

Renovatiescan schoolgebouw

.....
**KPO basisschool Berkenveld,
Heerle**



Opdrachtgever	Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal
Project	Renovatiescan KPO Basisschool Berkenveld
Datum	9 november 2020
Referentie	1541209-0012.2.0
Auteur(s)	de heer ir. W. Houët - HEVO B.V. de heer ing. E.J.C. Kroeze - HEVO B.V.

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Doelstelling en uitgangspunten	3
1.2.	Aanpak	4
2.	Nulmeting gebouw	6
2.1.	Gebouwgegevens	6
2.2.	Huidige staat	7
2.2.1.	Bouwkundige elementen	7
2.2.2.	Installaties	8
2.2.3.	Terrein	9
2.3.	Functionele en exploitatietechnische aandachtspunten	10
2.3.1.	(Onderwijskundige) functionaliteit	10
2.3.2.	Binnenklimaat	10
2.3.3.	Beheer en exploitatie	11
2.4.	Conclusie	11
3.	Huisvestingsscenario's	12
3.1.	Scenario 1: volledige renovatie	12
3.2.	Scenario 2: vervangende nieuwbouw	14
3.3.	Scenario 3: gedeeltelijke renovatie en nieuwbouw	15
3.3.1.	Scenario 3A	15
3.3.2.	Scenario 3B	16
4.	Investeringskosten en vergelijking scenario's	18
4.1.	Uitgangspunten investeringskosten	18
4.2.	Vergelijking scenario's	18
5.	Conclusie en aanbeveling vervolg	19
5.1.	Conclusie	19
5.2.	Vervolg: de definitiefase	19

1. Inleiding

In het Lange Termijn Huisvestingsplan van KPO Roosendaal is de vernieuwing van KPO Basisschool Berkenveld opgenomen. De school is gelegen in het dorp Heerle en heeft een relatief kleine omvang van circa 90 leerlingen. De school ligt midden in het dorp en heeft een brede school-voorziening. Het beleid van KPO Roosendaal is het onderwijsaanbod in de dorpskern Heerle te continueren, ondanks het feit dat het leerlingenaantal van de basisschool onder de opheffingsnorm zit.

Het oudste deel van het schoolgebouw van Berkenveld stamt uit 1929. Het gebouw is in 1985 uitgebreid met 2 lokalen en is technisch en functioneel verouderd. Door middel van een renovatiescan wilt u verkennen:

- welk technisch kwaliteitsniveau kan worden bereikt met een levensduur verlengende renovatie,
- in hoeverre dit aansluit op de duurzaamheidsambities en leidt tot een functioneel en toekomstbestendig schoolgebouw,
- welke investeringskosten hiermee gemoeid zijn;
- hoe het scenario van levensduur verlengende renovatie zich verhoudt tot een scenario van vervangende nieuwbouw: functioneel, qua technische ambities en financieel.

Voorliggende rapportage betreft de renovatiescan van KPO Basisschool Berkenveld.

1.1. Doelstelling en uitgangspunten

KPO Basisschool Berkenveld is een school in de dorpskern Heerle met een omvang van circa 1.550 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De leeftijd en technische staat van het gebouw zijn zodanig dat het gebouw in aanmerking komt voor een grondige, levensduur verlengende renovatie, of voor vervangende nieuwbouw.

Op basis van het aantal leerlingen op langere termijn, circa 90 leerlingen, zal de normatieve ruimtebehoefte ruim 650 m² bvo bedragen.



In het Huisvestingsprogramma Onderwijs (HPO) 2020 van de gemeente Roosendaal is voor KPO Basisschool Berkenveld een krediet opgenomen van bijna € 2.000.000,- inclusief btw. Het HPO is nog in behandeling en een beschikking voor het project is nog niet afgegeven. Het aangevraagde investeringskrediet is gebaseerd op de VNG-normbedragen voor vervangende nieuwbouw prijspeil 2020, inclusief een duurzaamheidstoeslag van 16,5% conform duurzaamheidsbeleid gemeente Roosendaal (BENG, Frisse scholen Klasse B, GPR score gemiddeld 7,5 en conform Convenant Duurzaam Bouwen).

Bij renovatie wordt gestreefd naar een zelfde kwaliteitsniveau als bij vervangende nieuwbouw. Het streven is om te voldoen aan de eisen van het vigerende Bouwbesluit (nieuwbouwniveau), aangevuld met het PvE Frisse Scholen Klasse B en BENG voor zover technisch en financieel haalbaar. Daarnaast wordt bij renovatie het uitgangspunt gehanteerd dat de levensduur van het gebouw voor een periode van 40 jaar wordt verlengd.

De resultaten van de renovatiescan moeten inzicht geven in:

- de huidige bouwkundige en installatietechnische conditie van het gebouw;
- de aanpassingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het omschreven technisch kwaliteitsniveau (nieuwbouwniveau);
- de financiële ruimte binnen de kaders van het HPO voor de (onderwijskundige) aanpassingen die noodzakelijk, dan wel gewenst zijn.
- hoe de scenario's van renovatie zich technisch, functioneel en financieel verhouden tot een scenario van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie.

