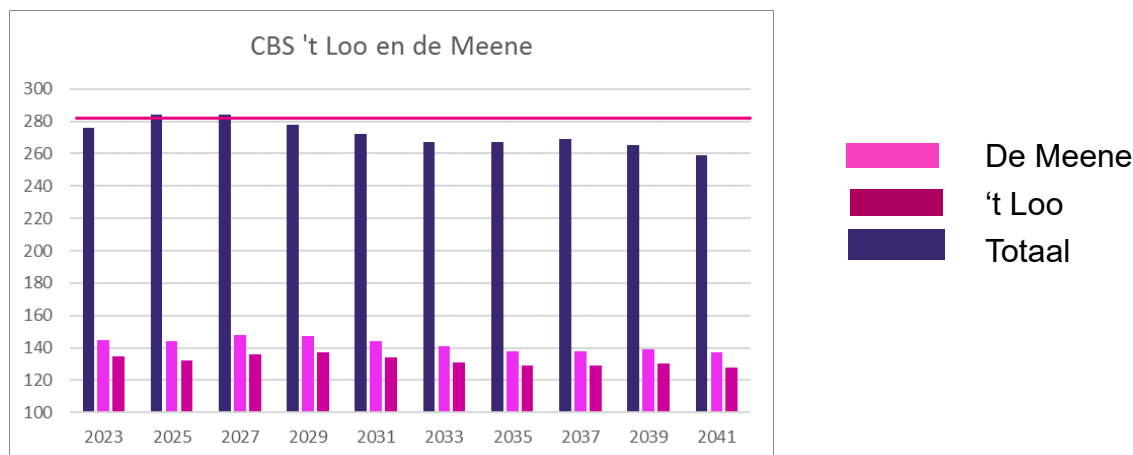


CBS de Meene en CBS 't Loo zijn voornemens te fuseren tot één basisschool. Per 1 oktober 2022 telt de school 276 leerlingen. De prognoses laten een lichte stijging van het aantal leerlingen zien tot 2027 (284 leerlingen). De daaropvolgende jaren neemt het aantal





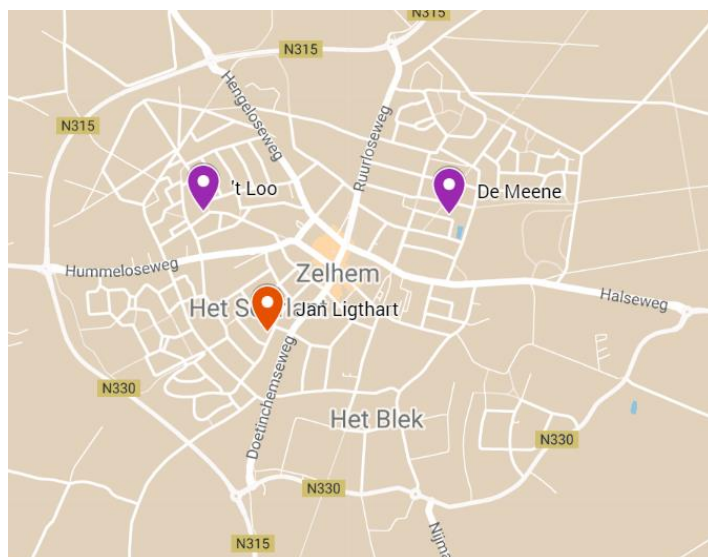
leerlingen langzaam af. Uitgangspunt is een schoolgebouw voor 280 leerlingen. De bijbehorende ruimtebehoefte is 1.608 m² bvo.



Locaties/ruimtelijke kaders

OBS Jan Ligthart

Het huidige hoofdgebouw van de Jan Ligthart is 890 m² bvo (verdeeld over twee bouwlagen). De school ligt in het linker-onder kwadrant van Zelhem (tussen de Doetinchemseweg en de Hummeloseweg) aan de Talmastraat. Op het perceel ligt een maatschappelijke bestemming, waarbij het bouwvlak een oppervlakte heeft van circa 3.000 m² en het perceel een oppervlakte heeft van circa 4.000 m². Voor het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% en een maximale bouwhoogte van 9 meter.



CBS de Meene

Het huidige gebouw van de CBS de Meene is 1.125 m² bvo (één bouwlaag). De school ligt in het rechter-boven kwadrant van Zelhem (tussen de Ruurloseweg en Halseweg) aan de Frans Halsstraat. Op het perceel ligt een maatschappelijke bestemming, waarbij het bouwvlak een oppervlakte heeft van circa 2.300 m² en het perceel een oppervlakte heeft van



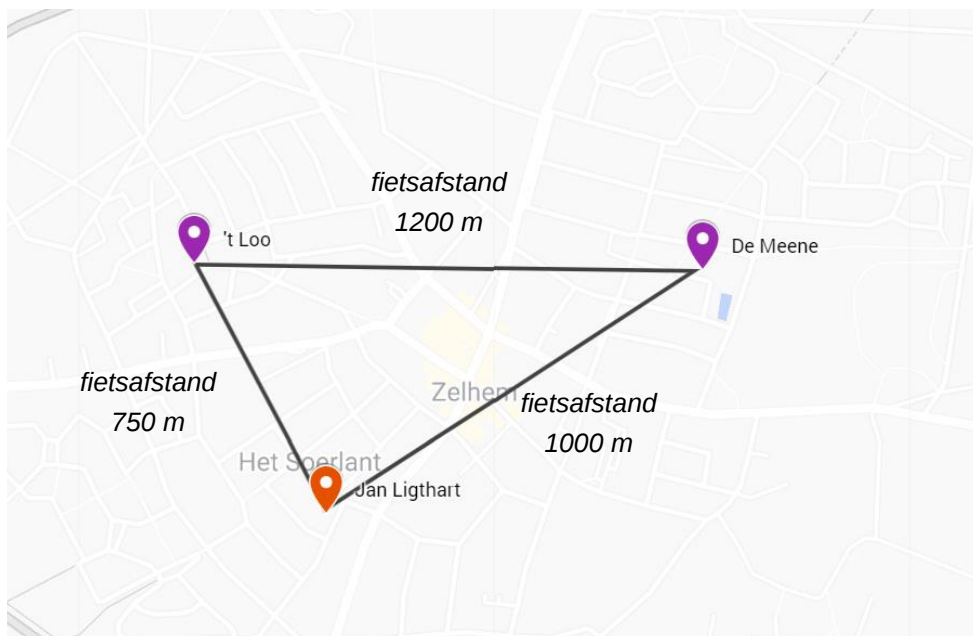
circa 4.400 m². Voor het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

