



.....
**Haalbaarheidsonderzoek
Onderwijs en Welzijn**

Opdrachtgever **Gemeente Leusden**
Datum 13 februari 2024
Referentie 1731001-0078.5.0

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanpak	4
1.2.	Leeswijzer	5
2.	Inventarisatie en Analyse	6
2.1.	Ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden	6
2.2.	Functionele randvoorwaarden	12
2.3.	Gebouwelijke/ Technische randvoorwaarden	15
2.4.	Duurzaamheids randvoorwaarden	16
2.5.	Plannings randvoorwaarden	18
2.6.	Financiële randvoorwaarden	18
3.	Scenario-ontwikkeling	19
3.1.	Functie (locatieniveau)	19
3.2.	Gebouwmaatregel (gebouwniveau)	24
4.	Integraal voorstel	34
	Bijlage I: Nader onderzoek Vleermuizen en Huismus De Smederij	35
	Bijlage II: Nader onderzoek Vleermuizen en Huismus Fila Tekna	35
	Bijlage III: Kwaliteitsadvies Frisse Scholen	35
	Bijlage IV: Subsidiemogelijkheden	36
	Bijlage V: Multicriteria-analyse	40
	Bijlage VI: Investeringskosten (per scenario)	40

1. Inleiding

De gemeente Leusden heeft een structureel ruimtetekort binnen het onderwijs. Voornamelijk de drie scholen in MFC Atlas ondervinden problemen van deze situatie. MFC Atlas, gelegen aan de Biezenkamp in het centrum van Leusden, is in 2017 gebouwd. Binnen dit MFC zijn de scholen GBS Het Christal, CBS De Brink en RKBS De Rossenberg gevestigd. Oorspronkelijk is dit gebouw qua omvang ontworpen met een lichte krimp van het aantal leerlingen als uitgangspunt. Echter, de afgelopen periode blijkt er binnen Leusden geen sprake te zijn van een krimp in aantal leerlingen maar juist een groei. Dit, in combinatie met de steeds toenemende vraag aan Taalscholen en onderwijsplekken voor vluchtelingen, resulteert erin dat het huidige gebouw van MFC Atlas ruimtelijk niet meer voldoet aan de behoefte. Gezien de acute behoefte aan extra onderwijsruimte is er op korte termijn een structurele oplossing nodig. In overleg met de schoolbesturen is besloten te onderzoeken GBS Het Christal te verhuizen naar een nader te bepalen (nieuwe) locatie.

In augustus 2022 wordt na een verkenning van de gemeentelijke vastgoedportefeuille duidelijk dat er twee objecten zijn die een mogelijke oplossing zouden kunnen bieden voor dit huisvestingsvraagstuk, te weten Hoefijzer 18 (De Smederij) en Lisidunalaan 2 (voormalig Fila Tekna). Beide objecten staan al enige tijd op de rol voor herbestemming en/of grootschalig onderhoud, vanuit de beleidsmatige wens om de vastgoedportefeuille te optimaliseren. Fila Tekna is een voormalige kinderopvang en staat per 1 januari 2023 leeg. De Smederij is een voormalig schoolgebouw (Kinderland), dat op dit moment tijdelijk gebruikt wordt door een viertal welzijnsorganisaties, te weten de GGD, De Bron – Abrona, Welzin en de Amerpoort. Beide locaties zijn echter niet zonder de nodige ingrepen beschikbaar voor onderwijs. Zowel Fila Tekna als De Smederij behoeven ingrijpende bouwkundige aanpassingen om dit mogelijk te maken. Daarbij speelt ook nog mee dat de Fila Tekna weliswaar per direct beschikbaar is, maar De Smederij niet omdat deze wordt gebruikt door de bovengenoemde welzijnsorganisaties. Bij een keuze voor De Smederij voor onderwijs betekent dat dus, dat de daar gehuisveste partijen elders ondergebracht moeten worden. Het ligt weliswaar voor de hand om dan te denken aan Fila Tekna, maar aangezien beide panden in het minimale geval opgeknapt moeten worden biedt een dergelijk 'schuifplan' wel de nodige uitdagingen. Het zou daarentegen wel een oplossing kunnen zijn voor beide huisvestingsvraagstukken, en een aanzet kunnen vormen voor het optimaliseren van de vastgoedportefeuille.

Als uitgangspunt bij het nader verkennen van de mogelijke scenario's is duidelijk dat de behoefte aan onderwijshuisvesting zodanig hoog is, dat die vraag leidend moet zijn. Daarnaast moet vanuit de gemeente worden voldaan aan de wettelijke zorgplicht voor onderwijs en het consultatiebureau, en moet een goede invulling gegeven worden aan de huisvesting van de maatschappelijke functies.

Vanuit de behoefte om de verschillende business cases te kunnen vergelijken, is opdracht verstrekt aan bureau Hevo om een aantal scenario's te onderzoeken op haalbaarheid om zo tot een uitspraak te kunnen komen welk plan het meest wenselijk is.

Voorliggend rapport is het resultaat van dit onderzoek. De centrale onderzoeksvraag die in het rapport wordt beantwoord luidt:

Met welke combinatie van gebouwmaatregelen bieden beide locaties (Hoefijzer 18/De Smederij en Lisidunalaan 2/Fila Tekna) de meest optimale mogelijkheden tot het passend en efficiënt oplossen van het huidige ruimtegebrek binnen MFC Atlas en het faciliteren van diverse maatschappelijke organisaties?

Om tot een gedegen en passende combinatie van maatregelen te komen is er binnen dit haalbaarheidsonderzoek allereerst gekeken welke functie (onderwijs of maatschappelijke voorzieningen) het beste zou passen op de twee locaties. Dit noemen we het locatieniveau. Hierbij is specifiek gekeken naar welke locatie nu en in de toekomst de meeste meerwaarde en kansen heeft voor een onderwijsbestemming of voor maatschappelijke doeleinden. Bij de afweging op locatieniveau gaat het dus vooral om de kwalitatief meest geschikte plek, rekening houdend met diverse omgevingsfactoren.

Aanvullend is per locatie onderzocht welke gebouwmaatregelen (renovatie of nieuwbouw) het meest wenselijk en haalbaar zijn voor de beoogde functie op die locatie. Hierbij wordt ook de financiële analyse meegenomen. Dit noemen we het gebouwniveau.

Voor de huisvesting van de maatschappelijke organisaties is daarbij uitgegaan van maximale flexibiliteit tegen een zo beperkt mogelijke investering (renovatie). Dit om in een later stadium te kunnen anticiperen op eventuele ontwikkelingen binnen de bredere vastgoedportefeuille van de gemeente, en vanuit de wens om de kostprijsdekkende huur voor gebruikers zo laag mogelijk te houden.

1.1. Aanpak

De aanpak om te komen tot een volledige afweging bestaat uit vier inhoudelijke stappen:

1. *Inventarisatie en analyse*: de ruimtelijke, stedenbouwkundige, gebouwelijke, onderwijskundige, financiële en kwalitatieve randvoorwaarden voor zowel de onderwijskundige als maatschappelijke functionaliteiten zijn in beeld gebracht.
2. *Scenario ontwikkeling*: uitwerking van de diverse combinaties/scenario's. Er is per scenario een inpassingsstudie en een overzicht van kosten opgesteld. Ook kwalitatieve consequenties zijn in beeld gebracht. Allereerst is gekeken naar de inpassing van de twee verschillende functies op locatieniveau, vervolgens is gekeken naar de voor- en nadelen van de verschillende gebouwmaatregelen per functie / locatie.
3. *Scenariokeuze*: aan de hand van een multicriteria-analyse zijn de scenario's beoordeeld en is een voorkeursscenario benoemd.
4. *Rapportage en presentatie*: de bevindingen zijn verwerkt in voorliggende rapportage, gepresenteerd aan de schoolbesturen en gemeente.

1.2. Leeswijzer

De opzet van de rapportage volgt de in paragraaf 1.1. omschreven aanpak. Hoofdstuk 2 gaat in op de inventarisatie en analyse van de randvoorwaarden. Hoofdstuk 3 beschrijft de scenario's. Hoofdstuk 4 bespreekt het geadviseerde voorkeursscenario.

In voorliggend rapportage is bewust gekozen om, ten behoeven van de leesbaarheid, de twee locaties niet aan te duiden met de respectievelijke adressen maar met de gegeven benamingen; De Smederij en Fila Tekna. Hierbij dient de term Fila Tekna binnen dit rapport niet verward te worden met de kinderopvang Fila Tekna van Humankind, gevestigd in IKC Groenhouten.

2. Inventarisatie en Analyse

Dit hoofdstuk bespreekt de randvoorwaarden van het haalbaarheidsonderzoek. Hierbij wordt verkend wat de huidige status is van de gebouwen en waar de nieuwe huisvesting aan moet voldoen (afwegingscriteria). Er wordt ingegaan op de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden (paragraaf 2.1), onderwijskundige randvoorwaarden (paragraaf 2.2), gebouwelijke/ technische randvoorwaarden (paragraaf 2.3), duurzaamheids randvoorwaarden (2.4), plannings randvoorwaarden (2.5) en financiële randvoorwaarden (2.6).

2.1. Ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Binnen dit haalbaarheidsonderzoek zijn twee locaties aangedragen voor de mogelijke huisvesting van Basisschool Het Christal en verschillende welzijnsorganisaties (De Smederij aan de Hoefijzer 18 en Fila Tekna aan de Lisidunalaan 2). Voor elk van deze locaties is een ruimtelijke en stedenbouwkundige inventarisatie opgesteld welke onderdeel is van de Multi criteria-analyse.

2.1.1. Locatie De Smederij – Hoefijzer 18

Bestemmingsplan

Het pand met postcode 3833XB staat volgens gegevens van het Kadaster op een kavel ter grootte van 3.315m², perceel 6053.



Figuur I: De Smederij - Hoefijzer 18: Bestemmingsplan Leusden-West 2014.

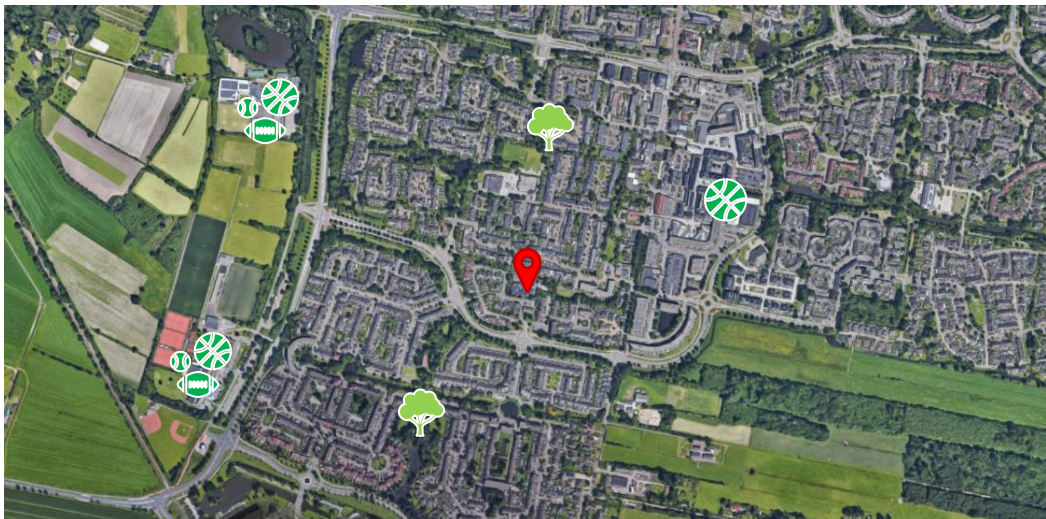
Volgens het bestemmingsplan heeft deze locatie de functie maatschappelijk (a). De (a) staat voor algemeen en omvat de volgende toegestane maatschappelijke bestemmingen; verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en fysieke en geestelijke volksgezondheid, en openbare en bijzondere dienstverlening. Hierbij behoren ook verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

Het maximum bebouwingspercentage voor dit perceel is 80% binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak (ca. 1.850 m²) met een maximale goothoogte van 3.5m en maximale bouwhoogte van 6.0m.

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven:

- | | |
|---|-----|
| • Licht- en andere masten | 12m |
| • Erf- of perceelafscheidings achter de voorgevellijn | 2m |
| • Overige erf- of perceelafscheidings | 1m |
| • Beeldende kunstwerken en speelobjecten | 5m |
| • Overige andere bouwwerken | 3m |

Er is de mogelijkheid om hier van af te wijken t.b.v. de bouw van een fietsenstalling en berging buiten de bebouwingsgrenzen tot een hoogte van 3m en een maximale oppervlakte van 50m².



Figuur II: De smederij – Hoefijzer 18: Locatiestudie Voorzieningen.

Omgeving

De huidige locatie van De Smederij ligt in een rustige woonwijk op een vrij gelegen perceel. Er zijn geen aangrenzende tuinen of overige bouwwerken.

