



scholengroep
& kindcentrum
IJsselrijk



CBS De Linde

Projectplan

Laag Zuthem



J. Steenbergen | Steenbergen bouwregisseurs
5-6-2024



Inleiding

Dit projectplan is tot stand gekomen naar aanleiding van de geplande aanpassingen en verduurzamingsmaatregelen aan het schoolgebouw voor CBS De Linde te Laag-Zuthem. Voorgaande zoals omschreven binnen het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Raalte. Dit plan is opgesteld in samenspraak met het schoolbestuur en de gemeente Raalte.

In dit projectplan is aandacht voor locatie, programma van eisen, benodigde maatregelen, verduurzaming van het gebouw en een opsomming van het beschikbare budget.

Projectbeschrijving

Binnen het Integraal Huisvestingsplan van november 2021 wordt gesproken over de routekaart om kwalitatieve, duurzame en betaalbare onderwijshuisvesting te realiseren voor alle inwoners van de gemeente Raalte voor de korte, middellange en lange termijn.

Het schoolgebouw van de Linde uit Laag-Zuthem is gebouwd in het jaar 1919 en daarmee het oudste schoolgebouw binnen de gemeente Raalte. Het gebouw is verouderd en heeft een overcapaciteit in ruimte ten opzichte van het aantal leerlingen.

Er is al onderzocht welke optie het meest passend is: renovatie van het bestaande gebouw of herontwikkeling (zie Memo "Analyse nieuwe leerlingenprognoses gemeente Raalte" opgesteld door Hem d.d. 31-10-2023). HEMM schrijft hierover in de memo als volgt:

“Voor deze school is in het oude IHP uitgegaan van een vaste voet van 100 m² en renovatie. Het blijkt hier echter toch te gaan om een hoofdlocatie, waardoor nu de volle 200 m² voor de vaste voet wordt toegekend. Daarnaast is de maatregel voor de Linde aangepast van ‘renovatie’ in ‘upgrade’, omdat de integrale gebouwkwaliteit zodanig op orde is dat een complete renovatie niet nodig is. Via ‘upgrade’ kunnen de overgebleven knelpunten worden aangepakt, waarmee weer een verantwoorde levensduurverlenging wordt bereikt voor de komende 15 tot 20 jaren. Over 15 tot 20 jaar is dan weer een nieuw moment van afweging. Het budget dat hier is berekend betreft een taakstellend budget. Voor upgradering houden we een bedrag van 50% van nieuwbouw aan.”

In de aanloop naar dit projectplan heeft Scholengroep IJsselrijk HEMM gevraagd haar te begeleiden bij het opstellen van een scenariostudie voor de huisvesting van basisschool De Linde in Laag-Zuthem. Het doel was tot besluitvorming te komen over het voorkeursscenario voor CBS de Linde. Meer hierover onder het kopje “samenwerking” verderop in dit projectplan.

Uitgangspunt in dit projectplan is dan ook de renovatie van het bestaande gebouw en de ambitie om door te ontwikkelen naar een integraal kindcentrum.

Ontwikkelingen en levensvatbaarheid

Sinds 2011 zijn de totale leerlingaantallen op de basisscholen in de gemeente Raalte met ongeveer 14% gedaald als gevolg van demografische tendensen. Volgens de leerlingenprognoses is ervan af nu min of meer sprake van stabilisatie van leerlingaantallen richting de toekomst.

NAAM SCHOOL	IHP GRONDSLAG	LEERLINGEN MINIMAAL 15 JAAR	LEERLINGEN MAXIMAAL 15 JAAR	LEERLINGEN GEMIDDELTE 15 JAAR
CBS De Linde	31	38	54	46

Voor de leerlingenprognoses is uitgegaan van gemiddeld 46 leerlingen* gemiddeld voor de komende 15 jaar.

*

De wettelijke opheffingsnorm bedraagt 23 leerlingen. Geen van de scholen in de gemeente komt hier onder, ook niet volgens de leerlingenprognoses. De Linde in Laag-Zuthem zit momenteel met 35 leerlingen niet ver boven de wettelijke opheffingsnorm. De gemeentelijke opheffingsnorm (die mede bepaalt of de gemeente een huisvestingsverantwoordelijkheid heeft) is in Raalte gesplitst, waarbij wordt uitgegaan van 25 leerlingen voor de kernen Laag-Zuthem

Het onderwijsconcept sluit aan bij de kleine leerling populatie, dat wil zeggen werken in combinatiegroepen verdeeld over 3 stamgroepen onderbouw, middenbouw en bovenbouw. Hierbij rekening houdend met een wisselende samenstellingen waarbij gekeken wordt naar het aan te bieden programma.

