



# Gemeente Leusden

**Uitwisseling “Schuifplan” Onderwijs en Welzijn**

**8 februari 2024**



# Aanleiding en inhoud

- 1. Leusden kampt met een korte- en lange termijn tekort aan onderwijshuisvesting**
  - Toelichting op analyse leerlingenprognoses, ruimtebehoefte en capaciteit
  - Voorgestelde maatregelen
  - Beperkte opties voor oplossing onderwijshuisvesting, dit heeft herhuisvesting van welzijnspartners tot gevolg heeft
  
- 2. Haalbaarheidsonderzoek naar huisvesting voor onderwijs en welzijn**
  - Toelichting op het onderzoek door HEVO
  
- 3. Hoe verder?**
  - Planning besluitvorming
  - Indicatieve projectplanning



# Analyse ruimtebehoefte en capaciteit

## Doel

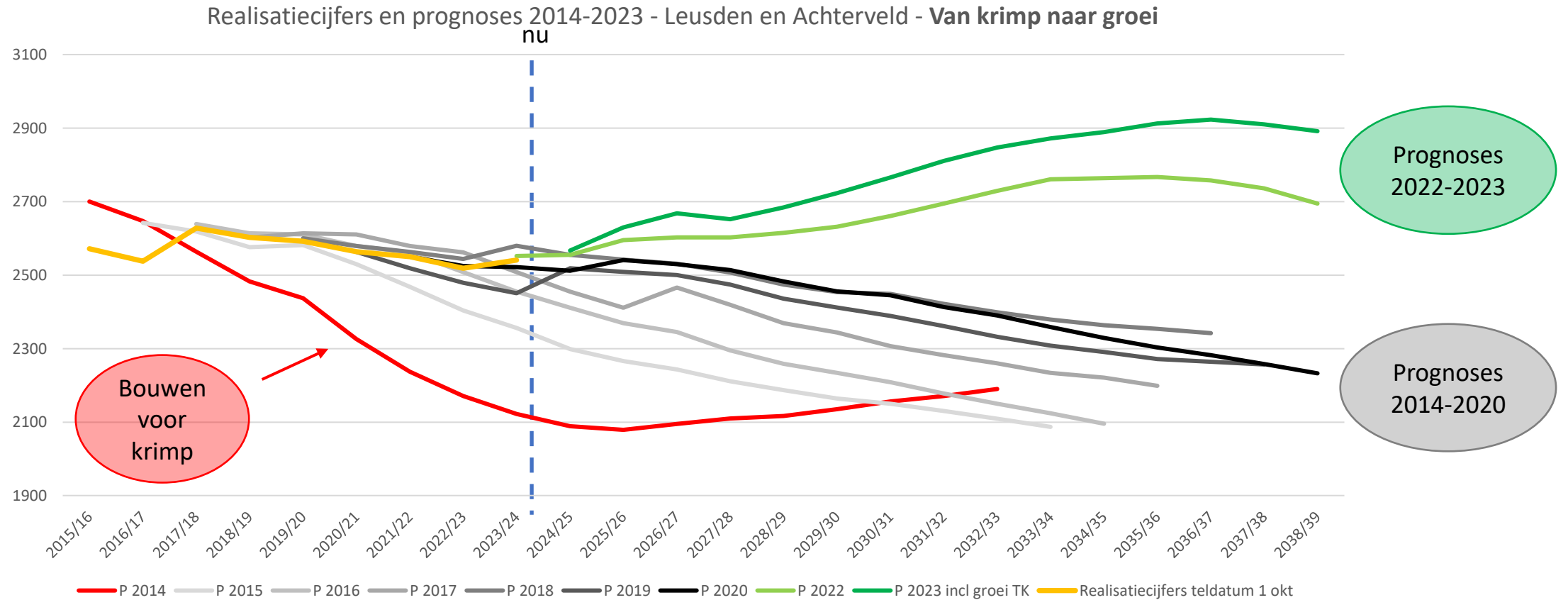
*Voor de lange termijn (15 jaar) inzichtelijk maken van de capaciteit, de ruimtebehoefte en de voorziene knelpunten.*

**Bij het oplossen van knelpunten hanteren we (zoveel mogelijk) de volgende uitgangspunten:**

- Efficiënt gebruik ruimtes
- Vermijden van leegstand of overschot
- Rekening houden met een flexibele schil / bandbreedte
- Motie Duurzame flexibele onderwijshuisvesting
  - Rekening houden met afwijkende prognoses
  - Achteraf meer ruimte zoeken en bijbouwen is ingewikkeld, duur en tijdrovend
  - De ruimtebehoefte neemt mogelijk ook weer af
- Grondslag is de Verordening huisvesting onderwijs
  - Structurele/permanente huisvesting realiseren wanneer de ruimtebehoefte langer dan 15 jaar aanhoudt
  - Tijdelijke huisvesting realiseren wanneer de ruimtebehoefte >4 jaar en <15 jaar aanhoudt



