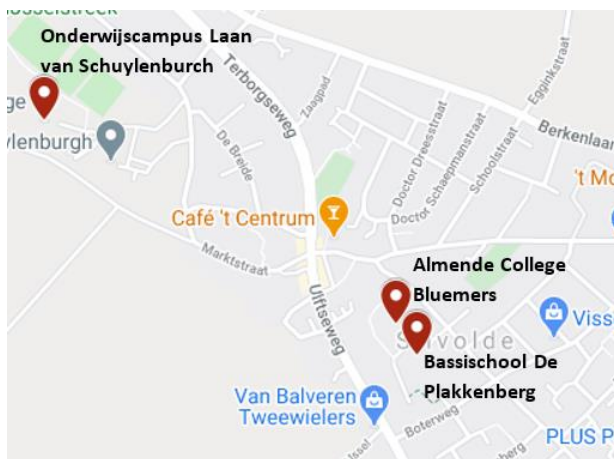


Locatieonderzoek

IKC Silvolde



Opdrachtgever	Stuurgroep Samen Leren Silvolde, t.a.v. de heer J. Huls
Opgesteld door	Marieke Stevering-Rutten en Jan Roelofs
Kenmerk	U21003
Datum	4 januari 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding en vraagstelling	3
2	De locaties nader beschouwd	4
2.1	De locaties in beeld	4
2.2	De Plakkenberg	5
2.3	Locatie Bluemers	6
2.4	Onderwijs-campus Laan van Schuylenburch	6
3	Uitgangspunten en ambitie	8
3.1	Kernpartners en samenwerkingspartners	8
3.2	De inhoudelijke en functionele ambitie	8
3.3	De duurzaamheidsambitie	8
3.4	Concrete uitgangspunten voor het IKC	8
4	Renovatie of nieuwbouw?	9
5	Kosten	10
5.1	Nieuwbouw	10
5.2	Renovatie	10
6	Conclusies en advies	12
	Bijlage 1 - schouw en foto's De Plakkenberg	13
	Bijlage 2 - schouw en foto's locatie De Bluemers	14

1 Inleiding en vraagstelling

Voor basisschool De Plakkenberg voorziet het Integraal Huisvesting Plan van de gemeente Oude IJsselstreek in vervangende nieuwbouw of renovatie op een gelijkwaardig niveau. Uitgangspunt daarbij is dat samen met de kinderopvang en mogelijk andere samenwerkingspartners een IKC wordt gevormd. De enige andere basisschool in het dorp OBS Drie Linden is per 1 augustus 2020 gesloten. De meeste leerlingen van deze school hebben de overstap naar De Plakkenberg c.q. IKC Silvolde gemaakt.

Ter voorbereiding op de politieke besluitvorming is aan PentaRho de opdracht verstrekt om te adviseren over de voorkeurslocatie voor dit project. Aan PentaRho is gevraagd om drie opties nader te onderzoeken, te weten:

- de huidige locatie, De Plakkenberg;
- de locatie Bluemers van het Almende College (direct tegenover De Plakkenberg);
- nabij de nieuwbouw van het Almende College, (Onderwijscampus Laan van Schuylenburch).

Een vierde optie – de locatie Reeënstraat/Lichtenberg – is kort aan de orde geweest. Deze locatie is enigszins decentraal gelegen. De locatie is eigendom van woningcorporatie Wonion en heeft de bestemming 'wonen'. De stuurgroep acht deze locatie derhalve minder geschikt en PentaRho heeft deze optie niet meegenomen bij de verdere verkenning.

