

Businesscase Inhuizen VSO op Noord

240208, Rotterdam, CVO Accent VSO op Noord
8 oktober 2025

draaijer



info@draaijerparkers.nl
draaijerparkers.nl

Utrecht
Pythagoraslaan 101
3584 BB Utrecht
030 659 23 33

Groningen
Leonard Springerlaan 37
9727 KB Groningen
050 524 46 66

Rotterdam
Jan Leentvaarlaan 25
3065 DC Rotterdam
010 266 00 44

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel.....	6
1.3 Leeswijzer	6
2 Huidige situatie	7
2.1 Onderwijstype, eventuele overige gebruikers	7
2.2 Visie op onderwijs.....	7
2.3 Visie op onderwijshuisvesting.....	8
2.4 Bewegingsonderwijs.....	10
2.5 Eigendomssituatie	10
2.6 Ontwikkeling leerlingenaantallen	10
2.7 Omschrijving huidige gebouw + terrein	11
2.8 Score op Frisse Scholen, BENG	13
2.9 Vigerend bestemmingsplan en (stedenbouwkundige) complexiteit locatie.....	14
2.10 Onderbouwing (on)geschiktheid locatie	15
2.11 Conclusie huidige situatie.....	16
3 Nieuwe/gewenste situatie.....	18
3.1 Ambities schoolbestuur (CVO)	18
3.2 Uitgangspunten ruimtelijk en functioneel.....	18
3.3 Ruimteprogramma en relatieschema	20
3.4 Relatieschema	22
3.5 Bewegingsonderwijs.....	22
3.6 Frisse Scholen	23
3.7 Toegankelijkheid.....	24
3.8 Eisen/wensen t.a.v. terrein en omgeving.....	24
4 Overeenkomst medegebruik onderwijsruimten	27
4.1 Intentieovereenkomst samenwerking	28
4.2 Relevante locatiegebonden onderzoeken	28
4.3 Conclusie gewenste situatie	29
5 Kaderstelling.....	30
5.1 Gemeentelijke ambities en uitgangspunten	30
5.2 Uitgangspunten startnotitie.....	32

5.3	Conclusie kaderstelling.....	33
6	Scenarioanalyse.....	34
6.1	Omschrijving en afweging scenario's.....	34
6.2	Motivatie voorkeursscenario.....	34
6.3	Ruimtelijke Inpassingsstudie/schetsontwerp.....	34
6.4	Overmaat m ² Accent VSO op Noord.....	36
6.5	Risicoanalyse.....	37
6.6	Tijdelijke huisvesting.....	37
6.7	Conclusie scenario inhuizen.....	38
6.8	Financiële raming.....	38
6.9	Bouw- en investeringskostenraming.....	38
6.10	Consequenties exploitatiefase.....	41
7	Conclusie, vervolg.....	43
7.1	Overdracht huidig gebouw.....	43
7.2	Realistische hoofdlijnenplanning.....	43
7.3	Vervolgstappen korte termijn.....	43
7.4	Voorstel bouworganisatievorm en projectorganisatie.....	44
7.5	Bouwheerschap.....	45
7.6	Voorstel aanbestedingsstrategie.....	46
7.7	Projectmanagement.....	46
7.8	Gevraagd besluit.....	47

Managementsamenvatting

Aanleiding en doel Accent VSO op Noord, een school voor voortgezet speciaal onderwijs, staat sinds 2015 op het gemeentelijke huisvestingsprogramma voor vervangende nieuwbouw en op het IHP 2020-2023. De huidige locatie aan de Erasmussingel in Rotterdam is niet geschikt voor de doelgroep en biedt geen ruimte voor uitbreiding. Omdat er geen geschikte locatie voor vervangende nieuwbouw is gevonden is uitgeweken naar alternatieve scenario's. Het doel van deze businesscase is om de haalbaarheid van huisvesting in het Revius-gebouw te onderzoeken en een scenario voor inhuizing uit te werken .

Huidige situatie Accent VSO op Noord biedt onderwijs aan maximaal 80-90 leerlingen, maar jaarlijks worden leerlingen afgewezen vanwege ruimtegebrek. Het huidige gebouw is niet flexibel, toegankelijk of geschikt voor praktijkgericht onderwijs. Het gebouw heeft smalle trappen, drempels en geen lift, wat de mobiliteit van leerlingen belemmert.

Nieuwe (gewenste) situatie Accent VSO op Noord heeft volgens de verordening recht op 1834 vierkante meter bvo o.b.v. 120 leerlingen. Het Revius-gebouw biedt een passende basis voor de onderwijsvisie van Accent VSO op Noord. Het gebouw is ruim, flexibel en goed toegankelijk, met brede gangen en barrièrevrije ruimtes. Dit maakt het mogelijk om praktijklokalen, therapieruimten en rustvoorzieningen in te richten die essentieel zijn voor cluster 3-onderwijs. Het buitenterrein biedt potentie voor een groene, stimulerende leeromgeving.

Scenarioanalyse en voorkeursscenario Er zijn verschillende scenario's onderzocht, waaronder volledige renovatie en volledige vernieuwbouw van het Revius-gebouw. Het voorkeursscenario is 'inhuizen' in het Revius-gebouw: realisatie van huisvesting voor Accent VSO op Noord met minimale aanpassingen aan het huidige gebouw voor een periode van minimaal 15 jaar. Dit scenario heeft de kortste doorlooptijd, de laagste investeringskosten, de kwaliteit van het gebouw is goed en voldoet aan de wensen en eisen van zowel Accent VSO op Noord als Driestar-Wartburg. De conclusie van inpassingstudie is dat er 2114 vierkante meter nodig is om Accent VSO op noord in te huizen in het Revius gebouw, een overmaat van 280 vierkante meter t.o.v. de verordening. Bij het scenario 'inhuizen' ziet Accent VSO op Noord met toestemming van de RvB van CVO af van het IHP vernieuwbouw voor Accent VSO op Noord. Een volgend moment voor (ver)nieuwbouw vindt plaats wanneer het gebouw Revius van Driestar-Wartburg Scholengroep op de prioritering staat voor IHP.

Financiële raming In het IHP is € 6.570.142 (prijspeil 2024) gereserveerd voor vervangende nieuwbouw van Accent VSO op Noord. De totale projectkosten voor de inhuizing en aanpassing van de onderwijsvoorziening bedragen € 2.944.314 incl. btw (prijspeil september 2025), Dit omvat alle kosten inclusief maatregelen t.b.v. toegankelijkheid, locatiegebonden eisen en kosten voor het schoolbestuur. Vande totale projectkosten komt € 2.815.270 incl. btw ten laste van het IHP. Dit resulteert in € 1.331,64 bouwkosten per m2 ten opzichte van € 3.582,41 per m2 bij het IHP bedrag.

De jaarlijkse afschrijvingslasten bedragen € 187.684 bij een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Dit is € 23.430 meer dan jaarlijkse afschrijvingslasten van het gereserveerde IHP-bedrag over een termijn van 40 jaar. Echter, het prijspeil van de normvergoeding is gebaseerd op 2024, terwijl dat van de investeringskosten op september 2025 is. Vervangende nieuwbouw zou waarschijnlijk niet binnen de normvergoeding passen, waardoor het aannemelijk is dat het verschil kleiner is.

Conclusie en vervolgstappen Het scenario 'inhuizen' biedt een praktische en kostenefficiënte oplossing voor de huisvesting van Accent VSO op Noord. De gemeente Rotterdam en CVO hebben dit scenario goedgekeurd. De volgende stap is de goedkeuring van de businesscase en vervolgens het opstarten van het

project, het informeren van stakeholders en het vaststellen van de deelnemers voor de werkgroepen voor het ontwerp en de terreininrichting.

Besluitvorming

Gevraagd is aan de gemeente Rotterdam:

1. Akkoord te geven op de businesscase en daarmee de ontwerpfase te starten.
2. Akkoord te geven op het inhuisen van Accent VSO op Noord in medegebruik bij Driestar-Wartburg, locatie Revius aan de president Rooseveltlaan 11; op basis van de geraamde investeringskosten ad **€ 2.815.270**.
3. Akkoord om af te wijken van het voorbereidingskrediet dat op basis van de Verordening maximaal 5% van de geraamde investeringskosten te wijzigen naar 9% a **€ 2.815.720**, omvat € 253.374,- toe te kennen.

Gevraagd is aan CVO/Raad van Bestuur:

1. Akkoord te geven op de businesscase en het taakstellend gevraagde investeringsbudget van **€ 2.815.270** inclusief btw (prijspeil 2025) aan de gemeente Rotterdam.
2. Akkoord te geven op het benodigde investeringsbudget van **€ 129.044** inclusief btw (prijspeil 2025) ten laste van het schoolbestuur CVO.
3. Besluitvorming over bouwheerschap: Aanvaarden bouwheerschap.
4. Besluitvorming over medegebruikersovereenkomst en intentie samenwerkingsovereenkomst.
5. Besluitvorming over de beschreven aanbestedingsstrategie en uitvoering ervan.

1. Inleiding

Accent VSO Op Noord staat sinds 2015 op het gemeentelijke huisvestingsprogramma voor vervangende nieuwbouw en op het IHP 2020-2023. Accent VSO Op Noord is een praktijkgerichte school voor voortgezet speciaal onderwijs, gehuisvest aan de Erasmussingel in Rotterdam. In de huidige situatie kan onderwijs worden aangeboden aan maximaal 80 - 90 leerlingen. Jaarlijks worden leerlingen afgewezen, omdat er geen plek voor hen is. In 2023 is er daarom initiatief genomen om de haalbaarheid van huisvesting in het gebouw van het Revius nader te onderzoeken. Op 10 juni 2024 is in een startnotitie de opdracht geformuleerd om een businesscase op te stellen (zie bijlage).

1.1 Aanleiding

In samenspraak met schoolbestuur Driestar-Wartburg (Revius) is een verkenning uitgevoerd in de vorm van een inpassingstudie. Hieruit is gebleken dat gezamenlijk gebruik van Accent VSO Op Noord en Driestar-Wartburg, in het huidige schoolgebouw van het Revius, mogelijk is.

Voor de voorliggende businesscase is een scenariostudie uitgevoerd waarna de stuurgroep het scenario 'inhuisen' als voorkeursscenario heeft voorgelegd tijdens het hoofdenoverleg van de gemeente Rotterdam. Het hoofdenoverleg en de Raad van Bestuur CVO hebben besloten dit voorkeursscenario verder te (laten) onderzoeken/onderbouwen in de businesscase.

Dit betreft het uitwerken van het scenario:

Inhuizen: Realisatie van huisvesting voor Accent VSO Op Noord met minimale aanpassingen aan het huidige gebouw voor een periode van minimaal 15 jaar.

1.2 Doel

Het doel hierbij is de inpassing van maximaal 120 leerlingen in een oppervlak van 1.834 m² bvo, conform de gemeentelijke verordening. Zodoende kunnen meer leerlingen binnen het verzorgingsgebied het voor hen noodzakelijke onderwijs volgen.

Na positief besluit van het hoofdenoverleg van de gemeente Rotterdam en de Raad van Bestuur CVO is besloten dat het scenario 'inhuizen' verder kan worden uitgewerkt. Deze uitwerking, in voorliggende businesscase, bevat daarom alleen een inpassingstudie van het desbetreffende scenario.

