



Gemeente Oegstgeest

Haalbaarheidsonderzoek uitbreiding Het DOK



Gemeente Oegstgeest

Haalbaarheidsonderzoek
uitbreiding Het DOK

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3	4 Methodiek	14
1.1 Aanleiding	3	4.1 Vier aspecten	14
1.2 Vraagstelling	4	4.2 Drie criteria	14
1.3 Aanpak	4		
1.4 Opbouw rapportage	5	5 Keuzemogelijkheden en bijbehorende risico's	15
		5.1 Gebouwelijke aspecten	15
2 Beschrijving huidige situatie	6	5.2 Ruimtelijke aspecten	19
2.1 Basisschool Het DOK	6	5.3 Bestuurlijke aspecten	24
2.2 De wijk Oegstgeest aan de Rijn en aangrenzende wijken	8	5.4 Bouwproces	27
2.3 Basisscholen in de buurt	9		
2.4 Herkomst leerlingen Het DOK	9	6 Advies	33
2.5 Ruimtetekort	9		
2.6 Perceel voor de uitbreiding	11	Bijlage I – Bouwvormen	36
		Bijlage II – Bouworganisatievorm / modellen van samenwerking	37
3 Uitgangspunten	13	Bijlage III – BENG	38
		Bijlage IV – Frisse scholen	39
		Bijlage V – Bouwtijd	40

1 INLEIDING

Zorgen voor voldoende onderwijshuisvesting in een nieuwbouwwijk waar huizen als paddenstoelen de grond uitschieten, is een uitdaging. Dat hebben al veel gemeenten in Nederland ervaren. Ook in Oegstgeest speelt dit nu in de nieuwbouwwijk Oegstgeest aan de Rijn. Basisschool Het DOK groeit ineens snel en heeft vier jaar na de oplevering van het nieuwe schoolgebouw een ruimtetekort.

1.1 Aanleiding

Basisschool Het DOK in Oegstgeest (hierna: Het DOK) heeft uitbreiding nodig. De school ligt in nieuwbouwwijk Oegstgeest aan de Rijn. Het gebouw van de school is in 2014 opgeleverd. Het DOK is in korte tijd gegroeid en heeft daardoor een groot ruimtetekort. Dat ruimtetekort gaat de komende jaren verder oplopen. Er is ruimte om Het DOK uit te breiden in het plangebied Buitenplaats Rijnweijde. De Buitenplaats Rijnweijde ligt direct naast de school.

Het schoolbestuur van Het DOK, Stichting Panta Rhei (hierna: schoolbestuur), heeft in januari 2018 een aanvraag ingediend bij de gemeente Oegstgeest (hierna: de gemeente) voor permanente uitbreiding van 750 m² op het dak van de school. Uit onderzoek is gebleken dat de kosten hiervan hoog zijn en dat een uitbreiding van 1.500 m² op een perceel bij de school in kosten vergelijkbaar is en bovendien voor de lange termijn een oplossing biedt voor het ruimtetekort van de school. De gemeente moet volgens de *'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Oegstgeest'* (hierna: verordening) in 2018 een besluit nemen over de aanvraag voor uitbreiding met 1.500 m².

De gemeente Oegstgeest is verantwoordelijk voor voorzieningen in de huisvesting – waaronder het beschikbaar stellen van voldoende huisvesting. Dit wordt 'zorgplicht' genoemd en staat beschreven in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO, art. 91 en verder) en is uitgewerkt in de verordening. Schoolbesturen kunnen jaarlijks (in februari) bij de gemeente voorzieningen voor de onderwijshuisvesting aanvragen. Het college stelt vervolgens jaarlijks in december – via het Programma Onderwijshuisvesting – een budget vast voor de onderwijshuisvesting.

De gemeente wil de goede keuzes maken voor uitbreiding van Het DOK. De gemeente wil daarom weten welke keuzes en bijbehorende risico's er zijn voor de realisatie van deze uitbreiding. Dit zijn keuzes die betrekking hebben op het gebouw, de ruimtelijke aspecten, de bestuurlijke aspecten en het bouwproces inclusief financiën. Hiervoor wil de gemeente een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren.

Het college zal op basis van het haalbaarheidsonderzoek een besluit nemen over de uitbreiding van Het DOK. Bij een positief besluit zal de raad het verzoek worden gedaan om voor de uitbreiding Het DOK een krediet beschikbaar te stellen. Ter voorbereiding op het besluit heeft de gemeente voor de uitbreiding Het DOK in de meerjarenbegroting € 3 miljoen opgenomen.

1.2 Vraagstelling

De gemeente moet uiterlijk 31 december 2018 het Programma Onderwijs-huisvesting voor het jaar 2019 vaststellen en daarbij dus ook besluiten over de aanvraag voor uitbreiding van Het DOK. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt de informatie die bij gemeente en schoolbestuur aanwezig is, gebundeld en overzichtelijk in beeld gebracht en beoordeeld. Er zijn verschillende keuzes te maken, met elk voordelen en risico's. Geadviseerd wordt welke keuzes de gemeente het best kan maken.

Dit leidt tot de volgende vraagstelling voor dit haalbaarheidsonderzoek:

“Onderzoek voor de uitbreiding van basisschool Het DOK op de locatie Buitenplaats Rijnweijde welke keuzes er zijn met het oog op gebouwelijke, ruimtelijke en bestuurlijke aspecten en de inrichting van het bouwproces. Geef aan welke voordelen en risico's deze keuzes met zich meebrengen en formuleer op grond daarvan een advies voor de uitbreiding van Het DOK.”

Dit haalbaarheidsonderzoek beperkt zich op de keuzemogelijkheden en risico's voor de uitbreiding van het DOK op de Buitenplaats Rijnweijde. De mogelijkheden voor uitbreiding van Het DOK op de bestaande locatie aan het Rustenburgpad 2 zijn reeds door de gemeente onderzocht en worden daarom niet bij het onderzoek betrokken.

1.3 Aanpak

Dit haalbaarheidsonderzoek is in vijf stappen uitgevoerd: inventarisatie, bureaustudie, gesprekken, analyseren & rapporteren.

1. Inventarisatie: Verzamelen van gegevens van de gemeente en het schoolbestuur over het bestaande gebouw Het DOK en de voorziene uitbreiding.
2. Bureaustudie: Uitvoeren van een bureaustudie.
3. Gesprekken: Voeren van gesprekken met medewerkers van de gemeente en het schoolbestuur Pantarhei.
Gemeente: Jurjen Teuben,
senior beleidsmedewerker onderwijs-huisvesting
Paul Driesen,
projectleider vastgoed en grondzaken
Paul Vos,
beleidsmedewerker ruimtelijk beleid
Jessica van der Meij,
inkoopadviseur Servicepunt71
Pantarhei: Michel Janssen,
senior stafspecialist huisvesting & ICT
4. Analyseren: Analyseren van de gegevens en gesprekken.
5. Rapporteren: Opstellen van de rapportage en het advies aan de gemeente.

1.4 Opbouw rapportage

Dit haalbaarheidsonderzoek is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, vraagstelling, aanpak van het onderzoek en opbouw van de rapportage.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige huisvesting van Het DOK. Gevolgd door een inventarisatie van de aanwezige scholen in de omgeving van Het DOK. In beeld wordt gebracht hoe groot het ruimtetekort van de school is en wat de verwachte leerlingengroei is volgens de prognose en het schoolbestuur. Tenslotte wordt het perceel waarop de school kan uitbreiden beschreven. Hoofdstuk 3 benoemt de uitgangspunten van de gemeente voor de uitbreiding.

In hoofdstuk 4 wordt de gevolgde methodiek voor het haalbaarheidsonderzoek uiteengezet. Daarbij wordt toegelicht op basis van welke criteria de haalbaarheid wordt getoetst.

Hoofdstuk 5 beschrijft de keuzemogelijkheden voor de uitbreiding van Het DOK op de locatie Buitenplaats Rijnweijde. Wat zijn keuzemogelijkheden voor het gebouw, de ruimtelijke procedures en de bestuurlijke inrichting. En wat zijn de mogelijkheden voor de inrichting van het bouwproces. Daarbij wordt aangegeven welke voordelen en risico's de keuzes met zich meebrengen voor wat betreft kosten, kwaliteit en tempo van realisatie.

In hoofdstuk 6 staat het advies op welke wijze de uitbreiding kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt een advies gegeven voor gebouwelijke, ruimtelijke en bestuurlijke keuzes en de keuze voor het bouwproces.

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huisvesting beschreven van basisschool Het DOK en haar ligging in de wijk Oegstgeest aan de Rijn. Gevolgd door een inventarisatie van de aanwezige scholen in de omgeving van Het DOK. De (woningbouw)ontwikkeling in Oegstgeest aan de Rijn wordt geschetst. In beeld wordt gebracht hoe groot het ruimtetekort van de school is en wat de verwachte leerlingengroei is volgens de prognose en het schoolbestuur. Tenslotte wordt het perceel waarop de school kan uitbreiden beschreven.

2.1 Basisschool Het DOK

Het DOK is in 2009 gestart. De school maakt na een moeilijke start (door de woningbouwcrisis) nu een grote groei door. De school heeft 312 leerlingen. De school is onderdeel van een brede school die naast onderwijs ook kinderdagopvang, buitenschoolse opvang, gymzaal en muziekonderwijs biedt.



Afbeelding 1 – Basisschool Het DOK in Oegstgeest aan de Rijn

Het gebouw van de brede school is in juli 2014 opgeleverd. De gemeente Oegstgeest is eigenaar van het gebouw. Het schoolgedeelte heeft een oppervlakte van 1.331 m² bruto vloeroppervlakte (hierna: BVO).

De school heeft een patio die is ingericht als buitenspeelruimte voor de onderbouw. Op het dak is ook 970 m² speelruimte voor de bovenbouw. Vanwege gladheid bij regen wordt het dak voornamelijk niet als speelruimte gebruikt. De gemeente heeft echter budget beschikbaar om het dak hiervoor aan te passen. Reden om het niet eerder te doen was omdat er nog een besluit moet worden genomen over de locatie waar de uitbreiding wordt gerealiseerd. Naast de school ligt een openbaar speelveld dat nu, vanwege het tekort aan speelruimte, als buitenspeelruimte voor de bovenbouw van de school wordt gebruikt.



Afbeelding 2 – Plantekening gedeelte Oegstgeest aan de Rijn met daarop Het DOK

Basisschool Het DOK ligt aan het Rustenburgpad in nieuwbouwwijk Oegstgeest aan de Rijn, ten westen van de A44, die door Oegstgeest loopt, dichtbij de Rijn en tegen de gemeentegrens met Katwijk (Valkenburg en Rijnsburg).

Onderwijsconcept

Het gebouw is ontworpen voor het onderwijsconcept van de school: unitonderwijs. In het unitonderwijs wordt rekening gehouden met de individuele mogelijkheden van het kind. De school bestaat uit units met een centrale ruimte (atelier) en daaromheen een aantal kleine lokalen, schoolkamers genaamd, van 25 m². Per unit is een aantal groepen geclusterd. De basisgroepen beginnen de dag in hun schoolkamer en zoeken nadat ze hun programma voor die dag hebben gekregen een werkplek in hun unit. De dag wordt weer gezamenlijk afgesloten in de basisgroep in de schoolkamer. De school wil in de uitbreiding na schooltijd ruimte aan de buitenschoolse opvang verhuren.



Afbeelding 3 – interieur van Het DOK



Afbeelding 4 – Oegstgeest aan de Rijn in aanbouw

2.2 De wijk Oegstgeest aan de Rijn en aangrenzende wijken

Er wordt volop gebouwd rond de school. Om Oegstgeest aan de Rijn te realiseren trekken de gemeente en ontwikkelbedrijf BPD Ontwikkeling samen op. Kenmerk van de nieuwe wijk zijn het groen, het water van de Oude Rijn en de landelijke uitstraling. Sinds 2008 zijn hier 1.300 woningen gerealiseerd. Er komen nog 1.100 woningen bij in de periode 2018-2022.

De aangrenzende wijk in Oegstgeest is Voscuyl. Daarnaast grenst Oegstgeest aan de Rijn aan de nieuwbouwwijk 't Duyfrak in Valkenburg (gemeente Katwijk). Nieuwbouwwijk 't Duyfrak wordt een wijk met 800 woningen. De laatste bouwfase is in 2018 gestart. Ten zuiden van de N206 wordt de komende jaren op de locatie van Vliegkamp Valkenburg een nieuwbouwwijk van 5.000 woningen gebouwd.



