

ICS

ADVISEURS



# Businesscase Alberdingk Thijm College

Op zoek naar ruimte voor de leerling

## CONCEPT

Opdrachtgever  
Alberdingk Thijm Scholen

Referentienummer  
2200245-2/20210824 v2 CONCEPT

Datum  
24 augustus 2021

Auteur(s)  
Doriene Bakker  
Jeke Koning  
Yuit Yin Samuel

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Proces	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. Kaders van de opgave</b>	<b>6</b>
2.1 Locatie	6
2.2 Ruimtebehoefte	6
2.3 Varianten uit het IHP	7
<b>3. Ruimtelijk Functioneel PvE uitbreiding en gymzalen ATC</b>	<b>8</b>
3.1 Uitgangspunten PvE	8
3.2 Visie ATC op huisvesting	8
3.3 Huisvestingsconcept onderwijsruimte	9
3.4 Ruimteprogramma	10
3.5 Parkeren auto's en fietsen	11
3.6 Conciërgewoning	12
<b>4. Ruimtelijk functionele analyse</b>	<b>13</b>
4.1 Kavel/terrein/situatie	13
4.2 Gymzalen en dienstwoning (Laapersveld 5-7)	13
4.3 Hoofdgebouw (Laapersveld 9)	13
4.4 Paviljoen (Laapersveld 11)	14
4.5 Conclusie ruimtelijk functionele analyse	14
<b>5. Locatiestudie</b>	<b>15</b>
5.1 Bestemmingsplan	15
5.2 Scenario's / varianten	16
5.2.1 Te bebouwen oppervlakte en bouwhoogten	17
5.2.2 Analyse kavel	18
5.2.3 Inpassing 1: Uitbreiding onderwijs, renovatie gymzalen en extra zaaldeel	19
5.2.4 Inpassing 2: Uitbreiding onderwijs en renovatie gymzalen	20
5.2.5 Inpassing 3: Locatie en aantal nieuwbouw gymzalen	21
5.2.6 Analyse kavel na sloop gymzalen en conciërgewoning	22
5.2.7 Modellen nieuwbouw	23
5.3 Fasering	25
5.4 Parkeren op eigen terrein	27

<b>6. Financiële haalbaarheid</b>	<b>28</b>
<b>7. Conclusie</b>	<b>30</b>
7.1 Conclusie en aanbevelingen	30
7.2 Voorkeur ATC en schoolbestuur	30
<b>Bijlage 1 Modellen massastudie</b>	<b>32</b>
<b>Bijlage 2 Investeringskostenraming model A/B/C</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 3 Programma van Eisen Uitbreiding ATC</b>	<b>36</b>
<b>Bijlage 4 Onderbouwing ruimtebehoefte</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 5 Afwegingskader</b>	<b>38</b>
<b>Bijlage 6 Verklaring verschil met IHP</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage 7 BDB index oktober 2019 – augustus 2021</b>	<b>43</b>

CONCEPT

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het Alberdingk Thijm College (vanaf nu ATC) is een middelbare school voor HAVO, VWO en gymnasium met het hoofdgebouw aan het Laapersveld te Hilversum en valt onder het schoolbestuur Alberdingk Thijm Scholen. Het ATC groeit jaar op jaar en het gebouw is inmiddels te klein geworden. De huidige bebouwing heeft simpelweg geen ruimte meer om het groeiende leerlingaantal te huisvesten. Daarnaast zijn het hoofdgebouw en de gymzalen functioneel en bouwtechnisch verouderd.

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) Hilversum, dat in het voorjaar van 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad, is de permanente uitbreiding van het ATC opgenomen. Dit project valt in fase 1 (hoge urgentie). Vernieuwbouw van het bestaande gebouw is opgenomen in fase 2 (gemiddelde urgentie). Om van start te kunnen met de realisatie van de uitbreiding is in het IHP opgenomen dat hiervoor een businesscase moet worden opgesteld. Daarnaast maakt het onderzoek naar de mogelijkheden van (ver)nieuwbouw van de gymzalen deel uit van het onderzoek (hoge urgentie). Dit leidt tot de volgende fasen, waarbij fase 1 onderdeel uitmaakt van deze businesscase en fase 2 op een later moment volgt:

- Fase 1: permanente uitbreiding ATC en (ver)nieuwbouw gymzalen (onderdeel van deze businesscase);
- Fase 2: vernieuwbouw bestaande gebouw ATC (geen onderdeel van deze businesscase).

### 1.2 Doel

De businesscase concentreert zich op de volgende onderdelen:

- Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen voor de uitbreiding (RF PvE);
- Ruimtelijk functionele analyse bestaande gebouw;
- Locatiestudie: hoe kan de uitbreiding, in combinatie (ver)nieuwbouw van de gymzalen vorm worden gegeven?
- Inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid.

Het doel is om op basis van deze onderdelen in samenspraak met de gemeente Hilversum tot overeenstemming te komen over de voorwaarden en uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de plannen.

### 1.3 Proces

ICSadviseurs heeft de inhoud van de businesscase opgesteld en afgestemd met:

- Bart van den Haak - bestuurder AT Scholen;
- Lando van Wee - directeur facilitair bedrijf AT Scholen;
- Elke de Boer - schooldirectie AT College.

Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- IHP Hilversum; ICSadviseurs d.d. 2 maart 2020;
- Huisvestingsplan; Architectuurbureau Sluijmer en Van Leeuwen; d.d. januari 2018;
- PvE Kunst; ATC d.d. juli 2020;
- PvE nieuwste nieuwbouw; ATC; d.d. juli 2020.

## 1.4 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de kaders van dit vraagstuk en de te onderzoeken scenario's weergegeven. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijk functionele uitgangspunten en eisen weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt middels een ruimtelijk functionele analyse een omschrijving van de huidige locatie en bebouwing gegeven. Op basis van de voorafgaande informatie wordt in hoofdstuk 5 de locatiestudie toegelicht, waarin de mogelijke scenario's worden uiteengezet. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. Tot slot volgen in hoofdstuk 7 de conclusie en de voorkeur van het schoolbestuur.

CONCEPT

## 2. Kaders van de opgave

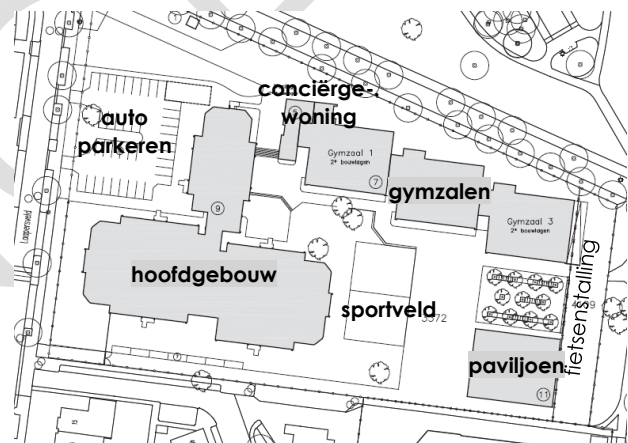
### 2.1 Locatie

Momenteel is het ATC gehuisvest op een complex aan het Laapersveld, prachtig gelegen direct naast het Laaperspark en het NS-station Hilversum Sportpark. Het complex aan het Laapersveld bestaat uit een hoofdgebouw, een dienstwoning, gymzalen met een fietskelder en een bijgebouw: het paviljoen. Deze zijn gelegen rond een ruim schoolplein met sportkooi, zie afbeelding 2.

In deze businesscase onderzoekt ICSadviseurs de mogelijkheden voor het inpassen van de uitbreiding van de school en de (ver)nieuwbouw van de gymzalen op de huidige kavel. Het uitgangspunt is de huidige gymzalen en de conciërgewoning te slopen. De optie vernieuwbouw van de gymzalen is, op basis van de bevindingen in deze businesscase, afgefallen na overleg tussen de gemeente en Alberdingk Thijm Scholen, gezien de beperkingen van de huidige gymzalen in relatie tot de mogelijkheden op de kavel en de te bouwen oppervlakte (zie paragraaf 5.2). Het is daarbij de wens om de ondergrondse fietsenstallingen onder de gymzalen te behouden (voldoende stallingen voor het totaal aantal leerlingen) zodat extra kosten voor het realiseren van stallingen worden bespaard en meer buitenruimte overblijft voor het schoolplein. Daarnaast worden ten behoeve van de uitbreiding van onderwijsruimte extra autoparkeerplaatsen gerealiseerd, aan de hand van de parkeernorm van de gemeente. Uitgangspunt hierbij is de uitbreiding van de bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein.



Afbeelding 1: Locatie AT College



Afbeelding 2: Bestaande situatie AT College

### 2.2 Ruimtebehoefte

#### Onderwijs

Het ATC heeft, op basis van het IHP-traject, een gemiddelde permanente ruimtebehoefte van 10.800 m<sup>2</sup> bvo, voor 1.650 leerlingen. Het huidige hoofdgebouw en paviljoen hebben een totale omvang van 6.995 m<sup>2</sup> bvo. Hiermee is er behoefte aan een uitbreiding van 3.805 m<sup>2</sup> bvo.

Ruimtebehoefte onderwijs	# leerlingen	m <sup>2</sup> bvo
Ruimtebehoefte ATC	1.650	10.800
Hoofdgebouw en paviljoen	1.050	6.995
<b>Uitbreiding onderwijs</b>	<b>600</b>	<b>3.805m<sup>2</sup></b>

Tabel 1: Ruimtebehoefte AT College (zie ook toelichting bijlage 4)

### Bewegingsonderwijs

Evenals bij de onderwijskundige ruimtebehoefte, is voor de ruimtebehoefte bewegingsonderwijs uitgegaan van het geprognostiseerde leerlingenaantal van 1.650 leerlingen. Dit leidt tot de volgende ruimtebehoefte bewegingsonderwijs:

Bepaling aantal klokuren bewegingsonderwijs	# leerlingen	m <sup>2</sup> bvo / lln.	factor	aantal klokuren
Onderbouw	672	1,66	*32 /460	78
Bovenbouw	978	0,78	*32 /460	53
<b>Totaal</b>	<b>1.650</b>			<b>131</b>

Tabel 2: Ruimtebehoefte bewegingsonderwijs (bron: verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hilversum 2016)

Er wordt voor het voortgezet onderwijs uitgegaan van de wettelijke 40 beschikbare klokuren per zaal(deel). Bij een ruimtebehoefte bewegingsonderwijs van 131 klokuren komt dit neer op het gebruik van 3,27 zalen per week.

Dit betekent dat het ATC behoefte heeft aan 4 gymzalen. Het voornemen van de gemeente is om op het Arenapark een sporthal te bouwen. Het ATC kan waarschijnlijk voor een deel van de uren terecht in deze sporthal. Het schoolbestuur is hier voorstander van, maar hierover zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt. In het IHP is vastgesteld dat wanneer gymzalen nieuw worden gebouwd, deze moeten voldoen aan de richtlijn van de KVLO met een zaal van 308 m<sup>2</sup> functioneel nuttig oppervlak (fno) (14x22m). Dit leidt voor het bewegingsonderwijs tot een totale omvang van 541 m<sup>2</sup> bvo per gymzaal.

## 2.3 Varianten uit het IHP

### Onderwijs

In het IHP wordt voor de uitbreiding van onderwijsruimte uitgegaan van één variant: uitbreiding door middel van nieuwbouw met hoge urgentie (fase 1) en daarnaast vernieuwbouw van het hoofdgebouw op middellange termijn (fase 2). Voor deze businesscase speelt alleen de uitbreiding in de vorm van nieuwbouw. Hierbij is het uitgangspunt dat de uitbreiding op het terrein van het hoofdgebouw (Laapersveld 5-9) wordt gerealiseerd, gezien een uitbreiding alleen goed kan functioneren in de nabijheid van het hoofdgebouw.

### Bewegingsonderwijs

Voor de gymzalen zijn de volgende varianten opgenomen in het IHP (pagina 94):

- Vernieuwbouw huidige zalen en uitbreiden zaalcapaciteit met 1 nieuw zaaldeel;
- Vernieuwbouw huidige zalen in combinatie met gebruik van de nieuwe sportaccommodatie op het Arenapark;
- Vervangende nieuwbouw huidige gymzalen.

Aandachtspunt hierbij is dat bij alle varianten een combinatie dient te worden gemaakt met de uitbreiding van de onderwijsruimte op dezelfde kavel.

### 3. Ruimtelijk Functioneel PvE uitbreiding en gymzalen ATC

Het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen (PvE) voor de uitbreiding van de school en het realiseren van de gymzalen van het ATC geeft de visie van de school weer, de gevolgen voor de huisvesting, het bijbehorende huisvestingsconcept en het ruimteprogramma. Per cluster is een uitwerking gemaakt voor de eisen en wensen. Het gehele document is toegevoegd als bijlage 3. In dit hoofdstuk zijn het huisvestingsconcept en het ruimteprogramma opgenomen met een korte toelichting als samenvatting van het PvE. De visie is een voortzetting en doorontwikkeling van de huidige visie.

#### 3.1 Uitgangspunten PvE

Het hoofdgebouw bevat naast een groot aantal theorielokalen, de clusters muziek en BiNaSk. Verder bestaat het hoofdgebouw uit een mediatheek, een kantine, ruimte voor kluisjes en diverse staf- en nevenruimten. In het hoofdgebouw zijn de afgelopen jaren diverse vernieuwingen doorgevoerd. Zo is afgelopen zomer (2020) het BiNaSk-cluster vernieuwd. Het cluster kunstzinnige vorming is echter nog in verouderde staat. Daarnaast is een grote behoefte aan theorielokalen (inclusief werkruimte buiten de klassen). Dat betekent dat de uitbreiding voornamelijk zal bestaan uit het cluster kunst, theorielokalen en nevenruimten. Het bestaande kunstcluster wordt omgevormd tot theorielokalen rondom een leerplein.

Daarnaast is behoefte aan aanvullende ruimte voor bewegingsonderwijs. Zoals omschreven in de inleiding is er in totaal behoefte aan 4 gymzalen. Voor het nieuwbouwsценario is onderzocht wat de mogelijkheden zijn op de kavel met minimaal 2 en maximaal 4 gymzalen op eigen terrein. In de modellen voor nieuwbouw wordt voor een goede vergelijk uitgegaan van het realiseren van 2 gymzalen naast elkaar. In theorie is het mogelijk daar nog 2 zalen op te plaatsen. De inpassing en mogelijkheden hiervoor zijn verder toegelicht in paragraaf 5.2. Voor het nieuwbouwsценario gaat het schoolbestuur idealiter uit van medegebruik van twee zaaldelen op het Arenapark: hier wordt op een efficiënte wijze (goedkoper dan wanneer de zalen apart gebouwd moeten worden) zaalcapaciteit gerealiseerd in de nabijheid van het ATC. Het is echter nog niet geheel zeker dat er door het ATC gebruik gemaakt kan worden van de capaciteit op het Arenapark.