1. Onderbouwing van de ruimtebehoefte voor Accent VSO op Noord.
2. De investeringskosten voor het realiseren van het scenario 'inhuizen'.
3. Bij de berekening van de businesscase is een vergelijking gemaakt met de normbedragen zoals door de gemeente Rotterdam gehanteerd.
4. De stichtingskosten zijn conform de Excel tabel van de gemeente Rotterdam en gebaseerd op een reële kostenraming op basis van de inpassingsstudie.
5. Beide schoolbesturen bepalen gezamenlijk hoe en waarin zij willen samenwerken, zowel op het gebied van onderwijs, beheer als onderhoud van het gebouw.
6. CVO komt in samenspraak met Driestar–Wartburg tot afspraken over het medegebruik eigendomssituatie, inclusief afspraken over onderhoud en beheer. Wat willen ze gezamenlijk doen en wat willen ze zelfstandig doen.
7. Diverse onderzoeken om de staat van het gebouw vast te stellen. Binnenmilieुरapportage, Flora en Fauna onderzoek en update van meerjaren onderhoudsplanning

De businesscase richt zich exclusief op de inhuizing van Accent VSO op Noord. Alle implicaties die deze inhuizing heeft voor het Driestar-Wartburg worden separaat van de businesscase opgepakt via huisvestingsaanvragen. Hierover heeft Driestar-Wartburg contact met haar gemeentelijke accountmanager.

1.3 Leeswijzer

In deze businesscase worden zowel de huidige situatie (hoofdstuk 3) als de nieuwe/gewenste situatie (hoofdstuk 4) besproken. Daarna wordt ingegaan op de van toepassing zijnde kaders (hoofdstuk 5) en zijn op basis van de voorgaande hoofdstukken het voorkeursscenario (inhuizen) geschetst en onderbouwd (hoofdstuk 6). Hoofdstuk 7 behelst de financiële onderbouwing, waarna in hoofdstuk 8 tenslotte de conclusies en vervolgstappen vastgelegd zijn.

2 Huidige situatie

Omdat er sprake is van Inhuizen is in dit hoofdstuk zowel aandacht besteed aan de huidige situatie van Accent VSO op Noord als op de huidige situatie van Driestar-Wartburg locatie Revius. De onderbouwing die onderdeel van het tussenbesluit om de businesscase uit te werken o.b.v. het scenario inhuizen is daarom ook opgenomen in dit hoofdstuk. Aanvullende onderbouwingen die horen bij de businesscase zijn in de resterende hoofdstukken onderbouwd .

2.1 Onderwijstype, eventuele overige gebruikers

Accent VSO op Noord is een school voor speciaal onderwijs. Voortgezet Speciaal Onderwijs (VSO) is onderwijs voor jongeren van 12 t/m 18 jaar die specialistische of intensieve begeleiding nodig hebben om tot leren te komen. Accent VSO heeft twee locaties (Rotterdam Noord en Zuid). Beide scholen zijn cluster 3 scholen (ZML), voor leerlingen met een verstandelijke beperking. In dat verband krijgen zij op Accent VSO op Noord extra persoonlijke aandacht en wordt een specifieke aanpak gehanteerd om hen tot ontwikkeling te brengen. Binnen Accent VSO op Noord krijgen leerlingen les op hun eigen niveau en in hun eigen tempo in klassen met maximaal twaalf leerlingen. Met een veilige leeromgeving, een rijk lesprogramma en een gedreven schoolteam worden leerlingen stap voor stap voorbereid op een kleurrijke toekomst en een zo zelfstandig mogelijk bestaan in de maatschappij. In het huidige gebouw van VSO op Noord (Erasmussingel 120) is er geen sprake van medegebruik.

In het Revius-gebouw – het beoogde onderkomen van Accent VSO op Noord - is er sprake van verhuur aan een (studieruimte) een kerkelijke organisatie. Daarnaast verhuurt Driestar-Wartburg de gymzalen buiten schooltijden om aan derden.

2.2 Visie op onderwijs

2.2.1 Organisatie

Accent VSO op Noord (huidige locatie: Erasmussingel 120) is onderdeel van de Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs te Rotterdam en omgeving (CVO). Deze vereniging stelt zich ten doel het middelbaar onderwijs, handelonderwijs en voorbereidend hoger onderwijs te versterken. Zij streeft ernaar dat alle leerlingen de beste kansen krijgen op succes op school en op een perspectiefrijke toekomst. CVO bestuurt zeven scholengroepen voor voortgezet onderwijs in Rotterdam en omgeving.

2.2.2 Missie

In plaats van te kijken wat de leerling beperkt, zoekt de school naar wat hij of zij nodig heeft om tot ontwikkeling te komen. Dit vindt plaats door het nabootsen van levensechte situaties (praktijklokalen en externe locaties) en midden in de maatschappelijk te staan; door samen te werken met diverse partijen, zoals sociale zorgondernemingen. Daarbij is het belangrijk dat vanuit Christelijke waarden er zorg voor elkaar en de leerlingen is en bij elke leerling wordt gekeken waar zijn of haar talenten liggen.

Ook het leerrecht vormt een essentieel uitgangspunt binnen ons onderwijssysteem. Iedere leerling, ongeacht zijn of haar beperkingen of ondersteuningsbehoeften heeft het recht op passend onderwijs en op kansen om zich optimaal te ontwikkelen. Voor leerlingen binnen het cluster 3 onderwijs betekent dit dat zij recht hebben op een leeromgeving die aansluit bij hun mogelijkheden, waarin onderwijs, zorg en begeleiding nauw op elkaar zijn afgestemd. Het waarborgen van dit leerrecht vraagt om gezamenlijke inzet van onderwijsinstellingen, gemeenten en zorgpartners, zodat geen enkele leerling buiten de boot valt.

2.2.3 Visie

Met het onderwijsaanbod en individuele ondersteuning draagt Accent VSO op Noord bij aan de talentontwikkeling en het vakmanschap van onze leerlingen, zodat zij na school zelfstandig of zo zelfstandig

mogelijk kunnen leven, wonen en werken. Zo bereid Accent VSO op Noord haar leerlingen in zes jaar voor op actieve deelname aan de maatschappij.

2.2.4 Schoolloopbaan

Om goed aan te sluiten bij het ontwikkelingsniveau van haar leerlingen, is het onderwijs op Accent VSO Op Noord ingedeeld in drie fases. In principe blijft een leerling tot zijn of haar 18e op school, in uitzonderingsgevallen tot het 20e levensjaar.

In de leeftijd van 12 t/m 14 jaar bevinden de leerlingen zich in de zogenaamde oriëntatiefase. In deze periode volgen zij verschillende algemene vakken zoals rekenen, Nederlands en aardrijkskunde. Daarnaast maken zij tijdens de praktijkvakken kennis met verschillende praktische vaardigheden die nodig zijn voor werk, deelname aan de dagbesteding én aan de maatschappij. Ook lopen zij één of meerdere interne stage(s). In de klassen 1 en 2 doorlopen de leerlingen branchelessen, gericht op de praktijksituaties. Daarna volgt de voorbereidende fase (15-16 jaar), waarbij zij diverse algemene en praktijkvakken volgen. Het accent van deze fase verschuift naar het leren toepassen van de praktische vaardigheden tijdens een aantal korte praktijksituaties zoals branchelessen en activiteiten. Tot slot volgt de transitiefase (17-18 jaar), waarbij de focus ligt op het eigen maken van praktische vaardigheden tijdens langere externe praktijksituaties, als voorbereiding op het verlaten van de school en actieve deelname aan de maatschappij.

2.2.5 Openingstijden & rooster

De openingstijden en roosters van zowel Accent VSO op Noord als Driestar- Wartburg zijn relevant voor de verkeersbewegingen bij de start van de schooldag en in de middag, wanneer de scholen weer sluiten. Ook zijn de roosters van belang voor de beschikbaarheid van de gymzaal.

2.2.5.1 Openingstijden en rooster VSO op Noord

Een schooldag van Accent VSO Op Noord start om 8:45 uur en eindigt om 15:00 uur, met uitzondering van woensdag. Dan zijn de leerlingen om 12:45 uur vrij. Zij kunnen vanaf 8:25 uur terecht op het schoolplein, vanaf 8:35 uur is het schoolgebouw geopend.

2.2.5.2 Rooster Driestar-Wartburg

De schooldagen van Driestar-Wartburg starten om 8.30 uur en eindigen, uitgezonderd de woensdagen, om 16.05 uur. Het rooster is op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag als volgt:

- Lessen: 08.30 tot 13.00 uur
- Lunch en pauze 13.00 tot 13.35 uur
- Lessen: 13.35 tot 16.05 uur

De woensdagen lopen van 8.30 uur tot 14.00 uur, met twee korte pauzes van 11.00 uur tot 11.20 uur en 13.00 uur tot 13.10 uur.

2.3 Visie op onderwijshuisvesting

2.3.1 Visie op onderwijshuisvesting Accent VSO op Noord

Sinds 2000 biedt Accent VSO op Noord onderwijs in het gebouw aan de Erasmussingel 120, in Hillegersberg-Zuid. De huidige locatie, met een beperkende configuratie, is niet geschikt voor de doelgroep en biedt geen ruimte voor uitbreiding. De school biedt onderwijs aan zeer moeilijk lerende kinderen (cluster 3) en staat voor de uitdaging om het best mogelijke onderwijs te bieden aan alle leerlingen, terwijl het huidige gebouw hiervoor ongeschikt is. VSO op Noord biedt namelijk onderwijs aan leerlingen met een verstandelijke beperking, vaak in combinatie met motorische, communicatieve en/of gedragsmatige uitdagingen. Het huidige schoolgebouw stamt uit 1932 en heeft een bruto vloeroppervlakte van 1.147 m². De verwachting is dat VSO op Noord kan groeien naar 120 leerlingen, mits het schoolgebouw voldoende ruimte biedt. Uitgaande van 120 leerlingen, stijgt de ruimtebehoefte naar een bruto vloeroppervlakte van 1.834 m²,

conform de systematiek van de vigerende verordening. De huidige locatie heeft geen ruimte voor uitbreiding.

Het schoolgebouw dient toegankelijk en veilig te zijn voor de doelgroep. Met name de leerlingen in de C-groepen (leerroute gericht op zelfredzaamheid en sociale vaardigheden) hebben extra ondersteuning nodig en dit vraagt om ruime gangen en barrièrevrije ruimten. Een veilig en toegankelijk schoolgebouw is een voorwaarde om inclusief onderwijs te kunnen bieden waarbinnen iedere leerling zich vrij kan bewegen en zelfstandig kan deelnemen aan het schoolleven.

Het onderwijsconcept is afgestemd op 'levensecht leren', onder het motto: 'leren door te doen in een realistische praktijkgerichte situatie'. Dit type leerling doet dat het beste door ervaringen en praktische vaardigheden op te doen en zichzelf spelenderwijs te ontplooiën. Dit vraagt om veelzijdige onderwijsruimten, die flexibel kunnen worden ingericht. Naast de flexibele onderwijs- en praktijkruimten is er behoefte aan specialistische c.q. therapeutische ruimten, waar het onderwijsondersteunend personeel de leerlingen begeleidt. De kinderen moeten daarnaast rust en veiligheid worden geboden. Hiervoor zijn snoezel- en time-outruimten noodzakelijk.

Voor wat betreft de buitenruimte dient de locatie ingericht zijn op inclusie en participatie in de samenleving. Het schoolplein dient een open en groen karakter te hebben, gericht op het faciliteren en stimuleren van de lichamelijke en cognitieve ontwikkeling van de leerlingen.

De leerlingen op VSO Op Noord hebben een extra ondersteuningsbehoefte. Deze behoefte wordt niet alleen opgevangen door de vakdocent en mentor, maar ook door een divers team van medewerkers, waaronder begeleiders passend onderwijs voor een-op-een begeleiding, maatschappelijk werkers, een orthopedagoog, een schoolondersteuningscoördinator, onderwijsassistenten en ambulante begeleiders van clusterscholen. Ook zij hebben letterlijk een plek nodig. Momenteel heeft VSO Op Noord 24 Fte, onderverdeeld in 14 docenten en 16 ondersteunende personeelsleden voor 85 leerlingen. De verwachting is dat er voor het onderwijs aan max. 120 leerlingen zo'n 38-40 Fte aan personeel werkzaam zal zijn.

