

Criterium	Subcriteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
		Renovatie Smederij	Nieuwbouw Smederij	Renovatie Fila Tekna	Nieuwbouw Fila Tekna
Ruimtelijke / Stedenbouwkundige inpasbaarheid	Ruimte op locatie	Het perceel is ca. 3.315 m2 groot. Het huidige gebouw (incl. uitbouw) heeft een footprint van ca. 1.191 m2. Gezien de ligging van het gebouw op het terrein blijft er een functionele buitenruimte over van ca. 800 m2. De buitenruimte is overzichtelijk en ruim van opzet.	Het perceel is ca. 3.315 m2 groot. Het nieuwe gebouw heeft een footprint van ca. 1.040 m2 (incl. uitbreiding voor kinderdagopvang). Gezien de ligging van het gebouw op het terrein blijft er een functionele buitenruimte over van ca. 900 m2. De buitenruimte kan overzichtelijk ingedeeld worden.	Het perceel is ca. 3.330 m2 groot. Het huidige gebouw heeft een footprint van ca. 900 m2. Er blijft hierdoor ca. 1.400 m2 functionele buitenruimte over. De buitenruimte kan goed ingedeeld worden voor de verschillende jaarlagen.	Het perceel is ca. 3.330 m2 groot. Het huidige gebouw heeft een footprint van ca. 900 m2. Er blijft hierdoor ca. 1.400 m2 functionele buitenruimte over. Middels (compactere) nieuwbouw is de ruimte om het gebouw heen beter in te delen / te verruimen.
	Omgeving	De locatie van De Smederij ligt in een woonwijk met veel groen en een rustige sfeer. Deze locatie is in het verleden ingezet als onderwijslocatie en is vrijgeleg.	De locatie van De Smederij ligt in een woonwijk met veel groen en een rustige sfeer. Deze locatie is in het verleden ingezet als onderwijslocatie en is vrijgeleg.	De locatie van Fila Tekna ligt in een drukbezocht gedeelte van Leusden nabij het centrum. De locatie ligt direct gelegen aan enerzijds achtertuinen van woningen en anderzijds (grote, commerciële panden).	De locatie van Fila Tekna ligt in een drukbezocht gedeelte van Leusden nabij het centrum. De locatie ligt direct gelegen aan enerzijds achtertuinen van woningen en anderzijds (grote, commerciële panden).
	Bestemmingsplan	CI, het bestemmingsplan kan hier een 1-laags gebouw gerealiseerd worden (goothoogte 3,5 meter en hoogte dak 6 meter). Er mag voor ca. 1.840 m2 bebouwd worden (80% van bouwvlak van 2.300 m2).	CI, het bestemmingsplan kan hier een 1-laags gebouw gerealiseerd worden (goothoogte 3,5 meter en hoogte dak 6 meter). Er mag voor ca. 1.840 m2 bebouwd worden (80% van bouwvlak van 2.300 m2). Dit is voldoende ruimte voor nieuwbouw (en eventuele uitbreiding voor kinderdagopvang).	CI, het bestemmingsplan kan hier een gebouw gerealiseerd worden welke aan de randen een hoogte van 3,5 meter heeft en in de middenbeuk 6,5 meter. Middel renovatie is het mogelijk zonder bestemmingsplanwijziging voldoende m2's te realiseren.	CI, het bestemmingsplan kan hier een gebouw gerealiseerd worden welke aan de randen een hoogte van 3,5 meter heeft en in de middenbeuk 6,5 meter. Dit is voldoende ruimte voor nieuwbouw.
	Bereikbaarheid / Verkeerssituatie (inwoners en medewerkers)	Goed bereikbaar voor zowel auto- als fietsverkeer vanaf de Burgemeester Van der Postlaan en voor fietsers ook vanaf het Karrepad en de Landweg. De Hoefijzer de Stigbeugel zijn 30 km/u-wegen met fietsers op de rijbaan. Er worden geen problemen verwacht met de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit door de komst van een basisschool.	Goed bereikbaar voor zowel auto- als fietsverkeer vanaf de Burgemeester Van der Postlaan en voor fietsers ook vanaf het Karrepad en de Landweg. De Hoefijzer en de Stigbeugel zijn 30 km/u-wegen met fietsers op de rijbaan. Er worden geen problemen verwacht met de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit door de komst van een basisschool.	Goed bereikbaar voor zowel auto- als fietsverkeer vanaf de Hamersveldseweg en de Lisidunalaan. In de huidige functie zijn geen problemen bekend die een relatie hebben met verkeer en bereikbaarheid. Er worden geen problemen verwacht met de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit door de komst van een basisschool.	Goed bereikbaar voor zowel auto- als fietsverkeer vanaf de Hamersveldseweg en de Lisidunalaan. In de huidige functie zijn geen problemen bekend die een relatie hebben met verkeer en bereikbaarheid. Er worden geen problemen verwacht met de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit door de komst van een basisschool.