Uitgangspunt hierbij is het Koersplan van scholengroep IJsselrijk en geloven in goed christelijk onderwijs. Kernwaarden daarbij zijn: betrouwbaar, samen en leren.

Uitgangspunten is een vast leerprogramma. Kenmerken hiervan zijn:

- Leerstof wordt gestructureerd en stapsgewijs aangeboden.
- Er wordt gebruik gemaakt van methodes voor de verschillende vakgebieden.
- De leerkracht legt verbanden tussen de vakgebieden en geeft zo betekenis aan het geleerde.

Binnen de veiligheid en gestructureerde basis vanuit het vast programma is er mogelijkheid voor differentiatie. De kleine groepsmaat geeft extra mogelijkheden om aan te sluiten bij kinderen.

Vanuit ontwikkelingsgericht onderwijs kan er nog meer aansluiten bij de onderwijsbehoeften van kinderen en het kind meer recht doen. Kenmerken van ontwikkelingsgericht onderwijs zijn:

- De brede persoonlijke ontwikkeling van de leerling staat centraal; deze wordt verbonden met kennis en vaardigheden.
- Iedere leerling is ontwikkelbaar en betekenisvolle activiteiten dragen bij aan deze ontwikkeling.
- Leerlingen krijgen ruimte voor eigen initiatief.
- Maar ook de leraar speelt een actieve rol.
- Systematisch en planmatig werken is belangrijk.

Door hier elementen van toe te passen in het onderwijs, komen kinderen meer tot bloei.



Investeringsspecificatie

Voor *renovatie en verduurzaming* gaat de gemeente Raalte uit van een bedrag € 755.000 inclusief BTW. Dit budgetten is gebaseerd op 44 leerlingen en een BVO van 421m². Het vernoemde budget is taakstellend.

Voor *onderwijskundige* aanpassingen en uitvoeren van gepland onderhoud is een bedrag van € 100.000,00 inclusief BTW begroot. Dit budget is een bijdragen van uit het schoolbestuur en is bedoeld voor interne aanpassingen van het gebouw. Ook voor onderhoudswerkzaamheden die gelijktijdig kunnen worden uitgevoerd met de renovatiewerkzaamheden.

Uitgangspunten verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden

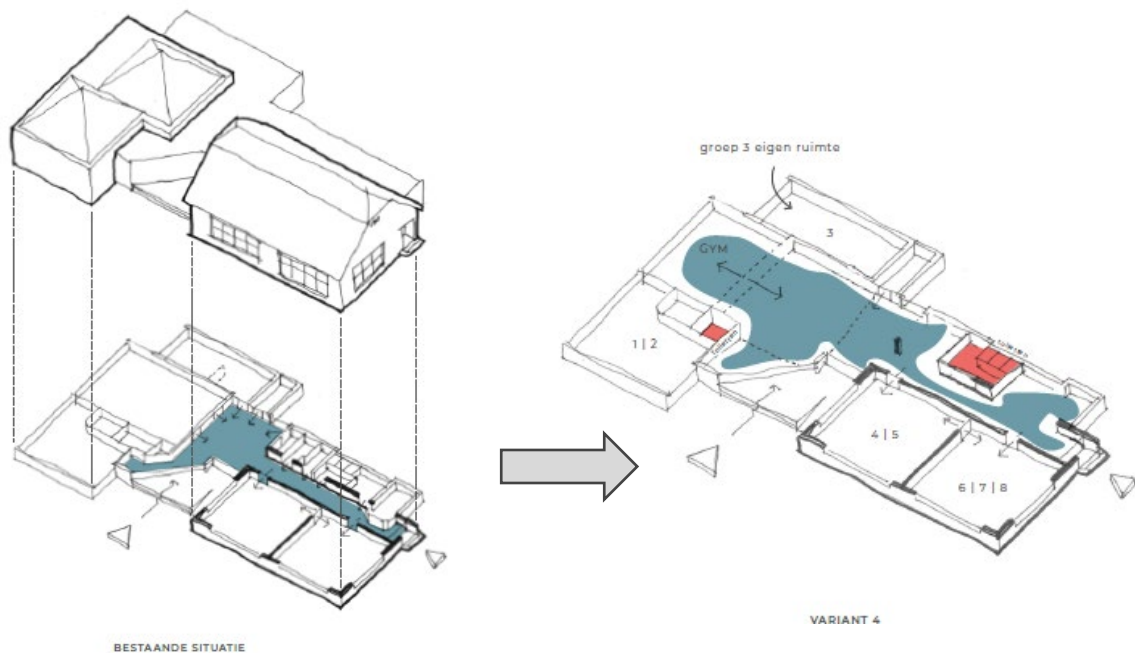
Voor renovatie gaan we uit van een afschrijvingstermijn van 15 - 20 jaren.

