

Oplegnotitie BC Portus Juliana

Kvk 27340191

BTW NL820743070B01

IBAN NL41RABO01428614

Project: Portus Juliana
Van: KWK
Datum: 22 juni 2023
Betreft: Oplegnotitie BC Portus Juliana

Het programma

Portus Juliana is een school voor het voortgezet onderwijs en is momenteel gehuisvest aan de Talingstraat 6 te Rotterdam.

Op basis van het convenant VO op Zuid (d.d. 2018) is gezamenlijk met de schoolbesturen (CVO, LMC-VO en BOOR) en de gemeente Rotterdam vastgelegd dat Portus Juliana zal verhuizen naar de Roerdomplaan 42 en de ruimte krijgt om te groeien tot 600 leerlingen.

Op termijn is er ruimtebehoefte voor een, conform het convenant VO op Zuid, gemaximaliseerd aantal van 600 leerlingen. De verwachte ruimtebehoefte op basis van maximaal 600 leerlingen is als volgt berekend:

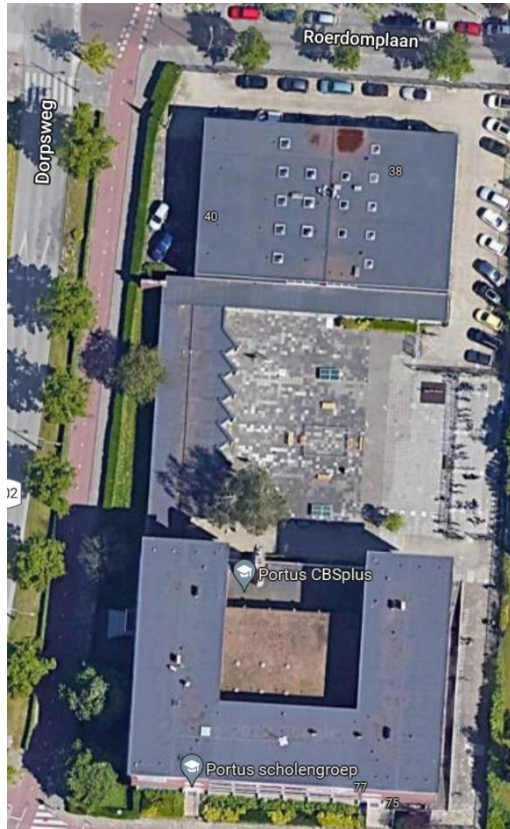
Onderwijssoort	Leerweg	Ruimtetype	BVO/Leerling	Schatting # ll.	
Vaste voet					550 m ² bvo
nevenvestiging					
Onderbouw		Algemeen	6,18	300	1.854 m ² bvo
(leerjaar 1 en 2)					
Bovenbouw	GLW Economie	Algemeen	5,95	150	893 m ² bvo
	en Ondernemen				
		Specifiek	0,89		134 m ² bvo
	GLW Zorg en	Algemeen	5,33	150	800 m ² bvo
	Welzijn				
		Specifiek	2,10		315 m ² bvo
Totaal					4.546 m² bvo

Deze m2 zijn inmiddels geverifieerd door de gemeente Rotterdam als realistisch uitgangspunt voor de Businesscase.

De locatie Roerdomplaan kent een fors percentage inefficiënte m2 waardoor een deel van de locatie niet ingezet kan worden ten behoeven van de hierboven berekende m2. Er is sprake van een inefficiënt gebouw. De kelderverdieping als geheel en de zogeheten 'droogloop' gang op de begane grond zijn hiertoe voor de berekening van de beschikbare m2 buiten beschouwing gelaten. Hierdoor zal in het project een uitbreiding van circa 400 m2 benodigd zijn.

Locatie

De ontwikkellocatie voor de renovatie en het nieuwe schoolgebouw van Portus Juliana betreft een schoolgebouw in nabijheid van het huidige schoolgebouw aan de Roerdomplaan 42 te Rotterdam. Deze ligt aan de andere kant van de Dorpsweg in de wijk Zuiderpark en Zuidrand (tevens onderdeel van het gebied Charlois). Dit is het huidige schoolgebouw van Portus CBSplus.