# Leerlingenaantallen - Verleden, heden en toekomst

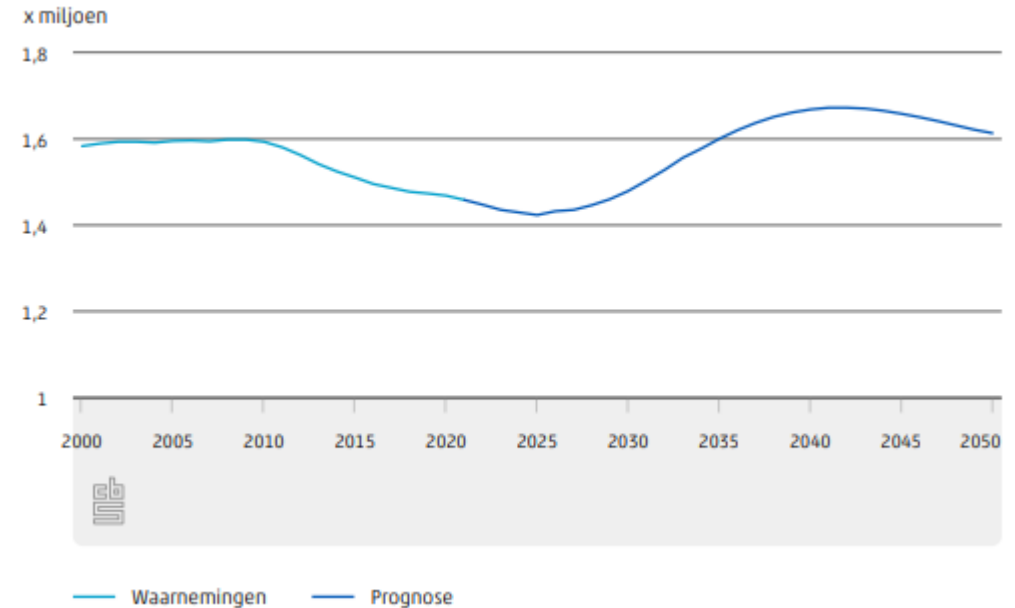




# Leerlingenprognose – Landelijk beeld

- Tot 2040 groei van basisschoolleerlingen in de Randstad en omliggende gemeenten (in lijn met Leusden)
- De dip rond 2025 is niet van toepassing op Leusden
- De landelijke lichte krimp na 2040 is daardoor voor Leusden mogelijk niet van toepassing.
- Algemene tendens: bevolkingsgroei en toename woningbouw

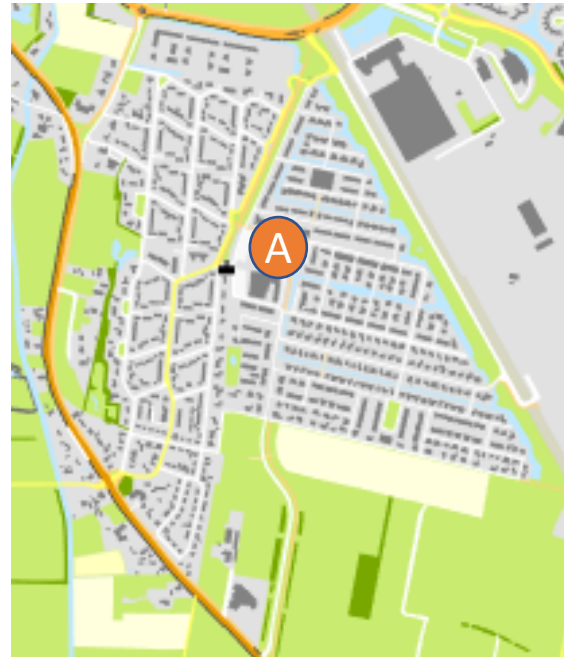
De dip van 2025 was wel voorspeld, maar deed zich uiteindelijk niet voor. Hierdoor is voor de MFC's en IKC's gebouwd voor krimp, terwijl de leerlingenaantallen stabiel bleven. Er is daardoor te krap gebouwd.