Nabijheid voorzieningen

De locatie van De Smederij ligt in de buurt van verschillende (sport)faciliteiten en groenvoorzieningen. De sporthal De Korf, aan De Smidse, en het sportcomplex op het Burgemeester Buiningpark, aan de Bavoortseweg liggen op 10 min. lopen of 4 min. fietsen. Verder ligt er nog een klein park naast basisschool De Hobbit op 6 min. loopafstand en een groter park aan de Kuperssingel op 5 min. loopafstand.

Verkeerssituatie en Parkeergelegenheid

Uit de verkeerkundige beschouwing (*bron: gemeente Leusden*) volgt dat de locatie van De Smederij goed bereikbaar is voor zowel auto- als fietsverkeer. Toegangswegen de Hoefijzer en de Stijgbeugel zijn 30 km/u-wegen met fietsers op de rijbaan. Er worden geen problemen verwacht met de verhouding tussen intensiteit en capaciteit door de komst van een basisschool. Vanaf de Burgemeester van der Postlaan loopt een fietspad direct naar de Hoefijzer.

Rond het gebouw zijn een aantal parkeerplekken aanwezig, ca. 17 op de Stijgbeugel en ca. 20 op de Hoefijzer. Binnen dit onderzoek wordt vooralsnog uitgegaan van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Indien dit niet haalbaar geacht wordt dient er middels een parkeerbezettingsonderzoek inzicht verkregen te worden betreffende de bezetting van de reeds beschikbare parkeervoorzieningen in de nabije omgeving. De verkeerskundige afwikkeling wordt nader onderzocht om invulling te geven aan het parkeer-/verkeersbeleid.

Archeologie/ Flora en Fauna

Uit archeologisch vooronderzoek is gebleken dat De Smederij in een gebied met een lage archeologische verwachting ligt. In deze gebieden moet bij plangebieden groter dan 10.000m² waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek plaatsvinden. Aangezien het plangebied met 3.315m² kleiner is dan 10.000m², kunnen hier zonder archeologische restricties bodemingrepen plaatsvinden. Verder zijn er geen bijzonderheden te melden t.a.v. bodem- en saneringsonderzoeken.

Het flora en fauna onderzoek van FF Solutions (bijlage I: *Nader onderzoek Vleermuizen en huismus De Smederij d.d. 5 oktober 2023*) heeft aangetoond dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen of gebied gebonden huismussen.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling resulteert niet in het opheffen van vaste rust- of verblijfplaatsen of (essentieel) leefgebied van specifiek beschermde soorten. Er hoeft daarom geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden voor specifiek beschermde soorten. Er zijn ook geen verhoogde risico's op vertraging van de planning of aanvullende kosten t.b.v. het voorzien in ecologische maatregelen.

Ten behoeve van het voorkomen van het verstoren van algemene broedvogels, soorten met een provinciale vrijstelling en zorgplichtsoorten dienen maatregelen genomen te worden. Maatregelen bestaan onder andere uit:

- Het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen;
- Het uitvoeren van een (broedvogel)schouw voor de werkzaamheden;
- Rijsnelheid en werkrichtingen afstemmen op vluchtroutes en veilige plaatsen voor soorten.

2.1.2. Fila Tekna – Lisidunalaan 2 Bestemmingsplan

Het pand met postcode 3833BR staat volgens gegevens van het Kadaster op een kavel ter grootte van 3.329m², perceel 5333. Dit is exclusief het voorste deel waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd, perceel 4714.



Figuur III: Fila Tekna – Lisidunalaan 2: Bestemmingsplan Hamersveld 1997.

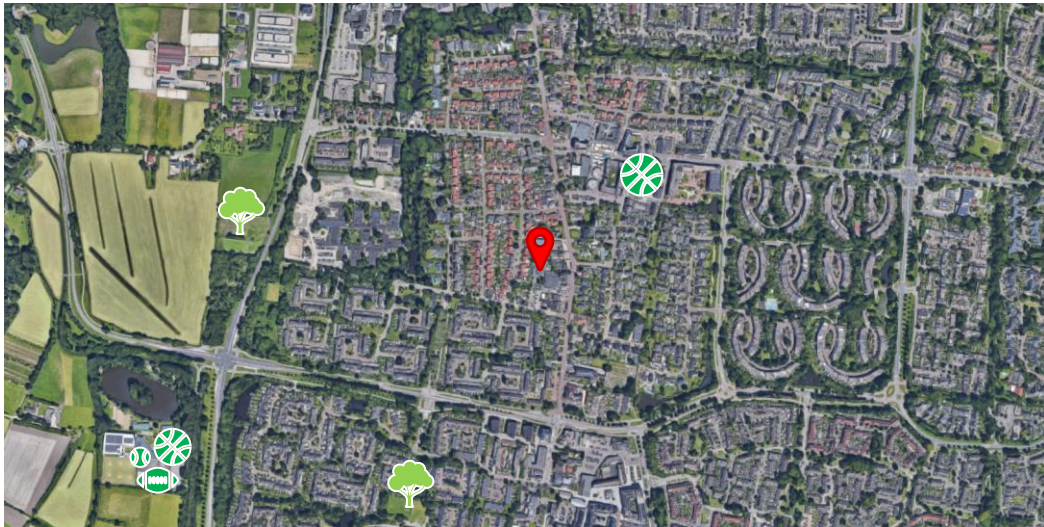
Volgens het bestemmingsplan heeft deze locatie de functie maatschappelijk (a). De (a) staat voor algemeen en omvat de volgende toegestane maatschappelijke bestemmingen; verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en fysieke en geestelijke volksgezondheid, en openbare en bijzondere dienstverlening. Hierbij behoren ook verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

Het bebouwingspercentage voor dit perceel is 100% binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak (ca. 1.100 m²) met een maximale goothoogte van 3.5m aan de randen en 6.5m in het midden.

Buiten de bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd welke geen gebouw zijn en ten dienste zijn van de bestemming (e.g. speeltoestellen). Er is de mogelijkheid om hier van af te wijken t.b.v. de bouw van een fietsenstalling en berging buiten de bebouwingsgrenzen tot een hoogte van 3m en een maximale oppervlakte van 50m².

Omgeving

De huidige locatie van Fila Tekna ligt in een gebied met enkele (commerciële) openbare faciliteiten. Het perceel grenst aan meerdere tuinen van woonhuizen en aan (grote) panden van onder meer een kringloopwinkel, dorpshuis De Til en een restaurant.



Figuur IV: Fila Tekna – Lisidunalaan 2: Locatiestudie Voorzieningen.

Nabijheid voorzieningen

De locatie van Fila Tekna ligt in de buurt van verschillende (sport)faciliteiten en groenvoorzieningen. De dichtstbijzijnde gymzaal, gesitueerd aan De Biezenkamp, ligt op 7 min. lopen. Echter, de verwachting is dat de capaciteit van de sportvoorziening aan De Biezenkamp (in de toekomst) ontoereikend zal zijn. De eerst volgende mogelijkheid om bewegingsonderwijs te geven is sporthal De Korf, aan De Smidse, op ca. 11 min. lopen. Het sportcomplex op het Burgemeester Buiningpark, aan de Bavoortseweg, dat ook ruimte biedt voor buitensport ligt op 14 min. lopen/6 min. fietsen. Verder ligt er nog een klein park naast basisschool De Hobbit op 7 min. loopafstand. Het voedselbos en de vlinder-/bijentuin ligt op 13 min. loop- of 4 min. fietsafstand.

Verkeerssituatie en Parkeergelegenheid

Uit de verkeerskundige beschouwing volgt dat de locatie Fila Tekna goed bereikbaar is voor zowel auto- als fietsverkeer. Toegangswegen de Hamersveldseweg en Lisidunalaan zijn 30 km/u-wegen met fietsers op de rijbaan. Er worden geen problemen verwacht met de verhouding tussen intensiteit en capaciteit door de komst van een basisschool. Er ligt een parkeerterrein voor de deur (40 st.). Binnen dit onderzoek wordt voornamelijk uitgegaan van het gebruik van de reeds beschikbare parkeervoorzieningen in de nabije omgeving. Uitgangspunt is dat er een ontheffing ontleend wordt aan zowel de onderwijskundige als de maatschappelijk functie wat betreft de geldende parkeernormen (cf. CROW). De verkeerskundige afwikkeling wordt nader onderzocht om nader invulling te geven aan het parkeer-/verkeersbeleid.

Archeologie/ Flora en Fauna

Uit archeologisch vooronderzoek is gebleken dat de locatie Fila Tekna in een gebied ligt met middelhoge archeologische verwachtingen. Dit houdt in dat, indien wordt gekozen voor uitbouw >500m² of nieuwbouw buiten de bestaande fundering >500m², archeologisch vervolgonderzoek nodig is.

Gezien er in dit geval geen sprake is van uitbreiding en eventuele nieuwbouw gebruik dient te maken van de bestaande fundering is dit geen risico voor deze ontwikkeling.

Het flora en fauna onderzoek van FF Solutions (bijlage II: *Nader onderzoek Vleermuizen en huismus Fila Tekna d.d. 5 oktober 2023*) heeft aangetoond dat er diverse soorten vleermuizen en broedvogels aanwezig zijn die aandacht behoeven bij het (ver)bouwen van de huidige bebouwing. Aanvullend is aangetoond dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van huismussen.

Er dienen maatregelen getroffen te worden als alternatieve tijdelijke en/of permanente verblijfplaatsen voor de vleermuizen en het aanleggen van alternatief leefgebied voor de huismussen. Tevens dient er rekening gehouden te worden met werken buiten kwetsbare periode of gefaseerd werken om schade te voorkomen dan wel te beperken. Maatregelen kunnen schade beperken maar niet voorkomen, er zal een ontheffing aangevraagd moeten worden. Gezien de benodigde maatregelen is er een verhoogde kans op eventuele vertraging van de planning of aanvullende kosten t.b.v. het voorzien in ecologische maatregelen.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling resulteert in het opheffen/verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en het opheffen/verstoren van leefgebied van de huismus, maar zal door het nemen van maatregelen geen wezenlijke invloed hebben op de instandhouding van de soorten. Echter, het aanvragen van een ontheffing blijft van toepassing. Er dient een activiteitenplan te worden opgesteld als ondersteuning bij de ontheffingsaanvraag waarin maatregelen worden opgenomen.

Maatregelen bestaan onder andere uit:

- Het realiseren van tijdelijke en permanente mitigatie voor de gewone dwergvleermuis;
- Het werken buiten kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en huismus;
- Het realiseren van alternatief (permanent) leefgebied voor de huismus.

Ten behoeve van het voorkomen van algemene broedvogels, soorten met een provinciale vrijstelling en zorgplichtsoorten dienen aanvullende maatregelen genomen te worden.

Maatregelen bestaan onder andere uit:

- Het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen;
- Het uitvoeren van een (broedvogel)schouw voor de werkzaamheden;
- Rijsnelheid en werkrichtingen afstemmen op vluchtroutes en veilige plaatsen voor soorten.

2.1.3. *Afwegingscriterium*

Binnen de scenario-afweging wordt getoetst in hoeverre de beoogde functie en het beoogde scenario in de omgeving past. Er wordt gekeken hoe goed het scenario aansluit bij diverse ruimtelijke aandachtspunten zoals de ruimte op de locatie, verkeersveiligheid, parkeervoorzieningen en het bestemmingsplan.

2.2. Functionele randvoorwaarden

2.2.1. Onderwijs

Onderwijsvisie

Basisschool Het Christal is een school voor Christelijk (gereformeerd) onderwijs. Het onderwijs staat in nauw contact met het geloof en richt zich daarom ook op een gezonde combinatie van deze twee aspecten binnen de ontwikkeling van een kind. 'Leren en leven in relatie tot Jezus' staat centraal binnen de onderwijsvisie.

De onderwijsvisie is gebaseerd op diverse speerpunten:

- **Levensvaardigheden:** Het Christal bereidt haar leerlingen voor op de toekomst en hun plaats in de samenleving. Er wordt gewerkt aan goede sociale vaardigheden, duurzaamheid, samenwerking, burgerschap en eigenaarschap.
- **Ontdekkend leren:** Kinderen zijn van nature nieuws- en leergierig. Hun ontwikkeling wordt vooral gestimuleerd door veel te beleven, doen en ontdekken. Het Christal probeert haar leerlingen daarom op school uit te dagen in een rijke leeromgeving. Met wat zij op school leren, mogen de leerlingen zich betekenisvol inzetten voor zichzelf en anderen.
- **Bewegend leren:** Het Christal vindt het belangrijk dat kinderen genoeg bewegen en uitgedaagd worden in de gymlessen. Daarom biedt vakleerkracht bewegingsonderwijs een breed scala aan gymlessen aan. Er worden veel verschillende sporten en spellen aangeboden en er wordt op toestellen gewerkt. Tijdens de gymlessen is er veel aandacht voor samenwerken, teamspirit, grenzen verleggen, uitdagingen aangaan en elkaar helpen.
- **Cultuureducatie:** Vanuit cultuureducatie is er afwisselend elk jaar aandacht voor een specifieke discipline: muziek, drama/theater, beeldende vorming of media wijsheid. De vakdocenten verzorgen lessen in alle groepen, samen met de eigen groepsleerkrachten. Zo bouwt het Christal zelf kennis op in de school en worden de leerlingen geïnspireerd door de vakdocenten. Kinderen worden uitgedaagd om anders te denken, hun creativiteit in te zetten en hun resultaat te presenteren.

