

Opsteller: Manager facilitair en huisvesting a.i.
Datum: 22 oktober 2020
Kenmerk: SIV1901M021
Status: CONCEPT

Onderwerp: uitbreiding ruimtelijk programma nieuwbouw Sterrenwerk te Sassenheim

1. Vertrekpunt

In de kadernotitie d.d. 25 maart 2020 zoals dat eerder door de gemeente Teylingen en Sophia Scholen in gezamenlijkheid is opgesteld voor de nieuwbouw van Het Sterrenwerk, is als vertrekpunt de leerlingenprognose van Pronexus gebruikt uit 2019. Hieruit volgen de ruimtelijke uitgangspunten zoals onderstaand in tabel 1 uiteengezet:

Tabel 1 | ruimteprogramma Het Sterrenwerk conform kadernotitie d.d. 2020

#	Omschrijving	Aantal leerlingen (gemiddeld conform prognose)	Aantal klassen (max. 25 leerlingen per klas)	m2 bvo
1	Rank/Kinderburg	350	14	200 m2 bvo vaste voet 5,03 m2 bvo per leerling
2	Totaal onderwijs	350	14	200+ (350 x 5,03) = 1.961 m2 bvo
3	Kinderdagopvang			300 m2 bvo*
6	Totaal			2.261 m2 bvo

* Cf opgave Trias

Op dit moment beschikken basisschool De Rank en De Kinderburg (conform het IHP van de gemeente Teylingen 2019-2022) gezamenlijk nog over in totaal 18 klaslokalen. Met het vertrekpunt zoals dat is geformuleerd in tabel 1, wordt de totale capaciteit binnen de dorpskern Sassenheim echter met in totaal 4 klaslokalen verlaagd tot 14 klaslokalen in totaal.

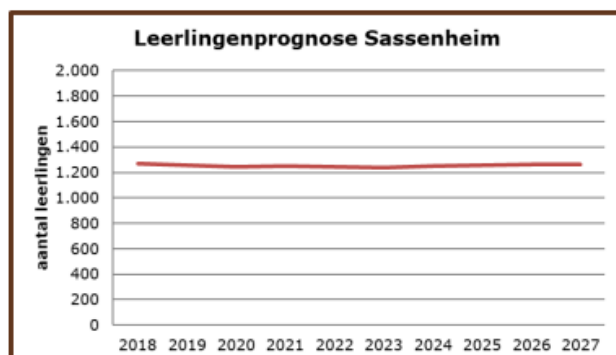
2. Capaciteit (deel A)

Uit het spreidingsplan Sassenheim van 26 januari 2018, volgt dat in de dorpskern Sassenheim reeds in 2017 sprake was van een ruimtetekort. Zie ook tabel 2.

Tabel 2 | formele leegstand / overschot (capaciteit) in Sassenheim in de periode 2017-2027

Sassenheim											
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
aantal leerlingen	1.274	1.270	1.255	1.245	1.249	1.245	1.239	1.253	1.258	1.260	1.265
ruimtebehoefte (incl. weging)	7.617	7.597	7.521	7.471	7.491	7.471	7.441	7.511	7.536	7.546	7.571
capaciteit permanent	7.457	7.457	7.457	7.457	7.457	7.457	7.457	7.457	7.457	7.457	7.457
overschot (+) / tekort (-)	-160	-140	-64	-14	-34	-14	16	-54	-79	-89	-114

Door het in 2020 terugbrengen van het aantal vierkante meters (en daarmee het aantal klaslokalen) bij de Kinderburg-Rank (nu geheten: Het Sterrenwerk) neemt dit tekort aanzienlijk toe. Hierbij uitgaande van een gelijke trend in leerlingenaantallen over meerdere jaren. Zie hiervoor ook grafiek 1 met daarin de leerlingenprognose weergegeven in Sassenheim en afkomstig uit hetzelfde bovengenoemde spreidingsplan.



Grafiek 1 |
leerlingenprognose Sassenheim

3. Ruimtebehoefte (deel B)

Het ruimtekort in vierkante meters komt sterk tot uiting bij basisschool De Overplaats. Op basis van de door Pronexus in 2019 geprognoseerde leerlingenaantallen stijgt het ruimtekort van - 69 m2 bvo in 2020 tot zelfs - 220 m2 bvo in 2026, hetgeen tot 2030 een gemiddeld tekort betekent van in totaal 178 m2 bvo. Zie tabel 3 voor de prognose tot en met 2030 en bijlage 1 voor t/m 2038.