#### 3.2 Visie ATC op huisvesting

Het ATC heeft vanuit de historie de volgende visie op huisvesting:

*'De afgelopen honderd jaar sinds de stichting van de R.K. H.B.S Hilversum, het latere R.K. Lyceum en het huidige Alberdingk Thijm College kenmerkt zich door een voortdurende spanning tussen getal en ruimte. De wens om alle leerlingen die onze school willen bezoeken een plek te geven zorgt al die tijd voor uitdagingen die we graag aangaan. De afgelopen 10 jaar heeft er wederom een grote groei van het leerlingenaantal plaatsgevonden die een verdere uitbreiding van de capaciteit nodig maakte. Er werd eerst gekeken naar het optimaliseren van het ruimtegebruik van de hoofdlocatie Laapersveld 9 en daarna uitgebreid met Klein ATC en het ABC gebouw. Het proces van uitbreiden liet ons zien dat onderwijshuisvesting vooral flexibel moet zijn. De nieuwste mode in onderwijshuisvesting volgen is wat ons betreft niet duurzaam. Theorielokalen die door veel verschillende vakken te gebruiken zijn en praktijklokalen die toegespitst zijn op de behoeftes van de gebruikers, zijn dat wat ons betreft wel. Het is deze visie op huisvesting die de basis vormt voor de keuzes die hierna verder worden toegelicht.'*

Het proces om tot deze keuzes te komen wordt telkens tezamen met alle geledingen binnen de school doorlopen en borgt daarmee een breed gedragen huisvestingsvisie.

### 3.3 Huisvestingsconcept onderwijsruimte

In het hieronder weergegeven huisvestingsconcept is de ruimtelijke organisatie van de uitbreiding van het ATC weergegeven. De uitnodigende entree komt uit in een open omgeving met een receptiebalie. Deze zone dient tevens als pauzeruimte. Vanuit hier vervolgen leerlingen en medewerkers hun weg in het gebouw. De belangrijkste clusters in de uitbreiding zijn het cluster 'kunst en cultuur' en 'theorie'. Verder bestaat de uitbreiding uit een aantal staf- en nevenruimten. Het kunst- en cultuurcluster is een belangrijk element om de uitbreiding aantrekkelijk en eigen te maken: het is goed zichtbaar gelegen, zowel van binnenuit als van buitenaf.



Afbeelding 3: Huisvestingsconcept onderwijsruimte

### 3.4 Ruimteprogramma

In het ruimteprogramma is per ruimtesoort aangegeven hoeveel ruimten benodigd zijn, wat de omvang is in m<sup>2</sup> functioneel nuttig oppervlak (fno) en eventueel een korte toelichting. Het totaal aantal fno is met de bruto-netto verhouding omgezet naar het totaal bruto vloeroppervlakte (bvo).

Ruimteprogramma uitbreiding					3.805 m <sup>2</sup> bvo
<b>Instructieruimten</b>					
ruimten	# wp	à	m <sup>2</sup> fno	Opmerkingen	
theorielokaal	23	28	60,0	1.380 m <sup>2</sup>	
open leeromgeving gem 4wp per lokaal		92	248	248 m <sup>2</sup>	groepsworkplekken/individuele workplekken, beweging
Leermiddelenberging	4		8,0	32 m <sup>2</sup>	
<b>Totaal</b>	<b>736</b>			<b>1.660 m<sup>2</sup></b>	
<b>Kunstvakken</b>					
ruimten	# wp	à	m <sup>2</sup> fno	Opmerkingen	
<b>Beeldende vorming</b>					
theorielokaal	2	56	60,0	120 m <sup>2</sup>	
praktijklokaal	3	90	100,0	300 m <sup>2</sup>	
digilab	1		30,0	30 m <sup>2</sup>	
open atelier (middenzone)	1	30	100,0	100 m <sup>2</sup>	
<b>Berging beeldende vorming</b>	2		30,0	60 m <sup>2</sup>	
<b>Opslag werkstukken</b>	1		20,0	20 m <sup>2</sup>	
<b>Totaal</b>	<b>176</b>			<b>630 m<sup>2</sup></b>	
<b>Staf en nevenruimten</b>					
ruimten	# wp	à	m <sup>2</sup> fno	Opmerkingen	
<b>Stafruimten</b>					
receptie/administratie	1	3	24,0	24 m <sup>2</sup>	
afdelingsmanager	2	1	12,0	24 m <sup>2</sup>	werkplek+kleine overlegplek
spreekkamers	4	4	12,0	48 m <sup>2</sup>	ook voor leerlingen
<b>Facilitaire ruimten</b>					
pantry medewerkers	1		8,0	8 m <sup>2</sup>	koffie/dranken automaat, afwasmachine, gootsteen
Serverruimte	1		5,0	5 m <sup>2</sup>	
Patchkasten (NB: spreiden)	3		2,0	6 m <sup>2</sup>	
Werkkasten (min. één per verdieping)	3		2,0	6 m <sup>2</sup>	
Toiletten leerlingen			tarra	tarra	
Minder valide toiletten (één per verdieping)			tarra	tarra	
<b>Kantine</b>					
Kantine (overblijfruimte)/ groepsworkplekke	1		180,0	180 m <sup>2</sup>	
<b>Kluisjes/garderobe</b>	635		0,2	127 m <sup>2</sup>	verspreid of geconcentreerd?
<b>Totaal</b>	<b>8</b>			<b>428 m<sup>2</sup></b>	
<b>Totale m<sup>2</sup> fno</b>					
Instructieruimten		736		1.660 m <sup>2</sup>	
Kunstvakken		176		630 m <sup>2</sup>	
Staf en nevenruimten		8		428 m <sup>2</sup>	
<b>Totaal m<sup>2</sup> fno</b>		<b>920</b>		<b>2.718 m<sup>2</sup></b>	
<b>idem in m<sup>2</sup> bvo</b>			b/n verhouding: 1,40	<b>3.806 m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>

NB: Normatief kader volgens IHP

3.805 m<sup>2</sup>

Tabel 3: Ruimteprogramma onderwijs

Sport (per gymzaal)	#	m <sup>2</sup> nvo	tot m <sup>2</sup> nvo	opmerking
gymzaal	1	308	308	14*22
berging gymzaal	1	45	45	
subtotaal gymzaal			353	
docent- en EHBO ruimte	1	10	10	incl. toilet en douche
kleedruimte	2	25	50	
doucheruimte	2	15	30	
toiletten	2	2	4	grenzend aan kleeckamers
toilet MiVa	1	5	5	tevens bezoekerstoilet
werkkast	1	3	3	
techniekruimte	1	5	5	
entree/tochtportaal	1	10	10	
subtotaal nevenruimten			117	
<b>Totaal Netto</b>			<b>470</b>	
Oppervlakte voor circulatie			71	15%
<b>Totaal Bruto</b>			<b>541</b>	

Tabel 4: Ruimteprogramma sport

Het ruimteprogramma per gymzaal betreft 541 m<sup>2</sup> bvo. Bovenstaand weergegeven ruimteprogramma is conform de KVLO-norm. Voor het zaaldeel is een vrije hoogte van 5,5 meter benodigd.

### 3.5 Parkeren auto's en fietsen

Het aantal parkeerplaatsen voor auto's op het eigen terrein is bepaald conform de parkeernorm van de gemeente Hilversum (Parkeernormen Hilversum 2017, bijlage 1A). De parkeernorm voor een middelbare school is gebaseerd op een bepaald aantal parkeerplaatsen per 100 leerlingen en is afhankelijk van de locatie:

Benodigde parkeerplekken bij ATC				
parkeernorm gemeente Hilversum*	centrum	schil	rest	eenheid
middelbare school	3,7	4,5	4,9	100 leerlingen
parkeerplekken bij ATC	aantal lln	lln/100	pp/100 lln	totaal pp
ATC (gelegen in de schil)	624	6,24	4,5	<b>28</b>

\* Parkeernormen Hilversum 2017 deel II

Tabel 5: Berekening 28 extra parkeerplekken conform parkeernorm

Voor het berekenen van de aanvullende parkeerbehoefte voor het ATC wordt uitgegaan van een toename van 624 leerlingen (zie bijlage 4 voor de onderbouwning). De locatie is gelegen in de schil. Dit leidt tot een extra parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de praktijk is minder behoefte aan parkeerplaatsen aangezien een groot deel van de medewerkers op de fiets of met de trein komt. Het naastgelegen station Hilversum Sportpark is wat dat betreft een voordeel. Daarnaast stimuleert het schoolbestuur vanuit het duurzaamheidsbeleid dat medewerkers zoveel mogelijk met de fiets of het openbaar vervoer (OV) komen. In overleg met de gemeente is besloten om vast te houden aan het realiseren van de aanvullende 28 parkeerplaatsen ten gevolge van de uitbreiding voor onderwijs. De mogelijkheden worden in de massastudie in hoofdstuk 5 verder onderzocht.

Bijna alle leerlingen van het ATC komen op de fiets naar school. Dat betekent dat de school een behoefte heeft van circa 1.600 fietsparkeerplaatsen voor leerlingen (ca. 2.800 m<sup>2</sup>) met daarnaast nog een flink aantal bromfietsplaatsen. Voor medewerkers zijn circa 40 fietsparkeerplaatsen benodigd.

### 3.6 Conciërgewoning

Op het terrein van het ATC is op dit moment een conciërgewoning gelegen, die onderdeel uitmaakt van het cluster van gymzalen. De woning wordt daadwerkelijk gebruikt door de conciërge van het ATC. Dit wordt door het ATC en Alberdingk Thijm Scholen als positief ervaren gezien de toezicht op het terrein buiten schooltijden. Alberdingk Thijm Scholen heeft op dit moment een deel van de kavel in eigendom, wat te maken heeft met de mavo die hier 50 jaar geleden stond (5/44 deel van perceel D3372, te weten 1.250 m<sup>2</sup>). Aangezien de woning onderdeel is van het cluster van gymzalen, zal deze worden gesloopt. Alberdingk Thijm Scholen zou graag een nieuwe woning of appartement gerealiseerd zien op het terrein, hetzij op een af te splitsen kavel, hetzij opgenomen in de nieuw te bouwen uitbreiding. De woning zou circa 80 m<sup>2</sup> groot moeten zijn, gelegen aan de openbare weg en met toezicht op het terrein. De nieuwbouw van deze woning is niet verder opgenomen in deze businesscase en dient nader te worden onderzocht.

CONCEPT

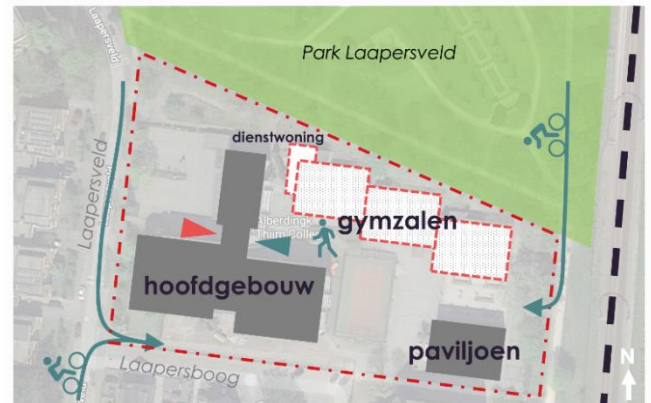
## 4. Ruimtelijk functionele analyse

### 4.1 Kavel/terrein/situatie

De kavel waarop het hoofdbouwwerk en het paviljoen zijn gepositioneerd, bevindt zich aan het Laapersveld. De kavel grenst aan de noordzijde aan het Park Laapersveld en het terrein loopt richting het park op tot een hoogte van bijna 2 meter ten opzichte van de hoofdingang van het gebouw. Aan de oostzijde grenst de kavel aan het spoor.

In de toekomstige situatie wordt station Hilversum Sportpark verplaatst en komt ter hoogte van het ATC te liggen. In deze situatie zal een voetgangersbrug zorgen voor een verbinding tussen het ATC en het sportpark, waar de nieuwe sportaccommodatie is gepland.

Het ATC-terrein is via de west- en oostzijde te bereiken voor leerlingen; via de hoofdentree vanaf de weg Laapersveld (westzijde) of via de leerlingentree vanaf het fietspad door het Park Laapersveld (oostzijde).

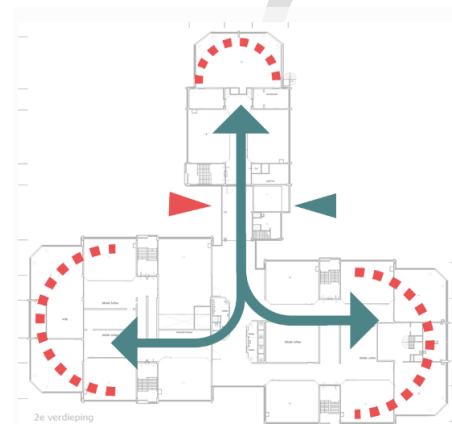


Afbeelding 4: Huidige situatie kavel

### 4.2 Gymzalen en dienstwoning (Laapersveld 5-7)

De huidige drie gymzalen en de dienstwoning vormen één gebouw. Onder de gymzalen zijn fietsenstallingen gesitueerd op het niveau van het schoolplein. Aan de noordzijde (parkzijde) zijn deze onder de grond gelegen omdat het maaiveld richting het park op loopt. De drie gymzalen zijn geschakeld gelegen. Iedere zaal heeft een oefenvloer van 252 m<sup>2</sup> (12x21m) en de kleedkamers en toestelberging zijn aan de parkzijde gelegen. Aan deze kant is ook een trafo- en laagspanningsruimte in het bouwvolume opgenomen ten behoeve van zowel de gymzalen als het paviljoen. Bij sloop dient hiermee rekening gehouden te worden.

### 4.3 Hoofdbouwwerk (Laapersveld 9)

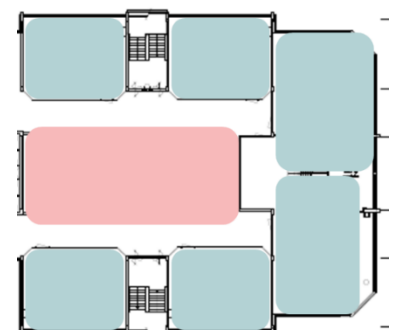


Afbeelding 5: Routing hoofdbouwwerk

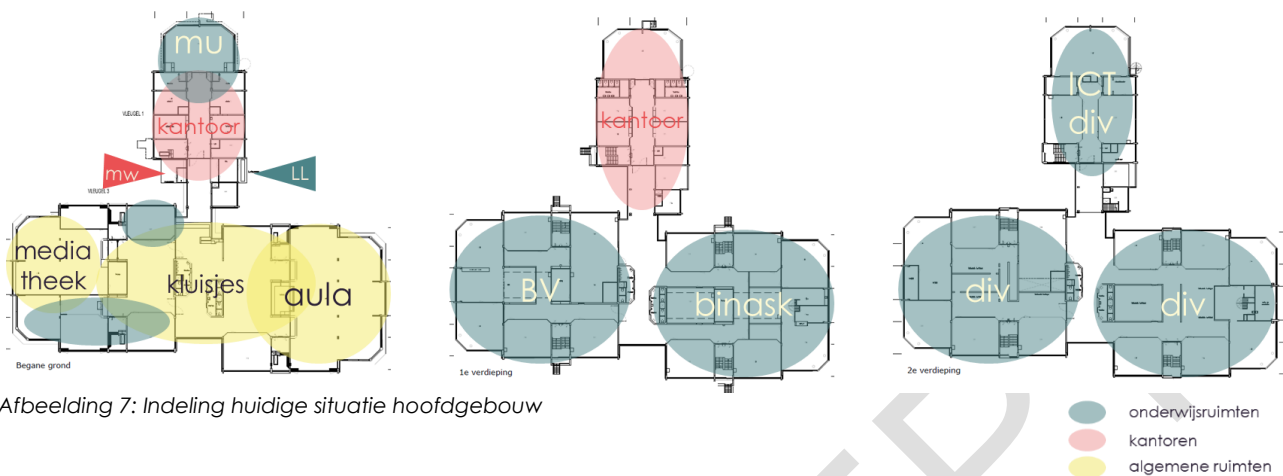
Het hoofdbouwwerk bestaat uit drie vleugels die bij elkaar komen in het centrum. Hier is zowel de leerlingentree (oost) als de entree voor medewerkers/bezoekers (west) gelegen. De vleugels hebben een eindpunt, zodat leerlingen alleen door de vleugels lopen als ze op dat moment daar les hebben. Dit zorgt voor relatieve rust in deze vleugels. Deze gebouwopzet biedt grote kwaliteit voor het onderwijs.

