

Concept 1

Gemeente Laren Onderzoek Raadsvragen IHP

ICSadviseurs



Opdrachtgever
Gemeente Laren

Referentienummer
2230104/concept1/PJB01

Datum
15 januari 2025

Samenstelling
Peter Jan Bakker
Merijn van Osnabrugge

Raadvragen

Ter inleiding

1. Onderzoek locatie combinaties
2. Onderzoek afstoten De Scheper voor onderwijs en opvang
3. Afspraken met schoolbesturen over stabiele aantallen leerlingen en schoolomvang
4. Nadere uitwerking scenario's tijdelijke huisvesting

NB: de financiële uitwerkingen zijn gebaseerd op het zelfde prijspeil als de uitwerking in de oorspronkelijke rapportage (prijspeil mei 2023). Men dient met indexatie van deze bedragen rekening te houden.

Ter inleiding

De verkenning van de raadsvragen is in eerste instantie op basis van bureauwerk door ICSadviseurs uitgevoerd. Vervolgens zijn de resultaten daarvan besproken met medewerkers van de gemeente (onderwijs huisvestingsbeleid, verkeer en stedenbouw) en de resultaten daarvan verwerkt.

Het voorliggend document is een eerste verkenning naar beantwoording van de raadsvragen. De resultaten en conclusies dienen als zodanig te worden gelezen. Het zijn nog geen vaststaande conclusies en er zijn nog geen aanbevelingen aan gekoppeld. De eerst volgende stap is bespreking van deze (tussen)resultaten met vertegenwoordigers van de schoolbesturen.

Situatieschets:

Spreiding scholen over gemeente

Situatie locaties Gooische School, Larense
Montessorischool (LMS) en OBS De Ploeg

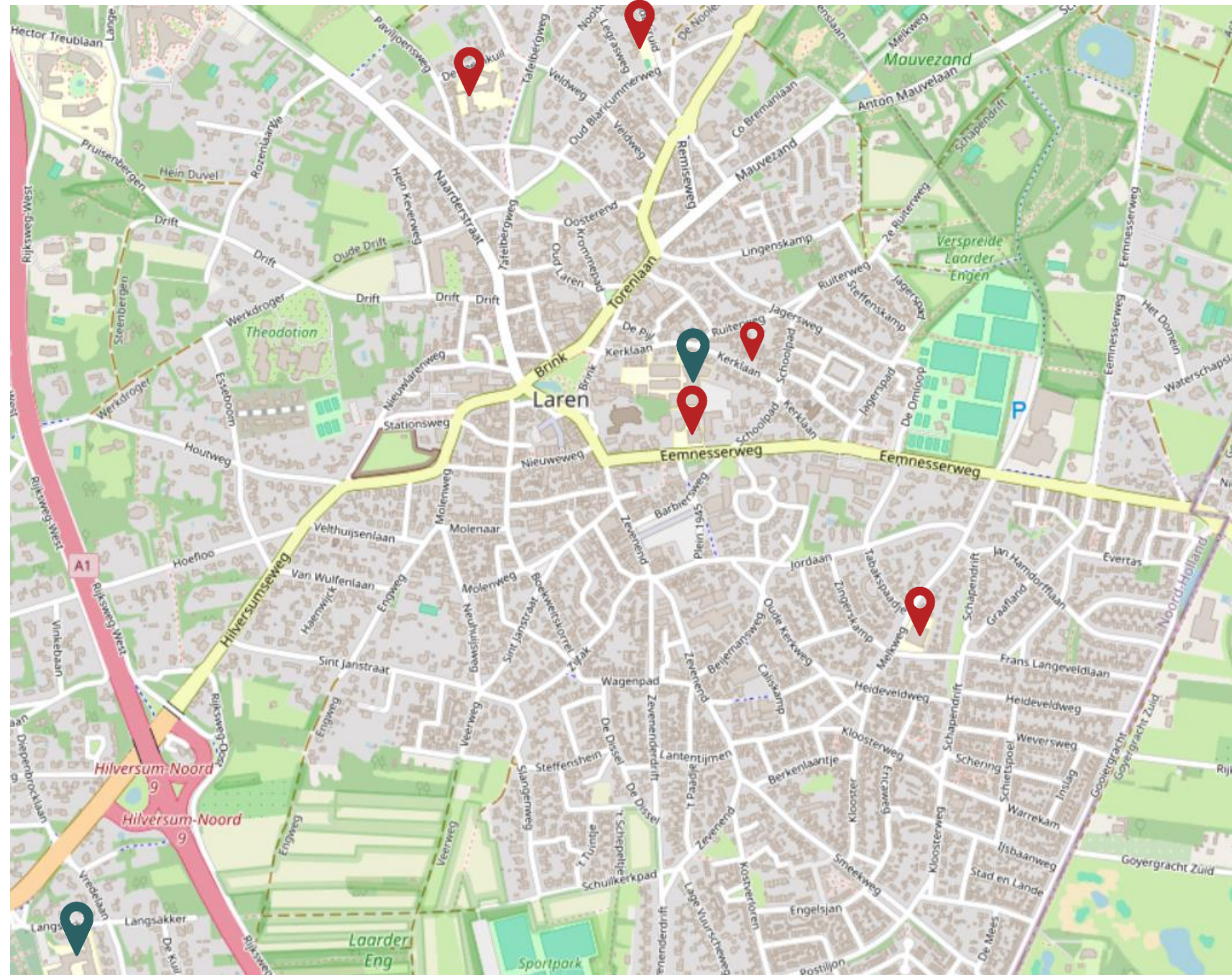
Spreading



Primair onderwijs locatie



Voortgezet onderwijs locatie



Locatie Gooische School

Bestaande schoolgebouw

bg	568 m2 bvo	1.518 monument
1e verd	508 m2 bvo	
2e verd	442 m2 bvo	

Uitgangspunten bij nieuwbouw

# leerlingen	215	
# groepen	10	
# gr opvang	0	
onderwijs	1.281 m2 bvo	
opvang	0 m2 bvo	
totaal nieuw	1.281 m2 bvo	

Terreinbehoefte bij nieuwbouw

footprint gebouw	70%	897 m2 terrein
schoolplein		600 m2 terrein
buitenruimte KOV		0 m2 terrein
fietsenstalling	130	195 m2 terrein
buitenberging		20 m2 terrein
parkeren	8	200 m2 terrein
groen	10%	191 m2 terrein
inpassing/ontwerp	10%	210 m2 terrein
minimale terreinbehoefte		2.313 m2 terrein



Locatie Larense Montessorischool (LMS)

Bestaande schoolgebouw

bg	1.403	m2 bvo	800	monument waarvan ongeveer 100m2 gym
1e verd	75	m2 bvo		
kelder	85	m2 bvo		
opvang bg	185	m2 bvo		

Uitgangspunten bij nieuwbouw

# leerlingen	225	
# groepen	10	
# gr opvang	2	
onderwijs	1.332	m2 bvo
opvang	200	m2 bvo
gym/speel	100	m2 bvo
totaal	1.632	m2 bvo
totaal nieuw	832	m2 bvo

In combinatie met renovatie monument

Terreinbehoefte bij nieuwbouw (op andere locatie)

footprint gebouw	70%	1.142	m2 terrein
schoolplein		600	m2 terrein
buitenruimte KOV		96	m2 terrein
fietsenstalling	140	210	m2 terrein
buitenberging		20	m2 terrein
parkeren	10	250	m2 terrein
groen	10%	232	m2 terrein
inpassing/ontwerp	10%	255	m2 terrein
minimale terreinbehoefte		2.805	m2 terrein



Locatie De Ploeg

Bestaande schoolgebouw

bg	1.100 m2 bvo	1.168	geen monument
opvang bg	68 m2 bvo		

Uitgangspunten bij nieuwbouw

# leerlingen	172	
# groepen	8	
# gr opvang	1	
onderwijs	1.065 m2 bvo	
opvang	90 m2 bvo	
totaal nieuw	1.155 m2 bvo	

Terreinbehoefte bij nieuwbouw (op andere locatie)

footprint gebouw	70%	809 m2 terrein
schoolplein		600 m2 terrein
buitenruimte KOV		48 m2 terrein
fietsenstalling	109	164 m2 terrein
buitenberging		20 m2 terrein
parkeren	8	200 m2 terrein
groen	10%	184 m2 terrein
inpassing/ontwerp	10%	202 m2 terrein
minimale terreinbehoefte		2.227 m2 terrein



Voorkeursvariant

Planning voorkeursvariant	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034	
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1	Renovatie Fase 2+3																	
Larense Montessori			voorbereiding		Renovatie/ nieuwbouw															
Binckhorst St. Jan 1.0						voorbereiding		Renovatie												
Binckhorst St. Jan 2.0									voorbereiding		Renovatie									
OBS De Ploeg												voorbereiding		Nieuwbouw + woningbouw			opbrengst woningbouw			
Tijdelijke huisvesting (THV)																				
Onderwijs		0	1.281		1.332		1.500				596		1.065							
Opvang		0	0		180		0				258		86							
Totaal m2bvo THV units		0	1.281		1.512		1.500				854		1.151							

Voorkeursvariant

Financiën voorkeursvariant	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gooische School	€ 2.985.000	€ 269.000	nvt	nvt
Larense Montessori	€ 4.060.000	€ 296.000	€ 567.000	nvt
Binckhorst St. Jan 1.0	€ 4.240.000	€ 389.000	€ 239.000	€ 354.000
Binckhorst St. Jan 2.0				
OBS De Ploeg	€ 4.040.000	€ 266.000	€ 348.000	nvt
Indicatie mogelijke opbrengsten	€ -400.000	op basis van 8 woningen en € 50.000 grondopbrengst per woning		
Kosten THV units	€ 4.875.000	koopvariant THV, excl verkoop na afloop gebruik		
Totalen	€ 19.800.000	€ 1.220.000	€ 1.154.000	€ 354.000

Variant onafhankelijk	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gymzaal Standelkruid	€ 710.000	€ -	nvt	nvt
Laar en Berg	€ 9.810.000	€ 995.000	nvt	nvt

1. Combinatiemogelijkheden

Op de locaties van Gooische School, Larense Montessorischool (LMS) en OBS De Ploeg (+ locatie Sportpark Eemnesserweg)