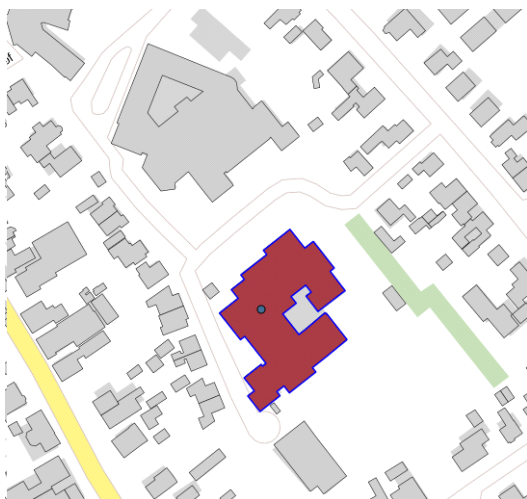
2 De locaties nader beschouwd

2.1 De locaties in beeld

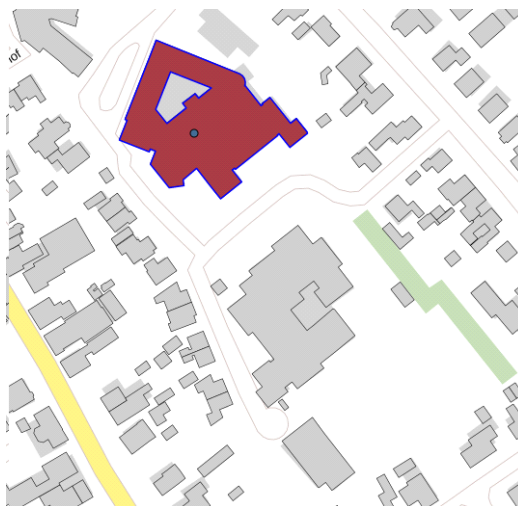
Ter oriëntatie en voor de leesbaarheid van dit rapport zijn de navolgende kaarten met de ligging van de locaties toegevoegd.



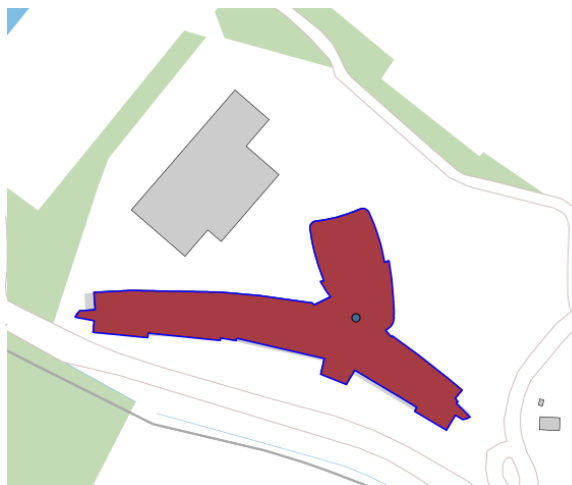
Locatie Pastoor Bluemersplein 5



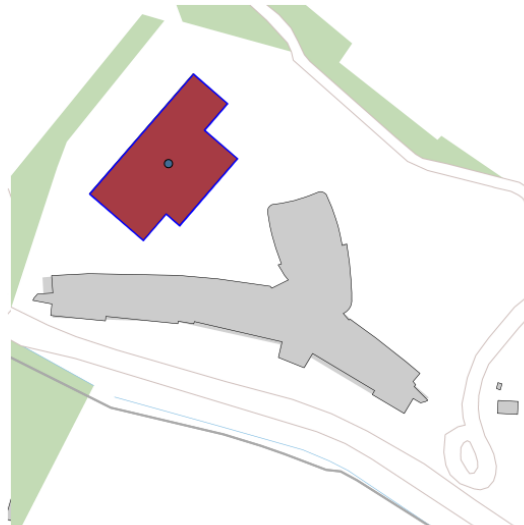
Locatie Pastoor Bluemersplein 2



Locatie Laan van Schuylenburch 8 (Isala)



Locatie Laan van Schuylenburch 8 (Laudis)



2.2 De Plakkenberg

Ligging en omvang

De Plakkenberg is relatief centraal gelegen binnen de dorpskern Silvolde. De ligging en bereikbaarheid is goed. Een aandachtspunt is mogelijk het autoverkeer. De toegang via de weg 'Pastoor Bluemersplein' loopt dood hetgeen bij het halen en brengen mogelijk tot overlast leidt. Echter de school is nu ook al op deze locatie gevestigd, dus er ontstaat geen nieuwe situatie. De locatie is ruim bemeten met goede buitenspeelvoorzieningen voor sport en spel.