De genoemde investeringsbedragen zijn uitsluitend bedoeld voor het dekken van de verduurzamings- en renovatiekosten van het gebouw.

Voor renovatie is ENG niet op voorhand een ambitie, omdat het financieel-technisch gezien niet haalbaar zal zijn om bestaande gebouwen van > 1975 op het ENG-niveau te krijgen.

Het staat de schoolbesturen (binnen wettelijke kaders) vrij om het bedrag voor renovatie aan te vullen met de inzet van eigen middelen.

Om het gebouw toekomstbestendig te maken en geschikt te houden voor toekomstige onderwijsbehoeften is een interne aanpassing ook noodzakelijk. In de planuitwerking wordt dit nog nader uitgewerkt. Maar op hoofdlijnen zal dit bestaan uit het bereikbaar maken van de zolderruimte doormiddel van een trap. Ook worden er enkele bergingen en stafruinten op de begane grond verwijderd waardoor er op de begane grond een meer “open” structuur ontstaat en er meer groepsdoorbekend kan worden gewerkt. Hieronder een verbeelding van de bestaande school en rechts een variant op de herziene indeling.



Verduurzaming

Voor te renoveren schoolgebouwen wordt aangesloten bij de wettelijke ambitie (BENG), het is voor dit gebouw niet technisch-financiële mogelijk om dit volledig energieneutraal te maken. Het doel is om de energie-efficiëntie van het gebouw te verbeteren, het comfort voor leerlingen en personeel te verhogen en bij te dragen aan een duurzame toekomst.

Hieronder een overzicht van de te gebruiken technieken, de stappen voor implementatie, en de verwachte resultaten.

Doelstellingen:

1. **Voldoen aan BENG-normen:** Het gebouw moet na de renovatie voldoen aan de drie BENG-indicatoren: energiebehoefte, primair fossiel energieverbruik, en aandeel hernieuwbare energie.

2. *Verbetering van comfort en binnenklimaat*: Creëren van een gezonde en comfortabele leeromgeving voor leerlingen en personeel.
3. *Verlagen van energiekosten*: Reduceren van de operationele kosten door energiebesparende maatregelen.

Technieken en Maatregelen

Dakisolatie:

- Installatie van hoogwaardig isolatiemateriaal zoals PIR-platen op het dak.
- Verwachte reductie van warmteverlies met 30%.

Gevelisolatie:

- Aanbrengen van gevelisolatie d.m.v. voorzetwanden voorzien van isolatie.
- Verhogen van de thermische weerstand van de buitenmuren.

Vloerisolatie:

- Isoleren van de begane grondvloer met isolatiemateriaal.
- Voorkomen van koudebruggen en verhogen van thermisch comfort.

Energiezuinige Ramen en deuren

- Vervanging van bestaande gevelkozijnen, ramen en deuren voorzien van HR++ of triple glas.
- Installatie van goed geïsoleerde deuren met lage U-waarde.
- Verwachte energiebesparing door vermindering van warmteverlies.

Ventilatiesystemen met Warmteterugwinning (WTW)

- Implementatie van mechanische ventilatiesystemen met WTW-units.
- Hergebruik van warmte uit afgevoerde lucht om frisse lucht te verwarmen.
- Verbetering van binnenluchtkwaliteit en energie-efficiëntie.
- Automatische zomernachtventilatie (koelen van het pand met buitenlucht)
- Mechanisch decentrale CO₂ gestuurde ventilatie

Zonnepanelen:

- Installatie van zonnepanelen op het dak om elektriciteit op te wekken.
- Verwachte opwekking van 20-30% van de jaarlijkse energiebehoefte van de school.

Zonneboilers:

- Installatie van zonneboilers voor het opwarmen van water.
- Vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen voor warm water.

HR-ketels en warmtepomp:

- Het plaatsen van een warmtepomp lucht/water i.c.m. een HR-ketel een zogenaamde Hybride opstelling
- Huidige warmtebron is aardgas, dit blijft gehandhaafd
- Installatie van hoogrendementsketels als back-up systeem.
- Verlagen van gasverbruik door efficiënte verbranding.