In het huidige schoolgebouw ontbreekt functionele ruimte om de onderwijsvisie optimaal te ondersteunen, in de vorm van flexibele en praktijkgerichte lokalen. De C-groepen hebben meer ruimte nodig in de vorm van brede gangen en ruimten zonder barrières om een veilig en toegankelijk schoolgebouw te creëren. Ook is er ruimte nodig voor (de bouw van) een liftvoorziening, zodat de school echt inclusief is: voor iedereen toegankelijk en veilig.

2.3.2 Visie op huisvesting Revius

Driestar-Wartburg (vmbo -t, havo en vwo) is, evenals Accent VSO op Noord, een Christelijke (reformatorische) school. De school heeft in de afgelopen jaren een sterke krimp van haar leerlingaantal meegemaakt, maar heeft inmiddels een stabiel leerlingaantal van 525 scholieren. Voor de overmaat in dit gebouw is Driestar-Wartburg op zoek gegaan naar medegebruiker(s). Die is gevonden in de hoedanigheid van VSO op Noord. Met haar onderwijsvisie past Driestar-Wartburg bij die van VSO op Noord: Op Driestar-Wartburg staat het thema 'voor elkaar' centraal, waarbij er niet alleen oog is voor elkaar, maar ook voor de samenleving.

2.3.3 Omgeving, samenwerkingsverbanden

Accent VSO Op Noord gelooft in de kracht van levensecht leren:

Leren door te doen, midden in de samenleving. Daarom zoekt Accent VSO Op Noord actief de samenwerking met de wijk en de omgeving. Leerlingen dragen op verschillende manieren bij aan een positieve en levendige buurt. Zo draait Accent VSO Op Noord op dit moment met elkaar een take-away punt waar wijkbewoners eten kunnen bestellen en afhalen. Hier leren leerlingen niet alleen koken en serveren, maar ook samenwerken en klantgericht werken.

Daarnaast steken zij graag de handen uit de mouwen in de buurt, bijvoorbeeld door voortuinen netjes te maken, of door het op verzoek van bewoners maken van kleine meubelstukken. Denk aan zwerfboekencasten of watertafels voor kinderen: praktische projecten waar techniek, creativiteit en maatschappelijke

betrokkenheid samenkomen.

Momenten voor ontmoeting organiseren: gezellige eet- en samenzijn activiteiten met bewoners en leerlingen. Dit zorgt voor waardevolle interacties, waarin jongeren sociale vaardigheden oefenen en tegelijkertijd verbinding ontstaat tussen school en wijk.

Samenwerken met lokale partners: Accent VSO Op Noord werkt samen met lokale partners zoals de Albert Heijn en zoekt steeds naar nieuwe manieren om samen te leren, werken en genieten.

Accent VSO Op Noord wil deze samenwerking met de omgeving ook bij het Revius blijven voortzetten en verder uitbouwen. Op deze manier worden onze leerlingen sterker voorbereid op hun toekomst, én leveren zij een zichtbare bijdrage aan een fijne en betrokken wijk.

2.4 Bewegingsonderwijs

Er zijn twee gymlokalen beschikbaar (huidige gymzalen Revius), waarvan één volledig gebruikt wordt door het Revius. Van de tweede gymzaal maakt Revius voor 18 uren gebruik. Beide gymzalen hebben elk een capaciteit van 40 uur per week. Echter heeft Revius een lesrooster van 38 uur per week waardoor de capaciteit niet volledig wordt benut. Dit betekent dat er ruimte is in de 2^e gymzaal voor VSO op Noord, maar de sporttechnische inrichting in de twee gymlokalen is ongelijk verdeeld. In één zaal is van alle faciliteiten voorzien, zoals touwen en een klimraam, in de andere zaal zijn deze niet aanwezig.

2.4.1 Analyse ruimteaanbod gymlokalen in het huidige schoolgebouw van Revius

De twee gymzalen beschikbaar (huidige gymzalen Revius), waarvan één gymzaal volledig gebruikt wordt door Revius. Van de tweede gymzaal maakt Revius voor 18 uren gebruik. De twee gymzalen hebben elk een capaciteit van 40 uur per week. Echter heeft Revius een lesrooster van 38 uur per week waardoor de capaciteit niet volledig wordt benut. Dit betekent dat er ruimte is in de 2^e gymzaal voor VSO op Noord, maar de sporttechnische inrichting in de twee gymlokalen zijn ongelijk verdeeld. In één zaal zijn alle faciliteiten zoals touwen en klimraam, in de andere zaal is dit niet aanwezig.

2.4.2 Toegang tot de sportzaal

Op dit moment is de toegang voor de leerlingen van Driestar-Wartburg naar de sportzaal buitenom via het speelplein georganiseerd. Er is ook een interne toegang in de school, die echter niet meer in gebruik is vanwege het afsluiten van twee verdiepingen van de aangrenzende gebouwvleugel (zie ook paragraaf 2.7.2).

2.5 Eigendomssituatie

Het huidige schoolgebouw van VSO op Noord aan de Erasmussingel is (juridisch) eigendom van CVO. Het Revius-schoolgebouw, de beoogde inhuizingslocatie van VSO op Noord, is in (juridisch) eigendom van Driestar-Wartburg.

2.6 Ontwikkeling leerlingenaantallen

De huidige leerlingenaantallen van VSO op Noord zijn niet representatief voor de actuele ruimtebehoefte, aangezien jaarlijks leerlingen worden afgewezen als gevolg van het ruimtegebrek binnen de huidige locatie aan de Erasmussingel (maximaal 80-90 leerlingen). In onderstaande tabel wordt de groei tot en met 2035 weergegeven.

T/m 2026	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	T/m 2035
88	96	104	112	120	120

VSO op Noord telt momenteel 85 leerlingen. Het is de bedoeling dat de school ruimte kan bieden aan maximaal 120 leerlingen. Het gaat per klas om maximaal 12 leerlingen met een aanvullende ondersteuningsbehoefte. Hierdoor is er sprake van een grotere ruimtebehoefte per leerling. De verwachting is dat Accent VSO op Noord inderdaad doorgroeit naar voornoemd (gemaximeerd) leerlingaantal van 120 leerlingen. Dit is gebaseerd op gemeentelijke prognoses en bevestigd door Koers VO.

2.7 Omschrijving huidige gebouw + terrein

2.7.1 Huidige gebouw en terrein VSO op Noord

Het schoolgebouw van VSO op Noord is gebouwd in 1932 en heeft een bruto vloeroppervlakte van 1.147m². Het gebouw aan de Erasmussingel is juridisch eigendom van CVO en het economisch claimrecht ligt bij de gemeente Rotterdam. De boekwaarde bedraagt € 200.000, -. Het gebouw wordt door CVO onderhouden op conditieniveau 3.

Het huidige schoolgebouw van VSO op Noord voldoet niet aan de wensen en eisen voor het geven van goed speciaal onderwijs. Er is geen ruimte voor uitbreiding en het gebouw is onvoldoende toegankelijk, veilig en prikkelarm voor de C-groepen, de meest kwetsbare leerlingen. Voor andere leerlingen ontbreken de faciliteiten voor praktijkgericht en levensecht leren.

Het gebouw kent fysieke beperkingen zoals smalle, steile trappen, drempels en het ontbreken van een lift, wat zelfstandige mobiliteit belemmert. Brede gangen en barrièrevrije ruimtes, essentieel voor begeleiding en veiligheid, ontbreken volledig.

Daarnaast zijn er te weinig geschikte praktijklokalen en ontbreekt ruimte voor creatieve therapieën en rustvoorzieningen zoals snoezel- en time-outruimten. Hierdoor kan niet worden voldaan aan de onderwijs- en zorgbehoeften van de leerlingen.

Ook voor gespecialiseerde begeleiding schiet het gebouw tekort: er zijn onvoldoende behandel- en gespreksruimten, wat ten koste gaat van privacy en professionaliteit.

Het buitenterrein draagt niet bij aan de ontwikkeling van de leerlingen. Het is klein, volledig verhard en omheind, en mist de groene, uitnodigende omgeving die past bij de visie op inclusie en participatie.

2.7.2 Huidige gebouw en terrein Revius (Driestar-Wartburg)

Het huidige Revius-gebouw is in gebruik als school voor vmbo, havo en vwo op basis van een reformatorische grondslag. Het bouwjaar van het schoolgebouw is 1992 en in 2008 heeft een renovatie plaatsgevonden naar de toenmalige maatstaven. Het schoolgebouw is onderhouden op conditiescore 3 en de bouwkundige staat is goed. Het schoolgebouw heeft een capaciteit van 6.312 m² bvo (NEN 2580). In 2032 is het gebouw 40 jaar oud.

Driestar-Wartburg heeft in de afgelopen jaren een sterke krimp van haar leerlingaantal meegemaakt. Om op haar instandhoudingskosten te besparen heeft Revius twee verdiepingen (van een gebouwdeel met drie verdiepingen) niet meer in gebruik en is op zoek gegaan naar een partner om de leegstaande vleugel optimaal te benutten en onderlinge samenwerking en uitwisseling te faciliteren.

Het Revius-gebouw is door zijn ligging en architectonische uitstraling een kenmerkend gebouw. Het markeert de toegangswegen naar diverse wijken. De locatie ligt op een driesprong van de doorgaande weg van Capelle aan de IJssel naar Ommoord met de hoofdontsluiting naar Zevenkamp. De afstand van de gevel van het pand tot aan het hart van de weg is groter dan 50 meter. En heeft daarmee voldoende afstand tot de door fijnstof

belastende wegen. De locatie ligt in de buurt Zevenkamp, aan de zuid- en westzijde grenzend aan de groene rand van deze buurt en aan de noord- en oostzijde grenzend aan de woonwijk. De woningen zijn rijtjes eengezinshuizen die met hun voorkant aan het schoolplein liggen.

Het terrein van Revius beslaat 11.062 m², waarvan 3.409 m² bestaat uit de footprint van het schoolgebouw en 1.287 m² uit een groene zone, aan de randen van het terrein. Er resteert dan een oppervlak van 6.356 m², bestaande uit schoolplein, parkeerplaatsen en een fietsenstalling.

2.7.3 MJOP Revius (Driestar-Wartburg)

Het schoolgebouw van Revius is in 2032 40 jaar oud. In augustus 2025 is een gezamenlijk Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld voor de periode 2025 – 2045. In het kader van de geplande inhuizing van VSO op Noord in 2027 is specifiek gekeken naar onderhouds- en vervangingsonderdelen binnen de periode 2025 – 2032, die direct relevant zijn voor deze transitie.

De onderdelen uit het MJOP die rechtstreeks verband houden met de inhuizing zijn opgenomen in de stichtingskostenraming en worden gelijktijdig met de verbouwingswerkzaamheden uitgevoerd. Deze integratie wordt als efficiënt beschouwd, zowel qua planning als kostenbeheersing.

Het betreft onder andere:

- **Vervanging regeltechniek Priva-systeem**

Het huidige Priva-gebouwbeheersysteem wordt vanaf 2027 niet langer ondersteund. In verband met de herindeling van het gebouw is het doelmatig om de vervanging en het opnieuw inregelen van het systeem voor het VSO-gedeelte gelijktijdig uit te voeren met de werkzaamheden rondom de inhuizing. Voor Driestar-Wartburg zou het financieel ondoelmatig zijn om het systeem nu al voor het gehele schoolgebouw te vervangen en in te regelen, aangezien dit naar verwachting t.z.t. opnieuw aangepast moet worden als gevolg van de herindeling van lokalen bij VSO op Noord. In de raming is hiervoor een post van €60.000 (incl. plaatsen van de verplichte CO₂ meters) opgenomen voor volledige vervanging in de vleugel van VSO op Noord. In het ontwerptraject moet worden onderzocht of volledige vervanging noodzakelijk is, of dat (gedeeltelijk) gebruik kan worden gemaakt van bestaande aansluitingen en vervolgens alles opnieuw inregelen conform de nieuwe indeling.