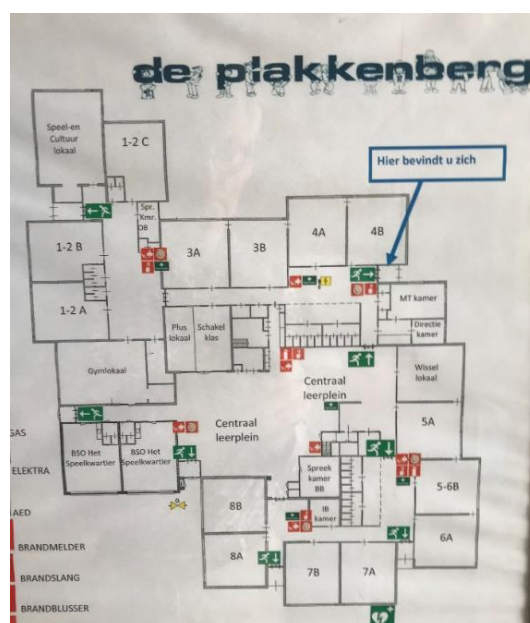
Voor binnensport wordt de gymzaal gebruikt die - los van de school - direct aan het schoolplein is gelegen. In het IHP is een bedrag van € 300.000,= opgenomen voor vervanging van het dak en de sportvloer van deze gymzaal.

Het gebouw

Het huidige schoolgebouw is gebouwd voor naar schatting ca. 400 leerlingen. De toekomstige school moet ten minste voorzien in ruimte voor ca. 280 à 300 leerlingen en ruimte voor kinderopvang. Het huidige gebouw beschikt over 14 groepsruimten, een groot centraal leerplein, ruimte voor buitenschoolse opvang en diverse nevenruimten. Het huidige gebouw is groot genoeg – en op basis van de ruimtenormen te groot – voor de toekomstige behoefte.

Het huidige gebouw van De Plakkenberg is ruim bemeten. De plattegrond hiernaast geeft een beeld van de beschikbare ruimten.

In bijlage 1 zijn enkele foto's toegevoegd met karakteristieke kenmerken.



Conclusie

De locatie en het gebouw zijn qua ligging en omvang passend voor IKC Silvolde. De opties vervangende nieuwbouw of renovatie van het bestaande gebouw zijn in potentie beide mogelijk.

2.3 Locatie Bluemers

Ligging en omvang

Qua ligging en bereikbaarheid komt deze locatie overeen met De Plakkenberg. De omvang van deze locatie is niet in detail gemeten, maar globaal gezien is de omvang van de locatie min of meer gelijk aan die van De Plakkenberg. Het schoolgebouw is echter veel groter en de buitenruimte is kleiner. Bij een volledige nieuwbouw op deze locatie is een evenwichtige oplossing mogelijk.

Het gebouw

Het gebouw dateert uit de jaren '60 van de vorige eeuw. In de loop van de tijd is op diverse plekken aangebouwd. Hierdoor is een inconsistent geheel ontstaan. Het basisgebouw uit 1964 is technisch afgeschreven en niet geschikt voor renovatie. Ook de aan- of bijbouwen – onder andere op het dak – zijn niet geschikt om te behouden voor het primair onderwijs. In bijlage 2 zijn enkele foto's toegevoegd ter ondersteuning van deze stelling.

Indien wordt gekozen voor de locatie Bluemers dan adviseert PentaRho om uit te gaan van volledige nieuwbouw.

