



ICS

ADVISEURS

Scenariostudie Landstede Harderwijk - verdieping

Opdrachtgever

Landstede

Referentienummer

Datum

13 november 2020

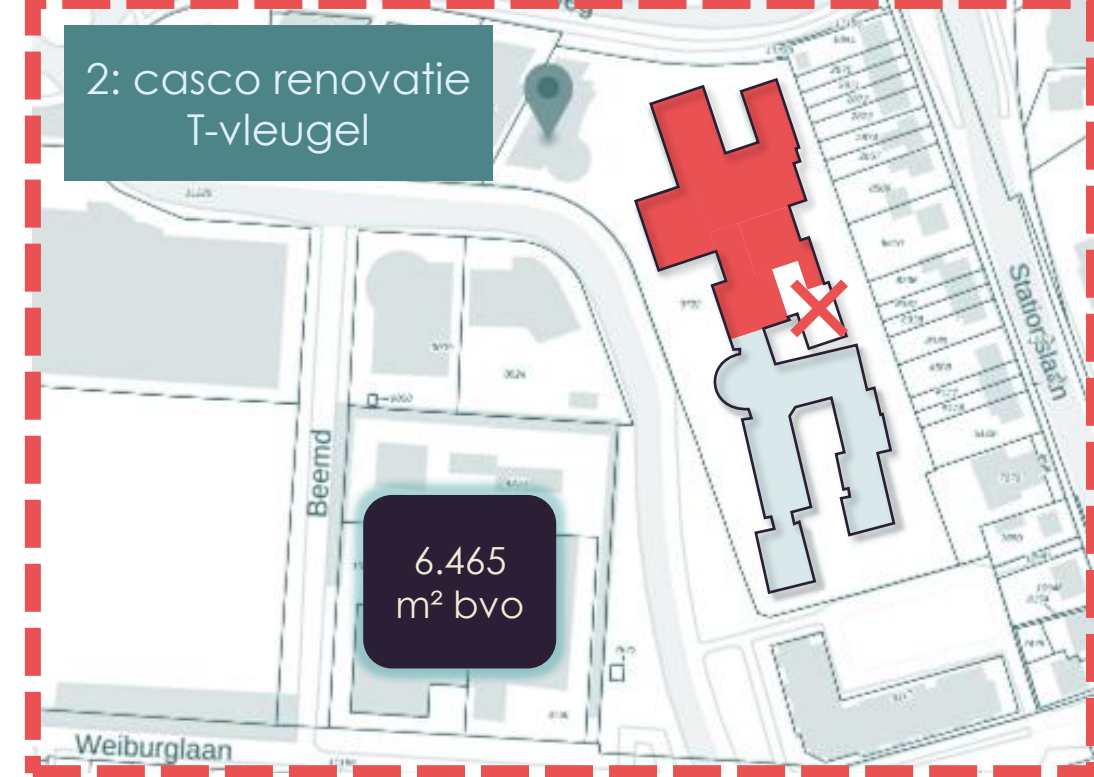
Samenstelling

Rop Krist, Hidde Benedictus

Naar aanleiding van gesprek 28 oktober

- Omleggen weg Westeinde pas op lange termijn (circa 7/8 jaar);
- Keuzes scenario:
 - realisatie plannen op locatie Westeinde 31/33;
 - Uitgaan van combi scenario 2/3: T-vleugel deels slopen, deels casco renovatie
 - Nieuwbouw aansluiten aan Westeinde 31
 - Budget (stichtingskosten) € 43 mln, waarvan € 3,5 mln tijdelijke huisvesting
- Studentenaantal bijstellen naar 1.825 (865 gewogen Harderwijk A (techniek), 960 gewogen Harderwijk B (ICT, zorg). Rekening houden met toekomstige uitbreiding naar 2.000)
- Vragen (voor 15 november):
 - Werk scenario nader uit (in kaders e.d.)
 - Wat betekent dit voor tijdelijke huisvesting
 - Synergie nog aan te scherpen / te onderbouwen?
 - Storyboard: wanneer / wat