Klassikaal onderwijs

Op het Christal is het bieden van structuur een belangrijke basis voor veiligheid en vertrouwen. Daarom wordt er klassikaal onderwijs in enkele groep en/of combinatiegroepen gegeven. Binnen het klassikale onderwijs is er voor elke leerling ruimte om te groeien en te ontwikkelen.

Thematisch in de middag

Het Christal onderscheidt zich van andere scholen met de methode 'Topondernemers'. Bij deze methode wordt er telkens een aantal weken aan één thema gewerkt zoals aardrijkskunde, geschiedenis, natuur en techniek. De kinderen zien zo hoe alles met elkaar verbonden is.

Voor dergelijke thematische activiteiten is een grotere ruimte nodig die naar behoeven ingedeeld kan worden. Er dienen grotere bijeenkomsten georganiseerd te kunnen worden (incl. ouders).

Bij de vakgebieden Natuur & Techniek en Kunst & Cultuur wordt daarnaast ook gebruik gemaakt van het lokale aanbod. De Groene Belevenis verzorgt bijvoorbeeld leskisten en gastlessen rondom natuur en techniek. Via de cultuurcoördinatoren van NEOS in Amersfoort worden workshops, vakdocenten en gastlessen voor kunst en cultuur ingezet.

Passend Onderwijs

Het onderwijs is gericht op individuele groei. Het Christal kijkt voor ieder kind wat hij of zij nodig heeft om tot ontwikkeling te komen. Bij het ene kind vraagt dat een specifiekere aanpak dan bij het andere kind. De Remedial Teacher is speciaal aangesteld om kinderen te begeleiden die extra begeleiding nodig hebben. Een bijzondere vorm van begeleiding buiten de klas is de Groeigroep. In deze groep wordt extra uitdagend onderwijs gegeven aan kinderen met een bovengemiddelde intelligentie. De groeigroep komt één uur per week bij elkaar. Voor dergelijk, maatwerk, onderwijs zijn kleinere ruimtes nodig om een-op-een of in kleinere groepen samen te komen.

Schoolhond Mads

Binnen het Christal is een schoolhond aanwezig. Deze schoolhond is 5 dagen per week aanwezig en hoort bij een leerkracht. De kinderen krijgen op deze manier mee dat het belangrijk is om ook goed voor dieren te zorgen. De kinderen zijn betrokken bij het verzorgen van de hond. Ze laten hem uit, verzorgen zijn vacht, geven hem te eten en te drinken en volop aandacht. De schoolhond levert op deze manier een onderwijskundige bijdrage.

Leerlingenaantal en leerlingenprognose

Aan de hand van de huidige leerlingenprognose is te zien dat Het Christal de komende 15 jaar ca. 15% in omvang groeit (van 147 leerlingen naar ca. 170 leerlingen), met een piek van 174 leerlingen in 2034. Binnen dit onderzoek wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal leerlingen gebaseerd op de komende 15 jaar. Dit resulteert in ca. 167 leerlingen. Deze hoeveelheid leerlingen komt overeen met het gestelde maximum wat in samenspraak tussen de gemeente en het schoolbestuur is vastgesteld.

Ruimtebehoefte

Aan de hand van eerder benoemde leerlingenprognose is de totale ruimtebehoefte uitgerekend cf. de normhoeveelheden van de VNG. De VNG gaat uit van 5,03 m² bvo per leerling in het basisonderwijs en een vaste voet van 200 m² bvo.

$$\text{Ruimtebehoefte cf. VNG} = (\text{Aantal leerlingen} * 5,03) + 200$$

Uitgaande van 167 leerlingen is er cf. de VNG-norm (167*5,03) + 200 = 1.040 m² bvo nodig voor het onderwijs (ca. 7 groepen). In tabel I op de volgende pagina is de conceptuele ruimtestaat van Het Christal (op hoofdlijnen) weergegeven.

Het Christal heeft de ambitie om ook Stichting Koalah te huisvesten op de nieuwe locatie. Koalah biedt christelijke peuteropvang voor 2-4 jarigen en bso aan. Hiervoor is 1 lokaal nodig, aangevuld met de nodige nevenruimten en logistiek (zie tabel I).

Ook qua buitenruimte wordt de modelverordening van de VNG gehanteerd. De modelverordening stelt dat er 3 m² per leerling verharde buitenruimte dient te zijn, met een minimum van 300 m². Vanaf 200 leerlingen kan met 600 m² worden volstaan. Uitgaande van de geprognosticeerde 167 leerlingen is er ca. 500 m² verharde buitenruimte nodig (het verharde gedeelte omvat zowel het speelterrein als de ruimte voor het plaatsen van fietsen).

Er bestaat geen normering voor de omvang van een onverhard buitenterrein. Gezien de wens van Het Christal om ook buitenonderwijs in een rijke leeromgeving te kunnen geven heeft het de voorkeur dat er voldoende groen aanwezig is.

Het Christal	Ruimte	Aantal
	Lokaal	7
	Spreekkamers	2
	Teamkamer	1
	Directiekamer	1
	IB-ruimte	1
	RT-ruimte	1
	Gemeenschappelijke ruimte	1
	Speellokaal	1
Koalah	Ruimte	Aantal
	Lokaal	1
	Wasruimte	1
	Spreek-/kantoorruimte	1

Tabel I: Ruimtebehoefte Het Christal en Koalah. In bovenstaande ruimtestaat zijn alleen de ruimtes opgenomen die noodzakelijk zijn om onderwijs te kunnen geven. Aanvullende ruimtes zoals bergingen, toiletten of werkkasten zijn hierin niet meegenomen.

2.2.2. Welzijnsorganisaties

Ruimtebehoefte

In eerste instantie is uitgegaan van de ruimtebehoefte van de in de inleiding benoemde welzijnspartijen, te weten Abrona, Welzin, Amerpoort en de GGD. Elke partij heeft haar wensen en behoeften t.a.v. de (toekomstige) huisvesting gedeeld met de gemeente. De ruimtebehoefte van de GGD gaat uit van het PvE van de GGDrU. De ruimtebehoefte van de overige partners is gebaseerd op de wens om het huidige voorzieningenniveau te behouden of te versterken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen hetgeen noodzakelijk is voor het op peil houden van het basis voorzieningenniveau in gemeente Leusden en hetgeen wenselijk is, maar geen wettelijke verplichting.

In tabel II worden de ruimtelijke wensen samengevat.

GGD	Ruimte	Aantal
	Wachtruimte	1
	Spreekkamer	4
	Buggyruimte	1
	Teamkamer	1
	Belruimte	2
	Toilet	2
	Berging	1
Amerpoort	Ruimte	Aantal
	Groepsruimte	3
	Toiletten	3
	Ruistruimte	2
	MIVA-toilet	1
	Was-/droogruimte	1
	Berging	1
	Werkkast	1
Abrona	Ruimte	Aantal
	Inloopruimte	1
	Zaalruimte	2
	Keuken	1
	Vorraadkast	1
	Wasruimte	1
	Werkplek	1
	Berging	1
Welzin	Ruimte	Aantal
	Algemene ruimte	1

Tabel II: Ruimtebehoefte huidige welzijnsorganisaties De Smederij.

Afwegingscriterium

Er wordt per scenario verkend in hoeverre het mogelijk is om de gewenste onderwijskundige visie, maatschappelijke functies en ruimtestaten in te passen binnen de bestaande gebouwen of middels nieuwbouw op één van de locaties.

2.3. Gebouwelijke/ Technische randvoorwaarden

2.3.1. Bouwkundige staat: De Smederij

Het huidige pand aan de Hoefijzer 18 is volop in gebruik door verschillende groepen/instellingen. De staat van het onderhoud van het gebouw is redelijk. Er is sprake van stormschade aan het dak, dit is in 2022 tijdelijk provisorisch gerepareerd. Om dit probleem structureel op te lossen is grootschalige vervanging (en daarmee een aanzienlijke investering) nodig.

Enkele aandachtspunten t.b.v. verdere uitwerking van de scenario's zijn:

- Installaties: Er is niet tot nauwelijks ventilatie aanwezig. Tevens dient er goed nagedacht te worden over de locatie van eventueel te plaatsen installatie-onderdelen op het dak.
- Daglichttoetreding: Het bestaande daklicht in de middenruimte is verouderd en kan voor lekkages zorgen. Aanvullend dient er in een nieuwe situatie nagegaan te worden wat de functie van de binnenruimte wordt en hoe veel daglicht hier gewenst is.

- Dak: Het dak heeft grootschalige vervanging en is, bij behoud van de hellende delen, gering inzetbaar voor installaties / pv-panelen.
- De locatie van het gebouw is een lastige locatie om te bouwen. De routing richting een eventuele bouwplaats kan voor overlast/ risico's zorgen.

2.3.2. *Bouwkundige staat: Fila Tekna*

Het huidige pand aan de Lisidunalaan 2 staat op dit moment leeg. Het onderhoud van het gebouw is op onderdelen matig (met name de kozijnen).

Enkele aandachtspunten t.b.v. verdere uitwerking van de scenario's zijn:

- Installaties: Er zijn niet tot nauwelijks installaties aanwezig t.b.v. de luchtverversing. Wel is er vloerverwarming aanwezig.
- Daglichttoetreding: De huidige ruimtes hebben een zeer laag daglichtniveau, veroorzaakt door de kleine/beperkte hoeveelheid ramen. Er zijn grote aanpassingen nodig om te voldoen aan het gewenste Frisse Scholen* niveau.
- Vormgeving: Het gebouw stamt uit de jaren 90 en heeft zodoende een onrustige vormgeving/ architectuur. Hierdoor zijn de inpassingsmogelijkheden lastiger/ beperkter dan bij een minimalistische of strakke bouwvormvormgeving.
- Het huidige gebouw heeft lage verdiepingshoogtes waardoor de minimumeisen van Frisse Scholen naar alle waarschijnlijkheid lastig te behalen zijn.
- De huidige draagstructuur (veel dragende wanden) van het gebouw is gebaseerd op veel kleine hokjes/ruimtes. Dit maakt de inpassing van onderwijs lastig.

Afwegingscriterium

Wat betreft de gebouwelijke aspecten van beide locaties wordt verkend wat eventuele risico's of belemmeringen per scenario zijn. Het gaat daarbij om de technische aanpasbaarheid van het gebouw (installaties) en in hoeverre het gebouw functioneel en ruimtelijk (structureel/ constructie) aangepast kan worden.

** Frisse Scholen verwijst naar een kwaliteitsniveau van schoolgebouwen die gericht is op het creëren van een gezonde en comfortabele leeromgeving. Frisse Scholen omvat verschillende aspecten, waaronder goede luchtkwaliteit, optimale temperatuur- en vochtigheidsniveaus, voldoende daglicht, en geluidsbeheersing. Het doel is om het welzijn, de gezondheid en het comfort van zowel leerlingen als docenten te bevorderen, wat positieve effecten kan hebben op de concentratie, prestaties en het algemene leerklimaat. De Frisse Scholen methodiek streeft naar duurzaamheid en energie-efficiëntie, waarbij moderne technologieën en ontwerpprincipes worden toegepast om een gezonde en aangename leeromgeving te waarborgen.*

2.4. **Duurzaamheids randvoorwaarden**

Flexibiliteit/ toekomstbestendigheid:

Het is belangrijk dat zowel de huisvesting voor het onderwijs als de huisvesting voor de maatschappelijke organisaties flexibel en toekomstbestendig is omdat de ruimtebehoefte voortdurend evolueert en verandert. Het onderwijs van vandaag is niet hetzelfde als het onderwijs van tien jaar geleden en het onderwijs van morgen zal ook anders zijn.

Dit geldt evengoed voor de maatschappelijke initiatieven. Flexibele en toekomstbestendige (onderwijs)huisvesting kan deze veranderingen opvangen en zich aanpassen aan de veranderende behoeften van leerlingen, docenten en bewoners van Leusden.

Flexibiliteit in (onderwijs)huisvesting betekent dat het gebouw op verschillende manieren kan worden gebruikt. Bijvoorbeeld, door het verplaatsen van scheidingswanden, het aanpassen van de grootte van klaslokalen of het her configureren van ruimtes. Dit maakt het mogelijk om de ruimte optimaal te benutten en aan te passen aan veranderende behoeften, zoals het accommoderen van verschillende onderwijsmethoden of het creëren van ruimte voor nieuwe (maatschappelijke) initiatieven.

De aanwezigheid van veel dragende wanden of andere constructieve onderdelen belemmeren deze gewenste flexibiliteit en daarmee ook de toekomstbestendigheid van het gebouw. Het is dus van belang dat er gekeken wordt naar de mate van 'openheid' van de constructie en de hoeveelheid dragende elementen.