CBS 't Loo

Het huidige gebouw van de 't Loo is 1.261 m² bvo (verdeeld over twee bouwlagen). De school ligt in het linker-boven kwadrant van Zelhem (tussen de Hengeloseweg en de Hummeloseweg) aan de Cosmeastraat. Op het perceel ligt een maatschappelijke bestemming, waarbij het bouwvlak een oppervlakte heeft van 1.600 m² en het perceel een oppervlakte heeft van 4.000 m². Voor het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Afstanden

De drie schoollocaties liggen relatief dichtbij elkaar. De fietsafstand (over de weg) tussen CBS de Meene en CBS 't Loo bedraagt 1,2 kilometer. De fietsafstand (over de weg) tussen CBS de Meene en OBS Jan Ligthart bedraagt 1 kilometer en de fietsafstand (over de weg) tussen CBS 't Loo en OBS Jan Ligthart bedraagt 750 meter. Op basis van deze relatief kleine afstanden kan worden geconcludeerd dat het argument met betrekking tot spreiding van onderwijs binnen Zelhem minder invloed heeft op de keuze voor een voorkeursscenario.





3. Scenario's uitgewerkt

Dit haalbaarheidsonderzoek is gericht op de drie hoofdscenario's uit het IHP, te weten:

- unilocatie voor twee scholen (Jan Ligthart en CBS 't Loo/De Meene) op nader te bepalen locatie;
- renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart op huidige locatie en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/De Meene op locatie De Meene;
- renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart op huidige locatie en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/De Meene op locatie CBS 't Loo.

Scenario 1: Unilocatie voor Jan Ligthart, CBS 't Loo/De Meene

Uit de individuele gesprekken met de schoolbesturen kwam naar voren dat dit scenario voor beide schoolbesturen niet de voorkeur heeft. Beide besturen hebben ervaringen bij andere schoollocaties waarin de samenwerking tussen twee (school)besturen in één gebouw (onder 1 dak) niet optimaal is. Ze benadrukken dat gezamenlijke huisvesting om extra afstemming en afspraken vraagt en dit in een aantal gevallen een grote tijdsinvestering vraagt van de scholen. Beide besturen willen graag zoveel mogelijk tijd besteden aan hun hoofddoel 'het geven van kwalitatief goed onderwijs'. Daarnaast is het de vraag of een unilocatie van deze omvang passend is binnen de schaal van Zelhem.

Uitgaande van een unilocatie voor 470 leerlingen is er sprake van een ruimtebehoefte voor het onderwijs van 2.764 m² bvo. Bij de schouw en de uitwerking van de financiële raming was nog niet exact helder wat de ruimtebehoefte is vanuit de kinderopvangpartijen, uitgaande van 4 opvanggroepen (minimale verwachting) is dit minimaal 400 m² bvo. De totale ruimtebehoefte voor onderwijs en opvang is dan 3.164 m² bvo. Op geen van de huidige locaties is het bestemmingsplan technisch haalbaar om een gebouw van deze omvang te realiseren. Op de locatie van CBS De Meene is het bestemmingsplan technisch niet mogelijk om een tweelaags gebouw te realiseren en past de volledige ruimtebehoefte niet binnen het bouwvlak van circa 2.300 m². Ook op de locaties van CBS 't Loo en OBS Jan Ligthart is het bestemmingsplan technisch niet mogelijk om een unilocatie te realiseren. Hierbij geldt dat op de locatie van CBS 't Loo een tweelaags gebouw met een footprint van 1.900 m² (60% van 3.164 m²) niet passend is binnen het bouwvlak van circa 1.600 m² waar slechts 80% van bebouwd mag worden. Voor OBS Jan Ligthart geldt ook dat een tweelaags gebouw met een footprint van 1.900 m² niet past op het bouwvlak van circa 3.000 m² bvo waarvan slechts 60% bebouwd mag worden (1.800 m²).

SAMENVATTING SCENARIO'S

	inhoudelijk/onderwijs	gebouw	locatie
Unilocatie			



Scenario 2: Renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/De Meene op locatie De Meene;

Scenario 2a renovatie locatie Jan Ligthart

Het huidige gebouw van OBS Jan Ligthart voldoet technisch en functioneel niet meer en is te klein om het geprognosticeerde aantal leerlingen te huisvesten. Het gebouw dateert uit de jaren 60 en is omstreeks 1991 en 2008 uitgebreid. Dit maakt een nieuwe uitbreiding van circa 266 m² bvo voor onderwijs + minimaal 200 m² bvo voor opvang lastig. Om toekomstbestendig onderwijs te kunnen blijven bieden, heeft het de voorkeur van de directie om te werken met een combinatie van leerpleinen en groepsruimten, waarbij de groepsruimten om een leerplein zijn gesitueerd. Op basis van deze uitgangspunten is een indicatieve ruimtestaat opgesteld, die een beeld geeft van soorten ruimten en oppervlakte per ruimte. Om een financiële doorrekening te kunnen maken van de renovatiekosten is deze indicatieve ruimtestaat ingepast in het huidige gebouw. In bijlage 3 zijn de ruimtestaat en de inpassingstekeningen opgenomen.

Om naast de bestaande groepsruimten op de bovenste verdieping ook leerpleinen te realiseren ligt het voor de hand om een tweede bouwlaag te realiseren bovenop het eenlaags gedeelte van het huidige gebouw (geel gearceerd in onderstaande afbeelding). Een uitgebreid constructief onderzoek moet uitwijzen of dit mogelijk is. In de financiële doorrekening is rekening gehouden met een vervanging van dit deel van de begane grond inclusief gedeeltelijke uitbreiding, aangezien het risico relatief groot is dat dit gebouwdeel constructief niet geschikt is voor een tweede bouwlaag en hierdoor de ruimtebehoefte van de school beter ingepast kan worden.

Daarnaast is het huidige gebouw sterk verouderd en is het lastig haalbaar om hier binnen de financiële kaders een Bijna Energieneutraal (BENG) gebouw van te maken.

Scenario 2b nieuwbouw locatie Jan Ligthart

De huidige locatie biedt voldoende mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren. Het nieuwe schoolgebouw krijgt een oppervlakte van 1.156 m² bvo. Uitgaande van een tweelaags gebouw en de aanvullende ruimtebehoefte van de





kinderopvang blijft er nog circa 3.000 m² beschikbaar voor buitenruimte. In het volgende hoofdstuk worden de kosten voor nieuwbouw en renovatie + uitbreiding voor OBS Jan Ligthart uitgewerkt.