Beschikbaarheid en planning

Een belangrijk aandachtspunt is de beschikbaarheid van deze locatie. Thans zijn hier nog ca. 450 leerlingen aanwezig. Het Almende College, locatie Laudis (Wesenthorst en Bluemers samen) heeft nu nog ca. 1.100 à 1.200 leerlingen. Het nieuwe gebouw op de onderwijscampus dat per begin 2021 in gebruik wordt genomen, is geschikt voor ca. 800 leerlingen. Dat betekent dat de locatie Bluemers volledig vrijkomt wanneer de totale populatie met ca. 300 à 400 leerlingen is gedaald. Dat tijdstip is onzeker en naar verwachting niet eerder dan 2025. Het IHP voorziet in nieuwe huisvesting voor IKC Silvolde per 2022.

Conclusie

De beschikbaarheid van deze locatie sluit niet aan bij de planning van de nieuwbouw voor het IKC zoals opgenomen in het IHP. Een vertraging van naar schatting ten minste 4 à 5 jaar is niet wenselijk. De locatie 'Bluemers' wordt daarom als niet geschikt beschouwd.

2.4 Onderwijscampus Laan van Schuylenburch

Ligging en omvang

De omvang en exacte voorkeurslocatie binnen het gebied van de onderwijscampus is op dit moment niet exact bekend. De locatie van het Almende College, locatie Isala en Almende College, locatie Laudis lijkt te klein om daar een IKC aan toe te voegen. Wellicht dat er mogelijkheden zijn in combinatie met de sportveld(en). De indicatieve perceelbehoefte voor het IKC is berekend op om en nabij 3.500 m². De sportvelden ten noorden van het Almende College en ten westen van het tennispark bieden daarvoor voldoende ruimte mits zij beschikbaar zijn of komen.

Er zal voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanwijziging nodig zijn en de ervaringen vanuit de nieuwbouw van het Almende College, locatie Laudis duiden erop dat dit geen eenvoudige weg zal zijn. De bestemmingswijziging is daar aangevochten tot en met de Raad van State.

Aandachtspunten inhoudelijke meerwaarde en draagvlak

Samenvoeging nabij het Almende College biedt wellicht extra inhoudelijke kansen om de samenwerking en integratie verder te bevorderen. Anderzijds is daarvoor de inhoudelijk ambitie van de bestuurders en directies van de onderwijsorganisaties van doorslaggevend belang. Ook met een (geringe) afstand van 1 km (tussen locatie De Plakkenberg/locatie De Bluemers en locatie Almende College Isala/Laudis) is verdergaande samenwerking en integratie mogelijk.

Het vrijspelen van een geschikt gebied en het doorvoeren van een bestemmingsplanwijziging zijn cruciale factoren voor het welslagen van deze optie. Een herhaling van de ervaringen bij het Almende College Laudis (procedure tot en met Raad van State) is maatschappelijk niet gewenst. De aan de bestemmingsplanprocedure gerelateerde onzekerheid over de mogelijke oplevertermijn van het IKC is ook niet gewenst.

Conclusie

Om bovenstaande redenen wordt de locatie 'Laan van Schuylenburch' als ongeschikt beschouwd.

3 Uitgangspunten en ambitie

Om een goede afweging te maken over de locatiekeuze gaan we eerst verder in op de afwegingen die daarbij een rol spelen.

3.1 Kernpartners en samenwerkingspartners

In Silvolde werken kernpartners in opvang en onderwijs intensief samen. De kernpartners zijn De Plakkenberg, Humankind, Almende College en Gemeente Oude IJsselstreek. De ambitie is om de samenwerking ook met andere partijen uit te breiden dan wel aan te gaan.

3.2 De inhoudelijke en functionele ambitie

De inhoudelijke ambitie voor IKC Silvolde is verwoord in het document Samenwerking Silvolde: focus en ambitie (kenmerk U20437, d.d.28 september 2020).