De noordvleugel is iets smaller van opzet dan de oost- en westvleugel en daardoor meer geschikt voor kantoren met enkele losse lokalen. De oost- en westvleugel zijn goed te

gebruiken voor het onderwijs dat door het ATC is gewenst: er is ruimte voor lokalen rondom een leerplein. Op de begane grond zijn deze vleugels ingericht voor met name de mediatheek, ruimte voor kluisjes en de aula. Het schema op de volgende pagina geeft de huidige verdeling op hoofdlijnen weer.



Afbeelding 6: Structuur vleugels



Afbeelding 7: Indeling huidige situatie hoofdgebouw

Het schoolbestuur heeft in de afgelopen jaren diverse vernieuwingen doorgevoerd in het hoofdgebouw. Zo is de mediatheekvleugel opnieuw ingericht, is een muzieklokaal met studio's gerealiseerd en is de BiNaSk-vleugel vernieuwd in de zomer van 2020. Het gebouw bevat nog enkele onderwijsruimten zonder directe daglichttoetreding of daglichttoetreding via daklichten, omdat deze ruimten benodigd waren in verband met het stijgende leerlingenaantal. In het IHP is de vernieuwbouw van het hoofdgebouw opgenomen in fase 2 (gemiddeld urgent project) en valt voor nu buiten de scope van deze businesscase.

Op dit moment worden het hoofdgebouw, het paviljoen en het naastgelegen gebouw aan Laapersveld 13 samen gebruikt voor het onderwijs. De roostering laat nu geen enkele ruimte over (in het jaar 2020-2021 zijn 70 groepsruimten beschikbaar voor 72 groepen van gemiddeld 27 leerlingen), hetgeen betekent dat leerlingen in alle jaren regelmatig tussenuren hebben. Het rooster kan niet optimaal worden ingericht aangezien het gebouw leidend is. Een gevolg is ook dat het type lokaal niet bij de onderwijsactiviteit past, waarbij een atelier bijvoorbeeld ook wordt ingezet voor een les klassieke talen.

#### 4.4 Paviljoen (Laapersveld 11)

Het paviljoen is oorspronkelijk ontworpen als open leercentrum over twee lagen, maar enkele jaren geleden zijn in dit gebouw lokalen gerealiseerd. Op dit moment zijn in het paviljoen een dramalokaal, twee lokalen voor visuele vormgeving en enkele theorielokalen gesitueerd. Ook zijn hier enkele kantoorruimten opgenomen. Hoewel het gebouw enkele knelpunten kent, zoals de grote kolommen in de lokalen voor visuele vormgeving, zijn voor dit gebouw geen aanpassingen gepland.



Afbeelding 8: Paviljoen

#### 4.5 Conclusie ruimtelijk functionele analyse

Het hoofdgebouw en het paviljoen voldoen ruimtelijk functioneel gezien aan de wensen van het onderwijs. De structuur van het hoofdgebouw leidt in iedere vleugel tot relatieve rust. Het inzetten van lokalen die geen directe daglichttoetreding hebben of waar daglicht alleen via daklichten het lokaal betreedt, zou vermeden moeten worden. Wat betreft de roostering is een verbetering gewenst, waarbij een toename van het aantal lokalen meer ruimte biedt voor het roosteren. Hierdoor kan ook een betere aansluiting tussen onderwijs en onderwijsruimten gerealiseerd worden en dit leidt tot een afname van het aantal tussenuren voor leerlingen.

## 5. Locatiestudie

### 5.1 Bestemmingsplan

Conform het Huisvestingsplan van Sluijmer en Van Leeuwen (pagina 22):

"Voor de locatie Laapersveld geldt het bestemmingsplan Utrechtseweg dat in 2014 onherroepelijk geworden is. Voor de recente woningbouw aan de zuidzijde van het perceel is een veegbestemmingsplan vastgesteld. Dit betekent dat de onherroepelijke omgevingsvergunning voor dit plan als planologische afwijking verwerkt is, maar dat het oorspronkelijke bestemmingsplan blijft vigeren. (Zie afbeelding 9 en 10)

Laapersveld 7, 9, 11 hebben volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming maatschappelijke doeleinden en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en waarde-Natuur en Landschap.

Vanuit de bestemming maatschappelijke doeleinden gelden de volgende regels ten aanzien van (hoofd)gebouwen:

- Maximum bebouwingspercentage terrein: 45%
- Maximum bouwhoogte: 12m
- Er uitsluitend binnen het bouwvlak wordt gebouwd

Voor wat betreft de dubbelbestemming Archeologie geldt dat indien het te bouwen bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> is en dieper in de grond reikt dan 0,4 m aangetoond moet worden dat de archeologische waarden niet onevenredig geschaad worden. Dit moet middels een onderzoek door een deskundige aangetoond worden.

Voor wat betreft de dubbelbestemming Natuur en Landschap geldt dat de gronden mede bestemd zijn voor het behouden en waar mogelijk versterken van migratiemogelijkheden Flora en Fauna, rust, groen karakter, bomen en waterelementen, bodemstructuur en waterhuishouding en ecologisch (zelf)beheer.

Aan de oostzijde loopt de spoorlijn naar Utrecht. Indien binnen bepaalde afstand van het spoor gebouwd wordt, gelden er regels ten aanzien van de geluidwering van de gevels."

Het voldoen aan de regels ten aanzien van geluidwering van de gevels is technisch goed op te lossen.



Afbeelding 9: Bestemmingsplan (afbeelding uit Huisvestingsplan van Sluijmer en Van Leeuwen)



Afbeelding 10: Perceelindeling huidig (afbeelding uit Huisvestingsplan van Sluijmer en Van Leeuwen)

## 5.2 Scenario's / varianten

In deze businesscase wordt conform het IHP uitgegaan van een nieuwbouw uitbreiding ten behoeve van onderwijs. Voor het bewegingsonderwijs worden conform het IHP drie varianten onderzocht, zie ook paragraaf 2.3. Om inzicht te geven in de mogelijkheden op de kavel, wordt in deze paragraaf het te bebouwen oppervlak in kaart gebracht, de huidige kavel geanalyseerd en zijn de verschillende varianten ruimtelijk onderzocht. Vervolgens zijn drie varianten voor nieuwbouw van de gymzalen in de vorm van een massastudie geschetst.

De studies die in dit hoofdstuk zijn onderzocht aan de hand van een inpassing, zijn:

- **Inpassing 1:** Uitbreiding onderwijs, renovatie gymzalen en extra zaaldeel (paragraaf 5.2.3.);
- **Inpassing 2:** Uitbreiding onderwijs en renovatie gymzalen (paragraaf 5.2.4.);
- **Inpassing 3:** Locatie en aantal nieuwbouw gymzalen (paragraaf 5.2.5.).

Op basis van het beschikbaar aantal te bebouwen vierkante meters en de inpassingsstudies is geconstateerd dat inpassing 2 (nieuwbouw uitbreiding voor onderwijs in combinatie met het behouden en renoveren van de huidige gymzalen) niet tot de mogelijkheden behoort wegens onvoldoende resterend terreinoppervlak om de uitbreiding op te realiseren, zie paragraaf 5.2.4. Bovendien is gebleken dat het bij sloop van de huidige gymzalen enkel mogelijk is om maximaal 2 gymzalen naast elkaar te plaatsen (locatie noordoosthoek). Door de zalen te stapelen kunnen in theorie maximaal vier zalen worden gerealiseerd (bouwhoogte is daarin een aandachtspunt).

Op basis van deze bevindingen zijn vervolgens de volgende varianten uitgewerkt in de massastudies (paragraaf 5.2.7):

- **Model A** – Uitbreiding onderwijs (losstaand) en nieuwbouw 2 gymzalen;
- **Model B** – Uitbreiding onderwijs en nieuwbouw 2 gymzalen;
- **Model C** – Uitbreiding onderwijs (verbonden met hoofdgebouw) en nieuwbouw 2 gymzalen.

Op de ruimtelijke studies zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Zoveel mogelijk bouwen binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan<sup>1</sup>;
- Zoveel mogelijk bouwen binnen het maximale bebouwingspercentage van 45% (conform bestemmingsplan);
- Massa van het gebouw voor onderwijsruimten houdt rekening met opzet onderwijs;
- Oppervlakte voor onderwijs zoveel mogelijk in 1 gebouw;
- Idealiter 3, maximaal 4 bouwlagen voor onderwijs;
- Ondergrondse fietsenstalling onder huidige gymzalen proberen te behouden in verband met kosten.

<sup>1</sup> Voor het aanpassen van het bestemmingsplan dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Deze procedure is een risico voor de voortgang van het project in verband met mogelijke bezwaren. Bovendien kan een eventuele vertraging invloed hebben op de andere projecten uit het IHP, aangezien het ATC langer gebruik zal moeten maken van tijdelijke huisvesting voor onderwijs, waar andere scholen op dat moment geen gebruik van kunnen maken. Om deze redenen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk te bouwen binnen het bestemmingsplan.

## 5.2.1 Te bebouwen oppervlakte en bouwhoogten

### Te bebouwen oppervlak onderwijs en bewegingsonderwijs

Voor het onderwijs is een capaciteit van 3.805 m<sup>2</sup> bvo benodigd (zie paragraaf 2.2), die idealiter over drie en eventueel over vier lagen worden verdeeld. Indien wordt uitgegaan van een compact gebouw met gelijke vierkante meters per bouwlaag, leidt dit tot een bebouwd oppervlak van 1.268 m<sup>2</sup> bvo (verdeeld over drie bouwlagen) of 951 m<sup>2</sup> bvo (verdeeld over vier bouwlagen). Hierbij merken wij op dat het over het algemeen wenselijker is om geen gelijke verdeling over de bouwlagen aan te houden, maar naar verhouding meer vierkante meters op de begane grond te realiseren. Gezien het feit dat het bestaande gebouw hier al in voorziet, is dit acceptabel.

Voor het bewegingsonderwijs geldt, op basis van het IHP, bij nieuwbouw een capaciteit van 541 m<sup>2</sup> bvo (zie paragraaf 2.2.) per gymzaal. Alle vierkante meters worden op de begane grond gepositioneerd.

Uitbreiding	Te bebouwen oppervlakte (m <sup>2</sup> bvo)
Onderwijs (totaal 3.805 m <sup>2</sup> bvo)	951 / 1.268
Bewegingsonderwijs per gymzaal	541
<b>Totaal</b>	<b>1.492 / 1.809</b>

Tabel 6: Te bebouwen oppervlak (3/4 bouwlagen) onderwijs en bewegingsonderwijs

### Bouwhoogte onderwijs

Voor het onderwijs is Frisse Scholen Klasse B uitgangspunt. Hiervoor geldt een vrije verdiepingshoogte (netto) van 2,8 meter<sup>2</sup> in de lokalen. Door het realiseren van installaties in de verkeersruimten kan een bruto verdiepingshoogte worden aangehouden van 3,8 meter per laag (NB. de exacte bouwhoogte is ook afhankelijk van de gekozen constructie). Dit leidt tot de volgende bruto bouwhoogten:

- Uitbreiding onderwijs – 3 bouwlagen: 11,4 meter
- Uitbreiding onderwijs – 4 bouwlagen: 15,2 meter

Conform het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 12 meter, zie paragraaf 5.1. Hierop is geen marge van toepassing. De bouwhoogte van 3 lagen past daarmee binnen de bouwhoogte uit het bestemmingsplan. De bouwhoogte van vier lagen overschrijdt de maximale bouwhoogte.

### Bouwhoogte gymzalen

Het ruimteprogramma voor de nieuw te bouwen gymzaal/gymzalen is omschreven in paragraaf 3.4 en heeft een vrije verdiepingshoogte van 5,5 meter. Dit leidt tot een bruto hoogte van circa 6,5 meter (NB. de exacte bouwhoogte is ook afhankelijk van de gekozen constructie). Door het stapelen van gymzalen wordt ruimte op het terrein bespaard. Bij het stapelen dient ook een extra vloerpakket te worden aangebracht in verband met demping tussen de zalen. De dikte van dit aanvullende pakket moet nader worden onderzocht indien het bouwen van vier gymzalen de voorkeur heeft. Dit leidt tot de volgende bruto bouwhoogten:

- Nieuwbouw gymzaal – 1 bouwlaag: 6,5 meter
- Nieuwbouw gymzaal – 2 bouwlagen: 13 meter (+ aanvullend vloerpakket)

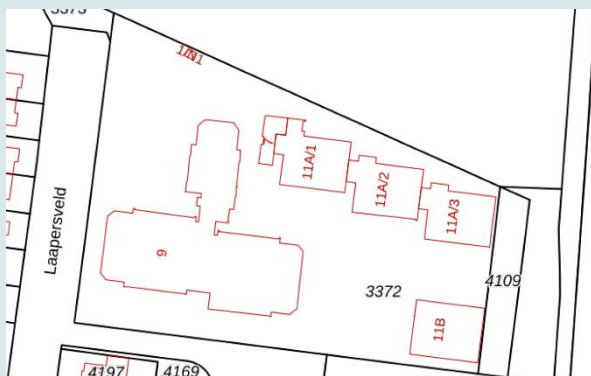
Conform het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 12 meter, zie paragraaf 5.1. Hierop is geen marge van toepassing. Het bouwen van gymzalen op 1 laag past daarmee binnen de bouwhoogte uit het bestemmingsplan. Het stapelen van gymzalen leidt tot een overschrijding van de maximale bouwhoogte.

<sup>2</sup> Bron: [Programma van Eisen Frisse Scholen 2015](#), Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (september 2015).

## 5.2.2 Analyse kavel

De kavel bestaat uit twee kadastrale percelen. Dit betreft kadastreraanduiding Hilversum D 3372 (11.000 m<sup>2</sup>) en Hilversum D 4109 (1.170 m<sup>2</sup>), zie onderstaande afbeelding 11. Op de kavel is een bouwvlak van toepassing waarbinnen de bebouwing dient te worden gerealiseerd, zie afbeelding 12. Voor de gronden buiten het aangegeven bouwvlak (binnen het perceel) geldt dat zij ten dienste van de bestemming (maatschappelijk) mogen worden gebruikt. Hierbij valt te denken aan autoparkeerplaatsen, fietsenstallingen, paden, ontsluiting van het terrein, schoolplein en groenvoorziening.