Onderstaande informatie is ter beschikking gesteld en dient als uitgangspunt voor het onderzoek:

- Kadastrale gegevens perceel WOUW K 3351;
- Tekeningen gebouw, waaronder overzichtstekeningen, plattegronden, geveltekeningen, doorsneden;
- Conditiemeting 2019 KPO BS Berkenveld hoofdgebouw, Dyade (NEN 2767 conditiemeting);
- Meerjaren onderhoudsplan 2018.

1.2. Aanpak

Om tot een voor besluitvorming geschikte rapportage te komen, zijn de volgende stappen gezet:

1. Uitvoeren van een nulmeting: opname van de staat van de bouwkundige voorzieningen en installaties, door middel van:
 - o deskresearch uit op basis van de verstrekte informatie,
 - o visuele inspectie ter plaatse
2. Startgesprek met de directie van de school en de adviseur VHF van KPO Roosendaal over de onderwijskundige staat van het gebouw en het (dis)functioneren van gebouwcomponenten en/of installatiedelen. Tevens zijn in het startgesprek de te onderzoeken huisvestingsscenario's bepaald.
3. Uitwerken van een conceptrapportage, waarin de volgende onderdelen zijn verwerkt:
 - o Een beschrijving van de staat van het schoolgebouw.
 - o Een omschrijving van de mogelijke scenario's voor renovatie van het schoolgebouw.
 - Een berekening van de investeringskosten om de scenario's te laten voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau.
 - Een vergelijk van de hiervoor berekende investeringskosten versus het aangevraagde krediet in het HPO 2020 dat is gebaseerd op het scenario van vervangende nieuwbouw.

4. Bespreking van de conceptrapportage met de directie en de adviseur VHF van KPO Roosendaal.
5. De opmerkingen zijn verwerkt in een definitieve versie van de rapportage, die kan worden gebruikt voor besluitvorming over het te verkiezen scenario en de vervolgstappen.

2. Nulmeting gebouw

2.1. Gebouwgegevens

Het schoolgebouw bestaat uit meerdere delen:

- o Het oorspronkelijke deel (rood gearceerd) dateert uit 1929;
- o Het kleutergebouw (groen gearceerd) aan de achterzijde, in 1984 voorzien van nieuwe gevelpuien;
- o Een uitbreiding uit 1985 met twee lokalen (blauw gearceerd).

Het schoolgebouw heeft, exclusief de zolderverdieping, in totaal een vloeroppvlak van 1.057 m² bruto vloeroppervlak (bvo).



2.2. Huidige staat

Uitgangspunt voor de nulmeting vormt de NEN conditiemeting uit 2019 (Dyade) en het Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) 2018. Uit deze documenten kan geconcludeerd worden dat de huidige technische staat van het gebouw redelijk tot goed is, en dat vanwege de leeftijd van het gebouw een structurele ingreep in het gebouw (renovatie/vernieuwbouw of vervangende nieuwbouw) binnen een termijn van 5 tot 10 jaar aan de orde is. Het onderhoud van het gebouw is daarop aangepast.

Onderstaand een samenvatting van de bevindingen.

2.2.1. Bouwkundige elementen

Gevels

De gevels zijn opgetrokken uit baksteen en voorzien van dekkend geschilderde houten kozijnen of aluminium kozijnen (kleutergebouw). Zowel de houten als de aluminium kozijnen zijn in goede staat, en voorzien van dubbele beglazing. Het metselwerk is in een redelijke tot goede conditie.

Als zonwering zijn bij lokalen die zijn gelegen aan de zijde van het speelterrein uitvalschermen aanwezig.



Daken

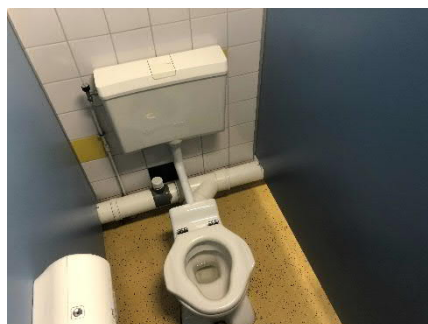
De verschillende bouwdelen van de school zijn voorzien van hellende daken. Deze zijn met elkaar verbonden door bouwvolumes met platte daken. De dakbedekking is over het algemeen in een redelijke staat en er zijn geen zichtbare lekkages waar te nemen. De dakbedekking van het kleutergebouw is aan vervanging toe. Op diverse plekken zijn er binnen zichtbare plekken te zien van voormalige lekkages. De daken zijn minimaal geïsoleerd.



Interieur

Het interieur heeft over het algemeen een redelijke staat van onderhoud. Op enkele plaatsen is de vloerafwerking versleten of vervuild. De vloerbedekking is op veel plaatsen aan vervanging toe.

De sanitaire ruimtes zijn gedateerd, tegelwerk en sanitair is aan vervanging toe. Dit geldt ook voor de wandafwerking in lokalen, deze is op veel plekken aan een schilderbeurt of reparatie toe.