Vanuit de inhoudelijke visie wordt gezocht naar een passende vorm van huisvesting voor het basisonderwijs, de kinderopvang en waar mogelijk andere partijen. Er ontstaat hierdoor naast een inhoudelijke verbinding ook een ruimtelijke verbinding, waardoor de partners acteren vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, vormgegeven in een partnerschap. Leerlingen ervaren wel duidelijke overgangsmomenten bij de start van de basisschool (kinderopvang-basisschool). Nabijheid van verschillende voorzieningen kan bijdragen in de inhoudelijke samenwerking. Niet alleen het gebouw is belangrijk maar ook de omgeving, in letterlijke en figuurlijke zin.

3.3 De duurzaamheidsambitie

De nieuwe huisvesting voor IKC Silvolde moet functioneel en technisch duurzaam zijn. Het betreft een investering voor een termijn van 40 jaar of meer¹. Qua functionaliteit moeten binnen de huisvesting faciliteiten zijn die geschikt zijn voor het uitoefenen van kunst- cultuur en sportactiviteiten, naast de primaire taken onderwijs en opvang; het gebouw én de omgeving moeten deze activiteiten faciliteren.

De technische ambitie moet aansluiten bij de actuele eisen met betrekking tot de energieprestatie (BENG) en bouwfysica (licht, lucht/ventilatie en geluid; Frisse Scholen klasse A en/of B). Toepassing van duurzame en onderhoudsarme materialen om de onderhoudskosten te minimaliseren is eveneens een gezamenlijke ambitie. Circulariteit (hergebruik van grondstoffen nu of op termijn) wordt nagestreefd om verdere uitputting van de aarde te voorkomen. Het gebouw wordt bij voorkeur energieneutraal (ENG) gebouwd of ten minste zodanig dat deze extra stap ten opzichte van de Bouwbesluiteisen (BENG) op een later moment eenvoudig is te realiseren.

3.4 Concrete uitgangspunten voor het IKC

Concrete uitgangspunten voor het IKC zijn:

- voldoende ruimte voor de leerlingen voor Primair Onderwijs/De Plakkenberg;
- voldoende ruimte voor kinderopvang van 0-4 en voor buitenschoolse opvang;
- uitnodigend voor andere doelgroepen en functies;
- gesitueerd in een passende omgeving met ruimte en faciliteiten voor sport, spel en cultuur;
- duurzaam gebouwd voor een periode van ten minste 40 (of 25) jaar;
- (bijna) energieneutraal, onderhoudsarm en zoveel mogelijk circulair.

¹ Het IHP van de gemeente Oude-IJsselstreek gaat uit van een termijn van 25 jaar voor renovatie. Afhankelijk van de ambities en kwaliteitseisen moet bepaald worden of dit realistisch is.

4 Renovatie of nieuwbouw?

De locatie van het huidige schoolgebouw De Plakkenberg is de meest geëigende plek voor IKC Silvolde. Er zijn 2 mogelijkheden: volledige nieuwbouw of hoogwaardige renovatie van het bestaande gebouw.

Uitgangspunt voor beide mogelijkheden daarbij is een kwaliteitsniveau dat overeenstemt met de in hoofdstuk 3 geformuleerde ambitie en uitgangspunten. Dat betekent dat eventuele renovatie op een dusdanig niveau wordt uitgevoerd dat de afschrijvingstermijn hiervoor overeenkomt met nieuwbouw en minimaal 40 jaar bedraagt.

Hieronder zijn de verschillen weergegeven.

Matrix vergelijking nieuwbouw en renovatie IKC Silvolde		
	Nieuwbouw	Renovatie
Functionaliteit		
gebouwworm	op maat; compact (waarschijnlijk 2 meerdere lagen)	1 bouwlaag met kapvorm
oppervlakte	conform norm	(beperkte) overmaat
functies	beperkte mogelijkheden binnen de ruimtenorm	overmaat biedt kansen voor kinderopvang en atelierruime (cultuur en techniek)
omgeving	extra buitenruimte wanneer in 2 bouwlagen wordt gebouwd	goed geoutilleerde en ruime buitenruimte is al aanwezig
beleving	compact en efficiënt nieuw architectuurbeeld	ruimtelijke werking van de kap, bestaand architectuurbeeld
Duurzaamheid		
energie/CO2	ENG goed haalbaar	relatief veel buitenschil: (dak en gevel)
Circulariteit	sloop is minder circulair	gedeeltelijk hergebruik bestaand gebouw
Financieel		
investering (gemeente)	redelijk voorspelbaar: evt. extra investering voor hogere ENG-ambitie	Risico of kans? Kan hoger of lager uitpakken, minder voorspelbaar
exploitatie (schoolbestuur)	compacte nieuwbouw en duurzame materiaalkeuze zorgen voor relatief weinig onderhoud	meer buitenschil en beperkt aantal extra m ² zorgen voor meer onderhoud en energieverlies