*Landelijke prognose. Bron: CBS*

# Scholen op de kaart & Spreidingsgebieden

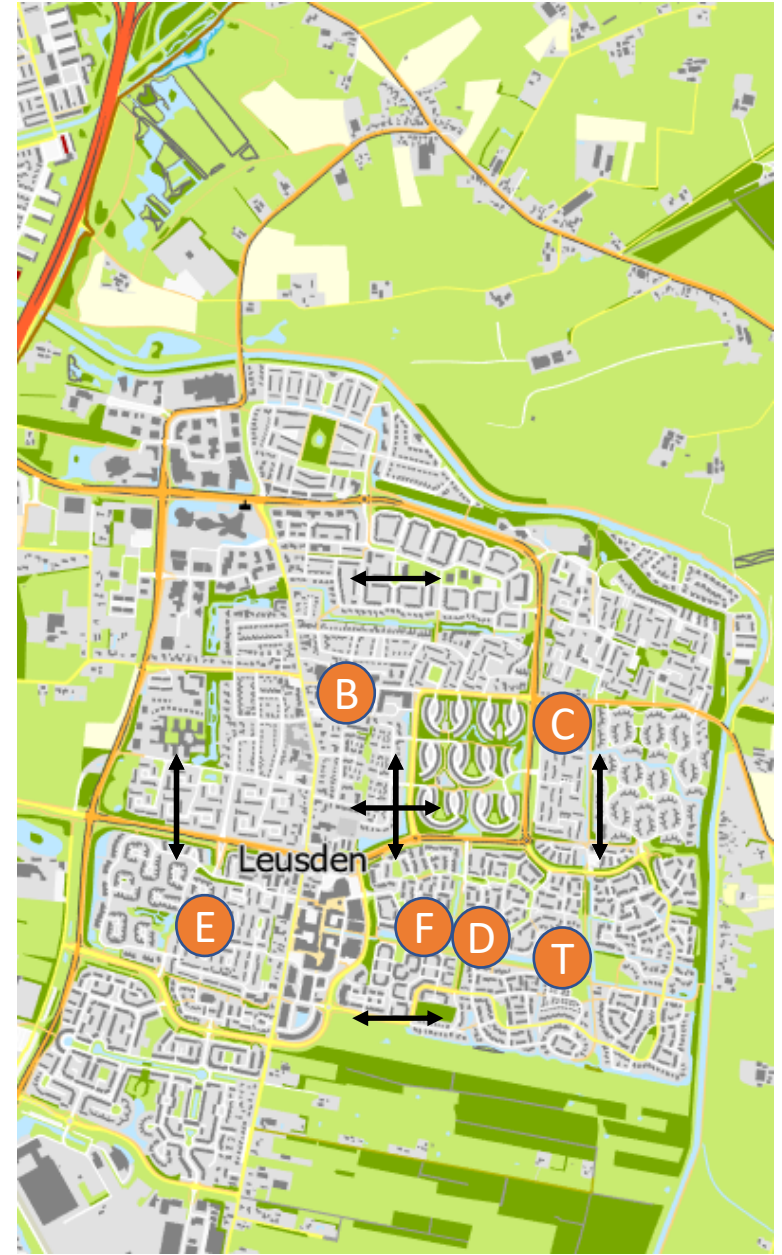
Spreidingsgebied	Gebouw	School	Denominatie
Leusden-Zuid	MFC Antares (A)	't Palet	OBS
		Loysder Hoek	PCBS
Leusden-Kern	MFC Atlas (B)	Het Christal	GBS
		De Rossenberg	RKBS
		De Brink	CBS
	MFC Atria (C)	De Bongerd	OBS
		't Kla4	Interconfessioneel
	Leusden-Kern	KC Berkelwijk (D)	De Heerd
De Holm			PCBS
IKC Groenhouten (E)		De Hobbit	OBS
		Het Kompas	Interconfessioneel
	't Ronde (F)	't Ronde	Montessori
	Lingewijk (T)	Tijdelijke huisvesting	-
Achterveld	St Jozef (G)	St Jozef	RKBS
	't Startblok (H)	't Startblok	OBS



Leusden-Zuid



Achterveld



Leusden-Kern

↔ leerlingenstromen

# Knelpunten spreidingsgebieden

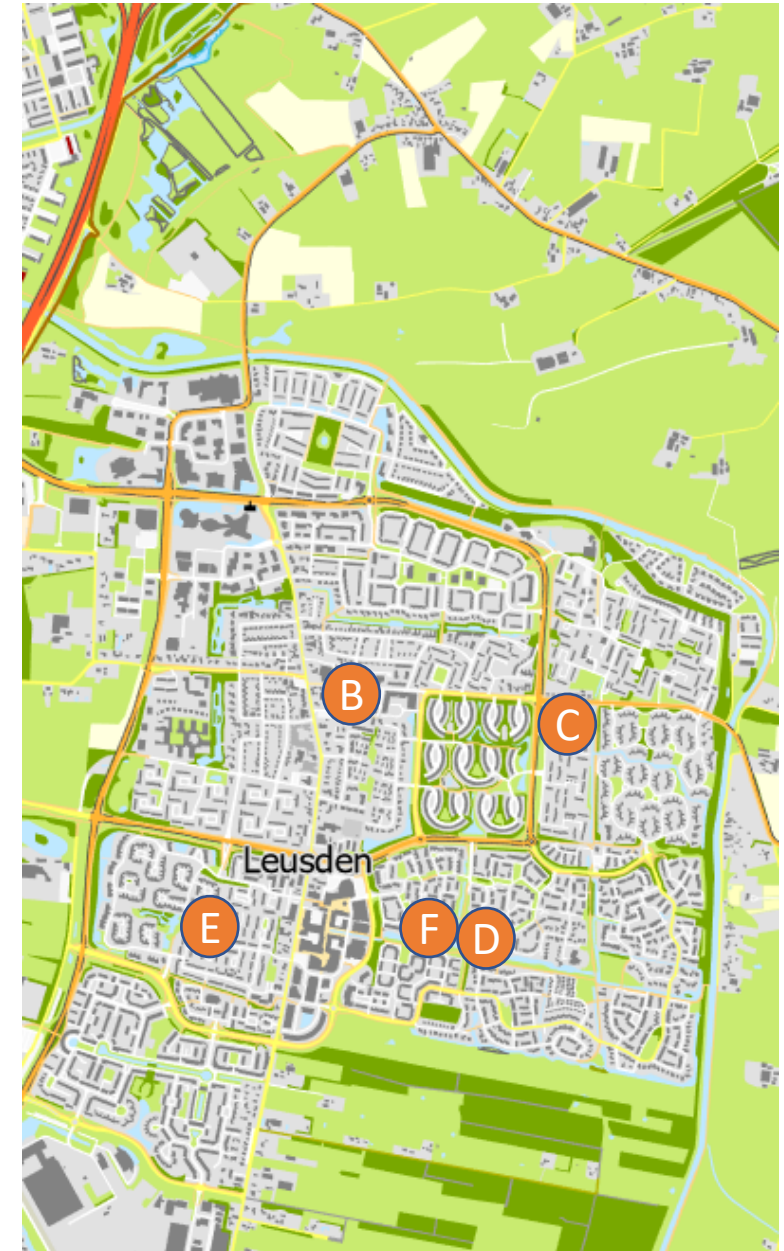
Spreidingsgebied	
<b>Leusden-Zuid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groei voorzien wegens geplande woningbouw, voorlopig nog passend binnen gebouw.</li> <li>• Verdere uitwerking is gestart in separaat traject</li> </ul>
<b>Leusden-Kern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu al tekort aan huisvesting</li> <li>• Verschillende scholen hebben recht op uitbreiding, toekomstige aanvragen zullen volgen</li> <li>• Verdere groei voorzien</li> </ul>
<b>Achterveld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groei voorzien wegens geplande woningbouw.</li> <li>• Waarschijnlijk past het tot geplande nieuwbouw (2029/2030) nog binnen bestaande capaciteit.</li> <li>• Bij nieuwbouwplannen groei meenemen.</li> </ul>

