

De Noordwijkse School

Haalbaarheidsonderzoek

20 januari 2022, versie 1.0



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling en randvoorwaarden	4
1.3	Onderzoeksvarianten	4
2	Vertreksituatie	5
2.1	De Noordwijkse School	5
2.2	Financieel	8
2.3	Huidige accommodatie	9
2.4	Energieverbruik	11
2.5	Onderhoudsplan	11
2.6	Asbestinventarisatie	11
2.7	Aandachtspunten en knelpunten	11
2.8	Kansen	12
3	Toekomstbeeld	13
3.1	Demografie	13
3.2	Leerlingprognose De Noordwijkse School	13
3.3	Uitgangspunten vanuit het IHP 2018 – 2033 Gemeente Noordwijk	13
3.4	Verzoek Stichting De Noordwijkse School (opgenomen in IHP 2017-2030)	14
3.5	Visie op het onderwijs	14
3.6	Duurzame en circulaire school	15
3.7	Visie op de leeromgeving	15
4	Constructief onderzoek huidige gebouw	16
4.1	Bevindingen constructief onderzoek	16
4.2	Conclusie constructief onderzoek	16
4.3	Conclusie: renovatievariant met opbouw van een bouwlaag valt af	16
5	Functionele en ruimtelijke uitgangspunten	17
5.1	Onderwijsgebouw	17
5.2	Drie extra lokalen voor Handvaardigheid, Spaans en Muziek, 180 m2 bvo	19
5.3	Kinderopvang, kostendekkend op te nemen, 300 m2 bvo	19
5.4	Optioneel: twee extra lokalen internationaal onderwijs, 120 m2 bvo	19
5.5	Speelplein en fietsparkeren	19
5.6	Autoparkeren	19
5.7	Ruimtebehoefte buitenterrein	20
5.8	Conclusie: renovatievariant met aanbouw valt af	20
6	Uitwerking variant vervangende nieuwbouw	21
6.1	Stedenbouwkundig kader	21
6.2	Verkeer&parkeren	22
6.3	Uit te werken varianten	24
6.4	Variant 3: Vervangende nieuwbouw op locatie Hoogwakersbosstraat 14	24
6.5	Variant 4: Vervangende nieuwbouw op locatie Hoogwakersbosstraat 12	25
6.6	Conclusie: huidige locatie is voorkeurslocatie	25

7	Eisen en ambities voor duurzaamheid en circulariteit	26
7.1	Doelstelling: duurzame en circulaire school	26
7.2	Eis: Frisse School Klasse B	26
7.3	Eis: TCO benadering	26
7.4	Ambitie: circulair ontwikkelen	27
7.5	Ambitie concreet maken	28
8	Financiële uitwerkingen	29
8.1	Uitgangspunten algemeen	29
8.2	Duurzaamheid en technische uitgangspunten	30
8.3	Huidige boekwaarde niet meegenomen voor een goed vergelijk	31
8.4	Stichtingskosten vervangende nieuwbouw	31
8.5	Beheer- en exploitatielasten schoolbestuur	32
8.6	Conclusies financiële uitwerkingen	32
9	Inkoop en aanbesteding	33
9.1	Inleiding contractvormen	33
9.2	Contractvormen uitgewerkt	33
9.2.1	Traditioneel	34
9.2.2	Bouwteam	34
9.2.3	Geïntegreerde contractvorm	35
9.3	Vergelijk contractvormen	35
9.4	Projectkenmerken en marktanalyse	36
9.5	Conclusie en advies contractvorm	37
9.6	Mogelijkheden aanbestedingsvorm en -procedures	37
9.7	Voorstel voor afspraken over SROI	38
9.8	Vaststelling	38
10	Projectorganisatie	39
10.1	Voorstel voor inrichting projectorganisatie	39
10.2	Voorstel inzet gemeente en schoolbestuur/directie	39
10.3	Voorstel voor participatie richting stakeholders en omwonenden	40
11	Planning	41
11.1	Overall planning	41
11.2	Stappenplan aankomende fase	41
12	Risico's en kansen	42
13	Samenvatting en conclusie	43

Bijlagen:

1. Notitie Swinn constructief onderzoek d.d. 7 december 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het schoolgebouw van De Noordwijkse School dateert van circa 1991. In 2006 is De Noordwijkse School in het gebouw getrokken en reeds twee jaar later bleek het gebouw alweer te klein. De school heeft ruimten in het naastgelegen DPO-gebouw toegekend gekregen. Daar maakt de school nog steeds gebruik van. In het Integraal Huisvestigingsplan 2018-2033 is het project voor de Noordwijkse School ingepland. Naast de uitbreiding van de school is het ook de bedoeling dat circa 300 m² voor een kinderopvangvoorziening wordt gerealiseerd. Daarnaast is in de huidige situatie de verkeersafwikkeling en parkeren bij de school niet optimaal, dit behoeft verbetering.

1.2 Vraagstelling en randvoorwaarden

De gemeente Noordwijk heeft de volgende vraagstelling voor het onderzoek geformuleerd:

Breng op basis van gedegen onderzoek diverse varianten in beeld t.b.v. het gebouw van De Noordwijkse School, aan de Hoogwakersbosstraat 14 te Noordwijk op het eigen perceel. Beschrijf varianten inclusief de bijbehorende financiële doorkijk en de context in bondige en beeldende rapportage.

De gemeente stelt hierbij de volgende randvoorwaarden:

- a) De nieuwe situatie voorziet in een unilocatie voor de Noordwijkse School (circa 230 leerlingen/9 of 10 groepsruimten/ 1.400 m²), een kinderopvangvoorziening (circa 300m²), en buitenterrein (circa 800m²) ten behoeve van schoolplein, fiets parkeren en buitenberging. Optioneel 2 of 3 extra lokalen t.b.v. het vakonderwijs circa 180 m² die door de school worden bekostigd, al dan niet in dubbel gebruik met de kinderopvangvoorziening. Het binnenklimaat van de voorziening voldoet aan de vereisten volgens eisen het programma "Frisse Scholen".
- b) De gymzaal blijft staan en wordt niet meegenomen in dit project.
- c) Het gebouw wordt duurzaam in gebruik en toekomst bestendig voor 40 jaar.
- d) Er wordt gerekend met realistische marktconforme prijzen.
- e) Het gebouw doet recht aan de uitstraling die bij deze ambitieuze school hoort, zie propositie Noordwijkse School.
- f) Er wordt ingegaan op de afwikkeling van het verkeer en de parkeerbehoefte, conform gemeentelijk besluit parkeren.
- g) Het oplossingsvarianten past binnen het Stedenbouwkundige kader Hoogwakersbosstraat 2012. Bij de uitvraag is hiervoor een Stedenbouwkundig kader Hoogwakersbosstraat bijgevoegd.
- h) Het perceel aan de Hoogwakersbosstraat 14 dient zo efficiënt mogelijk te worden benut voor de schoolvoorziening en de benodigde parkeervoorziening.
- i) Het college geeft mee: Als uitgangspunt moet worden opgenomen dat compact en toekomstbestendig gebouwd moet worden (b.v. meerlaags gebouwd zodat ruimte overblijft voor woningbouw op DPO-terrein).

1.3 Onderzoeksvarianten

In de uitvraag zijn door de gemeente vier varianten onderscheiden, bestaande uit:

Basisvarianten op het perceel Hoogwakersbosstraat 14

1. Duurzame renovatie en uitbreiding van het huidige schoolpand aan de Hoogwakersbosstraat 14, doormiddel van het liften van het dak en een verdieping toevoegen. Toekomstbestendig voor 40 jaar. Een gedegen constructie berekening dient hierbij toegevoegd te worden.
2. Duurzame renovatie en uitbreiding van het huidige pand aan de Hoogwakersbosstraat 14, op alternatieve wijze. Toekomstbestendig voor 40 jaar.
3. Vervangende nieuwbouw op het perceel aan de Hoogwakersbosstraat 14. Toekomstbestendig voor 40 jaar.

Alternatieve variant in combinatie met het naast gelegen perceel aan de Hoogwakersbosstraat 12.

4. Vervangende nieuwbouw van de school zo mogelijk in combinatie met woningbouw op het perceel Hoogwakersbosstraat 12, het perceel Hoogwakersbosstraat 14 wordt dan bestemd voor woningbouw. Toekomstbestendig 40 jaar.

2 Vertreksituatie

2.1 De Noordwijkse School

Onderstaande geeft een goed beeld van de Noordwijkse School in Noordwijk, bron: schoolgids 2021-2022.

Missie

Kinderen opleiden met kennis en vaardigheden om uitstekend te participeren in de 21^{ste} eeuw.

Kernwaarden

1. Vertrouwen en veiligheid
2. Aansluiting bij onderwijsbehoeften van kinderen
3. Basis voor de toekomst
4. Wereldburgerschap
5. Gezond en groen

Onderwijsconcept

De Noordwijkse School wil een school zijn waar kinderen zich veilig voelen, uitgedaagd worden om te leren op zowel cognitief als sociaal emotioneel gebied. De belangrijkste onderscheidende aspecten van het concept van De Noordwijkse School zijn:

- De combinatie van vaste basisvakken - rekenen, taal, spelling en Engels - in het ochtendprogramma met algemene ontwikkelingsonderdelen in vakateliers in het middagprogramma;
- Een zeer breed aanbod van vakken en onderwerpen;
- Door het werken met een thema in de ateliers en een doorlopende leerlijn leren de kinderen de samenhang tussen de vakken;
- Naast de basiskennis voor elk vak bestaat er de mogelijkheid voor kinderen om zich te verdiepen in onderwerpen waar hun belangstelling naar uit gaat;
- Interactie tussen de buitenwereld en de school door gastlessen en excursies;
- Kindgerichte benadering en aandacht voor persoonlijke- en sociale ontwikkeling;
- Een positieve benadering en sfeer in de school.

Dit schoolconcept is in 2006 ingesteld. De Noordwijkse School beperkt zich niet tot een enkele onderwijsstroming, maar combineert elementen van diverse onderwijsmethoden en –vernieuwers tot een eigen formule. Nieuwe wetenschappelijke inzichten in het leerproces van kinderen in binnen- en buitenland, vertaalt de Noordwijkse School naar het eigen concept. Dit betekent dat het onderwijs op De Noordwijkse School zich blijft ontwikkelen om ons aanbod te optimaliseren. Het schoolgebouw dient hier flexibel op in te kunnen spelen.

Visie: Onderwijs en de link met de wereld om ons heen

De Noordwijkse School verzorgt basisonderwijs voor kinderen in de groepen 1 tot en met 8. Zij leiden op voor de 21ste eeuw, een toekomst die deels nog onbekend is. De wereld wordt steeds dynamischer en complexer. Voor ieder kind is goed onderwijs van groot belang om in zijn/haar toekomst goed te kunnen functioneren.

Het onderwijs op De Noordwijkse School is erop gericht dat kinderen zich optimaal ontwikkelen op het niveau dat bij hen past. Die ervaring geeft een kind zelfvertrouwen. Het type onderwijs leert kinderen meer dan alleen cognitieve vaardigheden.

Belangrijke elementen in het onderwijs van De Noordwijkse School:

- Diepgaand inzicht door middel van onderzoekend- en themagericht onderwijs
- Internationale oriëntatie
- Probleemoplossend vermogen
- Creativiteit (in denken en handelen)
- Sociaal emotionele ontwikkeling.

Daarnaast besteed de Noordwijkse School veel aandacht aan onderstaande vaardigheden. Deze zorgen ervoor dat kinderen zich goed kunnen handhaven in de school en in de maatschappij. Nu en in de toekomst.

- Leren samenwerken
- Zelfstandig en met elkaar spelen
- Afspraken maken en je eraan houden
- Iemand serieus nemen en respecteren
- Ruzies voorkomen en oplossen
- Luisteren naar elkaar
- Je verplaatsen in de ander
- Leren geconcentreerd te werken
- Oefenen van discipline in de uitvoering van taken.

Het is ook van groot belang dat kinderen een goede basiskennis hebben. Basisvakken als taal, spelling, lezen en rekenen krijgen daarom veel tijd en aandacht.

Aandacht voor het individuele kind

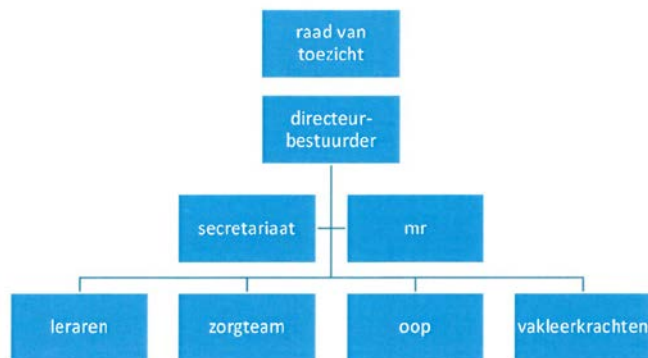
De school stimuleert ieder kind om dat waar hij of zij mee bezig is met alle inzet en concentratie te doen. De leerlingen onderling en de leerkrachten gaan positief met elkaar om, inspireren en stimuleren elkaar.

De Noordwijkse School wil de leeropbrengst van iedere leerling verhogen door concrete doelen te stellen. Waarnemingen schrijft men op in een portfolio en samen met het kind en de ouders wordt op deze manier de voortgang per leerling gevolgd. Ook vergelijkt de school deze leeropbrengst met de referentiekaders en tussentijdse doelen die landelijk gelden (zie Stichting Leerplan Ontwikkeling). De prestaties van de school worden niet alleen afgemeten aan de scores bij de Cito en Anglia toetsen, maar eveneens aan de non-cognitieve leeropbrengst. Het plezier waarmee leerlingen naar school gaan, de beperkte mate waarin leerlingen pesten en gepest worden, de mate van ondernemerschap en onderzoekende houding van leerlingen en de groei van hun sociale- en persoonlijke vaardigheden ziet men als belangrijke elementen van de kwaliteit van de school. Door op een breed terrein de voortgang van de individuele kinderen, van de jaargroepen en de school als geheel vast te leggen in rapportages, kan het team van leerkrachten de effectiviteit van hun werk verbeteren. Waarnemen, evalueren en gerichte verbeteracties helpen de leeropbrengsten te vergroten.

Voor goed leren is het enthousiasme en de betrokkenheid van de ouders in de thuissituatie van belang. Daarom waardeert de school een open communicatie tussen de leerkracht en de ouders van het kind. De school informeert de ouders regelmatig met een weekupdate via SocialSchools over belangrijke onderdelen van het programma op school. Twee maal per jaar vindt er een gesprek plaats tussen de ouders en de leerkracht aan de hand van het portfolio. Om van de school een excellente school te maken is de inzet en participatie van de ouders van groot belang. De school vraagt (en krijgt met enthousiasme) ondersteuning en inzet van ouders bij het voorlezen, uitstapjes, schoolreisjes, sportdagen, theatervoorstellingen, sommige ateliers (als gastdocent), bijzondere presentaties en andere activiteiten. Ouders leveren ook een bijdrage aan de Raad van Toezicht, de medezeggenschapsraad en de oudercommissie. De school realiseert zich goed dat een deel van de schoolprestaties het gevolg is van ouders die hun kinderen thuis en tijdens vakanties voortdurend stimuleren om te leren.

Organisatie en samenwerking met Smallsteps

De Noordwijkse School is een Algemeen/Bijzondere basisschool. De school is een éénpitter met een regionaal bereik, die zich graag internationaal laat inspireren. De Noordwijkse School is begin 2018 overgegaan van een one-tier bestuur naar ene governance structuur waarbij er een raad van toezicht (RvT) en een directeur-bestuurder is. Deze laatste legt verantwoording af aan de RvT en is aanwezig bij de RvT vergaderingen.



Figuur 1 Organogram Noordwijkse School

De Noordwijkse School heeft een samenwerking met Smallsteps. Smallsteps verzorgt zowel de Voorschoolse Opvang (VSO) en de Naschoolse Opvang (NSO). Tevens voert Smallsteps een Peuterschool die is gevestigd bij de kleuterlokalen in het DPO gebouw. De Peuterschool is vijf ochtenden per week geopend. Er wordt gewerkt met een Vroeg- en Voorschoolse Educatie (VVE) programma. Voor de Tussenschoolse Opvang (TSO) heeft de Noordwijkse School een samenwerking opgezet met drie organisaties: Smallsteps, Buurtsportcoaches en Combibrug.

Leerlingen

De Noordwijkse School is een bewust kleine school. Er zijn meerdere gemengde kleutergroepen, waardoor er vanaf groep 3 van elke jaargroep nog maar één is. Er zitten nooit meer dan 26 leerlingen in een groep, doublerende leerlingen kunnen hierop een uitzondering vormen. Groep 9 heeft maximaal 21 leerlingen in de groep. Daarnaast krijgen kinderen in de ateliers les van verschillende leerkrachten. Dat betekent dat iedereen elkaar kent. Er is op deze wijze altijd wel iemand bij wie de kinderen terecht kunnen. Door met elkaar naar kinderen te kijken, krijgen school en ouders een zeer compleet beeld.

Groep	Aantal leerlingen
Groep 0 (instroomgroep)	0 tot 13
Groep 1 / 2 Zeegroep	26
Groep 1 / 2 Strandgroep	26
Groep 3	26
Groep 4	26
Groep 5	26
Groep 6	26
Groep 7	26
Groep 8	26
Groep 9 (combinatie 6/7/8)	21
Totaal (afgerond)	229 tot 242

Tabel 1 Aantal leerlingen De Noordwijkse School

Huidige formatie

De school heeft relatief veel vak- en gespecialiseerde leerkrachten in dienst. Hiermee kan de school de aandacht aan het kind geven die ze voor ogen hebben. De hiermee gemoeide extra kosten worden betaald uit de ouderbijdrage. In totaal 29 personeelsleden met een totaal WTF van 16,74 FTE, als volgt onderverdeeld:

- 1 directeur-bestuurder
- 1 secretariaat
- 5 onderwijsondersteuning
- 19 leerkrachten

Hiernaast nog 4 ZZP-ers die niet in de formatie vallen, maar die wel een structurele werkplek hebben.