Afbeelding 5 – Oegstgeest aan de Rijn



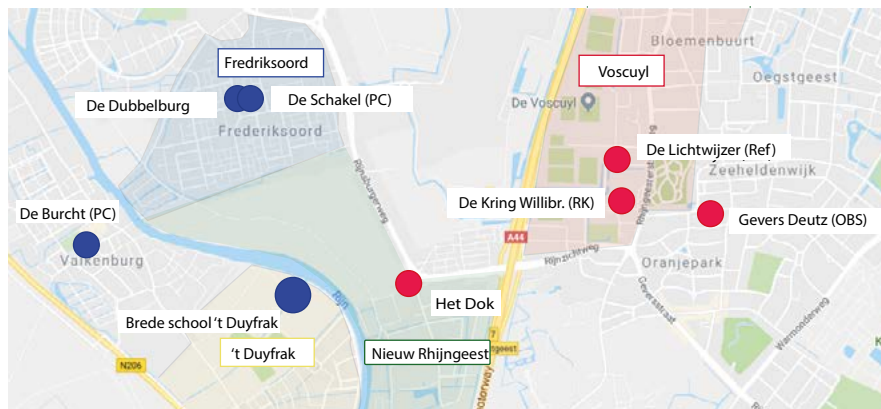
Afbeelding 6 – Brede school 't Duyfrak in Katwijk

2.3 Basisscholen in de buurt

Het DOK is de enige basisschool in de wijk Oegstgeest aan de Rijn.

De dichtstbijzijnde basisscholen zijn gelegen in de wijk Voscuyl (Oegstgeest) en de wijk 't Duyfrak-Valkenburg (Katwijk). In Voscuyl liggen basisscholen De Kring locatie Willibrord (rooms-katholiek) en De Lichtwijzer (reformatorisch). Het leerlingaantal op deze scholen is de komende jaren stabiel. Als gevolg van het ruimtetekort bij Het DOK worden er ook leerlingen uit de wijk Oegstgeest aan de Rijn voor inschrijving aangemeld bij De Kring, locatie Willibrord. Deze school heeft echter geen capaciteit om nog leerlingen aan te nemen.

In nieuwbouwwijk 't Duyfrak is in 2014 Brede School 't Duyfrak geopend, met daarin de dislocaties van twee basisscholen: De Burcht (protestants-christelijk) en De Dubbelburg (openbaar). Daarnaast liggen in de wijk Frederiksoord (Rijnsburg) nog twee basisscholen: De Dubbelburg (openbaar) en De Schakel (protestants-christelijk). Ten zuiden van de N206, in het nieuwbouwgebied van voormalig Vliegkamp Valkenburg zullen de komende jaren 3 nieuwe basisscholen worden gesticht.



Afbeelding 7 – Basisscholen in de buurt van Het Dok

2.4 Herkomst leerlingen Het DOK

De leerlingen van Het DOK komen voor 80% uit Oegstgeest aan de Rijn, maar er zijn ook leerlingen afkomstig uit het nabijgelegen Katwijk, Rijnsburg en Leiden. De afgelopen jaren was het aandeel leerlingen vanuit gemeenten rond Oegstgeest groter. Het percentage leerlingen uit Oegstgeest lag toen rond de 70%. Met name uit nieuwbouwwijk 't Duyfrak is er de afgelopen jaren toenemende belangstelling voor Het DOK. Met de realisatie van een fietsbrug over de Oude Rijn zal de route naar Het DOK makkelijker worden.

Ouders kiezen vanwege het onderwijsconcept steeds vaker voor Het DOK. Het in 2014 gereed komen van de Brede School 't Duyfrak heeft hier geen verandering in gebracht. Ook deze scholen kampen met ruimtetekort door de grote toestroom aan leerlingen. De gemeente Katwijk voorziet in 2020/2021 een noodzakelijke uitbreiding van Brede School 't Duyfrak met vier groepen.

2.5 Ruimtetekort

Het DOK heeft sinds schooljaar 2017/2018 een ruimtetekort. Het gebouw heeft een BVO van 1.330 m² en is gebouwd voor maximaal 225 leerlingen of 9 groepen. Op 1 oktober 2018 had de school 308 leerlingen. Het ruimtetekort is op dit moment 400 m² BVO. Het ruimtetekort wordt nu noodgedwongen praktisch opgelost door de school door grotere groepen te formeren en ook ruimten die niet voor het onderwijs zijn bedoeld te gebruiken. Dit lost het ruimtetekort niet op.

Verwachte leerlingengroei volgens prognose PVG

In opdracht van de gemeente is door PVG¹ in 2018 een leerlingenprognose PO-VO gemeente Oegstgeest 2018-2036 (hierna: prognose) opgesteld voor de scholen in Oegstgeest. Bij de prognose voor Het DOK is rekening gehouden met het bouwprogramma voor de wijk Oegstgeest aan de Rijn en de herkomst

¹ PVG = Planningsverband Groningen – een bureau voor leerlingenprognoses.

van de leerlingen. De prognose voorziet een groei voor Het DOK naar maximaal 590 leerlingen in 2027. Daarna daalt het aantal leerlingen naar 349 in 2035.

Basisschool Het DOK Oegstgeest	2018	2022	2026	2030	2034
Aantal leerlingen	307	491	590	485	371
Ruimtebehoefte in m ² BVO	1744	2670	3168	2640	2066
Ruimtetekort in m ² BVO	-413	-1339	-1837	-1309	-735
Aantal groepen	14	21	24	20	15
Gymruimtebehoefte	13,5	21	27	21	15

Tabel 1 – Prognose tot en met 2034 van het aantal leerlingen, ruimtebehoefte, ruimtetekort, aantal groepen en gymnastiekuren per week

Verwachte leerlingengroei volgens schoolbestuur

Het schoolbestuur verwacht dat de school kan doorgroeien naar meer dan 600 leerlingen. De school wil echter, om organisatorische redenen, niet groter worden dan 590 leerlingen op de piek van de groei. Daarom heeft de school een aannamebeleid ingevoerd, waarbij de leerlingen uit de wijk Oegstgeest aan de Rijn voorrang hebben boven kinderen uit Rijnsburg en Katwijk. In principe worden geen leerlingen uit Rijnsburg en Katwijk meer aangenomen. Alleen broertjes en zusjes van kinderen buiten Oegstgeest aan de Rijn die al op Het DOK zitten, worden aangenomen.

Ruimtebehoefte volgens schoolbestuur

De school gaat uit van een ruimtebehoefte van 3.170 m² BVO (de ruimtebehoefte volgens de prognose op de piek bij 590 leerlingen). Om aan deze ruimtebehoefte te voldoen zou de school met ruim 1.800 m² BVO uitgebreid moeten worden.

Verwachte leerlingengroei volgens gemeente

In de prognose van PVG wordt rekening gehouden met 20% instroom van leerlingen buiten Oegstgeest, met name vanuit de wijk 't Duyfrak. Door het aannamebeleid van de school, waarbij slechts in beperkte mate leerlingen afkomstig uit 't Duyfrak worden ingeschreven, verwacht de gemeente dat dit percentage de komende jaren lager uitkomt.

Ruimtebehoefte volgens gemeente op basis van prognose PVG

De ruimtebehoefte op de piek in 2027 is 3.170 m² BVO. Het ruimtetekort ten opzichte van de huidige situatie (1.330 m²) is dan ruim 1.800 m² BVO. De ruimtebehoefte is gedurende 6 jaar (2023-2029) groter dan 2.800 m² BVO.

Door de uitkomsten van de leerlingenprognose te combineren met het aannamebeleid van de school acht de gemeente een extra ruimtebehoefte van 1.500 m² realistisch. Als in de toekomst blijkt dat er sprake is van een grotere ruimtebehoefte zal op basis van de dan beschikbare informatie opnieuw een besluit over een eventuele uitbreiding moeten worden genomen. De gemeente wil de school daarom nu met 1.500 m² BVO uitbreiden, omdat ze nu verwacht dat 1.500 m² BVO voldoende is.

Het schoolbestuur voegt zich naar deze redenatie, maar wijst erop dat de komende jaren nog wel broertjes en zusjes van leerlingen buiten Oegstgeest die al op school zitten, worden aangenomen.

Verwijzing is niet mogelijk

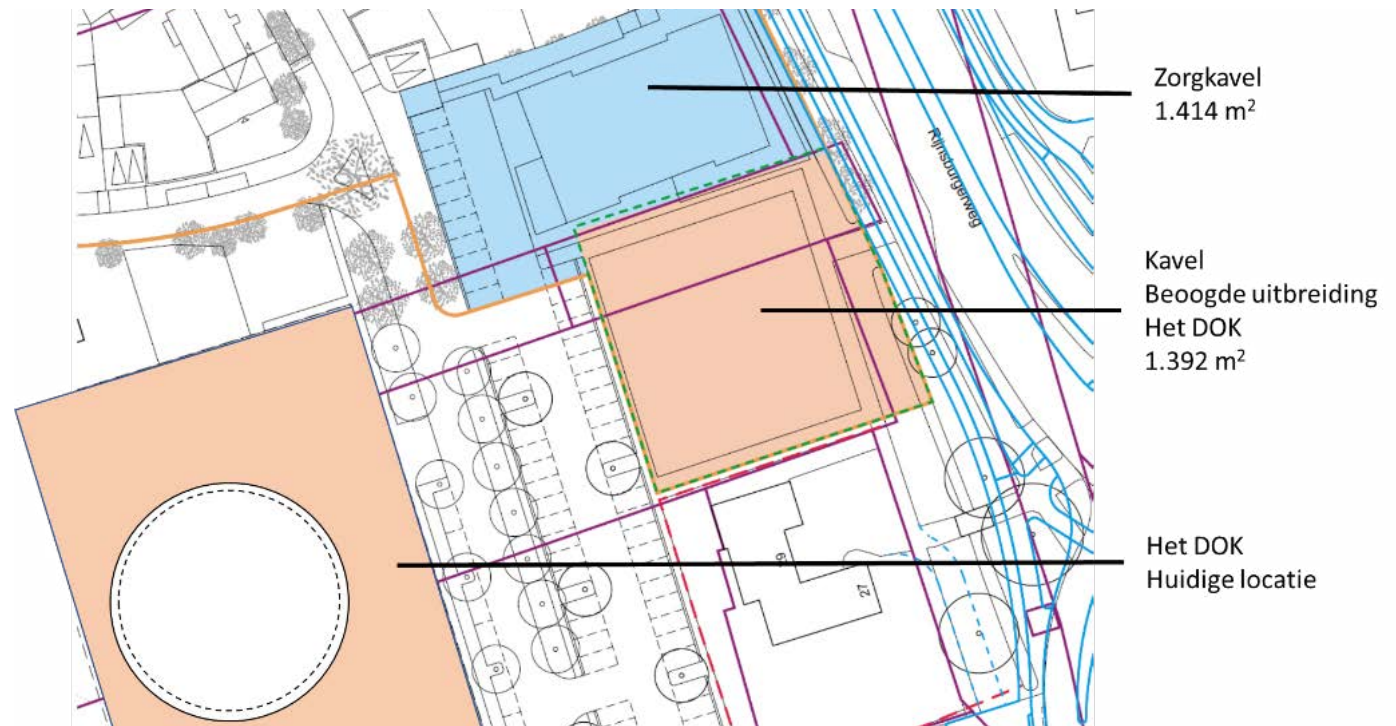
Het ruimtetekort kan niet worden opgelost door verwijzing naar scholen in de buurt. Er is geen leegstand bij de basisscholen in de naastgelegen wijk: De Kring locatie Willibrord en De Lichtwijzer. Elders in Oegstgeest is op de basisscholen Joris de Witte en Montessorischool elk structureel 400 m² leegstand. Vanwege de grote afstand biedt dit geen oplossing voor Het DOK.

2.6 Perceel voor de uitbreiding

De gemeente wil de uitbreiding van Het DOK realiseren op een perceel dat deel uitmaakt van plangebied Buitenplaats Rijnweijde, dat op haar beurt weer onderdeel uitmaakt van Oegstgeest aan de Rijn. Het voor de uitbreiding beoogde perceel heeft een grondoppervlakte van 1.000-1.300 m².

Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-2'². Voor de uitbreiding van Het DOK moet de bestemming worden gewijzigd of moet een omgevingsvergunning worden verkregen die de bouw van een school

² Het bestemmingsplan onderscheidt de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2. Het betreft hier de bestemming Wonen-2.