Casus

Het schoolgebouw aan de Roerdomplaan wordt momenteel gebruikt door Portus CBS+, welke in augustus 2023 zal verhuizen naar De Grift. Het schoolgebouw aan de Roerdomplaan dient aangepast te worden, zodat de school qua onderwijshuisvesting voldoet aan de huidige eisen en passend is bij de benodigde ruimtebehoefte en het onderwijsconcept van Portus Juliana.

Na oplevering van de renovatie zal het schoolgebouw aan de Talingstraat worden overgedragen aan de gemeente.

Het schoolgebouw aan de Roerdomplaan bevat twee (verouderde) gymzalen, welke aan vervanging toe zijn. Het uitgangspunt voor de Business Case is vervangende nieuwbouw van de twee gymzalen aan de Roerdomplaan. Er wordt uitgegaan van een gezamenlijk ontwerp maar gefaseerde uitvoering.

CVO is bouwheer van de ontwikkeling (zowel voor de renovatie van het schoolgebouw als nieuwbouw van de gymzalen) en wordt (juridisch) eigenaar van het gebouw en het terrein aan de Roerdomplaan.

De business case is uitgewerkt conform de leidraad bouwprojecten onderwijs van de gemeente Rotterdam (versie 2022) met de bijbehorende instructie voor het opstellen van een business case.

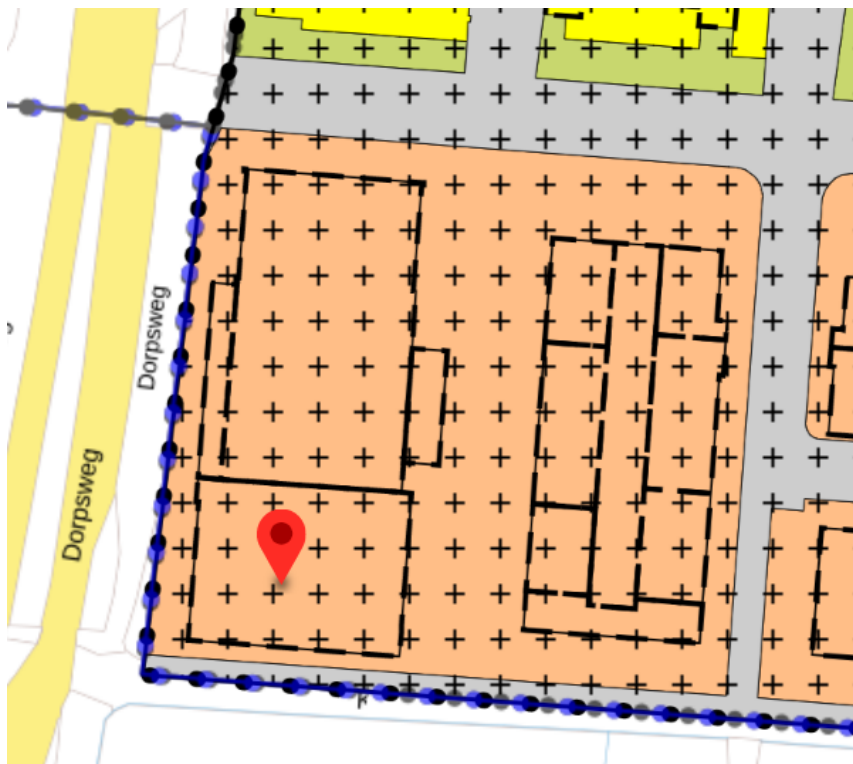
Kenmerken huidige locatie Roerdomplaan

Ruimtelijk

Het schoolgebouw aan de Roerdomplaan bevindt zich aan het einde van het Zuiderpark waar de Groene Kruisweg overgaat in de Dorpsweg. Op het perceel, in de wijk Zuiderpark / Carnisse, bevindt zich het schoolgebouw welke doormiddel van een droogloop wordt verbonden met de twee gymzalen. Het schoolplein wordt door beide gebouwen omsloten.

Bestemmingsplan

Het perceel heeft een 'Enkelbestemming - Gemengd - 5' en is daarmee passend voor het gebruik met functie onderwijs (zoals ook het huidig gebruik is). Het gebouw aan de Roerdomplaan valt onder het welstandsniveau 'regulier' en gebiedstype 'planmatige stedelijke uitbreidingen' conform De Welstandsnota Rotterdam.