	Parkeergelegenheid (inwoners en medewerkers)	Rond het gebouw van de Smederij zijn een aantal parkeerplaatsen aanwezig, circa 17 op de Stigbeugel en circa 20 op de Hoefijzer. Een parkeerbezettingsonderzoek zal uitgevoerd moeten worden om inzage te krijgen in de parkeerplaatsen die gebruikt kunnen worden voor de school en in welke mate gedeeld ruimtegebruik mogelijk is. Om de parkeerdruk zo klein mogelijk te houden is het te adviseren een deel van het terrein te gebruiken als parkeerplaatsen voor de medewerkers. T.b.v. het kort parkeren / Kiss & Ride is het mogelijk een lus te creëren welke via het schoolplein loopt waardoor er minder / geen opstoppingen ontstaan binnen de wijk.	Rond het gebouw van de Smederij zijn een aantal parkeerplaatsen aanwezig, circa 17 op de Stigbeugel en circa 20 op de Hoefijzer. Een parkeerbezettingsonderzoek zal uitgevoerd moeten worden om inzage te krijgen in de parkeerplaatsen die gebruikt kunnen worden voor de school en in welke mate gedeeld ruimtegebruik mogelijk is. Om de parkeerdruk zo klein mogelijk te houden is het te adviseren een deel van het terrein te gebruiken als parkeerplaatsen voor de medewerkers. T.b.v. het kort parkeren / Kiss & Ride is het mogelijk een lus te creëren welke via het schoolplein loopt waardoor er minder / geen opstoppingen ontstaan binnen de wijk.	Er bevindt zich een groot parkeerterrein voor de deur van ca. 40 parkeerplaatsen, dat eventueel ook als kiss & ride ingericht zou kunnen worden om de doorstroming te optimaliseren. Wel moet worden opgemerkt dat in de huidige situatie aardig wat parkeerplaatsen (circa 30 procent) bezet waren, onder meer door bezoekers van de Kringloop. Dit zou verder onderzocht moeten worden in een parkeerbezettingsonderzoek.	Er bevindt zich een groot parkeerterrein voor de deur van ca. 40 parkeerplaatsen, dat eventueel ook als kiss & ride ingericht zou kunnen worden om de doorstroming te optimaliseren. Wel moet worden opgemerkt dat in de huidige situatie aardig wat parkeerplaatsen (circa 30 procent) bezet waren, onder meer door bezoekers van de Kringloop. Dit zou verder onderzocht moeten worden in een parkeerbezettingsonderzoek.
	Aanwezige voorzieningen	Er zijn diverse sportvoorzieningen gelegen op ca. 10 tot 14 minuten lopen en groenvoorzieningen op 5 min. lopen afstand.	Er zijn diverse sportvoorzieningen gelegen op ca. 10 tot 14 minuten lopen en groenvoorzieningen op 5 min. lopen afstand.	De dichtstbijzijnde gymzaal (Biezenkamp) ligt op ca. 7 min. lopen. De beschikbaarheid van deze locatie is echter nog onduidelijk. Een openbaar park (De Hobbit) ligt ook op ca. 7 min. lopen.	De dichtstbijzijnde gymzaal (Biezenkamp) ligt op ca. 7 min. lopen. De beschikbaarheid van deze locatie is echter nog onduidelijk. Een openbaar park (De Hobbit) ligt ook op ca. 7 min. lopen.
Onderwijskundige inpassing / match	Inpassing onderwijsvisie	De huidige indeling leent zich goed voor het onderwijs van Het Christal. Aanvullend is middels een renovatie een functionele koppeling tussen de aula en de speelzaal te realiseren. Ook eigen ingangen voor onderwijs en kinderopvang zijn haalbaar.	Een nieuw ontwerp biedt alle mogelijkheden voor een geschikte inpassing en passend gebouw. Alle benodigde ruimtes kunnen worden ingepast op 1-bouwlaag.	De huidige indeling van Fila Tekna past niet bij de onderwijsvisie van Het Christal. Grote ingrepen zijn noodzakelijk om beter te voldoen aan de wensen. Het is niet tot nauwelijks mogelijk om de aula en de speelzaal functioneel te koppelen.	Een nieuw ontwerp biedt alle mogelijkheden voor een geschikte inpassing en passend gebouw. Echter, niet alle benodigde ruimtes kunnen worden ingepast op 1-bouwlaag (binnen het bouwvlak), een 2de laag is noodzakelijk.