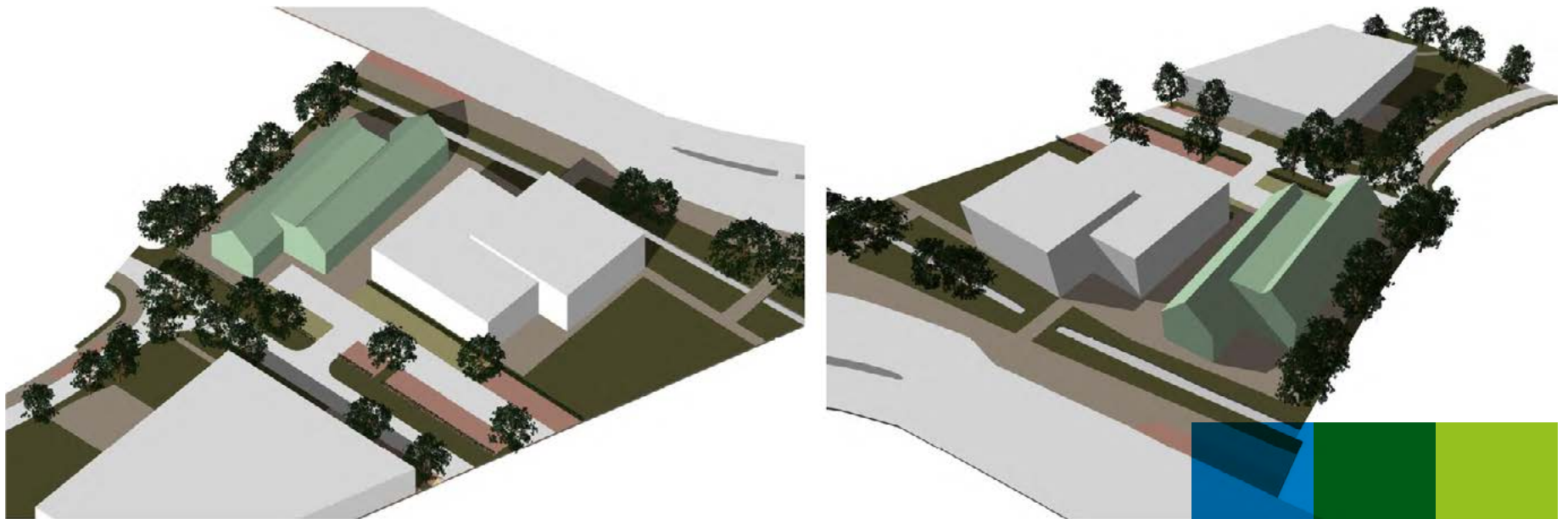
Afbeelding 8 – Plangebied Buitenplaats Rijnweijde met het perceel voor de beoogde uitbreiding van Het DOK

toestaat. Daarnaast wil de gemeente na 15 jaar kunnen heroverwegen of de uitbreiding nog nodig is voor Het DOK, of dat de locatie weer beschikbaar komt voor ander gebruik.

Naast het voor de uitbreiding van Het DOK beoogde perceel zal een gezondheidscentrum worden gerealiseerd (Zorgkavel op afbeelding 8). Hierin worden een tandarts, huisarts, apotheek en logopedist gehuisvest. Tussen het perceel voor de uitbreiding en de school ligt een parkeerterrein. Dit parkeerterrein is voor de school, het gezondheidscentrum en bezoekers van supermarkt Jumbo, die aan de overkant van de school ligt.

De gemeente heeft architectenbureau Van Wilsum van Loon een volumestudie laten uitvoeren naar de uitbreiding van Het DOK en het gezondheidscentrum. Uit deze volumestudie blijkt dat er voldoende ruimte is voor een schoolgebouw van 1.600 tot 2.000 m² BVO.

Voor de periode totdat de uitbreiding voor de school gerealiseerd is, zoekt de gemeente naar een tijdelijke locatie voor een aantal groepen van Het DOK. De gemeente kijkt hierbij allereerst naar bestaande gebouwen, terwijl het schoolbestuur liever noodlokalen ziet worden geplaatst direct naast het gebouw. De oplossing voor deze overgangperiode maakt geen onderdeel uit van dit haalbaarheidsonderzoek.



Afbeelding 9 – Volumestudie van de uitbreiding van de school en het gezondheidscentrum van architectenbureau Van Wilsum van Loon

3 UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de uitgangspunten van de gemeente voor de uitbreiding van Het DOK. Hieraan moet de uitbreiding voldoen.

Grootte perceel voor uitbreiding

- Het beoogde perceel voor de uitbreiding van Het DOK heeft een maximale oppervlakte van 1.392 m² – dat is inclusief parkeren. In deze rapportage wordt uitgegaan van een perceeloppervlakte van 1.000-1.300 m².

Kosten

- De stichtingskosten voor de uitbreiding passen binnen het budget van € 3 miljoen.

Kwaliteitseisen voor de bouw

- De uitbreiding van Het DOK moet voldoen aan Bouwbesluit 2015 en Frisse Scholen klasse B.
- De kosten voor een Bijna EnergieNeutraal gebouw (BENG) moeten inzichtelijk worden gemaakt (vanaf 2021 moeten nieuwe onderwijsgebouwen aan de eisen voor een BENG voldoen).

Kwaliteitseisen vanuit het onderwijs:

- De uitbreiding van Het DOK moet passen bij het onderwijsconcept van de school.

Tijd

- De uitbreiding moet in zo'n kort mogelijke tijd gerealiseerd worden.
- Na 15 jaar wil de gemeente heroverwegen of de uitbreiding nog nodig is voor de school of dat het perceel voor andere doeleinden ingezet gaat worden.



4 METHODIEK

In dit hoofdstuk staat volgens welke methodiek de haalbaarheid wordt getoetst. Er wordt daarvoor vanuit vier aspecten naar de mogelijkheden voor de uitbreiding gekeken. Daarbij wordt aangegeven welke voordelen en risico's de keuzes met zich meebrengen voor wat betreft kosten, kwaliteit en tijd.

4.1 Vier aspecten

De uitbreiding wordt vanuit vier aspecten bekeken: gebouwelijk, ruimtelijk, bestuurlijk en bouwproces. Van deze aspecten worden de verschillende mogelijkheden in beeld gebracht en de risico's en voordelen van de verschillende mogelijkheden worden belicht voor wat betreft kwaliteit, tijd en geld.

Gebouwelijk

- Omvang uitbreiding school (ook met het oog op het onderwijsconcept)
- Ruimtebehoefte gymzaal
- Buitenspeelruimte
- Eigendom, beheer en exploitatie

Ruimtelijk

- Omgevingsvergunning bouwen
- Wijziging bestemmingsplan
- Stedenbouwkundige inpassing / Welstandscommissie
- Verkeerstechnische aspecten

Bestuurlijk

- Financiering stichtingskosten
- Bouwheerschap
- Aanbestedingsprocedure

Bouwproces

- Permanente of semipermanente bouw
- Traditionele bouw, modulaire bouw, systeembouw of noodlokalen
- Stichtingskosten
- Bouworganisatievorm / modellen van samenwerking

4.2 Drie criteria

Per aspect worden de mogelijkheden en risico's in beeld gebracht. De consequenties van deze keuzes worden getoetst aan drie criteria: kwaliteit, tijd en geld. In hoofdstuk 6 wordt het advies per aspect geformuleerd.

Kwaliteit

De kwaliteit van het gebouw van de uitbreiding zelf moet goed zijn. De gemeente vindt het belangrijk dat de kwaliteit van de uitbreiding minimaal voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2015 en Frisse Scholen klasse B. Bovendien moet de school in het uit te breiden gebouw volgens het onderwijsconcept les te kunnen geven.

Tijd

De uitbreiding moet snel gerealiseerd worden, dus een korte doorlooptijd is gunstiger dan een lange doorlooptijd.

Geld

De stichtingskosten moeten passen binnen het budget van € 3 miljoen. Bij de toetsing aan dit criterium worden de gevolgen van de keuzes voor de financiën benoemd.

5 KEUZEMOGELIJKHEDEN EN BIJBEHORENDE RISICO'S

Dit hoofdstuk beschrijft de keuzemogelijkheden voor de uitbreiding van Het DOK op de locatie Buitenplaats Rijnweijde. Wat zijn keuzemogelijkheden voor het gebouw, de ruimtelijke procedures en de bestuurlijke inrichting (tijdsbesteding en financiering). En wat zijn de mogelijkheden voor de inrichting van het bouwproces. Daarbij wordt aangegeven welke voordelen en risico's de keuzes met zich meebrengen voor wat betreft kosten (geld), kwaliteit, en tempo van realisatie (tijd).

5.1 Gebouwelijke aspecten

Voor de uitbreiding van Het DOK op de locatie Buitenplaats Rijnweijde dient de gemeente een besluit nemen over (a) de omvang van het schoolgebouw, (b) de omvang van het schoolplein en (c) de kwaliteit van het gebouw.

Omvang uitbreiding schoolgebouw

Op de kavel is ruimte voor een gebouw tot 2.000 m² BVO (locatie par. 2.6)³. De verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Oegstgeest' schrijft voor hoe de gemeente de omvang van de benodigde uitbreiding formeel kan bepalen aan de hand van een leerlingenprognose. De gemeente heeft daarbij een aantal keuzemogelijkheden:

1. Welke leerlingenprognose hanteert de gemeente
In opdracht van de gemeente is door PVG in 2018 een prognose opgesteld voor Het DOK (zie par. 2.2). Het schoolbestuur heeft inmiddels een bijgestelde verwachting van het leerlingaantal in de komende jaren en verwacht gezien de huidige belangstelling, toestroom en nog te

realiseren huizen in de wijk, dat het aantal leerlingen op de piek hoger uit zal komen. Het schoolbestuur heeft geen eigen prognose.

2. Permanent en/of tijdelijk – hoe gaat de gemeente om met de ruimtebehoefte
De gemeente kan uitbreiding in de vorm van tijdelijke huisvesting toekennen of in de vorm van permanente huisvesting - afhankelijk van de duur van het ruimtetekort. Als een tekort langer dan 15 jaar aanhoudt heeft de school recht op uitbreiding met permanente huisvesting. Als het tekort 4-15 jaar aanhoudt, heeft de school recht op uitbreiding met tijdelijk huisvesting. De bekostiging voor tijdelijke huisvesting is lager dan die voor permanente, hier wordt in par. 5.4 nader op ingegaan. Als het tekort 0-4 jaar aanhoudt, wordt de school geacht het tekort binnen het bestaande gebouw op te lossen.
3. Verordening als uitgangspunt of als vangnet gebruiken
De gemeente kan de verordening als uitgangspunt of als vangnet gebruiken. Als de gemeente de verordening als vangnet gebruikt, dan zoekt zij in eerste instantie overeenstemming met het schoolbestuur. Komen gemeente en schoolbesturen niet tot overeenstemming, dan hanteert de gemeente de verordening als vangnet.

Indien de gemeente de eigen prognose en de verordening als uitgangspunt neemt, heeft de school recht op 1.600 m² BVO uitbreiding, waarvan 750 m² permanente huisvesting en 850 m² tijdelijke huisvesting.

Indien de gemeente de verwachting van de leerlingengroei van het schoolbestuur als uitgangspunt neemt, dient de school met 1.800 m² BVO te worden uitgebreid.

³ Zie volumestudie architectenbureau Van Wilsum van Loon. Uit deze volumestudie blijkt dat op het perceel een schoolgebouw met een omvang van 1.600 tot 2.000 m² BVO kan worden gerealiseerd.

De gemeente en schoolbestuur zijn een uitbreiding van 1.500 m² BVO overeengekomen. Volgens de prognose is er sprake van een ruimtetekort gedurende 6 jaar (2023-2029). De gemeente verwacht echter dat door het restrictieve aannamebeleid van de school het aantal leerlingen van buiten Oegstgeest minder hard groeit en dat daardoor de voorgenomen uitbreiding van 1.500 m² toereikend is.

Voordelen en risico's de keuzes voor wat betreft kosten (geld), kwaliteit, en tijd

De keuze voor wat betreft de uitbreiding en de vorm van uitbreiding hebben invloed op de kosten van de uitbreiding (geld), de kwaliteit en het tempo van realisatie (tijd).

Kosten – Een grotere uitbreiding vraagt om een grotere investering van de gemeente.

Kwaliteit – Het realiseren van een te kleine uitbreiding leidt voor de gemeente tot de verplichting om op een later moment alsnog in de extra uitbreiding te voorzien tegen hogere kosten dan wanneer de extra uitbreiding al in de bouw wordt gerealiseerd.

Tijd – Wordt elders in de rapportage besproken.