Scenario 2c renovatie locatie de Meene

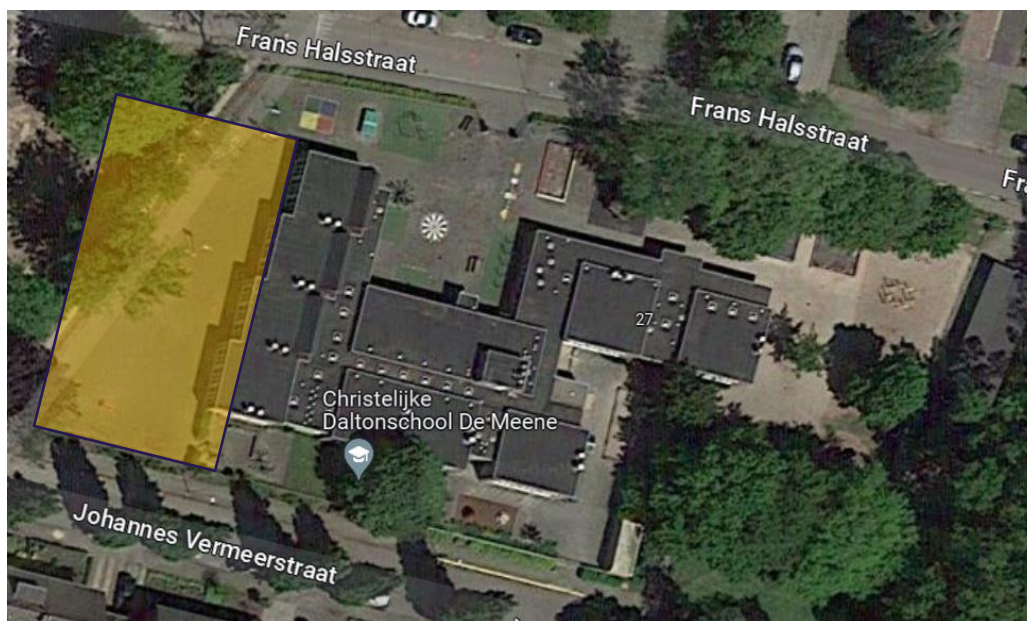
Uitgaande van 280 leerlingen (CBS 't Loo en CBS de Meene samen) is er een ruimtebehoefte van 1.608 m² bvo voor onderwijs en daarnaast minimaal 200 m² bvo voor opvang. Het huidige gebouw van de Meene is 1.125 m² bvo en is eenlaags. Bestemmingsplan technisch is het alleen mogelijk om een eenlaags gebouw te realiseren op deze locatie. Dit betekent dat bij renovatie het huidige gebouw circa 683 m² bvo uitgebreid wordt binnen het bouwvlak. Ter illustratie is op onderstaande afbeelding weergegeven welke omvang deze uitbreiding indicatief zou hebben. Het is niet realistisch om het huidige gebouw met deze omvang uit te breiden (zowel binnen als buiten het bouwvlak).

Om toekomstbestendig onderwijs te kunnen blijven bieden, heeft het de voorkeur van de directie om te werken met een combinatie van leerpleinen en groepsruimten, waarbij de groepsruimten om een leerplein zijn gesitueerd. Het schoolgebouw bestaat reeds uit verschillende 'delen' die via gangen met elkaar in verbinding staan. Deze uitbreiding zou de functionaliteit van het gebouw sterk verslechteren, er wordt extra gangruimte gecreëerd in plaats van leerpleinen. Daarnaast is het huidige gebouw ook op technisch en functioneel vlak sterk verouderd en is het moeilijk haalbaar om hier binnen de financiële kaders een Bijna Energieneutraal (BENG) gebouw van te maken. Gezien de grote belemmeringen met betrekking tot de uitbreiding van het gebouw en de slechte staat van het gebouw is geen financiële doorrekening gemaakt van het renovatie scenario voor deze locatie.

Scenario 2d nieuwbouw locatie de Meene

Ook voor het nieuwbouw scenario biedt deze locatie binnen het huidige bestemmingsplan beperkte mogelijkheden. Doordat de maximale bouwhoogte van 4 meter is en enkel een eenlaags gebouw mogelijk. Uitgaande van een gebouw van minimaal 1.800 m² bvo is het erg onpraktisch om de totale ruimtebehoefte binnen een eenlaags gebouw te realiseren. Een tweelaags gebouw is passender bij gebouwen van deze omvang, hierbij is het echter noodzakelijk om het bestemmingsplan voor deze locatie te wijzigen.





S SCENARIO'S			
	inhoudelijk/onderwijs	gebouw	locatie
Scenario 2a renovatie Jan Ligthart			
Scenario 2b nieuwbouw Jan Ligthart			
Scenario 2c renovatie de Meene			
Scenario 2d nieuwbouw de Meene			





Scenario 3: Renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/De Meene op locatie 't Loo;

Locatie Jan Ligthart

Voor OBS Jan Ligthart is dit scenario identiek aan scenario 2. Om deze reden wordt in deze paragraaf niet opnieuw ingegaan op het scenario nieuwbouw/renovatie Jan Ligthart.

Scenario renovatie locatie 't Loo

Uitgaande van 280 leerlingen (CBS 't Loo en CBS de Meene samen) is er een ruimtebehoefte van 1.608 m² bvo voor onderwijs en daarnaast minimaal 200 m² bvo voor opvang. Het huidige gebouw van 't Loo is 1.261 m² bvo verdeeld over twee bouwlagen. Een uitbreiding van circa 547 m² bvo is nodig om de complete ruimtebehoefte in te passen. Uitgaande van twee bouwlagen, betekent dit een uitbreiding van circa 300 m² begane grond.

De ruimtebehoefte is vertaald in een indicatieve ruimtestaat, die een beeld geeft van soorten ruimten en oppervlakte per ruimte. Om een financiële doorrekening te kunnen maken van de renovatiekosten is deze indicatieve ruimtestaat ingepast in het huidige gebouw. In bijlage 3 zijn de ruimtestaat en de inpassingstekeningen opgenomen. Ter illustratie is op onderstaande afbeelding weergegeven welke omvang deze uitbreiding indicatief zou hebben. De positie aan de linkerkant van het hoofdgebouw lijkt in de eerste instantie het meest passend voor de uitbreiding, dit valt echter niet binnen het bouwvlak. Aan de bovenzijde van het gebouw zou de uitbreiding wel binnen het bouwvlak gerealiseerd kunnen worden.