Functionele en ruimtelijke beoordeling

Het schoolgebouw aan de Roerdomplaan is functioneel en ruimtelijk beoordeeld. De onderstaande punten geven een korte beoordeling van het huidige gebouw:

- De ruimtelijke indeling van het gebouw komt niet overeen met het onderwijsconcept en de ruimtebehoefte van Portus Juliana.
- Er is op verschillende plekken de mogelijkheid om het gebouw te betreden. Vanuit veiligheidsoogpunt is het nodig dat er één overzichtelijke ingang is voor alle leerlingen, docenten, bezoekers e.a. van Portus Juliana.
- De kelder heeft een beperkte hoogte, beperkte daglichttoetreding en is niet bruikbaar als onderwijsruimte. Deze is enkel geschikt als fietsenstalling en bergruimte.
- De gangen zijn breed en 'donker'. Er is vanuit de gangen niet of nauwelijks zicht in de lokalen (enkel een raam in de deur). Dit is niet passend bij het gewenste onderwijsconcept van Portus Juliana en de (sociale) veiligheid in de school (transparantie en zicht op de leerlingen).

- De lokalen zijn klein en er is geen zicht naar de gang. Dit is niet passend bij het gewenste onderwijsconcept van Portus Juliana (d.w.z. transparantie en zicht op de leerlingen).
- De praktijklokalen (BINASK) en bijbehorende ruimten/kabinetten zijn sterk verouderd en niet meer van deze tijd / passend bij waar Portus Juliana voor wil staan.
- Het schoolgebouw is verouderd en niet uitnodigend. Qua uitstraling/sfeer en inrichting is het niet meer van deze tijd / passend bij waar Portus Juliana voor wil staan.
- In het schoolgebouw zit momenteel de algemene directie van Portus Scholengroep gevestigd. In de toekomstige situatie zal dit niet meer het geval zijn. Deze kantoor- en vergaderruimten zijn niet nodig voor Portus Juliana en dienen te worden ingezet als leslokalen.
- De gymzalen zijn sterk verouderd en niet meer van deze tijd.
- Het huidige gebouw is niet toegankelijk voor mindervaliden. Bij de huidige entree aan de Groene Kruisweg bevindt zich een lift om zo de begane grond te bereiken. Voor toegang tot de verdiepingen ontbreekt er echter een lift.

Financiën

Voor het schoolgebouw wordt uitgegaan van het scenario zoals dat geldt voor het IHP 2024-2027: 'sloop en vervangende nieuwbouw tenzij...'. De tenzij in dit project is gelegen in het feit dat het gebouw mogelijk beeldbepalende elementen kent en CVO en gemeente Rotterdam gebaat zijn bij een korte doorlooptijd om het gebouw geschikt te maken voor het hedendaags onderwijs van Portus Juliana (in gebruik name augustus 2025). Om die reden is het uitgangspunt een renovatie met een levensduurverlenging van 40 jaar uit te voeren, welke gelijk staat aan nieuwbouw. De normkosten hiervoor bedragen circa € 12.500.000,-.

Deze normkosten zijn inmiddels geverifieerd door de gemeente Rotterdam als realistisch uitgangspunt voor de Businesscase. Zie onderstaande berekening (prijspeil 2023):

VO school mavo-havo, 600 leerlingen	m2 BVO	€ per m2	€ inclusief BTW
Startbedrag > 2.500 m2			976.660,24
PRO, HAVO, VWO, VMBO-TL, VMBO TL-IW, >= 455 m ² < 2500 m ²	2.404	2.455,18	5.902.254,53
GL eo >= 455 m ² < 2500 m ²	1.027	2.875,69	2.953.331,60
GL zw >= 455 m ² < 2500 m ²	1.115	2.455,18	2.737.526,54
Totaal*			12.569.772,91

**Bovenstaande kosten zijn exclusief toeslag paalfundering en bemaling. Dit lijkt vanwege de renovatie niet relevant.*

Dit is exclusief eventuele genormeerde toeslagen voor paalfundering en vergoedingen o.b.v. werkelijke kosten, zoals sloopkosten, locatieonderzoeken, verhuiskosten en boekwaarden.