	Ruimtebehoefte / Ruimtestaat	Middels een renovatie is het mogelijk 7 volwaardige klaslokalen te realiseren, 1 aparte ruimte voor kinderopvang, een aula en speellokaal (welke te koppelen zijn) en de nodige nevenruimten. De beoogde ruimtestaat is daarmee goed in te passen.	Bij nieuwbouw kan er met 8 lokalen precies voldaan worden aan de ruimtebehoefte van De Smederij / Koalah. De beoogde ruimtestaat is daarmee goed in te passen.	Middels een renovatie is het mogelijk 7 volwaardige klaslokalen te realiseren. Een aanvullende aparte ruimte voor kinderopvang is alleen mogelijk middels uitbreiding (niet meegenomen binnen de kosten). Alleen de beoogde ruimtestaat van het onderwijs is hierdoor in te passen.	Bij nieuwbouw kan er met 8 lokalen precies voldaan worden aan de ruimtebehoefte van De Smederij / Koalah. De beoogde ruimtestaat is daarmee in passen (in twee bouwlagen)
	Samenwerking (kinderopvang)	Zoals aangegeven is er binnen dit scenario ruimte voor 1 groep kinderdagopvang. De kinderdagopvang kan gebruikmaken van een aparte ingang en deelt het speellokaal / aula. Het creëren van een aparte buitenruimte is mogelijk, dit is echter wel afhankelijk van de beschikbare ruimte i.z.t. de verdeling over het terrein.	Nieuw ontwerp biedt alle mogelijkheden voor een geschikte inpassing en passend gebouw. De mogelijkheid bestaat om een 'eigen' deel van het gebouw voor de opvang te realiseren. De optie om opvang voor 0 - 2 jaargen toe te voegen (incl. de daarvoor benodigde ruimtes) is goed mogelijk.	Alleen middels een uitbreiding is het mogelijk een 8ste lokaal t.b.v. kinderdagopvang te realiseren. Dit gaat ten kosten van een deel van de buitenruimte.	Binnen dit scenario is er ruimte voor 1 groep kinderdagopvang. De kinderdagopvang kan gebruikmaken van een aparte ingang. Het speellokaal / de aula kunnen mogelijk worden gedeeld. Het creëren van een aparte buitenruimte is mogelijk, dit is echter wel afhankelijk van de beschikbare ruimte i.z.t. de verdeling over het terrein.
Gebouwkundig (bouw)kundige staat	Structuur / Constructie (functionele aanpasbaarheid)	Indien de school de hexagonale structuur passend vindt is de structuur goed. De dragende wanden / kolommen zijn leidend wat betreft de flexibiliteit van het gebouw.	Een nieuw ontwerp biedt de mogelijkheid om een flexibel en 'slimme' constructie te realiseren. Het nieuwe ontwerp past mogelijk binnen de huidige contouren, en daarmee de huidige fundering.	De huidige structuur van Fila Tekna leent zich niet voor het onderwijs van Het Christal. Het gebouw bestaat uit veel dragende (betonnen) wanden, kleine hokjes e lage plafonhoogtes. Er dienen veel ingrepen gedaan te worden om een functioneel onderwijsgebouw te realiseren. Het aanpassen van de structuur heeft veel risico's (langere bouwtijd, hogere kosten etc.).	Een nieuw ontwerp biedt de mogelijkheid om een flexibel en 'slimme' constructie te realiseren. Het nieuwe ontwerp past mogelijk binnen de huidige contouren, en daarmee de huidige fundering.
	Technische Kwaliteit	De huidige opbouw van het gebouw is ongunstig t.b.v. het toevoegen van de noodzakelijke installaties. Het huidige dak biedt geringe mogelijkheden om installaties te plaatsen.	Een nieuw ontwerp biedt de mogelijkheid om te voldoen aan alle gestelde technische eisen.	De onderhoudsstaat van het gebouw is zeer slecht en er zijn geen adequate installaties aanwezig. Het huidige gebouw biedt weinig ruimte t.b.v. het inpassen van (klimaat)installaties. De huidige verlichting voldoet niet (zowel natuurlijk als kunstmatig). Er zijn zeer grote aanpassingen nodig aan de schil, de kozijnen en de installaties om te voldoen aan de eisen gesteld aan een onderwijsgebouw.	Een nieuw ontwerp biedt de mogelijkheid om te voldoen aan alle gestelde technische eisen.