In tegenstelling tot de staat van het gebouw van Jan Ligthart en het gebouw van De Meene is de staat van het gebouw van 't Loo redelijk. Een aantal jaren geleden is het gebouw gerenoveerd, waardoor het een frisse en lichte uitstraling heeft. Het gebouw heeft een logische indeling en is compact gebouwd, waardoor het weinig gangen heeft en één omvangrijke aula welke het hart vormt van de school. Het is haalbaar om hier binnen de financiële kaders een Bijna Energieneutraal (BENG) gebouw van te maken.

Scenario nieuwbouw locatie 't Loo

De huidige locatie biedt voldoende mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren. Een belangrijk aandachtspunt dat naar voren kwam in het gesprek met de schooldirectie is het verkeer (halen en brengen). Bij een verdubbeling van het aantal leerlingen ten opzichte van de huidige situatie zal het haal en breng verkeer, georganiseerd op de bestaande wijze, waarschijnlijk leiden tot problemen. Door een kiss en ride te realiseren op het schoolplein dat voor en na schooltijd fungeert als haal- en brenglocatie en onder schooltijd fungeert als





schoolplein (circa 400 m²), blijft er voldoende oppervlakte (circa 2.300 m²) over voor fietsparkeren en schoolplein (1 functie). Ondanks dat het qua oppervlakte normatief passend is om een nieuw schoolgebouw te realiseren of het huidige gebouw te renoveren en uit te breiden op deze locatie, ervaart de school dat deze locatie 'ingeprakt' is in de wijk. Gevoelsmatig lijkt het voor hen niet passend om op deze locatie een school van deze omvang te realiseren. In het volgende hoofdstuk worden de kosten voor nieuwbouw en renovatie + uitbreiding voor de CBS scholen op locatie 't Loo uitgewerkt.



SCENARIO'S			
	inhoudelijk/onderwijs	gebouw	locatie
Scenario 3a renovatie Jan Ligthart			
Scenario 3b nieuwbouw Jan Ligthart			
Scenario 3c renovatie 't Loo			
Scenario 3d nieuwbouw 't Loo			





4. Financiën

Een extern bouwkundig adviseur heeft scenario 2 en 3 financieel doorerekend. Hierbij geldt dat voor de locaties van Jan Ligthart en 't Loo het scenario nieuwbouw en renovatie + uitbreiding zijn berekend en voor de locatie van De Meene alleen het scenario nieuwbouw (i.v.m. zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden en slechte staat huidige gebouw). Voor de berekening van de kosten voor tijdelijke huisvesting is nog geen rekening gehouden met eventuele efficiëntie voordelen door gebruik te maken van een carrousel model waarbij de scholen navolgend nieuwbouw krijgen en daardoor in elkaars gebouwen tijdelijk gehuisvest kunnen worden. In de berekening is uitgegaan van tijdelijke huisvesting in dezelfde omvang als de huidige schoolgebouwen.

Unilocatie

Onderstaande tabel geeft een inzicht in de kosten voor het scenario gericht op de unilocatie voor de drie basisscholen. In bijlage 6 staan de kosten per onderdeel nader uitgewerkt.

Kostenraming Unilocatie		Penta Rho TM Ruimte om te zijn.	
Totaal overzicht kosten		prijspeil april 2023	
d.d. 02-05-2023		Nieuwbouw Norm	
Bouwkosten (nieuwbouw)	€		7.909.601
Tijdelijke huisvesting	n.v.t.		
Sloopkosten	€		442.947
Afboeken boekwaarde huidig pand		PM	
Stichtingskosten inclusief btw	€		8.352.548

**OBS Jan Ligthart**

Onderstaande tabel geeft een inzicht in de kosten voor het scenario renovatie en het scenario nieuwbouw voor OBS Jan Ligthart. In bijlage 7 staan de kosten per onderdeel nader uitgewerkt.

Kostenraming Jan Ligthartschool		Penta Rho TM Ruimte om te zijn.	
Totaal overzicht kosten d.d. 02-05-2023		Renovatie	Nieuwbouw
Bouwkosten (renovatie/nieuwbouw)	€ 3.285.545	€ 3.308.067	
Tijdelijke huisvesting	€ 1.167.045	€ 1.167.045	
Sloopkosten		€ 148.467	
Afboeken boekwaarde huidig pand			PM
Stichtingskosten inclusief btw	€ 4.452.590	€ 4.623.579	

CBS 't Loo

Onderstaande tabel geeft een inzicht in de kosten voor het scenario renovatie en het scenario nieuwbouw voor CBS 't Loo en de Meene op de locatie van 't Loo. In bijlage 8 staan de kosten per onderdeel nader uitgewerkt.

Kostenraming Looschool Zelhem		Penta Rho TM Ruimte om te zijn.	
Totaal overzicht kosten d.d. 02-05-2023		Renovatie	Nieuwbouw
Bouwkosten (renovatie/nieuwbouw)	€ 4.916.034	€ 4.601.533	
Tijdelijke huisvesting	€ 1.638.401	€ 1.638.401	
Sloopkosten locatie 't Loo en de Meene		€ 294.480	
Afboeken boekwaarde huidig pand			PM
Stichtingskosten inclusief btw	€ 6.554.435	€ 6.534.414	

**CBS de Meene**

Onderstaande tabel geeft een inzicht in de kosten voor het scenario het scenario nieuwbouw voor CBS 't Loo en de Meene op de locatie van de Meene. In bijlage 9 staan de kosten per onderdeel nader uitgewerkt.

Kostenraming locatie De Meene Zelhem	
prijspeil april 2023	
	
Totaal overzicht kosten d.d. 02-05-2023	Nieuwbouw Norm
Bouwkosten nieuwbouw	€ 4.601.533
Tijdelijke huisvesting	€ 1.833.150
Sloopkosten locatie 't Loo en de Meene	€ 294.480
Afboeken boekwaarde huidig pand	PM
Stichtingskosten inclusief btw	€ 6.729.163



5. Conclusie en voorkeursscenario

De huidige drie schoolgebouwen in Zelhem zijn verouderd, gedateerd in afwerking, beleving, techniek en deels ook in functionaliteit. Met name het gebouw van De Meene en Jan Ligthart voldoen technisch en functioneel niet meer. De ruimtebehoefte van de opvangpartijen was nog niet helder bij de schouw en de uitwerking van de financiële raming. Rekening is gehouden met een minimale oppervlakte van 200 m² bvo per partij. De ruimtebehoefte van Avonturijn voor vijf groepsruimten is 685 m² bvo (bijlage 4) en van Spelenderwijs voor drie groepsruimten 377 m² bvo (bijlage 5), uitgaande van een bruto/netto-factor van 1,3.