Op dit moment focus op spreidingsgebied **Leusden-Kern**



# Leusden-Kern – knelpunten per gebouw

Gebouw	School	Leerlinge naantalle n	Aandachtspunten
MFC Atlas (B)	Het Christal	Groei	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nu al ruimtegebrek, tijdelijke extra huisvesting reeds ingezet</li> <li>- Geen uitbreidingsmogelijkheden op terrein</li> <li>- Voorziene groei moet daarom elders plaatsvinden</li> <li>- Herkomst leerlingen het Christal: geheel Leusden</li> <li>- De Rosenberg en het Christal hebben reeds een aanvraag tot structurele uitbreiding gedaan.</li> </ul>
	De Rosenberg	Groei	
	De Brink	Groei	
MFC Atria (C)	De Bongerd	Groei	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reeds uitgebreid (4 lokalen) in 2021, hierdoor:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden op terrein</li> <li>- hanteren scholen sinds uitbreiding aannamebeleid tot maximale capaciteit</li> </ul> </li> <li>- Voorziene groei moet daarom elders plaatsvinden</li> </ul>
	't Kla4	Groei	
KC Berkelwijk (D)	De Heerd	Stabiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scholen zijn stabiel of krimpen licht, enige groei mogelijk</li> <li>- Expertisecentrum voor taalklassen en intensieve instructiegroep (thuisnabij passend en inclusief onderwijs), grotere ruimtebehoefte dan reguliere leerling door kleinere groepen</li> <li>- Tijdelijke extra huisvesting ingezet wegens toestroom vluchtelingen.</li> </ul>
	De Holm	Krimp	
IKC Groenhouten (E)	De Hobbit	Stabiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trekt mogelijk nog wat aan wegens nieuwbouw 2022</li> <li>- Kleine overmaat in het gebouw, enige groei mogelijk</li> </ul>
	Het Kompas	Groei	
't Ronde (F)	't Ronde	Stabiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hanteert reeds aannamebeleid op maximale capaciteit</li> <li>- School zit vol</li> <li>- Herkomst leerlingen: geheel Leusden</li> </ul>



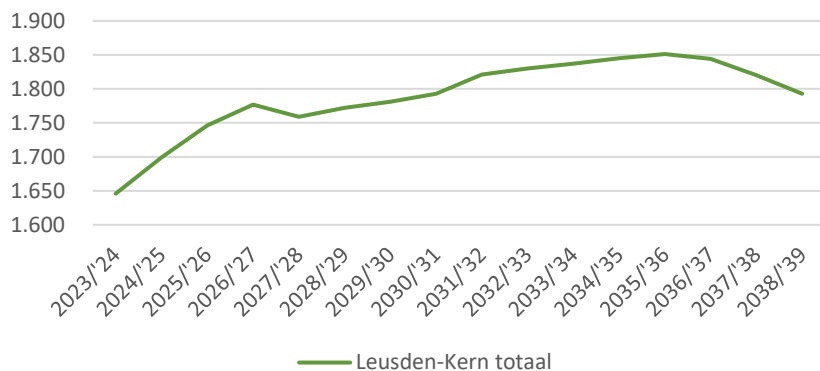
Leusden-Kern



# Spreidingsgebied Leusden-Kern

## Conclusie

Ontwikkeling leerlingenaantallen\*

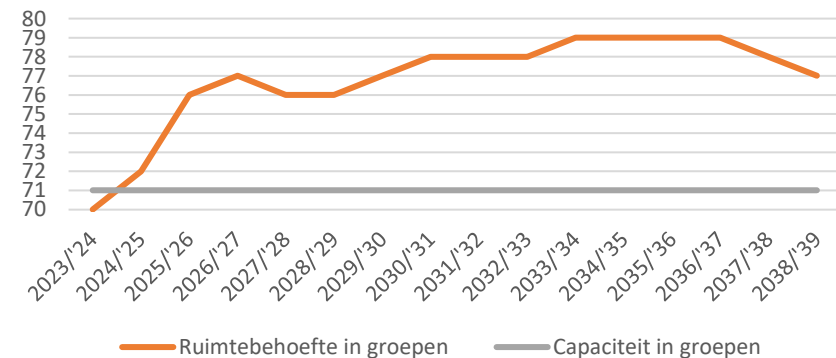
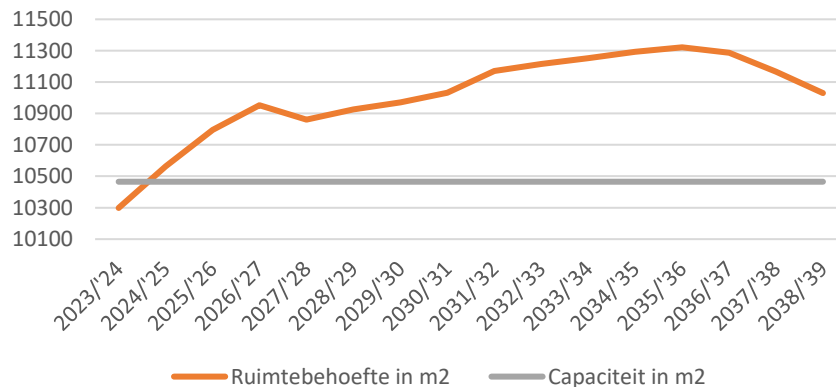