2.2 Financieel

Ouderbijdrage

De Noordwijkse School is een éénpitter met een eigen onderwijsmodel. Hiervoor zijn meer ruimtes en faciliteiten nodig. Om dit te financieren betalen alle ouders ieder jaar een vrijwillige ouderbijdrage. In het nieuwe gebouw dienen structurele aanpassingen gedaan te worden om het eigen onderwijsmodel vast te houden. Denk hierbij aan structureel extra lokalen voor de ateliers, multifunctionele ruimtes, inrichting etc. Het definitieve, concrete plan is afhankelijk van de uitwerking van het gebouw. Het gereserveerde budget is nodig om de identiteit (lees bestaansrecht) te waarborgen.

De vrijwillige ouderbijdrage bedraagt € 1.200 per leerling per jaar. Voor de leerlingen van groep 9 geldt een aanvullende ouderbijdrage van € 1.200 per jaar. De vrijwillig ouderbijdrage wordt besteed aan:

- Het behoud van kleinere klassen van maximaal 26 en in groep 9 maximaal 21;
- Personeelskosten die gericht zijn op atelieronderwijs, vreemde talen onderwijs en het verbeteren van de kwaliteit van het onderwijs, bijv. het inhuren van externen voor studiedagen, remedial teaching en vakdocenten;
- De kosten van uitstapjes 'ervarend leermoment' bij het atelieronderwijs;
- Het gebruik van extra materialen tijdens het atelieronderwijs;
- Het vieren van de feesten.

Jaarrekening

De afgelopen jaren kende De Noordwijkse School een stabiel financieel resultaat van gemiddeld € 45.000 per jaar.

Balans

De balansomvang is afgelopen jaren geleidelijk toegenomen en de positie (sterk) verbeterd. Met name de liquide middelen nemen fors toe.

Voorziening

Huidige voorziening is afgerond € 125.000. Jaarlijks wordt hier € 20.000 aan toegevoegd.

Boekwaarde

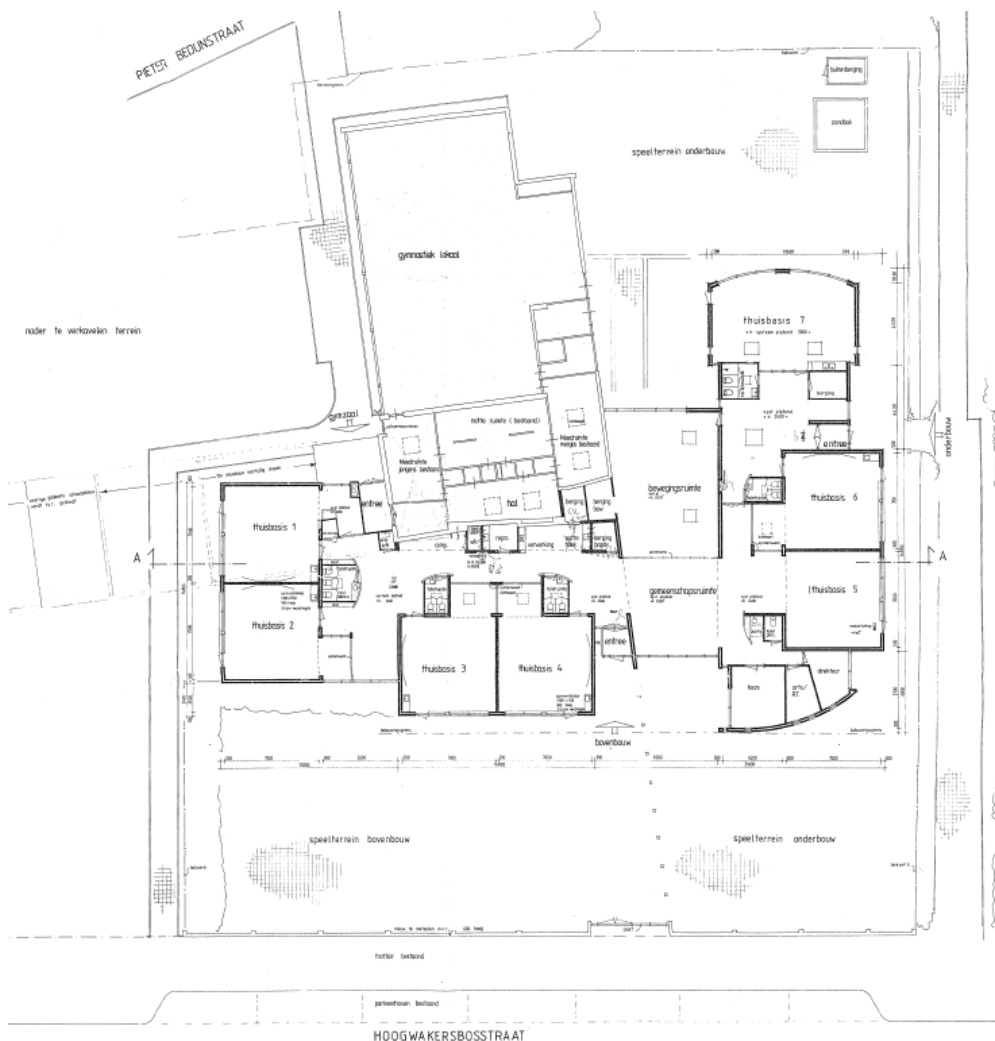
De boekwaarde van het gebouw Hoogwakersbosstraat 14 is ultimo 2024 € 318.000. In geval van nieuwbouw dient dit bedrag ineens te worden afgeboekt.

2.3 Huidige accommodatie

Het huidige gebouw Hoogwakersbosstraat 14 bestaat uit 7 groepslokalen, een gemeenschapsruimte, een bewegingsruimte en diverse overige ruimten. Totaal ca 934 m2 bvo. Daarnaast gebruikt De Noordwijkse School nog circa 500 m2 in het naburige DPO gebouw. Totaal 1.434 m2 exclusief gymzaal inclusief kinderopvang.



Figuur 2 Luchtfoto De Noordwijkse School (bron: GoogleMaps, okt. 2021)



Figuur 3 Plattegrond De Noordwijkse School (bron: gemeente Noordwijk, okt. 2021)



Figuur 4 Perceel Hoogwakersbosstraat 14 schoolgebouw+plein, totaal 2.630 m² (bron: gemeente Noordwijk, dec.. 2021)



Figuur 5 Perceel Hoogwakersbosstraat 14 Gymlokaal, totaal 502 m² (bron: gemeente Noordwijk, dec.. 2021)

2.4 Energieverbruik

Het huidige gebouw heeft sinds 2015 zonnepanelen op het dak. Hierdoor is De Noordwijkse School op jaarbasis energieneutraal (voor elektra), zelf energieleverend.

	2016	2017	2018	2019	2020
Verbruik hoog	8.127	9.068	6.772	7.273	6.318
Verbruik laag	6.677	6.195	5.596	5.101	4.572
Teruglevering hoog	-7.249	-5.656	-8.049	-7.590	-8.539
Teruglevering laag	-5.047	-3.863	-4.947	-5.011	-5.143
Saldo	2.508	5.744	-628	-227	-2.792

Tabel 2 Elektraverbruik en teruglevering De Noordwijkse School

Het waterverbruik is ca 300 m3 per jaar.

2.5 Onderhoudsplan

Voor het huidige gebouw is een beperkt onderhoudsplan opgesteld, vooruitlopend op de renovatie/nieuwbouw. De totale reservering voor onderhoud is met afgerond € 34.000 beperkt.

Jaar cyclus	Omschrijving	jaar van oorsprong	2015 index	2016 100	2017 102	2018 104	2019 106	2020 108	2021 110	2022 113	2023 115	2024 117	2025 120
25	Bitumen dak	1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	voegwerk gevel	1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	herstel gevelpanelen	2015	12.000	-	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-
15	schoolplein	2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	CV ketel		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	inbouw boiler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Electra	2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Riool	1992	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Zonwering	2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Beglazing	2015	15.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Schilderwerk buiten	2015	14.500	-	-	-	-	-	7.000	-	-	-	-
15	schilderwerk binnen	2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	tuin	2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Hekwerk	2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
subtotaal			41.500	-	3.000	-	-	-	7.000	-	-	-	-
geïndexeerd totaal				-	3.060	-	-	-	7.729	-	-	-	-
stand per 1-1			€ 20.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 26.940	€ 31.940	€ 31.940	€ 31.940	€ 29.211	€ 29.211	€ 29.211	€ 34.211
dotatie			€ 10.000	€ -	€ -	€ 5.000	€ -	€ -	€ 5.000	€ -	€ -	€ 5.000	€ -
onttrekking			€ -	€ -	€ 3.060	€ -	€ -	€ -	€ 7.729	€ -	€ -	€ -	€ -
stand per 31-12			€ 30.000	€ 30.000	€ 26.940	€ 31.940	€ 31.940	€ 31.940	€ 29.211	€ 29.211	€ 29.211	€ 34.211	€ 34.211

Tabel 3 Onderhoudsplan De Noordwijkse School

2.6 Asbestinventarisatie

In 2011 is door het bureau Search een asbestinventarisatie Type A (direct waarneembaar) conform SC-540 uitgevoerd. Uit het onderzoek is geen asbesthoudend materiaaltoepassing aangetroffen.

2.7 Aandachtspunten en knelpunten

In de huidige situatie kent het huidige schoolgebouw aan de Hoogwakersbosstraat 14 een aantal knelpunten. Hieronder volgt een overzicht.

- Twee gebouwen

In de huidige situatie wordt het gebruik door De Noordwijkse School verdeeld over twee gebouwen (Hoogwakersbosstraat 14 en 12). Dit is niet ideaal. Het leggen van verbindingen voor een doorgaande schoollijn is lastig. Bovendien vergt het extra tijd en inzet van personeel.

- Te weinig ruimten beschikbaar.
Ondanks de verdeling over twee gebouwen is met 1.432 m2 bvo exclusief gymzaal inclusief kinderopvang per saldo te weinig ruimte beschikbaar, dit komt vooral vanwege de kinderopvang. Volgens het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Noordwijk zou er een unilocatie moeten worden ontwikkeld bestaande uit:
 - 1.400 m2 voor schoolgebouw exclusief gymzaal
 - 300 m2 kinderopvang (kostendekkend)
 - 800 m2 schoolplein, fietsparkeren en buitenberging
 - 180 m2 optioneel voor 2 of 3 extra lokalen t.b.v. het vakonderwijs, die door de school worden bekostigd, al dan niet in dubbel gebruik met de kinderopvangvoorziening.
- Geen doorgaande leerlijn
De ruimtelijke capaciteitsproblemen ontbreekt de dagopvang voor kinderen van 0 tot 4 jaar. Dit is wenselijk om een doorgaande leerlijn van kinderen van 0 tot en met 12 jaar aan te bieden. Het gaat hier om circa 20 tot 30 kinderen.
- Binnenklimaat voldoet niet aan huidige eisen
Het klimaat in de lokalen is lastig te regelen waardoor uitersten (te koud of te warm) zich voordoen. Ventilatievoorzieningen zijn onvoldoende om een fris binnenklimaat te waarborgen.
- Onveilige verkeerssituatie
Zoen en zoef strook met 8 parkeerplaatsen functioneert niet, omdat dit parkeerplaatsen zijn voor vergunninghouders die hun auto daar parkeren tijdens het halen en brengen van kinderen. Deze speciale “Zoen en zoef” strook is bedoeld voor ouders die bij het brengen alleen de kinderen uit de auto zetten en niet mee de school in lopen. Met andere woorden: de kinderen die met de auto worden gebracht kunnen papa of mama nog een kusje geven voordat zij uitstappen en vervolgens rijden de auto's snel weer door. Uitbreiding van de ‘Zoen en Zoef’ zone is niet nodig, echter beschikbaarheid op breng- en haaltijden wel. Hoewel de verkeer- en parkeersituatie niet onveilig is, wordt deze door vele gebruikers wel als onveilig ervaren. Gelukkig is er nog nooit een verkeersongeval met leerlingen van De Noordwijkse School gebeurd. Mensen die de situatie niet kennen, zorgen voor onveilige situaties. Dit zijn niet zozeer de ouders, maar vooral incidentele gebruikers van het DPO gebouw en/of de gymzaal.
- Beperkte parkeercapaciteit
Veel leerlingen komen van buiten Noordwijk en worden dus met de auto gebracht. Tijdens het halen en brengen is er veel verkeer in de nabijheid van de school. Ouders wordt met klem verzocht niet op het trottoir te parkeren maar gebruik te maken van de aanwezige parkeervakken rondom de school en elders in de wijk. In de Hoogwakersbosstraat geldt betaald parkeren. In het Duinpark, de woonwijk ten noorden van De Noordwijkse School, is het vrij parkeren. Tevens kan er worden geparkeerd op het parkeerterrein van het DPO gebouw. Voor de school bestaat er één zone van 8 parkeerplaatsen, aangeduid met een “Zoen en zoef” bord. De bedoeling is dat er niet wordt geparkeerd. Buiten de brengtijd in de ochtend kunnen deze vakken door iedereen als gewoon parkeervak worden gebruikt. Dit gebeurt helaas vaak, met als gevolg dat deze ‘Zoen&Zoef’ zone tijdens het halen en brengen niet altijd vrij is van geparkeerde auto's. De parkeerplaats DPO is eveneens vaak vol.

2.8 Kansen

De realisatie van een unilocatie voor de school biedt een aantal aanvullende kansen:

- Opdracht: vrijspelen DPO locatie voor herontwikkeling (Hoogwakersbosstraat 12) met woningbouw, door gemeente;
- Ontwikkeling van een schoolgebouw dat recht doet aan de uitstraling die bij deze ambitieuze school hoort;
- Optimalisatie van het gebruik van de gymzaal, zowel door De Noordwijkse School als gebruik door derden.

3 Toekomstbeeld

3.1 Demografie

De gemeente Noordwijk heeft afgerond 44.000 inwoners, verdeeld over de dorpen Noordwijk aan Zee, Noordwijkerhout en Noordwijk Binnen. Als gevolg van nieuwbouw zal dit aantal de komende jaren gestaag groeien.

3.2 Leerlingprognose De Noordwijkse School

Als gevolg van woningbouw neemt het leerlingenaantal in het basisonderwijs in de gemeente Noordwijk de komende jaren geleidelijk toe. Voor het primair onderwijs is uitbreiding van het aantal lokalen noodzakelijk.

De Noordwijkse School gaat uit van acht groepen met maximaal 26 leerlingen en één groep met maximaal 21 leerlingen. In totaliteit betekent dit maximaal 229 leerlingen. De instroomklas voor groep 0 is hier niet in meegerekend. Evenzo zijn de kinderopvang en buitenschoolse opvang niet in deze aantallen meegerekend.

De school heeft geen groeiambities, aangezien groei van de school zou betekenen dat gezien het onderwijsconcept een verdubbeling van het aantal groepen gehuisvest moet worden. Eventueel een kleine groei voor het internationaal onderwijs en een extra groep hoog begaafden leerlingen. In totaliteit gaat het op de langere termijn om een groei met maximaal 2 groepen = 2 lokalen. De gemeente deelt deze visie.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035	2040
De Noordwijkse School	210	215	215	218	219	217	218	225	225	225

Tabel 4 Leerlingprognose De Noordwijkse School, bron Pronexus, 2020)

3.3 Uitgangspunten vanuit het IHP 2018 – 2033 Gemeente Noordwijk

Het IHP gaat uit van een ruimtebehoefte voor de Noordwijkse School van afgerond 1.400 m² excl. gymzaal. Het huidige gebouw kent een oppervlakte van circa 934 m², aangevuld met bijna 500 m² in het DPO gebouw, totaal 1.434 m².

Gemeenten krijgen op basis van hun verantwoordelijkheden voor het zorgdragen voor adequate huisvesting middelen in het gemeentefonds. Deze middelen zijn niet geoormerkt en zijn voor de gemeenten vrij besteedbaar. Zolang zij aan hun verantwoordelijkheid voor adequate huisvesting voldoen (zorgplicht).

In de Wet Primair Onderwijs, Wet op de Expertisecentra en de Wet op het Voortgezet onderwijs staat omschreven wat wordt verstaan onder adequate huisvesting en welke voorzieningen bij gemeenten aangevraagd kunnen worden. De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs beschrijft de nadere uitwerking in gemeente Noordwijk. Daarnaast is dit integraal huisvestingplan een aanvullend instrument om een antwoord te bieden aan vraagstukken op het gebied van onderwijshuisvesting. Door het overeenkomen van een meerjarenplanning kunnen de verwachte investeringen tijdig worden ingepast in de meerjarenbegroting.

De berekening van de voorgestelde investeringen in het IHP is nadrukkelijk gebaseerd op aangenomen omvang en een aangenomen prijs. Bij uitwerking van een project kunnen significante verschillen ontstaan.

Voor de Noordwijkse School is vooralsnog uitgegaan van duurzame renovatie met een uitbreiding van het bruto vloeroppervlak tot 1.400 m² bvo. Hiermee wordt dan de levensduur van het gebouw met 25 jaar verlengd. In de investeringsbegroting is hiervoor nu een voorlopig bedrag van € 2.456.500 geraamd. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen in dit scenario € 110.543. Deze kosten komen ten laste van het onderwijshuisvestingsbudget. In het vervolg van deze rapportage nemen wij dit jaarlijkse bedrag van afgerond € 111.000 als uitgangspunt.

In het IHP is overeengekomen dat De Noordwijkse School een eigen bijdrage levert van € 123.409,42 (prijspeil 2021), wanneer het project wordt opgepakt. Deze bijdrage is als volgt vanaf 2018 geïndexeerd:

- 2018: € 125 / m² x 934 m² = € 116.750,00 incl. btw
- 2019: indexatie 2,50% = € 128,13 / m² = € 119.673,42 incl. btw
- 2020: indexatie 1,70% = € 130,30 / m² = € 121.700,20 incl. btw
- 2021: indexatie 1,40% = € 132,13 / m² = € 123.409,42 incl. btw

Voor de gewenste uitbreiding van circa 300 tot 480 m² ten behoeve kinderopvang en extra ruimte voor het onderwijsconcept van de Noordwijkse School geldt dat er rekening gehouden moet worden met een financieringsbedrag. Dit bedrag is niet opgenomen in de investeringsbegroting van het IHP. De jaarlijkse kapitaallasten zullen worden gedekt uit de huurvergoeding.