De voor- en nadelen verschillen per onderdeel. Er is vooralsnog geen doorslaggevende reden om een definitieve keuze te maken.

5 Kosten

5.1 Nieuwbouw

De kosten voor de nieuwbouw van de onderwijsfunctie zijn geraamd op ca. € 4,8 miljoen (prijspeil 2021; exclusief indexering tot het jaar van uitvoering). De kosten voor de realisatie van ruimten voor de kinderopvang zijn hierin nog niet meegenomen. Dit geldt ook voor de kosten van tijdelijke huisvesting. De oppervlakte is nog niet bekend en de kosten hiervan komen – al dan niet via een voorfinanciering door de gemeente – ten laste van de kinderopvangorganisatie.

Kosten nieuwbouw IKC Silvolde				
omschrijving	m ² bvo	bedrag per m ²	totaal	toelichting
sloop	2.000	€ 100	€ 200.000	schatting bestaande oppervlakte
tijdelijke huisvesting			PM	nader te bepalen, bv in deel gebouw Blumers, ander leegstaand vastgoed of noodlokalen
nieuwbouw	1.650	€ 2.493	€ 4.112.642	normkosten VNG prijspeil 2021
toeslag	1.650	€ 300	€ 495.000	marktconform voor Energieneutraal
indexering tot jaar van uitvoering			PM	
totaal			€ 4.807.642	exclusief indexering tot jaar van uitvoering

Ten opzichte van de VNG norm (prijspeil 2021²) is toeslag gerekend voor een volledig energieneutraal gebouw en de actuele marktcijfers. Deze toeslag is in overeenstemming met recent door PentaRho aanbestede projecten met een vergelijkbare omvang en ambitie.

5.2 Renovatie

De kosten voor renovatie laten zich in deze fase nog niet exact ramen. De ervaring van PentaRho leert dat – bij het uitgangspunt dat de te realiseren kwaliteit en ambities vergelijkbaar zijn met nieuwbouw – ook de kosten op hetzelfde niveau liggen, dus ca. € 4,8 miljoen. Enerzijds is er sprake van mogelijke besparingen omdat een deel van het casco kan worden gehandhaafd. Anderzijds zijn ingrijpende maatregelen nodig om een bestaand gebouw volledig energieneutraal te maken. Het afwerken van de overmaat vanwege de bestaande gebouwvorm (minder compact, meer dak en gevel en extra afwerking) is bij renovatie een niet te onderschatten kostenpost. Tijdens de uitvoering komen er soms verrassingen aan het licht die zorgen voor financiële tegenvallers.

Op basis van het voorgaande adviseren we om in deze fase zowel voor nieuwbouw als voor renovatie uit te gaan van hetzelfde investeringsniveau. Wanneer zich bij renovatie meevallers voordoen, is het voor de hand liggend dat deze terugvloeien naar de gemeentekas. Voor niet te voorziene tegenvallers is eenzelfde afspraak wenselijk. Een en ander is ook afhankelijk van het bouwheerschap en de afspraken die daarover worden gemaakt.