Kwaliteit:

De gemeente en het schoolbestuur hebben gezamenlijk voor de school de volgende eisen geformuleerd:

- Het schoolgebouw is bijna-energieneutraal (BENG)* en waar mogelijk gasloos;
- Het nieuwe schoolgebouw voldoet aan het programma van eisen Frisse scholen 2021 HEVO Optimum (zie bijlage III).
- De afschrijftermijn is minimaal 30 jaar bij renovatie en 40 jaar bij nieuwbouw.

Voor de welzijnsorganisaties heeft de gemeente de volgende eisen geformuleerd:

- Het gebouw is bijna-energieneutraal (BENG)* en waar mogelijk gasloos;
- Het gebouw voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen voor, in ieder geval, de GGD.
- De afschrijftermijn is maximaal 15 jaar.

** Er is gekozen voor een kwaliteitsniveau BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en niet voor ENG (Energie Neutraal Gebouw) gezien de onzekerheid betreffende de wachttijden voor het aanleggen van de aansluiting die daarvoor nodig is (i.v.m. de landelijk netcongestie). Fila Tekna heeft thans een aansluiting van 3 x 35A en De Smederij beschikt over een aansluiting van 3 x 50A. Op basis van de gegevens van Stedin is het voorlopig mogelijk dit uit te breiden naar 3 x 80A (een kleine aansluiting). Dit lijkt echter onvoldoende voor het realiseren van een volledig energieneutraal gebouw, waarvoor een groot zakelijke aansluiting nodig is i.v.m. de elektriciteitsbehoefte en het terug leveren van opgewekte energie. Op dit moment is er te weinig zekerheid of een energie neutraal gebouw zowel technisch (aansluitingen i.r.t netcongestie) als financieel haalbaar is om dit als reële eis in dit onderzoek mee te nemen.*

Afwegingscriterium

Er wordt getoetst wat er op het gebied van duurzaamheid haalbaar is binnen de beoogde scenario's. In het kader van duurzaamheid is het belangrijk dat de huisvesting een zo minimaal mogelijke uitstoot aan CO2 veroorzaakt, flexibel en toekomstbestendig is.

2.5. Plannings randvoorwaarden

Gezien het huidige tekort aan ruimten en de beoogde groei in aantal leerlingen is er enige haast geboden bij deze ontwikkeling. Tevens betreft de totale ontwikkeling een combinatie van meerdere projecten. De schuifpuzzel (en daarmee de onderlinge afhankelijkheid van de projecten) heeft grote invloed op de haalbaarheid van het totaal. Een van de randvoorwaarden is daarom de planning/ doorlooptijd van de beoogde scenario's en de efficiëntie waarmee de schuifpuzzel uitgevoerd kan worden. Aanvullend worden de resultaten van externe onderzoeken (flora en fauna) waar nodig geïntegreerd in deze planning.

Afwegingscriterium

Er wordt gekeken in hoeverre de ontwikkeling past binnen de gewenste en beoogde planning van zowel de gemeente als het schoolbestuur. Welke risico's worden er gesignaleerd en welke aanvullende onderzoeken zijn noodzakelijk?

2.6. Financiële randvoorwaarden

De omvang van de totale investering voor de beoogde scenario's wordt bepaald. Aanvullend worden deze kosten omgerekend naar jaarlijkse financieringslasten tezamen met de jaarlijkse gebouwexploitatiekosten (energie, onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, etc.), kortom de 'Total cost of ownership' (TCO).

2.6.1. Onderwijs

Budget nieuwbouw (afschrijving 40 jaar):

Gemeente Leusden hanteert een budget (gebaseerd op de norm onderwijshuisvesting – VNG 2024) van ca. €3.335,- /m² incl. btw. Aanvullend voorziet gemeente Leusden in een toeslag voor Frisse Scholen van €338,- /m² incl. btw. Totaal is het budget voor nieuwbouw in 2024* €3.673,- /m² incl. btw.

Budget renovatie (afschrijving 30 jaar):

Voor renovatie wordt 75% van het normbedrag voor nieuwbouw aangehouden. Het budget voor renovatie komt hiermee op ca. €2.755,- /m² incl. btw (incl. toeslag Frisse Scholen).

De benoemde bedragen zijn excl. eventuele subsidiemogelijkheden. Deze mogelijkheden worden toegelicht in bijlage IV.

** De gemeente Leusden hanteert een budget cf. de VNG-norm en volgt daarmee de ook de indexatie die de VNG hanteert. De aanvullende toeslag voor Frisse Scholen van €338,- /m² incl. btw wordt niet geïndexeerd.*

Opbouw VNG-normbedrag:

De VNG berekent het budget aan de hand van normbedragen die elk jaar geïndexeerd worden. Het budget bestaat uit een startbedrag (voor 350 m² bvo) en een aanvullend bedrag per bijkomende m². Cf. de VNG-normbedragen van 2024 gebaseerd op nieuwbouw voor het basisonderwijs van ca. 1.040 m² bvo is er een budget beschikbaar van ca. €3.335,- /m² incl. btw.

A.3.2. Bouwkosten school voor basisonderwijs	
De vergoeding voor een basisschool wordt vastgesteld op basis van de volgende bedragen:	
Startbedrag voor de realisatie van de eerste 350 m ² bvo ²	€ 1.591.128
Voor elke volgende m ² bvo	€ 2.723

Bron: Normbedragen voor vergoeding en indexering VNG – 2024.

Bekostiging buitenruimte:

In de basis geldt dat, de buitenruimte cf. de door de VNG genormeerde omvang, financieel binnen de zorgplicht van de gemeente valt. Over aanvullende m²'s t.b.v. de buitenruimte of speciale speeltoestellen/ faciliteiten dienen afspraken gemaakt te worden tussen de gemeente en het schoolbestuur. Binnen dit onderzoek zijn de totale kosten voor de buitenruimte meegenomen binnen de investeringskosten.

2.6.2. Welzijnsorganisaties

Voor deze ontwikkeling is geen concreet budget vastgesteld. Gezien het feit dat het gaat om het (tijdelijk) huisvesten van de diverse maatschappelijke instellingen en er een betaalbare en verantwoorde huur tegenover dient te staan is het uitgangspunt dat er een zo'n optimaal mogelijke prijs-kwaliteitverhouding nagestreefd wordt.

Afwegingscriterium

Er wordt per scenario getoetst hoe de geraamde kosten zich verhouden tot het vastgestelde budget en hoe hoog de jaarlijkse kosten zijn. Uitgangspunt hierbij is een zo optimaal mogelijke prijs-kwaliteitsverhouding.

3. Scenario-ontwikkeling

Dit hoofdstuk bespreekt scenario's en toetst in welke mate de scenario's aansluiten op de in hoofdstuk 2 geschetste randvoorwaarden. In eerste instantie wordt gekeken naar de meest optimale verdeling van de functies (onderwijs of maatschappelijk) op locatieniveau. Vervolgens wordt gekeken naar de voor- en nadelen van de verschillende gebouwmaatregelen (renovatie of nieuwbouw) per beoogde functie. De onderbouwing van de verschillende afwegingen zijn verzameld in de multicriteria-analyse (voor renovatie en nieuwbouwvarianten), te vinden in bijlage V.

3.1. Functie (locatieniveau)

Om een gedegen keuze te maken welke functie (onderwijs of maatschappelijk) het beste past bij welke locatie, is het noodzakelijk om vast te stellen aan de hand van welke criteria en wegingsfactoren dat plaatsvindt.

Beide locaties zijn als eerste getoetst op meerwaarde (nu en in de toekomst), waarbij de focus ligt op functionaliteit en kwaliteit. De financiële gevolgen worden vervolgens inzichtelijk gemaakt binnen de analyse naar de specifieke gebouwmaatregelen.

De belangrijkste onderwerpen waar, binnen de functie-afweging, naar gekeken is zijn:

- De mogelijke inpassingsmogelijkheden i.r.t. de ruimtestaat;
- De beleving van de ruimte en het gebouw;
- De omgeving en ligging t.o.v. omwonenden (i.v.m. overlast);
- De ligging t.o.v. voorzieningen bewegingsonderwijs en groen;
- Bereikbaarheid en (verkeers-)veiligheid.

De Smederij (Hoefijzer 18)

De locatie van De Smederij (Hoefijzer 18) is in het verleden gebouwd als onderwijslocatie.. Dit heeft een positieve impact op de mogelijke inpassingsmogelijkheden voor het onderwijs i.r.t. de ruimte, de buitenruimte, de beleving en de omgeving. Deze aanname wordt versterkt door het feit dat het Christal deze locatie in het verleden al een paar jaar heeft gebruikt als tijdelijke huisvesting, dit is destijds goed bevallen. Dat het gebouw in het verleden gebouwd is als school echter ook mogelijke nadelen voor de maatschappelijke organisaties gezien de ruimtes van origine vormgegeven zijn als leslokalen.

Gezien de overzichtelijke en open opbouw van het huidige gebouw, de ligging van het gebouw op het terrein en het aangewezen bouwvlak kan er zowel middels renovatie als middels nieuwbouw een passend, functioneel en 1-laags gebouw t.b.v. onderwijs gerealiseerd worden. De huidige structuur leent zich uitstekend voor klassikaal onderwijs met grotere bijeenkomsten in de aula; een onderwijsvorm die past bij de wensen van het schoolbestuur. De inpassing van de verschillende maatschappelijke organisaties middels renovatie is, juist door dit unieke en open karakter van het huidige gebouw, lastig. De formaten van de bestaande ruimtes passen niet 1-op-1 bij de wensen van de organisaties, waardoor de kans op inefficiënt ruimtegebruik aanzienlijk is.

Aanvullend is de mogelijke indeling van het terrein, zowel bij renovatie als bij nieuwbouw, overzichtelijk en ruim van opzet. Dit is voor het onderwijs van groot belang, voor de maatschappelijke functies heeft dit niet tot nauwelijks een (grote) toegevoegde waarde.

De locatie ligt in een rustige en groene omgeving wat zowel voor een onderwijsfunctie als een maatschappelijke functie een fijne bijkomstigheid is. De ligging en de directe omgeving van de locatie van De Smederij biedt geen concrete risico's of nadelen voor de inpassing van het onderwijs, dan wel de maatschappelijke voorzieningen. Er zijn echter wel aanzienlijke voordelen te benoemen voor een onderwijskundige functie op deze locatie. Allereerst is de vrije ligging van het perceel (t.o.v. de omliggende woningen) een groot voordeel voor het onderwijs. Wanneer de buitenruimte direct aan de achtertuinen van omwonenden zou liggen dan is er namelijk de kans dat dit tot overlast leidt. Ten tweede ligt De Smederij op een gunstige positie i.r.t. het voedingsgebied van de Het Christal en zijn er voldoende faciliteiten t.b.v. bewegingsonderwijs in de buurt (ca. 10 min. lopen). Aanvullend ligt er op ca. 5 min. lopen een groenvoorziening waar de leerlingen de natuur in kunnen.

Het inzetten van De Smederij als onderwijslocatie (en daarmee dus Fila Tekna als locatie voor de welzijnsorganisaties) voorkomt de noodzaak van extra tijdelijke huisvesting voor het onderwijs en/of de welzijnsorganisaties.

Middels een slimme programmering kan er een logische doorstroom gerealiseerd worden van de welzijnsorganisaties naar, het leegstaande, Fila Tekna (waardoor De Smederij leeg komt te staan t.b.v. aanpassingen voor het onderwijs), waarna het onderwijs in één keer door kan verhuizen naar De Smederij. Indien er gekozen wordt om De Smederij in te zetten voor de welzijnsorganisaties dient er tijdelijke huisvesting voor deze organisaties geregeld te worden (of Fila Tekna wordt ingezet als tijdelijke huisvesting voor de welzijnsorganisaties, dit heeft echter grote gevolgen qua doorlooptijd voor het onderwijs).

Onderwijskundige functie	Maatschappelijke functie
Voordelen <ul style="list-style-type: none"> • De historie en beleving van de locatie (oorspronkelijk bedacht als onderwijslocatie) en behouden van Post65 architectuur. • Zowel renovatie als nieuwbouw bieden een goede inpassing van de benodigde ruimte. Tevens kan er in elk scenario 1-laags gebouwd worden; • Rekening houdend met het aangewezen bouwvlak is de te realiseren buitenruimte overzichtelijk en ruim van opzet (zowel bij renovatie als nieuwbouw); • Er zijn geen direct aangrenzende percelen, dit is gunstig t.b.v. het voorkomen van overlast; • De ligging van de locatie is gunstig i.r.t. het voedingsgebied van Het Christal en de nabijheid van diverse voorzieningen; • Indien er, door nader onderzoek, toch besloten wordt dat er op eigen terrein parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden is dit goed inpasbaar. 	Voordelen <ul style="list-style-type: none"> • Huidige situatie; de maatschappelijke organisaties hoeven in de basis niet te verhuizen (alleen indien ervoor gekozen wordt om geen verbeteringen door te voeren aan het huidige pand).
Nadelen <ul style="list-style-type: none"> • Eerder dat er gestart kan worden met deze ontwikkeling dient er eerst passende huisvesting voor de welzijnsorganisaties gevonden te worden. De doorlooptijd van deze ontwikkeling is dus afhankelijk van de voortgang van het verplaatsen van de maatschappelijke voorzieningen. 	Nadelen <ul style="list-style-type: none"> • Middels renovatie zijn de gewenste ruimtes lastig in te passen. Alleen nieuwbouw biedt een efficiënte en logische inpassing. • Indien er voor gekozen wordt om de welzijnsorganisaties op deze locatie te houden dient het gebouw alsnog opgewaarderd te worden. Tijdelijke huisvesting voor de welzijnsorganisaties is dan noodzakelijk.