Combinatie Scenario 2 en 3



Sloop



Energieslag, enkele functionele aanpassingen



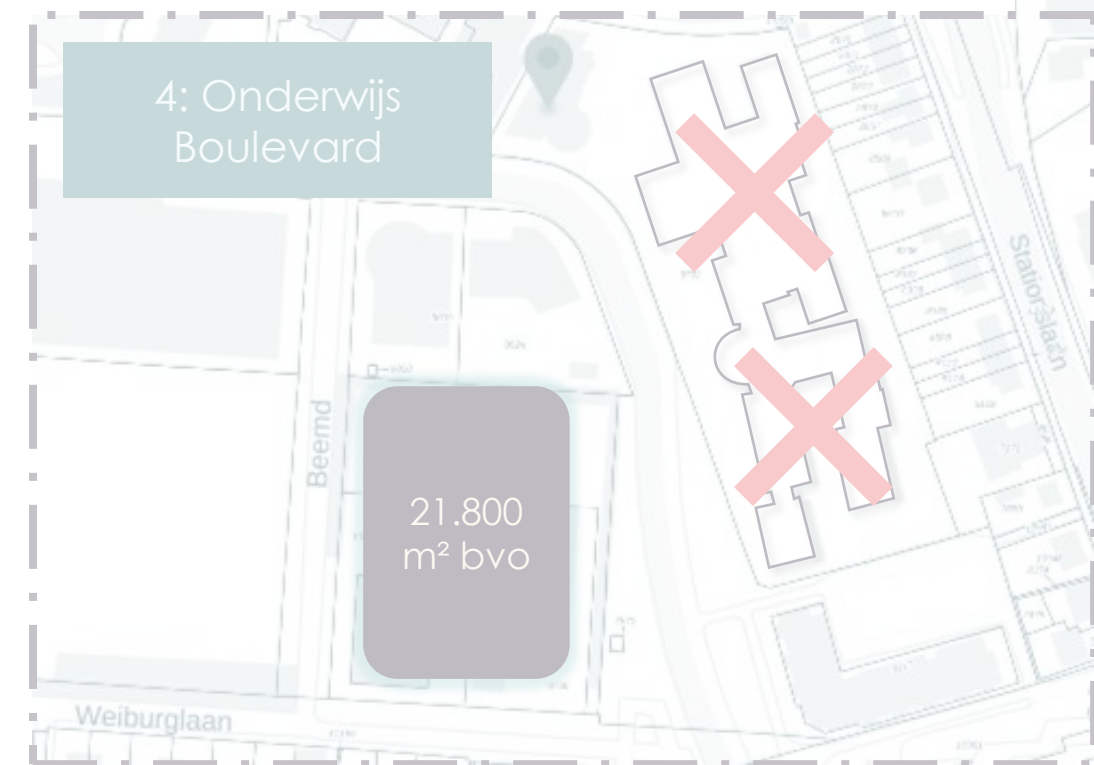
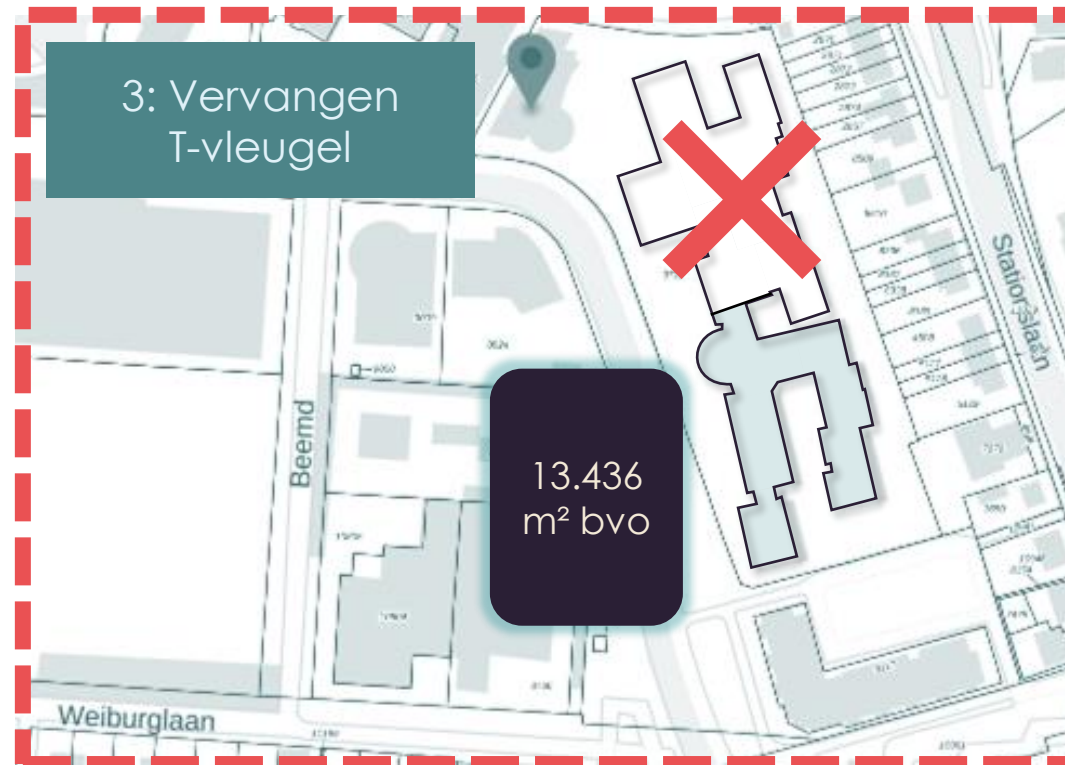
Energieslag, functionele aanpassingen