Locatie Gooische School – inpassing combinatie

Beschikbaar terreinoppervlak

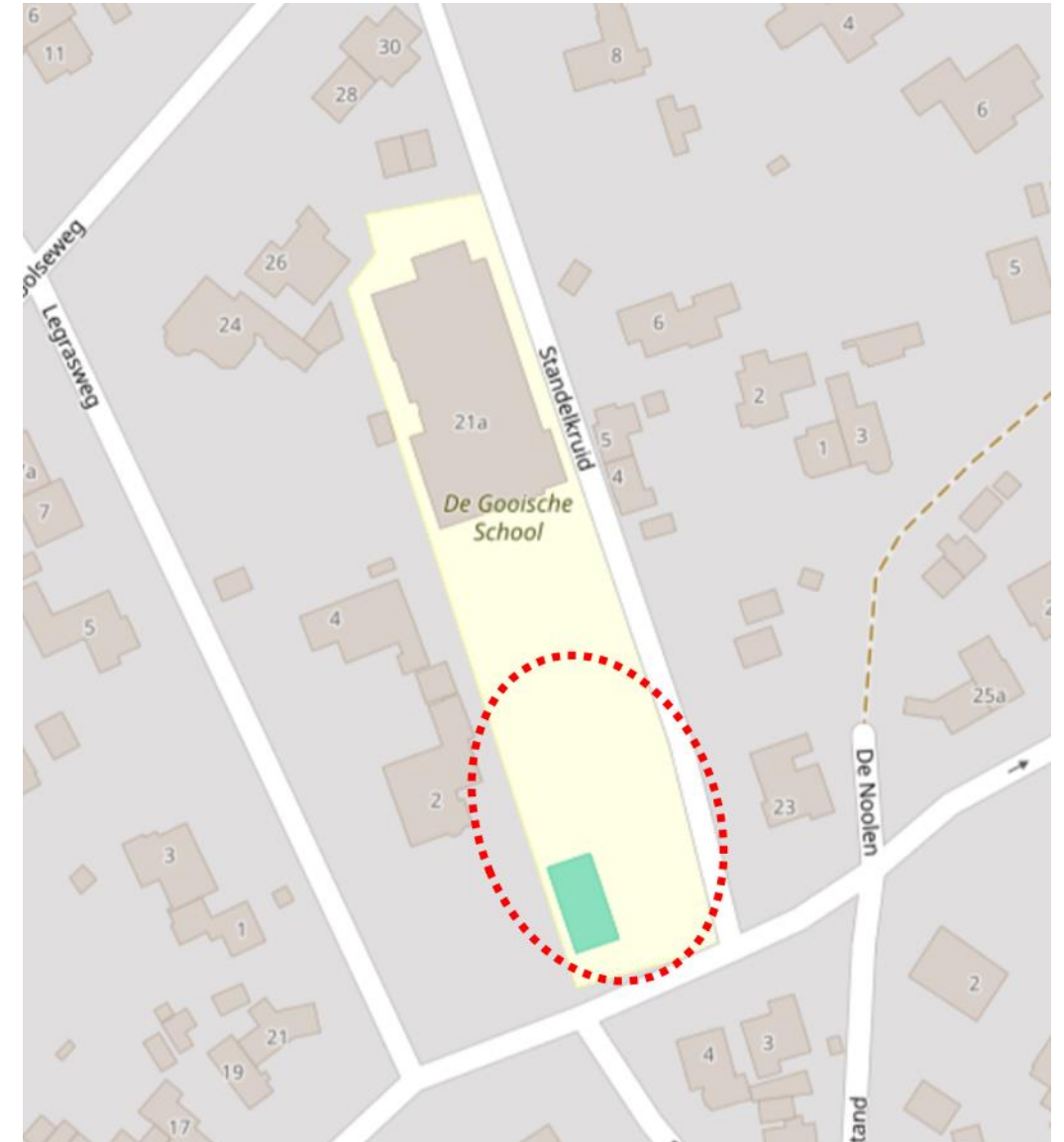
- Gymzaal separaat kavel
- Parkeren niet op eigen terrein
- Uitgangspunt is grootschalige renovatie monument Gooische School

Kadastraal oppervlak locatie	3.929	m2 terrein	E827
Footprint bestaand gebouw GS	568	m2 terrein	
Buitenruimte GS	1.006	m2 terrein	parkeren en inpassing ontwerp niet gerekend
Totaal terrein nodig voor GS	1.574	m2 terrein	
Totaal terrein resterend	2.355	m2 terrein	

Mogelijke inpassing(en)

Totale terreinbehoefte LMS	2.805	m2 terrein	X niet passend
Totale terreinbehoefte OBS De Ploeg	2.227	m2 terrein	✓ passend

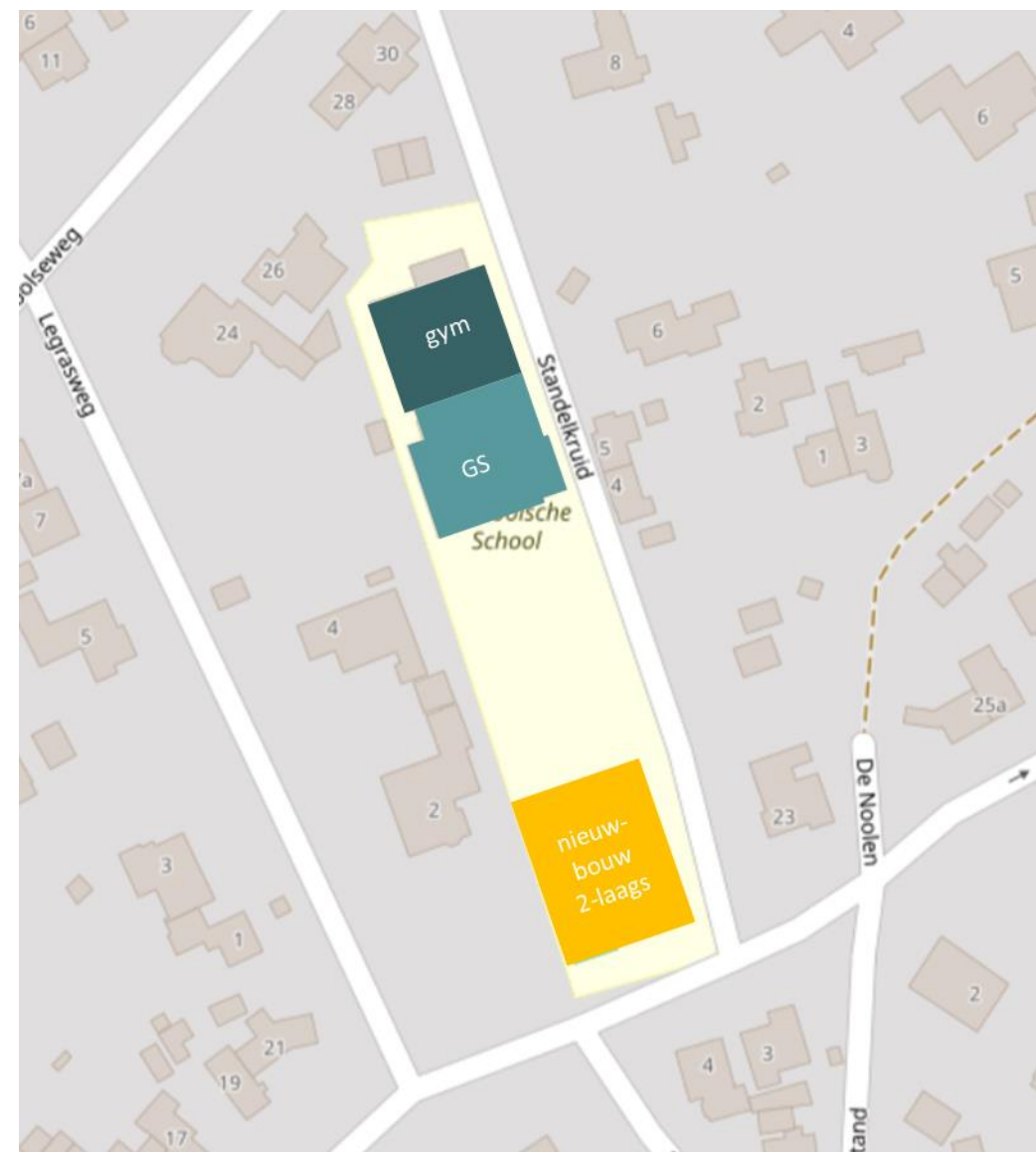
- In berekende terreinbehoefte voor nieuwbouw OBS De Ploeg zitten 8 parkeerplaatsen op eigen terrein



Locatie Gooische School – inpassing OBS De ploeg

Beoordeling / risico's

- Aantal kinderen tegelijkertijd op locatie aanwezig (onderwijs en opvang) wordt 87% groter: van 215 naar 403
- Gevolgen voor scholen:
 - Inbreuk op identiteit scholen
 - Verlies van buitenruimte: meer dan halvering voor eigen gebruik
 - Afspraken over gebruik buitenruimte tussen scholen noodzakelijk
 - Tijdelijke overlast bouwwerkzaamheden voor Gooische School
 - Scholen vallen onder verschillende schoolbesturen
- Risico's RO procedure:
 - Verkeersdruk rond locatie verdubbelt ongeveer, wordt nu al als probleem ervaren
 - Geluidsniveau van spelende kinderen verdubbelt ongeveer
 - Om nieuwbouw te realiseren moeten bomen worden gekapt
 - Monumentale aanzicht Gooische School raakt uit het zicht
 - Mogelijk is schoolerf en entreepoort vanaf Oud Blaricummerweg onderdeel van monumentale waarde?
- Beïnvloedt spreiding scholen over gemeente negatief: geen school meer aan zuidzijde
- Geen tijdelijke huisvesting nodig voor realisatie nieuwbouw OBS De ploeg
- Geen sloopkosten voor huidige schoolgebouw OBS De Ploeg toe te rekenen
- Volledige locatie OBS De Ploeg wordt vrijgespeeld voor herontwikkeling



Locatie Gooische School – inpassing OBS De ploeg

Planning variant	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034	
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1			voorbereiding		Renovatie Fase 2+3													
Larense Montessori							voorbereiding		Renovatie/ nieuwbouw											
Binckhorst St. Jan 1.0										voorbereiding		Renovatie								
Binckhorst St. Jan 2.0													voorbereiding		Renovatie					
OBS De Ploeg		voorbereiding		Nieuwbouw op locatie Gooische School														afstoten locatie Ploeg		
Tijdelijke huisvesting (THV)																				
Onderwijs		0		0			1.281		1.332		1.500				596					
Opvang		0		0			0		180		0				270					
Capaciteit De Ploeg locatie							1.168		1.168		1.168				1.168					
Totaal m2bvo THV units		0		0			113		344		332				0					

Locatie Gooische School – inpassing OBS De ploeg

Financiën variant	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gooische School	€ 2.985.000	€ 269.000	nvt	nvt
Larense Montessori	€ 4.060.000	€ 296.000	€ 567.000	nvt
Binckhorst St. Jan 1.0	€ 4.240.000	€ 389.000	€ 239.000	€ 354.000
Binckhorst St. Jan 2.0				
OBS De Ploeg	€ 3.943.000	€ 266.000	€ 348.000	nvt
Indicatie mogelijke opbrengsten	€ -2.200.000	op basis van grondopbrengst van € 500 per m2 minus de sloopkosten van het huidige gebouw OBS De Ploeg		
Kosten THV units	€ 1.012.000	huurvariant THV (48 maanden)		
Totalen	€ 14.040.000	€ 1.220.000	€ 1.154.000	€ 354.000

Conclusie inpassing op locatie Gooische School

- Verkeerstechnisch gezien wordt toevoeging van programma op deze locatie als onmogelijk beschouwd, gelet op de problemen die al in de huidige situatie worden ervaren.
- De ruimtelijke inpassing op deze locatie is krap en dat betekent dat de beide scholen een schoolplein zouden toebedeeld krijgen op basis van de minimale norm, wat betekent dat de scholen op dat vlak flink zouden moeten inleveren.
- De verwachting is dat op deze plek in de ruimtelijke planprocedure moet worden gerekend op bezwaren vanuit de omgeving die het proces en de planning ongrijpbaar maken.