Slimme Verlichting

- Vervanging van conventionele verlichting door LED-verlichting.
- Gebruik van bewegingssensoren en daglichtsensoren om verlichting efficiënt te beheren.
- Verwachte reductie van energieverbruik voor verlichting met 50%.

Energiebeheer en Monitoring

- Implementatie van een energiebeheersysteem voor real-time monitoring.
- Gebruik van slimme meters en sensoren om energieverbruik te analyseren en optimaliseren.
- Identificeren van verdere energiebesparingsmogelijkheden.

Implementatieplan voor de verdere uitwerking van dit projectplan:

1. Voorbereidingsfase:

- Uitvoeren van een energie-audit om de huidige staat van het gebouw te evalueren.
- Opstellen van een gedetailleerd renovatieplan en budget.

2. Uitvoeringsfase:**

- Starten met isolatiewerkzaamheden (dak, gevel, vloer).
- Installatie van nieuwe ramen en deuren.
- Implementatie van ventilatiesystemen met WTW.
- Installatie van zonnepanelen (en zonneboiler).
- Vervanging van verwarmingssystemen door warmtepompen en HR-ketels.
- Vervanging van verlichting door LED-systemen met sensoren.

3. Afrondingsfase:

- Inregelen van energiebeheersystemen.
- Opleiding van personeel en gebruikers over nieuwe systemen en energiebesparende maatregelen.

Verwachte Resultaten:

- Energiebesparing: Vermindering van het totale energieverbruik met 50-70%.
- Duurzaamheid: Toename van het aandeel hernieuwbare energie tot minstens 50%.
- Comfort: Verbetering van het binnenklimaat en thermisch comfort.
- Kostenbesparing: Verlaagde operationele kosten door efficiënter energiegebruik.

Door het toepassen van de hierboven beschreven bewezen technieken, zal het schoolgebouw worden opgewaardeerd naar de BENG normering. Dit project draagt bij aan een duurzame toekomst, verlaagt energiekosten en biedt een verbeterde leeromgeving voor leerlingen en personeel.

A. Berekening TCO

Voor het schoolgebouw geldt dat deze voor 1975 is gerealiseerd. Om een goed beeld te krijgen van maatregelen die >15 jaar worden terugverdiend hebben wij de uitgangspunten van RVO gebruikt voor de verduurzaming van scholen ouder dan 1975 (bron: rvo www.beslisboomverduurzamingscholen.nl).

B. Financiering

Bij de financiering van het renovatieproject zijn wij uitgegaan van:

1. Bijdrage Gemeente Raalte € 755.000 = taakstellend budget
2. Bijdrage Schoolbestuur € 100.000

C. Exploitatie

Doel en inzet is energiebesparende maatregelen te treffen. Zodanig dat deze investering vanuit de energiebesparing na 15 jaar weer is terugverdiend.

Bij de verdere planuitwerking is de berekening van Total Cost of Ownership leidend waarbij de kosten en opbrengsten van een installatie over de totale levensduur worden bekeken. De leveranciers van de installatie uitgerekend hoeveel energie hun systemen verbruiken.

Daar tegenover staat de verwachte energiebesparing over 15 jaar. Die moet minstens even groot zijn, want anders komt het niet uit. “Het gaat er niet alleen om of het nu binnen het budget past, maar ook wat het daarna gaat kosten. En of je het terug kunt verdienen in de exploitatie.

D. Betrokkenheid

Scholengroep IJsselrijk heeft HEMM gevraagd haar te begeleiden bij het opstellen van een scenariostudie voor de huisvesting van basisschool De Linde in Laag-Zuthem. Het doel was tot besluitvorming te komen over het voorkeursscenario voor CBS de Linde.

Er is hierbij opgetrokken met NGKV de Regenboog, Dorpshuis het trefpunt Laag-Zuthem en vereniging Plaatselijk Belang Laag Zuthem. Er is onderzocht of het mogelijk was te komen tot een MFA waarbinnen de betreffende partijen gehuisvest konden worden op 11 januari 2023 is dit proces afgerond met de volgende conclusies “gezien de inhoud van de scenariostudio zien we helaas geen reële mogelijkheden op de korte termijn te komen tot een MFA in Laag-Zuthem”

E. Proces en organisatie

De leerlingen die nu gehuisvest zijn op de locatie van CBS De Linde zullen tijdens de bouwwerkzaamheden in een gedeelte van het gebouw worden gehuisvest. De bouwwerkzaamheden zullen hierom gefaseerd plaatsvinden.