Casco renovatie



Nieuwbouw



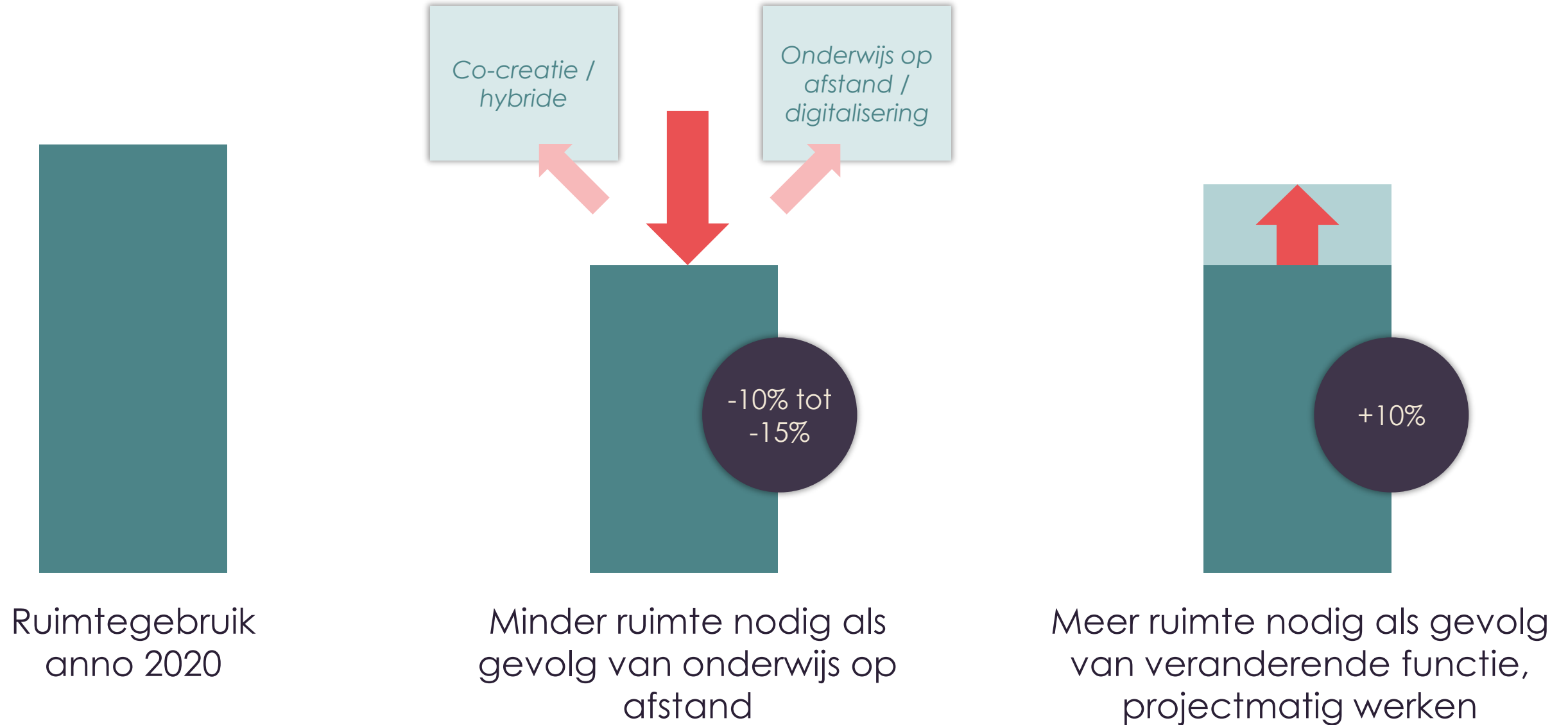
Aanpassing kaders

	Uitgangspunt 2017			Uitgangspunt 2020		
	norm	#gewogen	ruimtebehoefte	norm	#gewogen	ruimtebehoefte
Harderwijk A	6,37	1.185	7.548 m ² bvo	6,30	865	5.450 m ² bvo
Harderwijk B	6,17	837	5.164 m ² bvo	6,10	960	5.856 m ² bvo
Totaal		2.022	12.713 m² bvo		1.825	11.306 m² bvo

-1.407 m² bvo

Kaders zijn bijgesteld naar 1.825 gewogen studenten;
Verhouding tussen Harderwijk A en B is gewijzigd;
Basisnorm Landstede gewijzigd van 5,07 naar 5,0.

Toelichting bijstelling ruimtenormering (1)



Conclusie: effect afname ruimtevrage nog onzeker, vooral veranderende ruimtevrage.

Toelichting bijstelling ruimtenormering (2)

Voor Landstede is destijds gerekend met een ruimtenorm van:


$$\begin{array}{ccccccc} \text{Gewogen studenten} & \times & \text{Prijsfactor} & \times & 5,07 & = & 6,29 \\ & & & & \text{Basis} & & \text{Gemiddelde} \\ & & & & \text{ruimtenorm} & & \text{oppervlakte in} \\ & & & & & & \text{Harderwijk} \end{array}$$

*Corona effect leidt wellicht tot afname binnen bandbreedte 0-5%. Betekent basisruimtenorm binnen bandbreedte 4,83 – 5,07. **Voorstel: corrigeren naar 5,0?** Dit leidt tot een gemiddelde oppervlakte per gewogen student in Harderwijk van 6,20 m² bvo.*

Onderdeel	Aantal studenten	m ² bvo	
Onderdelen			
MBO Landstede	1.825	11.306	<i>berekeningen 2018</i>
Startcollege	n.b.	1.133	<i>afpraak 2018: ruimtebehoefte conform bestaand</i>
De Techniekacademie	200	1.500	<i>aanname</i>
VMBO Morgencollege	669	6.797	
Inpassingsverlies i.v.m. hergebruik		706	
Synergie VMBO-MBO		-340	
TOTAAL		21.102	

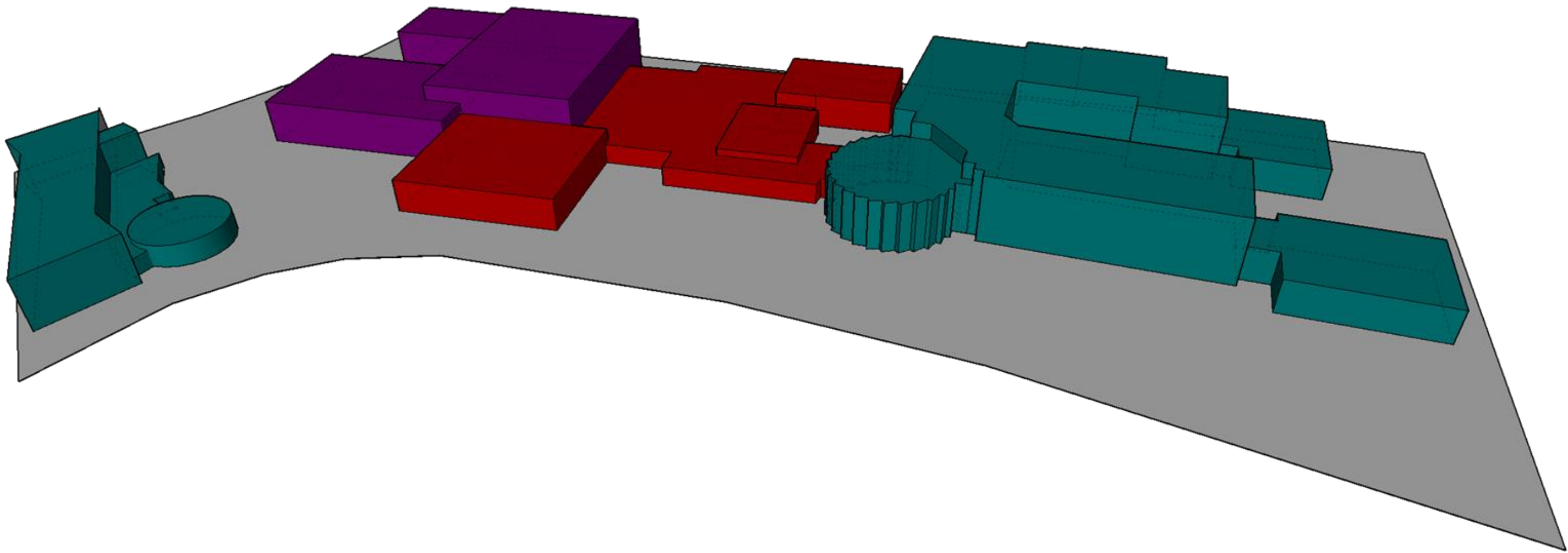
Vergelijk: 22.933 bij vorige scenario casco renovatie

Waarvan:			
- bestaande bouw E- en G-vleugel		9.279	<i>handhaven, geen/zeer beperkte aanpassingen</i>
- casco renovatie 'hoogbouw' T-vleugel		4.985	<i>handhaven, casco renovatie</i>
- nieuwbouw		6.838	
TOTAAL		21.102	

Te slopen delen			
- T-vleugel, logistiek		698	<i>ruimte op terrein creëren</i>
- T-vleugel - laagbouw		1.506	<i>slechte kwaliteit</i>
- sport		482	<i>slechte kwaliteit, functie vervallen</i>
TOTAAL		2.686	