Eindoordeel: geen realistische optie

Locatie LMS – inpassing combinatie (1)

Beschikbaar terreinoppervlak

- Parkeren niet op eigen terrein
- Situering monumentaal gebouwdeel op kavel niet gunstig voor ruimtelijke inpassing
- Uitgangspunt is grootschalige renovatie monumentale deel en vervangende nieuwbouw overige gebouwdeel LMS

kadastraal oppervlak locatie	7.996	m2 terrein	E760
Footprint bestaand LMS monument	725	m2 terrein	
Footprint nieuwbouw resterend	582	m2 terrein	
Buitenruimte LMS	1.158	m2 terrein	parkeren en inpassing ontwerp niet gerekend
Totaal terrein nodig voor LMS	2.465	m2 terrein	
Totaal terrein resterend	5.531	m2 terrein	

Mogelijke inpassing(en)

Totale terreinbehoefte Gooische School	2.313	m2 terrein	✓ passend
Totale terreinbehoefte OBS De Ploeg	2.227	m2 terrein	✓ passend

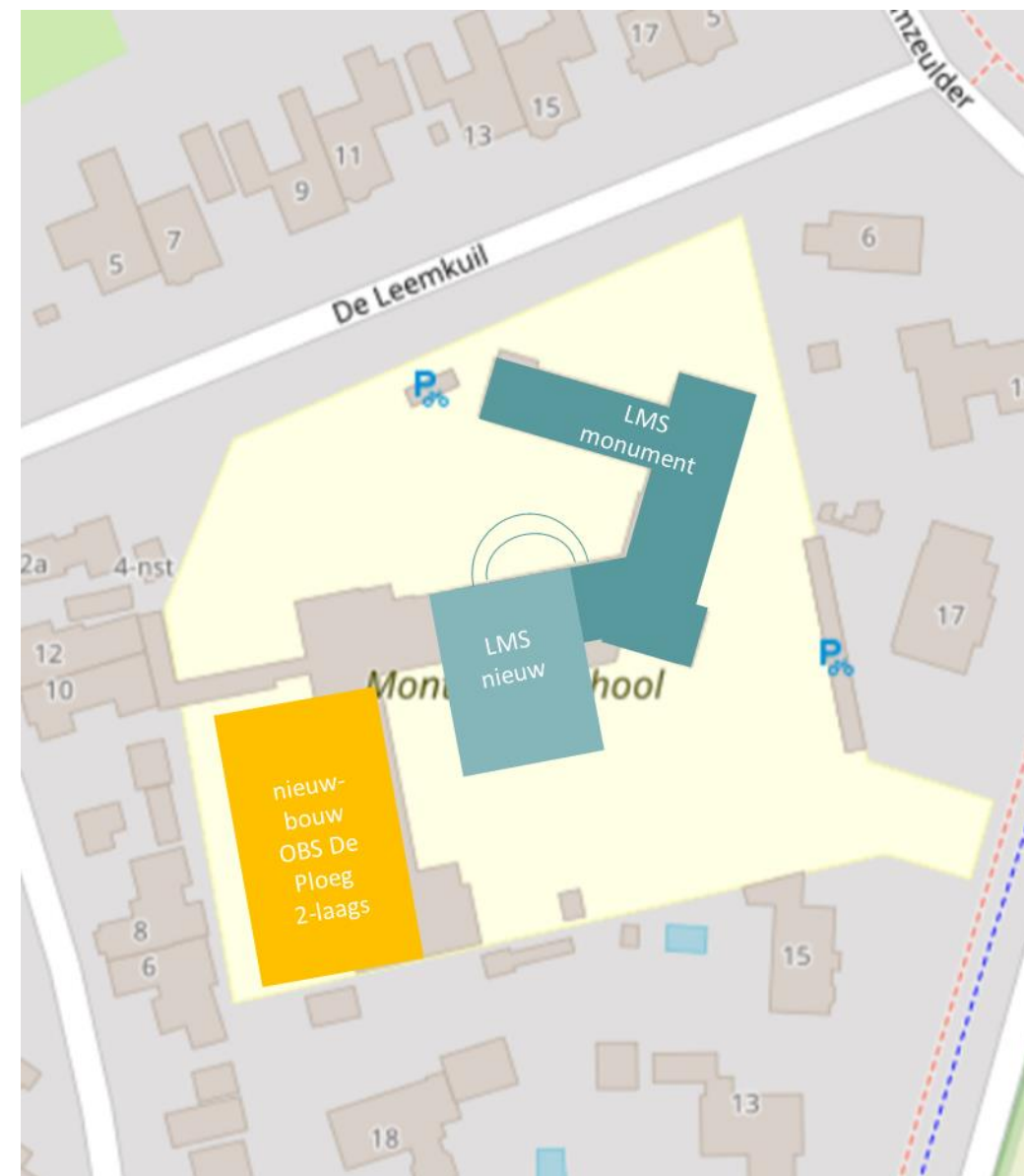
- In berekende terreinbehoeften voor nieuwbouw Gooische School en OBS De Ploeg zitten 8 parkeerplaatsen op eigen terrein



Locatie LMS – inpassing OBS De Ploeg

Beoordeling / risico's

- Aantal kinderen tegelijkertijd op locatie aanwezig (onderwijs en opvang) wordt 73% groter: van 257 naar 455
- Gevolgen voor scholen:
 - Inbreuk op identiteit scholen
 - Verlies van buitenruimte voor eigen gebruik beide scholen
 - Afspraken over gebruik buitenruimte tussen scholen noodzakelijk
 - Tijdelijke overlast bouwwerkzaamheden voor LMS
 - Buitenruimte onderdeel van onderwijsconcept LMS: wordt moeilijker om in praktijk te brengen
 - De twee scholen vallen onder zelfde schoolbestuur
- Risico's RO procedure:
 - Verkeersdruk rond locatie neemt met $\frac{3}{4}$ toe
 - Geluidsniveau van spelende kinderen neemt met $\frac{3}{4}$ toe
 - Om nieuwbouw te realiseren moeten bomen worden gekapt
 - Inpassing nieuwbouw gecompliceerd agv situering monument op kavel
- Beïnvloedt spreiding scholen over gemeente negatief: geen school meer aan zuidzijde
- Geen tijdelijke huisvesting nodig voor realisatie nieuwbouw OBS De ploeg
- Geen sloopkosten voor huidige schoolgebouw OBS De Ploeg toe te rekenen
- Volledige locatie OBS De Ploeg wordt vrijgespeeld voor verkoop / herontwikkeling



Locatie LMS – inpassing OBS De Ploeg

Planning variant	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034	
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1			voorbereiding		Renovatie Fase 2+3													
Larense Montessori		voorbereiding	Renovatie/ nieuwbouw																	
Binckhorst St. Jan 1.0							voorbereiding	Renovatie												
Binckhorst St. Jan 2.0									voorbereiding	Renovatie										
OBS De Ploeg		voorbereiding	Nieuwbouw op locatie LMS												afstoten locatie Ploeg					
Tijdelijke huisvesting (THV)																				
Onderwijs		0		1.332			1.281		1.500			596								
Opvang		0		180			0		0			270								
Capaciteit De Ploeg locatie				nvt			1.168		1.168			1.168								
Totaal m2bvo THV units		0		1.512			113		332			0								

Locatie LMS – inpassing OBS De Ploeg

Financiën variant	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gooische School	€ 2.985.000	€ 269.000	nvt	nvt
Larense Montessori	€ 4.060.000	€ 296.000	€ 567.000	nvt
Binckhorst St. Jan 1.0	€ 4.240.000	€ 389.000	€ 239.000	€ 354.000
Binckhorst St. Jan 2.0				
OBS De Ploeg	€ 3.943.000	€ 266.000	€ 348.000	nvt
Indicatie mogelijke opbrengsten	€ -2.200.000	op basis van grondopbrengst van € 500 per m2 minus de sloopkosten van het huidige gebouw OBS De Ploeg		
Kosten THV units	€ 2.550.000			
Totalen	€ 15.578.000	€ 1.220.000	€ 1.154.000	€ 354.000

Locatie LMS – inpassing Gooische School

Beoordeling / risico's

- Aantal kinderen tegelijkertijd op locatie aanwezig (onderwijs en opvang) wordt 84% groter: van 257 naar 472
- Gevolgen voor scholen:
 - Inbreuk op identiteit scholen
 - Verlies van buitenruimte voor eigen gebruik beide scholen
 - Afspraken over gebruik buitenruimte tussen scholen noodzakelijk
 - Tijdelijke overlast bouwwerkzaamheden voor LMS
 - Buitenruimte onderdeel van onderwijsconcept LMS: wordt moeilijker om in praktijk te brengen
 - Scholen vallen onder verschillende schoolbesturen
- Risico's RO procedure:
 - Verkeersdruk rond locatie verdubbelt bijna
 - Geluidsniveau van spelende kinderen verdubbelt bijna
 - Om nieuwbouw te realiseren moeten bomen worden gekapt
 - Inpassing nieuwbouw gecompliceerd agv situering monument op kavel
- Beïnvloedt spreiding scholen over gemeente nauwelijks
- Geen tijdelijke huisvesting nodig voor Gooische School
- Kosten voor (vervangende) nieuwbouw ipv grootschalige renovatie Gooische School
- Volledige locatie Gooische School wordt vrijgespeeld voor verkoop, behoudens gymzaal



Locatie LMS – inpassing Gooische School

Planning variant	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034	
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1		Nieuwbouw op locatie LMS												afstoten locatie GS				
Larense Montessori		voorbereiding		Renovatie/ nieuwbouw																
Binckhorst St. Jan 1.0					voorbereiding	Renovatie														
Binckhorst St. Jan 2.0							voorbereiding	Renovatie												
OBS De Ploeg										voorbereiding	Nieuwbouw		opbrengst woningbouw							
Tijdelijke huisvesting (THV)																				
Onderwijs		0		1.332			1.500		596			1.065								
Opvang		0		180			0		270			86								
Capaciteit G School locatie				nvt			1.518		1.518			1.518								
Totaal m2bvo THV units		0		1.512			0		0			0								

Locatie LMS – inpassing Gooische School

Financiën variant	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gooische School	€ 5.838.000	€ 320.250	nvt	nvt
Larense Montessori	€ 4.060.000	€ 296.000	€ 567.000	nvt
Binckhorst St. Jan 1.0	€ 4.240.000	€ 389.000	€ 239.000	€ 354.000
Binckhorst St. Jan 2.0				
OBS De Ploeg	€ 4.040.000	€ 266.000	€ 348.000	nvt
Indicatie mogelijke opbrengsten	€ -2.400.000	op basis van grondopbrengst van € 500 per m2 + opbrengst woningbouw bij OBS de Ploeg		
Kosten THV units	€ 2.142.000	huurvariant THV (18 maanden)		
Totalen	€ 17.920.000	€ 1.271.250	€ 1.154.000	€ 354.000