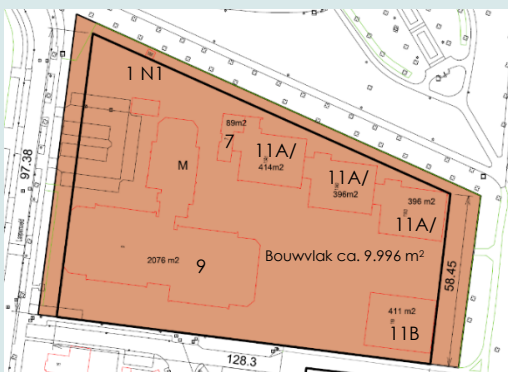
Het perceelnummer D 4109 valt buiten het bouwvlak. Het bouwvlak op perceelnummer D 3372 omgrent circa<sup>3</sup> 9.996 m<sup>2</sup>, zie afbeelding 12. Binnen het bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage van 45% (zie ook paragraaf 5.1). Dat betekent dat 4.486 m<sup>2</sup> van de kavel mag worden bebouwd. De bestaande bebouwing is weergegeven op de kaart in afbeelding 13 en de footprint van de bestaande bebouwing staat omschreven in tabel 7. Dit leidt tot een bebouwd oppervlak van 3.788 m<sup>2</sup>. Wanneer alle bestaande gebouwen in stand worden gehouden, resteert een te bebouwen oppervlak van 698 m<sup>2</sup>, zie tabel 8.



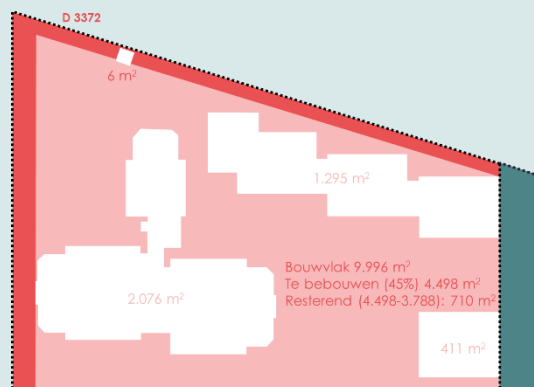
Afbeelding 11: Kadastrale kaart met huidige bebouwing

Bestaande bebouwing		
gebouw	adres	footprint [m <sup>2</sup> ]
hoofdgebouw	Laapersveld 9	2.076
conciërgewoning	Laapersveld 7	89
paviljoen	Laapersveld 11B	411
gym zaal 1	Laapersveld 11A/1	414
gym zaal 2	Laapersveld 11A/2	396
gym zaal 3	Laapersveld 11A/3	396
overig	Laapersveld 1 N1	6
<b>Totaal</b>		<b>3.788</b>

Tabel 7 – Footprint huidige bebouwing op kavel



Afbeelding 12: Bouwvlak (zwart omkaderd)



Afbeelding 13: Oppervlakten huidige situatie

Perceel D 3372		Perceel D 4109	
11.000 m <sup>2</sup>		620 m <sup>2</sup>	
bouwvlak	buiten bouwvlak	bouwvlak	buiten bouwvlak
9.969 m <sup>2</sup>	1.031 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>
45% max. bouwen	55% niet bouwen		
4.486 m <sup>2</sup>	5.483 m <sup>2</sup>		
rest.	al bebouwd		
698 m <sup>2</sup>	3.788 m <sup>2</sup>		

Tabel 8 – Overzicht perceelgrootten, bouwvlak, bebouwingspercentage, bestaande bebouwing en resterend oppervlak

<sup>3</sup> Dit is een indicatie van het aantal vierkante meters op basis van informatie van de gemeente Hilversum.

### 5.2.3 Inpassing 1: Uitbreiding onderwijs, renovatie gymzalen en extra zaaldeel

De resterende te bebouwen oppervlakte bij behoud van de bestaande gebouwen is 710 m<sup>2</sup> (zie paragraaf 5.2.2) en voldoet, bij behoud van de huidige gymzalen, niet aan het benodigde te bebouwen oppervlak voor het onderwijs (951 of 1.268 m<sup>2</sup> afhankelijk van het aantal bouwlagen), laat staan voor het realiseren van een extra gymzaal (541 m<sup>2</sup>). Door een bestemmingsplanwijziging zou het bouwvlak kunnen worden aangepast, waardoor meer ruimte wordt gecreëerd om te bebouwen. Voor enkel de uitbreiding van het onderwijs vraagt dit om een extra te bebouwen oppervlakte van 241 of 558 m<sup>2</sup> (afhankelijk van het aantal bouwlagen), zie berekening in paragraaf 5.2.4. Met inachtneming van het maximaal bebouwingspercentage van 45% leidt dit tot een vergroting van het bouwvlak van 536 m<sup>2</sup> (bij vier bouwlagen) of 1.240 m<sup>2</sup> (bij drie bouwlagen). Wanneer hier een gymzaal aan wordt toegevoegd, vraagt dit nog om een aanvulling op het bouwvlak van 1.202 vierkante meters<sup>4</sup>. Voor het realiseren van een uitbreiding voor onderwijs en een extra gymzaal is in totaal extra oppervlakte van het bouwvlak nodig van 1.738 m<sup>2</sup> (bij vier bouwlagen) of 2.442 m<sup>2</sup> (bij drie bouwlagen). Deze ruimte is op de kavel niet aanwezig, ook niet in combinatie met het naastgelegen perceel D4109. Een mogelijkheid zou kunnen worden gevonden in het vergroten van het te bebouwen percentage. Het blijft echter een grote afwijking op het bestemmingsplan en leidt daarnaast tot een niet wenselijke inpassing (zie onderstaande toelichting op de inpassing), waarbij de niet-efficiënte indeling behouden blijft/wordt versterkt.

Te bebouwen oppervlakte drie bouwlagen onderwijs	
Gebouw	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Uitbreiding onderwijs	1.268
Gymzaal	541
<b>Totaal</b>	<b>1.809</b>
Resterend te bebouwen	710
<b>Verschil (resterend – totaal)</b>	<b>-1.099</b>
Bouwvlak vergroten met 2.442 m <sup>2</sup> (45% = 1.099 m <sup>2</sup> )	

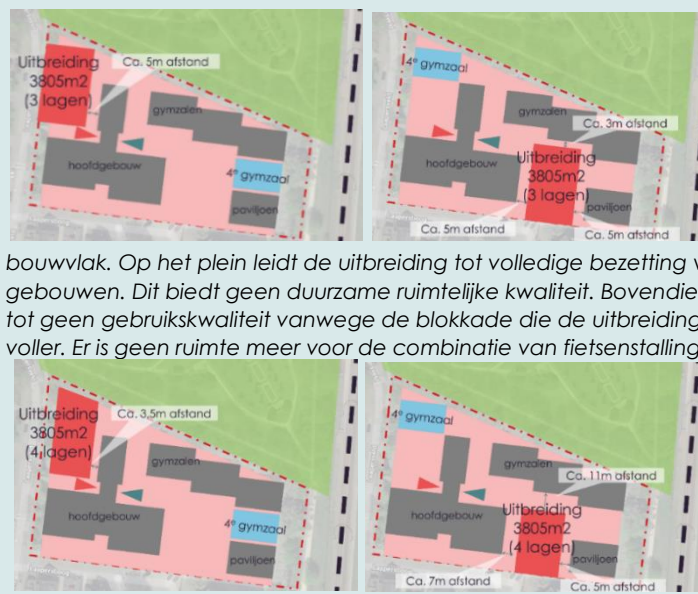
Tabel 9 – Te bebouwen oppervlakte bij drie lagen

Te bebouwen oppervlakte vier bouwlagen onderwijs	
Gebouw	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Uitbreiding onderwijs	951
Gymzaal	541
<b>Totaal</b>	<b>1.492</b>
Resterend te bebouwen	710
<b>Verschil (resterend – totaal)</b>	<b>-782</b>
Bouwvlak vergroten met 1.738 m <sup>2</sup> (45% = 782 m <sup>2</sup> )	

Tabel 10 – Te bebouwen oppervlakte bij vier lagen

Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor het bewegingsonderwijs de variant 'Uitbreiden zaalcapaciteit met 1 nieuw zaaldeel' (zie paragraaf 2.3) niet tot de mogelijkheden behoort.

#### Inpassing 1: Uitbreiden onderwijs, renovatie gymzalen en extra zaaldeel - Enkel mogelijk bij vergroten bouwvlak



Uit de situatieschetsen blijkt dat bij renovatie van de gymzalen de opties om de benodigde uitbreiding (met drie bouwlagen) op de kavel toe te voegen niet leiden tot een ruimtelijk acceptabele inpassing. De uitbreiding voor onderwijs kan grofweg op twee plekken worden geplaatst (straatzijde of schoolplein). Een uitbreiding binnen de bouwhoogte (12 meter), leidt aan de straatzijde tot een overschrijding van het

bouwvlak. Op het plein leidt de uitbreiding tot volledige bezetting van het schoolplein en weinig afstand tot de omliggende gebouwen. Dit biedt geen duurzame ruimtelijke kwaliteit. Bovendien leidt het tot verrommeling op de kavel en is er weinig tot geen gebruikskwaliteit vanwege de blokkade die de uitbreiding vormt. Een vierde gymzaal maakt de kavel alleen maar voller. Er is geen ruimte meer voor de combinatie van fietsenstalling, parkeren en het verblijven van leerlingen.

Ook in de schets met vier lagen wordt het maximale bebouwingspercentage fors overschreden. Ook wordt de bouwhoogte overschreden. De uitbreiding komt in beide opties dicht op de bestaande bebouwing te staan en het geheel biedt geen duurzame ruimtelijke kwaliteit. Ook hier leidt het toevoegen van een extra zaaldeel tot een voller kavel, waar geen ruimte meer is voor parkeren en het verblijven van leerlingen.

<sup>4</sup> Bij een vergroting van het bouwvlak van 536 m<sup>2</sup> kan 45% (241 m<sup>2</sup>) worden bebouwd. Bij een vergroting van het bouwvlak van 1.240 m<sup>2</sup> kan 45% (558 m<sup>2</sup>) worden bebouwd. Bij een vergroting van het bouwvlak van 1.202 m<sup>2</sup> kan 45% (541 m<sup>2</sup>) worden bebouwd.

## 5.2.4 Inpassing 2: Uitbreiding onderwijs en renovatie gymzalen

Zoals omschreven in 5.2.3. biedt de kavel onvoldoende mogelijkheden om zowel de uitbreiding voor het onderwijs als ook een extra gymzaal te realiseren. De variant 'Vernieuwbouw huidige zalen in combinatie met gebruik van de nieuwe sportaccommodatie op Arenapark' (zie paragraaf 2.3) behoort eventueel wel tot de mogelijkheden, waarbij het bouwvlak alsnog dient te worden vergroot, maar in minder mate (536 m<sup>2</sup> bij vier bouwlagen en 1.240 m<sup>2</sup> bij drie bouwlagen), enkel voor het onderwijs. In deze variant wordt geen vierde gymzaal op de kavel gerealiseerd, maar wordt verwezen naar zaalcapaciteit elders (vooralnog sportaccommodatie Arenapark).

Te bebouwen oppervlakte drie bouwlagen onderwijs	
Gebouw	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Uitbreiding onderwijs	1.268
<b>Totaal</b>	<b>1.268</b>
Resterend te bebouwen	710
<b>Verschil (resterend – totaal)</b>	<b>-558</b>
Bouwvlak vergroten met 1.240 m <sup>2</sup> (45% = 558 m <sup>2</sup> )	

Tabel 11 – Te bebouwen oppervlakte bij drie lagen

Te bebouwen oppervlakte vier bouwlagen onderwijs	
Gebouw	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Uitbreiding onderwijs	951
<b>Totaal</b>	<b>951</b>
Resterend te bebouwen	710
<b>Verschil (resterend – totaal)</b>	<b>-241</b>
Bouwvlak vergroten met 536 m <sup>2</sup> (45% = 241 m <sup>2</sup> )	

Tabel 12 – Te bebouwen oppervlakte bij vier lagen

Door een uitbreiding van het bouwvlak is het realiseren van de uitbreiding voor onderwijs in theorie mogelijk. Daarbij is wel te concluderen dat deze ruimtevraag in alle opzichten de grenzen van de locatie opzoekt en dat ontwerprijheden zijn geminimaliseerd door de strakke inpassingsmogelijkheden en randvoorwaarden. Voor de school is dit een niet-wenselijke variant, gezien het behoud van de kleine zaaldelen en het versterken van een niet-efficiënte indeling op het terrein. Hierdoor blijft onvoldoende kwaliteit behouden om de uitbreiding te realiseren.

### Inpassing 2: Uitbreiden onderwijs en renovatie gymzalen – Enkel mogelijk bij vergroten van het bouwvlak



In de situatieschetsen is de inpassing van de uitbreiding weergegeven in het midden van de kavel (in drie en vier bouwlagen). Naast de beperkingen door het maximale bebouwingspercentage, leidt de inpassing hier ook tot een verommeling van de kavel door het dichtzetten van het schoolplein. De uitbreiding heeft weinig afstand tot

de omliggende bebouwing. Bij vier lagen is meer afstand tot de gebouwen, maar wordt de maximale bouwhoogte van 12 meter wel overschreden.



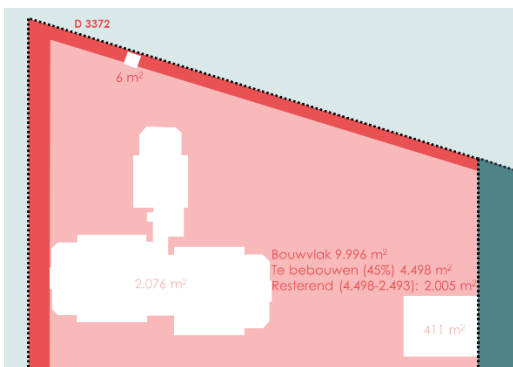
In de situatieschetsen is de inpassing van de uitbreiding weergegeven in de noordoosthoek van de kavel (in drie en vier bouwlagen). Bij het realiseren van drie bouwlagen wordt het bouwvlak overschreden. Bij vier bouwlagen past dit binnen het bouwvlak, maar wordt de bouwhoogte wel overschreden. Beide inpassingen passen niet

binnen het maximale bebouwingspercentage van 45% (zie tabel 11 en 12) en niet binnen de beperkingen van het maximale bebouwingspercentage.

### 5.2.5 Inpassing 3: Locatie en aantal nieuwbouw gymzalen

De variant uit het IHP waarbij de bestaande gymzalen behouden blijven en worden gerenoveerd, valt af als optie, omdat binnen het huidige bestemmingsplan onvoldoende ruimte op de kavel over is om ook de uitbreiding voor het onderwijs te realiseren (zie inpassing 1 en 2). Daarnaast betekent het behoud van de bestaande gymzalen dat de 'oude maten' van zaalgrootten worden aangehouden. Daarmee valt ook de variant af om een vierde gymzaal toe te voegen op het kavel, naast het behoud van de huidige drie gymzalen. Van de varianten uit het IHP blijft daarmee nog één mogelijkheid over: 'Vervangende nieuwbouw huidige gymzalen'. De eerder genoemde uitgangspunten uit paragraaf 5.2 voor de ruimtelijke studie worden daarom aangevuld met de volgende twee punten:

- Sloop van gymzalen en dienstwoning;
- Nieuwbouw 2 – 4 gymzalen, ten minste 2 naast elkaar en bij 2 gymzalen gebruik van zaaldelen in de nieuw te realiseren sportaccommodatie in Arenapark.



Afbeelding 14: Oppervlakten zonder gymzalen/conc.