Organisatie van het onderwijs in twee gebouwen

Het schoolbestuur geeft aan dat het mogelijk is om op twee locaties onderwijs te verzorgen. Het schoolbestuur onderzoekt samen met de directie van de school hoe het bestaande gebouw en de uitbreiding gebruikt zullen worden. Een mogelijkheid is dat de onderbouw in het bestaande gebouw komt en de bovenbouw in de uitbreiding. Hier is nog geen definitief besluit over genomen.

Indeling uitbreiding

Het staat de school vrij de uitbreiding naar eigen inzicht in te richten. Het schoolbestuur wil behalve groepsruimten ook een teamruimte en ruimtes voor overleg (spreekkamers) realiseren in de uitbreiding. Met het aantal leerlingen groeit immers ook het aantal leerkrachten en is er meer ruimte nodig om leerlingen individueel te begeleiden en overleg met ouders te voeren. Het op- en neerlopen is vervelend i.v.m. het toezicht op de leerlingen en de organisatie van het onderwijs.

Ruimtebehoefte gymzaal

Bij groei van de school wordt ook gekeken naar de capaciteit van de gymzaal. Is deze voldoende voor alle gymlessen? Een gymzaal kan 26 uur per week door het basisonderwijs gebruikt worden. Volgens de verordening heeft iedere groep 3 tot en met 8 recht op 1,5 uur gymnastiek per week. De school heeft dit schooljaar recht op 13,5 uur gym per week. Op de piek van de groei in 2026 is dat 27 uur. Hoewel er een klein tekort van 1 uur per week is, geeft het schoolbestuur aan dat dit geen knelpunt is en dat het kleine tekort van 1 uur op de piek van de groei in 2026 opgelost kan worden.

De gymzaal heeft door haar grotere afmetingen meer mogelijkheden dan een standaard gymzaal.

Keuze	Toetsing aan criterium 'kwaliteit'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. Huidige gymzaal voldoet > geen keuze nodig	Voldoende ruimte voor gymonderwijs	Geen extra kosten

Tabel 2 – Keuzes op het gebouwelijke aspect ruimtebehoefte gymzaal



Afbeelding 10 – Gymzaal van Het DOK

Buitenspeelruimte

Groei van de school kan ook betekenen dat er meer buitenspeelruimte nodig is. Volgens de verordening heeft een school recht op 3 m² schoolplein per leerling. Vanaf 200 leerlingen kan worden volstaan met 600 m². Het DOK heeft dus recht op een buitenspeelruimte van minimaal 600 m². De school heeft een patio die bestemd is als buitenspeelruimte voor de onderbouw. De oppervlakte hiervan is 600 m². De bovenbouw speelt op een openbaar speelveld van circa 1.000 m² naast de bestaande school. Bij het ontwerp van de school is rekening gehouden met een buitenspeelruimte van 970 m² voor de bovenbouw op het dak van de school. Vanwege de gladheid is dit nu nog niet mogelijk, maar het is de bedoeling dit in 2019 in orde te maken.

Het schoolbestuur zou ter plekke van de uitbreiding ook een buitenspeelruimte willen hebben. De ruimte hiervoor is echter beperkt. Bij de realisatie



Afbeelding 11 – Patio van Het DOK met speelplaats op maaiveldniveau voor de onderbouw en op het dak van de 1e verdieping voor de bovenbouw (nog niet in gebruik vanwege gladheid)

van een gebouw met twee lagen van 750 m² BVO op een perceel van 1.000-1.300 m², blijft er 250-550 m² onbebouwd terrein over. Deze onbebouwde ruimte is gedeeltelijk nodig voor fiets- of autoparkeren.

Hoewel de totale speelruimte qua oppervlak toereikend is, is het advies om leerlingen van de dislocatie de mogelijkheid te bieden om gebruik te maken van het openbare speelveld dat is gelegen naast het hoofdgebouw. Hiervoor is een veilige route tussen dislocatie en hoofdgebouw wel een voorwaarde. Hiervoor is een stoep, wandelpad en veilige oversteekplaats nodig. De nog aan te leggen ontsluitingsweg naar het achterliggende te ontwikkelen woongebied moet overgestoken worden. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de inrichting van het terrein en de aanleg van parkeerplaatsen en wegen.



Afbeelding 12 – Buitenspeelruimte naast Het DOK

Keuze	Toetsing aan criterium 'kwaliteit'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. Geen buitenspeelruimte bij de uitbreiding	· De school heeft geen buitenspeelruimte bij de uitbreiding.	Geen extra kosten
2. Geen buitenspeelruimte bij de uitbreiding, maar wel een pad of stoep naar de bestaande buitenspeelruimte bij Het DOK	· Hoewel niet op het terrein bij het gebouw, is er wel een buitenspeelruimte op veilige wijze te bereiken.	Extra kosten voor het aanleggen van pad of stoep

Tabel 3 – Keuzes op het gebouwelijke aspect buitenspeelruimte

Eigendom, beheer en exploitatie

Er moet een besluit worden genomen over wie de eigenaar van het gebouw wordt en wie verantwoordelijk wordt voor het beheer en de exploitatie. Het beheer en de exploitatie brengen kosten met zich mee, bijvoorbeeld de onderhoudskosten. De onderwijswetgeving gaat bij onderwijsgebouwen uit van eigendom van het schoolbestuur. Ook beheer en exploitatie zijn verantwoordelijkheden van het schoolbestuur. Andere afspraken zijn echter ook mogelijk, bijvoorbeeld dat de gemeente eigenaar is van een brede school, zoals nu bij Het DOK. Hiervoor is gekozen vanwege de verschillende gebruikers van het gebouw. De gemeente brengt de kosten voor gebouwonderhoud en exploitatie in rekening bij de school, die hiervoor vanuit het rijk bekostiging ontvangt. Een derde optie is dat een derde partij eigenaar wordt en het gebouw verhuurt aan de gemeente.

Keuze	Toetsing aan criterium 'kwaliteit'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. Eigendom, beheer en exploitatie bij de gemeente	· Geen voorkeur van gemeente.	Gemeente draagt de investeringskosten. Schoolbestuur draagt de beheer- en exploitatiekosten.
2. Eigendom, beheer en exploitatie bij het schoolbestuur	· Voorkeur van gemeente en schoolbestuur. · Schoolbestuur wil wel dat de onderhoudskosten laag zijn en dat hier vooraf afspraken over worden gemaakt.	Geen extra kosten (als gemeente eigenaar wordt zal zij eveneens als eis stellen dat de materialen weinig onderhoud vragen)
3. Eigendom bij derde partij en huur door gemeente	· Mogelijkheid moet nog worden onderzocht. · Geen derde partij bekend die de eigendom op zich wil nemen.	Gemeente zal een deel van de exploitatiekosten dragen. Deze zijn ten opzichte van optie 1 hoger dan de investeringskosten.

Tabel 4 – Keuzes op het gebouwelijke aspect eigendom, beheer en exploitatie

Bij de uitbreiding van Het DOK gaat het om een gebouw dat exclusief voor onderwijs is bedoeld en geen andere huurders of gebruikers heeft, met uitzondering van de buitenschoolse opvang, dat na schooltijd plaatsvindt.

Schoolbestuur en gemeente zijn het eens over het uitgangspunt dat het schoolbestuur eigenaar wordt van het gebouw en verantwoordelijk zal zijn voor beheer en exploitatie.

Het is voor het schoolbestuur belangrijk dat bij de realisatie van de uitbreiding wordt gekozen voor materialen en installaties die weinig onderhoud

vragen. Want het schoolbestuur is als eigenaar verantwoordelijk voor beheer en exploitatie. Het schoolbestuur wil hier vooraf afspraken over maken met de gemeente. Als dit leidt tot hogere bouwkosten voor de gemeente en lagere exploitatiekosten voor het schoolbestuur, wordt het schoolbestuur gevraagd financieel bij te dragen in de extra kosten.

5.2 Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke randvoorwaarden aan het plan worden voor een belangrijk deel bepaald door het bestemmingsplan, de welstand en de verkeerskundige eisen.

Er zijn twee mogelijkheden om de uitbreiding binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken: de bestemming van het perceel moet worden gewijzigd of er moet een omgevingsvergunning worden verkregen die het gebruik ten behoeve van de school toestaat. De risico's van de ruimtelijke procedures zijn vooral de doorlooptijd en extra kosten als gevolg van aanvullende onderzoeken. De ruimtelijke procedures hebben geen invloed op de kwaliteit van het schoolgebouw. Gezien de wens om de uitbreiding op zeer korte termijn in gebruik te willen nemen, zal de gemeente zich inspannen om de procedure zo vlot mogelijk te doorlopen.

Omgevingsvergunning bouwen

Voor de uitbreiding van Het DOK moet bij de gemeente een omgevingsvergunning worden aangevraagd.⁴ Een aanvraag omgevingsvergunning zal de gemeente op verschillende punten beoordelen: er wordt getoetst of een plan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening, zoals veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid of parkeren. Ook wordt gekeken of het bouwplan in het bestemmingsplan past. Is dat het geval, dan wordt

⁴ Er dient voor de uitbreiding een vergunning voor 15 jaar of een permanente vergunning worden aangevraagd en niet een tijdelijke, want deze is maximaal 10 jaar geldig.

beoordeeld of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand – deze eisen zijn in 2015 vastgesteld in de welstandsnota ‘Welstand Oegstgeest’.

De procedure voor een omgevingsvergunning duurt acht weken. Bij de keuze voor wijziging van het bestemmingsplan komt dit bovenop de 26 weken die daarvoor nodig zijn. Deze periode van acht weken kan door de gemeente met zes weken worden verlengd (als meer tijd nodig is voor het beoordelen van de aanvraag). De omgevingsvergunning is onherroepelijk als binnen zes weken na publicatie geen bezwaar wordt aangetekend. In deze periode kan de aanvrager wel op eigen risico beginnen met bouwen.

De kans op bezwaar kan verlaagd worden door vooraf belanghebbenden te informeren over het plan. En zorgvuldig overleg met hen te voeren.

Keuze	Toetsing aan criterium 'tijd'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. De geldende procedure voor een omgevingsvergunning volgen inclusief verlenging met 6 weken.	· Doorlooptijd 14 weken + 6 weken ter inzagelegging	Geen extra kosten
2. De geldende procedure van acht weken voor een omgevingsvergunning volgen en niet verlengen met 6 weken.	· Doorlooptijd 8 weken + 6 weken ter inzagelegging	Geen extra kosten

Tabel 5 – Keuzes op het ruimtelijke aspect omgevingsvergunning bouwen

Wijziging bestemming

De beoogde uitbreiding van het DOK past niet in het bestemmingsplan.⁵ Het perceel heeft de bestemming ‘Wonen-2’ in plaats van ‘Maatschappelijke doeleinden’. Om de bestemming van het perceel ten behoeve van de uitbreiding te wijzigen, zijn er twee mogelijkheden:

1. Een wijziging van de bestemming voor het betreffende gebied door hiervoor een nieuw bestemmingsplan te maken (postzegelplan). De bestemming ‘Wonen-2’ voor het betreffende gebied wordt daarbij omgezet naar ‘Maatschappelijke doeleinden’. Deze procedure duurt 26 weken. Bij deze procedure kan de omgevingsvergunning pas worden aangevraagd ná de wijziging van het bestemmingsplan.
2. Een aanvraag omgevingsvergunning ‘handelen-in-strijd-met-ruimtelijke-regels’.⁶ Met de omgevingsvergunning wordt dan toestemming gegeven om het perceel te gebruiken voor ‘Maatschappelijke doeleinden’. Bij sloop van het gebouw, herleeft de onderliggende bestemming ‘Wonen-2’. Om de procedure voor ‘handelen-in-strijd-met-ruimtelijke-regels’ te kunnen starten, is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ (VVGB) van de raad nodig. Hiervoor is een situatie van de uitbreiding nodig inclusief auto- en fietsparkeren en een toelichting op het plan voor de uitbreiding. De procedure voor een omgevingsvergunning ‘handelen-in-strijd-met-ruimtelijke-regels’ regelt duurt eveneens 26 weken.

Een vlotte behandeling van de aanvraag is mogelijk als de aanvraag door de bouwheer volledig is, zodat er geen aanvullingen gevraagd hoeven te worden. Geadviseerd wordt om in vooroverleg met de gemeente tot een volledige aanvraag te komen, zodat de formele aanvraag in één keer doorlopen kan worden.

⁵ Bestemmingsplan ‘Kamphuiserpolder-Buitenlust’, vastgesteld op 1 juni 2017.

⁶ Volledige benaming: ‘handelen in strijd met ruimtelijke regels wijziging gebruik’.