2.2.2. Installaties

De installaties in het schoolgebouw zijn verouderd maar functioneren nog wel.

De sanitaire voorzieningen (toiletten) voor de kinderen zijn verouderd, het leiding werk ervan is zichtbaar en niet optimaal in verband met hygiëne. Ook zijn er vaak problemen met de riolering (verstoppingen).

De verwarmingsinstallatie bestaat uit gasgestookte CV-ketels voor opwekking en radiatoren voor distributie. De hangende CV ketels zijn redelijk nieuw en de staat ervan is voor zover zichtbaar goed.

Volgens de conditiemeting dient er rekening mee te worden gehouden dat de regelinstallatie en één of meerdere pompen door ouderdom en slijtage vervangen moeten worden. Dit geldt ook voor de oudere (staande, rood gekleurde) CV-ketel. Deze is tevens niet energiezuinig volgens de huidige maatstaven.



Er is geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig in de onderwijsruimten.

De verlichtingsarmaturen in het gehele gebouw zijn voor het overgrote deel verouderd en niet energiezuinig. In een paar lokalen zijn deze vervangen door led verlichting.



Behalve de meterkast kon de elektrotechnische installatie visueel veelal niet worden beoordeeld. Gezien ervaringen met andere gebouwen uit deze bouwperiode voldoet de technische kwaliteit van 40 jaar in gebruik te zijn geweest niet meer aan de huidige eisen, laat staan aan de eisen die eraan gesteld worden de eerstvolgende 40 jaar.

De school is voorzien van ontruimings- en inbraak-meldinstallaties.

2.2.3. *Terrein*

Het terrein rondom de school is in een relatief goede staat. Echter is er in het MJOP binnen afzienbare termijn wel rekening gehouden met herstraten van het terrein, vervangen van rubber tegels en vervangen van buitenriolering.



2.3. Functionele en exploitatietechnische aandachtspunten

In het startgesprek van 28 augustus 2020 zijn een aantal functionele en exploitatietechnische aandachtspunten benoemd die hieronder worden omschreven.

2.3.1. (Onderwijskundige) functionaliteit

Basisschool Berkenveld is een kleine dorpsschool (ca. 90 leerlingen) met 4 combinatiegroepen: 1-2, 3-4, 5-6 en 7-8. De kleuters zitten in het bouwdeel achter op het terrein. Groep 3-4 zit in het oorspronkelijke schoolgebouw en groepen 5-6 en 7-8 zitten in de lokalen van de uitbreiding uit de jaren '80. De school heeft 7 lokalen, waarmee de formele leegstand 3 lokalen is.

Het bruto vloeroppervlak (bvo) van het schoolgebouw is, exclusief zolderverdieping, ruim anderhalf keer zo groot als de norm behorend bij 92 leerlingen (lange termijn prognose Pronexus 2018):
 $200 + 5,03 \cdot 92 = 663 \text{ m}^2 \text{ bvo.}$

De school hanteert kindgerelateerd en gepersonaliseerd onderwijs als leidend principe. Hiermee wil de school inspelen op de verschillen tussen kinderen. Er wordt veel thematisch en in kleine groepjes gewerkt. Ook vinden er groepsoverstijgende activiteiten plaats. Er is daarbij behoefte aan verschillende werkplekken waardoor er meer gedifferentieerd en geëxploreerd kan worden. De lokalen zijn in het oorspronkelijke deel zijn te klein van formaat, en de gangen zijn niet geschikt om te gebruiken als onderwijsruimte. Bovendien zijn hier geen toiletgroepen waar toezicht mogelijk is.

Het is vanwege de langgerekte structuur van het gebouw lastig om buiten de lokalen of groepsoverstijgend te werken. Toezicht is dan niet echt mogelijk. Alleen bij de bovenbouw kunnen lokalen worden verbonden door middel van een flexibele wand.
 De centrale aula met daaraan gelegen bibliotheek vrijwel alleen te gebruiken wanneer de gehele groep zich naar deze ruimte verplaatst.



Een compactere structuur waarbij de lokalen gelegen zijn rondom een centraal gelegen ruimte zou beter passen bij het onderwijskundige concept van de school. Daarnaast is het de wens om alle lokalen met elkaar te kunnen verbinden.

De akoestiek in het gebouw wordt tevens als probleem ervaren.

2.3.2. Binnenklimaat

In de lokalen rechts van de entree, gelegen aan het speelterrein, warmen de ruimtes, ondanks dat de ramen zijn voorzien van uitvalschermen, heel snel op en zijn moeilijk weer af te koelen middels de natuurlijke ventilatie.

De warmtelast, zeker in de zomer, is hier volgens directie van de school veel te groot. De lokalen zijn op werkhoogte en op + 1.80m via te openen ramen en gevelroosters te ventileren.

Met de natuurlijke ventilatie wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit, maar dit zal in de winterperiode minder gewaarborgd kunnen worden in verband met kou- en tochtklachten.