- **Vervanging brandmeldinstallatie**

Voor de inhuizing is een aanpassing van het brandmeldsysteem vereist, inclusief een nevenpaneel. Aangezien de bestaande installatie in 2032 24 jaar oud is, wordt 'volledige vervanging' voorzien. Om kosteninefficiëntie en functionaliteit te optimaliseren, krijgt Accent VSO op Noord een eigen brandmeldsysteem dat gekoppeld wordt aan de installatie van Driestar-Wartburg. In de raming is hier een post van € 25.000 voor opgenomen.

In het MJOP zijn diverse componenten die vanwege de ouderdom van het pand (circa 40 jaar) mogelijk aan vervanging toe zijn. Deze componenten zijn in gezamenlijkheid beoordeeld, omdat dit hoge posten zijn. Revius wil in 2026 een duurzaamheid meerjaren onderhoudsplan opstellen en daarin zullen de kosten voor reparatie van onderdelen in worden opgenomen i.p.v. totale vervanging. Hierna kunnen de jaarkosten en de bijdrage vanuit VSO op Noord definitief bepaald worden en toegevoegd worden aan de medegebruikers overeenkomst.

De inschatting is nu gemaakt op basis van totale **vervanging** van onderstaande componenten:

- Luchtbehandelingskast
- Vervanging Koelinstallatie
- Dakbedekking
- Kozijnen
- Zonwering en zonneschermen
- Gevelbekleding gymzaal

In de bijlage is het MJOP 2025 toegevoegd.

2.7.3.1 Asbest

CVO heeft in mei-juni 2025 een asbestonderzoek in het Revius-gebouw uitgevoerd. De rapportage over dit asbestonderzoek is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn als volgt.

- Er zijn vier bronnen van asbest gevonden in het bouwdeel waar Accent VSO op Noord zal inhuizen.
- Drie van deze bronnen zijn risicoklasse 1. Het betreffen een kruipluik, een pakking in de installatieruimte en een pakking in een ledenradiator. Deze dienen voorafgaand aan de inhuiskwerkzaamheden verwijderd en afgevoerd te worden.
- Eén bron heeft risicoklasse 2. Het betreft een restanten van een beschadigde plaat in de kruipruimte. Deze dient gesaneerd te worden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

De kosten voor het verwijderen van bovengenoemde asbestbronnen zijn opgenomen in de kostenraming.

2.7.4 Energie

Ten behoeve van de beeldvorming is in onderstaande tabel een overzicht te vinden van het energieverbruik van Driestar-Wartburg (in 2022 en 2023 was het volledige gebouw nog in gebruik):

Energiedrager	2022	2023
Stadsverwarming	Niet bekend	260.29 kWh/m ²
Elektra	187.535	171.168 kWh/m ²

Het energielabel van het Revius-gebouw is onbekend, maar wordt door Driestar-Wartburg geschat op energielabel C. De Werkelijke Energie Intensiteit Indicator (WEII) meet het werkelijke energieverbruik: In de huidige staat bedraagt de WEII-score 43 kWh/m². Dit kan bij het scenario 'inhuizing' worden verbeterd tot een WEII-score van 37 kWh/m² door het vervangen van regeltechniek en het toepassen van energiemonitoring. Met de huidige en toekomstige WEII-Scores 37-43 valt het gebouw binnen de bandbreedte van 'Paris Proof'.

2.8 Score op Frisse Scholen, BENG

Het ambitieprofiel 'Frisse Scholen' en de eisen rondom BENG zijn niet relevant voor de huidige locatie van Accent VSO op Noord aan de Erasmussingel. Deze paragraaf richt zich op de huidige situatie van het Revius-gebouw (president Rooseveltlaan 11).

2.8.1 Frisse Scholen

BBA-binnenmilieu heeft voor CVO een QuickScan op Frisse Scholen-risicofactoren gedaan o.b.v. het Rotterdams ambitieprofiel voor renovatie en omvat een oplegnotitie en risico-inventarisatie op alle onderdelen van Rotterdams ambitieprofiel, deze zijn als bijlage toegevoegd.

De analyse is gebaseerd op het Programma van Eisen (PvE) Frisse Scholen en omvat metingen, berekeningen en inspecties.

Belangrijkste bevindingen:

- **Ventilatie:** In drie van de negen gemeten lokalen voldoet de luchttoevoer niet aan klasse B van Frisse Scholen; sommige lokalen halen zelfs klasse C niet. Daarnaast is interne isolatie in ventilatiekanalen aangetroffen, wat risico's oplevert voor zowel hygiëne als luchtkwaliteit.
- **Spuiventilatie:** Meerdere lokalen voldoen niet aan de eisen voor spuiventilatie volgens klasse B. Bij dwarsventilatie voldoen lokaal 157 en 158 ook niet aan klasse C.

- **Kozijnen:** Alle te openen ramen bevinden zich onder 1,8 meter en zijn niet traploos bedienbaar, wat niet voldoet aan de eisen voor ventilatieve koeling.
- **Installatiegeluid:** In lokalen 252, 260 en 155 is het geluidsniveau door geluid van installaties te hoog. Dit wordt veroorzaakt door de roosters, te platte kanalen van het ventilatiesystemen, en een serverkast.
- **Schoonmaakbaarheid:** Slechte detaillering, beschadigd linoleum en vervuilde systeemplafonds bemoeilijken schoonmaak en voldoen niet aan de daarvoor vigerende eisen.
- **Overige risico's:** Geconstateerd zijn: verouderde thermostaatkranen met storingsrisico, afzuigkappen zonder afvoer in het kooklokaal, een brandklep zonder brandwerende afwerking en een lek in het toevoer kanaal.

In paragraaf 3.6 is de gewenste situatie m.b.t. het Rotterdams Ambitieprofiel beschreven en zijn de in deze businesscase verwerkt maatregelen benoemd.

2.8.2 BENG

Bij het scenario 'inhuizen' wordt niet uitgegaan van de eisen conform BENG, omdat dit geen wettelijke verplichting is. Dit is enkel van toepassing op een vernieuwbouwscenario voor het gehele gebouw voor tenminste 40 jaar. Vanuit wettelijke verplichtingen, zoals de EU richtlijnen dienen echter wel maatregelen ter verduurzaming uitgevoerd te worden. In de bijlage is de energiescan opgenomen waarin per onderdeel wordt benoemd wat er verplicht is. De wettelijke verplichtingen worden tijdens de aanpassing en renovatie uitgevoerd in het thans leegstaande deel, dat door VSO op Noord gebruikt gaat worden. Voor deze maatregelen zijn de kosten daarom naar rato van de m² bvo opgenomen in de kostenraming voor het scenario 'inhuizen'. Onderstaand volgt een overzicht van de wettelijke verplichtingen t.b.v. het scenario snel inhuizen:

- Optimaliseren energiebeheer
- Vervangen regeltechniek
- Uitvoeren SCIOS-scope 12 keuring
- Opstellen energielabel

2.9 Vigerend bestemmingsplan en (stedenbouwkundige) complexiteit locatie

2.9.1 Huidige locatie Erasmussingel

Het schoolgebouw aan de Erasmussingel 120 heeft geen monumentale status en heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het pand heeft de bestemming 'maatschappelijk -1'.

Onder deze bestemming zijn toegestaan: voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, sportvoorzieningen, sociaal, cultureel, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening alsmede voorzieningen behorend bij bovengenoemde faciliteiten, zoals erf, groen, water, schoolpleinen, schoolwerktuinen, kleedkamers, kantines, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en -paden.



Het pand valt onder 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. Het is met een dergelijke bestemming verboden om zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, noch in afwijking daarop bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

De kadastrale kaart (afb.) geeft een gedetailleerde weergave van het terrein, dat een totale oppervlakte van 656 m² heeft. Omdat er geen parkeerplaatsen op dit terrein beschikbaar zijn, moet er in de openbare ruimte geparkeerd worden.

Perceelnaam	Perceelnummer	Omvang perceel
SBK01-D-486	486	656

2.9.2 Locatie Revius

Het schoolgebouw aan de president Rooseveltlaan 11 heeft geen monumentale status en heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het pand heeft de bestemming 'maatschappelijk -1'.

Onder deze bestemming zijn toegestaan: voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, sportvoorzieningen, sociaal, cultureel, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening en voorzieningen behorend bij bovengenoemde faciliteiten, zoals erf, groen, water, schoolpleinen, schoolwerktuinen, kleedkamers, kantines, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en -paden.



De kadastrale kaart (zie afb.) geeft een gedetailleerde weergave van het terrein met een totale oppervlakte van 11.770 m². Op dit terrein zijn parkeerplaatsen beschikbaar.

Perceelnaam	Perceelnummer	Omvang perceel
RTD13-BA-2754	2754	11.770 m ²

2.10 Onderbouwing (on)geschiktheid locatie

In deze paragraaf wordt zowel de ongeschiktheid van de huidige locatie van Accent VSO op Noord (Erasmussingel) beschreven als de mate van geschiktheid van de beoogde locatie (Revius), op basis waarop het tussenbesluit voor het uitwerken van het scenario inhuizen is genomen.

2.10.1 Locatie Erasmussingel

Accent VSO op Noord heeft conform de systematiek van de verordening een bruto vloeroppervlak nodig van 1.834 m², conform de systematiek van de verordening, om uiteindelijk plaats te kunnen bieden aan 120 leerlingen.

De school biedt onderwijs aan zeer moeilijk lerende kinderen (cluster 3) en staat voor de uitdaging om het best mogelijke onderwijs te bieden aan alle leerlingen. Accent VSO op Noord biedt onderwijs aan leerlingen met een verstandelijke beperking, vaak in combinatie met motorische, communicatieve en/of gedragsmatige uitdagingen. Dit vraagt om een schoolgebouw dat flexibel, toegankelijk en geschikt is voor praktijkgericht onderwijs. Het huidige gebouw heeft een klassieke indeling met standaard lokaalafmetingen en minimale flexibiliteit. Bovendien voldoet het gebouw niet aan de eisen en wensen rondom toegankelijkheid: het gebouw

is uitgerust met smalle trappen en heeft niet de gewenste brede gangen met minimale obstakels. Tot slot kan dit pand niet worden uitgebreid om tot het gewenste bruto vloeroppervlak voor 120 leerlingen te komen. Een leerlingaantal van 120 leerlingen voor Accent VSO op Noord, inclusief de extra ondersteuningsbehoefte, resulteert voor voortgezet speciaal onderwijs in een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1.834 m², conform de gemeentelijke Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Rotterdam 2021. Het huidige gebouw aan de Erasmussingel (1.147 m² bvo) kan die ruimtebehoefte niet bieden. Evenmin is het gebouw geschikt om te transformeren naar de gewenste functionaliteit en flexibiliteit.

2.10.2 Locatie Revius

Beide scholen zien de voordelen van twee scholen onder één dak en de mogelijkheden tot interactie tussen beide (bijzondere) doelgroepen, aansluitend op de Christelijke waarde van 'oog hebben voor elkaar'. Inhuizen van Driestar-Wartburg in het Accent VSO op Noord zou daarom een passende stap zijn. Eventuele toekomstige samenwerking op onderwijskundig en organisatorisch vlak wordt in de toekomst verder verkend. Dit gaat bijvoorbeeld om het onderling invullen van de maatschappelijke stages en het gezamenlijk oppakken van de catering. Een intentieverklaring is hiervoor vastgesteld, in die paragraaf 4.1 wordt toegelicht.

Het gebouw van het Wartburg biedt de mogelijkheid alle genoemde knelpunten op de Erasmussingel op te lossen. Het beschikt over een flexibele constructieve opzet waarmee ruime, lichte lokalen gecreëerd kunnen worden die afhankelijk van de behoeften van alle cluster 3 leerlingen ingericht kunnen worden. Voor de C-groepen kunnen hier specifieke voorzieningen gerealiseerd worden; zoals snoezelruimtes, time-out ruimtes en therapieruimtes.