- Over het gehele spreidingsgebied genomen is groei voorzien
- Er is onvoldoende capaciteit beschikbaar om die groei op te vangen

Bandbreedte / flexibele schil in de toekomst is wenselijk, gezien:

- Uitgegaan wordt van exacte getallen, die zich niet altijd goed vertalen naar de praktijk
  - Teldatum t.o.v. instroom gedurende het jaar
  - De afgelopen jaren gebouwd op ruimtenorm zonder overmaat, de krapte wordt gevoeld
  - De verhouding in leerlingen en groepen kan per leerjaar en per school variëren
  - De beweging naar inclusiever onderwijs kent ook een (groeierende) ruimtevrage

Ruimtebehoefte en capaciteit\*



Om het tekort op de lange termijn op te heffen zijn er permanent ongeveer 6 extra lokalen nodig, op die piek mogelijk 8.

Ruimtebehoefte komende 15 jaar	Tekort/Overschot*	
	Structureel	Tijdelijk / piek
In m2	-534	-858
In groepen	-6	-8

\* Regulier onderwijs, exclusief expertisecentrum

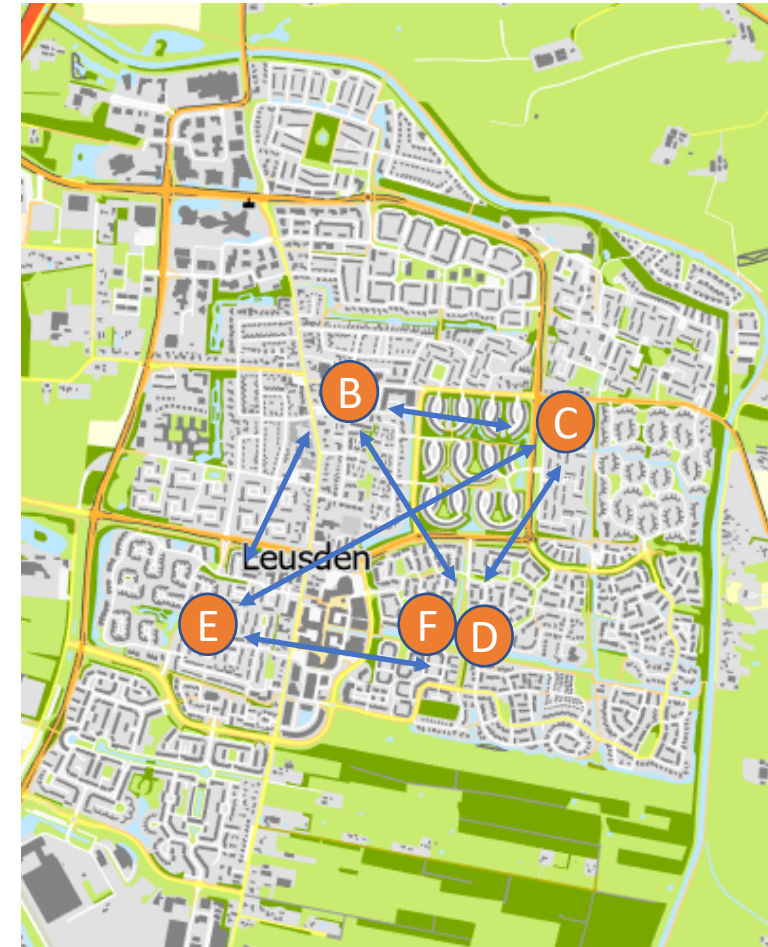
# Voorgestelde maatregelen

## 1. Noodzaak voor structurele extra capaciteit

- Geen bestaande locaties voorhanden
- Capaciteit bij voorkeur van permanente aard
  - Daar waar de druk het hoogst is (MFC Atlas) een volledige school uitplaatsen
  - Deze uitgeplaatste school verhuizen naar een nieuwe schoollocatie
  - De ruimte die daardoor vrijkomt in MFC Atlas inzetten voor leerlingengroei
  - Vrijkomende ruimte is tevens flexibele schil
  - Nieuwe schoollocatie maakt sluiting Lingewijk mogelijk
  - Dit voorkomt op termijn nieuwe huisvestingsvragen

## 2. Vervolgstep nodig - Aannamebeleid tot maximale capaciteit

- Wanneer een school vol zit, wordt doorverwezen
- Optimale spreiding leerlingen
- Voorkomen versnippering en dependances
- Lange termijn efficiënte benutting van ruimte
- Benut tevens groeiruinimte in IKC Groenhouten en KC Berkelwijk



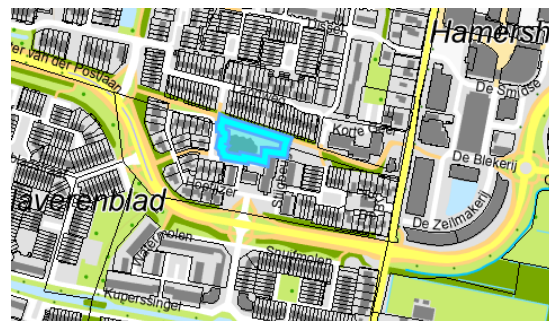




# Locaties in beeld

## De Smederij Hoefijzer 18

- Voormalig schoolgebouw (Kinderland)
- Huisvesting voor maatschappelijke partners.