Tabel III: Overzicht voor- en nadelen onderwijskundige of maatschappelijke functie locatie De Smederij.

Fila Tekna (Lisidunalaan 2)

Het huidige gebouw op de locatie van Fila Tekna is overduidelijk geen onderwijslocatie geweest. De huidige indeling (en constructie) van het pand bestaat uit diverse (kleine) ruimtes met beperkte daglichttoetreding (vanwege relatief kleine raampartijen) en veel dragende, massieve wanden. De huidige indeling is daardoor ongeschikt om onderwijs in te geven. Er dienen veel constructieve aanpassingen doorgevoerd te worden om een goed schoolgebouw te realiseren. De huidige indeling past, grotendeels, bij de behoeften van de welzijnsorganisaties. Het pand biedt de mogelijkheid om afzonderlijke gebieden (incl. eigen ingang) te realiseren voor de verschillende organisaties. Fila Tekna is daarmee goed aan te passen aan een 'generieke' huurder. De ruimtes zijn verschillend van grootte en functioneel/ efficiënt ingepast. Dit maakt een flexibele en goede invulling in de toekomst en meer mogelijkheden voor toekomstige huurders mogelijk. De inpassing van alle wensen van de organisaties is echter niet mogelijk op de begane grond. Het gebruik van de 2^{de} verdieping is noodzakelijk (waardoor er voor de welzijnsorganisaties een lift gerealiseerd dient te worden). Tevens kan er alleen middels een uitbreiding ruimte voor kinderdagopvang (2 - 4 jaar) gerealiseerd worden, wat ten koste gaat van de buitenruimte.

Qua omgeving en buitenruimte zijn er meerdere nadelen te benoemen i.r.t. een mogelijke onderwijskundige functie. De buitenruimte is (rekening houdend met de huidige contouren van het gebouw en het aangewezen bouwvlak) versnipperd en onoverzichtelijk. Aanvullend grenst de buitenruimte direct aan meerdere woningen waardoor de kans op overlast aanzienlijk is. Deze nadelen hebben minder impact op een eventuele maatschappelijke functie. De locatie van Fila Tekna ligt in een drukbezocht deel van Leusden met veel verkeer en bezoekers. Voor een onderwijskundige functie kan dit als nadelig ervaren worden, voor een maatschappelijke functie juist als positief (reuring). De dichtstbijzijnde geschikte faciliteit voor bewegingsonderwijs ligt op ca. 15 min. lopen en de dichtstbijzijnde groenvoorziening op ca. 7 min. Aanvullend ligt direct naast Fila Tekna buurthuis de Til. De Til organiseert activiteiten voor jongeren en ouderen en functioneert als een ontmoetingsplek voor de inwoners van Leusden. Een dergelijk functie gaat goed samen met een verzamelgebouw voor overige maatschappelijke functies en biedt koppelkansen in de toekomst. Aanvullend zijn er in de nabije omgeving een aantal andere maatschappelijke organisaties gehuisvest in gemeentelijk vastgoed.

Zowel voor een onderwijskundige functie als een maatschappelijke functie heeft de locatie Fila Tekna als voordeel dat het op het moment leeg staat. Dit heeft tot gevolg dat de gewenste aanpassingen / verbouwingen per direct van start kunnen gaan. Gezien de urgentie van adequate ruimte voor het onderwijs biedt dit een voordeel in totale doorlooptijd voor het onderwijs.

Onderwijskundige functie	Maatschappelijke functie
Voordelen <ul style="list-style-type: none"> Het pand is per direct beschikbaar voor eventuele sloop of verbouwingen. 	Voordelen <ul style="list-style-type: none"> Door het huisvesten van de welzijnsorganisaties op deze locatie is er geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk ten tijde van de verbouwingen. Door de huidige indeling van het gebouw zijn er middels renovatie diverse, afgezonderde, ruimtes en ingangen te realiseren. Dit kan voordelen bieden voor de inpassing van (een deel van de) organisaties. Goede mogelijkheden om de locatie geschikt te maken voor een 'generieke' huurder. De nabijheid van andere maatschappelijke functies in gemeentelijk vastgoed, waarmee in de toekomst wellicht koppelkansen of samenwerkingen denkbaar zijn.
Nadelen <ul style="list-style-type: none"> Middels renovatie zijn de gewenste ruimtes lastig in te passen; een 2-laags gebouw is noodzakelijk. Alleen nieuwbouw biedt een efficiënte en logische inpassing. De buitenruimte is direct gelegen aan meerdere tuinen van omwonenden. De kans op overlast is aanzienlijk. De buitenruimte is versnipperd en onoverzichtelijk. 	Nadelen <ul style="list-style-type: none"> Om alle gewenste ruimtes in te passen is een 2-laags gebouw noodzakelijk (en daarmee de toevoeging van een lift).

Tabel IV: Overzicht voor- en nadelen onderwijskundige of maatschappelijke functie locatie Fila Tekna.

3.1.1. **Advies**

Wanneer alle voor- en nadelen van beide locaties in acht genomen worden is te concluderen dat de locatie De Smederij meer voordelen en mogelijkheden biedt voor het onderwijs dan de locatie Fila Tekna. Aanvullend gelden er enkele zwaarwegende onderwijskundige nadelen die geconstateerd zijn bij Fila Tekna die niet gelden voor een eventuele maatschappelijke functie op die locatie. Denk hierbij aan overlast door de direct aangrenzende woningen of de onoverzichtelijke buitenruimte. Dit alles wordt versterkt door de centrale ligging van De Smederij in het voedingsgebied van Het Christal, de nabijheid van faciliteiten t.b.v. bewegingsonderwijs en groen en de oorspronkelijke onderwijsfunctie van De Smederij en de impact dat dit heeft op de beleving en kwaliteiten van het gebouw. Tevens biedt Fila Tekna enkele aanvullende voordelen voor een maatschappelijke functie omdat er in de directe omgeving diverse andere maatschappelijke functies in gemeentelijk vastgoed te vinden zijn waarmee in de toekomst wellicht koppelkansen of samenwerkingen denkbaar zijn.

In aanvulling op de onderwijskundige voordelen die De Smederij biedt t.o.v. Fila Tekna zijn ook de ruimtelijk-functionele mogelijkheden een doorslaggevende factor binnen de te maken afweging. Gezien de zorgplicht van de gemeente betreffende voldoende ruimte voor het onderwijs zijn er weinig tot geen concessies te doen betreffende de noodzakelijke ruimte voor het onderwijs. De gewenste ruimte voor de welzijnsorganisaties daarentegen biedt enige mate van flexibiliteit om zich aan te passen aan de beschikbare ruimte (met uitzondering van de ruimtebehoefte van het consultatiebureau). Dit in ogenschouw nemend resulteert erin dat de locatie van Fila Tekna (op de lange termijn) meer mogelijkheden biedt voor een efficiëntere en flexibelere inpassing van welzijnsorganisaties dan voor het onderwijs. Aanvullend biedt de locatie van De Smederij zowel middels renovatie als nieuwbouw betere mogelijkheden voor de inpassing van de onderwijsbehoeften dan Fila Tekna.

Zowel voor het onderwijs als de huidige maatschappelijke organisaties in De Smederij is het qua doorlooptijd efficiënter om Fila Tekna in te zetten voor de maatschappelijke partijen en daarmee De Smederij 'vrij' te spelen voor het onderwijs. Door op een dergelijke wijze de schuifpuzzel in te vullen is de noodzaak voor tijdelijke huisvesting minimaal en kan er zo snel als mogelijk gestart worden met de totale ontwikkeling.

Concluderend kan gesteld worden dat de locatie De Smederij meer kansen en mogelijkheden (nu en in de toekomst) biedt voor een onderwijskundige inpassing dan Fila Tekna. Aanvullend kan gesteld worden dat de locatie Fila Tekna meer mogelijkheden biedt voor het flexibel inpassen van diverse maatschappelijke organisaties, rekening houdend met de 'generieke' huurder. De locatie Fila Tekna kan daardoor beter functioneren als eventuele wissellocatie voor diverse toekomstige huisvestingsvraagstukken dan De Smederij.

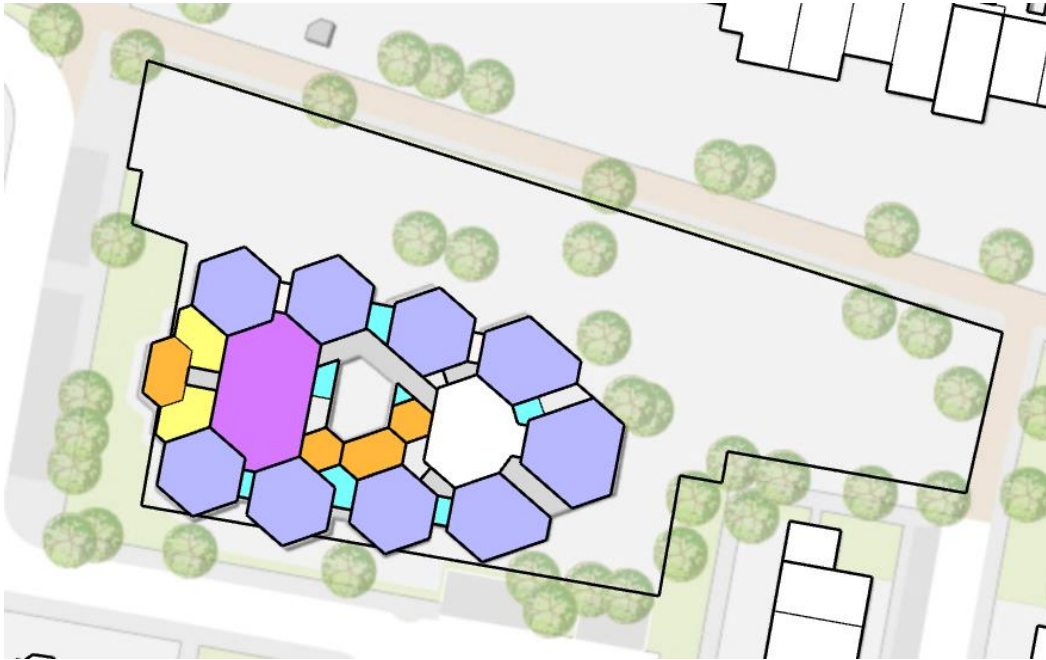
Gezien bovenstaande argumenten en conclusie is het advies om de locatie van De Smederij in te zetten voor het onderwijs en de locatie van Fila Tekna in te zetten als maatschappelijke (wissel) locatie.

3.2. Gebouwmaatregel (gebouwniveau)

3.2.1. De Smederij (Hoefijzer 18) - Onderwijs

Scenario 1: Renovatie

Renovatie van het huidige gebouw De Smederij past onderwijskundig goed bij de wensen en eisen van het schoolbestuur. Gezien het feit dat het pand in het verleden al een onderwijsfunctie heeft gehad sluit de structuur van het gebouw goed aan op de onderwijsvisie van Het Christal en er zijn voldoende lokalen te realiseren (7 voor onderwijs en 1 voor kinderdagopvang). De hexagonale, unieke structuur past goed bij het unieke karakter van de school en het behouden van deze bestaande vormen en speelsheid heeft daardoor de voorkeur van het schoolbestuur. Aanvullend wordt er grote waarde gehecht aan de huidige esthetische waarde van het pand (dakopbouw) en de rustige, vrije, ligging van het perceel.



Figuur V: Inpassingsstudie Onderwijs – Renovatie de Smederij.

De buitenruimte is met een (vrije) oppervlakte van ca. 1.700 m² groot genoeg voor een adequate speelruimte en fietsenstalling. Indien noodzakelijk is er ook voldoende ruimte voor enkele parkeerplaatsen.

De staat van het huidige gebouw voldoet niet aan de gewenste kwaliteit en het is niet mogelijk om (op korte termijn) een volledig gasloos gebouw te realiseren. Dit komt doordat de huidige aansluiting (3x 50A) te klein is voor een volledig elektrisch gebouw en de lange wachttijden om een nieuwe aansluiting te realiseren i.v.m. de huidige problematiek rondom netcongestie. Aanvullend dient zowel het dak als de gevel vervangen te worden om de gewenste isolatiewaarden te realiseren (behoud van de esthetische vormen van het dak zijn hierbij volledig meegenomen). De maximaal haalbare kwaliteit is BENG en op onderdelen Frisse Scholen advies HEVO (zie bijlage III). Uitgangspunt hierbij is dat de onderdelen lucht, temperatuur en licht in ieder geval te behalen zijn. Voor de overige onderdelen (energie en geluid) is nader onderzoek nodig om na te gaan wat de maximaal haalbare kwaliteit is.