2.3.3. *Beheer en exploitatie*

Vanwege een deels verouderde CV-installatie en een gebrek aan ventilatie heeft de school te kampen met hoge stookkosten. Daarnaast speelt de langgerekte vorm van het gebouw hierin een belangrijke rol, welke ongunstig is voor het energieverbruik vanwege het relatief grote geveloppervlak.

Ook zorgt de overmaat van het gebouw voor exploitatietekorten, naast energie ook op het gebied van onderhoud.

2.4. **Conclusie**

De bouwkundige staat van het schoolgebouw is over het algemeen voldoende al zijn er wel enkele problemen en zijn er veel bouwkundige en installatietechnische onderdelen die aan het einde van hun levensduur zijn.

Belangrijk probleem van het gebouw is de onderwijskundige functionaliteit, waarbij het gebouw niet meer goed aansluit op de onderwijsvormen bij het kindgerelateerd en gepersonaliseerd onderwijs van nu en in de toekomst. Er is een compacter en opener gebouw gewenst, waarbij lokalen meer met elkaar en met een centrale ruimte in verbinding staan. Door de langgerekte vorm van het gebouw, waarbij lokalen aan gangen zijn gelegen, is het gebouw niet flexibel. Tevens is de akoestiek in het gebouw problematisch.

Overige issues van het schoolgebouw:

- Het binnenmilieu; de lokalen op zuid-oost, gelegen aan het plein, warmen in de zomer snel op. Het gebouw is verder niet voorzien van mechanische ventilatie, waardoor de luchtkwaliteit enkel handmatig door middel van natuurlijke ventilatie kan worden gewaarborgd, wat lastig is in koude periodes.
- Exploitatie-technische aandachtspunten, waaronder hoge stook- en onderhoudskosten, enerzijds vanwege de hoge leeftijd van het schoolgebouw, anderzijds vanwege de normatieve overmaat van het gebouw en de gebouwworm.

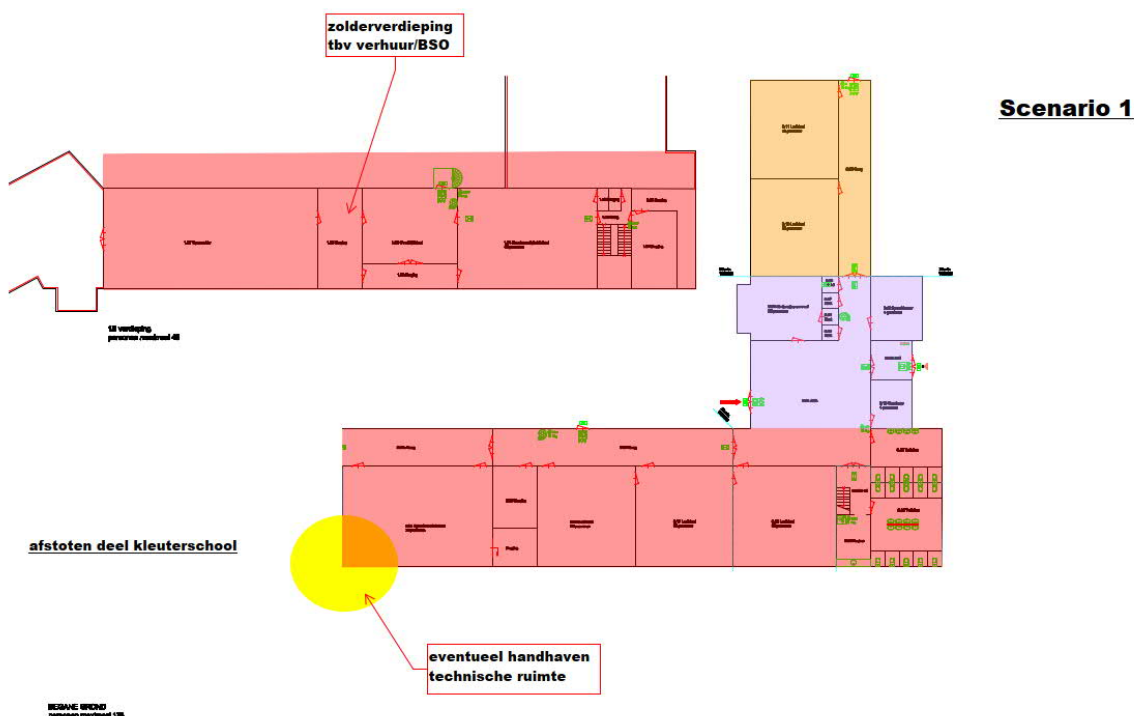
3. Huisvestingsscenario's

In het startgesprek van 28 augustus 2020 zijn de te onderzoeken scenario's voor de herhuisvesting van basisschool Berkenveld benoemd:

- 1) Volledige renovatie van het schoolgebouw, met uitzondering van het kleutergebouw in verband met de overmaat van het gebouw. Het kleutergebouw wordt afgestoten.
- 2) Sloop van het schoolgebouw en vervangende nieuwbouw.
- 3) Een combinatie van renovatie en vervangende nieuwbouw:
 - a. Renovatie van het oorspronkelijke schoolgebouw in combinatie met sloop en vervangende nieuwbouw ten behoeve van 2 lokalen van de uitbreiding;
 - b. Renovatie van de uitbreiding van 2 lokalen in combinatie met sloop en vervangende nieuwbouw ten behoeve van 2 lokalen en een speellokaal van het oorspronkelijke schoolgebouw.