3.4 Verzoek Stichting De Noordwijkse School (opgenomen in IHP 2017-2030)

Het bestuur van De Noordwijkse School wil hun schoolgebouw graag renoveren en uitbreiden, zodat de tijdelijke huisvesting in het DPO gebouw kan worden geïntegreerd. Een alternatief scenario kan zijn een nieuw gebouw op het huidige DPO terrein. Het bestuur hecht aan de huidige locatie direct verbonden met een gymzaal. Verder zijn de nabijheid van zee/strand en de Muze van groot belang omdat beide regelmatig elementen zijn in het lesprogramma.

3.5 Visie op het onderwijs

Onderstaande geeft een goed beeld van de onderwijsvisie van de Noordwijkse School (Propositie Noordwijkse School, 2021).

Leraren inspireren kinderen doordat zij in de ateliers onderwijzen vanuit hun kracht en eigen passies. Met elkaar bewust zijn van de toekomst en altijd in beweging zijn. Om een eigen plek te veroveren in deze wereld, wordt het steeds belangrijker om creatief te leren denken en creativiteit goed te ontplooien. De Noordwijkse School biedt breed onderwijs waarbinnen vele vaardigheden worden aangestipt en op de proef gesteld. Inspireren en uitdagen. De Noordwijkse School werkt met Habits of Mind en met atelieronderwijs en steeds wisselende thema's. Vanuit wereldburgerschap en met een internationaal georiënteerde bril op laten inspireren door de wereld om je heen.

Het onderwijsaanbod is breed, zeer gedifferentieerd en zo veel mogelijk 'op maat'. Behaalde cijfers en toetsen zijn slechts een deel van het beeld dat van het kind ontwikkeld wordt. Wij creëren voor iedereen een veilige omgeving, waarin ieder kind zichzelf kan zijn en zichzelf kan uiten.

Het onderwijsconcept is gericht op werken met vakleerkrachten, gespecialiseerd en gericht op thematisch onderwijs (ateliers) en internationale projecten. Wij zetten de kracht van iedere medewerker voorop. Zij hebben zelf specialiteiten en passies die inspirerend zijn voor de kinderen. En wanneer leraren onderwijzen vanuit hun passie, wordt leren leuker.

Doordat De Noordwijkse School werkt met thema's, creëren ze een rode draad in de informatiestroom die kinderen tot zich nemen. Op dinsdag- en donderdagmiddag vinden de vakateliers plaats. Op vrijdagmiddag is er een aanbod van keuzeateliers. Tijdens deze middag mag het kind zelf kiezen waar het meer over te weten wil komen, zodat het kind zelf kan ontdekken waar zijn interesses en talenten liggen.

3.6 Duurzame en circulaire school

De Noordwijkse School heeft als toekomstbeeld voor het schoolgebouw en de omgeving een duurzame en circulaire school te zijn. Dit is opgebouwd uit de volgende kernbegrippen (bron: Propositie De Noordwijkse School, 2021):

- Weerspiegeling van de identiteit;
- Adaptief en flexibel;
- Dienstbaar;
- In verbinding;
- Bewust;
- Creatief;
- Gezond;
- Circulair;

Daarnaast is de educatieve waarde belangrijk. Hieronder wordt verstaan de bewustwording bij leerlingen opwekken als onderdeel van het leren. Bewust duurzaam.

3.7 Visie op de leeromgeving

De Noordwijkse School staat voor een gebouw dat aansluit op de omgeving en niet andersom, onderwijs dat niet wordt beperkt door de muren van het gebouw. Dit kan door nieuwbouw als door renovatie met uitbreiding. Voor beide varianten geldt dat de onderwijsvisie goed in het huisvestingsconcept valt in te passen. Achterliggende motivatie:

- **Bewuste nieuwbouw**
Nieuwbouw waarbij bewust wordt omgegaan met duurzame en circulaire materialen. Hier willen zij de kinderen optimaal bij betrekken, zodat zij de waarde van de bestaande en andere materialen gaan waarderen en het verhaal van het oude gebouw terug komt in de nieuwe omgeving. De leerlingen gaan ze uitdagen om met creatieve oplossingen te komen, om hergebruik zoveel mogelijk te laten plaatsvinden
- **Renovatie door strippen en uitbreiden**
In geval van renovatie dient de huidige accommodatie grondig te worden aangepast. Dit betekent dat het gebouw gestript moet worden en er een uitbreiding dient te komen. Deze uitbreiding willen ze volledig duurzaam, circulair en adaptief realiseren. Deze is opschaalbaar, zodat de uitbreiding te alle tijden het onderwijs optimaal kan faciliteren.

4 Constructief onderzoek huidige gebouw

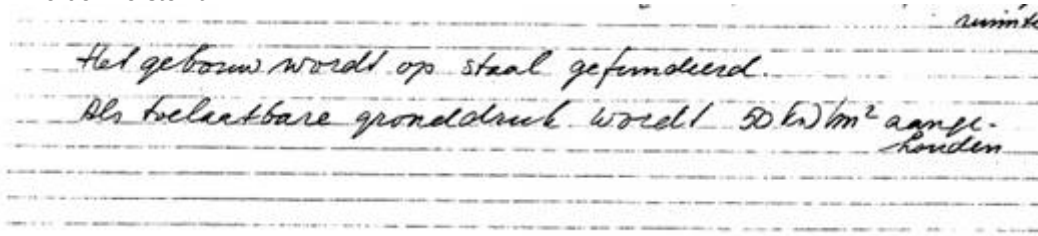
Wij hebben constructief bureau SWINN ingeschakeld om de beschikbare berekeningen en tekeningen van het huidige gebouw van De Noordwijkse School te analyseren en beoordelen op de mogelijkheid voor opbouw met één of zelfs twee verdiepingen. Hieronder volgt een overzicht van de bevindingen.

4.1 Bevindingen constructief onderzoek

1. Er is in het verleden niet gerekend met een extra bouwlaag in de toekomst. Een extra verdieping geeft een belastingtoename van ca. 50% op de fundering.
2. Voor de berekening van de funderingsstroken is een aanname gedaan die niet rekenkundig is onderbouwd, maar de aanname lijkt redelijk. De breedte van de funderingsstroken is gebaseerd op deze toelaatbare belasting (50 kN/m²) en volledig uitgenut.

Bij een extra verdieping is het zeer waarschijnlijk dat de belasting op de ondergrond te groot wordt. In dat geval zullen alle stroken verzaamd moeten worden. Een nader uit te voeren grondonderzoek en funderingsadvies kan hier uitsluitsel over geven.

In ieder geval voldoet de wapening in de betonnen stroken, poeren en balken dan niet meer en zal moeten worden versterkt.



Het gebouw wordt op staal gefundeerd.
Als toelaatbare gronddruk wordt 50 kN/m² aangenomen

3. De staalconstructie t.b.v. de dakvloer is uitgerekend op een dakbelasting; bij een extra verdieping neemt de belasting aanzienlijk toe. Deze gehele staalconstructie dient dan vervangen te worden.
4. De kanaalplaatvloer voor het dak is uitgerekend op 100 kg/m² veranderlijk. Dit voldoet niet voor een verdiepingsvloer; deze zal dus vervangen moeten worden.
5. De kopwanden van het gebouw zijn uitgevoerd in een dikte van 100 mm. Bij een extra verdieping voldoet deze dikte niet. (Ook in huidige situatie voldoet dit niet aan het nieuwe bouwbesluit)
6. De vrije hoogte is plaatselijk beperkt. Het inpassen van een goede mechanische ventilatie zal hierdoor niet eenvoudig zijn.

4.2 Conclusie constructief onderzoek

Het uitbreiden van de school met één extra bouwlaag is constructief ingrijpend. Uit de bevindingen blijkt dat grote aanpassingen noodzakelijk zullen zijn. Het versterken van de fundering zal niet eenvoudig zijn omdat deze moeilijk bereikbaar is. Verder zal er, behalve de begane grondvloer en enkele kalkzandsteenwanden, weinig overeind blijven. Feitelijk ben je in dat geval op slopershoogte. De kosten van gehele sloop en vervangende nieuwbouw zullen naar verwachting gelijk zijn. Hierdoor is het huidige gebouw van De Noordwijkse School vanuit constructief oogpunt niet geschikt voor een extra bouwlaag.

4.3 Conclusie: renovatievariant met opbouw van een bouwlaag valt af

De resultaten uit het constructief onderzoek geven aanleiding tot heroverweging van het aantal uit te werken varianten. Feitelijk valt de renovatievariant met opbouw van een extra verdieping op de bestaande bebouwing af, aangezien dit technisch niet mogelijk is.

5 Functionele en ruimtelijke uitgangspunten

Onderscheid wordt gemaakt in de volgende ruimtebehoeften:

1. Onderwijsgebouw
2. Kinderdagopvang
4. Optie: internationaal onderwijs
4. Speelplein en fietsparkeren
5. Autoparkeren

De gymzaal blijft behouden en valt buiten deze functies.

5.1 Onderwijsgebouw

Het huisvestingsconcept volgt het onderwijsconcept van de school. Dit vertaalt zich naar de verschillende ruimten en werkplekken in en buiten het gebouw. Er wordt met units gewerkt:

- Unit 1: groepen 1 en 2;
- Unit 2: groepen 3, 4 en 5;
- Unit 3: groepen 6, 7, 8 en 9.

Vanuit de gemeente is het uitgangspunt dat de school behoudt wat ze nu ook heeft. In totaal komt dit neer op circa 1.400 m² bvo. Meer oppervlakte dient door de school te worden bekostigd, dan wel kostendekkend te worden verhuurd aan kinder(dag)opvang.

Voor de invulling van het huisvestingsconcept wordt uitgegaan van $1.400 + 180 = 1.580$ m² bvo, als volgt onderverdeeld:

1. 10 groepsruimten, als volgt verdeeld:
 - a. 3 lokalen voor unit 1 (2 basisgroepen en 1 groep 0)
 - b. 3 lokalen voor unit 2
 - c. 4 lokalen voor unit 3
2. Optioneel: 2 extra lokalen voor internationaal onderwijs (zie paragraaf x.3)
3. 3 kleine instructieruimten (per unit 1)
4. 1 leer/werkruimten voor unit 3 welke fungeert als het verlengde van het klaslokaal en biedt ruimte aan ontdekkend leren, spel, samenwerken, ontmoeten en bewegen.
5. Aanbod en functies voor de creatieve vakken als onderdeel van het curriculum (al dan niet gecombineerd in een multifunctionele ruimten):
 - a. Gemeenschapsruimte/arena/aula/ontmoeting/viering/podiumruimte
 - b. Bewegingsruimte te combineren met arena/aula/podium.
 - c. Bibliotheek
 - d. Centrale keuken voor koffie (leraren) en kookles (leerlingen)
 - e. Bergingen
6. Drie extra lokalen ten opzichte van de onderwijsverordening, totaal 180 m² bvo, kostendekkend door De Noordwijkse School in te brengen:
 - a. Handvaardigheidslokaal en printerruimte
 - b. Muzieklokaal / Spaans lokaal
 - c. Engels lokaal
7. Ruimten voor directie en leraren;
 - a. Teamkamer
 - b. Kantoor directie, intern begeleider, administratie en werkplekken leraren
 - c. Kleedruimten
8. Voldoende faciliterende ruimten (garderobe met kluisjes in gangruimten, toiletten, bergingen, etc).
9. Ruimten voor buiten (toilet en berging)

Ruimteprogramma De Noordwijkse School

	RUIMTEOMSCHRIJVING			Aantal	NVO /ruimte	NVO Totaal	BVO Totaal
1	Entree en centrale hal				Totaal	156	190
	a Entree incl. tochtsluis			1	16,0	16	20
	b Centrale hal			1	36,0	36	44
	c Conciërge ruimte			0	10,5	0	0
	d Centrale toiletgroep (kinderen+volwassenen+miva)			1	18,0	18	22
	e Trap/tribune			1	52,0	52	63
	f Lift			2	9,0	18	22
	g Berging (onder de trap)			1	15,0	15	18
	h Werkkast			1	1,0	1	1
2	Units				Totaal	686	837
	a Groepsruimten unit 1			3	49,0	147	179
	a Groepsruimten unit 2			3	49,0	147	179
	b Reserve lokaal extra groep hoog begaafden bij unit 2			0	49,0	0	0
	a Groepsruimten unit 3			4	49,0	196	239
	c Reserve lokaal extra groep internationaal onderwijs bij unit 3			0	49,0	0	0
	d Leer/werkruimten (per unit 1 stuks)			1	49,0	49	60
	e Extra ruimte / kleine instructieruimte (per unit 1 stuks)			3	16,0	48	59
	f Toiletvoorziening incl. miva (per unit 1 stuks)			3	16,0	48	59
	g Bergingen (per unit 1 stuks)			3	16,0	48	59
	h Werkkast (per unit 1 stuks)			3	1,0	3	4
3	Atelierruimten / ontdekkend leren ruimten				Totaal	330	403
	a Gemeenschapsruimte/aula/ontmoetings/vering/podium ruimte			1	25,0	25	31
	b Bewegingsruimte (te combineren met arena/aula/podium)			1	90,0	90	110
	c Bibliotheek			1	12,0	12	15
	d Centrale keuken voor koffie (leraren) en kookles (leerlingen)			1	16,0	16	20
	e Handvaardigheidslokaal en techniekruimte en printerruimte			1	56,0	56	68
	f Muzieklokaal / Spaans lokaal			1	49,0	49	60
	g Engels lokaal			1	49,0	49	60
	i Bergingen			3	9,0	27	33
	j Containerruimte			1	6,0	6	7
4	Personeelsruimten				Totaal	99	121
	a Teamkamer			1	30,0	30	37
	b Kantoor directie			1	9,0	9	11
	c Kantoor intern begeleider			1	9,0	9	11
	d Kantoor werkplekken			1	9,0	9	11
	e Toiletgroep leraren			1	6,0	6	7
	f Kleedruimten personeel (incl. douche)			1	6,0	6	7
	g Lockers pers. (0,5*0,3)	30 st	0,15	2	4,5	9	11
	h EHBO ruimte incl. Miva toilet en douche			1	12,3	12	15
	i Wasruimte / drooghok personeel			1	4,0	4	5
	j Werkkast			1	1,0	1	1
	k Berging algemeen			1	4,0	4	5
5	Faciliteiten voor buiten				Totaal	12	15
	a Toiletvoorziening incl. miva voor buiten			0	10,5	0	0
	b Berging (1 per schoolplein)			2	6,0	12	15
	c Divers			0	4,0	0	0
6	Technische ruimten				Totaal	13	15
	a Luchtbehandeling - op het dak?			0	80,0	0	0
	b Verwarming (warmtepompen) - op het dak?			0	35,0	0	0
	c Elektra			1	2,0	2	2
	d Water			1	1,0	1	1
	f Nutsinvoer			1	4,0	4	5
	g ICT ruimte/ serverruimte			1	6,0	6	7
TOTAAL VAN DE FUNCTIES EXCL. KINDERDAGOPVANG EN GYMZAAL						1296	1580 m² BVO

Tabel 5 Ruimtebehoefte Schoolgebouw De Noordwijkse School, exclusief gymzaal en kinderdagopvang

Het huidige gymlokaal inclusief de twee kleedkamers en de zelfstandige toegang vanaf buiten voor verenigingen en groepen blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd. De gymzaal wordt door het Sportbedrijf geëxploiteerd. Uitgangspunt is dat De Noordwijkse School het gymnastiek onderwijs geheel in deze gymzaal kan uitoefenen.

5.2 Drie extra lokalen voor Handvaardigheid, Spaans en Muziek, 180 m2 bvo

Vanuit de onderwijsvisie heeft De Noordwijkse School de wens dat er drie extra vaklokken aan het programma worden toegevoegd, bovenop de 1.400 m2 uit het IHP. Bekostiging van deze ruimten vindt budgetneutraal plaats. Dit betekent dat de kosten hiervan niet drukken op het budget voor onderwijshuisvesting.

5.3 Kinderopvang, kostendekkend op te nemen, 300 m2 bvo

In het huidige DPO gebouw wordt kinderopvang aangeboden. Voor de toekomstige situatie wordt de ruimte voor kinderopvang in het schoolgebouw ondergebracht. Hierin kunnen diverse synergievoordelen worden behaald in het gedeeld gebruik van ruimten en faciliteiten. De beoogde 300 m2 bvo lijkt hierdoor niet geheel benodigd. Voorzichtigheidshalve is hier in de verdere uitwerkingen wel rekening mee gehouden. Bekostiging van deze ruimten vindt budgetneutraal plaats. Dit betekent dat de kosten hiervan niet drukken op het budget voor onderwijshuisvesting. Naast kinderopvang is een grote wens van de schooldirectie om voor een beperkte groep kinderen van 0 tot 4 jaar ook dagopvang aan te bieden. Doelstelling hiervan is dat voor kinderen van 0 t/m 12 jaar een doorgaande (leer)lijn aangeboden wordt. Dit vindt nu vanwege ruimtegebrek nog niet plaats. Het gaat om een groep van 20 tot 30 kinderen. Het benodigde ruimteoppervlak zit in de genoemde 300 m2 bvo. Aanvullend is 100 m2 buitenruimte benodigd. Bekostiging hiervan vindt eveneens budgetneutraal plaats.

5.4 Optioneel: twee extra lokalen internationaal onderwijs, 120 m2 bvo

Naast de drie extra lokalen voor Handvaardigheid, Spaans en Muziek van in totaal 180 m2 bvo is rekening gehouden met en anticiperend op de huidige discussie in Noordwijk over de huisvesting van internationaal onderwijs twee extra lokalen aan het programma toe te voegen. De kosten hiervoor dienen door de gemeente te worden gedragen. Het is een recente ontwikkeling waar nog geen standpunt over is ingenomen. In verband hiermee wordt voorgesteld deze ruimten als optioneel aan het totale ruimteprogramma toe te voegen. In de financiële berekeningen van dit haalbaarheidsonderzoek zijn deze kosten dan ook nog niet meegenomen.