ADVISEURS



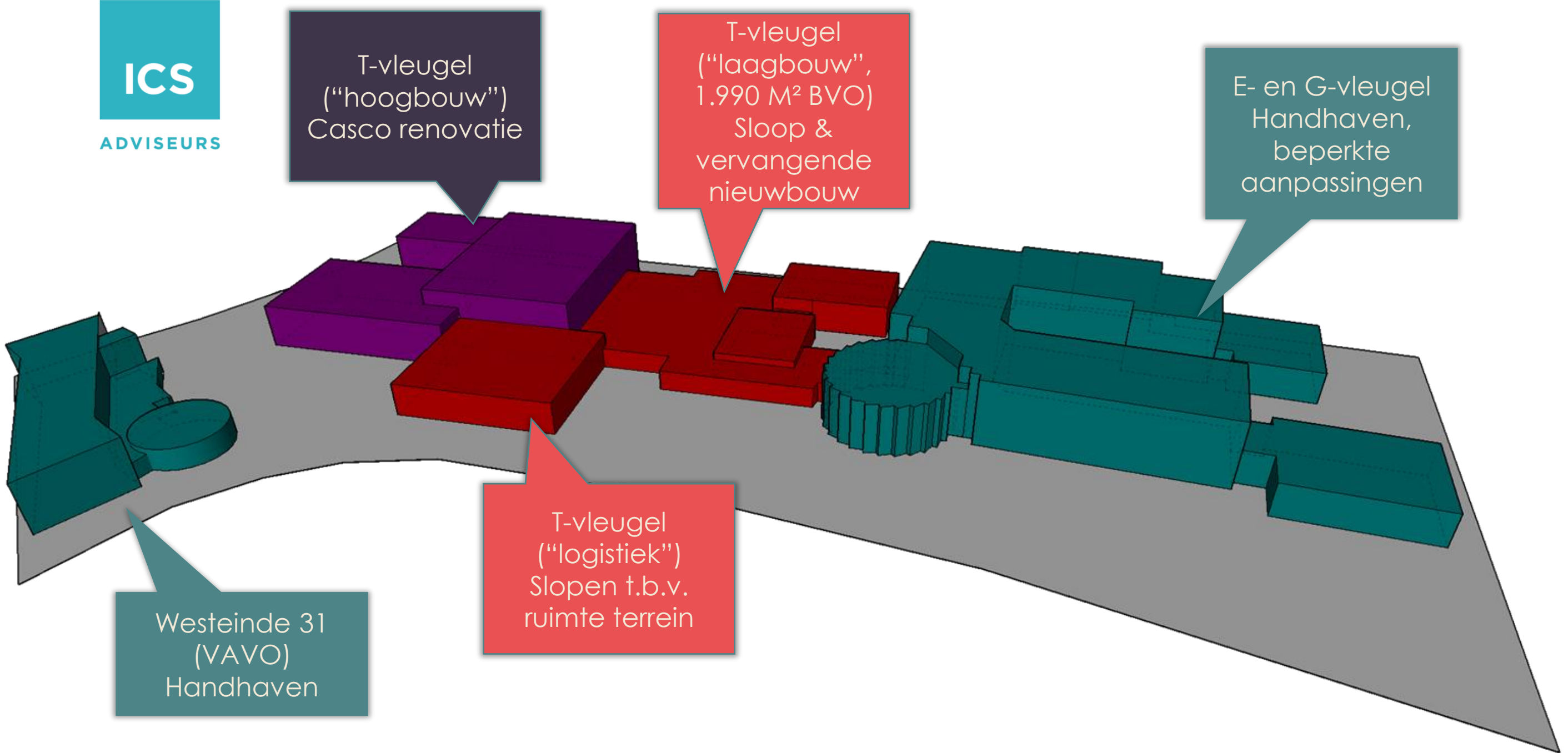
T-vleugel
("hoogbouw")
Casco renovatie

T-vleugel
("laagbouw",
1.990 M² BVO)
Sloop &
vervangende
nieuwbouw

E- en G-vleugel
Handhaven,
beperkte
aanpassingen

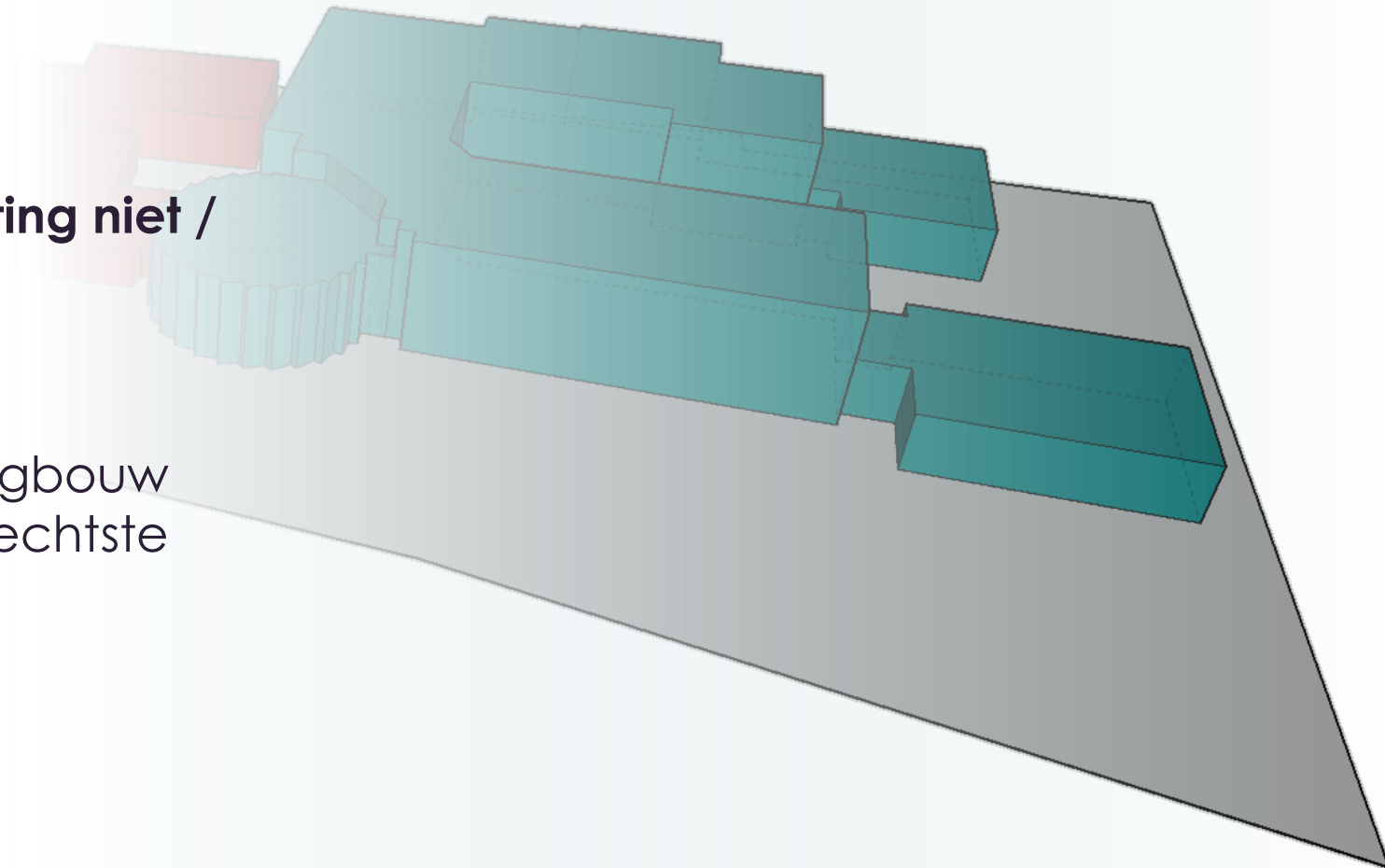
T-vleugel
("logistiek")
Slopen t.b.v.
ruimte terrein