## Fila Tekna Lisidunalaan 2

- Voormalig kinderdagverblijf
- Leegstandsbeheer





# Haalbaarheidsonderzoek onderwijs en welzijn

- Behoeftte om verschillende business cases te vergelijken -> Bureau HEVO
- Verschillende scenario's zijn onderzocht op haalbaarheid
- Onderzoek uitgebreid
  - Beide locaties voor beide functies onderzoeken -> objectieve en volledige beoordeling van alle scenario's
  - Behalve renovatie ook andere gebouwmaatregelen op haalbaarheid toetsen
  - Daarnaast: Wens om vastgoedportefeuille te optimaliseren
  - Identificeren van koppelkansen
  - Onderwijsvraag leidend -> urgentie en wettelijke plicht
- Ambtelijke activiteiten:
  - Afstemming / communicatie met belanghebbenden
  - Opstarten voorbereidend onderzoek (flora & fauna, archeologie, verkeer, cultuurhistorie, WABO)



# Aanpak haalbaarheidsonderzoek

- **In samenwerking met schoolbestuur en maatschappelijke partners**
- **Inventarisatie en analyse**
  - *De ruimtelijke, stedenbouwkundige, gebouwelijke, onderwijskundige, financiële en kwalitatieve randvoorwaarden zijn in beeld gebracht.*
- **Scenario ontwikkeling / inpassingsstudie**

*Uitwerking van diverse scenario's.*

  - **Locatieniveau:** Welke functie past het best op welke locatie?
    - Welke locatie heeft de meeste meerwaarde voor een onderwijsbestemming of maatschappelijke doeleinden?
    - Afweging op: Kwalitatief meest geschikte plek, rekening houdend met diverse omgevingsfactoren.
  - **Gebouwniveau:** Welke bouwmaatregel is het meest wenselijk en haalbaar voor de beoogde functie?
    - Renovatie of nieuwbouw?
    - Ook financiële analyse meegenomen.
- **Scenariokeuze / Advies**

*Aan de hand van een multicriteria-analyse zijn de scenario's beoordeeld -> voorkeursscenario*



# Inventarisatie en analyse

## Randvoorwaarden en afwegingscriteria

Ruimtelijk en stedenbouwkundig	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestemmingsplan</li><li>• Verkeerssituatie</li><li>• Ruimte op locatie</li><li>• Archeologie / Flora en Fauna</li></ul>
Functioneel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inpassing ruimtebehoefte / ruimtestaat</li><li>• Onderwijskundige visie</li><li>• Eisen maatschappelijke functies</li></ul>
Gebouwend / technisch	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwkundige staat</li><li>• Technische aanpasbaarheid van het gebouw (installaties)</li><li>• Functioneel en ruimtelijke aanpasbaarheid van het gebouw (structureel/constructie)</li></ul>
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"><li>• Netcongestie / Verduurzaming</li><li>• Flexibiliteit en toekomstbestendigheid</li></ul>
Planning	<ul style="list-style-type: none"><li>• Doorlooptijd, afhankelijkheden</li></ul>
Financieel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoe verhouden kosten zich tot het budget</li><li>• Beste prijs/kwaliteit verhouding</li><li>• Financiële haalbaarheid</li></ul>