In onderstaande paragrafen staat een omschrijving van de huisvestingsscenario's met de daarbij gehanteerde uitgangspunten.

3.1. Scenario 1: volledige renovatie



In bovenstaande afbeelding is het scenario van volledige renovatie weergegeven.

Uitgangspunten:

- Vanwege de overmaat van het schoolgebouw wordt het kleutergebouw afgestoten.
- Alleen de begane grond wordt gerenoveerd voor de school. De omvang hiervan is passend voor de school. De zolderverdieping wordt buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van na-isolatie van het dak of de verdiepingsvloer. Indien de zolderverdieping toch nodig blijkt voor de bso zal de investering die nodig is voor de renovatie van de ruimten, inclusief het verbeteren van de geluidwering van de zoldervloer, gedekt moeten worden door de kinderopvangorganisatie.
- Het te renoveren deel van het schoolgebouw is daarmee circa 750 m² bvo.

Om het gebouw zoveel als mogelijk te laten voldoen aan het kwaliteitsniveau vergelijkbaar met vervangende nieuwbouw en aan de functionele wensen worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- **Bouwkundig:**
 - o (Gedeeltelijk) vervangen gevelkozijnen, inclusief toepassing HR++ glas in alle gevelkozijnen;
 - o Aanbrengen elektrisch (centraal) bedienbare zonwering;
 - o Na-isoleren van de gevels aan de binnenzijde d.m.v. afgewerkte voorzetwand tegen buitengevel ($R_c = 2,5/4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$);
 - o Na-isoleren van het dak ($R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$), incl. de-/hermonteren pannen en vervangen dakbedekking van de platte daken;
 - o Herindeling plattegrond (75% binnenwanden aanpassen, akoestiek verbeteren, constructieve aanpassingen t.b.v. onderwijskundige functionaliteit)
 - o Toiletenovatie, incl. vervangen tegelwerk en sanitair;
 - o Vervangen vloerafwerking, uitgangspunt linoleum;
 - o Wandafwerking scanbehang;
 - o Vervangen systeemplafonds;
 - o Nieuw entreeportaal met dubbele deuren en schoonloopzone;
 - o Nieuwe naam/logo op gevel/bewegwijzering;
 - o Nieuwe pantry/keuken;
 - o Nieuwe kapstokken/garderobes;
 - o Waar van toepassing veiligheidsbeglazing toepassen;
 - o Asbestsanering nader te bepalen (exclusief in raming). Asbest inventarisatie (type A) is aanwezig, tevens asbestvrijwaring van verwijderde asbest. Voor (deel)sloop zal type B (destructief onderzoek) noodzakelijk zijn.
- **Installatietechnisch:**
 - o Luchtbehandeling aanbrengen, niveau Frisse Scholen luchtverversing klasse B;
 - o Nieuwe verwarming installatie (warmtepomp LT, leidingen en radiatoren/stralingspanelen/luchtverwarming);
 - o Vervanging verdeelkasten;
 - o Toepassing LED-verlichting Frisse Scholen klasse B, incl. daglichtregeling en veegschakeling;
 - o Wifi netwerk (incl. zenders) aanbrengen;
 - o Legionella preventie aanbrengen;

- o Brandmeld- en ontruimingsinstallatie vernieuwen;
- o Toepassing zonnepanelen (10% v.h. BVO);
- Terrein:
 - o Herstraten bestaand schoolplein;
 - o Vervangen terreinriolering, incl. aanhelen bestrating/groen;
 - o Vervangen terreinverlichting door LED.

De volgende nadelen en risico's kunnen bij dit scenario worden benoemd:

- Vanwege de ongunstige vormfactoren van het bestaande gebouw (langgerekt, groot gevel- en dakoppervlak is het de vraag of het gebouw met bovenstaande ingrepen voldoet aan het gewenste kwaliteitsniveau. Daarnaast zal de onderwijskundige functionaliteit nog niet optimaal zijn, omdat aan de gebouwvorm niks verandert.
- De renovatie is ingrijpend. Om de renovatie mogelijk te maken zal elders tijdelijke huisvesting moeten worden gezocht.
- Er heeft nog geen asbestinventarisatie plaatsgevonden, maar vanwege de leeftijd van het gebouw is het risico reëel dat asbest is toegepast. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met asbestsanering.

3.2. Scenario 2: vervangende nieuwbouw

Het scenario van vervangende nieuwbouw is op deze locatie goed uit te voeren.

Met vervangende nieuwbouw kan een optimaal, compact en duurzaam gebouw worden gerealiseerd dat voldoet aan het gewenste kwaliteitsniveau.



Voorbeeld van nieuwbouw van een kleine dorpsschool in Burgerbrug

De vervangende nieuwbouw kan worden geënt op het normatieve oppervlak passend bij de omvang van de school: 663 m² bvo bij 92 leerlingen.