Tabel 3 | leerlingenprognose en ruimtebehoefte De Overplaats t/m 2030

Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huidige situatie De Overplaats	262										
M2 BVO (bestaand)	1.449										
Aantal klaslokalen beschikbaar conform IHP	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Leerlingenprognose 2019 (Pronexus, oktober 2019)											
Leerlingenaantal	262	267	279	289	289	291	292	290	289	288	285
M2 BVO (norm)	1.518	1.543	1.603	1.654	1.654	1.664	1.669	1.659	1.654	1.649	1.634
M2 BVO (norm - bestaand)	-69	-94	-154	-205	-205	-215	-220	-210	-205	-200	-185
Aantal klaslokalen (25K)	10	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Vershil t.o.v. bestaand	0	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Gemiddelde (2020 - 2030)											-178

4. Drempelwaarde

De drempelwaarde om aanspraak te maken op permanente voorzieningen bedraagt conform de onderwijsverordening van de gemeente Teylingen 55 m2 bruto vloeroppervlakte. In het geval van De Overplaats wordt ruimschoots aan deze drempelwaarde voldaan. Zie hiervoor ook de uiteenzetting in tabel 3 als eveneens in bijlage 1.

5. Blijvend en tijdelijk gebruik bestemde voorzieningen

Als tweede wordt in de onderwijsverordening gekeken naar de duur van de extra ruimtebehoefte. Bij De Overplaats geldt dat dit voor de duur is tot tenminste 2038. Op basis hiervan kan aanspraak worden gemaakt voor uitbreiding 'voor blijvend gebruik bestemde huisvesting' met tenminste 2 extra lokalen.

C.1 en C.2 Voor blijvend en tijdelijk gebruik bestemde voorzieningen

Bij het toekennen van ruimtebehoefte wordt onderscheid gemaakt in voor tijdelijk gebruik bestemde voorzieningen en voor blijvend gebruik bestemde voorzieningen. De keuze tussen voor tijdelijk of permanent is afhankelijk van de verwachte periode dat de voorziening noodzakelijk is. Bij een periode van:

- korter dan 4 jaar, dan in principe geen toekenning;
- 4 jaar tot 15 jaar, dan toekennen van voor tijdelijk gebruik bestemde huisvesting;
- langer dan 15 jaar, dan toekennen van voor blijvend gebruik bestemde huisvesting.

6. Uitbreidingsscenario's

Om het permanente ruimtekort op De Overplaats op te heffen zijn er een tweetal scenario's mogelijk, namelijk:

1. Uitbreiding van de huidige locatie van De Overplaats met in totaal 2 extra klaslokalen;
2. Uitbreiding van het nieuw te realiseren Sterrenwerk met maximaal 2 klaslokalen.

De voor en nadelen van beide scenario's zijn onderstaand in tabel 4 nader beknopt uiteengezet.

Tabel 4 | multi-criteria-analyse uitbreiding 1) De Overplaats vs. 2) Het Sterrenwerk

#	Criteria	1) Overplaats	2) Sterrenwerk	Toelichting
1	Investeringskosten per lokaal (116m2)	€ 330.000,- *	€ 110.000,- **	Inclusief btw
2	Economische levensduur	tot max. 15 jaar	40 jaar	
3	Kapitaallasten per jaar (excl. rente)	€ 18.333,-	€ 2.750,-	Inclusief btw
4	Planning	2 jaar	2 jaar	Ontwerp + realisatie
5	Ruimtelijke inpasbaarheid	n.t.b.	Haalbaar***	Nader verkeerskundig onderzoek nodig
6	Functionaliteit	n.t.b.	Uitstekend	Mate van integratie in de plattegrond
7	Onderwijskwaliteit	Uitstekend****	Goed*****	



Extra investeringskosten scenario 1) De Overplaats

* De investeringskosten per extra lokaal op de Overplaats zijn bepaald op basis van kostenkengetallen van Bouwkostenkompas d.d. 21 oktober 2020. Let op: deze bedragen zijn exclusief kosten die voortkomen uit sloop en bouwrijp maken van het terrein als eveneens eventuele aanpassingen aan het terrein of openbaar gebied die nodig zijn om te komen tot vergunningverlening, zoals het realiseren van extra parkeerplaatsen en/of herinrichting van het schoolplein ten behoeve van fietsparkeren.

#	Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
1	Bouwkosten kengetal*	€ 1.870	excl. btw/m2
2	Oppervlakte	116	m2 bvo
3	Totaal	€ 216.949	excl. btw
4	Bijkomende kosten ca. 25%	€ 271.186	excl. btw
5	Inclusief 21% btw	€ 328.135	incl. btw
* €/m2 conform bouwkostenraming Sterrenwerk d.d. 9-10-'20			

Extra investeringskosten scenario 2) Het Sterrenwerk

** De meerkosten van een 15^e (1 extra) en 16^e (2 extra) lokaal (1 extra) zijn door ICS inzichtelijk gemaakt middels een tweetal investeringsbegrotingen. Zie hiervoor bijlage 2-A, 2-B en 2-C. Zie onderstaand de managementsamenvatting van het onderling vergelijk.