5.5 Speelplein en fietsparkeren

Een buitenruimte (binnen de hekken / verantwoordelijkheid van de school) waar naast spelen, sporten en ontspannen ook de mogelijkheid bestaat om individueel of als groep in de buitenlucht een les te volgen of op onderzoek uit te gaan. Concreet:

- Speelpleinen, verdeeld over onderbouw, middenbouw en bovenbouw, 3,0 m2 per leerling, afgerond 700 m2.
- Fietsenstalling, totaal aantal plaatsen 145 stuks (bron: gemeente Noordwijk), circa 290 m2
 - a. Leraren: 0,7 plaats per 10 leerlingen = 16 fietsenstallingplaatsen.
 - b. Leerlingen: 5,0 plaats per 10 leerlingen = 115 fietsenstallingplaatsen;
 - c. Gymlokaal: 6,2 per 100 m2 + 0,26 per kleedkamer = 14 fietsenstallingplaatsen;
- Voldoende buitenverlichting aan het gebouw;
- Aandacht voor 'hufferproofheid' van hekwerk rondom het schoolplein.

5.6 Autoparkeren

Conform het besluit van de gemeenteraad Noordwijk houdende regels omtrent parkeren d.d. december 2020 is onderstaande parkeerbehoefte in de huidige en nieuwe situatie berekend:

Huidige situatie parkeerbehoefte, totaal 15 parkeerplaatsen, waarvan 1 minder valide, als volgt opgebouwd:

- 10 leslokken: 0,75 per leslokaal = 8 parkeerplaatsen
- gymlokaal: 1,55 parkeerplaats per 100 m2 bvo = 4 parkeerplaatsen
- kinderopvang 300 m2: 1,0 parkeerplaats per 100 m2 bvo = 3 parkeerplaatsen

Nieuwe situatie parkeerbehoefte, totaal 19 parkeerplaatsen, waarvan 1 minder valide, als volgt opgebouwd:

- Huidige parkeerbehoefte: 15 parkeerplaatsen, waarvan 1 mindervalide;
- 3 extra lokalen ten opzichte van huidige situatie: 0,75 per leslokaal = 2 parkeerplaatsen;
- 2 optionele leslokken voor internationaal onderwijs: 0,75 per lokaal = 2 parkeerplaatsen.

Conclusie: de nieuwbouw resulteert in de toevoeging van 4 autoparkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Daarnaast worden ook Kiss & Ride (Zoen & Zoef) parkeerplaatsen bij basisscholen en kinderdagverblijven gerealiseerd. In de richtlijnen van het CROW zijn rekenregels opgenomen ten behoeve van een inschatting van de parkeerbehoefte voor Kiss & Ride (Zoen & Zoef) bij kinderdagverblijven, basis- en voortgezet onderwijs (bron: Gemeente Noordwijk). In de huidige situatie gaat het om 8 autoparkeerplaatsen vlak voor de school. Dit volstaat.

Parkeren voor het personeel.

Rondom het schoolgebouw geldt een betaald parkeren regime en bovendien is een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar. Dat is niet aantrekkelijk voor het personeel. Parkeren in Duinpark stuit op bezwaren van bewoners. Medewerkers kunnen op het Wantveld parkeren, hiervoor moet een parkeerkaart worden aangevraagd bij de gemeente. De gemeente biedt geen mogelijkheid tot uitzondering voor parkeren door personeel van maatschappelijke instellingen. Feitelijk komt dit bedrag dan bij de jaarlijkse autokosten van de betreffende medewerker.

5.7 Ruimtebehoefte buitenterrein

Bovenstaande resulteert in de volgende ruimtebehoefte aan buitenruimten. Het gaat om totaal 1.410 m² binnen de hekken van het schoolplein. Ter vergelijking: het huidige schoolplein binnen de hekken omvat afgerond 1.630 m².

Buitenterrein De Noordwijkse School			
	Aantal	Oppervlak per eenheid	Totaal
1 Verharding binnen de hekken van perceel Hoogkamersbosstraat :		Totaal	1.410
a Schoolplein basisschool	229	3,0	687
b Speelplein kinderopvang			100
c Speeltoestellen, groen, etc (extra ruimte)			333
d Fietsenstalling leerlingen	129	2,0	258
e Fietsenstalling leraren	16	2,0	32
2 Verharding buiten de hekken			430
a Parkeerplaatsen auto's huidig (ook zoen&zoef zone)	14	22	308
b Parkeerplaatsen auto's extra a.g.v. extra lokalen	4	22	88
c Gehandicaptenparkeerplaats	1	34	34

Tabel 6 Ruimtebehoefte buitenterrein De Noordwijkse School (huidig schoolplein is afgerond 1.630 m²)

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat in theorie slechts 220 m² ruimte resteert voor een aanbouw naast het bestaande schoolgebouw. Aangezien afgerond 650 m² aanbouw benodigd is (1.580 m² minus 934 m²), kan worden geconcludeerd dat de beschikbare ruimte hiervoor onvoldoende is. In het vorige hoofdstuk is reeds geconcludeerd dat opbouw vanwege constructieve beperkingen niet mogelijk is.

5.8 Conclusie: renovatievariant met aanbouw valt af

Het perceel is met 2.630 m² te klein om op fatsoenlijke wijze aanbouw van enkele lokalen uit te voeren. Dit betekent dat de variant met aanbouw (variant 2) ruimtelijk gezien niet is uit te voeren en hierdoor afvalt. Met inbegrip van de resultaten uit het constructief onderzoek (hoofdstuk 4) vallen hiermee feitelijk alle renovatievarianten af.

6 Uitwerking variant vervangende nieuwbouw

6.1 Stedenbouwkundig kader

In 2012 heeft de gemeenteraad van Noordwijk de stedenbouwkundige kaders voor de Hoogwakersbosstraat vastgesteld. Hieronder volgt een passage uit deze rapportage:

'Het plangebied wordt aan de achterkant natuurlijk begrensd door de oude duinrand, dat ruim 3 meter hoger ligt dan het terrein ernaast. De doorlopende structuur van de duinrand is in de jaren 70 verloren gegaan met de aanleg van de Pieter Bedijnstraat. De Pieter Bedijnstraat loopt namelijk dwars over de duinrand heen en beëindigt daarmee de groene uitloper van de duinrand, het Willem Alexanderpark.

Deze verloren verbinding kan met de ontwikkeling van de Noordwijkse school & DPO terrein hersteld worden door middel van het doortrekken van de langzaam verkeersroute vanuit Willem Alexanderpark langs het DPO terrein naar de Hoogwakersbosstraat. Deze verbinding vormt dan tevens de groene rand van het plangebied. Ook wordt de gymzaal beter bereikbaar voor achterliggende wijk.

De route wordt beleefbaar, veilig én levendig als deze begeleid wordt door een wisseling van zij- en voorkanten van woningen over het DPO terrein.

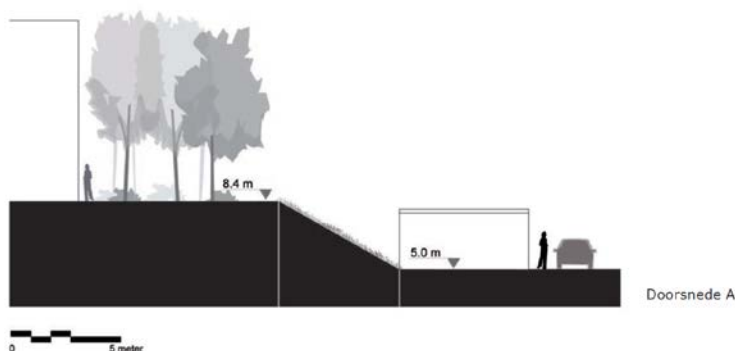
Op twee strategische plekken sluit de route aan op de omgeving. Dit is de locatie tegenover Willem Alexanderpark aan de Pieter Bedijnstraat (zie kaart) en de locatie aan de Derk Bolhuisstraat. Deze twee aansluitingen/overgangen moeten zorgvuldig ontworpen worden (trapjes, hellingbaan).

*De uitbreiding van de Noordwijkse school vindt plaats op- of aan de school. De rest van het plangebied (DPO terrein) wordt gebruikt om woningbouw te ontwikkelen met daar bijhorende parkeerbalans (gemeentelijk parkeernorm&beleid is hier van toepassing). **De maximale bouwhoogte op deze locatie is twee lagen met kap voor woningbouw en drie bouwlagen voor voorzieningen.** De verkaveling en architectuur van de woningbouw moeten aansluiten op het duinlandschap, en terughoudend zijn, om niet onnodig de aandacht te trekken. De voorzieningen kunnen in verband met hun ligging uit de rooilijn van de woningbouw interessante vormen of bijzondere architectuur krijgen en mogen zo een contrast vormen met de woningbouw in de omgeving.*

Aan de Hoogwakersbosstraat wordt uitgegaan van het aanhouden van de rooilijn zoals aan de westzijde van de school duidelijk herkenbaar is. Hiermee wordt de continuïteit van de straat benadrukt. De voorkanten van de woningen richten zich naar de Hoogwakersbosstraat en de Derk Bolhuisstraat conform de woningen in de omgeving, zo nu en dan een zijkant van een woning of tuinmuur kan voor afwisseling zorgen maar hoofdzakelijk zijn de voorkanten op de openbare ruimte georiënteerd.

De verkeersontsluiting van de woningen vindt, i.v.m. het hoogteverschil aan de Derk Bolhuisstraat, geclusterd plaats aan de Hoogwakersbosstraat. '

Vooralsnog passen de uitwerkingen binnen dit kader, met dien verstande dat het trottoirpad tussen schoolgebouw en DPO gebouw gehandhaafd moet blijven in verband met ondergrondse leidingen en toegang- en vluchtwegen. Een nadere actualisatie van bovenstaand stedenbouwkundig kader dient nog plaats te vinden. Dit viel buiten de kaders van dit haalbaarheidsonderzoek.



Figuur 6 Stedenbouwkundig kader Hoogwakersbosstraat (bron, gemeente) .

Architectonische inpassing

De duurzame en circulaire school waarin de leerling zijn eigen wereld ontdekt is zichtbaar in het gebouw. Het gebouw biedt een warme, veilige ontmoetingsplek waar ieder zich welkom voelt. De ruimten in het gebouw lenen zich voor meerdere functies, waarbij de uitkomst meer is dan de som der delen (synergievoordelen). Daarbij wordt gebouwd voor het heden en de toekomst. Onderwijs ontwikkelt zich voortdurend, flexibiliteit in het gebouw is daarom van belang. Het gebouw krijgt een uitnodigende en vriendelijke uitstraling. Het gebouw biedt door een eigentijdse inrichting een optimale leeromgeving waar kinderen worden uitgedaagd aan de slag te gaan met hun interesses, uitdagingen en talenten. De entree is duidelijk zichtbaar: licht, ruim en uitnodigend. Het gebouw is een blikvanger, een educatief hart. Het groene, natuurlijke ingerichte schoolplein en de buitenruimte dragen bij aan het realiseren van de kernwaarden van De Noordwijkse School.

6.2 Verkeer&parkeren

Op 23 november 2021 heeft in het kader van dit onderzoek een oriënterend gesprek plaatsgevonden met enkele vakambtenaren van de verkeer en parkeren van de gemeente Noordwijk. Conclusies uit dit gesprek zijn:

- De verkeerssituatie voor De Noordwijkse School aan de Hoogwakersbosstraat is niet onveilig. Objectief gezien is er geen reden voor ingrijpen.
- Voor de Hoogwakersbosstraat geldt een betaald parkeren regime, zone 22106, € 3,00 per uur.
- De 8 parkeerplaatsen voor De Noordwijkse School zijn ingericht als Zoen&Zoef zone, geldend op maandag t/m vrijdag van 8.15 – 8.30 uur. In de praktijk staan hier vaak auto's geparkeerd, zodat deze parkeerplaatsen niet als Zoen&Zoef zone gebruikt kunnen worden. Mogelijk dat deze parkeerplaatsen als 'laad&los' plek kunnen worden gekwalificeerd, bijvoorbeeld op werkdagen van 8.00 tot 9.00 en van 14.30 tot 15.30 uur. Hiermee kan handhaving op geparkeerde auto's plaatsvinden en functioneert deze zone beter waarvoor die bedoeld is. Omtrent de toekenning van een laad&los zone is aanvullende besluitvorming noodzakelijk;
- Parkeren (gratis) kan op het DPO terrein. Dit staat vaak ook vol met andere geparkeerde auto's zonder relatie met De Noordwijkse School. Hoewel een wegsleepregeling van toepassing is, wordt hier nauwelijks op gehandhaafd. Uitgaande van een gelijkblijvend aanbod aan autoparkeerplaatsen voor de nieuwe situatie dienen de huidige parkeerplaatsen op het DPO terrein ook te worden meegenomen in de herontwikkeling van deze locatie.
- Als gevolg van de uitbreiding van de school zullen vier extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze kunnen niet op het terrein van de school worden gerealiseerd en ook niet langs de openbare weg. Mogelijk dat deze extra parkeerplaatsen meegenomen kunnen worden in de herontwikkeling van het DPO terrein.

Onderstaande foto's (bron: Googlemaps) geven een goed beeld van de huidige situatie.





Figuur 7 Foto's huidige verkeerssituatie Hoogwakersbosstraat (bron: Googlemaps)

6.3 Uit te werken varianten

Op basis van het constructieve onderzoek en de beperkte omvang van het perceel, is de conclusie getrokken dat de renovatievarianten met opbouw dan wel aanbouw niet realistisch zijn en afvallen voor nader onderzoek. Dit betekent dat de varianten met sloop en vervangende nieuwbouw overblijven.

1. ~~Renovatie met nieuwbouw op het huidige schoolgebouw (valt af vanwege constructieve beperkingen).~~
 2. ~~Renovatie met nieuwbouw aan het huidige schoolgebouw (valt af vanwege ruimtelijke beperkingen).~~
 3. Vervangende nieuwbouw op huidig perceel Hoogwakersbosstraat 14 en woningbouw op DPO-locatie.
 4. Vervangende nieuwbouw op huidig perceel Hoogwakersbosstraat 12 en woningbouw op huidig schoolterrein.
- Voorlopig uitgangspunt is dat de kosten voor vervangende nieuwbouw voor beide varianten nagenoeg gelijk zijn.

6.4 Variant 3: Vervangende nieuwbouw op locatie Hoogwakersbosstraat 14

Voor de vervangende nieuwbouw op de huidige locatie van De Noordwijkse School is op hoofdlijnen een inpassingsstudie opgesteld. Uitgaande van een dubbellaags gebouw is het huidige perceel (ca 2.630 m²) voldoende van omvang voor zowel schoolgebouw, kinderopvang als schoolplein. De DPO locatie kan in deze variant worden herontwikkeld met woningbouw, waarbij tevens 4 openbare parkeerplaatsen vanuit de nieuwbouw van het schoolgebouw in deze ontwikkeling moeten worden meegenomen om te voldoen aan de parkeernota.



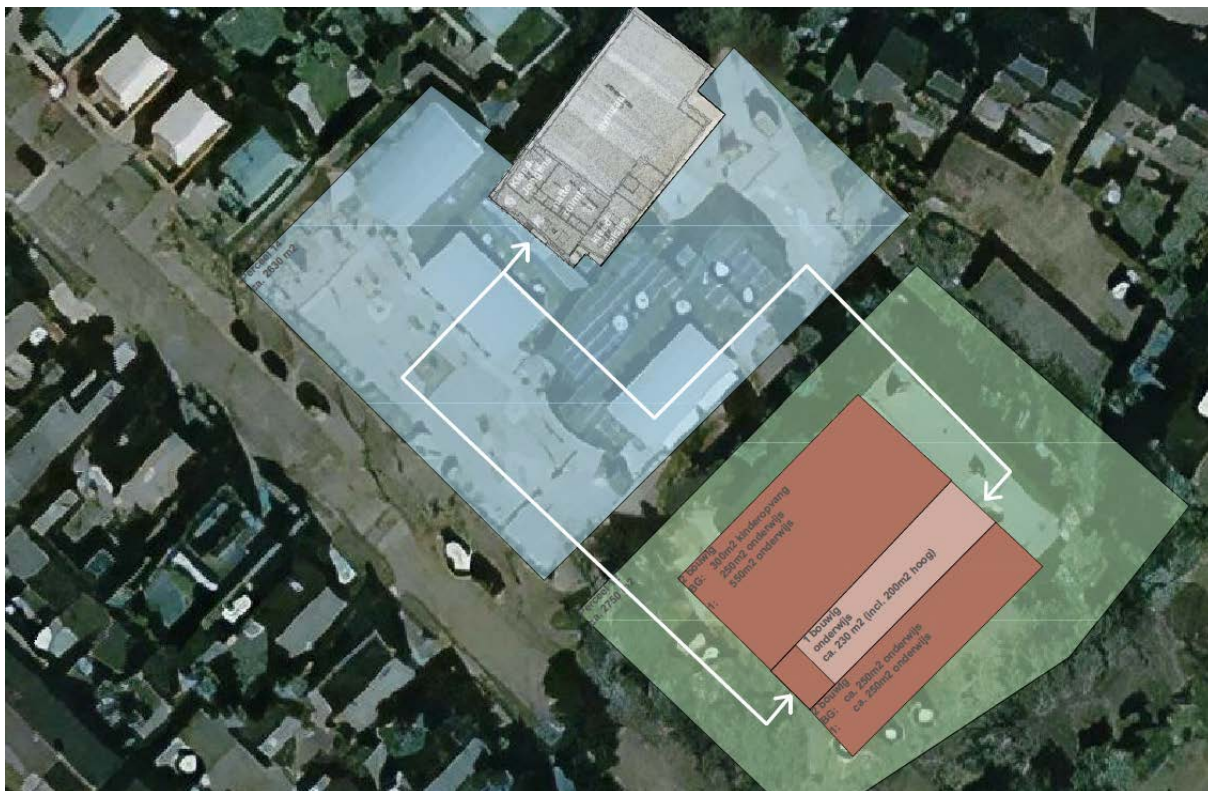
Figuur 8 Schematische ruimtelijke inpassing nieuwbouw schoolgebouw op Hoogwakersbosstraat 14

Voordelen	Nadelen
1. Optimale synergie gymzaal en schoolgebouw 2. Optimale ontwikkelingsmogelijkheden DPO locatie 3. Maximale grondopbrengst DPO locatie 4. Goede mogelijkheden oplossing parkeersituatie 5. Schoolbestuur wil graag in Noordwijk aan Zee gevestigd blijven vanwege concept en voedingsgebied 6. Past binnen bestemmingsplan, waardoor beperkte planologische risico's	1. Inpassen 4 parkeerplaatsen als 'bruidschat' mee met de herontwikkeling DPO locatie 2. Kosten tijdelijke huisvesting

Tabel 7 Voor- en nadelen vervangende nieuwbouw schoolgebouw op Hoogwakersbosstraat 14 (huidige locatie)

6.5 Variant 4: Vervangende nieuwbouw op locatie Hoogwakersbosstraat 12

Voor de vervangende nieuwbouw op de DPO-locatie is eveneens op hoofdlijnen een inpassingsstudie opgesteld. Uitgaande van een dubbellaags gebouw is het DPO perceel (ca 2.750 m²) voldoende van omvang voor zowel schoolgebouw, kinderopvang als schoolplein. Het huidige perceel van De Noordwijkse School kan in dat geval met woningbouw worden ontwikkeld, waarbij de kanttekening moet worden geplaatst dat hier, mede als gevolg van het kleinere perceel als ook de noodzakelijke verbinding met de gymzaal, minder oppervlakte resteert voor woningbouw. Hierdoor zal de grondopbrengst naar verwachting ook lager uitvallen ten opzichte van het DPO terrein.