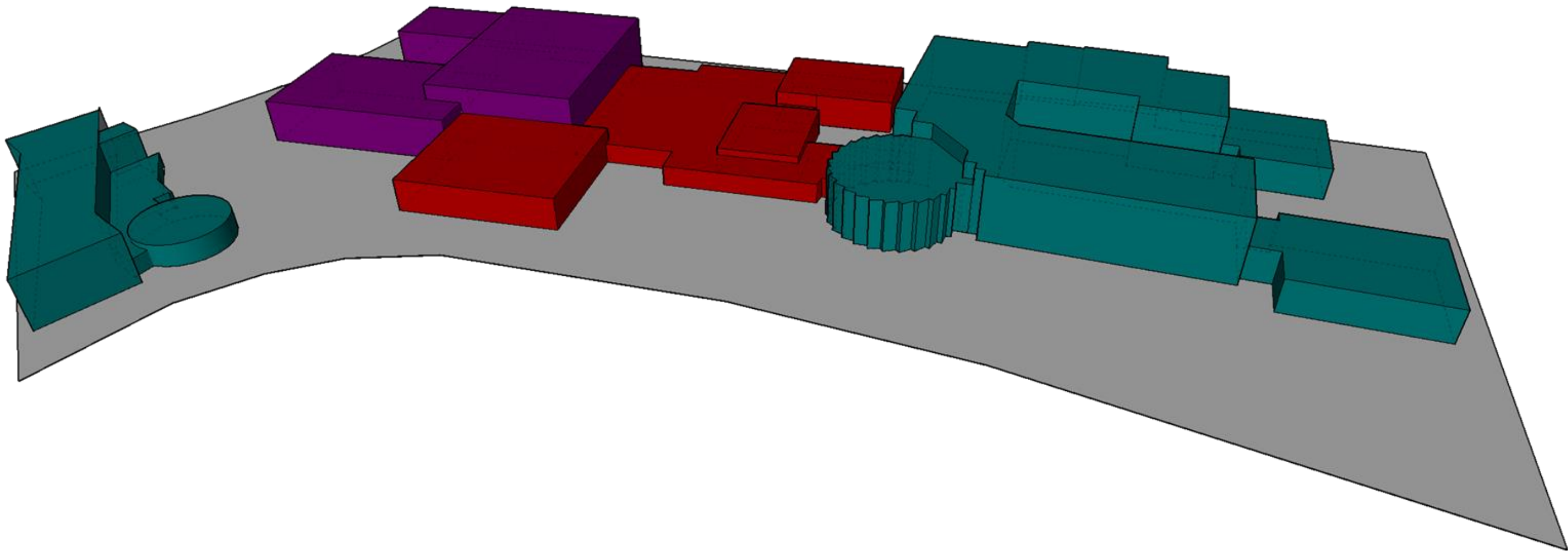
Westeinde 31
(VAVO)
Handhaven

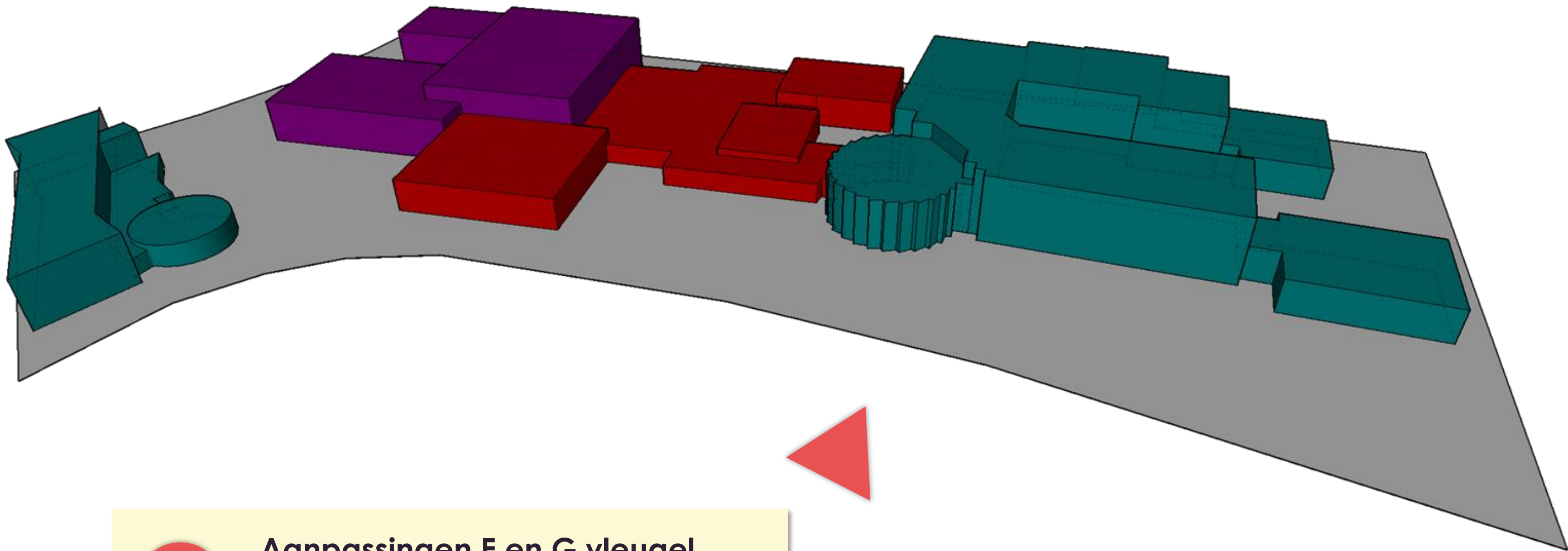


Overwegingen

- **Gehele programma op terrein Westeinde 31/33**
(met voorkeur voor aansluiting op deze gebouwdelen)
- Fasering zo inrichten dat **tijdelijke huisvesting niet / minimaal nodig** is