Nadeel hiervan is dat de school efficiënter zal moeten omgaan met de beschikbare vierkante meters. Dit zal vooral gevoeld worden bij secundaire ruimtes, zoals bergruimte.

Door de volledige huisvesting te slopen ontstaat de ultieme mogelijkheid om het plan optimaal in te richten. Hierbij kan onderzocht worden of tijdelijke huisvesting kan worden vermeden door de nieuwbouw naast of achter de oudbouw te realiseren, waardoor deze pas gesloopt hoeft te worden als de school is ingetrokken in het nieuwe gebouw. Daarnaast kan onderzocht worden hoe het totale terrein optimaal kan worden ingericht in de eindsituatie.

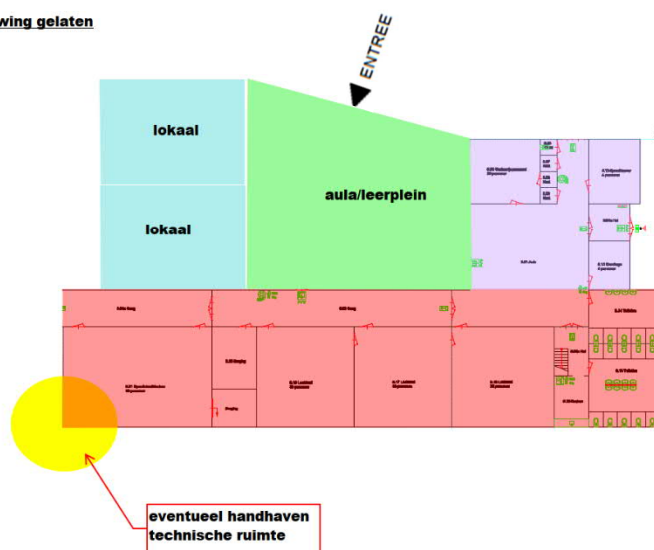
3.3. Scenario 3: gedeeltelijke renovatie en nieuwbouw

3.3.1. Scenario 3A

Scenario 3a

zolderverdieping buiten beschouwing gelaten

afstoten deel kleuterschool



BEGANE GROND
personeel inschrijft 175

In bovenstaande afbeelding is het scenario van gedeeltelijke renovatie en vervangende nieuwbouw van scenario 3A weergegeven.

Uitgangspunten:

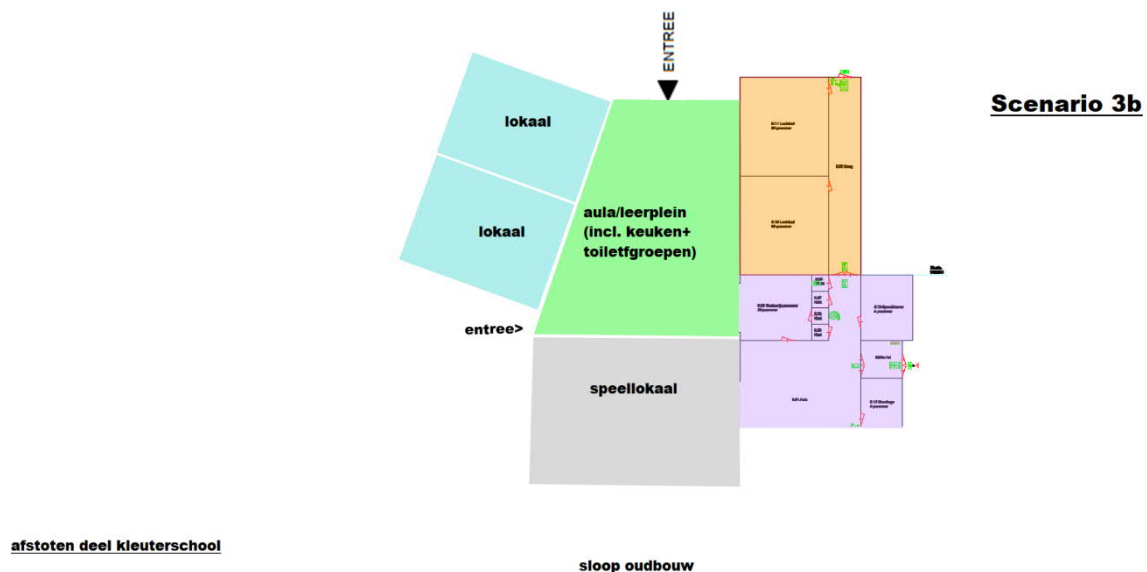
- Vanwege de overmaat van het schoolgebouw wordt het kleutergebouw afgestoten;
- De enkellaagse uitbreiding van twee lokalen aan de pleinzijde wordt gesloopt. De hoofdentree wordt verplaatst naar de pleinzijde, bereikbaar via de zijweg en daarmee beter zichtbaar. In het scenario is uitgangspunt dat het paarse deel (met aula) behouden blijft. Het is te overwegen om het paarse deel ook te slopen. Dit zal in de uiteindelijke planvorming moeten worden onderzocht en afgewogen;
- Het oorspronkelijke gebouw, exclusief kleutergebouw, wordt gerenoveerd;

- Twee lokalen en een centrale ruimte (aula/leerplein) inclusief nieuwe entree worden aangebouwd;
- De technische ruimte wordt eventueel behouden voor het plaatsen van de installaties of wordt ingepast in het nieuwbouwdeel.
- Het te renoveren deel van het schoolgebouw is daarmee circa 650 m² bvo. Het aandeel vervangende nieuwbouw betreft circa 200 m² bvo, waarmee het totale bvo uitkomt op circa 850 m².