Om zo goed als mogelijk te voldoen aan de Frisse Scholen en duurzaamheidsambities d.m.v. bouwkundige en installatietechnische ingrepen is een investering nodig van ca. €3.674.300,-- incl. btw*. Omgerekend is dit ca. €3.085,-- /m² incl. btw, een overschrijding van **12%** t.o.v. het gestelde budget (prijs per m²). Zie bijlage VI voor een overzicht van de investeringskosten.

Naar verwachting zal de jaarlijkse Total Cost of Ownership (TCO) ca. €227.181,-- bedragen**.

** Dit bedrag is incl. de renovatie van de aanvullende m²'s bvo t.b.v. kinderdagopvang. Voor deze kosten (ca. €465.850,-- incl. btw) zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en het schoolbestuur.*

*** Dit bedrag is incl. de aanvullende m²'s bvo t.b.v. kinderopvang. Voor deze kosten (ca. €28.803,--) zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en het schoolbestuur.*

Pluspunten:

- Bestemmingsplan (echter geen onderscheidende factor);
- Inpassing onderwijsvisie en ruimtebehoefte;
- Geen maatregelen noodzakelijk betreffende archeologie/ flora en fauna;
- Al eerder gebruikt als onderwijslocatie/ beleving;
- Rustige en vrije ligging in woonwijk;
- Behoud esthetische waarde / post 65 architectuur;
- (circulair) Hergebruik bestaande materialen.

Risico's:

- Technische kwaliteit/ huidige aansluiting (gasloos niet mogelijk, BENG wel);
- Frisse Scholen niet op alle onderdelen haalbaar;
- Beperkte flexibiliteit/ toekomstbestendigheid;
- Bereikbaarheid tijdens de bouw/ overlast;
- Niet direct beschikbaar (lopende contracten).

Scenario 2: Nieuwbouw

Volledige nieuwbouw op de locatie van de Smederij biedt mogelijkheden om een flexibel, toekomstbestendig en gezond (volledig cf. Frisse Scholen advies HEVO) gebouw te realiseren. Gezien de huidige bestemming is er geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Ook in het geval van nieuwbouw is het niet mogelijk om (op korte termijn) een volledig gasloos gebouw te realiseren. Ook dit komt doordat de huidige aansluiting (3x 50A) te klein is en de lange wachttijden om een nieuwe aansluiting te realiseren. In het geval van nieuwbouw verdwijnt naar alle waarschijnlijkheid de huidige architectuur en 'speelse' gebouwvorm.

Het te realiseren gebouw kan naadloos aansluiten op de onderwijsvisie van Het Christal en er zijn mogelijkheden om (in de toekomst) uit te breiden t.b.v. aanvullende kinderdagopvang (0 tot 2 jaar).

De buitenruimte is met een (vrije) oppervlakte van ca. 1.800 m² groot genoeg voor een adequate speelruimte en fietsenstalling. Indien noodzakelijk is er ook voldoende ruimte voor enkele parkeerplaatsen.



Figuur VI: Inpassingsstudie Onderwijs – Nieuwbouw de Smederij.

Voor de nieuwbouw van een nieuwe school is een investering nodig van ca. €4.679.000,-- incl. btw. Omgerekend is dit ca. €4.449,-- /m² incl. btw, een overschrijding van **21%** t.o.v. het gestelde budget (prijs per m²). Zie bijlage VI voor een overzicht van de investeringskosten.

Naar verwachting zal de jaarlijkse Total Cost of Ownership (TCO) ca. €187.443,-- bedragen.

Pluspunten:

- Bestemmingsplan (echter geen onderscheidende factor);
- Geen maatregelen noodzakelijk betreffende archeologie/ flora en fauna;
- Inpassing onderwijsvisie en ruimtebehoefte;
- Frisse Scholen Optimum volledig haalbaar;
- Flexibel en gezond gebouw;
- Ruimte en overzichtelijke buitenruimte;
- Al eerder gebruikt als onderwijslocatie/ beleving;
- Rustige en vrije ligging in woonwijk;

Risico's:

- Huidige aansluiting (gasloos niet mogelijk, BENG wel);
- Hoge investeringskosten (ca. 21% overschrijding);
- Geen hergebruik van bestaande materialen mogelijk;
- Bereikbaarheid tijdens de bouw/ overlast;
- Niet direct beschikbaar (lopende contracten).

3.2.2. Advies

De afweging tussen renovatie en nieuwbouw is in veel gevallen een lastige om te maken. Beide scenario's (nieuwbouw of renovatie) bieden overduidelijke voordelen t.o.v. het alternatief. Dit geldt bijvoorbeeld op het gebied van circulariteit (bij renovatie) of maximaal haalbare kwaliteit op het gebied van Frisse Scholen (bij nieuwbouw). Gezien het feit dat er op veel verschillende onderdelen altijd voor- en nadelen te benoemen zijn voor beide scenario's, is er verkend wat in dat geval de doorslaggevende factoren zouden kunnen zijn. De focus van de te maken afweging is daarom in de loop van het onderzoekstraject komen te liggen op de onderdelen duurzaamheid/circulariteit, belevingswaarde, functionele inpassing en financiën.

Duurzaamheid, en de mogelijkheid tot verduurzaming, is een belangrijk onderdeel van ambitie van gemeente Leusden. In de basis dienen alle vastgoedobjecten minimaal BENG te zijn en is het streven om ENG te bouwen. Echter, gezien de recente onzekerheden betreffende het terug leveren van energie, netcongestie en de financiële haalbaarheid van ENG wordt voorgesteld om het schoolgebouw BENG te realiseren. In beide scenario's is BENG haalbaar. Aanvullend is gebleken dat geen van de scenario's op korte termijn de mogelijkheid heeft om gasloos te bouwen. Hierdoor is dit geen onderscheidende factor en is er geen verschil tussen renovatie en nieuwbouw op het gebied van duurzaamheid/ energetica. Qua circulariteit is het hergebruiken van zo veel mogelijk materialen wenselijk en is renovatie daardoor de logische keuze.

Onderwijskundig zijn de ruimtelijke mogelijkheden van nieuwbouw doorgaans evident. Echter, gezien De Smederij in het verleden gebouwd is als school past de huidige indeling goed bij de onderwijsvisie van Het Christal. Onderwijskundig is renovatie van De Smederij daardoor nagenoeg gelijkwaardig aan nieuwbouw op deze locatie. Aanvullend heeft het de sterke voorkeur om waar mogelijk de huidige esthetische kwaliteit van het gebouw en de unieke speelse vorm te behouden.

Financieel zijn de investeringskosten van de nieuwbouwvariant aanzienlijk hoger dan de renovatievariant. Echter, de Total Cost of Ownership is in het geval van nieuwbouw lager dan wanneer er gekozen wordt voor renovatie. In beide gevallen wordt het gestelde budget voor deze ontwikkeling overschreden; 12% in het geval van renovatie en 21% in het geval van nieuwbouw.

Onderwijsfunctie			
Renovatie Smederij	Nieuwbouw Smederij	Renovatie Fila Tekna	Nieuwbouw Fila Tekna
€ 3.674.300	€ 4.679.000	€ 3.648.500	€ 4.628.600
€ 3.085	€ 4.499	€ 3.258	€ 4.451

Tabel V: Overzicht van de investeringskosten (totaal en per m2 bvo) voor een onderwijsfunctie in De Smederij.

Conclusie

Gezien er op het gebied van duurzaamheid en onderwijskundige inpassing weinig tot geen verschil is tussen de beide scenario's heeft de esthetische waarde van het huidige gebouw een grote rol gespeeld in de te maken afweging. De huidige esthetiek van het gebouw heeft grote (nostalgische) waarde voor zowel het schoolbestuur als de gemeente en dient zo veel als mogelijk behouden te worden, renovatie is hierdoor de logische keuze. Aanvullend staat circulariteit hoog op de agenda van gemeente Leusden waardoor het hergebruiken van het huidige pand goed past bij het beleid en de ambitie van de gemeente. Tevens is de verwachte overschrijding van het budget bij nieuwbouw (ca. 21%) te groot en financieel niet verantwoord.

Aan de hand van bovenstaande bevindingen en besluiten is in overleg met het schoolbestuur besloten dat renovatie van De Smederij onderwijskundig, esthetisch en financieel de voorkeur heeft.

Argumenten:

- Kosten nieuwbouw 21% hoger dan budget, kosten renovatie (maar) 12% hoger;
- Duurzaamheid geen onderscheidende factor; in beide gevallen is gasloos (op de korte termijn) niet mogelijk wegens de huidige aansluiting en netcongestie;
- Behoud belevingswaarde huidige gebouw / post 65 architectuur;
- Onderwijskundig past het huidige gebouw al zeer goed bij de visie van de school, middels nieuwbouw is de speelse en ruimte opzet van het gebouw niet mogelijk binnen de geldende kaders;
- Middels renovatie kan meer van het huidige gebouw behouden blijven en circulair ingezet worden;

3.2.3. *Fila Tekna (Lisidunalaan 2) - Maatschappelijk*

Zoals eerder aangegeven is het uitgangspunt dat er beperkte renovatie gerealiseerd wordt voor de diverse maatschappelijke organisaties. Er dient daarbij naar een oplossing gezocht te worden die financieel en functioneel haalbaar en gewenst is. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de wens om flexibele en toekomstbestendige huisvesting te realiseren, zodat steeds wisselende maatschappelijke partijen gebruik kunnen maken van het gebouw. Aanvullend is het streven om een zodanige investering te doen, dat er nog steeds sprake is van een kostprijsdekkende huur. Er dient dus gezocht te worden naar een oplossing die betaalbaar is en blijft voor diverse maatschappelijke partijen. De kans bestaat immers altijd dat de huidige welzijnspartijen op termijn het pand verlaten. In dat geval dienen de ruimtes flexibel inzetbaar te zijn voor nieuwe organisaties waarbij met een voordelige (en kostendekkende) huur nieuwe huurcontracten afgesloten kunnen worden.

Binnen dit onderzoek is gekeken naar een scenario waarbij het huidige pand volledig gerenoveerd wordt voor de vier huidige welzijnsorganisaties (scenario 1). Daarnaast is er gekeken naar een scenario waarbij het pand deels gerenoveerd wordt voor het consultatiebureau en voor de rest opgewaarderd wordt tot een flexibele en multi-inzetbare werkruimte (scenario 2).

Scenario 1: Volledige renovatie

De huidige indeling (en constructie) van Fila Tekna bestaat uit diverse (kleine) ruimtes en veel dragende, massieve wanden. Dit resulteert in een minder flexibel / toekomstbestendig gebouw. Echter, gezien de wensen van de diverse maatschappelijke partijen leent de huidige indeling zich goed voor de beoogde doeleinden. De gewenste ruimtes passen in het huidige gebouw en vergen (op het eventueel toevoegen van een lift) geringe aanpassingen aan de structuur van het gebouw. Indien wenselijk kan de inpassing geoptimaliseerd worden door het verwijderen van enkele dragende wanden, dit is echter niet noodzakelijk voor de basis functionaliteiten. Gezien de huidige bestemming is er geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

De staat van het huidige gebouw voldoet niet aan de gewenste kwaliteit; op technisch gebied dienen er vele aanpassingen doorgevoerd te worden om kwalitatief en energetisch te voldoen aan de gestelde eisen. De gehele (dragende) gevel dient naar verwachting aangepast te worden om te voldoen aan de benodigde isolatiewaarden en er dienen overal nieuwe klimaatinstallaties toegepast te worden (wat bemoeilijkt wordt door de geringe verdiepingshoogte). Aanvullend is het niet mogelijk om (op korte termijn) een volledig gasloos gebouw te realiseren. Dit komt doordat de huidige aansluiting (3x 35A) te klein is en de lange wachttijden om een nieuwe aansluiting te realiseren.

Om zo goed als mogelijk te voldoen aan de duurzaamheidsambities d.m.v. bouwkundige en installatietechnische ingrepen is een investering nodig van ca. €2.960.580,- incl. btw (dit is incl. lift). Omgerekend is dit ca. €2.643,- /m² incl. btw. Zie bijlage VI voor een overzicht van de investeringskosten.