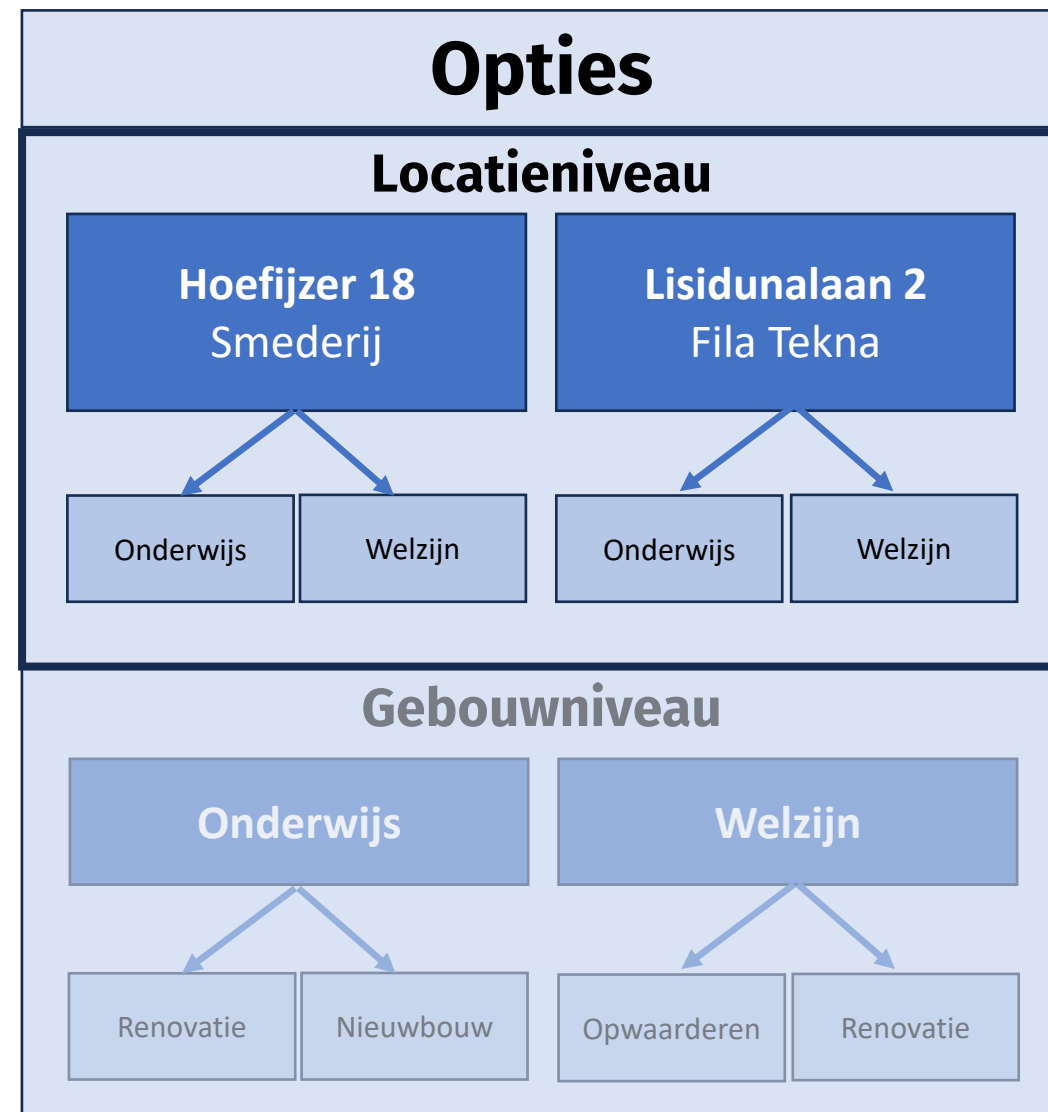


# Scenario ontwikkeling / inpassingsstudie

## Functie-afweging / Locatieniveau

De belangrijkste onderwerpen waar naar gekeken is zijn:

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







# Locatieniveau - onderwijs

De Smederij – Hoefijzer 18	Fila Tekna – Lisidunalaan 2
Locatie eerder ingezet voor onderwijs, historie en beleving	Het pand is direct beschikbaar
Renovatie en nieuwbouw bieden goede inpassing / 1-laags	Parkeergelegenheid (geen onderscheidende factor)
Buitenruimte is ruim van opzet	Middels renovatie is inpassing lastig / 2-laags gebouw is noodzakelijk. Alleen nieuwbouw biedt efficiënte en logische inpassing
Geen direct aangrenzende percelen	Buitenruimte is versnipperd en onoverzichtelijk
Gunstige ligging in voedingsgebied school	De buitenruimte is direct gelegen aan tuinen omwonenden
Nabijheid voorzieningen als bewegingsonderwijs	
Eerst passende huisvesting voor welzijnsorganisaties (huidige huurders) nodig	



# Locatieniveau - welzijn

De Smederij – Hoefijzer 18	Fila Tekna – Lisidunalaan 2
Geen verhuizing nodig, echter:	Geen tijdelijke huisvesting nodig ten tijde van verbouwingen.
Groot onderhoud is nodig, mogelijk toch tijdelijk verhuizen.	Met de huidige indeling is een efficiënte inpassing mogelijk, voor volledige inpassing lift noodzakelijk.
Inefficiënt ruimtegebruik nu en bij renovatie. Alleen bij nieuwbouw logische inpassing.	Goede mogelijkheden om de locatie geschikt te maken voor de generieke huurder
	Nabijheid van andere maatschappelijke functies in maatschappelijk vastgoed, koppelkansen en samenwerkingen mogelijk.
	Parkeergelegenheid (geen onderscheidende factor)



# Advies - Locatieniveau

	Onderwijskundige functie		Maatschappelijke functie	
	Voordelen	Nadelen	Voordelen	Nadelen
<b>Hoefijzer 18</b> De Smederij	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historie en beleving</li> <li>• Goede inpassing</li> <li>• Buitenruimte</li> <li>• Vrije ligging</li> <li>• Voedingsgebied</li> <li>• Voorzieningen</li> <li>• Voorkeur Christal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pand nog in gebruik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen blijven op de plek, <i>echter</i> -&gt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote onderhoudsopgave</li> <li>• Inefficiënt ruimtegebruik</li> </ul>
<b>Lisidunalaan 2</b> Fila Tekna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per direct beschikbaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpassing renovatie</li> <li>• Buitenruimte</li> <li>• Ligging perceel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen tijdelijke huisvesting</li> <li>• Efficiënte inpassing, <i>echter</i> -&gt;</li> <li>• “generieke” huurder</li> <li>• Koppelkansen</li> </ul>	<p>Voor volledige inpassing 2-laags gebouw en lift noodzakelijk</p>



# Scenario ontwikkeling / inpassingsstudie

## Gebouwniveau - onderwijs

De belangrijkste onderwerpen waar naar gekeken is zijn:

- De mogelijke (onderwijskundige) inpassingsmogelijkheden i.r.t. de ruimtestaat
- Kwaliteit / verduurzaming / circulariteit
- Architectonische waarde / belevingswaarde
- Investeringskosten
- Doorlooptijd (i.r.t. netcongestie)