Daarnaast biedt het Revius-gebouw ruime gangen, brede deuren en de mogelijkheid tot het installeren van een lift, wat het toegankelijk maakt voor leerlingen met een motorische beperking. Dit creëert een veilige en inclusieve omgeving, waarin alle leerlingen zich vrij kunnen bewegen. Ook zijn er voldoende mogelijkheden voor praktijklokalen en levensechte leeromgevingen. Denk aan een keuken met lunchroom mogelijkheden, werkplaats en zelfs winkelruimte, wat onze visie op levensecht leren daadwerkelijk mogelijk maakt. Bovendien biedt het gebouw voldoende flexibiliteit om kantoor- en overleg ruimtes voor het personeel te creëren, zodat zij hun werk effectief kunnen uitvoeren en de leerlingen optimaal kunnen ondersteunen.

2.10.3 Geschiktheid terrein Driestar-Wartburg locatie Revius

Het Revius-gebouw heeft een vrije indeelbare ruimte rondom de school van 6.365 m². Dit is meer dan voldoende om conform de verordening beide scholen van buitenruimte (zoals speelplein, parkeren, Kiss&Ride) en fietsenstalling te voorzien. Het buitenterrein van het Wartburg-gebouw is rondom groen, ruim en uitnodigend om faciliteiten aan te kunnen bieden. Het biedt een open omgeving waar onze leerlingen vrij kunnen spelen, bewegen en sociale interacties kunnen ontwikkelen.

2.11 Conclusie huidige situatie

De huidige locatie van Accent VSO op Noord staat sinds 2015 op het gemeentelijke huisvestingsprogramma voor vervangende nieuwbouw en op het IHP 2020-2023. De locatie is niet flexibel, toegankelijk, noch praktijkgericht om optimaal onderwijs te kunnen bieden aan leerlingen met verstandelijke en fysieke beperkingen en mogelijke andere uitdagingen.

Het Revius-gebouw biedt een passende basis voor de onderwijsvisie van Accent VSO op Noord, het aantal leerlingen en de benodigde m². De bestaande structuur is ruim, flexibel en goed toegankelijk, met brede gangen en barrièrevrije ruimtes. Dit maakt het mogelijk om praktijklokalen, therapieruimten en rustvoorzieningen in te richten die essentieel zijn voor cluster 3-onderwijs. Ook het buitenterrein biedt potentie voor een groene, stimulerende leeromgeving.

Wel zijn er aandachtspunten die invloed hebben op de businesscase, zoals gedeeld ruimtegebruik, renovatie-eisen (Frisse Scholen), aanwezigheid van asbest, het MJOP, gedeeld gebruik van gymzalen en toegankelijkheidsaspecten benoemd door 010-Toegankelijk.

3 Nieuwe/gewenste situatie

3.1 Ambities schoolbestuur (CVO)

Het schoolbestuur en de schooldirectie hebben als huisvestingsdoel een schoolgebouw/-deel te krijgen waarbij de leerlingen 'levensecht' kunnen leren: leren door te doen in een realistische, praktijkgerichte omgeving. Zoals hierboven al beschreven leren cluster 3-leerlingen het beste door ervaringen op te doen en praktische vaardigheden te ontwikkelen en zich spelenderwijs te ontplooiën. Dit vraagt om veelzijdige onderwijsruimten die flexibel kunnen worden ingericht. Voor de nieuwe situatie is er behoefte aan geschikte praktijklokalen, een winkelruimte, en ruimten voor creatieve therapieën, zoals muziek- en beeldend onderwijs, die essentieel zijn voor de emotionele ontwikkeling van de leerlingen. Daarnaast is er behoefte aan snoezel- en time out-ruimten om de leerlingen de veiligheid en rust te bieden, die de leerlingen nodig hebben voor een optimale ontwikkeling en te kunnen voldoen aan de specifieke onderwijs- en zorgbehoeften van deze (kwetsbare) doelgroep.

3.2 Uitgangspunten ruimtelijk en functioneel

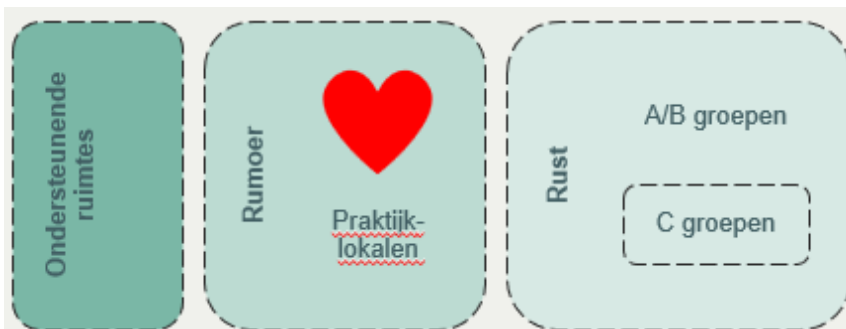
In een eerder stadium heeft LSA een (locatie ongebonden) Programma van Eisen opgesteld waarvan de ruimtestaat niet aansluit bij de normatieve vierkant meters. Draaijer heeft daarom een oplegnotitie opgesteld met een aangepaste ruimtestaat, die aansluit bij het genormeerde aantal vierkante meters. Beide zijn als bijlage toegevoegd; waarbij de ruimtestaat van de oplegnotitie van Draaijer leidend is.

Het PvE is opgesteld aan de hand van een aantal bouwstenen: ontvangst- en ontmoetingsruimtes, onderwijsruimten, kantoorruimten, ondersteunende ruimten, facilitaire ruimten en buitenruimte.

Hieronder zijn de belangrijkste punten weergegeven en zijn in aanvulling op de onderwijsvisie zoals beschreven in paragraaf 2.2.

3.2.1 Ruimtelijk

Voor het bepalen van de indeling is het borgen van onderlinge functionele relaties belangrijk. In afstemming met gebruikers zijn de relaties vertaald naar een ruimtelijk concept, waarin de diverse te huisvesten onderdelen zijn opgenomen. Het gebouw bestaat uit grofweg drie zones:



Rust:

In de rustzone zijn theorielokalen voorzien voor zowel de A/B-groepen als de C-leerlingen. Deze kinderen zijn relatief snel afgeleid en daarom is het belangrijk dat het in deze omgeving rustig is. Het is van belang dat er voor de C-leerlingen een geclusterde zone is, waarbij ook de overige benodigde faciliteiten naast de theorielokalen gehuisvest zijn.

Rumoer:

De rumoerzone is het hart van de school: enerzijds vormt deze zone de entree van het gebouw en anderzijds worden hier ontmoeting en ontspanning gestimuleerd. Hier komen leerlingen graag samen, is de identiteit van Accent VSO op Noord zichtbaar en voelt iedereen zich welkom. Het is de bedoeling dat de branchelokalen een directe verbinding met dit 'hart' hebben. De branchevakken vormen namelijk een essentieel onderdeel van de identiteit van Accent VSO op Noord. Deze vakken zijn ook in de rumoerzone gepositioneerd omdat de activiteiten die tijdens deze lessen worden uitgevoerd vaak meer geluid veroorzaken.

Ondersteunende functies:

In het schoolgebouw dienen ook een aantal ondersteunende ruimten te worden gerealiseerd, die in feite ten dienste staan van het primaire proces (het verzorgen van onderwijs). Deze ondersteunende ruimten variëren van kantoorfuncties tot functies waarbij leerlingen zorg kunnen krijgen (bijv. t.b.v. gesprekken of medische verzorging).

3.2.2 Functioneel

Het PvE is opgesteld aan de hand van een aantal bouwstenen: ontvangst- en ontmoetingsruimtes, onderwijsruimten, kantoormuimten, ondersteunende ruimten, facilitaire ruimten en buitenruimte.

Ontvangst- en ontmoetingsruimten:

De ontvangst- en ontmoetingsruimten vormen het hart van de school, waar iedereen zich welkom voelt. Dit is meer dan een functionele entree; in het ontwerp moet een open, inspirerende en levendige sfeer naar voren komen. De ruimte biedt flexibiliteit in invulling en moet uitnodigen tot interactie en nieuwsgierigheid.

De entree bevat een overzichtelijke ontvangstbalie, waar ook leerlingen betrokken kunnen zijn (bijvoorbeeld als stage). Creativiteit en werk van leerlingen worden zichtbaar gemaakt, bijvoorbeeld via tentoonstellingen. De ontvangsthall loopt vloeiend over in de kantine, waardoor een gevoel van levendigheid ontstaat die bezoekers uitnodigt om verder te ontdekken. De architectuur benadrukt openheid en ruimtelijkheid. Ook is er in deze zone ruimte voor een bibliotheekfunctie.

Onderwijsruimten:

In het PvE wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere en branchelokalen. Het uitgangspunt is dat er in de reguliere klaslokalen maximaal twaalf leerlingen les krijgen en in de branchelokalen maximaal acht leerlingen.

Reguliere lokalen: In het PvE voor de school zijn tien reguliere klaslokalen opgenomen. Deze lokalen zijn bedoeld voor theoretisch onderwijs. Dit betreft vakken zoals Nederlands, rekenen en aardrijkskunde. Van deze tien lokalen zijn er zeven gereserveerd voor de A/B-groepen en drie voor de C-groepen. Voor de C-groepen is het van belang dat hun lokalen in een veilige, rustig liggen en bij voorkeur in een (visueel) afgesloten zone worden gepositioneerd. Dit draagt bij aan een optimale leeromgeving voor deze specifieke doelgroep.

Branchelokalen: In het PvE zijn zes branchelokalen opgenomen. Deze omvatten een lokaal voor Zorg en Welzijn, Facilitair, Horeca, Techniek, Groen en Gym. Het branchelokaal voor Gym is gelijkwaardig aan een standaard gymzaal en biedt de benodigde faciliteiten voor bewegingsonderwijs. De overige lokalen zijn flexibel in te richten en bieden inspirerende omgevingen die praktijkgericht onderwijs optimaal ondersteunen.

Kantoormuimten: In de bouwsteen 'kantoormuimten' wordt onderscheid gemaakt in werkplekken, overlegmuimten en personeelskamer.

Werkplekken: Voor diverse functies zijn er (Arboconforme) werkplekken nodig. Voor het ondersteunend personeel moet voorzien worden in een aantal kantoormuimtes met in totaal 14 werkplekken voor directie, teamleider, jobcoaches, zorg en flexwerkplekken.

Overlegruimtes: In het PvE zijn twee spreekruimtes voor maximaal vier personen en twee overlegruimtes voor maximaal acht personen opgenomen, waarvan één gecombineerd met de EHBO-/kolfruinthe.

Personeelskamer: Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor een personeelskamer, die voldoende zitplekken biedt voor alle medewerkers die op één dag aanwezig (kunnen) zijn. De ruimte is flexibel in te delen. Voor grotere bijeenkomsten wordt er gebruik gemaakt van de aula.

Ondersteunende ruimtes:

De ondersteunende ruimtes dienen ter ondersteuning van het primaire onderwijsproces. Hieronder vallen in het PvE: de therapieruimte, EHBO-/kolfruinthe, time-out ruimte en snoezelruimtes. De time-out ruimte wordt voornamelijk gebruikt door de A/B-groepen. De snoezelruimtes zijn direct te bereiken vanuit de lokalen van de C-groepen.