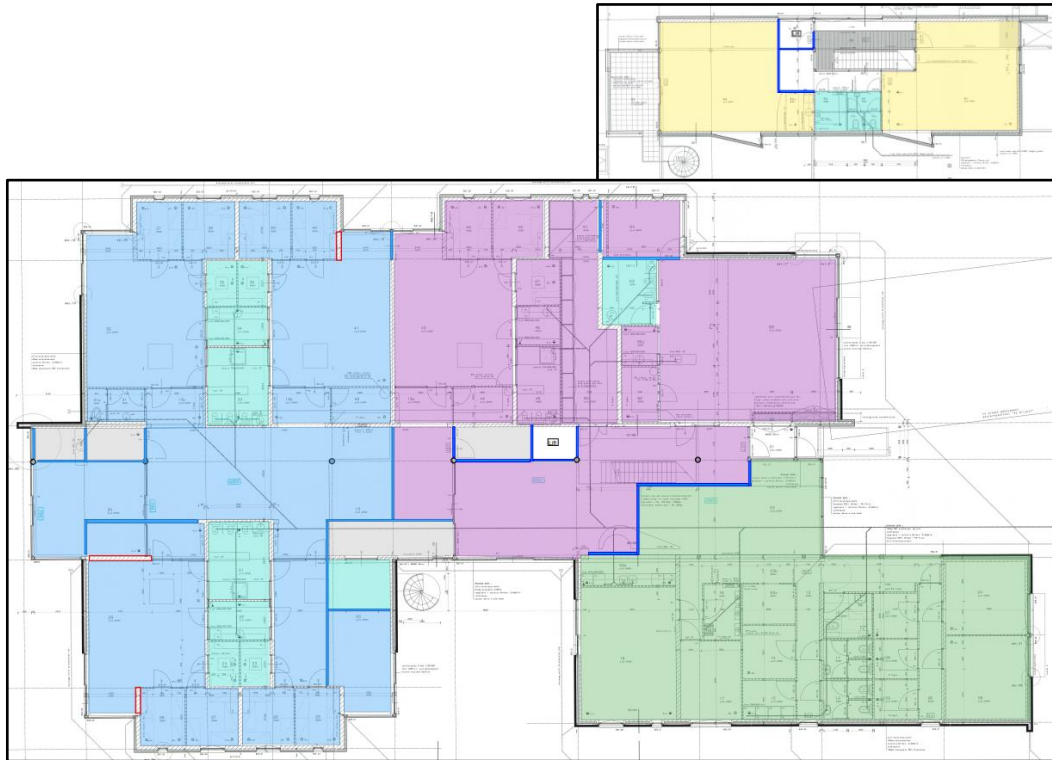
Naar verwachting zal de jaarlijkse Total Cost of Ownership (TCO) ca. €236.914,- bedragen. Dit resulteert in een kostendekkende huur van ca. €212,- /m² bvo per jaar.

Pluspunten:

- Bestemmingsplan (echter geen onderscheidende factor);
- Inpassing en ruimtebehoefte;
- Parkeergelegenheid op voorliggende terrein;
- Geen lopende contracten; per direct beschikbaar voor aanpassingen.

Risico's:

- Ongunstige structuur / indeling t.a.v. flexibiliteit en toekomstbestendigheid;
- Ongunstige constructie en verdiepingshoogte;
- Geen bestaande installaties en geringe mogelijkheden om installaties toe te voegen;
- Onderhoudsstaat (op onderdelen) matig;
- Zowel archeologisch als ecologisch zijn er restricties welke mogelijke risico's vormen i.r.t. de doorlooptijd.



Figuur VII: Inpassingsstudie Maatschappelijke functie – Volledige Renovatie Fila Tekna.

Scenario 2: Werkbare ruimte creëren

Gezien het feit dat de geraamde investering voor een totale renovatie van Fila Tekna naar verwachting te hoog is om een verantwoorde en haalbare huur te vragen aan de diverse maatschappelijke partijen is ook onderzocht wat er bouwkundig en financieel nodig is om conform de zorgplicht van de gemeente de GGD permanent te huisvesten in Fila Tekna.

Om ook te blijven faciliteren in passende ruimte voor andere welzijnsorganisaties (en toekomstige koppelkansen en samenwerkingen met andere maatschappelijke organisaties) worden de overige ruimten binnen dit scenario opgewaardeerd tot flexibele ruimten. Zo functioneren ze als (wissel-)locatie voor diverse maatschappelijke organisaties. Dit vermindert ook de kans op leegstand, en de huur blijft vanwege de beperkte investering betaalbaar.

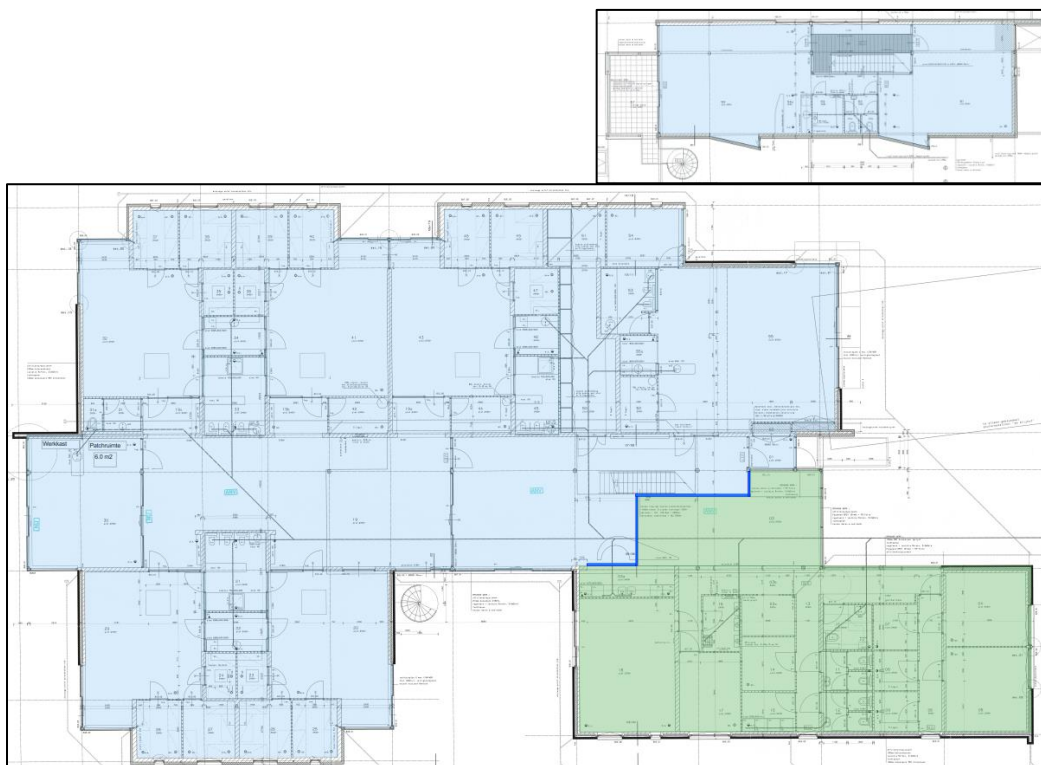
Middels een dergelijke inpassing worden de investeringskosten aanzienlijk verlaagd. Een kanttekening bij deze variant is echter wel dat het gebouw niet zal voldoen aan de gestelde duurzaamheidseisen (BENG). Dit komt doordat de ruimtes die aangepast worden cf. de (technische) eisen van de GGD worden voorzien van een individueel regelbaar, decentraal, installatiesysteem om zodoende het onnodig verwarmen van de overige ruimtes te beperken.

Hierbij is geen rekening gehouden met een installatiesysteem voor de overige ruimten; er wordt geen totaal (vernieuwde) installatie gerealiseerd. Aanvullend wordt de gevel (in tegenstelling tot scenario 1) niet na-geïsoleerd waardoor de benodigde efficiëntie voor een BENG gebouw niet behaald wordt.

De gehanteerde uitgangspunten voor deze variant zijn:

- Afschrijftermijn van 15 jaar;
- De ruimtes t.b.v. de GGD voldoen aan de wettelijke eisen;
- De resterende ruimte dient opgewaardeerd te worden tot goed werkbaar ruimte, met als uitgangspunt flexibel inzetbare ruimten;
- Het pand dient gesplitst verwarmd te kunnen worden (met het oog op besparing in stookkosten / leegstand).

Voor bovengenoemde variant is een investering nodig van ca. €832.400,- incl. btw. Omgerekend is dit ca. €743,- /m2 incl. btw. Zie bijlage VI voor een overzicht van de investeringskosten. Naar verwachting zal de jaarlijkse Total Cost of Ownership (TCO) ca. €148.515,- bedragen. Dit resulteert in een kostprijsdekkende huur van ca. €133,- /m2 bvo per jaar.



Figuur VIII: Inpassingsstudie Maatschappelijke functie – Opwaarderen Fila Tekna.

3.2.4. Advies

De te maken afweging tussen het volledig renoveren van Fila Tekna of het opwaarderen van de ruimten binnen Fila Tekna heeft voornamelijk te maken met de benodigde investering (en de daar uit voortvloeiende kostprijsdekkende huur) en de mate waarop de scenario's flexibel ingezet kunnen worden t.b.v. de steeds veranderende vraag naar ruimte door diverse nieuwe en bestaande (maatschappelijke) initiatieven.

Gezien het feit dat de investeringskosten van scenario 2 (opwaarderen van ruimten) ca. 72% goedkoper zijn dan het volledig renoveren van het pand is de kostprijsdekkende huur ook aanzienlijk lager indien gekozen wordt dit scenario. De keerzijde van deze oplossing is dat de ruimtes niet (volledig) aansluiten op de wensen van de organisaties die op dit moment gehuisvest zijn in De Smederij en de duurzaamheidseisen (BENG) niet behaald worden. Gezien het feit dat deze duurzaamheidseisen op dit moment ook niet behaald worden in De Smederij gaan de welzijnspartners er bij verhuizing naar een opgewaardeerd Fila Tekna toch op vooruit.

Maatschappelijke functie			
Renovatie Smederij	Opwaarderen Smederij	Renovatie Fila Tekna	Opwaarderen Fila Tekna
€ 3.124.300	€ 874.800	€ 2.960.580	€ 832.400
€ 2.532	€ 734	€ 2.643	€ 743

Tabel VI: Overzicht van de investeringskosten (totaal en per m2 bvo) voor een Maatschappelijke functie in Fila Tekna.

Echter, door de ruimten zo flexibel en betaalbaar mogelijk te houden wordt er ingespeeld op de steeds wisselende vraag naar betaalbare ruimten. Hierdoor zullen de ruimten in de toekomst naar verwachting beter te verhuren zijn waardoor het risico op leegstand aanzienlijk vermindert.

Conclusie:

Concluderend is het advies om, gezien het belang om een betaalbare huur te kunnen vragen en het pand zo flexibel (en daarmee toekomstbestendig) mogelijk te houden, het huidige gebouw geschikt te maken voor het consultatiebureau en de overige ruimte op te waarderen naar multi-inzetbare ruimten (scenario 2).

Argumenten

- Kostendekkende huur betaalbaar houden;
- Flexibiliteit nu en in de toekomst.

4. Integraal voorstel

In voorliggend onderzoek is, in stappen, verkend wat de meest geschikte locatie voor het onderwijs en voor de diverse maatschappelijke organisaties is (De Smederij of Fila Tekna). Vervolgens is verkend wat, per locatie, de meest haalbare en wenselijke gebouwmaatregelen zijn om te komen tot geschikte onderwijshuisvesting en geschikte (multi-inzetbare) ruimte voor diverse maatschappelijke diensten.

Aangezien beide ontwikkelingen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn dienen beide ontwikkelingen als integrale schuifpuzzel binnen gemeente Leusden gezien te worden. De ene ontwikkeling heeft immers gevolgen voor de doorlooptijd van de andere ontwikkeling.

Onderstaande tabel geeft een totaaloverzicht van de verschillende combinaties van gebouwmaatregelen. Hierbij is geen rekening gehouden met de in hoofdstuk 3 beschreven voorkeuren voor locaties of gebouwmaatregelen, alle mogelijke scenario's zijn financieel doorgerekend (ook de combinaties van gebouwmaatregelen die als minder wenselijk gezien worden zijn ter volledigheid inzichtelijke gemaakt).

Gebouwmaatregel		Maatschappelijk			
		Renovatie Smederij	Opwaarderen Smederij	Renovatie Fila Tekna	Opwaarderen Fila Tekna
Onderwijs	Renovatie Smederij	-	-	€3.674.300 + €2.960.600 € 6.634.900	€3.674.300 + €832.400 € 4.506.700
	Nieuwbouw Smederij	-	-	€4.679.000 + €2.960.600 €7.639.600	€4.679.000 + €832.400 € 5.511.400
	Renovatie Fila Tekna	€3.648.500 + €3.124.300 € 6.772.800	€3.648.500 + €874.800 4.523.300	-	-
	Nieuwbouw Fila Tekna	€4.628.600 + €3.124.300 € 7.752.900	€4.628.600 + €874.800 € 5.503.400	-	-

Tabel VII: Overzicht van de investeringskosten voor de diverse combinaties van gebouwmaatregelen (zowel onderwijskundig als maatschappelijk). De gearceerde cel geeft de voorkeurscombinatie weer.