Om het gebouw zoveel als mogelijk te laten voldoen aan het kwaliteitsniveau vergelijkbaar met vervangende nieuwbouw en aan de functionele wensen worden ten aanzien van de renovatie dezelfde werkzaamheden gehanteerd als in scenario 1.

De onderwijskundige kwaliteit is in dit scenario goed te verbeteren, doordat een compact gebouw ontstaat met een centrale ruimte. Onzeker is of het gebouw volledig zal voldoen aan het technische kwaliteitskader. Tevens zal tijdelijke huisvesting nodig zijn.

3.3.2. Scenario 3B



In bovenstaande afbeelding is het scenario van gedeeltelijke renovatie en vervangende nieuwbouw van scenario 3B weergegeven.

Uitgangspunten:

- Vanwege de overmaat van het schoolgebouw wordt het kleutergebouw afgestoten;
- Het oorspronkelijk gebouw, inclusief technische ruimte, wordt gesloopt;
- Het enkellaagse deel, exclusief kleutergebouw, wordt gerenoveerd, maar de entree wordt verplaatst naar de pleinzijde, bereikbaar via de zijweg en daarmee beter zichtbaar.
- Twee lokalen en een centrale ruimte (aula/leerplein met toiletgroepen en pantry), inclusief nieuwe entree en speellokaal, worden aangebouwd;
- Het te renoveren deel van het schoolgebouw is daarmee circa 300 m² bvo. Het aandeel vervangende nieuwbouw betreft circa 400 m² bvo, waarmee het totale bvo uitkomt op circa 700 m².

Om het gebouw zoveel als mogelijk te laten voldoen aan het kwaliteitsniveau vergelijkbaar met vervangende nieuwbouw en aan de functionele wensen worden ten aanzien van de renovatie dezelfde werkzaamheden gehanteerd als in scenario 1.

De onderwijskundige kwaliteit is in dit scenario goed te verbeteren, doordat een compact gebouw ontstaat met een centrale ruimte. Onderwijskundig spreekt deze variant de school meer aan dan scenario 3A. Onzeker is of het gebouw volledig zal voldoen aan het kwaliteitskader. Tevens zal tijdelijke huisvesting nodig zijn.

4. Investeringskosten en vergelijking scenario's

4.1. Uitgangspunten investeringskosten

Ter bepaling van de investeringskosten van de verschillende scenario's is gebruik gemaakt van de kostenconfiguratoren nieuwbouw en renovatie 2020 van HEVO. Deze zijn gebaseerd op kostenkengetallen van projecten van HEVO en hebben prijspeil 1 januari 2020.

In bijlage 1 is de kostenconfigurator nieuwbouw opgenomen. In bijlage 2 is de kostenconfigurator renovatie opgenomen. De bedragen voor een school met een omvang van 100 leerlingen zijn als uitgangspunt gehanteerd.

De geraamde investeringskosten zijn exclusief:

- Kosten eventuele asbestsanering;
- Kosten tijdelijke huisvesting;
- Sloopkosten kleutergebouw, aangezien deze kan worden teruggegeven aan de gemeente.

4.2. Vergelijking scenario's

Afwegingskader scenario's renovatie / sloop+uitbreiding / nieuwbouw - KPO Basisschool Berkenveld, Heerle					
Omschrijving	scenario 0 huidige situatie	scenario 1 volledige renovatie	scenario 2 volledige nieuwbouw	scenario 3a handhaven+ duurzaam renoveren oudbouw sloop uitbreiding	scenario 3b handhaven+ duurzaam renoveren voorzijde sloop uitbreiding
Bouwkundige kwaliteit	beperkt	ruim voldoende	optimaal	ruim voldoende	ruim voldoende
Onderwijskundige staat	beperkt	beperkt	optimaal	voldoende	ruim voldoende
Binnenmilieu	onvoldoende	ruim voldoende	optimaal	ruim voldoende	ruim voldoende
Exploitatie	onvoldoende	voldoende	optimaal	voldoende	ruim voldoende
Veiligheid	voldoende	ruim voldoende	optimaal	ruim voldoende	ruim voldoende
Uitstraling	voldoende	voldoende	optimaal	voldoende	voldoende
Omvang bestaand (BVO m2)	795	795	795	795	795
Te slopen	0	0	795	141	498
Te renoveren (vernieuwbouw)	795	795	0	653	297
Nieuwbouw/uitbreiding	0	0	663	200	400
Omvang nieuwe situatie	795	795	663	853	697