Conclusie inpassing op locatie Larense Montessori School

- Verkeerstechnisch gezien wordt toevoeging van programma op deze locatie niet onmogelijk geacht. Mogelijk dat zelfs de aanwezige parkeerplaatsen in de directe omgeving al voldoende zijn om voldoende plekken te waarborgen, maar ook toevoeging van parkeerplaatsen op eigen terrein lijkt mogelijk.
- Hoewel het kaveloppervlak aanzienlijk is, dient bij de ruimtelijke inpassing wel rekening gehouden te worden met het in stand te houden monumentale gebouwdeel van LMS. Inpassing van een gebouw zodanig dat één gebouwwolume ontstaat biedt mogelijk de meeste ruimte.
- Inpassing van een extra school op deze locatie betekent wel dat de LMS flink inlevert op buitenruimte en mogelijk geweld doet aan het concept van de Montessorischool.
- De verwachting is dat op deze plek in de ruimtelijke planprocedure moet worden gerekend op bezwaren vanuit de omgeving die het proces en de planning ongrijpbaar maken, maar in mindere mate dan de locatie van de Gooische School

Eindoordeel: een mogelijke optie

Locatie OBS De Ploeg – inpassing combinatie

Beschikbaar terreinoppervlak

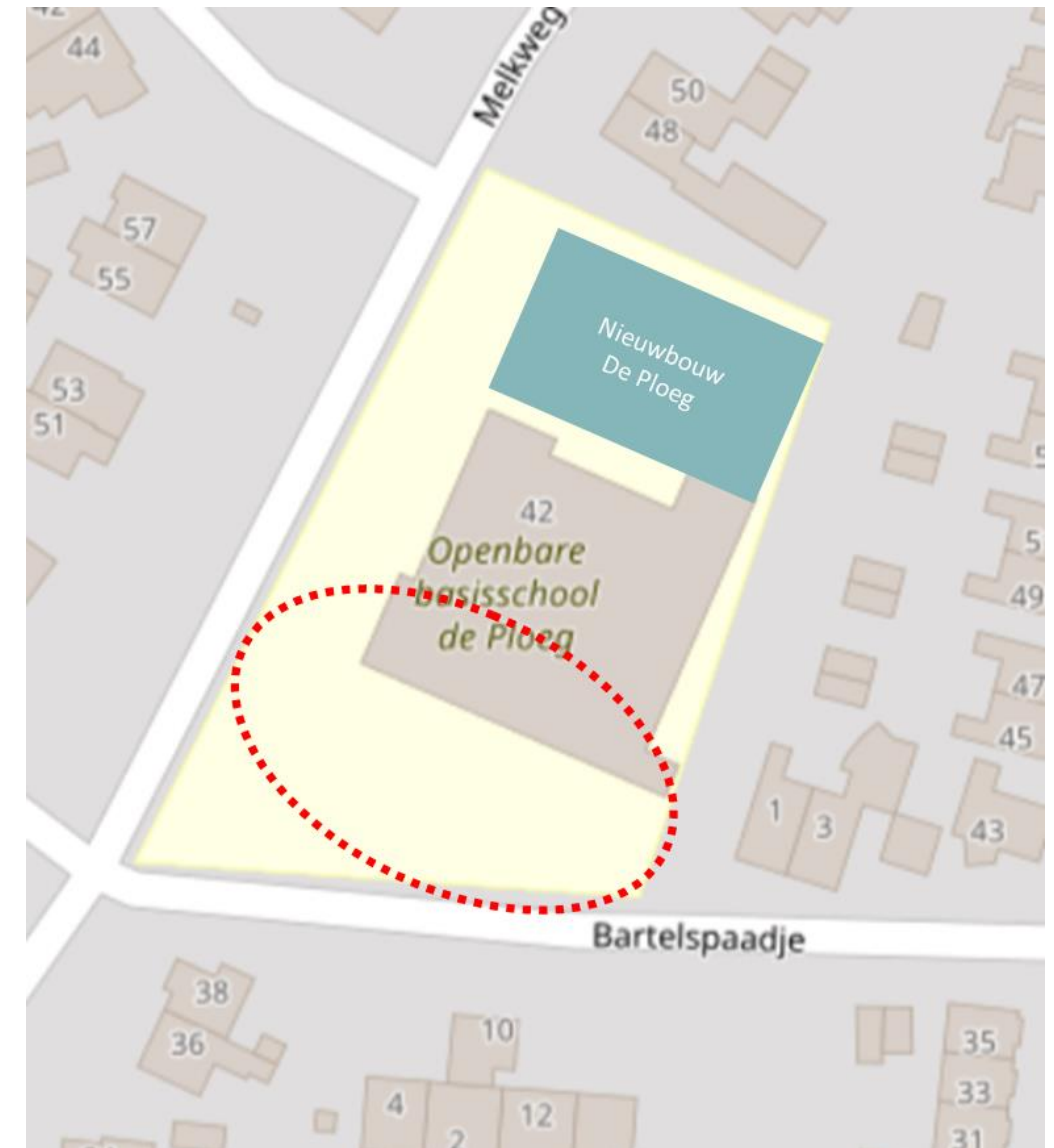
- Parkeren niet op eigen terrein
- Uitgangspunt is volledige nieuwbouw voor OBS De Ploeg

kadastraal oppervlak locatie	4.721	m2 terrein	G4227
Footprint bestaand gebouw De Ploeg	1.168	m2 terrein	
Footprint nieuwbouw De Ploeg	809	m2 terrein	
Buitenruimte De Ploeg	1.218	m2 terrein	parkeren en inpassing ontwerp niet gerekend
Totaal terrein nodig voor De Ploeg	2.027	m2 terrein	
Totaal terrein resterend	2.694	m2 terrein	

Mogelijke inpassing(en)

Totale terreinbehoefte LMS	2.805	m2 terrein	X niet passend
Totale terreinbehoefte Gooische School	2.313	m2 terrein	✓ passend

- In berekende terreinbehoefte voor nieuwbouw Gooische School zitten 8 parkeerplaatsen op eigen terrein



Locatie OBS De Ploeg – inpassing Gooische School

Beoordeling / risico's

- Aantal kinderen tegelijkertijd op locatie aanwezig (onderwijs en opvang) wordt 114% groter: van 188 naar 403
- Gevolgen voor scholen:
 - Inbreuk op identiteit scholen
 - Verlies van buitenruimte: meer dan halvering voor eigen gebruik
 - Afspraken over gebruik buitenruimte tussen scholen noodzakelijk
 - Tijdelijke overlast bouwwerkzaamheden voor OBS De Ploeg
 - Scholen vallen onder verschillende schoolbesturen
- Risico's RO procedure:
 - Verkeersdruk rond locatie wordt meer dan verdubbeld
 - Geluidsniveau van spelende kinderen wordt meer dan verdubbeld
 - Om nieuwbouw te realiseren moeten bomen worden gekapt
 - Gecomplceerde inpassing agv krappe kavel voor 2 scholen
- Beïnvloedt spreiding scholen over gemeente enigzins
- Geen tijdelijke huisvesting nodig voor Gooische School
- Kosten voor (vervangende) nieuwbouw ipv grootschalige renovatie Gooische School
- Volledige locatie Gooische School wordt vrijgespeeld voor verkoop behoudens gymzaal



Locatie OBS De Ploeg – inpassing Gooische School

Planning variant	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034	
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1		Nieuwbouw op locatie De Ploeg												afstoten locatie GS				
Larense Montessori					voorbereiding	Renovatie/ nieuwbouw														
Binckhorst St. Jan 1.0							voorbereiding	Renovatie												
Binckhorst St. Jan 2.0										voorbereiding	Renovatie									
OBS De Ploeg		voorbereiding	Nieuwbouw																	
Tijdelijke huisvesting (THV)																				
Onderwijs		0		1.065			1.332		1.500			596								
Opvang		0		86			180		0			270								
Capaciteit G School locatie				nvt			1.518		1.518			1.518								
Totaal m2bvo THV units		0		1.151			0		0			0								

Locatie OBS De Ploeg – inpassing Gooische School

Financiën variant	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gooische School	€ 2.985.000	€ 269.000	nvt	nvt
Larense Montessori	€ 4.060.000	€ 296.000	€ 567.000	nvt
Binckhorst St. Jan 1.0	€ 4.240.000	€ 389.000	€ 239.000	€ 354.000
Binckhorst St. Jan 2.0				
OBS De Ploeg	€ 3.943.000	€ 266.000	€ 348.000	nvt
Indicatie mogelijke opbrengsten	€ -2.200.000	op basis van grondopbrengst van € 500 per m2 minus de sloopkosten van het huidige gebouw OBS De Ploeg		
Kosten THV units	€ 1.012.000	huurvariant THV (48 maanden)		
Totalen	€ 14.040.000	€ 1.220.000	€ 1.154.000	€ 354.000

Conclusie inpassing op locatie De Ploeg

- Verkeerstechnisch gezien wordt toevoeging van programma op deze locatie niet onmogelijk geacht.
- Het kaveloppervlak biedt net voldoende ruimte voor inpassing van extra programma van de Gooische School, maar dat betekent wel dat de buitenruimte voor beide scholen een minimaal formaat heeft en beide scholen op dat vlak flink moeten inleveren ten opzichte van de huidige situatie.
- De verwachting is dat op deze plek in de ruimtelijke planprocedure moet worden gerekend op bezwaren vanuit de omgeving die het proces en de planning ongrijpbaar maken, maar in mindere mate dan de locatie van de Gooische School