Drie scenario's zijn onderzocht en afgewogen (zie onderstaande tabel). We concluderen dat scenario 1 'unilocatie' niet de voorkeur heeft. Het is de vraag of een unilocatie van deze omvang (470 leerlingen + 8 opvanggroepen) passend is binnen de schaal van Zelhem. Daarnaast benadrukken de schoolbesturen dat gezamenlijke huisvesting om extra afstemming en afspraken vraagt en dit in een aantal gevallen een grote tijdsinvestering vraagt van de scholen. Ook is het op geen van de huidige locaties is het bestemmingsplan technisch haalbaar om een gebouw van deze omvang te realiseren.

Voor scenario 2 en 3 geldt dat de kosten voor nieuwbouw en renovatie van de schoolgebouwen dicht bij elkaar liggen. De kosten voor de benodigde aanpassingen voor het inpassen van de ruimtebehoeften in de bestaande gebouwen en het toekomstbestendig maken van het gebouw (o.a. Frisse Scholen en Bijna Energieneutraal) zijn relatief hoog. Gezien de afschrijvingstermijnen, 25 jaar voor renovatie en 40 jaar voor nieuwbouw, is het op lange termijn financieel voordeliger om een nieuw gebouw te realiseren. Daarnaast biedt een nieuw gebouw meer mogelijkheden voor de realisatie van toekomstbestendige passende en energieneutrale huisvesting die aansluit op het onderwijsconcept/de visie van de scholen.

Voor OBS Jan Ligthart betekent dit dat het voorkeursscenario is het realiseren van een nieuw schoolgebouw op de huidige locatie. Voor CBS 't Loo en CBS de Meene geldt dat beide huidige locaties niet optimaal zijn. De ruimtebehoefte van de opvang is 485 m² groter dan de minimale variant die meegenomen is in de inpassingsstudie. Dit leidt ertoe dat de locatie van CBS 't Loo niet alleen gevoelsmatig, maar ook normatief relatief krap is voor het aantal kinderen dat daar gehuisvest gaat worden. De locatie van CBS de Meene heeft een grotere oppervlakte en is ook gevoelsmatiger passender voor de huisvesting van de scholen en de kinderopvang. Bestemmingsplan technisch is het daarentegen niet mogelijk om een tweelaags gebouw te realiseren (wat wel noodzakelijk is voor een gebouw van deze





omvang). Stichting GelderVeste heeft aangegeven ook kansen te zien in de huisvesting van de school bij de locatie van sporthal de Pol. Onderzocht wordt welke locatie het meest passend is voor de school. Geconcludeerd wordt dat het voorkeursscenario voor CBS 't Loo en CBS de Meene een nieuw schoolgebouw is op een nader te bepalen locatie.

SCENARIO'S				
	inhoudelijk/onderwijs	gebouw	locatie	Financiën excl. tijdelijke huisvesting
Unilocatie				€ 8.352.548
Scenario 2a renovatie Jan Ligthart				€ 3.285.545
Scenario 2b nieuwbouw Jan Ligthart				€3.456.534
Scenario 2c renovatie de Meene				n.v.t.
Scenario 2d nieuwbouw de Meene				€ 4.896.013
Scenario 3c renovatie 't Loo			*	€ 4.916.034
Scenario 3d nieuwbouw 't Loo			*	€ 4.896.013

**De beoordeling van de locatie voor scenario 3c en 3d is gewijzigd van groen naar oranje. Dit komt doordat de daadwerkelijke ruimtebehoefte van de kinderopvang hoger is dan de minimale variant waarmee gerekend is in de inpassingsstudie. Door deze hogere ruimtebehoefte wordt de locatie minder passend, omdat de oppervlakte van de locatie relatief krap is.*





Bijlage 1. Leerlingenprognose

OBS Jan Ligthart	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
leerlingenaantal	196	180	183	186	192	194	190	190	187	185
ruimtebehoefte	1.186	1.105	1.120	1.136	1.166	1.176	1.156	1.156	1.141	1.131

OBS Jan Ligthart	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
leerlingenaantal	184	182	182	183	183	183	183	181	179	176
ruimtebehoefte	1.126	1.115	1.115	1.120	1.120	1.120	1.120	1.110	1.100	1.085

CBS de Meene/'t Loo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
leerlingenaantal	286	276	279	284	286	284	279	278	274	272
ruimtebehoefte	1.639	1.588	1.603	1.629	1.639	1.629	1.603	1.598	1.578	1.568

CBS de Meene/'t Loo	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
leerlingenaantal	269	267	267	267	268	269	268	265	261	259
ruimtebehoefte	1.553	1.543	1.543	1.543	1.548	1.553	1.548	1.533	1.513	1.503