#	Omschrijving	15 lokalen	14 lokalen	Per lokaal
1	Investeringskosten (incl. btw)	€ 6.766.049	€ 6.656.274	€ 109.775
2	M2 BVO	2.344	2.228	116

Ruimtelijke inpasbaarheid scenario 2) Het Sterrenwerk

*** Er is door ICS een kavelstudie uitgevoerd om te onderzoeken in hoeverre een eventueel 15^e dan wel 16^e lokaal past binnen de ruimtelijke kaders zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig visiedocument van de gemeente Teylingen als eveneens in het ontwerp bestemmingsplan. Hieruit volgt dat het realiseren van zowel 15 als van 16 lokalen ruimtelijk haalbaar is. Zie voor de uitgewerkte studie bijlage 3-A en 3-B. Kanttekening hierbij is dat bij uitbreiding van het aantal m2 en daarmee het aantal lokalen, de benodigde parkeercapaciteit en de bijbehorende verkeerskundige ontsluiting opnieuw dient te worden onderzocht en vastgesteld, om te komen tot een vergunbare situatie.

Onderwijskwaliteit

**** Door het direct aangrenzend aan het hoofdgebouw realiseren van één of twee nieuwe klaslokalen blijft onderling binding behouden bij het onderwijsteam van De Overplaats.

***** Door het realiseren van een dislocatie verliest een deel van het onderwijsteam van De Overplaats de directe relatie met het hoofdgebouw. Dit kan mogelijk deels ondervangen worden door een nauwe samenwerking met het team van Het Sterrenwerk. De mogelijkheden hieromtrent moeten nog verder uitgewerkt worden.

7. Advies

Het ambtelijk advies van zowel Sophia Scholen als van de gemeente Teylingen is om bij Het Sterrenwerk 16 lokalen te realiseren in plaats van de oorspronkelijk beoogde 14. De voornaamste overwegingen hiertoe zijn:

- het ruimtetekort bij De Overplaats is actueel en dringend. Door de extra lokalen mee te nemen in planvorming voor het Sterrenwerk wordt voorbereidingstijd en daarmee kosten, bespaard.
- de totale investeringskosten en bijbehorende jaarlijkse kapitaallasten zijn bij scenario 2 substantieel lager ten opzichte van scenario 1.
- door het realiseren van een extra lokalen kan het structureel ruimtetekort voor geheel Sassenheim worden ondervangen.
- door het realiseren van 16 klaslokalen bestaat de mogelijkheid om op de midden- lange termijn tot een evenwichtige klasverdeling te komen (2x8 groepen).
- op het moment dat het realiseren van 16 lokalen ruimtelijk onverhoopt niet op verantwoorde wijze mogelijk blijkt, dan wel vanuit verkeerskundig perspectief niet haalbaar is, dan kan alsnog worden teruggevallen op het realiseren van 15 of 14 lokalen.

Bijlagen

Bijlage 1 ruimtebehoefte De Overplaats, Sassenheim

Bijlage 2-A investeringsbegroting 14 klaslokalen

Bijlage 2-B investeringsbegroting 15 klaslokalen

Bijlage 2-C investeringsbegroting 16 klaslokalen

Bijlage 3-A kavelstudie 15 klaslokalen

Bijlage 3-B kavelstudie 16 klaslokalen

Bijlage 1 | ruimtebehoefte De Overplaats, Sassenheim

Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Huidige situatie De Overplaats	262																		
M2 BVO (bestaand)	1.449																		
Aantal klaslokalen beschikbaar conform IHP	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Leerlingenprognose 2019 (Pronexus, oktober 2019)																			
Leerlingenaantal	262	267	279	289	289	291	292	290	289	288	285	285	285	284	283	284	283	284	284
M2 BVO (norm)	1.518	1.543	1.603	1.654	1.654	1.664	1.669	1.659	1.654	1.649	1.634	1.634	1.634	1.629	1.623	1.629	1.623	1.629	1.629
M2 BVO (norm - bestaand)	-69	-94	-154	-205	-205	-215	-220	-210	-205	-200	-185	-185	-185	-180	-174	-180	-174	-180	-180
Aantal klaslokalen (25K)	10	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Verschil t.o.v. bestaand	0	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Gemiddelde (2020 - 2030)											-178								