Figuur 9 Schematische ruimtelijke inpassing nieuwbouw schoolgebouw op Hoogwakersbosstraat 12

Voordelen	Nadelen
1. Geen kosten tijdelijke huisvesting 2. Schoolbestuur wil graag in Noordwijk aan Zee gevestigd blijven van wege concept en voedingsgebied	1. Gescheiden gebouwen gymzaal en school 2. Lagere grondopbrengst woningbouw 3. Noodzakelijke aanpassing bestemmingsplan 4. Veel programma op perceel en kleiner perceel voor woningbouw (= lagere grondopbrengsten) 5. Project wordt complexer door schaalvergroting en meerdere instanties, met mogelijk extra vertraging

Tabel 8 Voor- en nadelen nieuwbouw schoolgebouw op Hoogwakersbosstraat 12

6.6 Conclusie: huidige locatie is voorkeurslocatie

Op basis van bovenstaande analyse heeft vervangende nieuwbouw van De Noordwijkse School op de huidige locatie op de Hoogwakersbosstraat 14 de voorkeur. In dat geval blijft de directe verbinding met de gymzaal behouden en kan de DPO-locatie optimaal voor woningen worden bestemd en ontwikkeld, met maximalisatie van de grondopbrengst.

7 Eisen en ambities voor duurzaamheid en circulariteit

7.1 Doelstelling: duurzame en circulaire school

De Noordwijkse School heeft een propositie opgesteld voor het nieuwe schoolgebouw. Het toekomstbeeld dat de school voor ogen heeft is gebundeld in de term 'Duurzame en circulaire school'. In de propositie is een visie omschreven waar de school aan moet voldoen en hoe de leeromgeving hierop ingericht kan worden. Dit hoofdstuk borduurt hierop voort door uitgangspunten te formuleren waaraan het gebouw in dat geval moet voldoen.

7.2 Eis: Frisse School Klasse B

Een Frisse School is een schoolgebouw met een goed binnenmilieu en een lage energierekening. Hiervoor zijn eisen geformuleerd waarop ontwerpers, installateurs en aannemers hun plannen kunnen baseren. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft het 'Programma van Eisen – Frisse Scholen laten ontwikkelen. Deze versie van het Programma van Eisen – Frisse Scholen is aangepast op basis van de eisen in het Bouwbesluit op 1 januari 2021.

Het PvE - Frisse Scholen gaat in op vijf thema's: energie, lucht, temperatuur, licht en geluid.

Voor ieder thema zijn drie ambitieniveaus vastgesteld:

- klasse C (Voldoende)
- klasse B (Goed)
- klasse A (Uitmuntend)

Daaraan zijn (prestatie)eisen gekoppeld. Klasse C is het basisniveau; gebaseerd op geldende wet- en regelgeving (o.a. zoals deze in het Bouwbesluit van kracht zijn), aangevuld met relevante basisuitgangspunten voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Voor dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van Klasse B (goed). De eisen voor Frisse Scholen B staan benoemd in het document RVO Frisse Scholen, mei 2021. Deze eisen dienen in minimaal 95% van de gebruikstijd te worden gehaald. Er dient rekening te worden gehouden met een marge van 5% om te anticiperen op storingen of extreme situaties (denk aan het weer of overbezetting van ruimten). De eisen zijn van toepassing op standaard leslokalen. De eisen zijn niet zonder meer toepasbaar op bijvoorbeeld vaklokalen (zoals lokalen voor scheikunde/natuurkunde of muziek), praktijklokalen, speellokalen, aula's, kantoren en spreekkamers of werkplekken op de gang (zoals onderwijspleinen). Voor ruimten voor kinderopvang binnen een schoolgebouw kunnen bovendien andere wettelijke eisen van toepassing zijn. Het is voor deze ruimten belangrijk om eisen op maat per ruimte vast te stellen. Bijvoorbeeld: de temperatuur in een muzieklokaal hoeft niet anders te zijn dan in standaardlokalen, maar op het gebied van geluid en akoestiek zijn voor een muzieklokaal wel andere eisen van toepassing.

Na besluitvorming dient nader onderzoek uit te wijzen in hoeverre op onderdelen een verdere upgrade naar Klasse A gemaakt kan worden en of de school in staat is dit zelf te financieren.

7.3 Eis: TCO benadering

Het inzetten op duurzaamheid en circulariteit resulteert niet alleen in een besparing op energie- en onderhoudskosten, maar juist ook een prettige verblijfsomgeving voor de leraren en leerlingen. Flexibel en adaptief kunnen omgaan met wijzigingen in de toekomst is hierbij essentieel. Dit uit zich niet enkel in de optimale invulling van de functionaliteit van het schoolgebouw, maar ook in het kunnen mee bewegen met kansen in de omgeving. Niet alleen duurzaam in kwaliteit maar ook in functionaliteit en gebruik. Het streven is het verlagen van de Total Cost of Ownership (TCO), de totale exploitatiekosten tijdens de levensduur van het gebouw. Dit heeft, naast energie en onderhoud, ook betrekking op functionele aspecten zoals schoonmaak, flexibiliteit in aanbod, aanpasbaarheid in functionaliteit en toezicht.

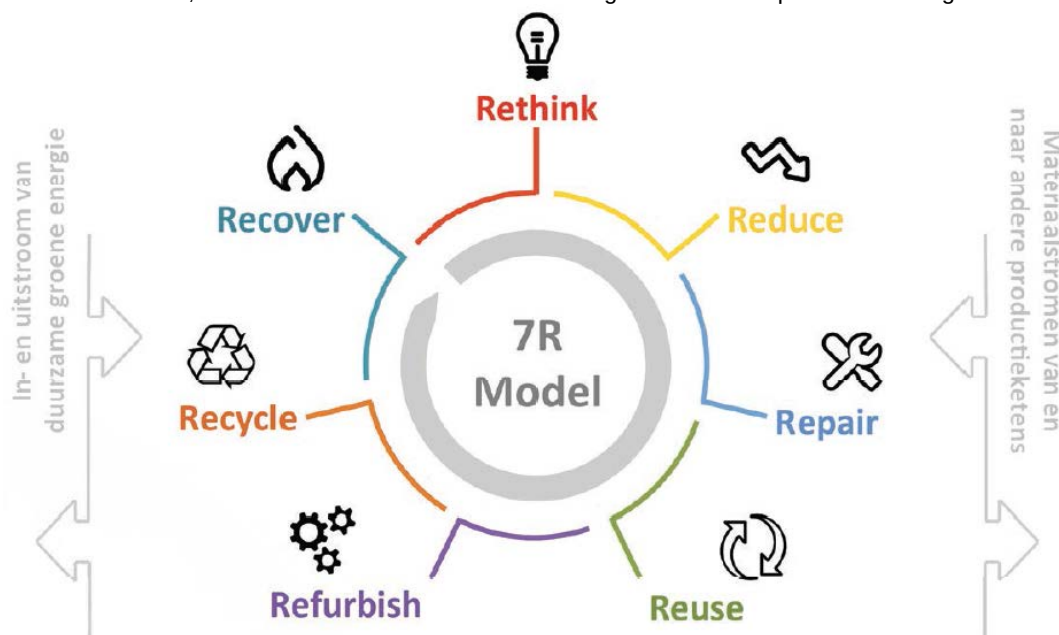
Dit bestaat uit drie onderdelen:

1. **People:** inzetten op een functioneel sterk schoolgebouw, waar leerlingen met plezier onderwijs genieten en waar het personeel iedere dag met plezier werkt. Hierbij staat het welzijn van de gebruiker centraal: de aspecten gebruiksgemak, zicht, bewegen, comfort in klimaat en logistiek zijn hierin belangrijke begrippen.
2. **Planet:** het ontwerpen van een duurzaam en circulair schoolgebouw dat zich richt op het minimaliseren van de impact van het gebouw op natuurlijke omgeving. Het gaat hierbij onder andere om het gebruik van duurzame materialen, reductie van vervuilende materialen en het beperken van de uitstoot van CO₂, aangevuld met een nader te bepalen mate van circulair ontwikkelen, zie hieronder.
3. **Profit:** Investerings in een duurzame huisvesting vertalen zich in duurzame 'profit'. Hierbij kan worden gedacht aan de reductie van energieverbruik en onderhoudskosten, gebruik van hernieuwbare energie, flexibele mogelijkheden om het schoolgebouw aanvullend te gebruiken en uitbreidingsmogelijkheden. Concreet uit te drukken in lagere Total Cost of Ownership.

7.4 Ambitie: circulair ontwikkelen

De Noordwijkse School draagt vanuit intrinsieke motivatie graag een steentje bij om de ambities van de gemeente Noordwijk te realiseren, hetgeen aansluit bij de ambities van het Rijk op basis van het programma Nederland Circulair in 2050. Vanuit die ambitie worden kringlopen gesloten en grondstoffen steeds opnieuw ingezet voor hoogwaardige producten. Het resultaat is een op milieugebied zeer duurzaam schoolgebouw, dat verder gaat dan de minimale eisen uit het bouwbesluit.

De ambitie van De Noordwijkse School is een circulair schoolgebouw. Voor het reduceren van de impact van het nieuwe schoolgebouw op het milieu is het 7R-model veelgebruikt. Pijlers van dit model zijn: **Rethink, Reduce, Repair, Reuse, Refurbish, Recycle** en **Recover**. Circulair ontwikkelen gaat daarmee verder dan alleen het toepassen van duurzame materialisatie, het is een manier van denken dat terug komt in alle aspecten van het gebouw.



Figuur 10 Schematische weergave 7 pijlers van circulair ontwikkelen

Daarbij de teksten:

- Rethink: Heb je het nodig en wat zijn alternatieven?
- Reduce: Materiaalgebruik verminderen
- Repair: Eenvoudig te onderhouden onderdelen en componenten
- Reuse: Hergebruik van componenten mogelijk maken, demontabel
- Refurbish: Renoveren van elementen of bouwdelen mogelijk maken
- Recycle: Gebruik maken van gerecyclede materialen of te recyclen materialen.
- Recover: Opwekken hernieuwbare energie

7.5 Ambitie concreet maken

Voor het ontwerp van het nieuwe schoolgebouw is een eerste inventarisatie gemaakt van concrete circulaire maatregelen die in het ontwerp kunnen worden toegepast. Hieronder volgt hiervan een overzicht. Deze maatregelen zijn nog niet in de kostenramingen meegenomen.

Klimaatadaptieve maatregelen

Klimaat adaptieve maatregelen hebben betrekking op de pijlers Rethink, Reduce en Recover. Bij de nieuwbouw wordt hiermee rekening gehouden door verschillende maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan groene daken, adaptieve (groene) gevels en een schoolplein met groen en waterdoorlatende verharding.

Cradle2Cradle

Maatregelen met betrekking tot materialen en grondstoffen bestaan voornamelijk uit het gebruiken van Cradle2Cradle materialen. Dit heeft betrekking op de pijler Reuse, refurbisch en Recycle. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht in onder andere:

- Vliesgevelkozijnen (binnen en buiten) met demontabele verbindingen en volledig recyclebaar.
- Demontabele gesloten gevelpanelen vanuit een milieuvriendelijk productieproces en terugnamegarantie, waarna de isolatie kan worden hergebruikt.
- Niet dragende MS binnenwanden van gecertificeerde beplating.
- Wand- en vloer tegelwerk waarbij een nader te bepalen percentage van de grondstoffen bestaat uit pre-consumer gerecycled materiaal.
- Biobased verf.

Gerecyclede materialen

Daarnaast kunnen materialen worden gebruikt als onderdeel van de prestatie op dit vlak die zijn vervaardigd op basis van gerecyclede materialen en duurzaam geproduceerde grondstoffen. Bijvoorbeeld maar niet uitsluitend:

- Hout volledig PFEC gecertificeerd (denk aan constructie, plafonds, wandpanelen en binnenkozijnen)
- Dakisolatie steenwol waarbij >60% van de grondstof afkomstig is van hergebruikt materiaal;
- Dakbedekking voorzien van DUBOkeur. Geproduceerd op basis van gerecycled bitumen van gebruikte dakbedekking. Na gebruik kan de dakbedekking opnieuw worden gerecycled.

Losmaakbaarheid en herbruikbaarheid

Bij nieuwbouw kan het schoolgebouw in technische zin in verschillende lagen, die allemaal een specifieke levensduur hebben, worden opgebouwd. De hoofdconstructie heeft de langste technische en functionele levensduur, terwijl bijvoorbeeld de inbouw en de installaties een kortere levensduur hebben. Het ontwerp kan zo worden opgebouwd dat de lagen met de minst lange levensduur kunnen worden aangepast, zonder bovenliggende lagen aan te hoeven passen. In dat geval kunnen binnen deze volledige losmaakbaarheid van lagen, elementen worden uitgewisseld op het moment dat de functionele levensduur van elementen is bereikt. Deze elementen kunnen vervolgens worden hergebruikt (re-use) of als grondstof worden ingezet voor een tweede leven (recycle). Bijvoorbeeld:

- Hoofdconstructie demontabel en modulair opbouwen, met standaard profielen en geprefabriceerde en droge verbindingen, zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Gevels en trappen demontabel en uit prefab elementen, waarbij de opbouw eenduidig en eenvoudig is. Gevelelementen herbruikbaar en recyclebaar maken.
- Installaties op het dak eenvoudig vervangbaar maken, zonder ingrijpende maatregelen te hoeven nemen. De inwandige installaties opbouwen uit elementen en vervangbaar maken zonder aanpassingen te hoeven doen aan de hoofdconstructie.
- Niet dragende binnenwanden als lichte geluidsisolerende scheidingswanden opbouwen. Installaties kunnen hierin eenvoudig worden verlegd en wanden kunnen worden verplaatst (preventie) indien een andere indeling gewenst is. Toepassing van een kolomstructuur geeft veel toekomstige indelingsvrijheid.

8 Financiële uitwerkingen

8.1 Uitgangspunten algemeen

Uitgangspunt is dat het volledige gebouw inclusief installaties, terrein en functionaliteiten dient te voldoen aan de wettelijke voorschriften en richtlijnen op het moment van indiening van de omgevingsvergunning bouw. Het bouwbesluit is hierbij leidend. Met ingang van 1 januari 2019 (voor overheidsgebouwen) respectievelijk 1 januari 2020 (voor overige gebouwen) moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zijn.

Minimale basiskwaliteit nieuwbouw

- Ambitieniveau “sober en doelmatig”. Dit betekent naast standaard basis afwerkingen voor het interieur en het exterieur een sobere doch doelmatige esthetische vormgeving (vormfactoren en uitstraling) van het gebouw;
- Bouwbesluit;
- BENG;
- Gasloos;
- Frisse Scholen B.

Extra kwaliteit en mogelijke keuzes

De basiskwaliteit is de minimale kwaliteit waaraan het schoolgebouw in ieder geval dient te voldoen. Om het project binnen het beschikbare budget te realiseren dienen mogelijk keuzes gemaakt te worden omtrent:

- Hoger kwaliteitsniveau dan minimale basiskwaliteit (technisch, functioneel en architectonisch);
- Functionaliteit en toekomstbestendigheid;
- Flexibel bouwen;
- Circulariteit;
- Installatie arm gebouw;
- Locatiegebonden kosten.

Vooralsnog is uitgegaan van een basisniveau, waarin in beperkte mate een extra stelpost/reservering is opgenomen voor bovengenoemde posten.

Drie extra vaklokalen De Noordwijkse School, 180 m2 bvo

Zoals eerder aangegeven wil De Noordwijkse School graag drie extra vaklokalen in de nieuwbouw meenemen. Dit zijn lokalen voor Spaans, Muziek en Handvaardigheid, totaal 180 m2 bvo. De bijbehorende kosten dienen door De Noordwijkse School te worden gedragen en niet uit het onderwijsbudget van het IHP. Voor een eenduidige en zuivere weergave zijn deze kosten separaat in beeld gebracht, onder de titel 'extra kosten nieuwbouw 3 vaklokalen 180 m2'.

Kinderopvang 300 m2

In het huidige DPO gebouw wordt kinderopvang aangeboden. Voor de toekomstige situatie wordt de ruimte voor kinderopvang in het schoolgebouw ondergebracht. Hierin kunnen diverse synergievoordelen worden behaald in het gedeeld gebruik van ruimten en faciliteiten. De beoogde 300 m2 bvo lijkt hierdoor niet geheel benodigd. Voorzichtigheidshalve is hier in onderstaande berekeningen wel rekening mee gehouden. Bekostiging van deze ruimten vindt budgetneutraal plaats. Dit betekent dat De Noordwijkse School (of de kinderopvangorganisatie) deze kosten dragen en de kosten hiervan niet drukken op het budget voor onderwijshuisvesting. Voor een eenduidige en zuivere weergave zijn deze kosten separaat in beeld gebracht, onder de titel 'extra kosten nieuwbouw kinderopvang 300 m2'.

Optioneel: twee extra lokalen, 120 m2 bvo

Naast de drie extra lokalen voor Handvaardigheid, Spaans en Muziek van in totaal 180 m2 bvo is rekening gehouden met en anticiperend op de huidige discussie in Noordwijk over de huisvesting van internationaal onderwijs twee extra lokalen aan het programma toe te voegen. De kosten hiervoor dienen door de gemeente te worden gedragen. Het is een recente ontwikkeling waar nog geen standpunt over is ingenomen. In verband

hiermee zijn deze ruimten als optioneel aan het totale ruimteprogramma toe te voegen. De kosten hiervan zijn niet meegenomen in de verdere berekeningen.