Een onzekere factor in deze twee procedures zijn eventuele zienswijzen, waarop gereageerd moet worden en waarvoor soms aanvullende onderzoeken nodig kunnen zijn. De kans op zienswijzen kan verlaagd worden door vooraf met belanghebbenden in gesprek te gaan.

Naast het perceel voor de uitbreiding staat een particuliere woning en tegenover het perceel enkele bedrijven en woningen. De eigenaren hiervan kunnen zienswijzen indienen en eventueel beroep aantekenen. Dit kan tot grote vertraging leiden.

Keuze	Toetsing aan criterium 'tijd'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. Wijziging van het bestemmingsplan (postzegelplan) en daarna omgevingsvergunning	<ul style="list-style-type: none"> · Doorlooptijd minimaal 26 weken bestemmingsplan en 8 weken omgevingsvergunning · Risico op zienswijzen of beroep 	Geen extra kosten
2. Aanvraag omgevingsvergunning 'handelen-in-strijd-met-ruimtelijke-regels'	<ul style="list-style-type: none"> · Doorlooptijd minimaal 26 weken · Risico op zienswijzen of beroep 	Geen extra kosten
3. De procedures versnellen door voorrang te geven aan de behandeling door de afdeling	<ul style="list-style-type: none"> · Doorlooptijd van minimaal 26 weken wordt verkort 	Geen extra kosten

Keuze	Toetsing aan criterium 'tijd'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. De geldende procedures volgen voor een van de twee mogelijkheden voor wijziging van het bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> · Doorlooptijd minimaal 26 weken · Risico op zienswijzen of beroep 	Geen extra kosten
2. De procedures versnellen door voorrang te geven aan de behandeling door de afdeling	<ul style="list-style-type: none"> · Doorlooptijd van minimaal 26 weken wordt verkort 	Geen extra kosten

Tabel 6 en 7 – Keuzes op het ruimtelijke aspect wijziging bestemmingsplan

Stedenbouwkundige inpassing / Welstandscommissie

Een toets door de Welstandscommissie vormt onderdeel van de procedure voor een omgevingsvergunning. De Welstandscommissie adviseert de gemeente of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand - plannen moeten goed aansluiten op de omliggende gebouwde omgeving. De eisen van welstand zijn vastgesteld in de welstandsnota 'Welstand Oegstgeest' (2015) voor bepaalde gebieden en objecten.

Daarnaast is voor Oegstgeest aan de Rijn ook een stedenbouwkundig plan op gesteld. Ook de eisen uit dit stedenbouwkundig plan worden bij de toets van de Welstandcommissie betrokken. De afdeling ruimtelijk beleid van de gemeente beoordeelt daarnaast of wordt voldaan aan eisen uit het stedenbouwkundig plan.

Het is mogelijk voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning de Welstandscommissie informeel om een advies te vragen (beoordeling vooraf). Hierdoor ontstaat vooraf meer duidelijkheid of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling worden in ieder geval de volgende randvoorwaarden uit het huidige bestemmingsplan aangehouden: de maximale bouwhoogte is 12 meter en de afstand tussen de gebouwen is minimaal 6 meter. De huidige begrenzing van het bouwvlak voor 'Wonen-2' zal aan de Rijnsburgerweg uitgangspunt zijn voor de uitbreiding.

Keuze	Toetsing aan criterium 'kwaliteit'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. Voldoen aan stedenbouwkundige uitgangspunten > geen keuze nodig	Beoordeling op basis van plan, er moet worden voldoen aan bijzonder welstandsniveau.	Het is nu nog niet aan te geven of het op te stellen plan moet worden aangepast aan stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit is een risico, omdat aanpassing van het plan tot extra kosten kan leiden.

Tabel 8 – Keuzes op het ruimtelijke aspect stedenbouwkundige inpassing

Verkeerstechnische aspecten

Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat de uitbreiding veilig bereikbaar is en dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor auto's en fietsen. Door de aanvrager moet dit in het plan in beeld worden gebracht. Er moet hierbij worden voldaan aan de normen van de ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen). De verkeersdeskundige van de gemeente beoordeelt de behoefte en of wordt voldaan aan de regels op basis van het dan voorliggende plan.⁷

Er zijn nu naast Het DOK langspaarplaatsen voor de school aanwezig. De overige haakse parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het nog te realiseren gezondheidscentrum, de bewoners van de eerder geplande 13 woningen sociale woningbouw en bezoekers van de Jumbo, die aan de overkant ligt. De parkeerplaatsen voor de woningen zijn beschikbaar voor de uitbreiding van Het DOK. Er is mogelijk gezamenlijk gebruik van de overige plekken

⁷ Voor een schoolgebouw met 13 groepen en 300 leerlingen zijn de eisen:

- Auto's leerkrachten 0,8/lokaal > 10,4 parkeerplaatsen
- Auto's Halen en brengen > moet worden berekend, variabelen zijn het aantal leerlingen, het aantal leerlingen dat met de auto wordt gebracht, of dit onderbouw- of bovenbouwleerlingen zijn en of kinderen uit een gezin samen in een auto worden gebracht > PM
- Fietsen leerlingen 5 plekken/10 leerlingen > 150 fietsparkeerplekken van min. 1,5 m² per fiets > 225 m²
- Fietsen leerkrachten 0,4 plek/totaal maximaal gelijktijdig aanwezige leerkrachten > 5,2 > 7,8 m²

mogelijk, omdat de haal- en brengmomenten kort zijn. Bij de definitieve planuitwerking moet dit worden uitgewerkt.

Als wordt vastgesteld dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn, moet dit op eigen terrein. De ruimte hiervoor is beperkt.

Keuze	Toetsing aan criterium 'tijd'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. Voldoen aan de normen voor auto- en fietsparkeren uit de ASV > geen keuze nodig	<ul style="list-style-type: none">· Dit is onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag en voldoen aan de eisen voorkomt tijdens de procedure extra uitzoekwerk en dus tijd.· Een risico is, dat er niet voldoende ruimte op het perceel en omliggend terrein voor auto- en fietsparkeren is. Daar moet een oplossing voor worden gevonden, want het is een voorwaarde voor de omgevingsvergunning. Dit leidt tot vertraging.	Het realiseren van parkeerplaatsen buiten het perceel voor de uitbreiding levert extra kosten op.

Tabel 9 – Keuzes op het ruimtelijke aspect verkeerskundige aspecten



Afbeelding 13 – Parkeerplaats bij Het DOK

5.3 Bestuurlijke aspecten

Voor de uitbreiding van Het DOK dienen de gemeente en schoolbestuur keuzes te maken voor wat betreft de financiering, bouwheerschap (schoolbestuur of gemeente), de aanbestedingsprocedure.

De keuze voor het bouwheerschap (gemeente of schoolbestuur wordt bouwheer) heeft invloed op de tijdsinzet en kosten voor gemeente en schoolbestuur. De keuze voor de aanbestedingsprocedure heeft invloed op de snelheid van realisatie (tijd). Deze paragraaf benoemt de voor- en nadelen en risico's van deze keuzes.

Financiering stichtingskosten

De gemeente heeft voor de uitbreiding een budget van € 3 miljoen in de meerjarenbegroting opgenomen. Dit is een investeringsbudget dat volgens de gemeentelijke financiële verordening in 40 jaar wordt afgeschreven. Dit betekent dat bij een tijdelijke voorziening voor 15 jaar de afschrijvingskosten nog 25 jaar op de gemeentelijke begroting drukken. Het is niet mogelijk om met dit budget aankopen te doen die in een keer worden afgeschreven, zoals gebruikelijk is bij de aankoop van noodlokalen. De gemeente zal bij de vaststelling van het huisvestingsprogramma het budget voor de uitbreiding direct beschikbaar stellen.

Bouwheerschap

Het uitgangspunt in de onderwijswetgeving is dat het schoolbestuur bouwheer is. Schoolbestuur en gemeente kunnen echter anders overeenkomen. Het schoolbestuur kan de gemeente vragen om het bouwheerschap op zich te nemen. Gemeente en schoolbestuur moeten dit echter samen overeenkomen.

Het schoolbestuur zou graag willen dat de gemeente het bouwheerschap op zich neemt – onder ander omdat Panta Rhei de benodigde expertise en capaciteit voor het bouwheerschap niet in huis heeft. De gemeente wil het bouwheerschap evenmin graag op zich nemen. De gemeente heeft de expertise wel in huis, maar heeft niet de capaciteit om het bouwheerschap in te vullen. In beide gevallen zal dus de capaciteit moeten worden ingekocht. Het is dan nog steeds nodig dat een partij de opdrachtgever is. De gemeente heeft daarvoor de expertise in huis.

De voor- en nadelen van het bouwheerschap voor gemeente en schoolbestuur Panta Rhei zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Schoolbestuur bouwheer			
Voordelen gemeente	Nadelen gemeente	Voordelen schoolbestuur	Nadelen schoolbestuur
Minder tijdsinzet	Minder regie op het proces.	Maximale invloed op ontwerpkeuzes en bouw	Extra tijdsinzet
Taakstellend budget. Risico's voor extra kosten na de aanbesteding liggen bij de bouwheer			Benodigde expertise is niet aanwezig - daardoor risico op vertraging en budgetoverschrijdingen
Gebouw hoeft niet te worden overgedragen. Schoolbestuur is al eigenaar.			Organisatie schoolbestuur heeft de capaciteit niet om bouwheer te zijn
			Benodigde expertise is niet aanwezig
			Budgetrisico's voor schoolbestuur
Gemeente bouwheer			
Voordelen gemeente	Nadelen gemeente	Voordelen schoolbestuur	Nadelen schoolbestuur
Meer mogelijkheden om processen voor omgevingsvergunning en aanpassing bestemmingsplan te versnellen.	Gemeentelijke organisatie heeft de capaciteit niet om bouwheer te zijn	Geeft lagere werkbelasting voor het schoolbestuur. Minder financiële risico's.	Minder invloed op ontwerpkeuzes en bouw
Benodigde expertise is aanwezig in de organisatie - daardoor minder kans op vertraging of budgetoverschrijdingen			
	Budgetrisico's voor gemeente		
	Extra tijdsinzet		

Tabel 10 – Voor- en nadelen bouwheerschap voor gemeente en schoolbestuur Panta Rhei

Aanbestedingsprocedure

Gemeente bouwheer

Als de gemeente bouwheer wordt, is zij gebonden aan het gemeentelijke aanbestedingsbeleid, de Europese en nationale aanbestedingsregels voor overheden. De voorschriften voor aanbestedingen worden beschreven in de Aanbestedingswet. De aanbestedingswet stelt onder ander termijnen en bepaalt dat 'werken' boven de € 5.548.000 Europees moeten worden aanbesteed. De bouwkosten voor uitbreiding van Het DOK zullen lager zijn dan dit drempelbedrag. De uitbreiding van Het DOK hoeft daarom niet Europees te worden aanbesteed.

Als de gemeente bouwheer wordt, moet de uitbreiding van Het DOK worden aanbesteed volgens het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. De gemeente Oegstgeest heeft het aanbestedingsbeleid ondergebracht in een gemeenschappelijke regeling Servicepunt71 (SP71). Samen met de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Holland Rijnland en Zoeterwoude is de interne bedrijfsvoering, waaronder het aanbestedingsbeleid, ondergebracht bij deze organisatie. De hoogte van de aanneemsom bepaalt de aanbestedingsprocedure. Voor 'werken' tot € 1.500.000 moet meervoudig onderhands worden aanbesteed. Bij 'werken' tussen de drempelwaarden € 1.500.000 en € 5.548.000 nationaal openbaar of nationaal niet-openbaar. Boven het drempelbedrag van € 5.548.000 moet Europees worden aanbesteed.⁸ De aanneemsom voor Het DOK zal liggen tussen de € 1.500.000 en € 5.548.000. Als de gemeente bouwheer wordt, moet de uitbreiding van Het DOK openbaar worden aanbesteed. Er zijn twee soort openbare aanbesteding: nationaal openbaar en niet-openbaar.

Bij een openbare aanbestedingsprocedure kan een ieder op de aanbesteding inschrijven nadat deze bekend is gemaakt. Voor de inschrijving zijn ontwerp en kostenraming nodig. Dit kost inschrijvers en beoordelaars veel tijd.

⁸ Het drempelbedrag voor Europese aanbesteding van werken is per 1 jan 2018 verhoogd naar van € 5.250.000 naar € 5.448.000.

Bij een niet-openbare aanbestedingsprocedure vindt een publicatie plaats waarna gegadigden zich kunnen aanmelden voor de aanbesteding. Na selectie wordt een aantal van hen uitgenodigd een inschrijving te doen. Daarna wordt bepaald welke partij de opdracht krijgt aan de hand van het plan en de kostenraming. Het voordeel van aanbesteden via een niet-openbare procedure is dat er invloed wordt uitgeoefend op het aantal inschrijvingen en daarmee ook op de kwaliteit van de inschrijvingen.