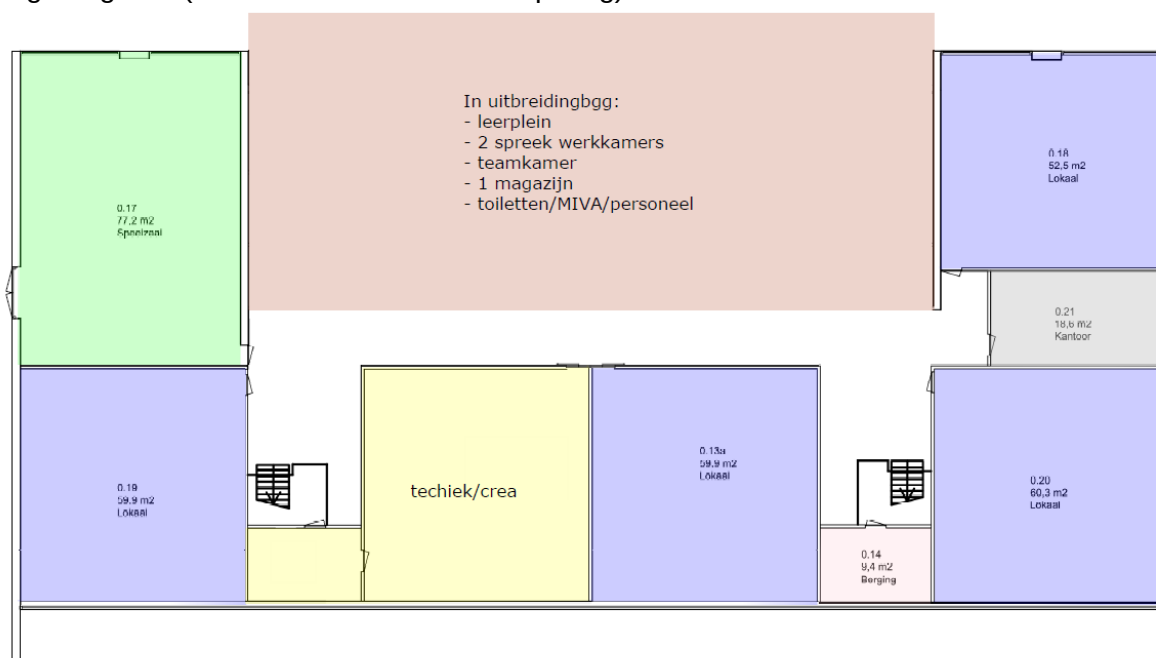


Bijlage 2. Ruimtestaat en inpassing Jan Ligthart

Indicatieve ruimtestaat onderwijs excl. opvang

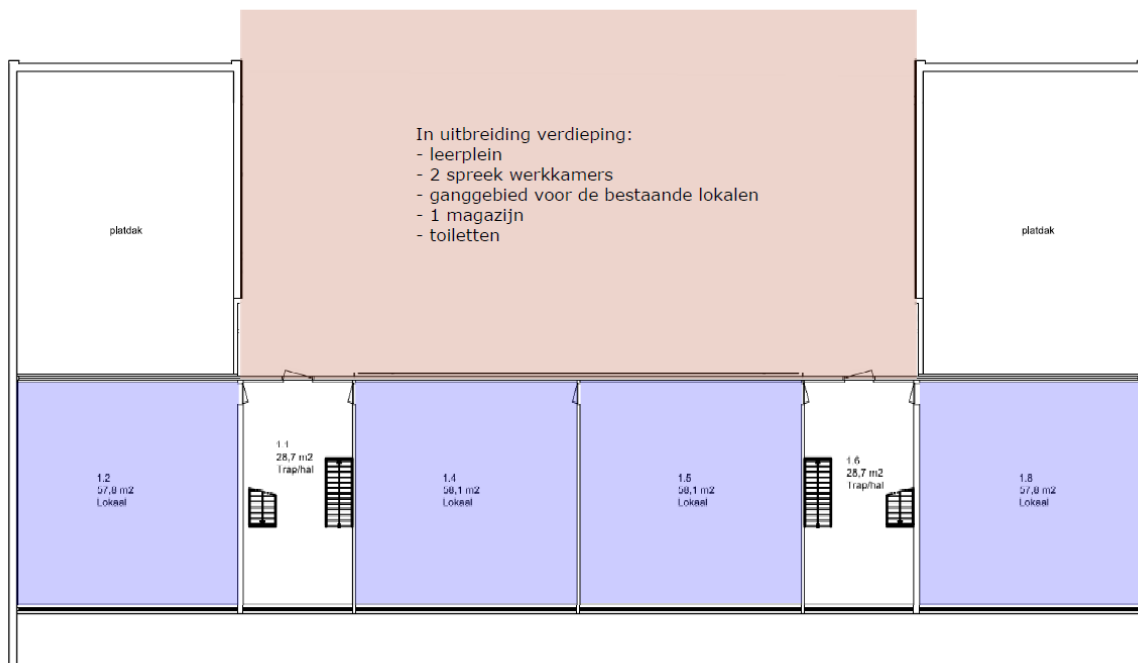
Ruimtestaat Jan Ligthart (190 lln)			
	aantal	m2	totaal
groepsruimten	8	55	440
leerpleinen	2	80	160
speellokaal (incl. berging)	1	105	105
techniek/crea	1	70	70
spreek/werkkamer	5	10	50
teamkamer	1	40	40
magazijnen	3	8	24
totaal nvo onderwijs			889
totaal bvo onderwijs			1155,7
		norm bvo	1156

Begane grond (exclusief ruimtebehoefte opvang):





Verdieping (exclusief ruimtebehoefte opvang)





Bijlage 3. Ruimtestaat en inpassing de Meene en 't Loo

Indicatieve ruimtestaat onderwijs excl. opvang

Ruimtestaat Gelderveste (280 lln)			
	aantal	m2	totaal
groepsruimten	12	55	660
leerpleinen	3	85	255
speellokaal (incl. berging)	1	105	105
techniek/crea	1	70	70
spreek/werkkamer	6	10	60
teamkamer	1	55	55
magazijnen	4	8	32
totaal nvo onderwijs			1237
totaal bvo onderwijs			1608,1
		norm bvo	1608

Begane grond 't Loo exclusief ruimtebehoefte opvang





Verdieping 't Loo exclusief ruimtebehoefte opvang





Bijlage 4. Ruimtebehoefte kinderopvang Avonturijn





Bijlage 5. Ruimtebehoefte kinderopvang Spelenderwijs





Bijlage 6. Uitwerking kostenraming unilocatie

Scenario nieuwbouw

Kostenraming Unilocatie				Penta Rho TM Ruimte om te zijn.	
Nieuwbouw norm				Opmerkingen	
Volledige nieuwbouw Kinderopvang	2764 m²	€ 1.720	€ 4.754.080 PM	Bron: Bouwkostenkompas	
Totaal directe kosten			€ 4.754.080		
Bijkomende kosten		25%	€ 1.188.520	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.	
Onvoorzien		10%	€ 594.260		
Stichtingskosten exclusief btw			€ 6.536.860		
Btw		21%	€ 1.372.741		
Stichtingskosten inclusief btw			€ 7.909.601		
d.d. 02-05-2023					



Kosten sloop

Kostenraming Jan Ligthartschool Zelhem

prijspeil april 2023



Sloopkosten bestaand gebouw

Opmerkingen

Sloopkosten ten behoeve van nieuwbouw

3276 m²

€

85

€

278.460

Sloopkosten tijdelijke huisvesting

380 m²

€

70

€

26.600

uitgaande van schone grond en geen asbest

Totaal directe kosten

€

305.060

Bijkomende kosten

20%

€

61.012

btw

21%

€

76.875

Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.