Buitenruimte:

In de buitenruimte van de school vinden drie belangrijke activiteiten plaats:

1. Buitenspelen / pauzeruimte
Er moeten twee ingerichte blauw/ groene pleinen komen. Eén voor A/B- en één voor CB/CT leerlingen. De leerlingen van de CB/ CT groepen hebben andere wensen ten aanzien van de inrichting, denk bijvoorbeeld aan een zandbak. Daarnaast moet dit een overzichtelijk plein zijn waar de leerlingen op een veilige manier in vrijheid kunnen pauzeren.
2. Opvang van leerlingen bij de aankomst op, en het vertrek van school. Hierbij dient extra aandacht te zijn voor hun veiligheid leerlingen. De parkeervoorziening voor ophalen en brengen is eenvoudig te bereiken.
3. Buiten dient er voor het branchevak 'groen' ruimte gereserveerd te worden; leerlingen worden opgeleid voor het werken in de groenvoorziening en het verrichten van tuinonderhoud. Ze leren bomen en planten te verzorgen, gereedschappen te gebruiken en zijn veel buiten. Leerlingen moeten ruimte hebben om een (moes)tuin te leren onderhouden en hun gereedschap buiten op te kunnen slaan.

3.2.3 Technisch

CVO maakt gebruik van een Ambitiedocument en een basis Technisch PvE (zie bijlage) dat aansluit op de verordening en de demarcatielijst van de gemeente Rotterdam. Dit technisch PvE dient als uitgangspunt. Dit document is opgesteld voor vernieuwbouw en zal passend bij de doelstelling inhuizen aangepast moeten worden. Onder andere op frisse scholen (zie ook paragraaf 3.6).

3.3 Ruimteprogramma en relatieschema

3.3.1 Ruimteprogramma

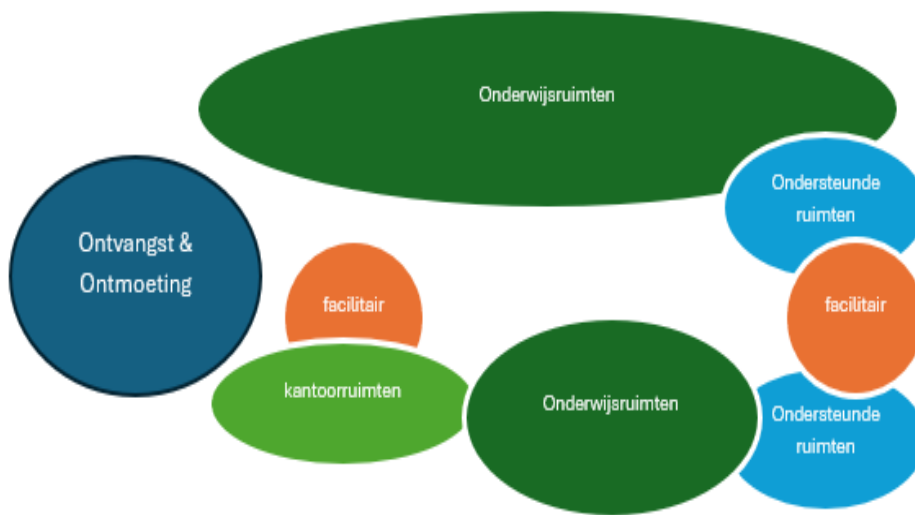
Het toekomstige ruimteprogramma is opgenomen in onderstaande ruimtestaat. Voor dit ruimteprogramma is uitgegaan van een gemaximeerd aantal leerlingen van 120. Het totaal aantal m² bvo sluit exact aan op de genormeerde m² van de gemeente Rotterdam die tevens zijn vastgelegd in de startnotitie.

Ruimtenr.	Ruimtenr. PvE	Functie	Aantal (# ruimten/wp)	m ² fno	m ² bvo
1		Ontvangst- & ontmoetingsruimten		188	263
1.1	5.2.3.4	Kantine/Lunchroom	1	116	162
1.2	5.2.3.5	Bibliotheek mogelijk i.c.m. ontvangstbalie	1	10	14
1.3		Ontvangstruimte incl. kleine wacht-ruimte en ruimte om te etaleren	1	30	42
1.4		Centrale berging	1	12	17
1.5		Ontvangstbalie incl. 2 werkplekken voor admin en conciërge	1	20	28
2		Onderwijsruimten		840	1176
2.1	5.2.1.1	Regulier klaslokaal	10	420	588
2.2	5.2.1.6	Branchelokaal Groen en Handvaardigheid incl. opslag 12 m ²	1	72	101
2.3	5.2.1.2	Branchelokaal Zorg en Welzijn incl. opslag en wasruimte 12 m ²	1	84	118
2.4	5.2.1.4	Branchelokaal Horeca incl. spoelkeuken 20m ² en uitgifteruimte 20m ²	1	120	168
2.5	5.2.1.5	Branchelokaal Techniek incl. 2x opslag 12m ²	1	84	118
2.6	5.2.1.3	Branchelokaal Facilitair	1	60	84
3		Kantoorruimten		195	273
3.1	5.2.2.3	Personeelskamer	1	50	70
3.2	5.2.2.1	Kantoor vestigingsdirecteur	1	14	20
3.3	5.2.2.1	Kantoor teamleider + flexwerkplek	2	14	20
3.4	5.2.2.1	Werkplekken jobcoaches	3	21	29
3.5	5.2.2.1	Flexwerkplekken	4	28	39
3.6	5.2.2.1	Werkplekken zorg	4	28	39
3.7	5.2.2.2	Vergaderruimte	8	20	28
3.8	5.2.2.2	Spreekkamers	2	20	28
4		Ondersteunende ruimten		69	97
4.1	5.2.3.1	Therapieruimte	1	12	17
4.2	5.2.3.2	EHBO-/kolfruimte (tevens vergaderen 8 personen)	1	20	28
4.3		Snoezelruimte C leerlingen	3	24	34
4.4	5.2.3.3	Time-out ruimte A/B leerlingen	1	13	18
5		Facilitaire ruimten		18	25
5.1		Werkkasten	2	12	17
5.2		Kopieerruimte (repro + kleine opslag)	1	6	8
		Totaal		1.310	1.834
		Totaal omrekenfactor netto/bruto bvo			1,40

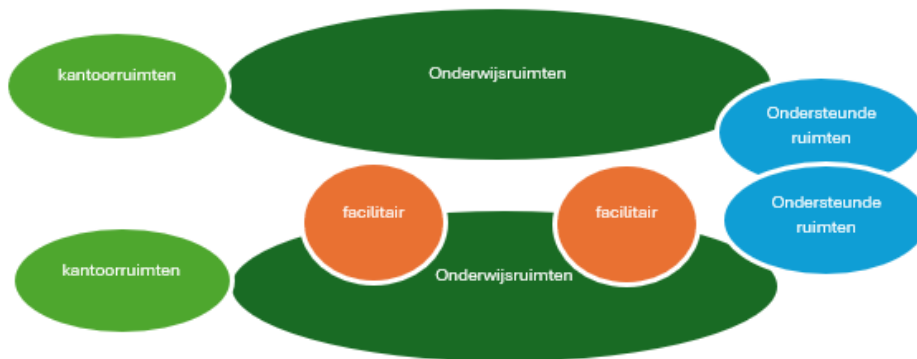
3.4 Relatieschema

In onderstaande afbeeldingen zijn de zones (zie ruimtestaat) ten opzichte van elkaar gesitueerd in een relatieschema. Zie voor nadere toelichting het Programma van Eisen (bijlage).

Begane Grond



1^e verdieping



3.5 Bewegingsonderwijs

Op basis van de vigerende Rotterdamse gymnormering is vastgesteld dat:
Accent VSO op Noord recht heeft op 27 normklokuren bewegingsonderwijs per week.

- Revisus recht heeft op 42,88 normklokuren bewegingsonderwijs per week.

Volgens de gemeente is er in de huidige gymzalen (twee zalen, elk goed voor 40 uur bewegingsonderwijs per week) voldoende capaciteit om aan deze normklokuren te voldoen.

Uit het onderzoek blijkt echter dat de beschikbare uren voor bewegingsonderwijs volgens de huidige roostertijden als volgt zijn:

- Accent VSO op Noord: 29 uur per week
- Revius: 38 uur per week

De behoefte aan gymruimte, zoals vastgesteld op basis van de normklokuren van de gemeente Rotterdam, kan niet volledig worden vervuld binnen de beschikbare capaciteit, uitgaande van de hogere gymrenormering en de inefficiëntiemarges bij een volledige bezetting van 120 leerlingen van Accent VSO op Noord. Dit betekent dat ofwel de lestijden aangepast dienen te worden, of dat één van de scholen uitwijkt naar een andere gymzaal.

De gemeente geeft aan dat bij een tekort aan gymcapaciteit kan worden uitgeweken naar alternatieve locaties, zoals de Zevenkampse Ring of Sporthal Het Lage Land aan het Koperpad. Op beide locaties is er voldoende ruimte beschikbaar voor bewegingsonderwijs.

De gymzalen worden in de toekomst gezamenlijk geëxploiteerd door Driestar-Wartburg en Accent VSO op Noord. CVO heeft in samenwerking met Driestar-Wartburg een intentieverklaring vastgesteld waarin de afspraken hierover zijn vastgelegd. Er zal een rooster opgesteld worden waarbij Accent VSO op Noord ook één dag per week de beschikking heeft over gymzaal met de sporttechnische inrichting.

Voorlopig kan VSO op Noord 1 dag gymmen in de gymzaal met alle faciliteiten en een andere dag gymmen in de zaal zonder de faciliteiten.

3.5.1 Toegang sportzaal

De sportzaal dient in de nieuwe / gewenste situatie voor de leerlingen van Driestar-Wartburg en de leerlingen van Accent VSO op Noord een eigen toegang tot aan de kleedkamers te hebben. Dit voorkomt dat de leerlingen van Driestar-Wartburg en van Accent VSO op Noord elkaar zonder dat er toezicht is van een gymdocent elkaar kruisen.

3.5.2 Ruimte voor gymdocent

Voor de gymdocenten van Driestar-Wartburg is het noodzakelijk dat er een docenteruimte beschikbaar blijft nabij de gymzalen, omdat er geen directe verbinding meer is met de school. De huidige docenteruimte nabij de gymzalen is niet geschikt voor gebruik door meerdere docenten op hetzelfde moment. Dit heeft als consequentie dat er een extra docenteruimte gecreëerd moet worden.

3.6 Frisse Scholen

Het Revius-gebouw is onderzocht op het Rotterdamse Ambitieprofiel voor Frisse Scholen, waarbij is vastgesteld dat het gebouw ten aanzien van **(spuit)ventilatie, kozijnen, installatiegeluid en schoonmaakbaarheid** op een aantal plekken niet voldoet. Daarnaast zijn er een aantal andere risico's aan de orde gekomen (zie paragraaf 2.8.1).

Uiteraard is de wens van Accent VSO op Noord om volledig te voldoen aan het Rotterdamse Ambitieprofiel Frisse Scholen. Echter zijn de maatregelen die noodzakelijk zijn om de eisen rondom spuiventilatie en kozijnen dermate ingrijpend en kostbaar dat dit niet wordt aangepast ten behoeve van het scenario 'inhuizen'. De gemeente Rotterdam en CVO accepteren dat op deze aspecten niet voldaan wordt aan het Rotterdamse ambitieprofiel Frisse Scholen Renovatie. Voor de overige onderdelen worden maatregelen genomen, omdat er een aanzienlijk risico bestaat dat het welzijn negatief wordt beïnvloed tot een niveau dat als onacceptabel wordt beschouwd. Zie onderstaande toelichting ter onderbouwing:

Uit metingen blijkt dat in drie van de negen lokalen de luchttoevoer onder de norm van klasse B van Frisse Scholen ligt; sommige lokalen halen zelfs klasse C niet. Daarnaast is er interne isolatie aangetroffen in de ventilatiekanalen, wat risico's oplevert voor hygiëne en luchtkwaliteit. Deze isolatie laat los bij reiniging, waardoor schoonmaken niet mogelijk is.