Eindoordeel: functioneel gezien geen wenselijke optie

Locatie Sportpark – inpassing combinatie

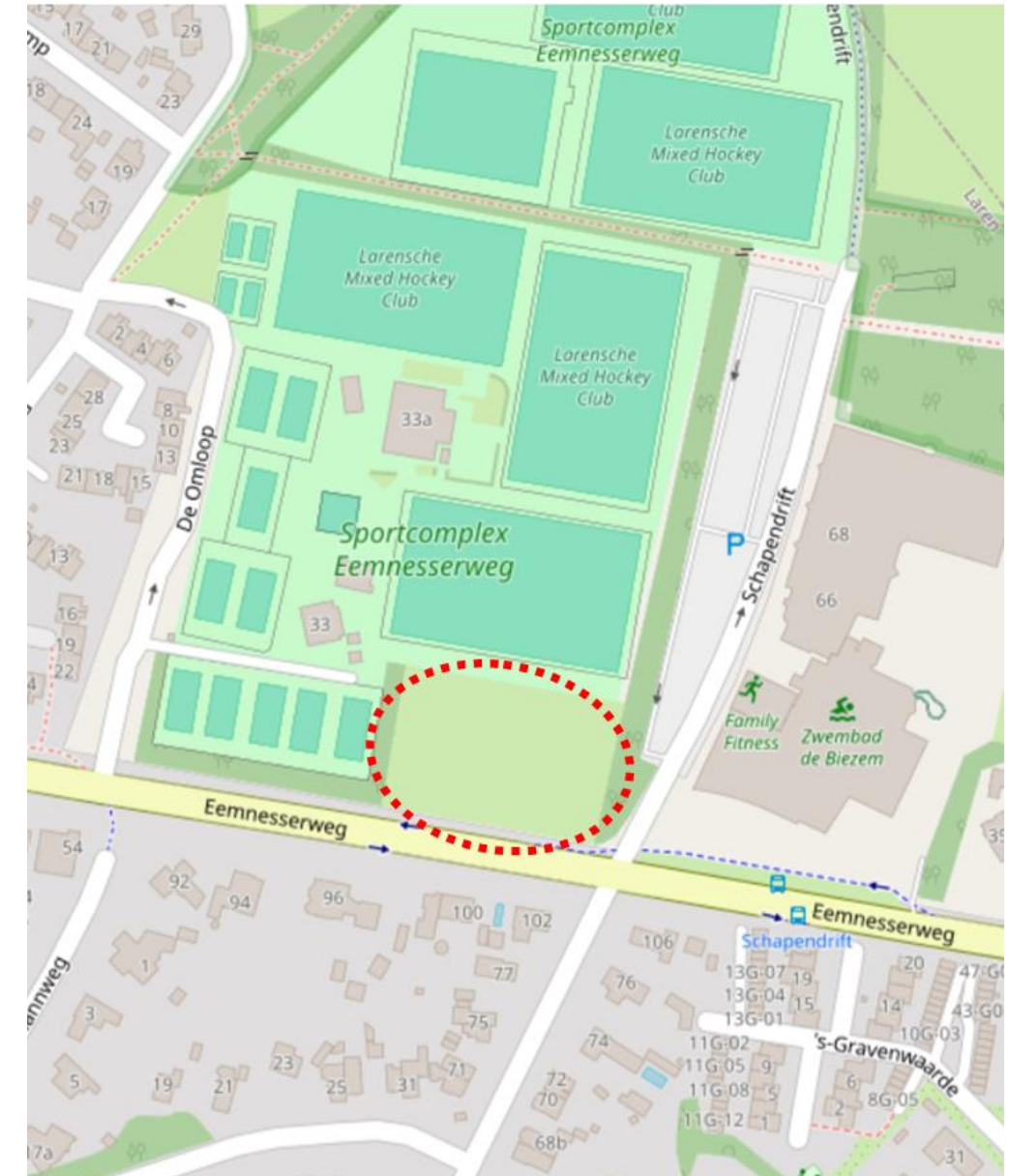
Beschikbaar terreinoppervlak

- Locatie sluit aan op parkeerterrein tbv sportvelden: uitgangspunt is dat dubbelgebruik daar mogelijk is.
- Het beschikbare terrein is grasveld en is verdeeld over twee kadastrale nummers, waarvan 1 perceel een volledig eigen kadastraal nummer heeft. Het andere terreindeel is onderdeel van een groter kadastraal perceel en is bezwaard met erfpacht.

Kadastraal oppervlak deel terrein	3.600 m2 terrein	F2376
Oppervlak beschikbaar terrein	4.675 m2 terrein	F2376 + deel F2377

Mogelijke inpassing(en)

Totale terreinbehoefte LMS	2.805 m2 terrein	inclusief 250 m2 parkeerterrein
Totale terreinbehoefte OBS De Ploeg	2.227 m2 terrein	inclusief 200 m2 parkeerterrein
	5.032 m2 terrein	
parkeren niet op eigen terrein	450 m2 terrein	bij (dubbel)gebruik parkeervoorziening
terreinbehoefte exclusief parkeren	4.582 m2 terrein	✓ passend



Locatie Sportpark – inpassing LMS + OBS De Ploeg

Beoordeling / risico's

- De combinatie LMS en OBS De Ploeg op deze locatie levert in totaal 445 kinderen onderwijs en opvang
- Gevolgen voor scholen:
 - Inbreuk op identiteit scholen
 - Buitenruimte beperkt tot minimale eisen
 - Afspraken over gebruik buitenruimte tussen scholen noodzakelijk
 - Scholen vallen onder zelfde schoolbestuur
- Risico's RO procedure:
 - Huidige bestemming stemt niet overeen met de beoogde (maatschappelijke) functie voor onderwijshuisvesting
 - Bestemmingsplan geeft aan dat dubbelbestemming waarde Archeologie 3 van toepassing is op deze locatie
 - Uitzicht tegenover liggende woningen is aandachtspunt
 - Combi is alleen ruimtelijk in te passen indien gebruik kan worden gemaakt van bestaand parkeerterrein
 - Toegangsweg bestaand parkeerterrein biedt prima uitgangspunt voor veilige aan- en afvoer routing naar schoollocatie
- Beïnvloedt spreiding scholen over gemeente: ten zuiden van Eemnesserweg geen scholen meer
- Bestaande LMS locatie kan worden gebruikt voor tijdelijke huisvesting grootschalige renovatieprojecten Gooische School en Binckhorst St. Jan
- Bestaande Locaties LMS en OBS de Ploeg worden vrijgespeeld voor herontwikkeling (let op: deel gebouw LMS is monumentaal)



Locatie Sportpark – inpassing LMS + OBS De Ploeg

Planning variant	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034	
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1			voorbereiding		Renovatie Fase 2+3													
Larense Montessori		voorbereiding	Nieuwbouw op locatie Sportpark												afstoten locatie LMS					
Binckhorst St. Jan 1.0							voorbereiding	Renovatie												
Binckhorst St. Jan 2.0									voorbereiding	Renovatie										
OBS De Ploeg		voorbereiding	Nieuwbouw op locatie Sportpark				afstoten locatie Ploeg													
Tijdelijke huisvesting (THV)																				
Onderwijs		0		0			1.281		1.500			596			1.065					
Opvang		0		0			0		0			270			86					
Capaciteit LMS locatie							1.663		1.663			1.663			1.663					
Totaal m2bvo THV units		0		0			0		0			0			0					

Locatie Sportpark – inpassing LMS + OBS De Ploeg

Financiën variant	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gooische School	€ 2.985.000	€ 269.000	nvt	nvt
Larense Montessori	€ 5.188.000	€ 330.500	€ 809.000	nvt
Binckhorst St. Jan 1.0	€ 4.240.000	€ 389.000	€ 239.000	€ 354.000
Binckhorst St. Jan 2.0				
OBS De Ploeg	€ 3.987.000	€ 266.000	€ 348.000	nvt
Indicatie mogelijke opbrengsten	€ -6.100.000	op basis van grondopbrengst van € 500 per m2 minus de sloopkosten van het niet monumentale gedeelte van het huidige gebouw LMS en het huidige gebouw van OBS de Ploeg		
Kosten THV units	€ -			
Totalen	€ 10.300.000	€ 1.254.500	€ 1.396.000	€ 354.000

Locatie Sportpark – inpassing LMS

Beoordeling / risico's

- Inpassing van LMS op deze locatie levert in totaal 257 kinderen onderwijs en opvang
- Gevolgen voor scholen:
 - Scholen behouden ruime buitenruimte op de verschillende locaties
 - Grootste impact op LMS, maar biedt kansen voor volledige nieuwbouw en aansluiting met sportpark
- Risico's RO procedure:
 - Huidige bestemming stemt niet overeen met de beoogde (maatschappelijke) functie voor onderwijshuisvesting
 - Bestemmingsplan geeft aan dat dubbelbestemming waarde Archeologie 3 van toepassing is op deze locatie
 - Uitzicht tegenover liggende woningen is aandachtspunt
 - Toegangsweg bestaand parkeerterrein biedt prima uitgangspunt voor veilige aan- en afvoer routing naar schoollocatie
- Beïnvloedt spreiding scholen over gemeente enigszins: aan noordzijde van dorp blijft alleen de Gooische School aanwezig
- Bestaande LMS locatie kan worden gebruikt voor tijdelijke huisvesting grootschalige renovatieprojecten Gooische School en Binckhorst St. Jan
- Bestaande Locaties LMS wordt vrijgespeeld voor herontwikkeling (let op: deel gebouw LMS is monumentaal).



Locatie Sportpark – inpassing LMS

Planning variant	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034	
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1			voorbereiding		Renovatie Fase 2+3													
Larense Montessori		voorbereiding	Nieuwbouw op locatie Sportpark															afstoten locatie LMS		
Binckhorst St. Jan 1.0							voorbereiding	Renovatie												
Binckhorst St. Jan 2.0									voorbereiding	Renovatie										
OBS De Ploeg												voorbereiding	Nieuwbouw + woningbouw					opbrengst woningbouw		
Tijdelijke huisvesting (THV)																				
Onderwijs		0		0			1.281		1.500			596			1.065					
Opvang		0		0			0		0			270			86					
Capaciteit LMS locatie							1.663		1.663			1.663			1.663					
Totaal m2bvo THV units		0		0			0		0			0			0					

Locatie Sportpark – inpassing LMS

Financiën variant	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gooische School	€ 2.985.000	€ 269.000	nvt	nvt
Larense Montessori	€ 5.188.000	€ 330.500	€ 809.000	nvt
Binckhorst St. Jan 1.0	€ 4.240.000	€ 389.000	€ 239.000	€ 354.000
Binckhorst St. Jan 2.0				
OBS De Ploeg	€ 4.040.000	€ 266.000	€ 348.000	nvt
Indicatie mogelijke opbrengsten	€ -4.300.000	op basis van grondopbrengst van € 500 per m2 minus de sloopkosten van het niet monumentale gedeelte van het huidige gebouw LMS + opbrengst woningbouw bij OBS de Ploeg		
Kosten THV units	€ -			
Totalen	€ 12.153.000	€ 1.254.500	€ 1.396.000	€ 354.000

Conclusie inpassing op locatie Sportpark Eemnesserweg

- Verkeerstechnisch gezien wordt toevoeging van programma op deze locatie goed mogelijk geacht. Er kan waarschijnlijk zelfs gebruik gemaakt worden van bestaande parkeerplaatsen ivm andere piek- en bedrijfstijden van de school en de sportfuncties grenzend aan deze locatie.
- Inpassing van een combinatie van twee scholen op deze locatie is weliswaar gerekend naar de minimale ruimtebehoeften mogelijk, maar niet wenselijk en zou afbreuk doen aan de kans om hier een fantastische nieuwe schoollocatie van te maken.
- Inpassing van één school op deze locatie is zeer goed mogelijk en er worden geen nadelen gezien.
- De verwachting is dat op deze plek in de ruimtelijke planprocedure bezwaren vanuit de omgeving beperkt zullen zijn.