Investeringsbedrag exclusief

- Extra kosten voor ENG of Nul-op-de-Meter;
- Afschrijving huidige boekwaarde ad € 318.000 ultimo 2024;
- Rente/Financieringskosten;
- Verhuiskosten naar en kosten van tijdelijke huisvesting.

Kosten losse inrichting, duurzaamheid, extra kwaliteit en extra lokalen

De gemeente heeft in het IHP budget beschikbaar voor nieuwbouw schoolgebouw voor 1.400 m2 bvo. De extra lokalen en de losse inrichting zijn voor rekening van De Noordwijkse School.

- De gewenste drie extra vaklokalen voor muziek, Spaans en handvaardigheid (180 m2) worden met de nieuwbouw meegenomen, financiering door De Noordwijkse School.
- De extra ruimte voor kinderopvang (300 m2) is separaat in beeld gebracht, financiering door De Noordwijkse School.
- Eigen bijdrage voor de extra kosten voor duurzaamheid en extra kwaliteit heeft de school circa € 120.000 beschikbaar.

Investeringsbedrag exclusief locatiegebonden kosten

- Sloop en eventueel bodemsanering;
- Archeologische opgravingen en conserveringen;
- Ingrijpende maatregelen i.v.m. flora en fauna;
- Precario;
- Aanpassingen infrastructuur / openbare ruimte buiten schoolplein;
- Aanleg parkeerplaatsen;
- Planschade.

Bekostiging door gemeente.

Eigendom

De Noordwijkse School is en blijft eigenaar van grond en opstal.

Afschrijvingstermijn nieuwbouw 40 jaar

Aangezien het gebouw niet op adequate wijze gerenoveerd kan worden en er overgegaan wordt op vervangende nieuwbouw van het schoolpand, geldt dat de benodigde investering voor tenminste 40 jaren wordt gedaan.

.

Rekenrente 0,5%

Voor de verdere doorrekeningen is de gemeentelijke rekenrente van 0,5% aangehouden.

8.2 Duurzaamheid en technische uitgangspunten

Een energiezuinige accommodatie is gewenst, zowel uit overwegingen van duurzaamheid als exploitatie, waarbij het streven is een energieneutrale (=op jaarbasis een neutraal energieverbruik) accommodatie. Het inzetten op duurzaamheid creëert extra waarde voor het gebouw, een prettige verblijfsomgeving voor de leerlingen en leerkrachten. De visie op duurzaamheid is daarom naast techniek en geld ook gericht op de gebruiker en het milieu en is altijd onderdeel van de financiële uitgangspunten.

Op basis van de actuele ontwikkelingen en het programma voor De Noordwijkse School zijn uitgangspunten voor duurzaamheidsmaatregelen uitgewerkt. De effecten zijn als totaalpakket meegenomen in de investering-, energie- en onderhoudskosten. In een eventuele opvolgende fase dient dit verder uitgewerkt te worden in een technisch Programma van Eisen, waarin dit nader gespecificeerd wordt en de beste balans tussen maatregelen en budgettair kader wordt gezocht.

All-electric

Uitgangspunt voor nieuwbouw is 'van het gas af' / all-electric. Ervaringen met vergelijkbare accommodaties wijzen uit dat dit als stand alone functie met behulp van warmtepompen en/of een WKO installatie te realiseren is. In een opvolgende fase zal de creativiteit van specialisten kunnen leiden tot andere oplossingen. Dit dient in dat geval te passen het kader van deze financiële mogelijkheden.

Zelfvoorzienendheid niet als stand alone functie mogelijk

Een zelfvoorzienend schoolgebouw lijkt op dit moment nog niet mogelijk. Hiervoor dient de watertoevoer en waterafvoer gegarandeerd te zijn, zowel in hoeveelheid als kwaliteit. Op deze locatie is dat een uitdaging. Mogelijk dat in samenwerking met functies in de omgeving zelfvoorzienendheid alsnog mogelijk is. Nader onderzoek in een volgende fase dient dit uit te wijzen.

8.3 Huidige boekwaarde niet meegenomen voor een goed vergelijk

Het huidige gebouw heeft een boekwaarde van afgerond € 318.000 ultimo 2024. Dit bedrag dient, uitgaande van nieuwbouw, in een keer te worden afgeschreven. Dit komt bovenop het geraamde investeringsbedrag.

8.4 Stichtingskosten vervangende nieuwbouw

Onderscheid wordt gemaakt in bouwkosten en bijkomende kosten. Hieronder volgt per onderdeel een samenvattende tabel. Gedetailleerde kostenramingen zijn beschikbaar voor gemeente en schoolbestuur, echter vanwege aanbestedingsgevoelige informatie niet openbaar.

Bouwkosten:

- Sloopkosten bestaande gebouw;
- bouwkundige werken;
- werktuigbouwkundige installaties;
- elektrotechnische installaties incl. zonnepanelen;
- inrichtingen gebouw en terrein;
- toeslag Frisse Scholen B.

Overige kosten, totaal ca 27%:

- 2% Bijkomende kosten;
- 10% Directiekosten;
- 8% Onvoorzien;
- 6% Loon- en prijsstijgingen
- 1% Startkosten;

Stichtingskosten en kapitaallasten Prijspeil 1 oktober 2021	Basis Nieuwbouw schoolgebouw 1.400 m2	Extra kosten nieuwbouw 3 vaklokalen 180 m2	Extra kosten Nieuwbouw Kinderopvang 300 m2	Totaal Nieuwbouw 1.880 m2
Bouwkosten	€ 3.604.000	€ 407.000	€ 509.000	€ 4.520.000
Bijkomende kosten	€ 1.147.000	€ 124.000	€ 161.000	€ 1.432.000
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EX BTW	€ 4.751.000	€ 531.000	€ 670.000	€ 5.952.000
BTW	€ 998.000	€ 111.000	€ 141.000	€ 1.250.000
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN INCL. BTW	€ 5.749.000	€ 642.000	€ 811.000	€ 7.202.000
TOTAAL KAPITAALLASTEN PER JAAR INCL. BTW	€ 172.470	€ 19.260	€ 24.330	€ 216.060

Tabel 9 Investeringskostenraming De Noordwijkse School, prijspeil 1 okt 2021

Uit bovenstaande tabel volgt dat de jaarlijkse kapitaallasten voor het schoolgebouw van 1.400 m2 afgerond € 172.000 per jaar bedragen. Dit is € 61.000 meer dan het voorlopig geraamde bedrag aan afschrijvingen van € 111.000. Grootste reden van dit verschil is dat het budget uit het IHP gebaseerd is op renovatie, terwijl uit dit haalbaarheidsonderzoek blijkt dat dit voor De Noordwijkse School om technische en ruimtelijke redenen niet mogelijk is.

De lasten voor 3 extra vaklokalen en kinderopvang dienen door De Noordwijkse School te worden gedragen en worden niet voldaan uit het gemeentelijk budget voor onderwijshuisvesting..

8.5 Beheer- en exploitatielasten schoolbestuur

Uitgangspunten voor beheer- en exploitatieprognose voor schoolbestuur zijn:

- € 117 / m2 kostprijsdekkende huur voor aanvullende lokalen en kinderopvang (berekening beschikbaar)
- € 117 / m2 kostprijsdekkende verhuur kinderopvang
- € 33 / m2 onderhoudskosten
- € 0,12 / kWh incl. btw elektrakosten
- € 0,04 / kWh incl. btw elektraopbrengsten
- € 2,00 / m3 incl. btw waterkosten
- € 21 / m2 schoonmaakkosten
- € 13 / m2 heffingen / belastingen / verzekeringen
- € 5 / m2 overige huisvestingslasten, waaronder beveiliging

Alle bedragen inclusief btw.

Dit resulteert in onderstaande beheer- en exploitatieprognose voor het schoolbestuur:

	2018	2019	2020	2021	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw
	Realisatie	Realisatie	Realisatie	Begroting	1.400 m2	1.580 m2	1.880 m2
JAARLIJKSE INKOMSTEN							
1 Opbrengsten kinderopvang huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 38.700
2 Opbrengsten kinderopvang exploitatielasten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.700
3 Opbrengsten zonnepanelen	incl.	incl.	incl.	incl.	€ 6.120	€ 6.460	€ 8.432
TOTALE OPBRENGSTEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.000	€ 6.000	€ 68.000
JAARLIJKSE LASTEN							
1 Kapitaallasten inrichtingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2 Doorbelasting vanuit gemeente	incl	incl	incl	incl	€ -	€ 21.060	€ 56.160
3 Onderhoud (gebouw en plein)	€ 49.008	€ 47.358	€ 47.626	€ 49.000	€ 46.200	€ 52.140	€ 62.040
4 Energie en water	€ 28.052	€ 31.136	€ 38.225	€ 40.000	€ 19.180	€ 21.646	€ 25.756
5 Schoonmaakkosten	€ 38.834	€ 40.023	€ 46.364	€ 46.000	€ 29.400	€ 33.180	€ 39.480
6 Heffingen & belastingen & verzekeringen	€ -	€ -	€ -	€ 1.550	€ 4.200	€ 20.540	€ 24.440
7 Overige huisvestingslasten	€ 12.380	€ 19.247	€ 16.411	€ 15.000	€ 7.000	€ 7.900	€ 9.400
TOTALE UITGAVEN	€ 128.000	€ 138.000	€ 149.000	€ 152.000	€ 106.000	€ 156.000	€ 217.000
EXPLOITATIERESULTAAT	€ 128.000-	€ 138.000-	€ 149.000-	€ 152.000-	€ 100.000-	€ 150.000-	€ 149.000-

Tabel 10 Beheer- en exploitatieprognose huisvestingslasten De Noordwijkse School, prijspeil 1 okt 2021

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat De Noordwijkse School de lasten van de nieuwe huisvesting kan dragen, zonder dat hier een aanvullende financiële bijdrage voor benodigd is.

8.6 Conclusies financiële uitwerkingen

De financiële uitwerkingen resulteren in de volgende conclusies:

- Het huidige gebouw heeft een boekwaarde van afgerond € 318.000 ultimo 2024. Dit bedrag dient, uitgaande van nieuwbouw, in een keer te worden afgeschreven. Dit komt bovenop het geraamde investeringsbedrag.
- Uit de berekeningen volgt dat de jaarlijkse kapitaallasten voor het schoolgebouw van 1.400 m2 afgerond € 172.000 per jaar bedragen. Dit is € 61.000 meer dan het voorlopig geraamde bedrag aan afschrijvingen van € 111.000. Grootste reden van dit verschil is dat het budget uit het IHP gebaseerd is op renovatie, terwijl uit dit haalbaarheidsonderzoek blijkt dat dit voor De Noordwijkse School om technische en ruimtelijke redenen niet mogelijk is.
- De jaarlijkse kapitaallasten voor 3 extra vaklokalen en kinderopvang dienen door De Noordwijkse School te worden gedragen en worden niet voldaan uit het gemeentelijk budget voor onderwijshuisvesting..
- De beheer- en exploitatiekosten voor De Noordwijkse School als huidig en toekomstig eigenaar blijven nagenoeg gelijk als in de huidige situatie. Hierin is de doorbelasting van aanvullende lokalen (180 m2) en kinderopvang (300 m2) vanuit de gemeente verwerkt.

9 Inkoop en aanbesteding

Na bestuurlijke besluitvorming over dit haalbaarheidsonderzoek dient het project verder te worden opgepakt. De eerste stap hierin is het vaststellen van een inkoopstrategie en het volgen van een aanbesteding voor selectie van ontwerpende en uitvoerende partijen. Feitelijk moet met en in samenwerking met marktpartijen het project verder worden uitgewerkt en gerealiseerd. In dit hoofdstuk worden die mogelijkheden van samenwerking (contractvormen) en aanbestedingsvormen behandeld. Daarbij wordt op basis van een analyse van consequenties van een keuze een advies gegeven welk contract- en welke aanbestedingsvorm het beste past bij dit project.

9.1 Inleiding contractvormen

Voor dit project wordt ervan uitgegaan dat het schoolbestuur optreedt als opdrachtgever, eigenaar en gebruiker en de gemeente als financier. Het schoolbestuur en de gemeente dienen hierbij hetzelfde doel en hebben hetzelfde belang. De samenwerking met marktpartijen dient hierop aan te sluiten, waarbij marktwerking zoveel als mogelijk plaats vindt, zeggenschap en verantwoordelijkheden goed zijn geborgd en tegelijkertijd projectrisico's zo optimaal mogelijk tussen marktpartijen en opdrachtgever verdeeld zijn. De keuze voor de toekomstige contractvorm is bepalend voor de maten van zeggenschap en verantwoordelijkheid, alsmede de verdeling van deze risico's. Onderstaande afbeelding geeft hiervoor de verschillende opties weer.

	Traditionele samenwerking		Geïntegreerde samenwerking		
	Traditioneel	Bouwteam	Engineer & Construct	Design, Build (Maintain, Operate, Energie)	TurnKey
Initiatiefase					
Definitiefase incl. P&E	Verantwoordelijkheid opdrachtgever				
SO-fase				Optioneel	
VO-fase					
DO-fase					
TO-fase		Adviserend			
UO-fase	Optioneel			Verantwoordelijkheid opdrachtnemer	
Werkvoorbereiding					
Realisatie					
Onderhoud			Optioneel	Optioneel	Optioneel
Contractueel kader	UAV	UAV/UAV-gc	UAV-gc	UAV-gc	UAV-gc

Figuur 11: overzicht type contractvormen (bron: iAmPro)

Er zijn verschillende type contractvormen mogelijk voor samenwerking met marktpartijen zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding. In basis is het moment dat een uitvoerende partij wordt gecontracteerd verschillend en de verantwoordelijkheden van opdrachtgever versus die van marktpartijen. In dit hoofdstuk worden de contractvormen traditioneel (1), bouwteam (2) en geïntegreerd contract (3) nader toegelicht en vergeleken. Het TurnKey model (opdrachtgever verstrekt een opdracht en komt pas terug bij oplevering) is in dit geval als minder geschikt geacht, mede gezien de gewenste samenwerking tussen opdrachtgever en marktpartijen en de benodigde zorgvuldige inpassing op de locatie.

9.2 Contractvormen uitgewerkt

Voor het vergelijk zijn de onderstaande drie contractvormen uitgewerkt:

1. Traditioneel: De opdrachtgever selecteert een ontwerpteam (architect en adviseurs) op basis van de DNR contractvoorwaarden die een ontwerp uitwerken. Vervolgens worden op basis van die uitwerking van het ontwerp alle uitvoerende partijen gecontracteerd. Dit op basis van de UAV contractvoorwaarden;
2. Bouwteam: De opdrachtgever selecteert een ontwerpteam (architect en adviseurs) op basis van de DNR contractvoorwaarden die in opdracht een ontwerp uitwerken. De uitvoerende partijen worden al tijdens de ontwerpfase betrokken om hun expertise van de uitvoering in te brengen om de haalbaarheid en maakbaarheid van het ontwerp te verbeteren. Dit vindt plaats in de vorm van een bouwteamovereenkomst op basis van UAV. Tijdens de uitwerking van het technisch ontwerp wordt binnen de kaderstelling van de bouwteamovereenkomst een aanneemovereenkomst op basis van UAV voor de uitvoering afgesloten;

3. Geïntegreerde contract: Het basisprincipe is dat de opdrachtgever één marktpartij contracteert op basis van een programma van eisen (Vraagspecificatie) die verantwoordelijk is voor het gehele project dat moet worden gerealiseerd. Dit op basis van de UAV-GC contractvorm. Voor de projectscope zijn verschillende opties mogelijk:
- a. Design en Build (DB): marktpartij is verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie van het gebouw.
 - b. Design, Build en Maintain (DBM): marktpartij is verantwoordelijk voor ontwerp, realisatie en onderhoud van het gebouw.
 - c. Design, Build, Maintain en Energy (DBME): marktpartij is verantwoordelijk voor ontwerp, realisatie, onderhoud en energieprestatie van het gebouw.
 - d. Design, Build, Maintain en Operate (DBMO): marktpartij is verantwoordelijk voor ontwerp, realisatie, onderhoud en exploitatie. Aangezien eigendom, beheer en exploitatie van het nieuwe schoolgebouw in handen blijven van het schoolbestuur, wordt op dit moment met de huidige kennis van geïntegreerde contracten het onderdeel 'Operate' voor dit project als niet realistisch beoordeeld.
 - e. Design, Build, Maintain, Finance en Operate (DBMFO): marktpartij is verantwoordelijk voor ontwerp, realisatie, onderhoud en exploitatie en verzorgt de financiering voor het gebouw. Aangezien de gemeente de financiering verzorgt - en dit naar alle waarschijnlijkheid tegen gunstigere voorwaarden doet dan marktpartijen kunnen aanbieden – wordt op dit moment met de huidige kennis van geïntegreerde contracten het onderdeel 'finance' voor dit project als niet realistisch beoordeeld.

9.2.1 Traditioneel

Een zogenaamd traditioneel contract heeft een strikte scheiding in verantwoordelijkheid tussen ontwerp en uitvoering. Wettelijk gezien is het schoolbestuur bouwheer en opdrachtgever, hier kan in overleg vanaf worden geweken. Voor nu wordt ervan uitgegaan dat het schoolbestuur opdrachtgever is van het ontwerpteam (architect, adviseurs en specialisten), welke verantwoordelijk is voor het ontwerp o.b.v. een DNR contract. De input hiervoor, zijnde het Programma van Eisen, wordt opgesteld door de opdrachtgever en vormt het vertrekpunt van de ontwerputwerkingen. Het ontwerptraject bestaat uit verschillende fasen waarbij het programma van eisen van globaal naar detail wordt vertaald in tekeningen en een bestek. Alle informatie benodigd voor uitvoering wordt verzameld en geïntegreerd in die ontwerputwerking. De bouwheer is opdrachtgever voor alle partijen en direct verantwoordelijk in sturing op kwaliteit van het geleverde werk.