Perceel D 3372	
11.000 m <sup>2</sup>	
bouwvlak	buiten bouwvlak
9.969 m <sup>2</sup>	1.031 m <sup>2</sup>
45% max. bouwen	55% niet bouwen
4.498 m <sup>2</sup>	5.498 m <sup>2</sup>
rest.	al bebouwd
2.005 m <sup>2</sup>	2.493 m <sup>2</sup>

Bestaande bebouwing zonder gymzalen en conciërge		
gebouw	adres	footprint [m <sup>2</sup> ]
hoofdgebouw	Laapersveld 9	2.076
paviljoen	Laapersveld 11B	411
overig	Laapersveld 1 N1	6
<b>Totaal</b>		<b>2.493</b>

Tabel 13 – Footprint bebouwing zonder gymzalen en conciërge

Perceel D 4109	
620 m <sup>2</sup>	
bouwvlak	buiten bouwvlak
0 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>

Tabel 14 – Overzicht perceelgrootten, bouwvlak, bebouwingspercentage, bebouwing en resterend oppervlak zonder gymzalen en conciërgewoning

Na het slopen van de drie gymzalen en de conciërgewoning komt 1.295 m<sup>2</sup> te bebouwen oppervlakte vrij<sup>5</sup>. Hiermee ontstaat een resterend te bebouwen oppervlakte van 2.005 m<sup>2</sup> (exclusief nieuwe gymzalen en uitbreiding onderwijs capaciteit). Ook biedt het slopen mogelijkheden voor een efficiëntere indeling van het terrein. Op basis van onderstaande toelichting wordt uitgegaan van een maximum van de te bebouwen oppervlakte van twee gymzalen (door het stapelen van gymzalen is het in theorie mogelijk om vier gymzalen te realiseren, maar wordt de bouwhoogte wel overschreden). Door gebruik te maken van twee zaaldelen op Arenapark wordt geld bespaard en de aanwezige ruimte in de omgeving goed benut, hetgeen duurzaam/toekomstbestendig is.

#### Inpassing 3: Locatie en aantal nieuwbouw gymzalen

De schema's laten zien dat drie gymzalen naast elkaar op deze kavel met behoud van het hoofdgebouw geen optie is. Ook het realiseren van twee gymzalen naast elkaar in de noordwesthoek van de kavel is geen optie, omdat dit volume ofwel het bouwvlak overschrijdt, ofwel het hoofdgebouw raakt. Dat betekent dat maximaal twee gymzalen naast elkaar



gepositioneerd kunnen worden, en dat dit volume in de noordoosthoek van de kavel komt. Door de zalen te stapelen is het in theorie mogelijk vier zalen te realiseren, maar wordt de bouwhoogte wel overschreden.

<sup>5</sup> Er vanuit gaande dat de ondergrondse fietsenstalling niet wordt gezien als bebouwing van het bouwvlak op het moment dat de gymzalen worden gesloopt. Dit dient nader te worden afgestemd met een planoloog/stedenbouwkundige binnen de gemeente.

In onderstaande tabellen wordt uitgegaan van twee gymzalen. Bij het realiseren van de uitbreiding voor het onderwijs in drie lagen en twee gymzalen is 767 m<sup>2</sup> aanvullend bouwvlak nodig en 62 m<sup>2</sup> bij het bouwen in vier lagen.

Te bebouwen oppervlakte <b>drie</b> bouwlagen onderwijs	
Gebouw	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Uitbreiding onderwijs	1.268
Gymzalen (2 x 541 m <sup>2</sup> )	1.082
<b>Totaal</b>	<b>2.350</b>
Resterend na sloop	2.005
<b>Verschil (resterend – totaal)</b>	<b>-345</b>
Bouwvlak vergroten met 767 m <sup>2</sup> (45% = 345 m <sup>2</sup> )	

Tabel 15 – Te bebouwen oppervlakte bij drie lagen

Te bebouwen oppervlakte <b>vier</b> bouwlagen onderwijs	
Gebouw	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Uitbreiding onderwijs	951
Gymzalen (2 x 541 m <sup>2</sup> )	1.082
<b>Totaal</b>	<b>2.033</b>
Resterend na sloop	2.005
<b>Verschil (resterend – totaal)</b>	<b>-28</b>
Bouwvlak vergroten met 62 m <sup>2</sup> (45% = 28 m <sup>2</sup> )	

Tabel 16 – Te bebouwen oppervlakte bij vier lagen

## 5.2.6 Analyse kavel na sloop gymzalen en conciërgewoning




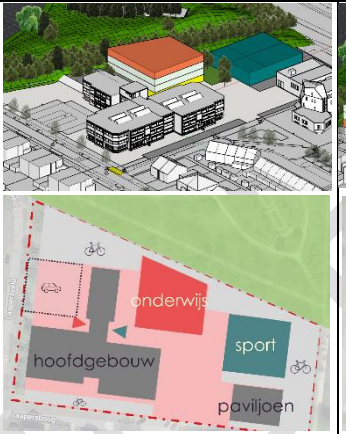

Afbeelding 15 – Analyse kavel in relatie tot omgeving

De kavel kent zowel aantrekkelijke als minder aantrekkelijke aspecten. Een kans die met de sloop van de gymzalen voor het grijpen ligt is om het **park visueel te betrekken** bij het terrein van de school, bijvoorbeeld door middel van zichtlijnen tussen het plein en het park. Een daadwerkelijke verbinding is niet gewenst, omdat dan de sociale veiligheid in het geding komt: het wordt lastig om het terrein met vele toegangen te overzien. Het **geluid van het spoor** is een minder aantrekkelijk aspect. Dit zou kunnen worden beperkt door bouwvolumes aan deze zijde van de kavel te positioneren. Het ATC ziet graag het **schoolplein als het hart** van de school. Dit in combinatie met het stimuleren van het (buiten) bewegen, leidt tot de gedachte een **campus-model** te hanteren: rondom het schoolplein (het hart) zijn diverse gebouwen gelegen waar de leerlingen gebruik van maken.

## 5.2.7 Modellen nieuwbouw

De eerder genoemde aspecten en uitgangspunten leiden tot de volgende modellen<sup>6</sup> voor nieuwbouw:

- **Model A:** Uitbreiding onderwijs (losstaand) en nieuwbouw 2 gymzalen;
- **Model B:** Uitbreiding onderwijs en nieuwbouw 2 gymzalen;
- **Model C:** Uitbreiding onderwijs (verbonden met hoofdgebouw) en 2 gymzalen.

	Model A	Model B	Model C
<b>Toelichting modellen</b>			
			
<i>Sloop</i>	Sloop bestaande drie gymzalen en conciërgewoning.		
<i>Nieuwbouw onderwijs</i>	Uitbreiding 3.805 m <sup>2</sup> bvo: - 1 gebouw - 3/4 bouwlagen - 3 lagen 1.085 m <sup>2</sup> bvo en 4 <sup>e</sup> bouwlaag 555 m <sup>2</sup> bvo.	Uitbreiding 3.805 m <sup>2</sup> bvo: - 1 gebouw; - 4 bouwlagen - 951 m <sup>2</sup> bvo per laag.	Uitbreiding 3.805 m <sup>2</sup> bvo: - 1 gebouw (gekoppeld aan huidige gebouw) - 3 bouwlagen - 1.268 m <sup>2</sup> bvo per laag.
<i>Nieuwbouw gymzalen</i>	Uitgangspunt is twee gymzalen op maaiveld. De oefenvloeren kunnen aan elkaar worden gekoppeld middels een beweegbare wand. Optioneel kunnen twee extra gymzalen bovenop deze zalen worden toegevoegd.		
<i>Terrein</i>	Fietsen: Uitgangspunt is het behouden van de bestaande fietsenkelder. Constructief onderzoek naar de constructie en fundering van deze kelder is nodig om de technische en financiële haalbaarheid te onderzoeken. Dit wordt nader uitgevoerd in de vervolgfase. Vooralsnog wordt in deze businesscase uitgegaan van het realiseren van fietsenstallingen op maaiveld.  Autoparkeren: Uitgangspunt is parkeren op maaiveld op eigen terrein. Hiervoor wordt rekening gehouden met de aanleg van 28 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. De huidige parkeerplaatsen die komen te vervallen, worden elders op het terrein gesitueerd.		
<b>Vergelijk modellen</b>			
<b>Bestemmingsplan</b>	- <u>Bouwwlak</u> : geen overschrijding (situering valt binnen bouwwlak). - <u>Bebouwingspercentage</u> : overschrijding (47% is 2% overschrijding, zie bijlage 1). - <u>Bouwhoogte</u> : overschrijding wegens 4 bouwlagen.	- <u>Bouwwlak</u> : geen overschrijding (situering valt binnen bouwwlak) - <u>Bebouwingspercentage</u> : geen overschrijding (45% is toegestaan, zie bijlage 1). - <u>Bouwhoogte</u> : overschrijding wegens 4 bouwlagen	- <u>Bouwwlak</u> : geen overschrijding (situering valt binnen bouwwlak) - <u>Bebouwingspercentage</u> : overschrijding (49% is 4% overschrijding, zie bijlage 1). - <u>Bouwhoogte</u> : geen overschrijding wegens 3 bouwlagen

<sup>6</sup> NB. Deze massastudies moeten worden gelezen als globale verkenning van de massa op de locatie en nadrukkelijk niet als ontwerp. Bij de verdere uitwerking zal een meer gedetailleerde inpassing moeten worden gedaan waarbij positionering van de bouwdelen gebaseerd op het gewenste ruimtelijk programma zorgvuldig kan worden ingepast. Sommige aspecten van de verschillende opties kunnen daarbij ook worden gecombineerd. Doel van de verkenning is te onderzoeken of de gewenste bouwvolumes passen binnen de randvoorwaarden die gelden voor deze locatie. De daadwerkelijke keuze voor een (variant van een) model en uitwerking hiervan behoort tot de volgende fase.

<b>Terreinomvang</b>	Afgezien van het overschrijden van het bebouwingspercentage, zijn in theorie voldoende vierkante meters aanwezig om het programma op in te passen (+2.470 m <sup>2</sup> inclusief auto- en fietsparkeren). Wegens inefficiënte vorm en indelingsverlies door bestaande situatie blijft optimale indeling een uitdaging.	Afgezien van het overschrijden van het bebouwingspercentage, zijn in theorie voldoende vierkante meters aanwezig om het programma op in te passen (+2.604 m <sup>2</sup> inclusief auto- en fietsparkeren). Wegens inefficiënte vorm en indelingsverlies door bestaande situatie blijft optimale indeling een uitdaging.	Afgezien van het overschrijden van het bebouwingspercentage, zijn in theorie voldoende vierkante meters aanwezig om het programma op in te passen (+2.287 m <sup>2</sup> inclusief auto- en fietsparkeren). Wegens inefficiënte vorm en indelingsverlies door bestaande situatie blijft optimale indeling een uitdaging.
<b>Inpassing op kavel</b>	Sportgebouw ligt midden op het terrein en tussen de onderwijsgebouwen in. Wegens toegankelijkheid en bundelen van functies ligt het meer voor de hand de sportfuncties aan de zijkant van het terrein te positioneren.	Gebouwen liggen gunstig op het terrein. Zicht op park enigszins beperkt.	Gebouwen liggen gunstig op het terrein. Verbinding met bestaande schoolgebouw zorgt voor minder verspreiding. Zicht op park is ruimtelijk gezien positief.
<b>Behoud fietsenkelder</b>	Vanuit constructief oogpunt is behoud van de fietskelder naar verwachting niet goed te realiseren omdat de nieuwe gebouwen (deels) op de bestaande fietskelders worden gebouwd met een afwijkende vorm. In deze variant is dan ook uit gegaan van sloop van de bestaande fietskelders en het realiseren van fietsnietjes op maaiveld.	Vanuit constructief oogpunt is behoud van de fietskelder naar verwachting niet goed te realiseren omdat de nieuwe gebouwen (deels) op de bestaande fietskelders worden gebouwd met een afwijkende vorm. In deze variant is dan ook uit gegaan van sloop van de bestaande fietskelders en het realiseren van fietsnietjes op maaiveld.	Nader onderzoek is nodig. Gebouwen liggen grotendeels naast de bestaande fietsenkelder en dit kan gunstig zijn voor het behoud. Bovendien blijven aantal toegangen tot kelder beschikbaar. De aanname is dat het behouden van de fietsenkelder in dit model het meest gangbaar is. In dit model is uitgegaan van sloop van de fietsenstalling onder de huidige gymzaal 3 (de fietskelders zijn apart gecompartmenteerd) en hiervoor in de plaats het realiseren van fietsnietjes op maaiveld. De 2 overige fietskelders zijn in dit scenario behouden.
<b>Functionaliteit</b>	Vier bouwlagen wordt door de school als minder positief beoordeeld wegens grotere verspreiding.	Vier bouwlagen wordt door de school als minder positief beoordeeld wegens grotere verspreiding.	Verbinding met het bestaande schoolgebouw en de drie bouwlagen wordt door de school positief beoordeeld.
<b>Fasering</b>	Fasering onderwijs en sport is mogelijk door 1 gymzaal met conciërgewoning te behouden. Indien gebruik wordt gemaakt van Sportpark Arenapark worden 2 nieuwe gymzalen gerealiseerd.	Fasering onderwijs en sport is mogelijk door 2 gymzalen te behouden. Indien gebruik wordt gemaakt van Sportpark Arenapark worden 2 nieuwe gymzalen gerealiseerd.	Fasering onderwijs en sport is mogelijk door 2 gymzalen te behouden. Indien gebruik wordt gemaakt van Sportpark Arenapark worden 2 nieuwe gymzalen gerealiseerd.

Uit deze massastudies blijken de volgende aandachtspunten:

- In de nieuwbouwscenario's model A, B en C wordt het maximale bebouwingspercentage van 45% ook overschreden (zie paragraaf 5.2.5), maar deze afwijking is geminimaliseerd ten opzichte van de inpassingen bij behoud van de gymzalen en de conciërgewoning. De overschrijding is bij een uitbreiding voor onderwijs over drie lagen hoger dan bij vier lagen. Tegelijkertijd dient bij een uitbreiding van vier

bouwlagen een bestemmingsplanwijziging te worden aangevraagd naar aanleiding van het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 12 meter.

- Nieuwbouw van twee gymzalen (conform KVLO-afmeting) naast elkaar betekent dat deze in het midden of in de noordoosthoek gepositioneerd moeten worden.

Op basis van de studies wordt het volgende aanbevolen:

- Ga uit van maximaal twee gymzalen, om zo weinig mogelijk aanpassingen te hoeven doen op het bestaande bestemmingsplan. Bovendien leidt het medegebruik van gymzalen op Arenapark tot kostenbesparing en een duurzame bezetting van de aanwezige ruimte. Het advies is om het gebruik van de twee zaaldelen in sporthal Arenapark vast te leggen, onder voorwaarde van het realiseren van een loopbrug over het spoor;
- Behoud waar mogelijk de ondergrondse fietsenstalling. Indien een deel niet bruikbaar is en aanvullende stallingen nodig zijn, combineer fietsenstallingen dan op maaiveld met bijvoorbeeld bomen voor groen/parkachtig aanzicht;
- Zoek de mogelijkheden voor het realiseren van de conciërgewoning verder uit in de ontwerpfase. Beslis hoe de eigendomssituatie eruit ziet en wat de investering is die het schoolbestuur wil en kan doen.
- Onderzoek nauwkeurig de huidige oppervlakte van het bouwvlak op basis van tekeningen uit de archieven van de gemeente;
- Maak op basis van de exacte oppervlakte van het bouwvlak een afweging tussen drie of vier bouwlagen
- Om de overschrijding van het bebouwingspercentage te voorkomen kan gedacht worden aan het bouwen van een gebouw met een kleinere plint en een overstek.