Schoolbestuur bouwheer

Een schoolbestuur dient zich als aanbestedende dienst eveneens te houden aan de Aanbestedingswet. Onder een aanbestedende dienst vallen "de overheid en publiekrechtelijke instellingen" (art. 1.1. Aanbestedingswet). Bekostigde scholen worden gekwalificeerd aan als publiekrechtelijke instellingen. Bij het bepalen van de aanbestedingsprocedure moet worden voldaan de Gids Proportionaliteit, dit is een nadere uitwerking van de Aanbestedingswet. In de Gids Proportionaliteit⁹ is door middel van een kleurenbalk weergegeven welke procedure proportioneel is bij welk bedrag. De kleurenbalk kleurt van groen, naar oranje, naar rood. Alleen aanbesteden volgens een nationaal openbare aanbesteding valt in het geval van de uitbreiding van Het DOK in het groene vlak. Het schoolbestuur moet dus een nationaal openbare aanbesteding (nationaal openbaar of niet-openbaar) doen.

Aanbestedingsprocedure - doorlooptijd

Bij de aanbesteding zijn de in de ARW¹⁰ vastgestelde termijnen van toepassing. Een aantal termijnen kan zelf worden bepaald. In onderstaande tabel staan de gebruikelijke termijnen per fase van de aanbesteding en de termijnen als het proces wordt versneld, door hoge prioriteit te geven aan deze aanbesteding.

⁹ In de Gids Proportionaliteit 2013 staat op blz. 26 bij welk bedrag welke aanbestedingsprocedure gevolgd moet worden, zie www.pianoo.nl, Pianoo is het landelijk expertisecentrum aanbesteden.

¹⁰ ARW - Aanbestedingsreglement Werken.

Fase aanbesteding	Openbare procedure	Openbare procedure versneld	Niet-openbare procedure	Niet-openbare procedure versneld
Aankondiging	start	start	start	start
Termijn verzoeken tot deelneming (aanmelding)	n.v.t.	n.v.t.	30 dagen	30 dagen
Selectie	n.v.t.	n.v.t.	<i>30 dagen</i>	<i>3 dagen</i>
Termijn van Inschrijvingen	40 dagen	40 dagen	35 dagen	35 dagen
Gunningsbeslissing	<i>14 dagen</i>	<i>3 dagen</i>	<i>30 dagen</i>	<i>3 dagen</i>
Opschortingstermijn (alcatel)	20 dagen	20 dagen	20 dagen	20 dagen
Definitieve gunning	<i>14 dagen</i>	<i>2 dagen</i>	<i>30 dagen</i>	<i>3 dagen</i>
Totale doorlooptijd	3 maanden	2,5 maand	6 maanden	4 maanden

Tabel 11 – Doorlooptijd aanbesteding – cursief is eigen planning, overige termijnen liggen vast.

Opmerking:

Naast de in de tabel aangegeven doorlooptijden bij aanbestedingen moet rekening gehouden worden met drie maanden voorbereidingstijd (die kan samenvallen met de tijd benodigd voor het ontwerp).

5.4 Bouwproces

Voor de uitbreiding van Het DOK dient de gemeente en schoolbestuur een aantal keuzes te maken voor wat betreft de aanbestedingsprocedure, de bouwvorm en de bouworganisatievorm. De keuzes hebben invloed op de tijdsinzet van gemeente en schoolbestuur (tijd), de snelheid van realisatie (tijd), de stichtingskosten (geld) en de kwaliteit van het schoolgebouw. Deze voor- en nadelen en risico's zullen we benoemen.

Permanente of semipermanente bouw of noodlokalen

De uitbreiding kan op permanente of semipermanente wijze worden gebouwd. Voor een tijdelijke situatie kunnen ook noodlokalen worden geplaatst. Semipermanente bouw heeft een kortere levensduur dan permanente bouw. Hieraan worden in het Bouwbesluit ook lagere eisen gesteld (bijvoorbeeld voor de brandveiligheid en de plafondhoogte).

Traditionele bouw, modulaire bouw, systeembouw of noodlokalen

Zowel permanente als semipermanente bouw kan op verschillende manieren gerealiseerd worden: traditionele bouw, modulaire bouw (prefabbouw) of systeembouw. Voor semipermanente bouw kan ook gebruik gemaakt worden van noodlokalen – een ver doorgevoerde vorm van modulaire bouw. Voor een toelichting op deze bouwvormen – zie Bijlage I.

De kwaliteitsverschillen tussen traditioneel bouwen, modulair bouwen, systeembouw en noodlokalen zijn in de hiernavolgende tabel toegelicht:

	Traditioneel bouwen	Modulaire bouw	Systeembouw	Noodlokalen
Vloer	Aangepast op wens van de gebruiker	Aangepast op wens van de gebruiker	Beton	Hout
Plafondhoogte	Aangepast op wens van de gebruiker	Aangepast op wens van de gebruiker	2,6 - 3 m	± 2,6 m
Standaard/Flexibele ruimtes	Standaard en Flexibel	Standaard en Flexibel	Standaard	Standaard
Afwerking binnenkant	Aangepast op wens van de gebruiker	Aangepast op wens van de gebruiker	Techniek/verlichting kan worden weggewerkt	Standaard
Afwerking buitenkant	Aangepast op wens van de gebruiker	Aangepast op wens van de gebruiker.	Aangepast op wens van de gebruiker. In dit geval een fraaie buitenkant.	Standaard
Binnenklimaat	Frisse scholen klasse A	Frisse scholen klasse A	Frisse scholen klasse C/B	Frisse scholen klasse C
Bouwduur	9-12 maanden	1-5 maanden	4-5 maanden	1 week
Levensduur	Minimaal 40 jaar	Minimaal 40 jaar	Minimaal 40 jaar	3-5 jaar
	tijdelijke huisvesting/	tijdelijke huisvesting/	tijdelijke huisvesting/	tijdelijke huisvesting
	permanente huisvesting	permanente huisvesting	permanente huisvesting	

Tabel 12 – Vergelijking kwaliteitsverschillen traditioneel bouwen, modulair bouwen, systeembouw en noodlokalen

Stichtingskosten

Voor de uitbreiding van Het DOK is een stichtingskostenraming opgesteld. Om opties voor permanente en semipermanente bouw financieel te kunnen vergelijken zijn de stichtingskosten voor een aantal varianten uitgewerkt: een stichtingskostenraming voor een permanent gebouw en een stichtingskostenraming voor drie vormen van semipermanente bouw. De kostenraming is gemaakt voor de volgende opties van permanente of semipermanente bouw:

1. Permanente bouw: Een permanent gebouw dat voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.
2. Permanente bouw BENG: Een permanent gebouw dat voldoet aan de eisen voor een Bijna EnergieNeutraal Gebouw.
3. Noodlokalen: Een semipermanent gebouw dat een hoge geluidsisolatie heeft, een betonnen vloer en 15 jaar mee gaat en wordt uitgevoerd middels noodlokalen.
4. Systeembouw: Een semipermanent gebouw dat een hoge geluidsisolatie heeft, een betonnen vloer en minimaal 15 jaar mee gaat. Het gebouw wordt uitgevoerd middels *systeembouw* en is afgewerkt met een fraaie buitenkant.
5. Modulaire bouw: Een semipermanent gebouw dat een hoge geluidsisolatie heeft, een betonnen vloer en minimaal 15 jaar mee gaat. Het gebouw en wordt uitgevoerd middels *modulaire bouw* en is afgewerkt met een fraaie buitenkant.

Bij de stichtingskostenraming zijn verder nog de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij alle doorgerekende opties moet het gebouw voldoen aan het Bouwbesluit 2015 en Frisse Scholen klasse B.
- In de stichtingskosten zijn meegenomen: de bouwkosten (inclusief kosten inrichting terrein), advieskosten, bijkomende kosten en een post onvoorzien van 5%. De grondkosten komen op grond van onderwijswetgeving ook voor rekening van de gemeente, maar hiermee is in deze stichtingskostenraming geen rekening gehouden.
- Omvang van de uitbreiding: 1.500 m² BVO.
- De uitbreiding wordt gerealiseerd in twee bouwlagen van 750 m² BVO.



De berekende stichtingskosten per variant zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Opties	Stichtingskosten incl. BTW
1. Permanente bouw	€ 3.141.000
2. Permanente bouw BENG	€ 3.628.000
3. Noodlokalen	€ 1.960.000
4. Systeembouw	€ 2.496.000
5. Modulaire bouw	€ 2.853.000

Tabel 13 – Vergelijking stichtingskosten

In onderstaande matrix zijn de vijf opties om de uitbreiding te realiseren getoetst aan de criteria kwaliteit (Bouwbesluit 2015, Frisse Scholen klasse B, gebouw te realiseren volgens onderwijsconcept), tijd en geld.

Keuze	Toetsing aan criterium 'kwaliteit'	Toetsing aan criterium 'tijd'	Toetsing aan criterium 'geld'
1. Permanente bouw	Voldoet	Bouwtijd 9 maanden	Past niet binnen budget
2. Permanente bouw BENG	Voldoet	Bouwtijd 9 maanden	Past niet binnen budget
3. Noodlokalen	Voldoet niet	Bouwtijd enkele weken	Past binnen budget
4. Systeembouw	Voldoet niet	Bouwtijd 4-5 maanden	Past binnen budget
5. Modulaire bouw	Voldoet	Bouwtijd 1-5 maanden	Past binnen budget

Tabel 14 – Keuzes op het aspect bouwproces met betrekking tot permanente of semipermanente bouw

Bouworganisatievorm / modellen van samenwerking

De bouworganisatievorm bepaalt de rolverdeling tussen opdrachtgever (en zijn adviseurs) en de aannemer voor een bouwproject. Veel voorkomende modellen zijn: traditioneel, bouwteam, *Design & Build* en *Turn Key*. Voor een toelichting op deze modellen voor bouworganisatie zie bijlage II.

In onderstaande matrix zijn de verantwoordelijkheden binnen de verschillende bouworganisatievormen in beeld gebracht.

Bouwfase	Traditioneel	Bouwteam	Design & Build	Turn Key
Initiatief				
Definitiefase	verantwoordelijkheid ontwerpteam			
Voorlopig Ontwerp	verantwoordelijkheid ontwerpteam			
Definitief Ontwerp				
Bouwvoorbereiding			verantwoordelijkheid uitvoeringsteam	
Uitvoering	verantwoordelijkheid uitvoeringsteam			

Tabel 15 – Vergelijking verdeling verantwoordelijkheden per bouworganisatievorm

De voor- en nadelen van de verschillende bouworganisatievormen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Bouw organisatie vorm	Voordelen	Nadelen
Traditioneel	Grote invloed op het ontwerp & uitvoering	Opdrachtgever draagt de uitvoeringsrisico's.
	Duidelijk onderscheid ontwerp- en uitvoeringsverantwoordelijkheid.	Aannemer is beperkt aansprakelijk voor bouwfouten.
Bouwteam	Aannemers werken graag in een bouwteam. Zorgt voor veel inschrijvers.	Vereist expertise bij opdrachtgever om dit proces te leiden.
	Grote invloed op het ontwerp & uitvoering.	
Design & Build	Activering kennis aannemer, ketenintegratie.	Duidelijke sturing en goede contractuele afspraken zijn noodzakelijk.
	Aannemer draagt de uitvoeringsrisico's.	Expertise nodig bij opdrachtgever om de eisen en wensen helder te definiëren.
	Aannemer is integraal aansprakelijk voor bouwfouten – hetgeen de kwaliteit van het gebouw ten goede komt.	Wijzigingen in het ontwerp na aanbesteding zijn kostbaar.
	Bouwtijdverkorting (aannemer kan eerder beginnen met voorbereiding).	
	Prijszekerheid op een vroeg moment.	
Turn Key	Snelle en efficiënte bouwmethode voor standaardproducten die makkelijk omschrijfbaar zijn.	Voor onderwijsgebouwen is Turn Key lastig hanteerbaar – daarvoor zijn de gebouwen te weinig standaard.
	Snelle en efficiënte bouwmethode voor een opdrachtgever die weet wat hij wil en niet intensief betrokken wenst en hoeft te zijn bij het ontwerp en de uitvoering van het bouwproject.	Weinig interactie tussen de opdrachtnemer en de opdrachtgever.