- Terrein is reeds relatief vol, streven naar **compactere oplossingen** (advies: alle laagbouw vervangen, dit zijn overwegend ook de slechtste gebouwdelen)

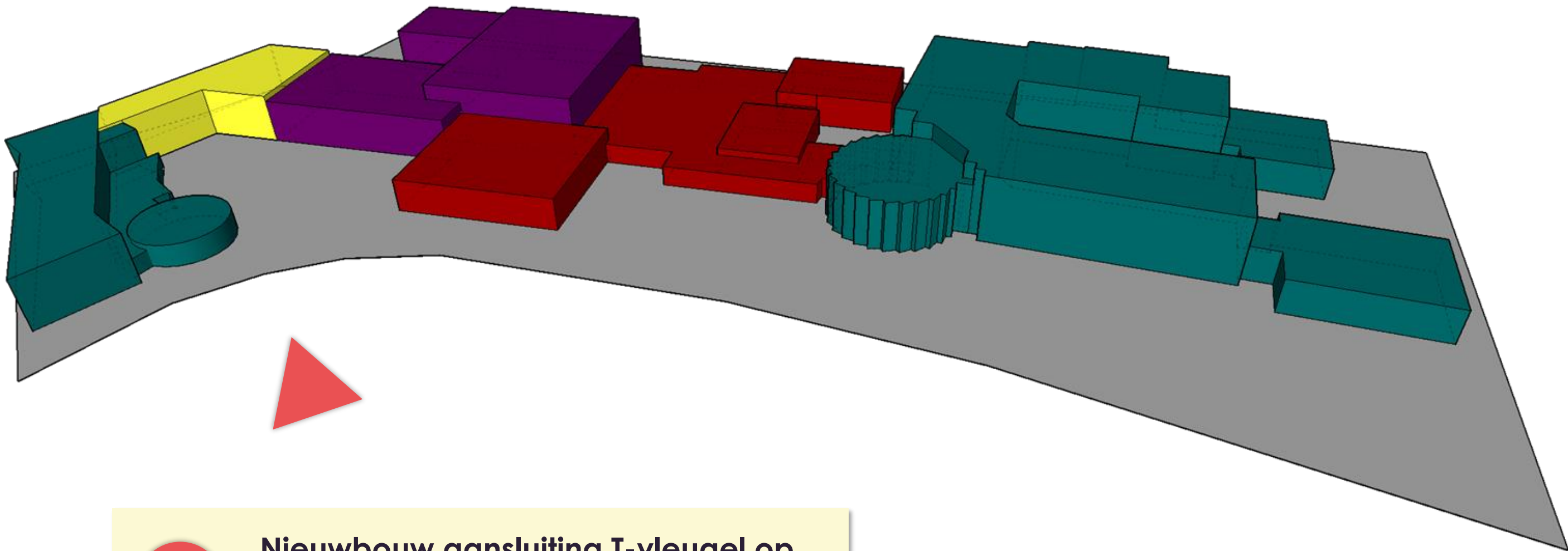






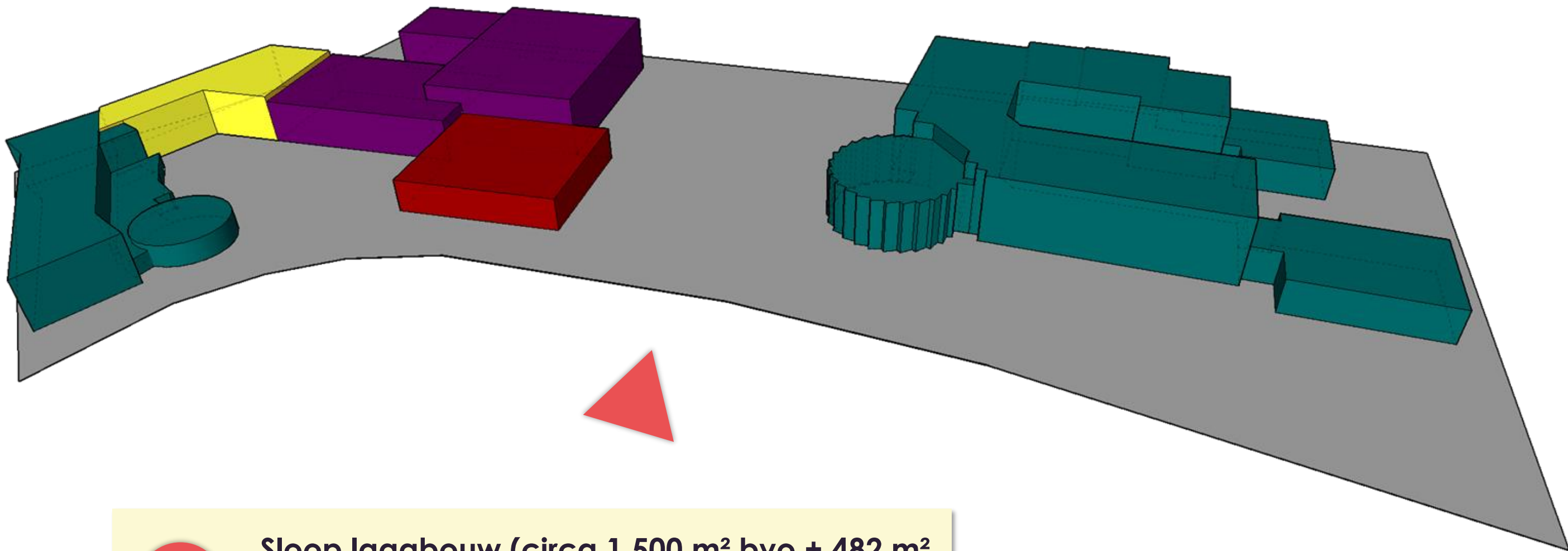
1.