### 5.3 Fasering

Gedurende het opstellen van deze businesscase zijn de plannen voor het realiseren van sporthal Arenapark uitgesteld en niet haalbaar gebleken binnen het oorspronkelijk gestelde tijdsplan. Dit leidt tot een fasering in twee fasen, waarbij wegens de urgentie eerst onderwijscapaciteit wordt gerealiseerd terwijl (een deel) van de bestaande gymzalen in gebruik blijft. Op het moment dat zaalcapaciteit bij het Arenapark beschikbaar wordt gesteld, worden de huidige gymzalen gesloopt en komen daar twee zalen voor terug. Kortom:

- Fase 1a: Realiseren onderwijsruimte en tijdelijke instandhouding van (een aantal van) de huidige gymzalen;
- Fase 1b: Sloop van de resterende gymzalen en vervangende nieuwbouw twee gymzalen.

Het aantal gymzalen dat in fase 1a behouden blijft, hangt onder andere af van de planvorming (waaronder positionering van de onderwijscapaciteit). In model B en C zal de conciërgewoning en de aangrenzende gymzaal worden verwijderd. Hiermee ontstaat tijdelijk een groter tekort aan zaalcapaciteit.

De ontwikkelingen rondom sporthal Arenapark leidt ertoe dat model A (zie paragraaf 5.2.7), wegens de positionering van onderwijsruimte op de plaats van de huidige gymzalen, niet wenselijk is.

Uitgaande van het slopen van de conciërgewoning en de aangrenzende gymzaal en het realiseren van een onderwijsgebouw van drie bouwlagen, geldt voor fase 1a de terreinopbouw uit tabel 17. Dit leidt tot een tekort van 55 m<sup>2</sup> te bebouwen oppervlak. Mogelijk biedt een exacte meting van het bouwvlak nog mogelijkheden tot een vergroot te bebouwen oppervlak. Indien dit niet het geval is, kan worden geopteerd tot afwijken van het bestemmingsplan – tijdelijke ontheffing van formele wijzigingsprocedure fase 1a. Een andere

FASE 1 - bebouwing bestaand en nieuw		
gebouw	adres	footprint [m <sup>2</sup> ]
<i>Instandhouden:</i>		
<i>hoofdgebouw</i>	<i>Laapersveld 9</i>	<i>2.076</i>
<i>paviljoen</i>	<i>Laapersveld 11B</i>	<i>411</i>
<i>gym zaal 2</i>	<i>Laapersveld 11A/2</i>	<i>396</i>
<i>gym zaal 3</i>	<i>Laapersveld 11A/3</i>	<i>396</i>
<i>overig</i>	<i>Laapersveld 1 N1</i>	<i>6</i>
<b>Subtotaal</b>		<b>3.285</b>
<i>Nieuwbouw:</i>		
<i>onderwijscapaciteit - 3 bouwlagen</i>		<i>1.268</i>
<b>Totaal</b>		<b>4.553</b>

FASE 1 - bebouwingsoppervlak	
Bouwvlak	4.498
Totaal bebouwd fase 1	4.553
<b>Verschil (bouwvlak-bebouwd)</b>	<b>-55</b>

Tabel 17: Bebouwing fase 1

mogelijkheid zou zijn om het tekort aan te bebouwen onderwijscapaciteit ( $55 \text{ m}^2 \times 3 \text{ bouwlagen} = 165 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ ) in fase 2 te realiseren wanneer de bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd.

CONCEPT

## 5.4 Parkeren op eigen terrein

Het uitgangspunt is om de huidige parkeerplaatsen te behouden en voor de uitbreiding de benodigde extra parkeerplaatsen te realiseren. Op het moment dat de uitbreiding voor onderwijs of gymzalen ruimte inneemt van de huidige parkeerplaatsen, dient dit aantal parkeerplaatsen elders op het terrein een plek te krijgen.

Na realisatie van de uitbreiding zijn 28 aanvullende parkeerplaatsen benodigd, zie paragraaf 3.5. Hiervoor zijn op hoofdlijnen de volgende drie opties denkbaar, waarvan de haalbaarheid vervolgens wordt toegelicht:

- **Optie 1:** Het schoolplein als parkeerplaats inzetten;
- **Optie 2:** Een parkeerkelder realiseren onder één van de nieuwe gebouwen (daarbij rekening houden met 27 m<sup>2</sup> per parkeerplek: in totaal 540 m<sup>2</sup>)
- **Optie 3:** Eén van de gebouwen optillen, zodat op maaiveldniveau geparkeerd kan worden.

### **Optie 1: Parkeren op het terrein**

Het vigerende bestemmingsplan Utrechtseweg is niet beperkend voor optie 1.

### **Optie 2: Ondergrondse parkeerkelder**

De haalbaarheid van optie 2 is afhankelijk van archeologisch onderzoek, zoals gesteld wordt in paragraaf 5.1 (bij bebouwing dieper dan 0,4 meter). Daarnaast is een beperking wat betreft het bouwen als dit het bebouwingspercentage beïnvloedt. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bepalingen door: (Artikel 32 Algemene afwijkingsregels a.7) het uitbreiden van het bebouwingspercentage ten behoeve van het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

1. de ondergrondse parkeervoorziening is gelegen binnen een bouwvlak;
2. de bouwhoogte maximaal 0,50 meter bedraagt;
3. het bebouwingspercentage met ten hoogste 40% wordt vergroot;

### **Optie 3: Parkeren op maaiveld onder het gebouw**

De haalbaarheid van optie 3 is afhankelijk van de totale benodigde hoogte van de nieuwbouw. De maximale bouwhoogte is 12 meter vanaf peil, stel dat er 3 bouwlagen nodig zijn voor de school van 3,8 meter per bouwlaag, en 2,7 m hoogte voor de parkeerlaag, dan is de hoogte van het dakvlak 14,1 meter. Hoewel afhankelijk van het ontwerp, is het hoogste punt meestal hoger gelegen. Hiervoor dient de maximale bouwhoogte middels een bestemmingsplanprocedure te worden aangepast.

Een aandachtspunt voor de verdere uitwerking van het ontwerp is het realiseren van de parkeerplaatsen op het eigen terrein. Wegens financiële redenen is het gewenst om dit op het maaiveld te realiseren en niet ondergronds of onder een gebouw op maaiveld.

## 6. Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk zijn de investeringskosten opgenomen voor de oplossingsrichting als omschreven in het vorige hoofdstuk en is de vergelijking gemaakt met het IHP.

Op basis van NEN 2699 is een kostenraming gemaakt om de investeringskosten van de vervangende nieuwbouw te bepalen. Hieronder is een samenvatting van de investeringskostenraming te zien.

Investeringskostenraming*	MODEL A		MODEL B		MODEL C		Toelichting
	onderwijsgebouw en sport	onderwijsgebouw en sport	onderwijsgebouw en sport	onderwijsgebouw en sport	onderwijsgebouw en sport	onderwijsgebouw en sport	
24 augustus 2021							
Omvang uitbreiding m2 bvo	4.887	4.887	4.887	4.887	4.887	4.887	
Emergieconcept	BENG	ENG	BENG	ENG	BENG	ENG	
	luncht-waerwampomp	luncht-waerwampomp	luncht-waerwampomp	luncht-waerwampomp	luncht-waerwampomp	luncht-waerwampomp	
	vergoeding vlg normkosten	vergoeding vlg normkosten	vergoeding vlg normkosten	vergoeding vlg normkosten	vergoeding vlg normkosten	vergoeding vlg normkosten	
A. Grondkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	exclusief eventuele boekwaarde.
B. Bouwkosten	€ 9.792.100	€ 10.125.911	€ 9.792.100	€ 10.125.911	€ 9.591.100	€ 9.924.911	
C. Losse inrichtingskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
D. Bijkomende kosten	€ 1.477.789	€ 1.524.614	€ 1.467.789	€ 1.514.614	€ 1.448.389	€ 1.497.214	
Prijsstijging tot start bouw**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Prijsstijging tijdens de bouw**	€ 174.120	€ 180.032	€ 173.965	€ 179.877	€ 170.540	€ 174.472	
E. Overblijven	€ 601.721	€ 621.722	€ 601.198	€ 621.200	€ 587.199	€ 607.200	2,5%
G. Financiëring	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	niet van toepassing.
Totaal investeringskosten exclusief bhv, afgerond	€ 12.050.000	€ 12.450.000	€ 12.040.000	€ 12.440.000	€ 11.800.000	€ 12.210.000	
Totaal investeringskosten inclusief bhv, afgerond	€ 14.500.000	€ 14.990.000	€ 14.470.000	€ 14.980.000	€ 14.200.000	€ 14.700.000	bhv 21%
Totaal investeringskosten inclusief bhv per m2 bvo, afgerond	€ 2.950	€ 3.050	€ 2.950	€ 3.050	€ 2.900	€ 3.000	
Vergoeding vlg werkelijke kosten							
Grondkosten	€ 244.944	€ 244.944	€ 244.944	€ 244.944	€ 196.839	€ 196.839	
Prijsstijging tot start bouw**	€ 345.444	€ 354.923	€ 345.144	€ 354.623	€ 337.590	€ 348.567	
Totaal investeringskosten exclusief bhv, afgerond	€ 590.000	€ 602.000	€ 590.000	€ 602.000	€ 534.000	€ 545.000	
Totaal investeringskosten inclusief bhv, afgerond	€ 714.000	€ 728.000	€ 714.000	€ 728.000	€ 644.000	€ 660.000	bhv 21%
Totaal investeringskosten inclusief bhv per m2 bvo, afgerond	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	
Totaal investeringskosten inclusief bhv	€ 15.214.000	€ 15.718.000	€ 15.204.000	€ 15.708.000	€ 14.844.000	€ 15.360.000	bhv 21%
Totaal investeringskosten inclusief bhv per m2 bvo, afgerond	€ 3.100	€ 3.200	€ 3.100	€ 3.200	€ 3.050	€ 3.150	

Samenvatting investeringskostenraming (zie ook bijlage 2)

\* De bouwkosten en investeringskosten zijn bepaald aan de hand van kostenramingen van ICSadviseurs. Deze kostenramingen zijn inschattingen en gebaseerd op ICSadviseurs kostenbestand en/ of ervaringsgetallen bij eerdere projecten. Hoewel de kostenramingen met uiterste nauwkeurigheid zijn samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

\*\* 3% Structurele prijsstijging. De werkelijke prijsstijging kan uiteindelijk anders liggen (hoger of lager).

### Uitgangspunten hierbij zijn:

- (Vorbereidings)kosten bij eventueel twee extra gymzalen bovenop de zalen zijn voornamelijk niet opgenomen.
- Eventuele aankoop van grond, woonrijp en eventuele aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele eenmalig afboeken van boekwaarde bij nieuwbouw en eventuele lopende boekwaarden zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Kosten en baten bij het eventueel afstoten van gebouwen en gronden zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele kosten voor het verleggen van kabels en leidingen zijn niet opgenomen in de kostenramingen. In het vervolgetraject dient dit verder te worden onderzocht.
- Eventuele kosten voor sanering van vervuilde grond zijn niet opgenomen in de kostenramingen. In het vervolgetraject dient de bodem verder te worden onderzocht. Kosten voor onderzoek bodemgeschiktheid zijn wel opgenomen. Kosten voor eventuele asbestsanering zijn niet opgenomen. Kosten voor (aanvullend) asbestonderzoek zijn wel opgenomen.
- Ten behoeve van auto parkeren is in de kostenramingen rekening gehouden met 28 parkeerplaatsen.
- Eventuele kosten voor archeologisch onderzoek zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Eventuele losse inventaris (bureaus, stoelen, meubilair, speeltoestellen) zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- ICT (losse componenten) zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Gelet op de fase waarin het project zich bevindt (haalbaarheid) en de beschikbare informatie, is in de investeringskosten een post onvoorzien opgenomen van 5%.
- Het prijspeil is 1 augustus 2021, prijs vast tot einde bouw.
- Consequenties uit eventuele Flora- en fauna activiteiten (bescherming van soorten) zijn voornamelijk niet meegenomen in de kostenramingen.

- Consequenties uit eventuele Waterschap verordening zijn voornamelijk niet meegenomen in de kostenramingen.
- Consequenties voor de exploitatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten.
- Eventuele tijdelijke huisvesting of kosten voor het opknappen van bestaande gebouwen in geval van het doorverwijzen naar leegstand of bij gebruik als tijdelijke huisvesting zijn niet opgenomen in de kostenramingen.
- Verhuiskosten zijn niet opgenomen in de kostenramingen.

De gehele investeringskostenraming is opgenomen in bijlage 2.  
De bouwkosten zijn gebaseerd op voorlopige inschattingen.

### Verklaring verschil met IHP

In het IHP is een gemiddelde bedrag aangehouden van € 2.700,-/m<sup>2</sup> bvo inclusief btw, prijspeil oktober 2019. Voor het bekostigen van aanvullende duurzaamheidsambities (ENG/ 0-op-de-meter) is voor (ver)nieuwbouw gerekend met een bijdrage van gemiddeld € 100,- per m<sup>2</sup> bvo.

De project specifieke investeringskostenramingen komen uit op tussen € 3.050,- en € 3.100,-/m<sup>2</sup> bvo BENG en tussen € 3.150,- en € 3.200,-/m<sup>2</sup> ENG. In het volgende tabel wordt globaal een verklaring van de verschillen weergegeven.