Tabel 16 – Vergelijking verdeling verantwoordelijkheden per bouworganisatievorm

Vanwege het hoge prefab-gehalte van de bouw, ligt een traditioneel bouwproces of bouwteam-vorm bij modulair bouwen niet voor de hand. Het is immers het systeem van de bouwer wat in hoge mate de mogelijkheden van het ontwerp bepaalt. De aannemer krijgt daarom vaak bij modulair bouwen ook de ontwerpverantwoordelijkheid.

Bouwtijd / benodigde tijd voor realiseren uitbreiding

De totale benodigde periode voor het realiseren van de uitbreiding is bij traditionele bouw ca. 24 maanden. Indien wordt gekozen voor een modulaire bouw/systeembouw is kan de periode tot realisatie worden verkort tot 18-20 maanden. Voor een meer gedetailleerde planning – zie bijlage V.

De tijd die benodigd is om de uitbreiding van Het DOK te realiseren wordt in grote mate bepaald door de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. De procedure hiervoor duurt minimaal 6 maanden. Realistischer is rekening te houden met een periode van 9-12 maanden vanwege de benodigde vooronderzoeken (zie par. 5.2). Er kan niet worden gestart met de aanbesteding alvorens deze procedure is doorlopen. Hierdoor is er nauwelijks verschil in bouwtijd tussen de verschillende de verschillende bouworganisatievormen.

Bij Design & Build geeft de procedure voor 'wijziging-van-het-bestemmingsplan' meer tijd om het ontwerpproces tot de aanbesteding te doorlopen dan de aanvraag omgevingsvergunning 'handelen-in-strijd-met-ruimtelijke-regels'. Bij de traditionele bouworganisatievorm heeft de keuze van de soort procedure voor wijziging van het bestemmingsplan geen invloed op de doorlooptijd van het ontwerpproces.

Aannemers

Voor de bouw van een semipermanent gebouw zijn aannemers nodig die modulair kunnen bouwen. Dat zijn de traditionele noodlokale-leveranciers (zoals Jan Snel, BUKO, De Meeuw en Portakabin). Daarnaast hebben sommige grote bouwers ook onderdelen die gespecialiseerd zijn in modulair bouwen. Een voorbeeld hiervan is Groot Vroomshoop Bouwsystemen – onderdeel van Volker Wessels.

6 ADVIES

Dit hoofdstuk geeft een advies voor de uitbreiding van Het DOK op de locatie Buitenplaats Rijnweijde. Op basis van de beschreven opties uit hoofdstuk 5, wordt een advies gegeven voor gebouwelijke, ruimtelijke en bestuurlijke keuzes en de keuze voor het bouwproces.

Gebouwelijk

Omvang uitbreiding schoolgebouw (ook met het oog op het onderwijsconcept)

- Advies: De gemeente kan kiezen voor een uitbreiding met 1.500 m², 1.600 m² of 1.800 m² BVO.
Optie 1 – Een veilige keuze is uit te gaan van uitbreiding met 1.800 m² BVO of 1.500 m² te realiseren en rekening houden met verdere uitbreiding op het perceel.
Dit sluit het risico uit, dat kinderen uit de wijk niet op Het DOK naar school kunnen. Het nadeel van deze keuze is dat hierdoor het gereserveerde budget van € 3 miljoen zal worden overschreden.
Optie 2 – Hoewel er risico bestaat op een overschrijding van het gereserveerde budget van € 3 miljoen, is het advies een uitbreiding van 1.600 m² BVO te realiseren.
Optie 3 – De gemeente en het schoolbestuur zijn overeen gekomen om uit te breiden met 1.500 m² – er vanuit gaande dat het aandeel leerlingen van buiten de wijk (broertjes en zusjes) minder dan 20% van de leerlingen zal bedragen. Als dat niet het geval is, bestaat het risico dat hierdoor rond 2027 (piekjaar leerlingen in de wijk) ruimtetekort ontstaat. Geadviseerd wordt dat bij deze optie schoolbestuur en gemeente de leerlingengroei goed blijven monitoren en als dat nodig is tijdig in overleg treden over een oplossing.
- School kan uit de voeten met onderwijs in twee gebouwen volgens concept.

Ruimtebehoefte gymzaal

- De bestaande gymzaal is nu en op de piek van de groei voldoende, uitbreiding is niet nodig.

Buitenspeelruimte

- Advies: Zorg (zoals gepland) voor het verhelpen van de gladheid, zodat de speelruimte op het dak in gebruik kan worden genomen. Zorg voor een stoep of wandelpad en veilige oversteekplaats van de weg om vanaf de uitbreiding het grasveld naast het hoofdgebouw veilig te bereiken. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de inrichting van het terrein en de aanleg van parkeerplaatsen en wegen rond de school.

Eigendom, beheer en exploitatie

- Het schoolbestuur wordt eigenaar van de uitbreiding en daarmee verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van het gebouw.
- Neem het minimaliseren van de onderhoudskosten mee als uitgangspunt bij het ontwerp van de nieuwbouw. Dit kan door bij de planvorming de Total Cost of Ownership (het totaal van de investeringskosten en de kosten voor onderhoud en exploitatie) in beeld te brengen. Laat de architect en de installatieadviseur bij de keuze voor materialen en installaties rekening met de onderhoudskosten.

Ruimtelijk

Wijziging bestemmingsplan

- Advies: Kies voor de procedure omgevingsvergunning 'handelen-in-strijd-met-ruimtelijke-regels'. Dit heeft de voorkeur van de gemeente, omdat bij einde gebruik van het schoolgebouw de oorspronkelijke bestemming Wonen-2 weer van kracht wordt. Probeer zo mogelijk te versnellen door de aanvraag na vooroverleg met de gemeente compleet aan te bieden.

Omgevingsvergunning bouwen

- Niet van toepassing bij de keuze voor de procedure omgevingsvergunning 'handelen-in-strijd-met-ruimtelijke-regels'.

Stedenbouwkundige inpassing

- Advies: Vraag de welstandscommissie vooraf om advies om te voldoen aan de stedenbouwkundige eisen.

Verkeerstechnische aspecten

- Advies: Neem de verkeerstechnische aspecten parkeren, fietsparkeren en veilige bereikbaarheid ook mee in het vooroverleg met de gemeente over de omgevingsvergunning.

Bestuurlijk

Financiering stichtingskosten

- Gemeente stelt budget beschikbaar en schrijft in 40 jaar af.

Bouwheerschap

- Advies: Beleg het bouwheerschap bij het schoolbestuur. De gemeente kijkt mee en adviseert vanuit haar expertise bij het ontwerp, het vergunningstraject en de aanbesteding. Geef de gemeente een rol in de projectgroep en stuurgroep voor de bouw. Laat het schoolbestuur een gespecialiseerde marktpartij inhuren voor de begeleiding van het gehele traject: van aanvraag omgevingsvergunning tot en met het bouwproces.

- Voordelen van deze werkwijze:

- Kwaliteit, bouwtijd en geld: de expertise van de gemeente en de ingehuurde bouwmanager borgen het kwaliteitsniveau. En voorkomen onnodige vertraging en minimaliseren de risico's op kostenoverschrijdingen
- Tijdsinzet gemeente: De tijdsinzet van de gemeente wordt beperkt.

Aanbestedingsprocedure

- Advies: Kies voor de Nationale Niet-openbare aanbestedingsprocedure.
- Voordeel: Via deze procedure kan invloed worden uitgeoefend op het aantal inschrijvers en de kwaliteit daarvan.
- Nadeel: Doorlooptijd van de Nationaal Niet-Openbare aanbesteding (4-6 maanden) is langer dan de doorlooptijd van de Nationaal Openbare aanbesteding (2½ -3 maanden).

Bouwproces

Permanente of semipermanente bouw

Traditionele bouw, modulaire bouw, systeembouw of noodlokalen

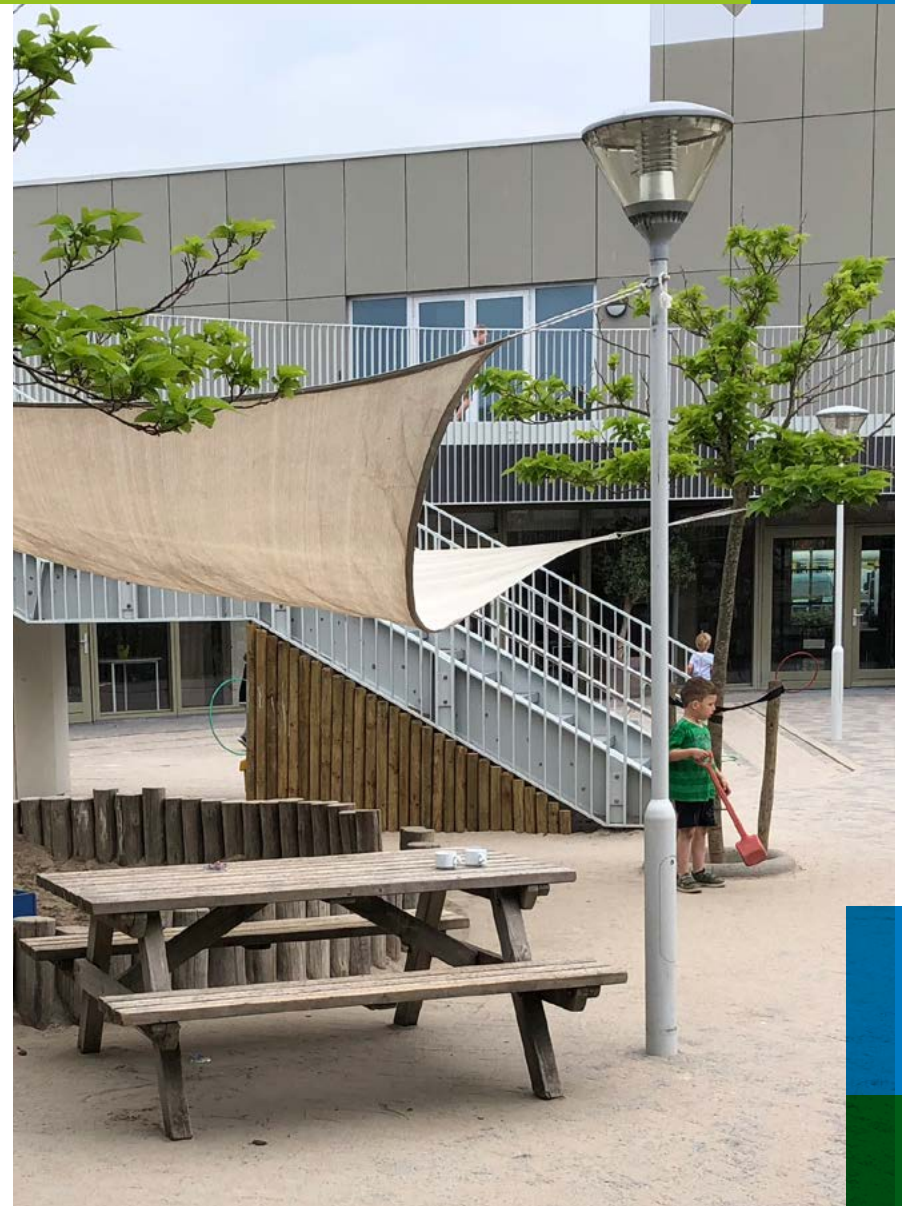
- Advies: Kies voor semipermanente bouw die in de vorm van modulaire bouw wordt gerealiseerd. Voer deze uit met een hoge geluidsisolatie, een betonnen vloer. En werk deze af met een fraaie buitenkant. Het gebouw dient te voldoen aan Frisse Scholen klasse B.
- Voordelen van deze bouwwijze:
 - Kwaliteit: door de hoge geluidsisolatie, betonnen vloer, fraaie buitenkant en goed binnen klimaat (Frisse Scholen klasse B) is de uitbreiding vrijwel gelijkwaardig aan een permanent gebouw. Voor het onderwijsconcept van Het DOK is een flexibele indeling van de ruimte essentieel en dat kan alleen bij modulaire bouw.
 - Tijd: De bouw kan relatief snel worden uitgevoerd (bouwtijd 4-5 maanden).
 - Geld: het gebouw is te realiseren binnen het door de gemeente gereserveerde budget van € 3 miljoen.

Stichtingskosten / grondkosten

De stichtingskosten voor een semipermanente bouw die in de vorm van modulaire bouw bedragen € 2.830.000 (incl. BTW). Dit is exclusief grondkosten.