Aanpassingen E en G vleugel
(deel inpassing staffuncties
laagbouw gedeelte)



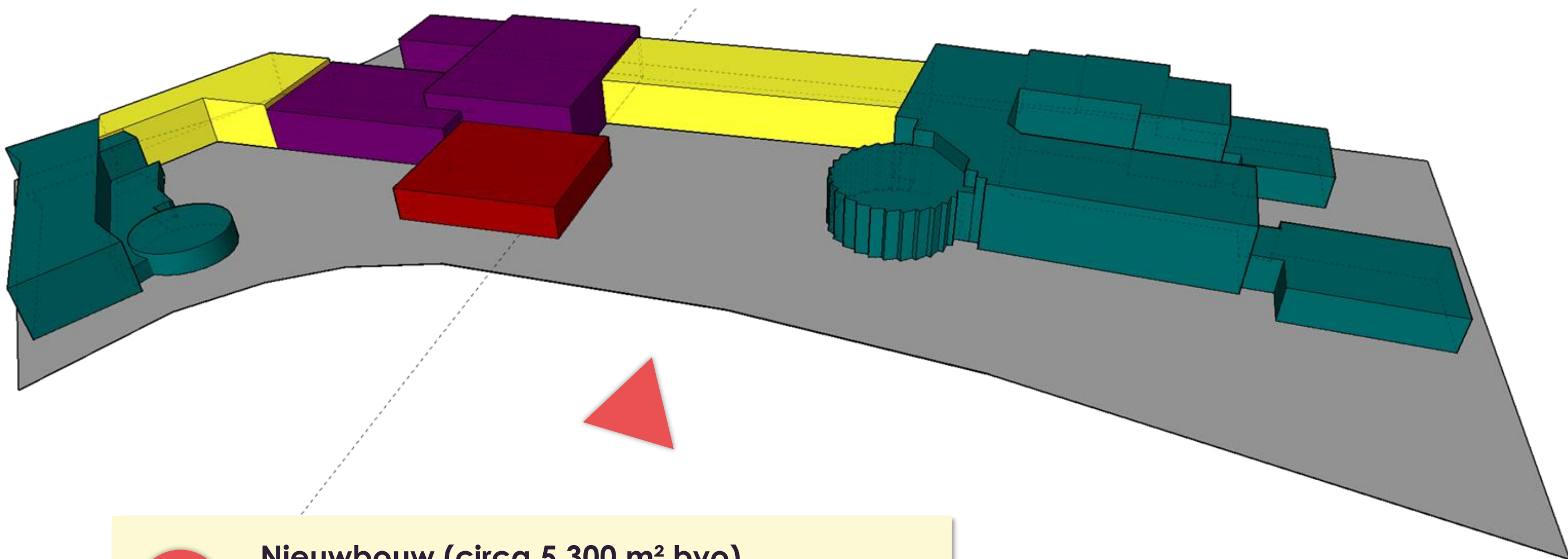
2.

**Nieuwbouw aansluiting T-vleugel op
Westeinde 31 (circa 1.600 m²)**
(inpassing overige functies laagbouw)



3.

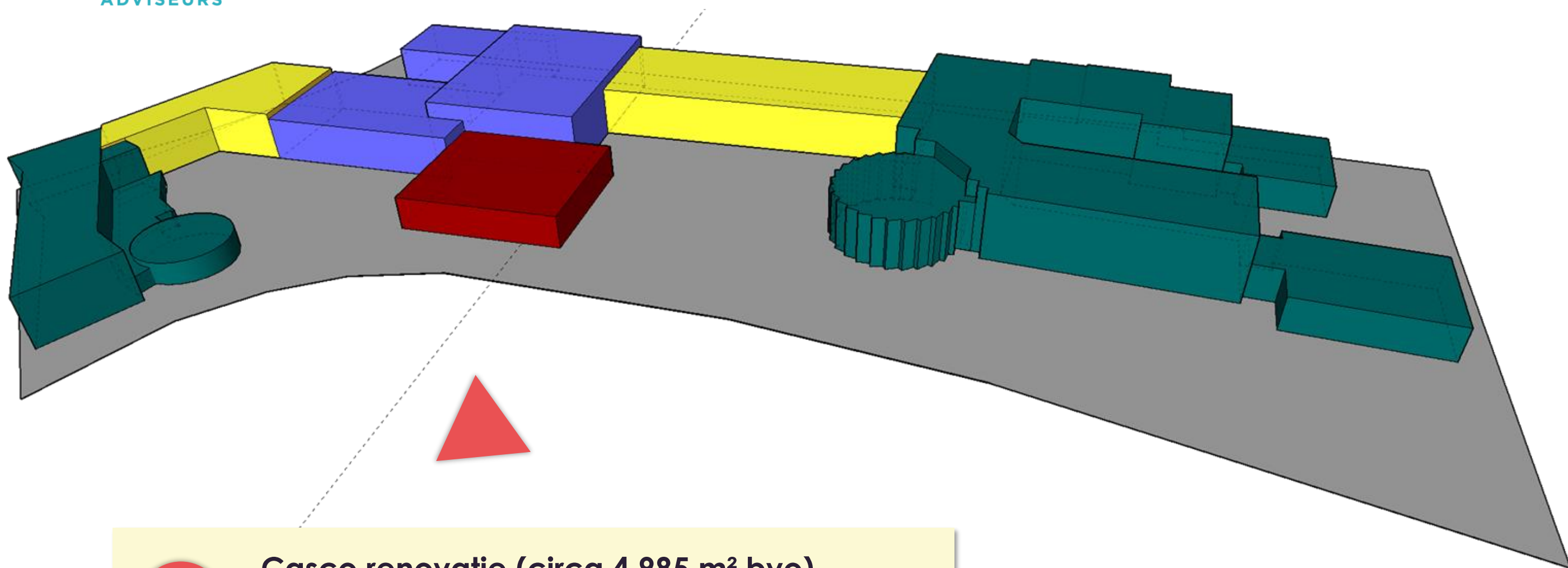
Sloop laagbouw (circa 1.500 m² bvo + 482 m² sport). Huidige functies ondergebracht in bestaande en nieuwe capaciteit



4.