Op basis van de ontwerputwerking worden de uitvoerende partijen door middel van een aanbesteding geselecteerd voor het project op basis van een UAV contract en wordt het ontwerp gerealiseerd. In de uitvoering zal door de het schoolbestuur intensief directievoering en toezicht moeten worden verzorgd om de uitvoering (dagelijks) te controleren. Bij oplevering start de exploitatie door het schoolbestuur.

Aangezien het voor het schoolbestuur geen dagelijkse kost is, wordt in vergelijkbare projecten de uitvoering van projectmanagement, directievoering en toezicht uitbesteed aan een terzake kundig en ervaren bureau.

- Samenvatting: Het primaire doel van deze contractvorm is het zelf in regie blijven van het gehele project en volledige sturing te willen geven op kwaliteit en kosten. De opdrachtgever (of zijn vertegenwoordiger) heeft een volledig team dat vervolgens ook wordt ingezet op de controle van de kwaliteit van de uitvoering. Het proces is in grote mate flexibel en er kan veel inspraak plaatsvinden van gebruiker. Ook kunnen veel partijen worden gecontracteerd waarbij goed kan worden bepaald welke partijen passend zijn voor het project, bijvoorbeeld regionaal en lokaal. Vervolgens kan op die partij(en) direct sturing plaatsvinden.

9.2.2 Bouwteam

Bij een bouwteam is er sprake van een samenwerking tussen het ontwerpteam en de uitvoerende partijen. In tegenstelling tot een traditionele aanbesteding worden de uitvoerende partijen bij het bouwteammodel betrokken gedurende de totstandkoming van het ontwerp. Het ontwerpteam zal aanbesteed worden op basis van het programma van eisen, de uitvoerende partijen worden aanbesteed op basis van de ontwerputwerking van het ontwerpteam, echter eerder dan bij een traditioneel model. Dit kan bijvoorbeeld op basis van het Voorontwerp of het Definitief Ontwerp plaatsvinden. Tijdens de uitwerking van het technisch ontwerp zijn alle partijen verantwoordelijk om het ontwerp uit te werken tot een maakbaar en haalbaar plan binnen de vooraf vastgestelde

financiële en kwalitatieve kaders. Het Schoolbestuur blijft opdrachtgever van alle partijen op basis van dezelfde contractvoorwaarden als bij het traditionele model. De demarcatie in verantwoordelijkheden voor het ontwerp en de uitvoering worden net als bij het traditionele model duidelijk tussen ontwerpende en uitvoerende partijen gelegd, echter vindt er gedurende de ontwerpuitwerkingen een intensieve controle over en weer plaats. In de fase van uitvoering zal door het Schoolbestuur intensief directievoering en toezicht moeten worden verzorgd om de uitvoering (dagelijks) te controleren.

Ook voor het bouwteammodel geldt dat de begeleiding van dit proces geen dagelijkse kost is voor het Schoolbestuur, waardoor in vergelijkbare projecten de uitvoering van projectmanagement, directievoering en toezicht wordt uitbesteed aan een terzake kundig en ervaren bureau.

- **Samenvatting:** Het primaire doel van deze contractvorm is het vroegtijdig betrekken van de expertise van uitvoerende partijen die aanvullend is op de expertise van een ontwerpteam. Daarbij blijft wel de opdrachtgever zelf in regie van het gehele project om volledige sturing te willen geven op kwaliteit en kosten. De opdrachtgever (of zijn vertegenwoordiger) heeft het ontwerpteam dat ook wordt ingezet op de controle van de kwaliteit van de uitvoering. Het proces is in grote mate flexibel tot het moment dat uitvoerende partijen betrokken zijn. Er kan dan nog enigszins inspraak plaatsvinden van gebruiker tot afronding technisch ontwerp. Het risico op wijzigingen of knelpunten in de uitvoering wordt sterk voorkomen doordat tijdens de ontwerpfase reeds controle en toetsing op technische haalbaarheid en maakbaarheid plaatsvindt.

9.2.3 Geïntegreerde contractvorm

Bij een geïntegreerde contractvorm wordt op basis van de UAV-GC voorwaarden een marktpartij gecontracteerd. De opdrachtgever draagt daarbij de verantwoordelijkheid van (minimaal) het ontwerp en de uitvoering van het project over aan de marktpartij. De aanbesteding vindt plaats op basis van het programma van eisen (Vraagspecificatie) welke door de marktpartijen verder wordt uitgewerkt in een aanbieding d.m.v. een schetsontwerp. Na gunning zal de geselecteerde marktpartij het ontwerp verder uitwerken en de uitvoering verzorgen. De marktpartij wordt daarmee verantwoordelijk voor het gehele proces van ontwerp tot oplevering en de partijen die hij daarvoor in wil zetten. De opdrachtgever kent hierbij één aanspreekpunt. Tijdens de uitvoering zal het Schoolbestuur het contractmanagement voeren en is de marktpartij zelf verantwoordelijk voor validatie (controle) op de kwaliteit van de uitvoering. Hij dient dat aan te tonen aan de opdrachtgever. Er kan aanvullend gekozen worden om ook het onderhoud of energie onderdeel te laten zijn van de overeenkomst. Dat zou nader kunnen worden beschouwd.

- **Samenvatting:** Het primaire doel van deze contractvorm is het beperken van de risico's van de opdrachtgever t.a.v. budget en planning. Daarnaast om de expertise van de 'markt' te kunnen benutten in het vragen van een aanbieding waarin dat wordt gewaardeerd. Daarbij geeft de opdrachtgever de regie van het gehele project volledig uit handen. De opdrachtgever (of zijn vertegenwoordiger) voert enkel contractmanagement en toetst de ontwerpuitwerkingen en de uitvoering op de verificatie van de marktpartij. Het proces is niet flexibel en verlangt van opdrachtgever en de gebruikers aan de voorkant duidelijke en meetbare kaders voor de overeenkomst. Het risico op wijzigingen of knelpunten in de uitvoering is voor de marktpartij als de opdrachtgever geen wijzigingen verlangt.

9.3 Vergelijk contractvormen

Bij het vergelijken is het vooral van belang om een juiste weging te hanteren die passend is voor het project in samenhang met de projectspecifieke aspecten, marktanalyse en ontwikkelingen. De kernpunten in de beoordeling kunnen worden gebaseerd op navolgende thema's:

1. **Concurrentie / marktordening:** in welke mate is er sprake van concurrentie tussen marktpartijen en heeft de opdrachtgever regie en de gelegenheid om de juiste/beste partij voor de afzonderlijke onderdelen (diensten, werken en leveringen) van het project te krijgen.
2. **Financieel risico investering:** in welke mate is er risico voor de opdrachtgever dat het beschikbare budget en de kosten van het project een mismatch opleveren. Dit ook door onvoorziene zaken of meer- en minderwerk discussies met partijen in het voeren van het contractmanagement.

3. Financieel risico exploitatie: Aanvullend op budget van investering is van groot belang of de functionaliteit van het ontwerp en de keuze van materialen/detaillering de beoogde exploitatie in financiële zin versterken of juist verzwakken. Is de uitwerking van het ontwerp passend op de uitgangspunten en het businessplan van de exploitatie en kan de opdrachtgever en de belanghebbenden voldoende invloed hierop uitoefenen?
4. Kwaliteit: in welke mate is er regie mogelijk op de kwaliteit van het gebouw in al zijn kenmerken?
5. Innovatie / duurzaamheid: kan er gebruik worden gemaakt van de innovaties of expertise om de duurzame ambitie te behalen en kan hier controle en regie op worden gevoerd?
6. Inzet lokale partijen: is er sprake van een grote of kleine kans dat lokale partijen kunnen profiteren van de investering in een nieuw schoolgebouw?
7. Flexibiliteit & participatie: kan het projectproces zodanig worden doorlopen dat draagvlak ontstaat en kan worden ingespeeld op inzichten en participatie van stakeholders aan het projectproces zonder dat dit (onoverkomelijke) financiële of procedurele knelpunten oplevert?
8. Juridische risico's: in welke mate is de opdrachtgever blootgesteld aan juridische risico's?

Onderdeel	Traditioneel	Bouwteam	Geïntegreerd
1. Concurrentie / marktoordening	++	+	-
2. Financieel risico / investering	-	+	++
3. Financieel risico / exploitatie	++	+	0
4. Kwaliteit	+	++	+
5. Innovatie / duurzaamheid	++	+	+
6. Inzet lokale partijen	++	+	0
7. Flexibiliteit & participatie	++	+	-
8. Juridische risico's	-	0	+

Tabel 12: Vergelijk bouwmodellen en contractvormen

9.4 Projectkenmerken en marktanalyse

Het project De Noordwijkse School is een relatief beperkt gebouw op een binnenstedelijke locatie van beperkte omvang. De gemeente als financier, het Schoolbestuur als opdrachtgever, gebruiker en de omwonenden als stakeholder geven de nodige complexiteit aan het project. Daarnaast staat het budget op gespannen voet met het eisenpakket. Het Schoolbestuur bestaat uit betrokken doch niet technisch deskundige mensen. De betrokkenheid van de gemeente is beperkt: de gemeente laat de regie aan het schoolbestuur, met toetsing op planning en budget. Het doorlopen van een Omgevingsplanprocedure is afhankelijk van het toekomstige bouwplan en kan als gevolg van de nieuwigheid met het Omgevingsplan als de verwachte interesse (en kansen op bezwaar) van omwonenden als risico worden beschouwd. Voorop staat echter dat de vervangende nieuwbouw hoognodig is voor een toekomstbestendig voortbestaan van De Noordwijkse School.

De markt voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed en schoolgebouwen is in beperkte mate een niche markt, waarbij afhankelijk van de eisen die door de opdrachtgever worden gesteld en de balans tussen uitvraag en budget sprake zal zijn van meer of minder concurrentie. Onderstaande zijn specifieke elementen benoemd die kenmerkend zijn voor die markt:

- Het project kent een hoge mate van complexiteit, zowel vanuit de opgave als vanuit de omgeving en de gewenste betrokkenheid van stakeholders. Nog niet alle kaders liggen direct vast, het speelveld kan gedurende de uitwerkingen nog wijzigen. Zo is nog niet bekend hoe de locatie van het DPO gebouw wordt herontwikkeld en welke mogelijke randvoorwaarden dit met zich meebrengt voor de vervangende nieuwbouw van De Noordwijkse School. Dit betekent dat enige mate van flexibiliteit in opdracht en uitwerking benodigd is om hierop in te kunnen spelen. Met een geïntegreerd contract is dit lastig, een traditioneel of bouwteam contractvorm zijn hier beter voor geschikt;
- De bouwsector staat onder druk. Er is al jaren sprake van marktkrapte, waardoor de marktconjunctuur (marktprijzen) op dit moment hoog is. Door de stikstofproblematiek lijkt het onvermijdelijk dat toekomstige

projecten vertraging oplopen of worden uitgesteld. Hierdoor kan er (tijdelijk) ruimte in orderportefeuilles van bouwbedrijven ontstaan, waardoor de hoogconjunctuur van afgelopen jaren in zekere zin wordt afgezwakt. Dit betekent op termijn (dus niet in de huidige bouwmarkt) een situatie waarbij marktpartijen bereid kunnen zijn een scherpere aanbidding te doen. Het op een later moment aanbesteden van de bouwopdracht (bouwteam / traditioneel) anticipeert hierop;

- Het aantal partijen met recente ervaringen met een geïntegreerd contract o.b.v. UAV-GC is relatief beperkt. Gezien de huidige situatie op de bouwmarkt neemt het aantal aanbestedingen met een geïntegreerd contract af. Marktpartijen kunnen dezelfde omzet genereren door werving van projecten met een lager risicoprofiel. In geval van een geïntegreerd contract is de concurrentie hierdoor niet groot en schatten partijen een inschrijving op dergelijke projecten als (te) veel werk en risicovol. Hierdoor zullen partijen niet deelnemen aan de aanbesteding of de risico's fors afprijzen en meenemen in hun aanbidding, wat een prijsopdrijvend effect heeft. Dit maakt het geïntegreerde model op dit moment minder geschikt;
- Het aantal partijen dat op deelaspecten (bouwkunde, werktuigbouw of elektrotechniek) recente ervaring heeft opgedaan in de realisatie van maatschappelijk vastgoed is aanzienlijk groter. Het risicoprofiel van een inschrijving op een onderdeel dat tot de corebusiness van het bedrijf behoort schatten marktpartijen lager in, waardoor meer marktpartijen geïnteresseerd zijn. Dit komt het concurrentieprofiel ten goede, wat bij een juiste uitvraag een scherpere prijsstelling tot gevolg kan hebben. Dit maakt het traditionele model of bouwteammodel op dit moment meer geschikt.

9.5 Conclusie en advies contractvorm

De conclusie zou op basis van voorgaande getrokken kunnen worden dat de huidige situatie op de bouwmarkt en de complexiteit van het project en haar omgeving een contractvorm vereisen waarmee flexibel ingesprongen kan worden op de situatie en veranderende omstandigheden. Gezien de huidige marktkrapte is een vroegtijdige aanbesteding in het kader van concurrentie en prijsvorming minder gewenst. Vanuit financieel management zou een aanbesteding op basis van een meer uitgewerkt plan beter passen, ervan uitgaande dat de projectbegeleiding financieel deskundig is. Het tijdens de uitwerkingen betrekken van stakeholders en waar nodig bijsturen kan in dat geval ook beter en meer flexibel plaatsvinden. De hiervoor benodigde expertise is voor gedeeltelijk bij het Schoolbestuur aanwezig, aangevuld met extern in te huren partijen.

De genoemde contractvormen hebben elk aandachtspunten zoals in dit hoofdstuk toegelicht. Uit die analyse komt naar voren dat voor de ontwikkeling van het project het beste gekozen kan worden voor een meer **traditioneel** proces met voldoende regie. Indien de markt wijzigt kan tussentijds overgestapt worden naar een bouwteammodel, om tijdig de toets en kennis van marktpartijen in te brengen. De opdrachtgever behoudt dan meer mogelijkheden met grotere flexibiliteit om in te spelen op enerzijds procesmatige en locatiespecifieke ontwikkelingen en anderzijds voldoende vrijheid om ambitie in het project in te passen, binnen de beschikbare middelen. Voor de controle en sturing van het projectproces zal de opdrachtgever een volwaardig en deskundig team samen moeten stellen. Dat dient de waarborg te zijn voor de opdrachtgever om te komen tot het meest optimale en passende project binnen de budgettaire kaders. De start van de aanbesteding voor het ontwerpteam zou dan na het besluit van de gemeente kunnen starten. Enige flexibiliteit zit in het moment van aanbesteding van de realisatie: na elke ontwerpfase kan dit besluit genomen worden, afhankelijk van de situatie op de bouwmarkt en de wens tot prijsvastheid.

9.6 Mogelijkheden aanbestedingsvorm en -procedures

De gemeente financiert het project, waardoor de gemeentelijke aanbestedingsplicht naar verwachting wordt doorgelegd naar het Schoolbestuur. In het land zijn uitzonderingsgevallen bekend waarbij dit niet zo is. Indien gewenst zou nader onderzocht moeten worden in hoeverre deze uitzondering ook op deze specifieke situatie van toepassing zou zijn.

Ervan uitgaande dat de aanbestedingsplicht wordt doorgelegd naar de het Schoolbestuur dient voor de verschillende onderdelen van het project op hoofdlijnen te worden bepaald op welke wijze die worden aanbesteed. Het betreft adviesdiensten, werken en leveranties. De totale projectomvang schuurt tegen de drempelbedragen voor Europese aanbestedingen aan. Vanuit de Gids Proportionaliteit 2^e herziening, januari

2020 betekent dit dat het project bij voorkeur volgens de Europese richtlijnen wordt aanbesteed. Afstemming met Stichting Rijk is noodzakelijk in hoeverre dit van toepassing is.

Voor het project zijn er verschillende momenten waarop de diverse onderdelen van het project worden aanbesteed. De timing wordt bepaald door de mate waarin het onderdeel meer relatie heeft met de kwaliteit van dat onderdeel waar gebruikers en stakeholders hun wensen en eisen in vertaald willen zien en de mate van concurrentie op de bouwmarkt op dat moment. Tot slot is in deze opzet beoogd dat vanuit financieel management de meest verstandige demarcatie wordt gehanteerd en dat de specialisten direct onder contract en verantwoordelijkheid van de opdrachtgever worden ingeschakeld. Uiteraard wordt hiervoor een duidelijke en verifieerbare demarcatielijst gebruikt. Gezien de omvang van het project wordt ervan uitgegaan dat de ontwerpdiensten als één opdracht aan een ontwerpteam (architect, constructeur, installatie-adviseur en bouw fysisch adviseur) wordt verstrekt, waarbij de architect optreedt als penvoerder en contractpartij.

Diensten: Ontwerp & advies

Onderdeel / perceel	Procedure	Planning – start aanbesteding
Ontwerpteam	Europese procedure	Na definitiefase
Landschap/terrein	Meervoudig onderhands	Na definitiefase
Overige adviesdiensten	1-op-1	Variabel

Werken: Uitvoering

Onderdeel / perceel	Procedure	Planning – start aanbesteding
Bouwkundige werken	Europese procedure	Na TO (eerder indien gewenst)
Werktuigbouwkundige werken	Europese procedure	Na TO (eerder indien gewenst)
Elektrotechnische werken	Europese procedure	Na TO (eerder indien gewenst)

Werken en leveringen: Directieleveringen

Onderdeel / perceel	Procedure	Planning – start aanbesteding
Maatwerk vaste inrichtingen	Meervoudig onderhands	Ontwerpfase
Kasten en lockers	Meervoudig onderhands	Ontwerpfase
Losse inrichtingen	Meervoudig onderhands	N.t.b.
Terrein werkzaamheden	Meervoudig onderhands	N.t.b.

Tabel 13: Voorstel aanbestedingsprocedures

De voorgaande tabellen zijn in hoofdlijn opgesteld en kunnen bij afronding van de definitiefase definitief gemaakt, waarbij de detailplanning van het vervolg nader wordt ingevuld en gespecificeerd. Daarvoor wordt een schema van aanbesteding op basis van de budgetbewaking samengesteld waarbij definitieve budgetten en aanpak per onderdeel wordt uitgewerkt binnen de kaders van deze notitie samen met inkoop (juridisch en aanbesteding).

9.7 Voorstel voor afspraken over SROI

Nader invullen na besluitvorming over het haalbaarheidsonderzoek en in samenspraak met de gemeente.