Bouworganisatievorm / modellen van samenwerking

- Advies: Kies voor *Design & Build* als organisatievorm. Besteed de uitbreiding van Het DOK aan op basis van een schetsontwerp en een gedetailleerd Technisch-Programma van Eisen.
- Tijdsplanning - Doorlooptijd 18-20 maanden





BIJLAGE I – BOUWVORMEN

Zowel permanente als semipermanente bouw kan op verschillende manieren gerealiseerd worden: systeembouw, modulaire bouw (prefabbouw) of traditionele bouw. Voor semipermanente bouw kan ook gebruik gemaakt worden van noodlokalen.

- Traditionele bouw – het gebouw wordt op de bouwplaats gemaakt. Vaak worden ook hier op veel onderdelen gebruik gemaakt van modulaire bouw.
- Modulair bouwen – Bij modulair bouwen worden de diverse elementen van het gebouw voorafgaand aan de bouw voorbereid in een werkplaats, waarna deze elementen in hun geheel worden aangeleverd en in elkaar gezet op de bouw.
- Systeembouw – Systeembouw is een bouwmethode het gebouw wordt gebouwd volgens een vast systeem - er wordt gebruik gemaakt van een vast systeem. Systeembouw zorgt voor een uitgedacht, efficiënte bouwsysteem. Dit zorgt ervoor dat een gebouw een betere kwaliteit heeft en sneller kan worden opgeleverd. Binnen systeembouw wordt vaak gebruik gemaakt van (elementen van) modulair bouwen (prefabbouw).
- Noodlokalen – Noodlokalen zijn verplaatsbare kant-en-klare units van gestandaardiseerde afmetingen. Deze units worden gebruikt voor (tijdelijke) huisvesting, als kantoor, klaslokaal of werkruimte. Meerdere units kunnen aaneengeschakeld om een groter gebouw te maken. Noodlokalen zijn een ver doorgevoerde vorm van modulair bouwen.

BIJLAGE II – BOUWORGANISATIEVORM / MODELLEN VAN SAMENWERKING

De bouworganisatievorm bepaalt de rolverdeling tussen opdrachtgever (en zijn adviseurs) en de aannemer voor een bouwproject. Veel voorkomende modellen zijn: traditioneel, bouwteam, *Design & Build* en *Turn Key*.

- **Traditioneel** – Bij een traditionele bouworganisatie, brengt de opdrachtgever een duidelijke splitsing aan in de ontwerp- en uitvoeringsverantwoordelijkheid. De architect ontwerpt, schrijft het bestek en maakt werktekeningen. Het werk wordt vervolgens volgens deze specificaties, na de aanbesteding, gerealiseerd door de aannemer. De architect, adviseurs en aannemer werken onder regie en verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.
- **Bouwteam** – Bij een bouwteam betreft de opdrachtgever de aannemer reeds al bij het ontwerp van het gebouw. De aannemer denkt mee met de opdrachtgever en de architect over het ontwerp. De opdrachtgever blijft, net als bij de traditionele aanpak, verantwoordelijk voor het ontwerp (scheiding ontwerp en uitvoering). De aannemer die meedenkt gedurende het ontwerp, wordt meestal ook gecontracteerd voor de bouw. Indien de gemeente bouwheer is zal de opdracht voor de bouw echter moeten worden aanbesteed (aanbestedingsbeleid). Een schoolbestuur heeft hier als bouwheer meer vrijheid in. Het bouwteam bestaat uit de opdrachtgever, ontwerpende (architect) en uitvoerende partijen (aannemer). Het bouwteam kan gedurende het proces worden uitgebreid met adviseurs, zoals een constructeur.

- ***Design & Build*** – Bij *Design & Build* wordt de aannemer zowel de verantwoordelijkheid voor het ontwerp, het bestek als de bouw. De scheiding tussen ontwerp- en uitvoeringsverantwoordelijkheid wordt losgelaten. De opdracht voor de bouw wordt aanbesteed op basis van een schetsontwerp of een voorlopig ontwerp en een vraagspecificatie. De aannemer schrijft voor dit soort opdrachten vaak in met een samenwerkingsverband (consortium) van aannemer, architect en adviseurs, zoals een constructeur. Het winnende consortium is vervolgens verantwoordelijk voor het ontwerp, de detaillering (bestek) en de realisatie van het gebouw.
- ***Turn Key*** – Bij *Turn Key* draagt de aannemer de verantwoordelijkheid voor het totale ontwerp en de bouw van het project: aanvraag van de vergunningen, het ontwerp, het bestek en de bouw. De opdrachtgever geeft de volledige bouwopdracht aan de aannemer op grond van een door de aannemer gemaakte aanbestedingsaanbiedingstekening en een uitgebreide offerte. De offerte, in feite het bestek, omvat een omschrijving en uitgebreide opsomming van eisen waaraan het gebouw en de belangrijkste onderdelen daarvan zullen voldoen. De opdrachtgever komt in principe pas weer in beeld op het moment dat het project in gebruik kan worden genomen.

BIJLAGE III – BENG

Nederlandse scholen zullen stapsgewijs steeds energiezuiniger worden en vanaf eind 2020 (bijna) EnergieNeutraal. Dit is vastgelegd in het 'Nationaal Plan Bijna-Energie Neutrale Gebouwen' (BENG) en zal worden vastgelegd in het Bouwbesluit 2020. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- *BENG 1. Energiebehoefte (kWh/m²/jaar):*
De energie in kWh per m² per jaar die nodig is voor verwarming en koeling. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf.
- *BENG 2. Primair fossiel energiegebruik (kWh/m²/jaar):*
De fossiele brandstof in kWh per m² per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties.
- *BENG 3. Aandeel hernieuwbare energie (%):*
Het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik.

Een BENG-schoolgebouw moet voldoen aan de volgende eisen:

- Energiebehoefte 50 kWh/m².jr
- Primair energiegebruik 60 kWh/m².jr
- Aandeel hernieuwbare energie 50 %

De energiezuinigheid van een gebouw wordt nu nog berekend aan de hand van de zogenaamde Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe beter de energieprestatie. De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de huidige EPC-normen.

De huidige EPC-berekening is minder geschikt voor BENG. In de eerste plaats voegt de EPC alle energiemaatregelen samen tot één dimensieloos getal. Daardoor biedt deze rekenmethodiek weinig inzicht in de manier waarop de energieprestatie is behaald. Daarnaast is het de vraag of het wel zo duurzaam en slim is om een gebouw maximaal vol te leggen met zonnepanelen, zonder eerst de energiebehoefte te beperken met isolatie. Naast energieprestaties is er immers ook toenemende aandacht voor luchtkwaliteit, milieubelasting van bouwen, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde van gebouwen.

BIJLAGE IV – FRISSE SCHOLEN

Een veel gebruikte richtlijn voor de kwaliteit van het binnenmilieu is het Programma van Eisen Frisse Scholen. Deze richtlijn is in 2008 voor het eerst gepubliceerd door Agentschap NL¹¹ en is in 2010, 2012 en 2014 geactualiseerd.

De richtlijn is gebaseerd op de ISSO-publicatie voor Frisse Scholen. De richtlijn onderscheidt vijf thema's voor de kwaliteit van het binnenmilieu: Energie, Luchtkwaliteit, Thermisch comfort, Visueel comfort en Akoestisch comfort.

Per thema benoemt de richtlijn drie kwaliteitsklassen C, B en A. Binnen de klassen C, B en A worden keuzemogelijkheden gegeven voor de uitvoering van het gebouw. Bij klasse C is uitgegaan van de wettelijke minimumeisen uit het Bouwbesluit 2012 en bij de klassen A en B wordt uitgegaan van hogere eisen. De eisen in het Bouwbesluit 2015 voor de nieuwbouw van scholen zijn zodanig verzaamd, dat men bij nieuwbouw voor de thema's energie en lucht minimaal klasse B moet realiseren. Klasse B leidt tot een goed binnenklimaat en een zuinig energieverbruik. Klasse A geeft een uitstekend binnenklimaat en een zeer zuinig energieverbruik.

¹¹ Toen nog onder de naam SenterNovem

BIJLAGE V – BOUWTIJD

Bouwtijd bij procedure wijziging bestemmingsplan

		2019												2020												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		Gangbare termijnen																								
Traditionele bouw, gangbare termijnen vd. procedures		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1	Wijziging bestemmingsplan (incl. voorbereiding)	9 mnd	█																							
2	Programma van Eisen (ruimtelijk-functioneel)	2 mnd	█																							
3	Programma van Eisen (technisch)	1 mnd		█																						
4	Voorlopig ontwerp	3 mnd			█																					
5	Definitief ontwerp	3 mnd					█																			
6	Bestek	2 mnd								█																
7	Aanbesteding (incl. voorbereiding)	6 mnd									█		█													
8	Omgevingsvergunning	2 mnd									█															
10	Bouw	8 mnd															█						24			
11	Ingebruikname	1 mnd																						█		
		Gangbare termijnen																								
Modulaire bouw / systeembouw dmv Design & Build		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1	Wijziging bestemmingsplan (incl. voorbereiding)	9 mnd	█																							
2	Programma van Eisen (ruimtelijk-functioneel)	2 mnd	█																							
3	Programma van Eisen (technisch)	2 mnd		█																						
4	Schetsontwerp	2 mnd			█																					
10	Aanbesteding (incl. voorbereiding)	6 mnd									█		█													
9	Omgevingsvergunning	2 mnd									█															
11	Ontwerp, bestek en Bouw	5 mnd															█				20					
12	Ingebruikname	1 mnd																					█			
		Versnelde procedures																								
Modulaire bouw / systeembouw dmv Design & Build		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1	Wijziging bestemmingsplan (incl. voorbereiding)	7 mnd	█																							
2	Programma van Eisen (ruimtelijk-functioneel)	2 mnd	█																							
3	Programma van Eisen (technisch)	2 mnd		█																						
4	Schetsontwerp	2 mnd			█																					
10	Aanbesteding (incl. voorbereiding)	6 mnd									█		█													
9	Omgevingsvergunning	2 mnd									█															
11	Ontwerp, bestek en Bouw	5 mnd															█				18					
12	Ingebruikname	1 mnd																					█			

Bouwtijd bij procedure omgevingsvergunning 'handelen-in-strijd-met-ruimtelijke-regels'

		2019												2020											
		Versnelde procedures																							
Traditionele bouw		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
2	Programma van Eisen (ruimtelijk-functioneel)	1 mnd	■																						
3	Programma van Eisen (technisch)	1 mnd		■																					
5	Voorlopig ontwerp	2 mnd			■	■																			
6	Definitief ontwerp	2 mnd				■	■																		
7	Bestek	2 mnd						■	■																
8	Omgevingsvergunning - voorbereidende onderzoeken	2 mnd			■	■																			
9	Omgevingsvergunning 'handelen-instrijd-met-ruimtelijke-regels'	7 mnd				■	■	■	■	■	■	■													
10	Aanbesteding (incl. 2mnd. voorbereiding)	6 mnd										■	■	■	■	■	■								
11	Bouw	1 mnd																							
12	Ingebruikname	1 mnd																							■
		Gangbare termijnen																							
Modulaire bouw / systeembouw dmv Design & Build		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
2	Programma van Eisen (ruimtelijk-functioneel)	2 mnd	■	■																					
3	Programma van Eisen (technisch)	2 mnd		■	■																				
4	Schetsontwerp	2 mnd			■	■																			
8	Omgevingsvergunning - voorbereidende onderzoeken	2 mnd				■	■																		
9	Omgevingsvergunning 'handelen-instrijd-met-ruimtelijke-regels'	7 mnd				■	■	■	■	■	■	■													
10	Aanbesteding (incl. voorbereiding)	6 mnd											■	■	■	■	■	■							
11	Ontwerp, bestek en Bouw	5 mnd																							■
12	Ingebruikname	1 mnd																							■
		Versnelde procedures																							
Modulaire bouw / systeembouw dmv Design & Build		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
2	Programma van Eisen (ruimtelijk-functioneel)	2 mnd	■	■																					
3	Programma van Eisen (technisch)	1 mnd		■																					
4	Schetsontwerp	1 mnd			■																				
8	Omgevingsvergunning - voorbereidende onderzoeken	2 mnd			■	■																			
9	Omgevingsvergunning 'handelen-instrijd-met-ruimtelijke-regels'	7 mnd				■	■	■	■	■	■	■													
10	Aanbesteding (incl. 2 mnd. voorbereiding)	6 mnd											■	■	■	■	■	■							
11	Ontwerp, bestek en Bouw	5 mnd																							■
12	Ingebruikname	1 mnd																							■

Samenstelling:

Drs. J.A. Zijlstra

Ir. O. Martens

A. De Jong BSc

VastgoedDialoog, Rotterdam

Postbus 475 - 3000 AL Rotterdam

010 - 477 45 93

info@vastgoeddialoog.nl

www.vastgoeddialoog.nl