De normkosten (prijspeil 2023) voor een lokaal bewegingsonderwijs met minimaal een netto speeloppervlakte van 308 vierkante meters bedraagt € 2.046.052,- als deze op het schoolterrein gerealiseerd kan worden. Voor twee gymzalen is de normvergoeding € 4.093.004 (incl. BTW en paalfundering). Voor de Business Case is het uitgangspunt: 'vervangende nieuwbouw van de twee gymzalen aan de Roerdomplaan'. De Business Case moet nader uitwijzen op welke wijze de twee gymzalen in samenhang met het totale programma op de locatie wordt gepositioneerd.

Toekomstige huisvestingsbehoefte

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Portus Juliana is een (t)huiswerkvrije school: elke leerling maakt minimaal twee keer per dag huiswerk op school. Dit dient te worden gedaan onder begeleiding in theorielokalen. Zowel aan het begin als aan het einde van de dag is elke leerling tegelijkertijd actief bezig met zijn / haar huiswerk. Dit vraagt om minimaal 24 lokalen beschikbaar voor de huiswerkmomenten tegelijkertijd.

Met betrekking tot de invoering Passend Onderwijs dient Portus Juliana te beschikken over een OPDC lokaal: een volwaardig extra leslokaal waarin maatwerk geleverd kan worden aan leerlingen, extra begeleiding en preventieve maatregelen.

In verband met de implementatie van de Gemengde Leerweg zijn er twee specifieke praktijklokalen nodig (één voor de richting Zorg & Welzijn en één voor de richting Economie & Ondernemen). Daarnaast zijn er de volgende overige praktijklokalen nodig: Techniek/natuurkunde lokaal, Biologie/scheikundelokaal, muzieklokaal en tekenlokaal. De praktijklokalen dienen ruim te zijn zodat groepen van 25 leerlingen individueel en in groepsverband kunnen werken. Ook dienen er twee gymzalen beschikbaar te zijn voor het geven van lichamelijke opvoeding.

Voor het onderwijsconcept is het belangrijk dat de lokalen transparant zijn (zicht vanuit de gang naar het lokaal en vice versa) om de open cultuur en de sociale veiligheid te borgen. De leerlingen moeten zichtbaar zijn voor iedereen. Daarom dient ook de aula overzichtelijk te zijn en de school één centrale entree te hebben. Tevens dient het gehele gebouw toegankelijk te worden gemaakt voor mindervaliden (toegankelijkheid entree/begane grond en plaatsing van lift voor toegankelijkheid verdiepingen).

De aula dient de ruimte te bieden voor het houden van pauzes voor de leerlingen en bijeenkomsten / voorlichtingsavonden en diploma-uitreikingen. In / nabij de aula en de centrale hal bevindt zich de werkplek van de conciërge zodat deze zicht heeft op wat er binnen in de aula als buiten op het terrein gebeurt.

Ruimtelijke relaties

Het onderstaand relatieschema is een visuele weergave van de noodzakelijke ruimtelijke relaties tussen de diverse clusters en ruimtes. Voor het onderwijsconcept van Portus Juliana is het belangrijk dat een cluster intact blijft in het gebouw en dat de gewenste relaties gerealiseerd worden. Er zijn drie verschillende onderwijsclusters te onderscheiden: cluster 1 'kernvakken', cluster 2 'Bèta- en creatieve vakken' en cluster 3 'gemengde leerweg'. De theorielokalen in cluster 1 dienen logisch verdeeld te worden over het gebouw, op elke verdieping dient één klein theorielokaal gerealiseerd te worden.

Daarnaast is er de centrale zone (het hart van de school) waarin zich de centrale hal (en entree) en de aula bevindt. Hier rondom zijn enkele functies gesitueerd welke centraal gelegen dienen te zijn. Overige functies zijn kantoorfuncties en functies ten behoeve van het personeel. Deze dienen op een logische wijze ingepast te worden in het gebouw, rekening houdend met de aangegeven relaties. Ondersteunende ruimtes zoals berging en werkkasten dienen logisch verdeeld te worden over het gebouw.