versie 24-8-2021 v2	ONDERWIJS EN SPORT				MODEL A				MODEL B				MODEL C				
Investeringskosten inclusief btw	BENG		€/ m <sup>2</sup> bvo		ENG		€/ m <sup>2</sup> bvo		BENG		€/ m <sup>2</sup> bvo		ENG		€/ m <sup>2</sup> bvo		
	m <sup>2</sup> bvo	totaal €			totaal €			totaal €		totaal €			totaal €			totaal €	
IHP prijspeil oktober 2019	3.805	€ 10.270.000	€	2.699	€ 10.270.000	€	2.699	€ 10.270.000	€	€ 10.270.000	€	2.699	€ 10.270.000	€	2.699	€ 10.270.000	
Uitbreiding school	1.082	€ 2.760.000	€	2.551	€ 2.760.000	€	2.551	€ 2.760.000	€	€ 2.760.000	€	2.551	€ 2.760.000	€	2.551	€ 2.760.000	
Gymzaal nieuwbouw, 2st	4.887																
toeslag ENG onderwijs	3.805	€ -	€ -		€ 380.500	€	100	€ -	€ -	€ 380.500	€	100	€ -	€ -	€ 380.500	€	100
toeslag ENG gymzaal	1.082	€ -	€ -		€ 108.200	€	100	€ -	€ -	€ 108.200	€	100	€ -	€ -	€ 108.200	€	100
<b>TOTAAL Investeringskosten IHP</b>		€ 13.030.000	€	2.644	€ 13.030.000	€	2.644	€ 13.030.000	€	€ 13.030.000	€	2.644	€ 13.030.000	€	2.644	€ 13.030.000	
<b>PROJECT SPECIEKE KOSTEN</b>																	
Indexering van oktober 2019 tot 1 aug 2021, structureel	2,0%	€ 260.600	€	53	€ 260.600	€	53	€ 260.600	€	€ 260.600	€	53	€ 260.600	€	53	€ 260.600	
Indexering tot start bouw: aanname 12 maanden	3%	€ 400.000	€	82	€ 400.000	€	82	€ 400.000	€	€ 400.000	€	82	€ 400.000	€	82	€ 400.000	
Indexering tot einde bouw: aanname 12 maanden	3%	€ 200.000	€	41	€ 200.000	€	41	€ 200.000	€	€ 200.000	€	41	€ 200.000	€	41	€ 200.000	
Parkseplaatsen		€ 110.000	€	23	€ 110.000	€	23	€ 110.000	€	€ 110.000	€	23	€ 110.000	€	23	€ 110.000	
Terraininrichting		€ 840.000	€	172	€ 840.000	€	172	€ 840.000	€	€ 840.000	€	172	€ 840.000	€	172	€ 840.000	
<b>TOTAAL</b>		€ 14.840.600	€	3.037	€ 14.840.600	€	3.037	€ 14.840.600	€	€ 14.840.600	€	3.037	€ 14.840.600	€	3.037	€ 14.840.600	
Sloopkosten gymzaal, aanvullen bouwput met zand		€ 102.000	€	21	€ 102.000	€	21	€ 102.000	€	€ 102.000	€	21	€ 102.000	€	21	€ 102.000	
Sloopkosten fietsleider, aanvullen met zand		€ 87.000	€	18	€ 87.000	€	18	€ 87.000	€	€ 87.000	€	18	€ 87.000	€	18	€ 87.000	
Asbestinventarisatie (exclusief eventuele sanering)		€ 6.000	€	1	€ 6.000	€	1	€ 6.000	€	€ 6.000	€	1	€ 6.000	€	1	€ 6.000	
Meerkosten ENG, o.b.v. lucht-water warmtepomp t.o.v. budget		€ -	€ -		€ 420.000	€	86	€ -	€ -	€ 420.000	€	86	€ -	€ -	€ 420.000	€	86
Brakruimte		€ 25.000	€	5	€ 25.000	€	5	€ 25.000	€	€ 25.000	€	5	€ 25.000	€	5	€ 25.000	
Bestemmingsplan wijziging		€ 13.000	€	3	€ 13.000	€	3	€ 13.000	€	€ 13.000	€	3	€ 13.000	€	3	€ 13.000	
Onvoorzien 5% (p.v., 2,5%)		€ 365.000	€	75	€ 375.000	€	77	€ 365.000	€	€ 375.000	€	77	€ 350.000	€	72	€ 370.000	
Correctie (geïndexeerd IHP bedrag komt hoger uit dan de werkelijke kosten o.b.v. de huidige ma		€ -224.600	€	-46	€ -150.600	€	-31	€ -224.600	€	€ -150.600	€	-31	€ -261.600	€	-54	€ -187.600	
<b>TOTAAL Investeringskosten inclusief extra kosten en btw</b>		€ 15.214.000	€	3.113	€ 15.214.000	€	3.216	€ 15.214.000	€	€ 15.214.000	€	3.113	€ 15.214.000	€	3.216	€ 15.214.000	

Verklaring verschil met IHP (zie bijlage 6)

De indexering van prijspeil oktober 2019 naar heden augustus 2021 is conform BDB index -6,7% (zie bijlage 7). De index is voornamelijk een prognose omdat de conjuncturele stijging van het 2e kwartaal 2021 nog onbekend is. De verwachting van ICS is dat de conjuncturele index geen daling zal laten zien. Momenteel heeft de bouwbranche nog steeds te maken met (lichte) prijsstijgingen. Om die reden is voor de verklaring van het IHP bedrag een index aangehouden van 2%. Voor de indexering naar einde bouw (voorlopige aanname augustus 2023) is 3% per jaar aangehouden.

## 7. Conclusie

### 7.1 Conclusie en aanbevelingen

Het doel van de businesscase is om de ruimtelijke en functionele eisen van de uitbreiding in kaart te brengen. Op basis van deze eisen in combinatie met de analyse van de huidige kavel is de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de verschillende varianten en scenario's onderzocht. Op basis van deze onderdelen kunnen de gemeente Hilversum en het schoolbestuur tot overeenstemming komen over de exacte voorwaarden en uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de plannen zodat een haalbaar en toekomstbestendig scenario voor het ATC wordt gerealiseerd.

De scenario's waarbij de uitbreiding voor het onderwijs (al dan niet met een extra gymzaal) wordt gerealiseerd in combinatie met behoud en renovatie van de bestaande gymzalen en de conciërgewoning, zijn niet haalbaar gebleken. In deze scenario's ontstaat een te grote krapte op de kavel en leidt de extra bebouwing tot een situatie waarbij de niet-efficiënte terreinindeling behouden blijft en zelfs wordt versterkt.

De sloop van de huidige gymzalen en de conciërgewoning geeft meer indelingsvrijheid op het terrein en leidt tot minder overschrijding van het bestemmingsplan. Het uitgewerkte model C leidt daarnaast tot een situatie waarin de ondergrondse fietsenkelder mogelijk (gedeeltelijk) behouden kan blijven, waarmee extra kosten voor fietsenstallingen worden bespaard en meer buitenruimte overblijft.

Daarnaast is het advies om uit te gaan van maximaal twee gymzalen op het eigen terrein. Het stapelen van gymzalen waardoor vier zalen kunnen worden gerealiseerd, leidt tot een te grote bouwhoogte. Daarnaast leidt medegebruik van gymzalen op Arenapark tot een efficiënte inzet van middelen (lees: kostenbesparing). Wegens de vertraging rondom de ontwikkelingen van de sporthal Arenapark is het gewenst de nieuwbouw gefaseerd te realiseren. Hierbij ligt de urgentie op het realiseren van onderwijscapaciteit terwijl (een deel van) de bestaande gymzalen in gebruik blijft. Op het moment dat de gymzalen op het Arenapark kunnen worden gebruikt, worden de bestaande gymzalen gesloopt en komen daar twee nieuwbouw zalen voor terug. In model C worden de meeste bestaande gymzalen behouden in fase 1, waardoor het tijdelijke capaciteitstekort voor bewegingsonderwijs zoveel mogelijk wordt beperkt.

Aandachtspunten in dit scenario en de nadere uitwerking zijn onder andere het onderzoeken van de mogelijkheden wat betreft wijzigen/overschrijden van het bestemmingsplan in afstemming met de gemeente, afstemming met de afdeling Ruimtelijke Ordening aangaande de voorkeur voor het realiseren van de volumes, onderzoek voor het (veilig en logistiek verantwoord) positioneren van de parkeerplaatsen in overleg met een verkeerskundige van de gemeente, het onderzoeken van de haalbaarheid van medegebruik van de gymzalen Arenapark, het onderzoeken van de mogelijkheden voor instandhouding van de fietsenkelder en het nader uitwerken van een faseringsplan. In model C is er sprake van de kleinste overschrijding van het bebouwingspercentage en geen overschrijding van de bouwhoogte. Het realiseren van een kleinere plint en overstek is in het ontwerp te realiseren, waardoor er geen wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

Uit de financiële analyses kan worden geconcludeerd dat Model C financieel de meest gunstige scenario is.

### 7.2 Voorkeur ATC en schoolbestuur

De directie van het ATC en het schoolbestuur hebben de voorkeur uitgesproken voor een oplossing waarin de belangrijkste onderscheidende elementen zijn:

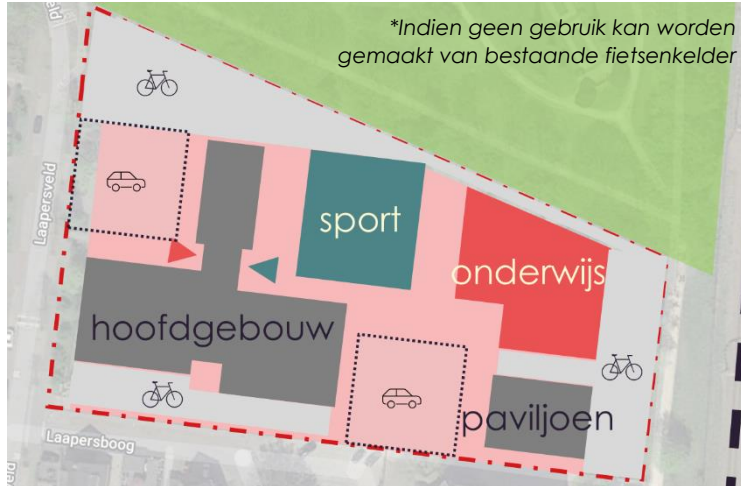
- Een ruim schoolplein in het hart, verbonden met het park (dus zo veel mogelijk bebouwing aan de straatzijde, zoals in model C);
- 2 gymzalen in combinatie met het gebruik van zaaldelen op Arenapark;

- Indien van toepassing: fietsenstalling (deels) onder een gebouw waardoor er meer ruimte op het schoolplein ontstaat. Het fietsparkeren kan (waarschijnlijk) worden georganiseerd door behoud van de bestaande stallingen en is daarmee ook financieel aantrekkelijk.

CONCEPT

## Bijlage 1 Modellen massastudie

### Model A



Model A		m <sup>2</sup> terrein
<b>Totaal terrein beschikbaar</b>		<b>11.620</b>
<b>Totaal in gebruik</b>		<b>9.150</b>
Bebouwing en inrichting bestaand		3.283
hoofdgebouw		2.076
paviljoen		411
overig		6
parkeerplaatsen		790
Bebouwing en inrichting nieuw		5.867
onderwijs		1085
gymzalen		1082
fietsen totaal		3000
parkeerplaatsen nieuw		700
<b>Resterend</b>		<b>2.470</b>
Bebouwd oppervlak		4.660
Bebouwingspercentage		47%



## Model B



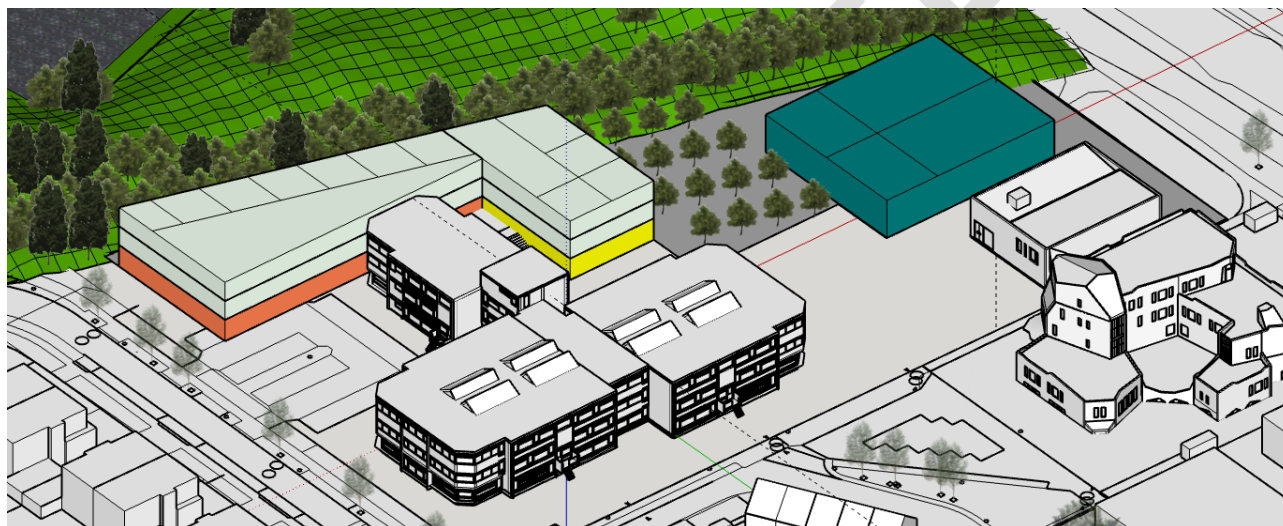
Model B		m <sup>2</sup> terrein
<b>Totaal terrein beschikbaar</b>		<b>11.620</b>
<b>Totaal in gebruik</b>		<b>9.016</b>
Bebouwing en inrichting bestaand		3.283
hoofdgebouw		2.076
paviljoen		411
overig		6
parkeerplaatsen		790
Bebouwing nieuw		5.733
onderwijs		951
gym zalen		1082
fietsen totaal		3000
parkeerplaatsen nieuw		700
<b>Resterend</b>		<b>2.604</b>
Bebouwd oppervlak		4.526
Bebouwingspercentage		45%



## Model C



Model C		m <sup>2</sup> terrein
<b>Totaal terrein beschikbaar</b>		<b>11.620</b>
<b>Totaal in gebruik</b>		<b>9.333</b>
Bebouwing en inrichting bestaand		3.283
hoofdgebouw		2.076
paviljoen		411
overig		6
parkeerplaatsen		790
Bebouwing nieuw		6.050
onderwijs		1268
gymzalen		1082
fietsen totaal		3000
parkeerplaatsen nieuw		700
<b>Resterend</b>		<b>2.287</b>
Bebouwd oppervlak		4.843
Bebouwingspercentage		49%



## Bijlage 2 Investeringskostenraming model A/B/C

Als aparte bijlage bijgevoegd:

- 2200245 Investeringskosten ATC Hilversum A\_20210819 BENG
- 2200245 Investeringskosten ATC Hilversum A\_20210819 ENG
- 2200245 Investeringskosten ATC Hilversum B\_20210819 BENG
- 2200245 Investeringskosten ATC Hilversum B\_20210819 ENG
- 2200245 Investeringskosten ATC Hilversum C\_20210819 BENG
- 2200245 Investeringskosten ATC Hilversum C\_20210819 ENG
- 2200245 Investeringskosten ATC Hilversum SAMENVATTING\_20210819

CONCEPT

## Bijlage 3 Programma van Eisen Uitbreiding ATC

Als aparte bijlage toegevoegd:

- 2200245-2\_PvE uitbreiding ATC\_20201026 DEF

CONCEPT

## Bijlage 4 Onderbouwing ruimtebehoefte

In het IHP-traject is de ruimtebehoefte voor de scholen bepaald op basis van de rapportage aangeleverd door Pronexus 'Leerlingenprognose en ruimtebehoefte voortgezet onderwijs 2019, Hilversum', gemaakt in opdracht van de gemeente Hilversum. Op pagina 8 is de volgende tabel te vinden:

Ontwikkeling van OOPS08 - Alberdingk Thijm College																					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Totalen	1624	1758	1771	1771	1787	1784	1789	1790	1792	1797	1800	1789	1784	1783	1784	1784	1792	1800	1804	1811	
Ruimtebehoefte ahv. prognose																					
Behoeft	10646	11443	11521	11521	11616	11598	11628	11634	11646	11675	11693	11628	11598	11592	11598	11598	11598	11646	11693	11717	11759
Cap. Perm.	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680	7680
Saldo	-2966	-3763	-3841	-3841	-3936	-3918	-3948	-3954	-3966	-3995	-4013	-3948	-3918	-3912	-3918	-3918	-3918	-3966	-4013	-4037	-4079
Gym (m <sup>2</sup> )	1827	1977	1992	1992	2010	2007	2012	2013	2016	2021	2025	2012	2007	2006	2007	2007	2007	2016	2025	2029	2037
Gym cap.(m <sup>2</sup> )	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840	1840
Gym (uren)	127,11	137,6	138,62	138,62	139,87	139,63	140,02	140,1	140,26	140,65	140,89	140,02	139,63	139,55	139,63	139,63	139,63	140,26	140,89	141,2	141,75

De 'Totalen' in deze tabel betreffen de leerlingaantallen en de 'Behoeft' is de ruimtebehoefte op basis van het leerlingenaantal. Na overleg tussen het schoolbestuur en de gemeente is besloten het leerlingaantal voor het ATC vast te stellen op 1.650 leerlingen. Dit aantal staat niet in bovenstaande tabel en om die reden is de ruimtebehoefte omgerekend vanuit de 1.624 leerlingen met een ruimtebehoefte van 10.646 m<sup>2</sup> bvo. Rekening houdend met de vaste voet van 980 m<sup>2</sup> voor een hoofdlocatie, is de berekening daarmee als volgt:

$$10.646 \text{ m}^2 - 980 \text{ m}^2 = 9.666 \text{ m}^2 \text{ bvo voor } 1.624 \text{ leerlingen}$$

$$9.666 / 1.624 = 5,95 \text{ m}^2 \text{ bvo per leerling}$$

Voor 1.650 leerlingen is de ruimtebehoefte:  $980 + (1.650 * 5,95) = 10.800 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ .

In het IHP is de huidige capaciteit van het gebouw vastgesteld op 6.995 m<sup>2</sup> bvo (conform 'factsheet Alberdingk Thijm College (hoofdlocatie)'). Hiermee is behoefte aan een uitbreiding van 3.805 m<sup>2</sup> bvo, zie ook onderstaande tabel uit het IHP (pagina 107).

Investeringskosten onderwijs - hoog urgente projecten					
prijspeil okt 2019 en incl. btw					
schoolloccatie	variant	uitgangspunten	jaar van oplevering	bijdrage gemeente	indicatie bijdrage schoolbestuur
AT College	variant uitbreiding	uitbreiding van 3.805 m <sup>2</sup> (o.b.v. 1.650 leerlingen)	2022	€ 10.270.000	€ 381.000

De norm voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen is gebaseerd op het aantal leerlingen. Volgens een ruimtebehoefte van 5,95 m<sup>2</sup> bvo per leerling is de uitbreiding geschikt voor 640 leerlingen (3.805 m<sup>2</sup> bvo / 5,95 m<sup>2</sup> bvo). De berekening van het aantal parkeerplaatsen is weergegeven in paragraaf 3.5.

## Bijlage 5 Afwegingskader

Om de afweging tussen de varianten zo gelijkwaardig mogelijk uit te voeren, ook in relatie tot andere projecten binnen de gemeente, verlangt de gemeente het gebruik van een standaard afwegingskader. Hieronder zijn de resultaten opgenomen.

Afweging 1: renovatie van gymzalen in combinatie met uitbreiding onderwijsgebouw ten opzichte van nieuwbouw gymzalen in combinatie met uitbreiding onderwijsgebouw.

Afweging 2: 2 gymzalen op eigen terrein in combinatie met gebruik van 2 zaaldelen op Arenapark ten opzichte van 4 gymzalen op eigen terrein.

### Afweging 1:

AFWEGINGSKADER - WEGINGSFACTOREN			
		Renovatie gymzalen i.c.m. uitbreiding 3805m2 bvo onderwijs	Nieuwbouw gymzalen i.c.m. uitbreiding 3805m2 bvo onderwijs
<b>1</b>	<b>Ruimtelijk/locatie/plaanologisch</b>	<b>1,2</b>	<b>3,8</b>
1.1	Locatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpasingsmogelijkheid	1	3
1.2	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	0	0
1.3	Omgevingskenmerken	0	0
1.4	Voorwaarden in de omgeving	0	0
1.5	Voedingsgebied	0	0
		Omdat het ruimtelijk niet past, zijn alle andere factoren niet van toepassing.	
		Nieuwbouw van de gymzalen creëert de mogelijkheid om de benodigde uitbreiding te realiseren.	
<b>2</b>	<b>Onderwijs- / samenwerkingsconcept</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
2.1	Flexibiliteit aanpak/groei	0	0
2.2	Flexibiliteit onderwijsvormen	0	0
2.3	Samenwerkingspartners	0	0
2.4	Samenwerkingsvormen	0	0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
<b>3</b>	<b>Gebouw</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
3.1	Toegankelijkheid	0	0
3.2	Functionele aanpak/bereikbaarheid/ flexibiliteit	0	0
3.3	Gebouwestructuur	0	0
3.4	Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)	0	0
3.5	Belevingswaarde	0	0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
<b>4</b>	<b>Maatschappelijk</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
4.1	Duurzaamheid	0	0
4.2	Sociale cohesie/ leefbaarheid	0	0
4.3	Keuzevrijheid (diversiteit) onderwijs	0	0
4.4	Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)	0	0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
<b>5</b>	<b>Financieel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
5.1	Investeringskosten	0	0
5.2	Kostenconfigurator: nieuwbouw en renovatie	0	0
5.3	Locatiegebonden kosten	0	0
5.4	Exploitatiekosten	0	0
5.5	Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingen/-sterminen)	0	0
5.5	Tijdelijke huisvesting en fasering	0	0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
<b>6</b>	<b>Bestuurlijk/politiek</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
6.1	Concurrentiepositie	0	0
6.2	Politieke haalbaarheid	0	0
6.3	Spreidings-/onderwijsbeleid	0	0
6.4	Draagvlak	0	0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
<b>7</b>	<b>Juridisch</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
7.1	Monument	0	0
7.2	Omgevingswet	0	0
7.3	Contractuele omstandigheden	0	0
7.4	Doordcentralisatie	0	0
7.5	Verandering (stichten, ophieven, afstand)	0	0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
<b>8</b>	<b>Planning en overige risico's</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
8.1	Planning	0	0
8.2	Milieu / Bodem	0	0
8.3	Overige	0	0
		[Samenvatting bevindingen]	[Samenvatting bevindingen]
	<b>TOTAAL</b>	<b>1,0</b>	<b>3,0</b>

Dit is tot stand gekomen door de samenwerking met de volgende partijen:

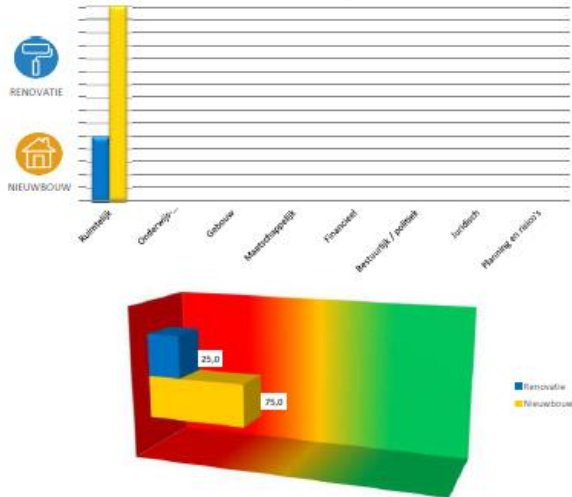
2. AFWEGINGSKADER

RUBRIEKEN AFWEGING	SAMENVATTING		SAMENVATTING	
1 Ruimtelijk	Omdat het ruimtelijk niet past, zijn alle andere factoren niet van toepassing.	1,0	Nieuwbouw van de gymnazien creëert de mogelijkheid om de benodigde uitbreiding te realiseren.	1,0
2 Onderwijs-/samenwerkingsconcept	[Samenvatting bevindingen]	0,0	[Samenvatting bevindingen]	0,0
3 Gebouw	[Samenvatting bevindingen]	0,0	[Samenvatting bevindingen]	0,0
4 Maatschappelijk	[Samenvatting bevindingen]	0,0	[Samenvatting bevindingen]	0,0
5 Financieel	[Samenvatting bevindingen]	0,0	[Samenvatting bevindingen]	0,0
6 Bestuurlijk / politiek	[Samenvatting bevindingen]	0,0	[Samenvatting bevindingen]	0,0
7 Juridisch	[Samenvatting bevindingen]	0,0	[Samenvatting bevindingen]	0,0
8 Planning en risico's	[Samenvatting bevindingen]	0,0	[Samenvatting bevindingen]	0,0
		25,0		25,0

3. WEGINGSFACTOR

HOOFD RUBRIEKEN AFWEGING	TOELICHTING
1 Ruimtelijk	25,0% Omdat de ruimtelijke beperkingen groot zijn, zijn de andere factoren niet van belang.
2 Onderwijs-/samenwerkingsconcept	0,0%
3 Gebouw	25,0%
4 Maatschappelijk	25,0%
5 Financieel	25,0%
6 Bestuurlijk / politiek	0,0%
7 Juridisch	0,0%
8 Planning en overige risico's	0,0%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>

VERGELIJKING RENOVATIE EN NIEUWBOW



Dit is tot stand gekomen door de samenwerking met de volgende partijen:



## Afweging 2:

AFWEGINGSKADER - WEGINGSFACTOREN				
		eigen terrein: nieuwbouw 2 gymzalen en uitbreiding 3805m2 bvo onderwijs i.c.m. gebruik 2 zaaldelen Arenapark		eigen terrein: nieuwbouw 4 gymzalen en uitbreiding 3805m2 bvo onderwijs
<b>1</b>	<b>Ruimtelijk/focatie/plaanologisch</b>	<b>3,0</b>		<b>1,0</b>
1.1	Localisatiegrootte en vorm (gebouw + terrein) en inpassingsmogelijkheid	3	2 gymzalen i.c.m. uitbreiding passen op diverse manieren op het terrein	1
1.2	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	0		0
1.3	Omgevingskenmerken	0		0
1.4	Voorzieningen in de omgeving	0		0
1.5	Voedingsgebied	0		0
<b>2</b>	<b>Onderwijs- / samenwerkingsconcept</b>	<b>0,0</b>	2 gymzalen i.c.m. uitbreiding passen op diverse manieren op het terrein	<b>0,0</b>
2.1	Flexibiliteit groeps grootte	0		0
2.2	Flexibiliteit onderwijsvormen	0		0
2.3	Samenwerkingspartners	0		0
2.4	Samenwerkingsvormen	0		0
<b>3</b>	<b>Gebouw</b>	<b>1,0</b>	nvt	<b>1,0</b>
3.1	Toegankelijkheid	0		0
3.2	Functionele aanpasbaarheid/ flexibiliteit	0		0
3.3	Geboustructuur	0		0
3.4	Technisch (constructie installaties, energetisch, veiligheid, gezondheid)	0		0
3.5	Belevingswaarde	3	2 gymzalen naast elkaar passen goed in totaal campusconcept voor het terrein past in campusconcept	1
<b>4</b>	<b>Maatschappelijk</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>
4.1	Duurzaamheid	0		0
4.2	Sociale cohesie/ leefbaarheid	0		0
4.3	Keuzevrijheid (diversiteit) onderwijs	0		0
4.4	Thuis nabij onderwijs (spreiding en bereikbaarheid)	0		0
<b>5</b>	<b>Financieel</b>	<b>2,5</b>		<b>1,5</b>
5.1	Investeringskosten	3	kosten 2 gymzalen eigen terrein prijspeil dec 2020 + 2 zaaldelen arenapark prijspeil dec 2019 (grote sporthal bouwen is efficiënter, zie haalbaarheidstudie Arenapark)	1
	Kostenconfigurator: nieuwbouw en renovatie	€	4.600.000,00	€
5.2	Localitegebonden kosten	0		0
5.3	Exploitatiekosten	0		0
5.4	Gemeentelijke kosten/overwegingen (aankoop, grondwaarde, boekwaarde en afschrijvingsstermijn(en))	0		0
5.5	Tijdelijke huisvesting en fasering	2	alleen nodig indien voortgang Arenapark achterblijft. investeringskosten veel gunstiger	2
<b>6</b>	<b>Bestuurlijk/politiek</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>
6.1	Concurrentiepositie	0		0
6.2	Politieke haalbaarheid	0		0
6.3	Spreadings-/onderwijsbeleid	0		0
6.4	Draaivlak	0		0
<b>7</b>	<b>Juridisch</b>	<b>1,0</b>		<b>1,0</b>
7.1	Monument	0		0
7.2	Omgevingswet	3	2 gymzalen op eigen terrein (i.c.m. uitbreiding onderwijsgebouw) past binnen bestemmingsplan. Parkeren volgens nieuwe norm.	1
7.3	Contractuele omstandigheden	0		0
7.4	Doordentralisatie	0		0
7.5	Verordening (stichten, opheffen, afstand)	0		0
<b>8</b>	<b>Planning en overige risico's</b>	<b>2,5</b>	past binnen bestemmingsplan	<b>1,0</b>
8.1	Planning	3	binnen bestemmingsplan, geen risico	1
8.2	Milieu / Bodem	0		0
8.3	Overige	2	afhankelijk van project Arenapark, doch dit is te ondervangen door tijdelijke oplossingen beperkte risico's i.c.m. afhankelijkheid project Arenapark	1
<b>TOTAAL</b>		<b>14,0</b>		<b>5,5</b>

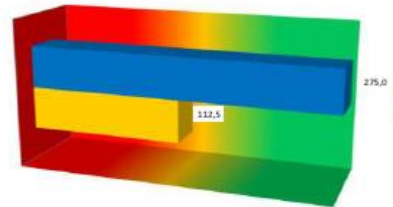
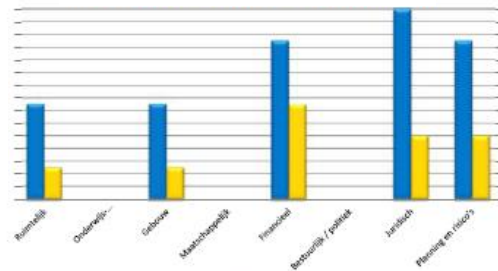
Dit is tot stand gekomen door de samenwerking met de volgende partijen:

2. AFWEGINGSKADER

RUBRIEKEN AFWEGING	SAMENVATTING		SAMENVATTING	
1 Ruimtelijk	2 gymzalen kon uitbreiding passen op diverse manieren op het terrein	3,0	4 gymzalen beperkt de mogelijkheden voor de uitbreiding, terrein wordt erg vol	1,0
2 Onderwijs-/samenwerkingsconcept	mit	5,0	mit	5,0
3 Gebouw	past in campusconcept	3,0	onaantrekkelijk, km grote massa (hoogte)	1,0
4 Maatschappelijk	mit	5,0	mit	5,0
5 Financieel	investeringskosten veel gunstiger	2,5	investeringskosten ongunstig	1,5
6 Bestuurlijk / politiek	mit	5,0	mit	5,0
7 Juridisch	past binnen bestemmingsplan	3,0	past niet binnen bestemmingsplan	1,0
8 Planning en risico's	beperkte risico's km afhankelijkheid project Arenapark	2,5	grote risico's door bestemmingsplanprocedure	1,0
		275,0		112,5

3. WEGINGSFACTOR

HOOFD RUBRIEKEN AFWEGING	TOELICHTING
1 Ruimtelijk	12,5%
2 Onderwijs-/samenwerkingsconcept	0,0%
3 Gebouw	12,5%
4 Maatschappelijk	0,0%
5 Financieel	25,0% Met name investeringskosten zijn van belang voor gemeente, verschil is ca. 2,3 mln
6 Bestuurlijk / politiek	0,0%
7 Juridisch	25,0% Bestemmingsplanprocedure is ingrijpend
8 Planning en overige risico's	25,0% risico's op vertraging wegen zwaar, omdat alle andere projecten binnen de gemeente daar ook last van hebben (door gebruik tijdelijke huisvesting).
<b>TOTAAL 100%</b>	



Dit is tot stand gekomen door de samenwerking met de volgende partijen:



Bijlage 6 Verklaring verschil met IHP

CONCEPT

Bijlage 7 BDB index oktober 2019 – augustus 2021

CONCEPT



# De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

## Colofon

**Datum:** 24 augustus 2021  
**Auteur(s):** Ieke Koning  
**Gereviewd door:** Doriene Bakker

info@icsadviseurs.nl  
088 - 235 04 27