9.8 Vaststelling

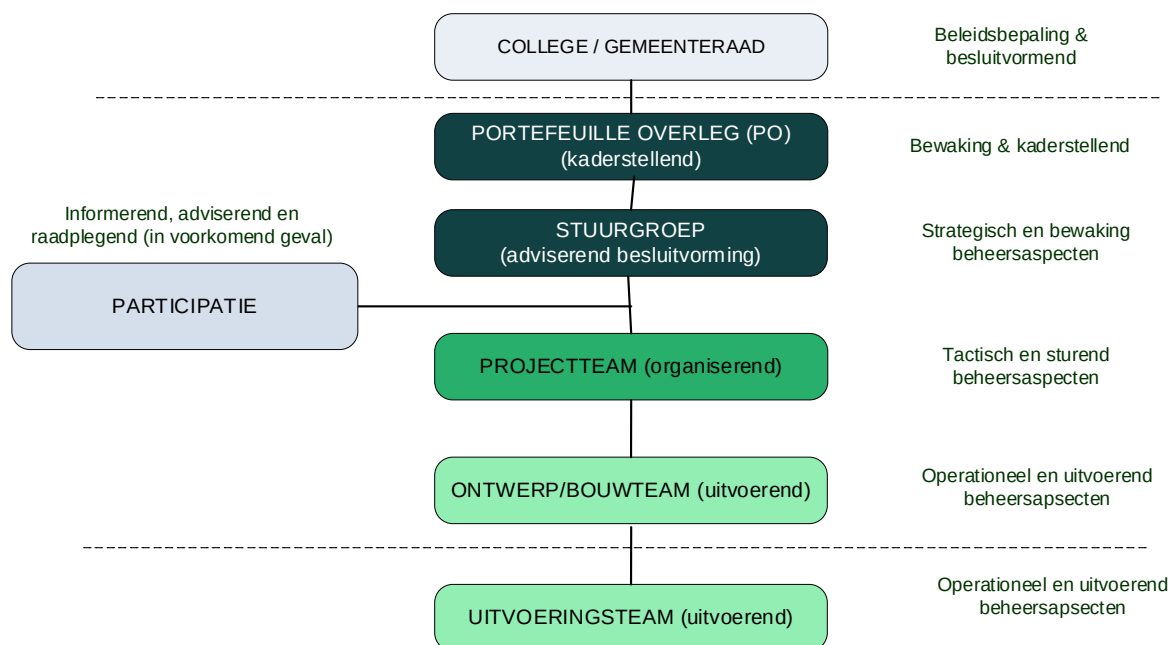
Het vaststellen van de strategie is bepalend voor planning en proces. Met het vaststellen van dit haalbaarheidsonderzoek zal in het project de uitwerking worden verzorgd binnen de kaders van planning en de strategie van de inkoop- en contractdocumenten. Deze inhoudelijke uitwerkingen worden voorgelegd binnen de projectorganisatie alvorens extern beschikbaar gesteld.

10 Projectorganisatie

Een juiste en duidelijke opzet van de projectorganisatie is van essentiële betekenis voor het doen slagen van het projectproces en daarmee van het project. Alle betrokkenen dienen te weten in welke samenwerkingsverbanden zij met elkaar tijdens het projectproces functioneren en hoe de communicatielijnen lopen. De projectorganisatie is vormgegeven om de verschillende in- en externe stakeholders hun positie en rol te geven binnen de formele overleglijnen.

10.1 Voorstel voor inrichting projectorganisatie

Doelstelling van de structuur is om het projectproces effectief en doelmatig in te richten, wat noodzakelijk is om te sturen op het gewenste eindresultaat en de succesfactoren. Het waarborgen van een goed projectproces is belangrijk om een breed gedragen project te realiseren. Dit wordt gerealiseerd door een juiste opzet van de verhouding tussen alle partijen, en de juiste informatievoorziening op vooraf vastgestelde momenten. Aan elk van de betrokken partijen zijn vooraf de juiste bevoegdheden, verantwoordelijkheden en taken toegekend en gecommuniceerd. De informatievoorziening en overlegmomenten sluiten hier naadloos op aan. Onderstaand organogram geeft een voorstel voor de projectorganisatie.



Figuur 12 Voorstel projectorganisatie

In het proces wordt hiermee geborgd dat er veel oog is voor de diverse belangen. Binnen de ingestelde overlegorganen is er ruimte en respect voor de inbreng van alle stakeholders. Bij de afweging van de inbreng van de stakeholders zal altijd de koppeling gemaakt worden naar wat de gevolgen zijn op de planonderdelen, bijvoorbeeld op de locatie, terrein, kwaliteit, de investering of exploitatie aspecten. Hierover zal de communicatie transparant en open moeten zijn. De producten per fase (rapporten, presentaties, tekeningen en financiële stukken) worden bijgewerkt op de nieuwste inzichten naar aanleiding van de afgewogen inbreng. Voor stakeholders is op die manier inzicht in de actuele stand van de producten relevant voor hun expertise gebied en positie.

10.2 Voorstel inzet gemeente en schoolbestuur/directie

Schoolbestuur is bouwheer. Aangezien dit in de regel geen dagelijkse kost is voor het schoolbestuur, wordt geadviseerd een bureau in te schakelen die namens het schoolbestuur het opdrachtgeverschap vervult. Tevens wordt geadviseerd het project- en bouwmanagement aan een ter zake deskundig bureau uit te besteden. Dit bureau dient inhoudelijke invulling te geven aan de definitiefase en het project aan te sturen op de beheersaspecten geld, organisatie, tijd, informatie, kwaliteit en risico's. De inzet van deze externen is meegenomen in de kostenraming.

De onderwijs-inhoudelijke inbreng en toetsing zal de schooldirectie verzorgen, zodat de relatie met de opgestelde onderwijsvisie gewaarborgd blijft. Ook hierbij wordt beoogd de tijdsinzet van de schooldirectie tot een minimum te beperken.

De inzet vanuit de gemeente blijft beperkt tot een toetsende en controlerende rol, zonder uitvoerende taak. Hiermee blijft de betrokkenheid van de gemeente gewaarborgd.

10.3 Voorstel voor participatie richting stakeholders en omwonenden

Omdat het belangrijk is om de stakeholders en belanghebbenden op een juiste wijze bij het project te betrekken, is het van belang om de treden van de participatieladder, informeren, raadplegen, adviseren en co-produceren, op een goede manier vorm te geven. In onderstaande tabel staat op hoofdlijnen vermeld welke rol de verschillende stakeholders in het project kunnen krijgen. Benadrukt wordt dat dit een voorstel is dat nog nader met het schoolbestuur en de gemeente moet worden afgestemd.

	Informereren	Raadplegen	Adviseren	Coproduceren
Initiators – intern				
- Gemeente	X	X	X	X
- Schoolbestuur	X	X	X	X
Direct belanghebbenden				
- Schoolleiding	X	X	X	
- Leraren	X	X	X	
- Leerlingen	X	X	X	
- Ouders	X	X	X	
Indirect belanghebbenden				
- Omwonenden	X	X		
- Kinderopvang	X	X		
- Overige schoolbesturen	X			

Tabel 14 Tabel voorstel participatie

Naast deze participatie specifiek voor de ontwikkeling en realisatie van het project blijven vanzelfsprekend ook de reguliere inspraakmomenten tijdens procedure voor bestemming en bouwvergunning beschikbaar voor belanghebbenden.

11 Planning

11.1 Overall planning

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en uitgaande van positief besluit van de gemeenteraad is een planning opgesteld. Deze planning is gebaseerd op ervaringen met vergelijkbare projecten. Vanzelfsprekend is deze planning onder voorbehoud van externe invloeden en interne factoren waarmee rekening gehouden moet worden maar die op dit moment nog niet in het project geïntegreerd (kunnen) zijn.

Kwartaal		2022				2023				2024				2025		
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
1	Besluit gemeente	X	X													
2	Definitiefase	X	X													
3	Aanbesteding ontwerpteam			X	X											
4	Ontwerpfase					X	X	X	X							
5	Bestemmingsplanprocedure						X	X								
6	Aanbesteding							X	X							
7	Bouwvergunning							X	X							
8	Uitvoeringsbesluit gemeenteraad								X							
9	Bouwvoorbereiding incl. sloop								X	X	X					
10	Realisatie gebouw										X	X	X	X	X	X
12	Realisatie terrein													X	X	X
11	Oplevering en ingebruikname															X

Tabel 15 Overall planning indicatief

Uitgangspunt gebruik tijdelijke locatie elders in Noordwijk zodat de locatie geheel vrij gemaakt kan worden voor sloop en vervangende nieuwbouw

11.2 Stappenplan aankomende fase

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de stappen die in de aankomende fase genomen moeten worden. Dit overzicht is in concept en dient nog nader te worden afgestemd met de gemeente.

Maand		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Besluitvorming													
1	Vaststelling door projectteam	X											
2	Opstellen raadsvoorstel	X	X										
3	Besluitvormingsperiode B&W + Raad			X	X	X							
Definitiefase en aanbesteding ontwerpteam													
4	Opstellen programma van eisen			X	X	X							
5	Opstellen aanbestedingsdocumenten			X	X	X							
6	Aanbesteding ontwerpteam						X	X	X	X			
Ontwerpfase (begin)													
7	Voorontwerp (VO)										X	X	X

Tabel 16 Stappenplan aankomende fase planning indicatief

12 Risico's en kansen

Doelstelling van risicomanagement is het voorkomen van gebeurtenissen die vertraging of extra kosten opleveren, of ten koste gaan van de kwaliteit. De risicoanalyse dient om de toe te passen maatregelen te definiëren om de risico's te verkleinen of de impact te beperken. Deze maatregelen zijn bepalend voor het voorkomen van negatieve effecten of het benutten van kansen. In de definitiefase dient in een matrix risico's en kansen te worden geformuleerd en gekoppeld te worden aan de effecten voor het project. Hierbij dient te worden aangegeven welke beheersmaatregelen genomen kunnen worden om effecten van risico's te neutraliseren dan wel voordelen van kansen te optimaliseren. Daarmee ontstaat vroegtijdig inzicht in de bandbreedten waarbinnen de verdere uitwerkingen van het project dient plaats te vinden.

Hieronder volgt een overzicht van risico's en kansen zoals deze in dit (prille) planstadium kunnen worden onderscheiden.

Risico's

- Draagvlak stakeholders waaronder personeel, ouders en leerlingen;
- Bestuurlijke besluitvorming in relatie tot beschikbaar budget
- Bestuurlijke besluitvorming over locatiegebonden kosten en aansluiting bestaande verkeersinfrastructuur
- Demarcatie tussen gemeente en Schoolbestuur, mede i.r.t. afbakening van eisen en wensen
- Beschikbare middelen vanuit het Schoolbestuur in relatie tot noodzakelijke investeringen.
- In beperkte mate vanwege bestaande locatie: bodemgesteldheid, ondergrondse infrastructuur en onderzoeken naar bomen, flora en fauna, archeologie, etc
- Draagvlak omwonenden (bezwaarprocedures) en overlast tijdens de bouw;
- Planologische procedures voor bestemming en bouw.
- Beschikbaarheid en kosten van tijdelijke huisvesting tijdens de realisatieperiode.
- Aanbesteding: marktwerking, flexibiliteit in uitvraag, meerwerken;
- Nutsaansluiting (capaciteit van het net als ook capaciteit in aanleg door Alliander);
- Prijsstijgingen van arbeid, materiaal en materieel;
- Wijzigingen in wetgeving tijdens ontwerp- en realisatiefase;
- Stikstof en PFAS.

Kansen

- Toevoeging aanvullende functies, bijvoorbeeld kinderopvang en internationaal onderwijs;
- Synergievoordelen in planvorming / procedures door gezamenlijke ontwikkeling met DPO locatie, indien dit in tijd ingepland kan worden.

13 Samenvatting en conclusie

Dit haalbaarheidsonderzoek naar de toekomstige huisvesting van De Noordwijkse School kent de volgende conclusies:

- Uit constructief onderzoek blijkt dat de huidige bebouwing van De Noordwijkse School niet geschikt is voor opbouw van een extra bouwlaag. Dit betekent dat renovatie met opbouw van een bouwlaag afvalt.
- Het huidige perceel Hoogwakersbosstraat nr 14 is met 2.630 m² te klein om de benodigde extra ruimte op basis van één bouwlaag aan te bouwen. Dit betekent dat renovatie met aanbouw op het schoolplein afvalt.
- Vervangende nieuwbouw op de huidige locatie heeft de voorkeur ten opzichte van nieuwbouw op de DPO locatie:
 - Optimale synergie gymzaal en schoolgebouw;
 - Optimale ontwikkelingsmogelijkheden DPO locatie;
 - Goede mogelijkheden oplossing parkeerprobleem;
 - Schoolbestuur wil graag in Noordwijk aan Zee gevestigd blijven vanwege concept en voedingsgebied;
 - Past binnen bestemmingsplan;
 - Maximale grondopbrengst DPO locatie.

Nadelen zijn de noodzaak om tijdens de bouw uit te wijken en dat de 4 extra benodigde parkeerplaatsen als gevolg van uitbreiding van de school als 'bruidschat' meegaan met de herontwikkeling van de DPO-locatie

Onderstaande afbeelding geeft een beeld van mogelijke inpassing van vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.



Financiële uitwerkingen

- Uit de berekeningen volgt dat de jaarlijkse kapitaallasten voor het schoolgebouw van 1.400 m² afgerond € 172.000 per jaar bedragen. Dit is € 61.000 meer dan het voorlopig geraamde bedrag aan afschrijvingen van € 111.000. Grootste reden van dit verschil is dat het budget uit het IHP gebaseerd is op renovatie, terwijl uit dit haalbaarheidsonderzoek blijkt dat dit voor De Noordwijkse School om technische en ruimtelijke redenen niet mogelijk is.
- De jaarlijkse kapitaallasten voor 3 extra vaklokalen en kinderopvang dienen door De Noordwijkse School te worden gedragen en worden niet voldaan uit het gemeentelijk budget voor onderwijshuisvesting.
- De beheer- en exploitatiekosten voor De Noordwijkse School als huidig en toekomstig eigenaar blijven nagenoeg gelijk als in de huidige situatie. Hierin is de doorbelasting van aanvullende lokalen (180 m²) en kinderopvang (300 m²) vanuit de gemeente verwerkt.

Aanpak na bestuurlijke besluitvorming:

- Bouwheerschap bij De Noordwijkse School, gemeente toetst.
- Projectorganisatie: stuurgroep, projectgroep en werkgroepen
- Traditioneel bouwmodel met vroegtijdige selectie van aannemer.
- Grootste risico's: prijsontwikkelingen bouwmarkt, nutsaansluitingen en beschikbaarheid tijdelijke huisvesting.
- Huidige planning: oplevering zomer 2025.

1. Memo Haalbaarheid extra verdieping basisschool Noordwijk

1.1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Noordwijk, via OICO heeft SWINN de berekening en tekeningen doorgenomen van de Noordwijkse school in Noordwijk. De intentie is om de school uit te breiden met een extra bouwlaag. De controle heeft zich toegespitst op de reserve capaciteit van de bestaande constructie en wat de mogelijkheden zijn voor optopping.

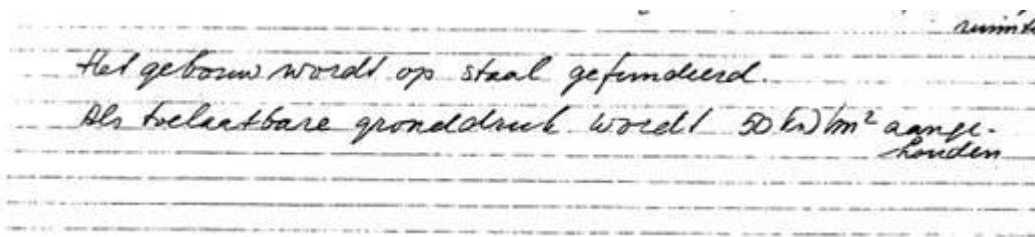
1.2. Documenten

Via OICO hebben wij de beschikking gekregen over de bestaande bouwkundige en constructieve tekeningen en berekeningen uit 1990. De constructie is uitgewerkt door Adviesbureau voor bouwkonstrukties Ouwerkerk bv. (berekening 90106)

1.3. Bevindingen

Uit de controle van de berekening en tekeningen hebben wij het volgende geconcludeerd:

1. Er is in het verleden **niet** gerekend met een extra bouwlaag in de toekomst. Een extra verdieping geeft een belastingtoename van ca. 50% op de fundering.
2. Voor de berekening van de funderingsstroken is een aanname gedaan die niet rekenkundig is onderbouwd, maar de aanname lijkt ons redelijk. De breedte van de funderingsstroken is gebaseerd op deze toelaatbare belasting (50 kN/m²) en volledig uit genut.
 - Bij een extra verdieping is het zeer waarschijnlijk dat de belasting op de ondergrond te groot wordt. In dat geval zullen alle funderingsstroken verzwakt moeten worden. Een nader uit te voeren grondonderzoek en funderingsadvies kan hier uitsluitsel over geven.
 - In ieder geval voldoet de wapening in de betonnen stroken, poeren en balken dan niet meer en deze fundering zal moeten worden versterkt.



3. De staalconstructie t.b.v. de dakvloer is uitgerekend op een dakbelasting; bij een extra verdieping neemt de belasting aanzienlijk toe. Deze gehele staalconstructie dient dan vervangen te worden.
4. De kanaalplaatvloer voor het dak is uitgerekend op 100 kg/m² veranderlijk. Dit voldoet niet voor een verdiepingvloer; deze zal dus vervangen moeten worden.

5. De kopwanden van het gebouw zijn uitgevoerd in een dikte van 100 mm. Bij een extra verdieping voldoet deze dikte niet. (Ook in huidige situatie voldoet dit niet aan het nieuwe bouwbesluit)
6. De vrije hoogte is plaatselijk beperkt. Het inpassen van een goede mechanische ventilatie zal hierdoor niet eenvoudig zijn.

1.4. Conclusie

Het uitbreiden van de school met één extra bouwlaag is constructief ingrijpend. Uit de bevindingen blijkt dat grote aanpassingen noodzakelijk zullen zijn. Afgewogen moet worden of deze aanpassingen opwegen tegen totale nieuwbouw van de school.