Stichtingskosten inclusief btw

€

442.947

d.d. 02-05-2023



Bijlage 7. Uitwerking kostenraming Jan Ligthart

Scenario Renovatie deel I

Kostenraming Jan Ligthartschool Zelhem							
prijsspeil april 2023							
Optie 1: renovatie, uitbreiding en verduurzaming						Opmerkingen	
Sloopkosten, kozijnen, vloer-, wand- en plafondafw.	753	m²	€	55	€	41.415	ondersteunende ruimten, kantoor en docentenkamer
Sloopkosten middengebied	137	m²	€	85	€	11.645	
Sloopkosten, buitenkozijnen	185	m²	€	45	€	8.325	
Sloopwerk, demontage en afdoppen installaties	753	m²	€	35	€	26.355	Risico bereikbaarheid en installaties
Isoleren begane grond vloer	480	m²	€	95	€	45.600	
Vervangen buitenkozijnen	185	m²	€	585	€	108.225	Gevelisolatiesysteem
Isoleren buitengevels	463	m²	€	155	€	71.765	
Isoleren platte daken	753	m²	€	98	€	73.794	Aanpassingen t.g.v. uitbreiding, zonnepanelen
Constructie	753	m²	€	52	€	39.156	
Aanpassen goten en dakranden	124	m	€	135	€	16.740	T.g.v. herindeling ruimten
Luchtdicht bouwen	753	m²	€	25	€	18.825	
Verbeteren koudebruggen	753	m²	€	30	€	22.590	
Elektrische zonwering	753	m²	€	70	€	52.710	Deels herstellen van bestaande afwerkingen
Aanpassen binnenwanden	753	m²	€	35	€	26.355	
Binnenwandafwerkingen	753	m²	€	28	€	21.084	
Verbeteren akoestiek tussen verblijfsruimten	753	m²	€	20	€	15.060	
Vloerafwerking nieuw	753	m²	€	55	€	41.415	
Plafondafwerking	753	m²	€	35	€	26.355	





Scenario Renovatie deel II

Kostenraming Jan Ligthartschool Zelhem

prijspeil april 2023

Penta Rho

Ruimte om te zijn.

Optie 1: renovatie, uitbreiding en verduurzaming

Opmerkingen

Mechanische ventilatie, Frisse Scholen klasse B	753	m²	€	255	€	192.015	
Warmteopwekking, warmtepomp met bronnen	753	m²	€	95	€	71.535	Uitzoeken of bronnen toegestaan zijn
Warmtedistributie, lage temperatuur radiatoren	753	m²	€	55	€	41.415	
Warmwatervoorziening	753	m²	€	28	€	21.084	Elektrische boiler(s)
Aanpassingen E-installatie	753	m²	€	85	€	64.005	
Ledverlichting	753	m²	€	90	€	67.770	
Aanpassingen beveiligingsinstallatie	753	m²	€	32	€	24.096	
Zonnepanelen	60	st	€	750	€	45.000	Aaname voor aantal panelen
Uitbreiding	300	m²	€	1.720	€	516.000	Bron: Bouwkostenkompas
Uitbreiding kinderopvang					PM		
Totaal directe kosten					€	1.710.334	
				20%	€	342.067	Toeslag abk, ak, w&r
Planuitwerking				5%	€	102.620	
Indicatieve aanneemsom exclusief btw					€	2.155.021	
Bijkomende kosten				20%	€	431.004	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
Onvoorzien				5%	€	129.301	
Stichtingskosten inclusief ontwerp					€	2.715.326	
Btw				21%	€	570.219	
Stichtingskosten inclusief ontwerp en btw					€	3.285.545	

d.d. 02-05-2023

d.d. 02-05-2023



Scenario Nieuwbouw

Kostenraming Jan Ligthartschool Zelhem				Penta Rho TM Ruimte om te zijn.
Optie 2: nieuwbouw norm				prijspeil april 2023 Opmerkingen
Volledige nieuwbouw Kinderopvang	1156 m ²	€ 1.720	€ 1.988.320 PM	Bron: Bouwkostenkompas
Totaal directe kosten			€ 1.988.320	
Bijkomende kosten		25%	€ 497.080	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
Onvoorzien		10%	€ 248.540	
Stichtingskosten exclusief btw			€ 2.733.940	
Btw		21%	€ 574.127	
Stichtingskosten inclusief btw			€ 3.308.067	

d.d. 02-05-2023





Kosten tijdelijke huisvesting

Kostenraming Jan Ligthartschool Zelhem					Penta Rho TM Ruimte om te zijn.
prijspeil april 2023					
Tijdelijke huisvesting				Opmerkingen	
Plaatsen en verwijderen tijdelijke huisvesting	890	m²	€ 200	€ 178.000	Inschatting 15 maand nodig uitgaande van voldoende capaciteit in net.
Huur € 45,-/m²/maand	890	m²	€	600.750	
Verhuiskosten	2	x	€ 7.500	€ 15.000	
Nutsvoorzieningen	1	p	€ 10.000	€ 10.000	
Totaal directe kosten				€ 803.750	
	Bijkomende kosten		20%	€ 160.750	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
	Btw		21%	€ 202.545	
Stichtingskosten inclusief btw				€ 1.167.045	
d.d. 02-05-2023					

Kosten sloop

Kostenraming Jan Ligthartschool Zelhem					 Ruimte om te zijn.	
prijspeil april 2023						
Sloopkosten bestaand gebouw				Opmerkingen		
Sloopkosten ten behoeve van nieuwbouw	890	m²	€ 85	€ 75.650	uitgaande van schone grond en geen asbest	
Sloopkosten tijdelijke huisvesting	380	m²	€ 70	€ 26.600		
Totaal directe kosten				€ 102.250		
	Bijkomende kosten		20%	€ 20.450	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.	
	btw		21%	€ 25.767		
Stichtingskosten inclusief btw				€ 148.467		
d.d. 02-05-2023						



Bijlage 8. Uitwerking kostenraming 't Loo

Scenario Renovatie deel I

Kostenraming Looschool Zelhem						
prijsspeil april 2023						
Optie 1: renovatie, uitbreiding en verduurzaming; norm					Opmerkingen	
Sloopkosten, kozijnen, vloer-, wand- en plafondafw.	1229	m²	€	55	€ 67.595	
Sloopkosten buitenbergingen	32	m²	€	70	€ 2.240	
Sloopkosten, buitenkozijnen	450	m²	€	45	€ 20.250	
Sloopwerk, demontage en afdoppen installaties	1229	m²	€	35	€ 43.015	
Isoleren begane grond vloer	756	m²	€	95	€ 71.820	
Vervangen buitenkozijnen	450	m²	€	585	€ 263.250	Risico bereikbaarheid en installaties
Isoleren buitengevels	245	m²	€	155	€ 37.975	Gevelisolatiesysteem
Isoleren platte daken	756	m²	€	98	€ 74.088	Aanpassingen t.g.v. zwaardere dakplaat, zonnepanelen
Constructie	756	m²	€	52	€ 39.312	
Aanpassen goten en dakranden	176	m	€	135	€ 23.760	
Luchtdicht bouwen	1229	m²	€	25	€ 30.725	
Verbeteren koudebruggen	1229	m²	€	30	€ 36.870	
Elektrische zonwering	1229	m²	€	70	€ 86.030	T.g.v. herindeling ruimten
Aanpassen binnenwanden	1229	m²	€	35	€ 43.015	
Binnenwandafwerkingen	1229	m²	€	28	€ 34.412	
Verbeteren akoestiek tussen verblijfsruimten	1229	m²	€	20	€ 24.580	
Vloerafwerking nieuw	1229	m²	€	55	€ 67.595	
Plafondafwerking	1229	m²	€	35	€ 43.015	Deels herstellen van bestaande afwerkingen