Nieuwbouw (circa 5.300 m² bvo)

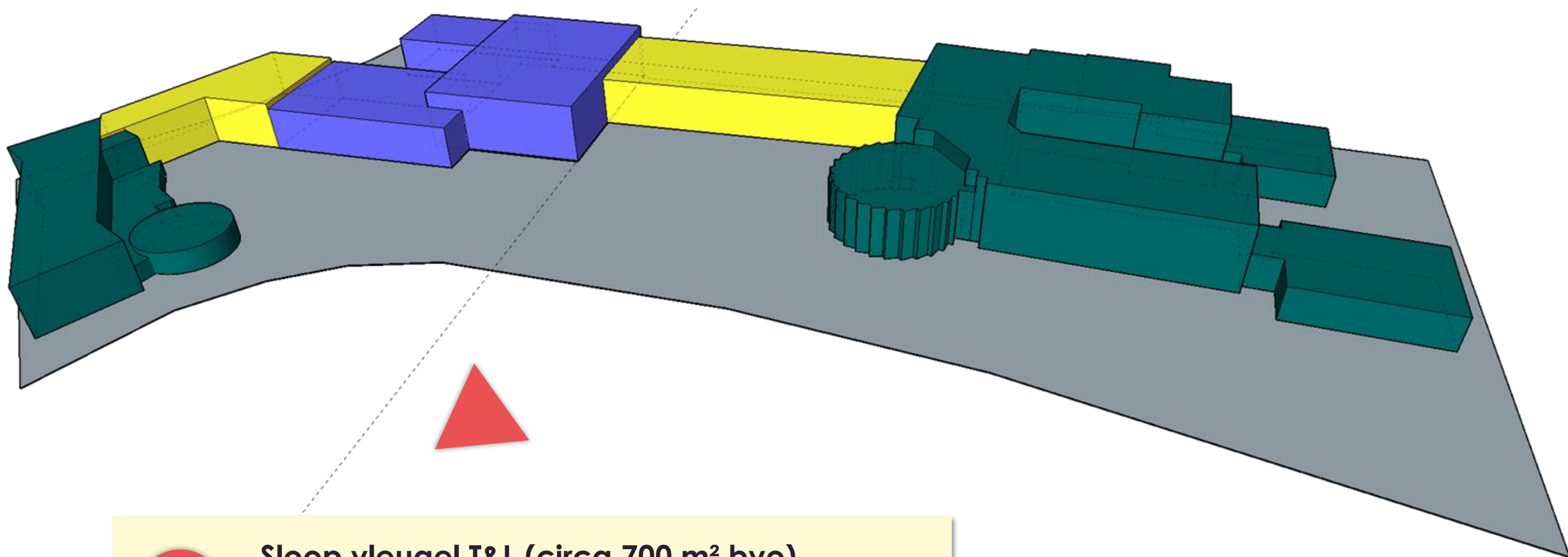
Ten behoeve van deel techniek, signing e.d.,
drie bouwlagen / compactere bouw



5.

Casco renovatie (circa 4.985 m² bvo)

Alle functies uit deze vleugels tijdelijk in huidige ruimte T&L en in nieuwbouw



6.

Sloop vleugel T&L (circa 700 m² bvo)

Laatste fase, na overige reshuffelingen om programma overal op juiste plek te krijgen

Terreinbehoefte

Uitgangspunten terreinbehoefte	MBO deel	VMBO deel	eenheid	à
Aantal (gewogen) leerlingen	1.825	669		
Footprint te handhaven delen (Westeinde 31, E-/G- en hoogbouw T-vleugel)				6.500
Footprint nieuwbouwgedeelte (uitgaande van 3 lagen)				2.400
Pleinvoorziening / verharding terrein	0,2	0,8 m ² /leerling		950
Fietsenstalling leerlingen	25%	100% aandeel/fiets	1,75	2.000
Fietsenstalling personeel	30	32 fietsen	1,75	150
Buitenberging en afvalcontainers		stelpost		200
Parkeerplaatsen eigen terrein	150	34 p.p.	25	4.600
Praktijk buiten (w.o. infra)		stelpost		500
Inefficiency terreininvulling a.g.v. bestaande bouw				700
Circulatie & groenvoorziening				3.600
SUBTOTAAL TERREINBEHOEFTE CIRCA				21.600

Oppervlakte terrein bedraagt (circa)

19.830

Investerings

Voorgesteld scenario (deels renovatie, deels vervangen)

- Stelpost aanpassingen E/G vleugel (minimaal)	9.279	€ 400.000	€	400.000
- Optimalisaties indelingen E/G vleugel	1.856	€ 529	€	983.000
- Energieslag / binnenklimaat**	9.279	€ 1.210	€	11.228.000
- Casco renovatie	4.985	€ 1.513	€	7.540.000
- Sloop gymzaal / laagbouw T-vleugel	2.686	€ 55	€	148.000
- Nieuwbouw	6.838	€ 2.496	€	17.065.000
- Aansluitingen nieuwbouw op bestaand	stelpost		€	360.000
- Tijdelijke huisvesting / Tijdelijke voorzieningen	stelpost		€	3.500.000
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN			€	41.224.000

Exclusief inrichtingskosten, eventueel asbest, grondkosten e.d.

Conclusies

- **Gebouw past op locatie**
Gehele programma (gebouw) is op locatie in te passen;
- **Inpasbaarheid buitenruimte vraagt nadere studie**
Terreinprogramma vraagt nadere studie (indicatief programma sluit op 21.600 m², terrein is 19.830 m² groot (wellicht mogelijkheden door benutten gemeentegroen rondom, benutten terrein overzijde)
- **Fasering zonder tijdelijke huisvesting mogelijk**
Uiteraard afhankelijk van uitwerking ontwerp en in hoeverre alle functies op tijdelijke plekken mogelijk zijn. Tevens wellicht tijdelijke terreinvoorzieningen nodig.