Een alternatief is om de levensduur van het gebouw met 25 jaar te verlengen. Bij gelijkblijvende jaarlasten is dan een investeringsbudget van $25/40 * € 4.800.000 =$ circa € 3.000.000,= het uitgangspunt. Dit betekent dat het niet mogelijk is om dezelfde kwaliteitseisen en ambities te realiseren als bij nieuwbouw. Een minimum voorwaarde is om te voldoen aan het bouwbesluit/de BENG-eisen. Kort gezegd betekent dat: beperken van energieverlies door isoleren en luchtdicht maken van de gevel en het dak en

² Voor 2021 heeft de VNG naast de reguliere prijsindex van 6,38% ook een index van 9,6% toegepast in verband met de BENG-eisen die vanaf 1 januari 2021 gelden.

investeren in energieopwekking middels zonnepanelen, bodemenergie of warmtepompen. Ook de complete technische installatie moet worden vervangen.

In dit stadium is geen gedetailleerd onderzoek gedaan of doorrekening gemaakt. Op basis van ervaringscijfers van PentaRho is de verwachting dat het wel mogelijk is om voor 3 miljoen euro het huidige gebouw te laten voldoen aan de nieuwe bouwbesluiten, maar dat er dan niet of nauwelijks financiële ruimte is voor functionele aanpassingen en het op niveau brengen van de binnenafwerking. Tevens houdt dit in dat na 25 jaar weer een investering nodig is. De jaarlasten van een grotere investering van afgerond 4,8 miljoen euro, welke over 40 jaar wordt afgeschreven, is gelijk aan een investering van 3 miljoen euro met een afschrijvingstermijn van 25 jaar. PentaRho adviseert – wanneer wordt gekozen voor de renovatievariant – om toe te werken naar een hoogwaardig kwaliteitsniveau voor zowel duurzaamheid als functionaliteit en afwerking, zodat het gebouw met normaal onderhoud zonder problemen weer 40 jaar voldoet aan redelijke eisen.

6 Conclusies en advies

In dit onderzoek zijn een viertal locaties beschouwd, namelijk:

1. Locatie De Plakkenberg, Pastoor Bluemersplein 5 te Silvolde
2. Locatie De Bluemers, Pastoor Bluemersplein 2 te Silvolde
3. Locatie Almende College, Laan van Schuylenburch te Silvolde
4. Locatie Reeënstraat/Lichtenberg te Silvolde

Locatie 4 valt vanwege de eigendomssituatie en decentrale ligging af. Locatie 3 valt vanwege de benodigde bestemmingsplanwijziging en het daarbij verwachte lange proces af. Locatie 2 is geschikt wanneer gekozen wordt voor nieuwbouw. Deze locatie is echter pas op zijn vroegst in 2025 beschikbaar.

PentaRho adviseert daarom te kiezen voor de huidige locatie van De Plakkenberg als meest geschikt voor IKC Silvolde (locatie 1). De keuze tussen renovatie (vernieuwbouw) of nieuwbouw vergt een nadere afweging in de project- en stuurgroep. Al dan niet op basis van aanvullend onderzoek naar de technisch-functionele mogelijkheden van renovatie en de inpassing van het IKC. Een volgende stap zou kunnen zijn om op basis van een globaal Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen een inpassingstudie te doen en op basis daarvan een (onafhankelijke) kostenraming te maken.

Bijlage 1 - schouw en foto's De Plakkenberg



Ruimtelijke beleving van de kapvorm



Goed geoutilleerde buitenruimte



Stevige constructie en royaal lesplein



Kapvorm en gevelbeeld

Bijlage 2 - schouw en foto's locatie De Bluemers



Afwerkingsniveau jaren '70



Installatie voldoet niet aan huidige normen



Schaal en maat niet passend bij IKC Silvolde

Functionaliteit van de plattegrond sluit niet aan: geschakelde lokalen, geen ruimte voor lespleinen, op de verdieping geen daglicht en uitzicht op het binnenplein.

Algehele conclusie: om het gebouw c.q. een deel van het gebouw geschikt te maken zijn ingrijpende aanpassingen nodig met het realistische risico dat het eindresultaat toch niet aansluit bij de ambitie, terwijl de kosten die van nieuwbouw evenaren.