Stichtingskosten, totaal incl. BTW (peil 1-1-2020)	€ 1.708.763	€ 1.983.839	€ 2.059.071	€ 2.062.962
tijdelijke huisvesting, overal ongeveer gelijk, tenzij nieuwbouw op geheel andere locatie, dan bij scenario 2 niet nodig				
Kapitaallasten 1,5%, 40 jaar	€ 57.100	€ 66.300	€ 68.800	€ 69.000

5. Conclusie en aanbeveling vervolg

5.1. Conclusie

Het schoolgebouw van KPO basisschool Berkenveld in Heerle is verouderd. De bouwkundige staat is over het algemeen voldoende, maar de onderwijskundige functionaliteit, het binnenmilieu en de exploitatie van het gebouw voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het schoolgebouw is daarmee niet toekomstbestendig.

In de vorige hoofdstukken zijn verschillende toekomstscenario's voor de herhuisvesting van KPO basisschool Berkenveld beschreven en vergeleken:

- 1) Volledige renovatie van het schoolgebouw, met uitzondering van het kleutergebouw in verband met de overmaat van het gebouw. Het kleutergebouw wordt afgestoten.
- 2) Sloop van het schoolgebouw en vervangende nieuwbouw.
- 3) Een combinatie van renovatie en vervangende nieuwbouw:
 - a. Renovatie van het oorspronkelijke schoolgebouw in combinatie met sloop en vervangende nieuwbouw ten behoeve van 2 lokalen van de uitbreiding;
 - b. Renovatie van de uitbreiding van 2 lokalen in combinatie met sloop en vervangende nieuwbouw ten behoeve van 2 lokalen en een speellokaal van het oorspronkelijke schoolgebouw.

In de vergelijking van bovenstaande scenario's komt het scenario vervangende nieuwbouw (scenario 2) als meest optimaal scenario naar voren. In de toekomstbestendigheid scoort dit scenario optimaal op alle onderdelen, en financieel pakt dit scenario gunstig uit in vergelijking tot scenario's 3a en 3b. Scenario 1 levert geen toekomstbestendig eindresultaat op, en valt daarmee af.

De verwachting is dat het bestaande schoolgebouw niet een dermate bijzondere (emotionele) waarde heeft voor het dorp dat deze zou moeten worden behouden. De weg lijkt dan ook vrij om het scenario 2, vervangende nieuwbouw, verder te gaan onderzoeken en uitwerken.

5.2. Vervolg: de definitiefase

Bij positieve besluitvorming over het krediet kan een vervolg gegeven worden aan het project door het opstarten van de definitiefase.



In de definitiefase worden de ideeën met betrekking tot de herhuisvesting nader uitgewerkt en geconcretiseerd in een **Programma van Eisen (PvE)**. Op basis van de onderwijsvisie en de daaruit voortvloeiende huisvestingsvisie worden de ruimtelijke en functionele eisen voor de nieuwe huisvesting bepaald. Het ruimtelijk en functioneel PvE gaat onder andere in op de

activiteiten die binnen het gebouw gaan plaatsvinden, de ruimten die hiervoor nodig zijn en de relaties die activiteiten en ruimten onderling hebben. Ook de eisen ten aanzien van het terreinprogramma, de beeldverwachtingen en dergelijke worden omschreven.

Naast de ruimtelijke en functionele eisen worden in de definitiefase ook de technische (prestatie)eisen geformuleerd. Deze worden vastgelegd in een technisch PvE.

Naast de formulering van het PvE voor de nieuwe huisvesting zal in de definitiefase ook aandacht moeten uitgaan naar de volgende aspecten:

- **Plan van Aanpak**, waarin de te doorlopen stappen van planvorming tot aan de gebruiksfase worden beschreven. Hierbij wordt tevens de bouworganisatievorm en aanbestedingsstrategie bepaald.
- **Stedenbouwkundige inpassing, mede in relatie tot tijdelijke huisvesting.** Samen met de gemeente (ruimtelijke ordening en stedenbouw) dient afgewogen welke mogelijkheden er zijn voor inpassing van de nieuwe huisvesting op de locatie. Daarbij speelt een belangrijke rol of er tijdelijk huisvesting benodigd is of dat het mogelijk is om de nieuwbouw te realiseren op een dusdanig manier, dat het bestaande gebouw tijdens de bouw door de school in gebruik kan blijven.
- **Planning** in relatie tot het geformuleerde plan van aanpak. Hierbij dient aandacht te zijn voor de wettelijke procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning etcetera).
- Raming van de **stichtingskosten**. Voordat met het ontwerp wordt gestart, is het van belang dat het beschikbare budget overeenstemt met de geraamde stichtingskosten. Bij afronding van het PvE moet het benodigde budget bepaald worden, aangezien dit afhankelijk is van de ambities, vertaald in eisen voor het gebouw. Tevens wordt dan duidelijk of er onderdelen zijn die niet passen binnen het beschikbare budget (zoals locatie-specifieke randvoorwaarden ten gevolge van stedenbouwkundige eisen of tijdelijke huisvesting).