Eindoordeel: inpassing van één school op deze locatie wordt als een zeer kansrijke optie beschouwd

2. Onderwijs en opvang uit De Scheper

Twee varianten:

- (1) uitbreiding locatie Binckhorst St. Jan**
- (2) inpassing in College De Brink**

Inpassing Scheper functies op locatie Binckhorst St. Jan 1.0

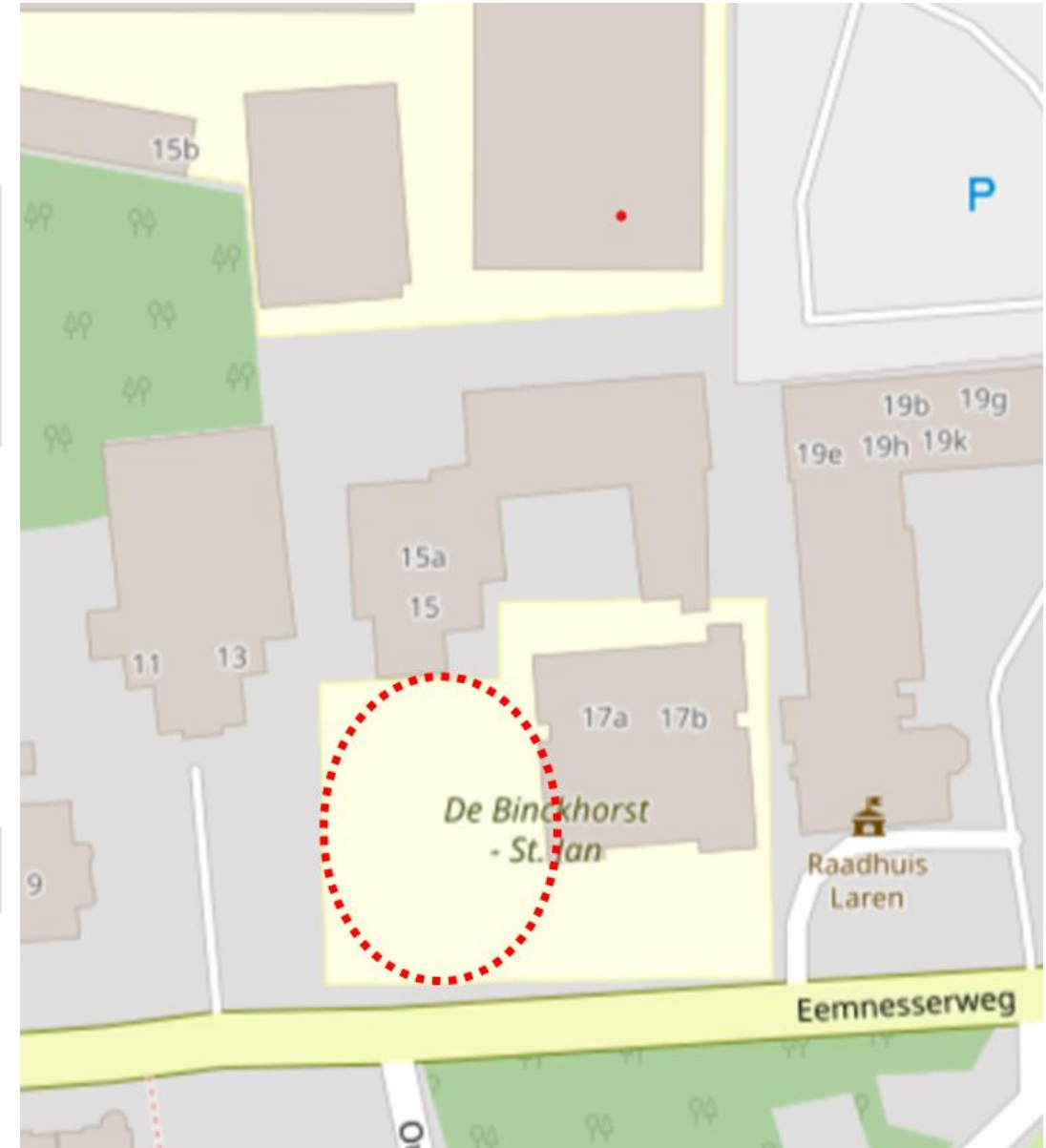
Ruimtebehoefte vanuit De Scheper (onderwijs en opvang)

Ruimtebehoefte obv 386 leerlingen	2.142	m2 bvo	
Oppervlak Binckhorst St. Jan 1.0 (hoofdgebouw)	1.500	m2 bvo	
Oppervlak uitbreiding onderwijs	642	m2 bvo	
Oppervlak uitbreiding tbv oopvang (BSO)*	300	m2 bvo	
Footprint uitbreiding onderwijs + opvang bij 2-laags	470	m2 terrein	
Aantal lokalen in gebruik onderwijs in De Scheper	4		
Aantal lokalen in gebruik BSO in De Scheper	3		

- Naast de 4 leslokalen heeft Binckhorst St. Jan ook een kooklokaal in gebruik in De Scheper
- In een nieuwe situatie dient te worden afgevraagd of zelfstandige ruimte tbv BSO nog haalbaar is

Mogelijke inpassing uitbreiding op terrein

Totale terreinoppervlak Binckhorst St. Jan 1.0	3.055	F2247	kadastraal perceel
Resterend oppervlak buitenterrein (minus footprints)	1.500	m2 terrein	afgerond



Inpassing Scheper functies op locatie Binckhorst St. Jan 1.0

Beoordeling / risico's

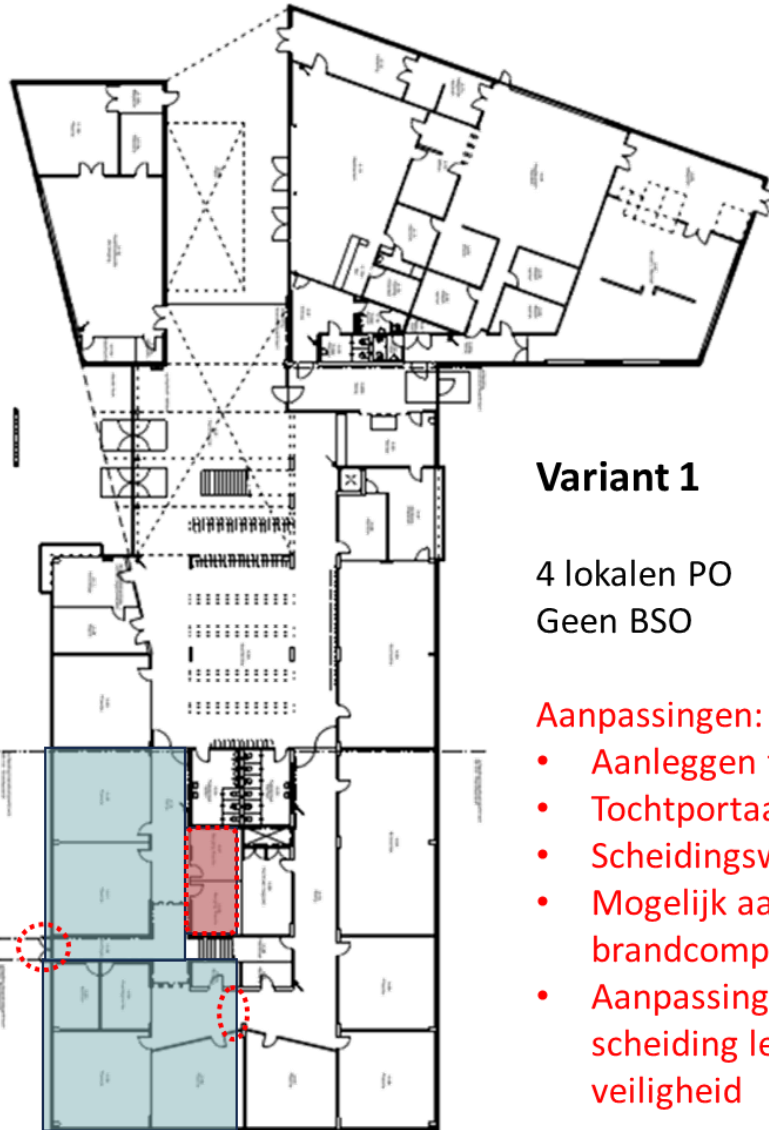
- Uitbreiding biedt de mogelijkheid om de volledige school inclusief opvangvoorzieningen onder één dak te huisvesten
- De buitenruimte voor de kinderen wordt aanzienlijk beperkt ten opzichte van de huidige situatie
- Uitbreiding van het hoofdgebouw vergt een aanzienlijke investering
- Risico's RO procedure:
 - De locatie is een clustering van allerlei voorzieningen op aangrenzende percelen, niet elke eigenaar/gebruiker zal het extra bouwvolume op deze plek op prijs stellen
 - Een goede aansluiting op het huidige gebouw (monument) is een aandachtspunt
- Het monumentale hoofdgebouw van Binckhorst St. Jan is (vol) eigendom van het schoolbestuur: de eigendomsverhoudingen vormen een aandachtspunt

Financieel (indicatie gevraagde investering: BENG → ENG)

Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
€ 2.554.518	€ 160.500	€ 2.133.850	nvt



Inpassing Scheper functies op locatie College De Brink

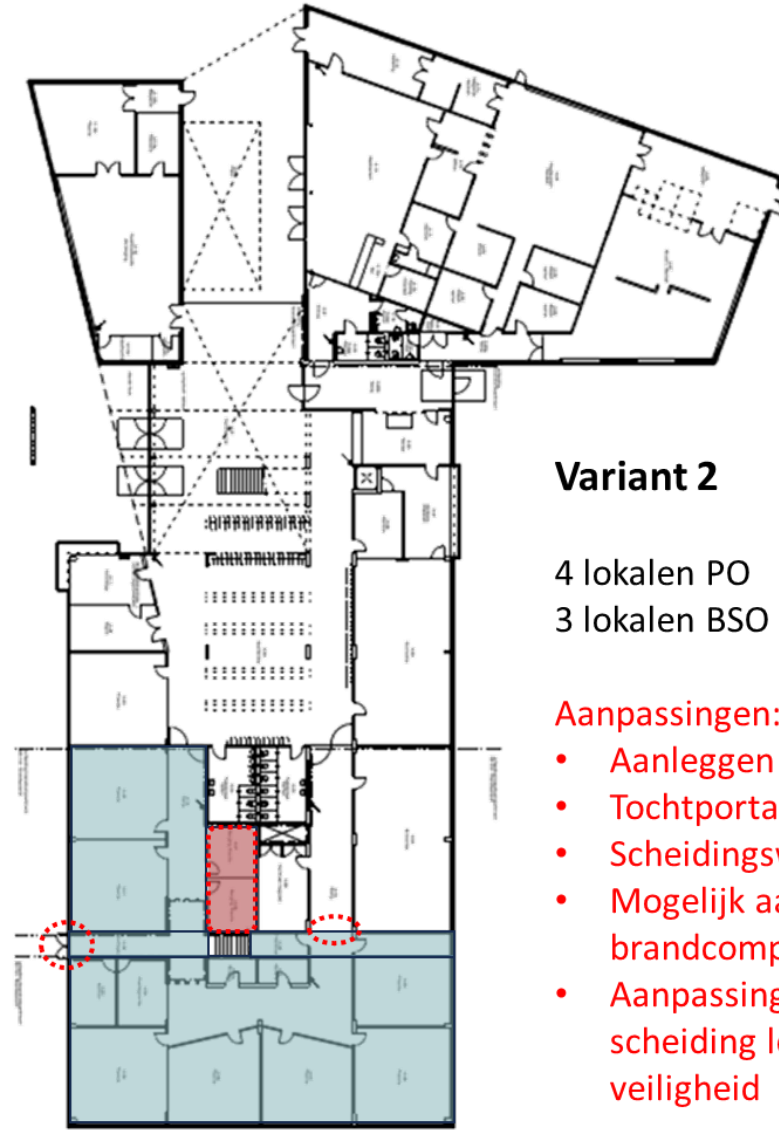


Variant 1

4 lokalen PO
Geen BSO

Aanpassingen:

- Aanleggen toiletgroepen
- Tochtportaal + entree
- Scheidingswand gangzone
- Mogelijk aanpassingen brandcompartimentering
- Aanpassingen buitenterrein tbv scheiding leerling stromen / veiligheid



Variant 2

4 lokalen PO
3 lokalen BSO

Aanpassingen:

- Aanleggen toiletgroepen
- Tochtportaal + entree
- Scheidingswand gangzone
- Mogelijk aanpassingen brandcompartimentering
- Aanpassingen buitenterrein tbv scheiding leerling stromen / veiligheid

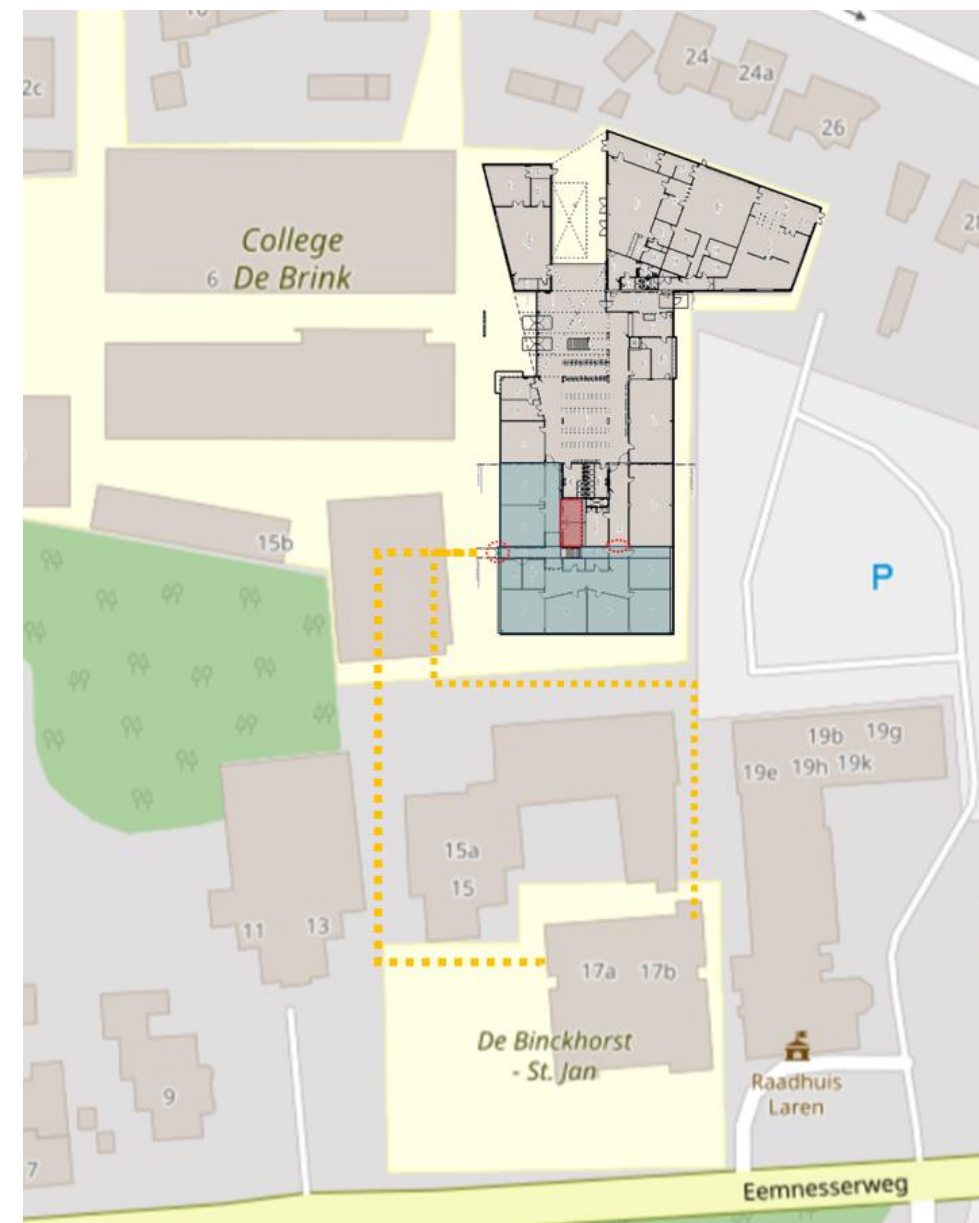
Inpassing Scheper functies op locatie College de Brink

Beoordeling / risico's

- De inpassing is ruimtelijk functioneel met relatief beperkte aanpassingen te realiseren (entreegebied en sanitaire voorzieningen zijn de grootste aanpassingen)
- De regulering van binnenklimaat en installaties is een aandachtspunt
- Hoewel normatief ruimte te vinden moet zijn in het gebouw van College de Brink is het de vraag of 4 tot 7 (theorie)lokalen vrijgespeeld kunnen worden. Dit zal wellicht tot een noodzakelijke verbouwing van praktijkruimte leiden.
- De normatieve leegstand wordt nu deels gevuld door ISK in dit gebouw. Op het moment dat de ISK voorziening hier verdwijnt zal de inpassing van de onderwijs en opvang functies relatief eenvoudig moeten kunnen worden gerealiseerd
- Het gebouw van College de Brink ligt op kortere afstand van de hoofdlocatie van Binckhorst St. Jan, de kinderen kunnen van dezelfde speelruimte buiten gebruik maken
- De inhuizing van een deel van de basisschool in College de Brink biedt wellicht kansen voor het ontwikkelen van een junior college

Financieel (indicatie gevraagde investering)

Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
€ 200.000	€ -	NTB	nvt



3. Afspraken schoolbesturen over schoolgrootte

Afspraken over (maximale) volumes scholen

Volgt in overleg met schoolbesturen

4. Uitwerking tijdelijke huisvesting

Twee varianten:

- (1) gebruik leegstand College De Brink
- (2) units op locatie Sportpark Eemnesserweg

Tijdelijke huisvesting in locatie College De Brink

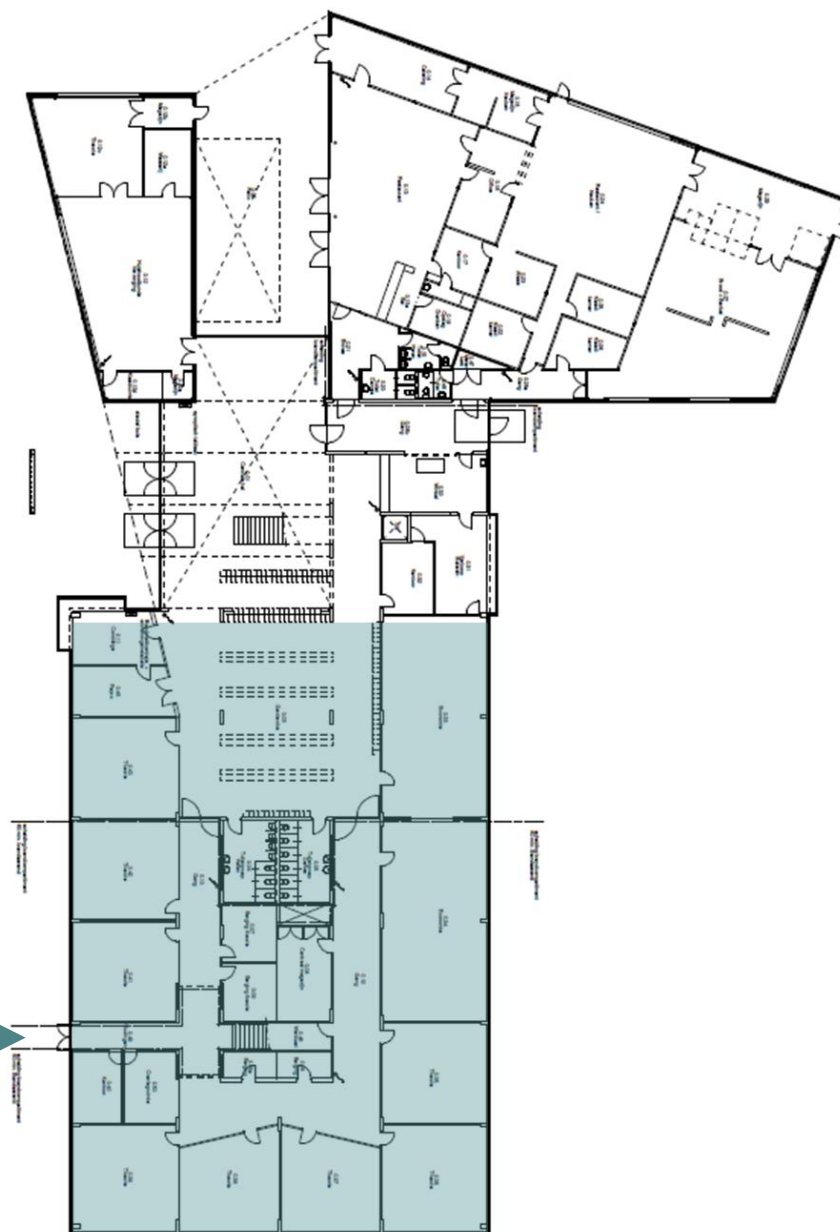
Beoordeling / risico's

- Op dit moment is het niet mogelijk om de ruimte te vinden in het gebouw agv het ISK onderwijs. Tenzij er grootschalige aanpassingen aan praktijkomgeving plaatsvinden.
- De bestemming en het gebruik is reeds afgestemd op onderwijs. Verbouwwerkzaamheden mogelijk wel vergunningplichtig
- De begane grond van dit gebouwdeel van College De Brink biedt goede mogelijkheden om – zeker voor tijdelijk – functies voor een basisschool in te passen
- De in de tekening (begane grond) aangegeven groen gearceerde gebouwdeel biedt mogelijkheden om 10 tot 12 groepsruimten te realiseren en is ongeveer 1.200 m²bvo
- Rekening dient te worden gehouden met in elk geval de volgende aanpassingen:
 - plaatsing van een scheidingswand tussen het VO gedeelte en het PO gedeelte
 - verplaatsing van kluisjes VO naar een ander deel van het gebouw
 - eventueel aanleggen van (extra) toiletvoorzieningen tbv VO
 - Eventueel plaatsen scheidingswanden in grotere lokalen om van 1 lokaal 2 lokalen te maken
 - Tochtportaal maken ten behoeve van entree PO gedeelte
- Brandcompartimentering is aandachtspunt

Financieel (gevraagde investering)

Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
€ 1.200.000	€ -	NTB	nvt

Entree



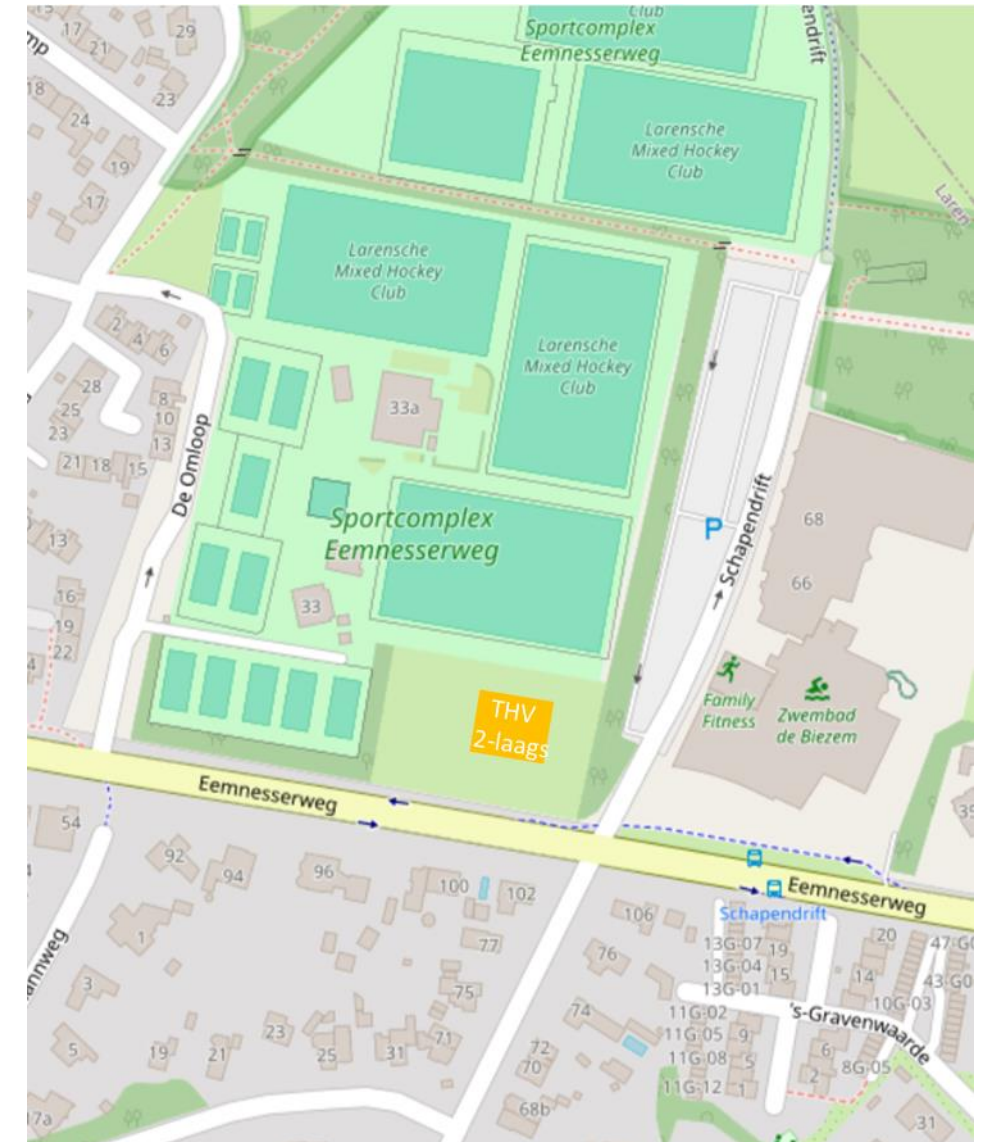
Tijdelijke huisvesting op locatie Sportpark Eemnesserweg

Beoordeling / risico's

- Locatie is geschikt voor het realiseren van tijdelijke huisvesting
- Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande parkeervoorzieningen grenzend aan de locatie (dubbelgebruik met sportfuncties)
- Uitwerking gebaseerd op 2-laagse bouw, 1 bouwlaag is ruimtelijk gezien ook inpasbaar: mogelijk van invloed op de realisatiekosten (bijvoorbeeld fundatie)
- Er heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden, zowel ten behoeve van fundatie als ten behoeve van evt verontreiniging of archeologische vondsten
- Bestemmingsplan geeft voor het terrein Waarde Archeologie 3 aan (gebied of terrein met een hoge of onbekende archeologische verwachting); er geldt minimaal een onderzoek plicht
- Mits onderzoeken geen problemen opleveren, moet rekening gehouden worden met een doorlooptijd van de vergunningprocedure van een half tot één jaar

Financieel (gevraagde investering)

- Totale investering 1.500 m2 bvo THV = € 4,5 miljoen incl. btw (uitwerking zie volgende pagina's),
- Waarvan 65% (€ 3,0 miljoen) de aanschafprijs van de units betreft (mogelijke restwaarde)



Berekening aanschaf en plaatsingskosten THV units (1)

Indicatie berekening kosten aanschaf en plaatsing tijdelijke huisvesting in de vorm van units. De kosten zijn gebaseerd op een kostenbegroting van een gerealiseerd project elders. Dat project werd binnen de begroting gerealiseerd.

oorspronkelijk prijspeil		nov-22		
indexering		2 jaar		
prijsindex per jaar		5%		
bouwtijd		11 maanden		
	referentie november 2022			
	Aantal	Ehd	Prijs / Ehd	Sub-totaal
Koopvariant				
Aantal m2 bvo	2.200	bvo		
Aantal units	110	modules		
Accommodatie	2.200	m2	€ 1.488	€ 3.274.500
Transport-, plaatsing- en afmontagekosten	110	st	€ 2.273	€ 250.000
Kraankosten t.b.v. plaatsing modules	110	st	€ 159	€ 17.500
Fundering o.b.v. industrieplaten, grondwerk en riolering	1.400	m2	€ 64	€ 90.000
toeslag fundering op palen, massieve vloer 260 mm	1.400	m2	€ 146	€ 204.000
				€ 3.836.000
Demonteren en afvoeren				
Demontage- en retourtransportkosten	110	st	€ 2.273	€ 250.000
Kraankosten t.b.v. ophalen modules	110	st	€ 159	€ 17.500
Verwijderen van de fundatieplaten en terreinherstel na de gebruikperiode	1.400	m2	€ 50	€ 70.000
				€ 337.500
Buitenruimte				
Schoolplein	1.282	m2	€ 53	€ 67.808
	150	st	€ 50	€ 7.500
	1	pst	€ 6.250	€ 6.250
Straatmeubilair	1	pst	€ 14.100	€ 14.100
Verlichting inclusief aansluiting	25	st	€ 2.742	€ 68.550
Hekwerk	150	m1	€ 69	€ 10.313
buitenberging en afvalberging	2	pst	€ 5.000	€ 10.000
				€ 184.520

KOOPVARIANT

THV Laren			
Aantal	Ehd	Prijs / Ehd	Sub-totaal
1.500	bvo		
75	modules		
1.500	m2	€ 1.640	€ 2.460.000
75	st	€ 2.510	€ 188.250
75	st	€ 175	€ 13.125
938	m2	€ 70	€ 65.625
938	m2	€ 160	€ 150.000
			€ 2.877.000 76%
75	st	€ 2.510	€ 188.250
75	st	€ 175	€ 13.155
938	m2	€ 55	€ 51.680
			€ 253.085 7%
600	m2	€ 60	€ 36.000
144	st	€ 55	€ 7.920
1	pst	€ 6.890	€ 6.890
1	pst	€ 15.545	€ 15.545
12	st	€ 3.020	€ 36.240
0	m1	€ 75	-
2	pst	€ 5.510	€ 11.020
			€ 113.615 3%

Berekening aanschaf en plaatsingskosten THV units (2)

Grondkosten / overig				
bouwrijp maken	4.000	m2	€ 38	€ 150.000
bodemrapportage/ grondonderzoek, sonderingen	1	pst	€ 5.000	€ 5.000
plan werkzaamheden en archeologisch onderzoek	1	pst	€ 2.500	€ 2.500
onderzoek fora en fauna	1	pst	€ 2.500	€ 2.500
bemalingsadvies	1	pst	€ 2.000	€ 2.000
bemalingskosten	6	wk	€ 500	€ 3.000
bouwplaatsvoorzieningen (rijplaten, electravoorzieningen)	1	%	€ 3.856.126	€ 38.561
afkoop loon- en prijsstijgingen tot start bouw	5	%	€ 4.224.082	€ 193.604
				€ 397.165
Directiekosten				
architect	1,00	%	€ 4.020.520	€ 40.205
adviseur e&w-installaties	0,25	%	€ 4.020.520	€ 10.051
adviseur bouwfysica, akoestiek, brand	0,25	%	€ 4.020.520	€ 10.051
adviseur AERIUS berekening	1,00	pst	€ 2.500	€ 2.500
adviseur constructies	0,25	%	€ 4.020.520	€ 10.051
projectmanagement	2,00	%	€ 4.020.520	€ 80.410
directievoering	0,50	%	€ 4.020.520	€ 20.103
toezichthouder bouw	0,50	%	€ 4.020.520	€ 20.103
overige adviseurs	1,00	%	€ 193.475	€ 1.935
afkoop loon- en prijsstijgingen tot start bouw	5,00	%	€ 195.409	€ 9.770
				€ 205.180
Bijkomende kosten				
kosten NUTS-aansluitingen	1,00	pst	€ 10.000	€ 10.000
overheidsheffingen (geen btw)*	3,00	%	€ 4.020.520	€ 120.616
afkoop loon- en prijsstijgingen tot start bouw	5,00	%	€ 130.616	€ 5.987
				€ 136.602
Onvoorzien				
onvoorzien grondkosten	2,00	%	€ 397.165	€ 7.943
onvoorzien bouwkosten	2,00	%	€ 4.020.520	€ 80.410
onvoorzien directiekosten	2,00	%	€ 205.180	€ 4.104
onvoorzien bijkomende kosten	2,00	%	€ 136.602	€ 2.732
				€ 95.189
Totale investeringskosten THV exclusief btw				€ 5.192.157
BTW	21	%	€ 5.071.541	€ 1.065.024
Totale investeringskosten THV exclusief btw				€ 6.257.180

3.600	m2	€ 40	€ 144.000	
1	pst	€ 5.510	€ 5.510	
1	pst	€ 2.760	€ 2.760	
1	pst	€ 2.760	€ 2.760	
1	pst	€ 2.205	€ 2.205	
6	wk	€ 550	€ 3.300	
1	%	€ 2.990.615	€ 29.906	
5	%	€ 3.181.056	€ 145.798	
			€ 190.441	5%
1,00	%	€ 2.990.615	€ 29.906	
0,25	%	€ 2.990.615	€ 7.477	
0,25	%	€ 2.990.615	€ 7.477	
1,00	pst	€ 2.756	€ 2.756	
0,25	%	€ 2.990.615	€ 7.477	
2,00	%	€ 2.990.615	€ 59.812	
0,50	%	€ 2.990.615	€ 14.953	
0,50	%	€ 2.990.615	€ 14.953	
1,00	%	€ 144.810	€ 1.448	
5,00	%	€ 146.259	€ 6.704	
			€ 152.962	4%
1,00	pst	€ 11.025	€ 11.025	
3,00	%	€ 2.990.615	€ 89.718	
5,00	%	€ 100.743	€ 4.617	
			€ 105.361	3%
2,00	%	€ 190.441	€ 3.809	
2,00	%	€ 2.990.615	€ 59.812	
2,00	%	€ 152.962	€ 3.059	
2,00	%	€ 105.361	€ 2.107	
			€ 68.788	2%
			€ 3.761.251	100%
21	%	€ 3.671.533	€ 771.022	
			€ 4.532.273	