Hoewel in het inhuisscenario al rekening wordt gehouden met gedeeltelijke vervanging van luchtkanalen vanwege de aangepaste gebouwindeling, zou het probleem van de interne isolatie toch blijven bestaan. Gezonde luchttoevoer is een belangrijk aspect en daarom is ervoor gekozen om alle luchtkanalen volledig te vervangen. Door de plafondhoogte iets te verlagen ontstaat er ruimte voor nieuwe, bredere kanalen en grotere inblaasroosters. Dit verbetert de luchttoevoer en vermindert het installatiegeluid aanzienlijk. Deze maatregel is opgenomen in de raming.

Overige risico's die in het onderzoek naar Frisse Scholen zijn vastgesteld, zoals installatiegeluid en beperkte schoonmaakbaarheid vallen binnen de scope van werkzaamheden die bij het inhuisscenario worden uitgevoerd. Dat wil zeggen dat de geplande werkzaamheden (die ook zijn geraamd) de benoemde risico's elimineren. Voor de andere gesignaleerde risico's is in de begroting een voorziening opgenomen.

3.7 Toegankelijkheid

De eerste schetsen en diverse varianten op het plaatsen van een lift in de inpassingstudie is beoordeeld door 010 toegankelijk. Er is in dit verband een notitie geschreven waarin een aantal algemene aandachtspunten zijn omschreven. Deze notitie is als bijlage toegevoegd. Het gaat niet alleen om het gebouw toegankelijk te maken voor scholieren met een beperking. De doelgroep is groter, want ook docenten/werknemers, [groot]ouders en andere bezoekers met een beperking zijn en dienen zich welkom te voelen. Een aantal aandachtspunten hebben we opgenomen in de inpassingstudie en raming zoals:

- Het toevoegen van een platformlift (een gelijkwaardig alternatief voor een volwaardige lift) die de twee beoogde bouwlagen van Accent VSO op Noord integraal toegankelijk maakt. De lift is te plaatsen op een zichtbare en vindbare centrale locatie in de hoofd verkeersruimte.
- Een integraal toegankelijk toilet op elke verdieping
- Calamiteiten-alarmering dient hoorbaar te zijn voor personen met een visuele beperking en zichtbaar voor personen met een auditieve beperking

In paragraaf 6.3 is de inpassing toegelicht

3.8 Eisen/wensen t.a.v. terrein en omgeving

Accent VSO op Noord en Driestar-Wartburg hechten grote waarde aan de omheining van en scheiding tussen de schoolpleinen. Het plaatsen van een omheining rond het schoolplein is om twee belangrijke redenen essentieel:

1. Veiligheid en begrenzing voor de doelgroep

Accent VSO op Noord biedt onderwijs aan jongeren van 12 tot 18 jaar met een verstandelijke beperking. Een deel van deze leerlingen functioneert op het niveau van jonge kinderen, soms zelfs op kleuterniveau. Om hen een veilige speel- en leeromgeving te bieden is voor hen een duidelijk afgebakend en overzichtelijk plein noodzakelijk. Gemiddeld genomen hebben de leerlingen een IQ onder de 55 of tussen de 55 en 70; met aanvullende problematieken (gediagnosticeerd) (niveau te vergelijken met leerlingen uit het basisonderwijs groep 1 tot maximaal groep 5/6). Zonder fysieke afscheiding bestaat het risico dat leerlingen ongezien het plein verlaten, met alle mogelijke gevaren van dien. Een omheind plein (groen/blauw) geeft structuur en draagt bij aan hun gevoel van veiligheid én dat van het schoolteam.

2. Respect voor de identiteit van Driestar-Wartburg

Vanuit Driestar-Wartburg, als gereformeerde voortgezet onderwijsinstelling, is altijd duidelijk uitgesproken dat schoolpleinen afgebakend moeten zijn. Dit vanuit eenzelfde uitgangspunt van een eigen, rustige en goed afgebakende schoolomgeving. Dat geeft ook ruimte voor elke school om ook in de buitenruimte de eigen regels en waarden vanuit de eigen identiteit leidend te laten zijn. Uitwisseling en interactie tussen beide groepen leerling als 'goede burens' zal zeker vorm krijgen, op een veilige en positieve manier die voor beide groepen verrijkend zal zijn, maar wel vanuit de dagelijkse context van een eigen, afgesloten buitenruimte. Een omheining draagt hieraan bij.

Vanuit beide scholen heerst de overtuiging dat het aanbrengen van een omheining bijdraagt aan een veilige, respectvolle en goed georganiseerde leeromgeving voor alle betrokkenen. Deze maatregel maakt het nog steeds mogelijk om voorzieningen met elkaar te delen, zoals het gezamenlijk gebruik van een voetbalkooi.

3. Overlast van de omgeving

Ook de vertegenwoordigers van de omliggende buurt (de omwonenden) hebben aangegeven dat zij behoefte hebben aan een omheining, die na schooltijd kan worden afgesloten, zodat eventuele overlast van hangjongeren in de avond geminimaliseerd wordt.

3.8.1 Fiets en autoparkeernormen

Alle gemeentelijke fiets- en autoparkeernormen zijn omschreven in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025'.

Voor beide scholen is de consequentie daarvan als volgt:

3.8.1.1 Accent VSO op Noord

	Parkeernorm Gemeente Rotterdam	Gewenst	Huidig beschikbare parkeerplaatsen	Nog te realiseren parkeerplaatsen
Fietsparkeren	VSO op Noord 150 Driestar Wartburg 390	VSO op Noord 30 Driestar Wartburg 500	VSO op Noord 0 Driestar Wartburg 500	VSO op Noord 30
Autoparkeren	VSO op Noord 8 Driestar Wartburg 13	VSO op Noord 20 Driestar Wartburg 30	VSO op Noord 20 Driestar Wartburg 30	
Kiss en Ride	VSO op Noord 0	VSO op Noord 13	VSO op Noord 0	VSO op Noord 13

Accent VSO op Noord valt onder de normering van het basisonderwijs. Hiervoor wordt een parkeernorm voor auto's gehanteerd van 0,5 per lokaal. In het gebouwdeel van Accent VSO op Noord bevinden zich 15 lokalen. Dit betekent dus $(15 * 0,5) = 8$ parkeerplaatsen, exclusief Kiss & Ride-strook.

Accent VSO op Noord heeft echter aangegeven behoefte te hebben aan een parkeerplaats met ruimte voor 20 auto's en 13 Kiss&Ride plekken voor taxi's. Deze behoefte is berekend op basis van het huidige gebruik en komt voort uit meerdere factoren:

- Veel leerlingen zijn afhankelijk van speciaal vervoer en op dit moment zijn er ongeveer 21 taxi's hierbij betrokken, met gemiddeld 4 kinderen per vervoer ($85 // 4 = 21$). Gezien de groei van VSO op Noord, zullen er in de toekomst tot aan 9 taxi's bijkomen, 30 in totaal ($120 // 4 = 30$).
- De taxi's zullen niet allemaal tegelijkertijd aanwezig zijn. In de praktijk zal dit aantal per dag en per tijdstip variëren. De taxi's staan doorgaans niet langdurig naast elkaar geparkeerd; er kan echter een korte overlap zijn van circa 10 minuten waarin wel de helft van de taxi's gelijktijdig aanwezig is. Dit is een aanname, want dit hangt mede af van hoe vroeg chauffeurs arriveren. Op dit moment zien we aan de

Erasmussingel niet meer dan 9 taxi's tegelijkertijd in de straat staan. Hierom nemen we aan dat bij 9 extra taxi's niet meer dan 13 taxi's tegelijkertijd parkeren (30/ 2,3). Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn; om kort te stoppen om de leerlingen veilig te laten in- of uitstappen.

- Het aantal medewerkers in het speciaal (basis)onderwijs ligt aanzienlijk hoger dan in het reguliere basisonderwijs, vanwege de aanwezigheid van zorgondersteunend personeel.
- Externe zorgprofessionals zorgen voor een hogere frequentie van bezoekers.
- Waar in het reguliere basisonderwijs meestal één medewerker voor de klas staat, werken in het speciaal onderwijs doorgaans minstens twee krachten in elke klas.

Hierdoor is de benodigde parkeercapaciteit groter; om te voldoen aan de dagelijkse behoeften van medewerkers, bezoekers en het taxivervoer. Vanuit de gemeente is ook het belang van een veilige aanrijroute voor taxibusjes benadrukt.

Voor basisonderwijs, waar Accent VSO op Noord onder valt, wordt als norm 15 fietsparkeerplekken per lokaal gehanteerd. In principe moet Accent VSO op Noord beleidsmatig ($15 * 15 =$) 225 fietsparkeerplekken realiseren. Accent VSO op Noord, heeft mede door het hierboven beschreven taxivervoer, juist veel minder behoefte aan fietsparkeerplekken dan de norm voorschrijft. Leerlingen komen niet of nauwelijks met de fiets naar school en ook medewerkers doen dat slechts beperkt. Op basis van het huidige percentage medewerkers dat op de fiets komt, gecombineerd met het groeipercentage van het aantal leerlingen, is er een geschatte behoefte aan 30 fietsparkeerplekken. Met een verdeling van 8 voor de leerlingen en 22 voor de medewerkers. Met daarbij de kanttekening dat de fietsplekken voor de leerlingen van Accent VSO op Noord worden gerealiseerd op het schoolplein van Accent VSO op Noord. Medewerkers van Accent VSO op Noord mogen bij de fietsenstalling van Driestar Wartburg aan de voorzijde parkeren.

De afdeling Mobiliteit van de gemeente Rotterdam is bekend met deze specifieke situatie en is akkoord dat er afgeweken wordt van de parkeernorm voor fietsparkeren.

3.8.1.2 Revius

Het gebouw van Driestar-Wartburg staat in gebiedstype C. Dit is dan ook de norm die gehanteerd is voor het berekenen van de norm voor auto- en fietsparkeren.

Daarnaast heeft Mobycon in opdracht van Driestar-Wartburg verkeerskundig onderzoek gedaan naar de gevolgen van het toevoegen van Accent VSO op Noord aan de locatie, met name de toenemende verkeersbewegingen van taxi's. De rapportage hierover is als bijlage opgenomen.

Normen parkeren auto's

De parkeernorm van voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo) is gelijk aan dat van het basisonderwijs. Driestar-Wartburg heeft momenteel 26 lokalen. Dit betekent dus ($26 * 0,5 =$) 13 parkeerplaatsen.

Revius beschikt momenteel over 59 autoparkeerplaatsen, Deze plekken worden sporadisch volledig benut en op piekmomenten, zoals tijdens rapportbesprekingen, biedt het huidige parkeerterrein onvoldoende capaciteit. Om te voorkomen dat de wijk structureel belast wordt met geparkeerde auto's van Driestar-Wartburg is er behoefte aan het in stand houden van minimaal 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaats kan gecombineerd worden met die van Accent VSO op Noord.

Normen fietsparkeren

De parkeernorm die voor Driestar-Wartburg wordt gehanteerd geeft 15 fietsparkeerplekken per lokaal aan. Totaal dus ($15 * 26 =$) 390 fietsparkeerplekken.

Op dit punt pleit Revius voor het behoud van de huidige fietsparkeercapaciteit van 500 plekken. Deze capaciteit, inclusief de plaatsen gereserveerd voor medewerkers, is regelmatig volledig benut. Dit komt o.a.

omdat Driestar-Wartburg een school is met een regiofunctie. Leerlingen wonen gemiddeld 30 – 40 min afstand van school en komen allemaal op de fiets.

3.8.2 Terreinverdeling

Omdat het terreinoppervlak rondom de school een vast gegeven is, hebben Driestar-Wartburg en Accent VSO op Noord gezamenlijk een principe-afspraken gemaakt over de verdeling van de buitenruimte. De bruikbare buitenruimte (na aftrek van Kiss&Ride, autoparkeren en fietsparkeren) is verdeeld op basis van de verhouding buitenruimte volgens de normering voor het terrein.