	Uitbreidbaarheid in de toekomst	Het gebouw is, binnen het huidige bestemmingsplan, minimaal uit te breiden. Er is een mogelijkheid een lokaal aan te bouwen van ca. 85 m2 bvo. Gezien de ligging in een woonwijk (en de daarbij horende verkeersafwikkeling is het niet te adviseren om de infrastructuur te verbreken door bijvoorbeeld het aanschaffen van het veld rechts van de Stigbeugel. Indien noodzakelijk kan een dergelijk veld wel ingezet worden als speelplein.	Het gebouw is, binnen het huidige bestemmingsplan, minimaal uit te breiden (zonder daarbij te veel van de buitenruimte te gebruiken). Door de constructie voor te bereiden op een 2de laag kan er in de toekomst bijgebouwd worden (buiten bestemmingsplan).	Het gebouw is, binnen het huidige bestemmingsplan, minimaal uit te breiden. Rondom het perceel zijn geen mogelijkheden om extra ruimte te creëren.	Het gebouw is, binnen het huidige bestemmingsplan, minimaal uit te breiden. Door de constructie voor te bereiden op een volledige 2de laag kan er in de toekomst bijgebouwd worden (buiten bestemmingsplan).
Duurzaamheid	Flexibiliteit / Toekomstbestendigheid	Door de unieke structuur van het gebouw te handhaven zijn er weinig andere indelingen mogelijk. Deze structuur is gunstig voor klassikaal onderwijs, maar voor andere functies leent een dergelijke structuur zich niet.	Door een conventionele gebouwvorm (rechte lijnen, geen dragen wanden / skeletbouw) kan het gebouw voor meerdere doeleinden ingezet worden.	De huidige structuur van het gebouw is niet flexibel en er zijn weinig mogelijkheden om andere functies in te passen. Om flexibiliteit toe te voegen zijn grote (constructieve) ingrepen noodzakelijk.	Door een conventionele gebouwvorm (rechte lijnen, geen dragen wanden / skeletbouw) kan het gebouw voor meerdere doeleinden ingezet worden.
	Mogelijkheid tot verduurzamen	De gebouwvorm is zeer ongunstig. Het geveloppervlakte is groot wat niet efficiënt is m.b.t. exploitatie en onderhoud. Realistische duurzaamheidsmaatregelen zijn het na-isoleren van de gevels en het dak en het (waar mogelijk) toepassen van PV-panelen.	Nieuw ontwerp biedt alle mogelijkheden voor het behalen van de gewenste duurzaamheidsmaatregelen (materialen).	Door de constructie van het gebouw is het zeer lastig de schil te verduurzamen. De gevel aanpassen is niet mogelijk zonder grote delen van de constructie te wijzigen (dragende gevel). De dakconstructie is te gebruiken van PV-panelen.	Nieuw ontwerp biedt alle mogelijkheden voor het behalen van de gewenste duurzaamheidsmaatregelen.
	Maximaal haalbare kwaliteit (BENG / ENG / Frisse Scholen Klasse)	Om BENG te halen zijn aanzienlijke ingrepen noodzakelijk waardoor de kosten hoog oplopen. Qua Frisse Scholen eisen worden niet alle criteria behaald, de belangrijkste (ventilatie / daglicht) zijn echter wel haalbaar. Door de huidige aansluiting (3x 50A) is een volledig gasloos gebouw (op korte termijn) niet haalbaar.	Optimaal ontwerp mogelijk t.b.v. BENG, Frisse Scholen Klasse en circulair gebouw. Door de huidige aansluiting (3x 50A) is een volledig gasloos gebouw (op korte termijn) niet haalbaar.	Middels renovatie van het huidige gebouw is BENG beter haalbaar dan bij de Smederij door het grote en bruikbare dakoppervlakte. Qua Frisse scholen zijn veel onderdelen haalbaar (ventilatie middels decentrale units gezien de geringe plafonhoogte), met uitzondering van daglicht (alleen haalbaar door grote ingrepen in de gevel incl. nieuwe kozijnen). Door de huidige aansluiting (3x 35A) is een volledig gasloos gebouw (op korte termijn) niet haalbaar.	Optimaal ontwerp mogelijk t.b.v. BENG, Frisse Scholen Klasse en circulair gebouw. Door de huidige aansluiting (3x35A) is een volledig gasloos gebouw (op korte termijn) niet haalbaar.