Ter vergelijking: Indien de netcongestie geen rol zou spelen en er een ENG-schoolgebouw gerealiseerd zou worden zou dit ca. 5 – 10% meer kosten. De kosten voor het onderwijs zouden dan op ca. €5.090.000,-- incl. btw uitkomen; een overschrijding van ruim 33% t.o.v. het budget.

Zoals in voorgaande hoofdstukken geconcludeerd is het meest gewenste en optimale scenario om middels renovatie van De Smederij een nieuwe onderwijslocatie te realiseren voor basisschool Het Christal. Aanvullend biedt het opwaarderen van Fila Tekna het meeste mogelijkheden (nu en in de toekomst) om te voorzien in adequate en voldoende ruimte voor de diverse maatschappelijke initiatieven binnen Leusden. Niet alleen kwalitatief heeft de combinatie van deze scenario's de voorkeur, ook financieel is de verwachting dat de voorgestelde combinatie het voordeligste is.

Bijlage I: Nader onderzoek Vleermuizen en Huismus De Smederij

Aparte bijlage.

Bijlage II: Nader onderzoek Vleermuizen en Huismus Fila Tekna

Aparte bijlage.

Bijlage III: Kwaliteitsadvies Frisse Scholen

<i>Frise Scholen - versie juni 2022</i>	<i>Advies</i>	<i>verklaring keuze</i>
Energie		
EPG	ENG	ook gasloos
Duurzame energie	ENG	ook gasloos
Beheer	Klasse A	
Kwaliteitsborging	Klasse C=B=A	ook aantonen na volledig gebruikjaar
Lucht		
Luchtverversing	Klasse B	
Spuiventilatie	Bouwbesluit	De Bouwbesluit-eis voor alle onderwijsfuncties
Ruimtevolume	Klasse B	
Kwaliteit van de toevoerlucht	Klasse B	wel minimaal filterklasse conform Klasse A toepassen: F7
Emissies van materialen	Klasse B=A	
Emissies van apparatuur	Klasse A	indien er sprake is van schadelijke uitstoot van de apparatuur
Schoonmaakbaarheid	Klasse C=B=A	zie ook rapport 'Naar een schone school' van VSR&OSB
Tabaksrook	Klasse A	
Toiletten	Klasse A	
Legionella	Klasse C=B=A	
Kwaliteitsborging	Klasse A	
Temperatuur		
Operatieve temperatuur winter	Klasse B	
Operatieve temperatuur zomer	Klasse B	
Individuele beïnvloeding	Klasse C	zonwering elektrisch bediend
Lokaal thermisch discomfort	Klasse C	voor KDV vloerverwarming
Kwaliteitsborging	Klasse B=A	
Licht		
Kunstlicht	Klasse B	500 lux in groepsruimten
Daglicht	Bouwbesluit	Ambitie Klasse C
Helderheidswering	Klasse B	
Individuele beïnvloeding	Klasse C	
Kwaliteitsborging	Klasse B	
Geluid		
Geluidwering van de gevel	Klasse C=B	
Installatiegeluid	Klasse C	
Ruimteakoestiek	Klasse C+	ingericht lokaal benaderd veelal Klasse B
Luchtgeluidisolatie	Klasse C	bij lokalen onderling geldt eis Klasse A
Contactgeluidisolatie	Klasse C=B=A	
Kwaliteitsborging	Klasse C=B=A	

Bijlage IV: Subsidiemogelijkheden

ISDE (Subsidie investering duurzame energie)

De ISDE is een subsidieregeling die in Nederland wordt aangeboden om de transitie naar duurzame energie te stimuleren. Hoewel de ISDE oorspronkelijk bedoeld was voor particulieren en bedrijven, is er een specifieke mogelijkheid gecreëerd voor basisscholen om ook van deze subsidie te profiteren.

Voorwaarden voor basisscholen om in aanmerking te komen voor de ISDE-subsidie:

Onderwijsfunctie:

De basisschool moet aantonen dat het een erkende onderwijsinstelling is die voldoet aan de Nederlandse onderwijswetgeving. Het moet een actieve en operationele onderwijsfunctie hebben met een officieel leerplan.

Gebruik van duurzame technologie:

De subsidie is bedoeld om de implementatie van duurzame energietechnologieën te ondersteunen. Basisscholen kunnen in aanmerking komen voor de ISDE-subsidie wanneer ze investeren in duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie, biomassa, warmtepompen, en bepaalde duurzame warmte-installaties.

Voldoen aan technische eisen:

De duurzame energie-installaties en apparatuur waarvoor subsidie wordt aangevraagd, moeten voldoen aan de technische eisen en specificaties zoals gesteld in de ISDE-regeling. Het is van belang dat de systemen efficiënt en effectief werken om de gewenste energiebesparingen en milieuvoordelen te realiseren.

Registratie en aanvraag:

De school moet de duurzame energie-installaties registreren en een subsidieaanvraag indienen bij de verantwoordelijke instantie. Het is cruciaal om alle benodigde documentatie correct in te vullen en de aanvraag tijdig in te dienen om in aanmerking te komen voor de subsidie.

Het implementeren van duurzame energieoplossingen op basisscholen kan niet alleen leiden tot aanzienlijke energiebesparingen en kostenreducties, maar ook bijdragen aan een groenere en milieuvriendelijkere leeromgeving voor de toekomstige generaties.

SDE++

De SDE++ is een subsidieregeling in Nederland die tot doel heeft de overgang naar duurzame energiebronnen te versnellen. In tegenstelling tot de ISDE, die gericht is op kleinschalige duurzame energie-investeringen, is de SDE++ ontworpen voor grotere en meer complexe duurzame energieprojecten. Ondanks dat de regeling voornamelijk gericht is op commerciële partijen, kunnen ook basisscholen in aanmerking komen voor deze subsidie.

Voorwaarden voor basisscholen om in aanmerking te komen voor de SDE++-subsidie:

Duurzaam energieproject:

Om in aanmerking te komen voor de SDE++-subsidie, moet de basisschool een duurzaam energieproject opzetten. Dit kan bijvoorbeeld de installatie van zonnepanelen zijn, een duurzame warmte-installatie, biomassa-energie of andere innovatieve technologieën die bijdragen aan de vermindering van CO₂-uitstoot.

Grootschaligheid:

De SDE++ is bedoeld voor grootschalige projecten die een aanzienlijk effect hebben op het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Basisscholen moeten aantonen dat hun duurzame energieproject een substantiële bijdrage levert aan de verduurzaming van de energievoorziening.

Kosten en opbrengsten:

De subsidie wordt toegekend op basis van het verschil tussen de kostprijs van duurzame energie en de marktprijs van de energie die hierdoor wordt opgewekt. Basisscholen moeten de haalbaarheid van hun duurzame energieproject aantonen en kunnen subsidie aanvragen voor een bepaalde periode om de financiële haalbaarheid te waarborgen.

Aanvraagprocedure:

De SDE++ heeft een jaarlijkse aanvraagprocedure met een vastgesteld budget. Basisscholen moeten hun subsidieaanvraag indienen binnen de gestelde termijn en voldoen aan alle administratieve en technische vereisten om in aanmerking te komen voor de subsidie.

Het benutten van de SDE++-subsidie biedt basisscholen de mogelijkheid om hun energievoorziening te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale inspanningen om de CO₂-uitstoot te verminderen. Door duurzame energie-initiatieven te omarmen, kunnen basisscholen een voorbeeld stellen voor hun leerlingen en de gemeenschap, waarbij ze laten zien dat ze actief bijdragen aan een duurzame toekomst.

DuMaVa

De DuMaVa-subsidie, wat staat voor "Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed", is een financiële regeling die specifiek is gericht op het verduurzamen van onderwijshuisvesting in Nederland (zowel renovatie als nieuwbouw). Het doel van deze subsidie is om scholen te ondersteunen bij het nemen van duurzame maatregelen die niet alleen de energie-efficiëntie verbeteren, maar ook bijdragen aan het creëren van een gezonder en comfortabeler binnenklimaat voor leerlingen en medewerkers.

Voorwaarden voor basisscholen om in aanmerking te komen voor de DuMaVa-subsidie:

Onderwijshuisvesting:

De subsidie is specifiek bedoeld voor basisscholen en andere onderwijsinstellingen. Om in aanmerking te komen, moet de school een erkende onderwijsinstelling zijn die voldoet aan de Nederlandse onderwijswetgeving.

Duurzame maatregelen:

Basisscholen kunnen subsidie aanvragen voor verschillende duurzame maatregelen binnen hun onderwijshuisvesting. Dit kan onder andere betrekking hebben op het verbeteren van de isolatie, het plaatsen van energiezuinige verlichting, het installeren van zonnepanelen, het aanleggen van groene daken, het implementeren van energiezuinige verwarming en ventilatiesystemen, en andere milieuvriendelijke initiatieven.

Impact op duurzaamheid:

De DuMaVa-subsidie richt zich op maatregelen die een aanzienlijke bijdrage leveren aan de verduurzaming van de schoolgebouwen. De voorgestelde projecten moeten kunnen aantonen dat ze een positieve impact hebben op het energiegebruik en de CO₂-uitstoot van de school.

Aanvraagprocedure:

Basisscholen moeten een subsidieaanvraag indienen bij de verantwoordelijke instantie, waarbij ze een gedetailleerd plan presenteren voor de voorgenomen duurzame maatregelen. Het is van cruciaal belang dat de aanvraag voldoet aan alle administratieve eisen en de voorgestelde maatregelen technisch en financieel haalbaar zijn.

Door gebruik te maken van de DuMaVa-subsidie kunnen basisscholen hun onderwijshuisvesting verduurzamen en een positieve bijdrage leveren aan het milieu en het welzijn van hun leerlingen en medewerkers. Op deze manier kunnen basisscholen hun verantwoordelijkheid nemen om een duurzamere toekomst te creëren voor de komende generaties.

De DuMaVa subsidie is een subsidieregeling van het Rijk voor het verduurzamen van maatschappelijke gebouwen, waaronder basisscholen. De subsidie is bedoeld om scholen te helpen hun energieverbruik te verlagen en hun CO₂-uitstoot te verminderen.

Om in aanmerking te komen voor de DuMaVa subsidie moet de basisschool aan een aantal voorwaarden voldoen. De school moet:

- Een erkend schoolgebouw zijn.
- Een aanvraag indienen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
- De werkzaamheden laten uitvoeren door een aannemer die is gecertificeerd voor het verduurzamen van gebouwen.
- De werkzaamheden uitvoeren binnen een bepaalde termijn.

De hoogte van de DuMaVa subsidie is afhankelijk van de kosten van de werkzaamheden en de energiebesparing die wordt gerealiseerd. De subsidie kan oplopen tot maximaal 30% van de kosten van de werkzaamheden.

De DuMaVa subsidie is een aantrekkelijke subsidieregeling voor basisscholen die willen verduurzamen. De subsidie kan de school helpen om de kosten van verduurzaming te verlagen en de energierekening te besparen.

Hier zijn enkele voorbeelden van verduurzamingsmaatregelen die een basisschool met de DuMaVa subsidie kan uitvoeren:

- Isolatie van het dak en de muren.
- Vervangen van de kozijnen.
- Installeren van zonnepanelen.
- Aanpassen van de verlichting.
- Installeren van een warmtepomp.

Verduurzaming van basisscholen is belangrijk om de energierekening te verlagen, de CO₂-uitstoot te verminderen en een gezond leerklimaat te creëren. De DuMaVa subsidie is een goede manier om basisscholen te helpen met het verduurzamen van hun gebouwen.

Provincie Utrecht: Klimaatbestendige, groene en gezonde steden en dorpen

De provincie Utrecht heeft een subsidieregeling voor klimaatbestendige, groene en gezonde steden en dorpen. De subsidie is bedoeld voor projecten die bijdragen aan een duurzamere en gezondere leefomgeving in de provincie Utrecht.

Basisscholen kunnen met deze subsidieprojecten uitvoeren die bijdragen aan een klimaatbestendige, groene en gezonde schoolomgeving. Denk aan projecten zoals:

- Het aanleggen van een groen dak of gevel
- Het plaatsen van zonnepanelen
- Het aanschaffen van een warmtepomp
- Het verduurzamen van de verlichting
- Het aanleggen van een moestuin of een fruittuin
- Het organiseren van natuureducatie voor leerlingen

De hoogte van de subsidie is afhankelijk van de kosten van het project en de bijdrage die het project levert aan de klimaatdoelstellingen van de provincie Utrecht. De subsidie kan oplopen tot maximaal € 50.000 per project.

Om in aanmerking te komen voor de subsidie moet de basisschool aan een aantal voorwaarden voldoen. De school moet:

- Gevestigd zijn in de provincie Utrecht
- Een erkend schoolgebouw zijn
- Een plan hebben voor het project dat aantoont dat het project bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen van de provincie Utrecht
- De werkzaamheden laten uitvoeren door een aannemer die is gecertificeerd voor het verduurzamen van gebouwen
- De werkzaamheden uitvoeren binnen een bepaalde termijn



Bijlage V: Multicriteria-analyse

Aparte bijlage.

Bijlage VI: Investeringskosten (per scenario)

Aparte bijlage.