# Gebouwniveau - onderwijs

Hoefijzer 18 / De Smederij	Renovatie (30 jaar)	Nieuwbouw (40 jaar)
Belevingswaarde / post-65 architectuur	Uniek karakter, speelsheid	Karakter verdwijnt
Investeringskosten	Ca. 12% overschrijding op budget	Ca. 21% overschrijding op budget
Circulariteit	Hergebruik materialen	Geen hergebruik materialen
Verduurzaming	BENG, mogelijk gasloos Netcongestie	BENG, mogelijk gasloos Netcongestie
Functionele inpassing	Past bij onderwijsvisie	Passend te maken aan onderwijsvisie
Kwaliteit (Frisse scholen)	Op belangrijkste onderdelen haalbaar (gezondheid, ventilatie en binnenklimaat)	Volledig haalbaar



# Scenario ontwikkeling / inpassingsstudie

## Gebouwniveau - Welzijn

De belangrijkste onderwerpen waar naar gekeken is zijn:

- De mogelijke inpassingsmogelijkheden i.r.t. de ruimtestaat
- Flexibel inzetbaar
- Financiële haalbaarheid
  - Investeringskosten
  - Betaalbare kostendekkende huur





# Gebouwniveau - Welzijn

Fila Tekna – Lisidunalaan 2	Opwaarderen (15 jaar)	Volledige renovatie (30 jaar)
<b>Functionele inpassing</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimtes GGD voldoen aan wettelijke eisen</li> </ul>	Voldoet	Voldoet
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimtes overige maatschappelijke partners</li> </ul>	Passend (generieke inpassing)	Voldoet (2-laags gebouw en lift noodzakelijk)
<b>Kosten</b>	72% goedkoper dan renoveren	Grote investering, kostprijsdekkende huur niet op te brengen door partners
<b>Flexibiliteit / toekomst</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beperkte investering voorkomt excessieve huurstijging.</li> <li>Door beperkte investering wordt ruimte gecreëerd om ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille mogelijk te maken</li> <li>Beperkte investering maakt herontwikkeling op middellange termijn mogelijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maatwerk vermindert de flexibiliteit in de toekomst</li> <li>Excessieve huurstijging vergroot kans op leegstand</li> <li>Door lange afschrijvingstermijn minder flexibel om herontwikkeling te overwegen.</li> </ul>
<b>Verduurzaming</b>	Netcongestie	Netcongestie





# Advies - Gebouwniveau

		Opwaarderen		Renovatie		Nieuwbouw	
		Voordelen	Nadelen	Voordelen	Nadelen	Voordelen	Nadelen
Onderwijs	Hoefijzer 18 De Smederij	n.v.t.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakter</li> <li>• Hergebruik</li> <li>• Beperkte overschrijding budget</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteitseisen volledig haalbaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakter</li> <li>• Forse overschrijding budget</li> </ul>
		Welzijn	Lisidunalaan 2 Fila Tekna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkomt excessieve huurstijging</li> <li>• Ontwikkeling vastgoedportefeuille</li> <li>• Afschrijvingstermijn</li> <li>• Voldoet aan eisen GGD, passend voor welzijn.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoet volledig aan eisen en wensen (2-laags gebouw met lift noodzakelijk)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betaalbaarheid huur / hoogte investering</li> <li>• Flexibiliteit</li> <li>• Afschrijvingstermijn</li> </ul>



# Integraal advies

Combinatie van maatregelen heeft zowel kwalitatief als financieel gezien de voorkeur

- Meest gewenste en optimale scenario voor onderwijs
- Voor GGD en welzijnspartners een passende oplossing
- Maximaal haalbare flexibiliteit voor de gemeente met het oog op de toekomst

## Raming

Gebouwmaatregel		Maatschappelijk			
		Renovatie Smederij	Opwaarderen Smederij	Renovatie Fila Tekna	Opwaarderen Fila Tekna
Onderwijs	Renovatie Smederij	-	-	€ 6.634.880	€ 4.506.700
	Nieuwbouw Smederij	-	-	€ 7.639.580	€ 5.511.400
	Renovatie Fila Tekna	€ 6.772.800	€ 4.523.300	-	-
	Nieuwbouw Fila Tekna	€ 7.752.900	€ 5.503.400	-	-





# Hoe verder?

- Met dit advies: voldoende capaciteit voor alle scholen, middels aannamebeleid houden we dit beheersbaar.
- Raadvoorstel op 11 april:
  - de uitbreiding van permanente capaciteit onderwijshuisvesting en het realiseren van kinderopvang aan het Hoefijzer 18 middels een renovatie voor 30 jaar;
  - het herhuisvesten van welzijnsactiviteiten middels het sober en doelmatig opwaarderen van de Lisidunalaan 2 voor 15 jaar;
  - Voorbereidingskredieten voor onderzoek, en planuitwerking panden en civiel.
- O.b.v. het besluit wordt voor beide locaties een Definitief Ontwerp en kostenraming uitgewerkt die past binnen de financiële kaders.
- De totaaloplossing (incl. investeringskrediet) wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.



# Indicatieve planning

- Bouwheer Lisidunalaan 2: Gemeente
- Bouwheer Hoefijzer 18: Cordeo (gemeente zit in het bouwteam)

		2024			2025				2026	
		Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
<b>Lisidunalaan 2</b>	<b>Ontwerp</b>									
	DO & kostenberekening									
	<b>Vorbereiding</b>									
	Aanbesteding werken									
	<b>Realisatie</b>									
	<b>Verhuizing</b>									
<b>Hoefijzer 18</b>	<b>Ontwerp</b>									
	DO & kostenberekening									
	<b>Vorbereiding</b>									
	Aanbesteding werken									
	<b>Realisatie</b>									
	Renovatie school en civiel									
	<b>Verhuizing</b>									