Voor de ontwikkeling en realisatie van de renovatie is de volgende indicatieve planning opgesteld:

Start ontwikkeling: opstellen Programma van Eisen	Q1, 2024
Start ontwerpproces	Q2-2024
Aanbesteding	Q3-2024
Start bouw	Q4-2024
Oplevering	Q1-2025
Ingebruikname	Q2-2025

Aangezien de beoogde renovatie past binnen het bestemmingsplan, is ervan uitgegaan dat een reguliere vergunningprocedure moet worden aangevraagd. De doorlooptijd van dit vergunningentraject is voorzien in de voor het ontwerpproces opgenomen tijd.

Het schoolbestuur vervult het bouwheerschap voor de renovatie. Het schoolbestuur is daarmee verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanbesteding volgens de van toepassing zijnde aanbestedingswetgeving en het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente en ook voor de uitvoering van de werkzaamheden. Bij budgetoverschrijding en ook uitloop op de planning en financiële consequenties buiten de invloedssfeer van het schoolbestuur treden de gemeente en schoolbestuur in overleg over eventuele bezuinigingen. Reden hiervoor is dat het schoolbestuur vanwege het eerdergenoemde investeringsverbod geen middelen die bestemd zijn voor onderwijs mag besteden aan huisvesting en daarmee zelf een budgetoverschrijding niet mag betalen.

Het door de gemeente beschikbaar te stellen uitvoeringskrediet kan, al dan niet in tranches, beschikbaar worden gesteld aan het schoolbestuur. In de beschikking aan Scholengroep IJsselrijk/het schoolbestuur kan de gemeente voorwaarden opnemen over de rapportage aan de gemeente over de voortgang van de werkzaamheden en de verantwoording van de besteding van het beschikbaar gestelde krediet.

Opgemerkt wordt dat Scholengroep IJsselrijk een bestuur stichting is. Dit betekent dat het bouwheerschap bij de CBS De Linde komt te liggen en niet bij Scholengroep IJsselrijk.

F. Risico's

De risico's van alle in het projectplan genoemde aspecten hebben wij samengevat in dit hoofdstuk. De risico's zijn geclusterd per beheers aspect van het project, te weten kwaliteit, financiën, planning, organisatie en informatie.

Kwaliteit

Met dit projectplan staat het project voor de renovatie van CBS De Linde nog aan de start. Om het ontwerpteam met een duidelijke opdracht aan het werk te zetten, is het nodig om met de school en kinderopvang een goed doordacht programma van eisen op te stellen. Dit betreft niet alleen de ruimtelijke en functionele eisen, maar ook de technische eisen die aan het gebouw worden gesteld.

In dit projectplan is het ruimtprogramma gebaseerd op de leerlingenprognose van de gemeente Raalte (zie Memo "Analyse nieuwe leerlingenprognoses gemeente Raalte" opgesteld door Hem d.d. 31-10-2023).

Financiën

Met het projectplan heeft een verfijningsslag van de investeringskosten voor de renovatie plaatsgevonden. In deze fase zijn nog niet alle kostenrisico's volledig inzichtelijk. Zo kan de aanwezigheid van asbest, bodemvervuiling of archeologische vondsten leiden tot extra onderzoeken en werkzaamheden en vertragingen in het proces.

Daarnaast is de kostenontwikkeling een belangrijk risico. Een gedegen sturing van de ontwikkeling van het project op bouw- en investeringskosten is noodzakelijk om tijdig te kunnen bijsturen en het project binnen de financiële kaders te houden.

Planning

De indicatieve planning moet in de definitiefase verder worden uitgewerkt, zodat de planning kan worden bewaakt en waar nodig kan worden bijgestuurd.



Conclusie

In dit projectplan zijn de verduurzamingsplannen voor CBS De Linde uitgewerkt. Er bekeken in welke vorm er in de toekomst voorgegeven kan worden aan een Kindcentrum in een energiezuinige en comfortabel gebouw.

Voor de onderhoud en verduurzaming is 855.000 euro inclusief BTW beschikbaar.

De eigenbijdrage van het schoolbestuur hierbij inbegrepen.

Doel van het schoolbestuur is om als bouwheer de komende periode verder voor te geven aan de bouwplannen.

Ook komt er hierna mee zicht op de verdere invulling van omschreven ambities en uitwerkingen.

We volgen de eerste stap is het opstellen van een Programma van Eisen in het eerste kwartaal 2024.

Bijlagen:

- Scenariostudie MFA Laag Zuthem d.d. 16-01-2023
- Aanbiedingsbrief scenariostudie d.d. 06-02-2023