	Circulariteit / circulair materiaalgebruik	Hergebruik van de hoofddraagconstructie is gunstig voor de circulariteitscore. Afhankelijk van de keuze om een nieuw dak te realiseren of niet is het gebouw geheel her te gebruiken.	Bij nieuwbouw kan naar alle waarschijnlijkheid alleen een deel van de bestaande fundering hergebruikt worden (onderzoek dient aan te tonen of de fundering voldoet aan de benodigde eisen).	Hergebruik hoofddraagconstructie is gunstig voor circulariteitscore. Wel zal voor renovatie interieur en exterieur waarschijnlijk veel materiaal vervangen moeten worden.	Weinig tot geen hergebruik mogelijk (op fundering na).
Planning en Doorlooptijd	Doorlijk (in tijd) van ontwikkeling	De totale ontwikkeltijd zal naar benadering 16 maanden zijn.	De totale ontwikkeltijd zal naar benadering 16 maanden zijn.	De totale ontwikkeltijd zal naar benadering 16 maanden zijn.	De totale ontwikkeltijd zal naar benadering 16 maanden zijn.
	Externe onderzoeken (archeologie, flora & fauna)	Geen bijkomende restricties betreffende archeologie of flora en fauna.	Geen bijkomende restricties betreffende archeologie of flora en fauna.	Zowel archeologisch als op het gebied van flora en fauna zijn er risico's aangetroffen. Er dient rekening gehouden te worden met aanvullende onderzoeken / maatregelen bij eventuele uitbouw (>500 m2) en bij het aanpassen van het gebouw en terrein (vleermuizen / huismus).	Zowel archeologisch als op het gebied van flora en fauna zijn er risico's aangetroffen. Er dient rekening gehouden te worden met aanvullende onderzoeken / maatregelen bij eventuele uitbouw (>500 m2) en bij het aanpassen van het gebouw en terrein (vleermuizen / huismus).
	Lopende contracten	Er zijn lopende contracten voor 4 partijen. Indien een geschikt alternatief beschikbaar is geeft dit geen belemmeringen.	Er zijn lopende contracten voor 4 partijen. Indien een geschikt alternatief beschikbaar is geeft dit geen belemmeringen.	Geen lopende contracten, per direct beschikbaar.	Geen lopende contracten, per direct beschikbaar.
Financiën	Investeringskosten	Prijs per m2: €3.085,- incl. btw Investeringskosten: €3.674.300,- incl. btw (waarvan €465.850,- voor kinderopvang)	Prijs per m2: €4.449,- incl. btw Investeringskosten: €4.679.000,- incl. btw	Prijs per m2: €3.258,- incl. btw Investeringskosten: €3.648.500,- incl. btw (waarvan €260.607,- voor kinderopvang)	Prijs per m2: €4.451,- incl. btw Investeringskosten: €4.628.600,- incl. btw
	Jaarlijkse financieringslasten	Overschrijding van €330,- /m2 (12%) Totaal TCO: €227.181 Gemeente: €198.378 KDV: €28.803	Overschrijding van €776,- /m2 (21%) Totaal TCO: €182.243	Overschrijding van €503,- /m2 (18%) Totaal TCO: €215.057 Gemeente: €199.695 KDV: €15.361	Overschrijding van €778,- /m2 (21%) Totaal TCO: €181.198
Overige Risico's	Onbekende factoren (bezwaren, asbest, politiek etc.) Eventueel overlast (geluid) voor zowel school als omwonenden.	Er zijn geen aantoonbare redenen om bezwaren te verwachten. Echter is het advies altijd om op voorhand de plannen te bespreken met de directe omwonenden.	Er zijn geen aantoonbare redenen om bezwaren te verwachten. Echter is het advies altijd om op voorhand de plannen te bespreken met de directe omwonenden.	Er zijn geen aantoonbare redenen om bezwaren te verwachten. Echter is het advies altijd om op voorhand de plannen te bespreken met de directe omwonenden.	Er zijn geen aantoonbare redenen om bezwaren te verwachten. Echter is het advies altijd om op voorhand de plannen te bespreken met de directe omwonenden.
	Overige gebreken	De school is omringd door een weg. Geluidsoverlast zal minimaal zijn.	De school is omringd door een weg. Geluidsoverlast zal minimaal zijn.	Geluidsoverlast gezien de ligging van de aangelegene woningen is aanneemelijk.	Geluidsoverlast gezien de ligging van de aangelegene woningen is aanneemelijk.
		Niet gesignaleerd.	Niet gesignaleerd.	Niet gesignaleerd.	Niet gesignaleerd.