Scenario Renovatie deel II

Kostenraming Looschool Zelhem						prijspeil april 2023		 Penta Rho TM Ruimte om te zijn.	
Optie 1: renovatie, uitbreiding en verduurzaming; norm						Opmerkingen			
Mechanische ventilatie, Frisse Scholen klasse B	1229	m ²	€	255	€	313.395	Uitzoeken of bronnen toegestaan zijn		
Warmteopwekking, warmtepomp met bronnen	1229	m ²	€	95	€	116.755			
Warmtedistributie, lage temperatuur radiatoren	1229	m ²	€	55	€	67.595			
Warmwatervoorziening	1229	m ²	€	28	€	34.412			
Aanpassingen E-installatie	1229	m ²	€	85	€	104.465			
Ledverlichting	1229	m ²	€	90	€	110.610	Elektrische boiler(s)		
Aanpassingen beveiligingsinstallatie	1229	m ²	€	32	€	39.328			
Zonnepanelen	100	st	€	750	€	75.000	Aaname voor aantal panelen		
Uitbreiding 2 lokalen	400	m ²	€	1.720	€	688.000	Bron: Bouwkostenkompas PM		
Uitbreiding kinderopvang									
Totaal directe kosten					€	2.559.107	Toeslag abk, ak, w&r		
				20%	€	511.821			
Planuitwerking				5%	€	153.546			
Indicatieve aanneemsom exclusief btw					€	3.224.475	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.		
Bijkomende kosten				20%	€	644.895			
Onvoorzien				5%	€	193.468			
Stichtingskosten inclusief ontwerp					€	4.062.838			
Btw				21%	€	853.196			
Stichtingskosten inclusief ontwerp en btw					€	4.916.034			

d.d. 02-05-2023

d.d. 02-05-2023



Scenario Nieuwbouw

Kostenraming Looschool Zelhem					prijspeil april 2023	Penta RhoTM Ruimte om te zijn.
Optie 2: nieuwbouw norm					Opmerkingen	
Volledige nieuwbouw Kinderopvang	1608 m²	€ 1.720	€ 2.765.760 PM	Bron: Bouwkostenkompas, brede school		
Totaal directe kosten			€ 2.765.760			
Bijkomende kosten		25%	€ 691.440	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.		
Onvoorzien		10%	€ 345.720			
Stichtingskosten exclusief btw			€ 3.802.920			
Btw		21%	€ 798.613			
Stichtingskosten inclusief btw			€ 4.601.533			
d.d. 02-05-2023						



Kosten tijdelijke huisvesting

Kostenraming Looschool Zelhem					prijspeil april 2023	Penta Rho™ Ruimte om te zijn.
Tijdelijke huisvesting					Opmerkingen	
Plaatsen en verwijderen tijdelijke huisvesting	1261	m²	€ 200	€ 252.200	Inschatting 15 maand nodig uitgaande van voldoende capaciteit in net.	
Huur € 45,-/m²/maand	1261	m²		€ 851.175		
Verhuiskosten	2	x	€ 7.500	€ 15.000		
Nutsvoorzieningen	1	p	€ 10.000	€ 10.000		
Totaal directe kosten				€ 1.128.375		
	Bijkomende kosten		20%	€ 225.675	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.	
	Btw		21%	€ 284.351		
Stichtingskosten inclusief btw				€ 1.638.401		
d.d. 02-05-2023						

Kosten sloop

Kostenraming Looschool Zelhem						
					prijspeil april 2023	
Sloopkosten bestaand gebouw					Opmerkingen	
Sloopkosten 't Loo en de Meene ten behoeve van nieuwbouw	2386	m ²	€ 85	€ 202.810	uitgaande van schone grond en geen asbest	
Totaal directe kosten				€ 202.810		
	Bijkomende kosten		20%	€ 40.562	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.	
	btw		21%	€ 51.108		
Stichtingskosten inclusief btw				€ 294.480		
					d.d. 02-05-2023	



Bijlage 9. Uitwerking kostenraming de Meene

Scenario Nieuwbouw

Kostenraming locatie De Meene Zelhem				Penta Rho Ruimte om te zijn.
prijspeil april 2023				
Optie: nieuwbouw norm			Opmerkingen	
Volledige nieuwbouw Kinderopvang	1608 m²	€ 1.720	€ 2.765.760 PM	Bron: Bouwkostenkompas, brede school
Totaal directe kosten			€ 2.765.760	
Bijkomende kosten		25%	€ 691.440	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
Onvoorzien		10%	€ 345.720	
Stichtingskosten exclusief btw			€ 3.802.920	
Btw		21%	€ 798.613	
Stichtingskosten inclusief btw			€ 4.601.533	
d.d. 02-05-2023				



Kosten tijdelijke huisvesting

Kostenraming locatie De Meene Zelhem					
prijspeil april 2023					
Tijdelijke huisvesting					Opmerkingen
Plaatsen en verwijderen tijdelijke huisvesting	1125	m²	€ 200	€ 225.000	Inschatting 20 maand nodig, alleen voor De Meene uitgaande van voldoende capaciteit in net.
Huur € 45,-/m²/maand	1125	m²		€ 1.012.500	
Verhuiskosten	2	x	€ 7.500	€ 15.000	
Nutsvoorzieningen	1	p	€ 10.000	€ 10.000	
Totaal directe kosten				€ 1.262.500	
	Bijkomende kosten		20%	€ 252.500	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
	Btw		21%	€ 318.150	
Stichtingskosten inclusief btw				€ 1.833.150	
					d.d. 02-05-2023

Kosten sloop

Kostenraming locatie De Meene Zelhem					
prijspeil april 2023					
Sloopkosten bestaand gebouw					Opmerkingen
Sloopkosten 't Loo en de Meene ten behoeve van nieuwbouw	2386	m²	€ 85	€ 202.810	uitgaande van schone grond en geen asbest
Totaal directe kosten				€ 202.810	
	Bijkomende kosten		20%	€ 40.562	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
	btw		21%	€ 51.108	
Stichtingskosten inclusief btw				€ 294.480	
					d.d. 02-05-2023