Het terrein van Revius beslaat 11.062 m², waarvan 3.409 m² bestaat uit de footprint van het schoolgebouw en 1.287 m² uit een groene zone, aan de randen van het terrein. Er resteert dan een totale beschikbare buitenruimte van 6.366 m², bestaande uit schoolplein, parkeerplaatsen en een fietsenstalling.

Om het te verdelen schoolplein te kunnen berekenen, zal onderstaande aantal m² eraf gehaald moeten worden:

- Voorgestelde Kiss&Ride vanuit afdeling mobiliteit omvat 475m².
- Gezamenlijk auto parkeren omvat 1751 m².
- Fietsparkeren voor zowel Accent VSO op Noord als Driestar-Wartburg omvat 1.040 m².

Dit resulteert in een te verdelen schoolplein van 3.100 m²

School	Verordening m ²	Percentage	m ² speelplein
<i>Totaal bruikbare buitenruimte min Kiss&Ride, autoparkeren en fietsparkeren</i>		100%	3.100
Driestar-Wartburg	469	57%	1.767
Accent VSO op Noord	360	43 %	1.333

In de stichtingskostenraming is 1.333 m² opgenomen, omdat een schoolplein van 360m² niet functioneel in te passen is op het huidige schoolterrein. Dit zou een lang uitgerekte schoolplein van 5 bij 70 meter opleveren, volledig in de schaduw van het schoolgebouw liggend.

4 Overeenkomst medegebruik onderwijsruimten

In punt 3 van de startnotitie (zie paragraaf 5.1) is het uitgangspunt beschreven dat Accent VSO op Noord o.b.v. medegebruik afspraken vastlegt met Driestar-Wartburg in een medegebruik-overeenkomst. Als bijlage is de formele overeenkomst tussen Driestar-Wartburg en CVO ten aanzien van het medegebruik van onderwijsruimten in het schoolgebouw aan de President Rooseveltweg te Rotterdam toegevoegd. Deze overeenkomst regelt onder andere:

- **Ruimtegebruik:** Toewijzing van 2.108 m² onderwijsruimte, 1.333 m² schoolplein, 20 parkeerplaatsen, kleedruimtes in de gymzaal en gedeeld gebruik van gymzalen en autoparkeren. De daadwerkelijke toewijzing van aantal m² geschiedt aan de hand van het precieze aantal vierkante meters, dat na de verbouwingswerkzaamheden bepaald wordt met een NEN2580.
- **Duur:** Initiële looptijd van 15 jaar met automatische verlenging van 2 jaar. Om de 5 jaar worden de exploitatielasten opnieuw vastgelegd en tussentijds geïndexeerd.
- **Onderhoud en kostenverdeling:** Onderhoudsverplichtingen zijn verdeeld volgens een MJOP-verdeelsleutel, met jaarlijkse kostenherziening op basis van CBS-indexering. De jaarlijkse bijdrage in de exploitatielasten zijn opgesteld aan de hand van het MJOP en berekend op cyclusjaren.

- Partijen treden nog nader met elkaar in overleg over de vaststelling van de exploitatiekosten. De verdeelsleutel geschiedt aan de hand van het precieze aantal vierkante meters, dat bepaald wordt met een NEN 2580 na de verbouwingwerkzaamheden. Na oplevering van het schoolgebouw treedt de medegebruikersovereenkomst in werking.
- **Gebruik en bestemming:** Ruimten mogen uitsluitend voor onderwijsdoeleinden worden gebruikt, met duidelijke afspraken over wijzigingen, schade, aansprakelijkheid en verzekering.
- **Beëindiging:** Bij beëindiging van het gebruik door Accent op Noord dient de ruimte op conditieniveau 3 (NEN2767) te worden opgeleverd, inclusief inspectie en eventuele herstelaafspraken.

Deze bijlage vormt een essentieel onderdeel van de businesscase en onderbouwt de juridische, operationele en financiële afspraken rondom het gedeeld gebruik van onderwijsfaciliteiten in de nieuwe gewenste situatie

4.1 *Intentieovereenkomst samenwerking*

In punt 2 van de startnotitie is vastgesteld dat de samenwerking tussen Driestar-Wartburg en Accent VSO op Noord in de businesscase verder onderzocht wordt. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst (zie bijlage) waarin de voorgenomen samenwerking is vastgelegd. De kernpunten van de samenwerking betreffen de volgende onderdelen:

- **Onderhoud:** Er is gezamenlijk een MJOP opgesteld en afgestemd welk facilitair onderhoud scholen zelf uitvoeren. De afspraken over conditieniveau, duurzaamheid en demarcatie van onderhoudstaken zijn hierin opgesteld.
- **Groenvoorziening:** Praktijkervaring voor VSO-leerlingen wordt geïntegreerd in het groenonderhoud, in overleg met Revius.
- **Gebruik van ruimtes:** Binnen- en buitenruimtes blijven gescheiden, maar kunnen in overleg gedeeld worden.
- **Stages en uitwisseling:** Beide scholen stimuleren stageplekken en verkennen mogelijkheden voor kennismakingsprogramma's tussen leerlingen.
- **Catering:** Samenwerking in catering, waaronder levering van broodjes door VSO-leerlingen en bestellingen bij speciale gelegenheden.
- **Gymzalen:** Gezamenlijk gebruik op basis van een rooster, met ruimte voor groei en flexibiliteit.
- **Communicatie:** Open en laagdrempelig overleg tussen directies, met afgestemde communicatie richting leerlingen, ouders en omwonenden.

De intentieverklaring vormt de basis voor verdere uitwerking in formele overeenkomsten en benadrukt het streven naar een duurzame, respectvolle en efficiënte samenwerking tussen beide onderwijsinstellingen

4.2 *Relevante locatiegebonden onderzoeken*

4.2.1 *Stedenbouwkundige volumestudie, landschap en mobiliteit*

Vanwege de keuze voor het scenario 'inhuizen' is een stedenbouwkundige volumestudie niet nodig; het huidige volume is voldoende voor de inhuizing van Accent VSO op Noord en de lift die in de scenariostudie toegevoegd zou worden aan het volume is komen te vervallen. Dit wordt een platformlift.

Er heeft vooroverleg met de afdeling stedenbouw, landschap en mobiliteit plaatsgevonden. Er is een voorstel gekomen met twee mogelijke oplossingen voor het inpassen van de Kiss&Ride. Het uitgangspunt is dat deze op eigen terrein wordt ingepast en niet in de wijk. Daarnaast zijn er voorstellen gedaan hoe de Kiss&Ride op het schoolplein te faciliteren en dubbelgebruik van het schoolplein te bevorderen. Deze voorstellen zijn als bijlage opgenomen en in paragraaf 6.3.5 toegelicht hoe dit ingepast kan worden

4.2.2 Constructief

Er is een constructieve quickscan uitgevoerd naar het realiseren van een platformlift over twee bouwlagen in het gebouw van Revius.

Naar aanleiding van dit onderzoek zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Sparing 1^e verdiepingvloer.
- Kanaalplaten opvangen met een raveelconstructie.
- Raveelconstructie met eventueel dragend kolommen.
- Te maken raveelconstructie funderingsniveau (sparing in de BG).

Deze punten zijn opgenomen in de kostenraming.

4.2.3 Vleermuisonderzoek

In het kader van de verbouwing is in 2024 ook een quickscan naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Hieruit kwamen potenties voor vleermuizen naar voren. Hoewel de werkzaamheden nog niet geheel bekend waren, is wel besloten dit verder te onderzoeken. Mogelijk zouden werkzaamheden de potenties kunnen aantasten en kan er sprake zijn van een flora- en fauna-activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet.

Uit het vleermuisonderzoek blijken beschermde functies aanwezig in het ronde deel van het schoolgebouw. De werkzaamheden uit de inpassingsstudie hebben voldoende afstand tot deze plek, daarom is hier geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor nodig. Aan de hand van een voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden op te stellen werkprotocol is het voor iedereen duidelijk voor welke werkzaamheden geen omgevingsvergunning nodig is. Het rapport is toegevoegd als bijlage.

4.3 Conclusie gewenste situatie

Het schoolbestuur en de schooldirectie van Accent VSO op Noord streven naar een schoolgebouw dat 'levensecht' leren mogelijk maakt. Dit betekent dat leerlingen leren door vaardigheden op te doen in een realistische, praktijkgerichte omgeving. Dit is vastgelegd in het PvE en de ruimtestaat. Het gewenste ruimtebeslag past binnen de vastgestelde m² uit de verordening van de gemeente Rotterdam.

Daarnaast is o.b.v. het Rotterdams Ambitieprofiel Frisse Scholen Renovatie vastgesteld dat met uitzondering van spui-ventilatie en kozijnen de inhuizing zal voldoen.

Het realiseren van een onderwijsomgeving binnen de muren van het Revius-gebouw dat voldoet aan deze ambitie heeft ook implicaties voor Driestar-Wartburg, in gezamenlijkheid moet naar een voor beide partijen wenselijke situatie gekeken worden. Belangrijkste onderdelen hierin zijn het medegebruik van onderwijsruimten, de terreinrichting, toegang tot de scholen en de gymzaal, behoud van eigen identiteit en het onderhoud. Borging van deze onderdelen zijn opgenomen in een 'intentieovereenkomst samenwerking', een medegebruiks-overeenkomst en afspraken rondom de uitvoering en bekostiging van het MJOP.

5 Kaderstelling

5.1 Gemeentelijke ambities en uitgangspunten

De onderstaande punten zijn overgenomen uit het integraal huisvestingsplan (IHP) (2024 – 2027) van de gemeente Rotterdam:

Drie doelen IHP

Het IHP draagt via goede huisvesting van scholen bij aan het verbeteren van de onderwijskwaliteit van scholen in Rotterdam. Het plan kent drie hoofddoelen richting 2030 en verder, waarvan in de periode 2024 - 2027 flinke stappen ingezet worden.

1. Goede kwaliteit huisvesting

Schoolgebouwen moeten duurzaam, gezond, toegankelijk en flexibel gebouwd zijn, zodat groei, krimp en medegebruik makkelijker op te vangen en in te passen zijn. Verouderde schoolgebouwen worden vervangen of opgeknapt tot een aan een niveau gelijkwaardig aan nieuwbouw.

2. Evenwichtig onderwijsaanbod

Door een goede geografische spreiding over de stad en in de gebieden van sterk, gevarieerd en kwalitatief goed onderwijs sluiten we vraag en aanbod goed op elkaar aan. Het uitgangspunt is dat ieder kind in het basisonderwijs in het eigen gebied naar school kan. Waar mogelijk worden functies die voor de ontwikkeling van het kind belangrijk zijn, samengebracht in één gebouw. Zoals een voorziening voor voorschoolse educatie, maar ook andere maatschappelijke functies, zoals het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG). Dit komt de aansluiting van onderwijs en zorg en de doorlopende leerlijn ten goede. Het samenbrengen van functies in onderwijsgebouwen vraagt om een bredere businesscase met partners in de stad en andere beleidsafdelingen.

Ook voor het voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs is spreiding over de stad en een evenwichtig aanbod van bereikbare scholen een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast is het wenselijk om in het kader van inclusief onderwijs, de afstand tussen het speciaal en het regulier onderwijs zoveel mogelijk te verkleinen. Denk aan huisvesting onder één dak of op dezelfde locatie, en waar mogelijk het delen van faciliteiten. Dit betekent dat ook bestaande schoolgebouwen, indien mogelijk, inclusiever gemaakt moeten worden. Dus het creëren van inclusieve gebouwen, zodat deze ook toegankelijk zijn voor leerlingen, leraren of ouders met een beperking.

3. Bijdrage leveren aan een aantrekkelijke stad

Een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau sluit aan op de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners. Goede onderwijshuisvesting draagt bij aan een aantrekkelijke stad om in te wonen, werken en leven. Daarom werken we aan toekomstbestendige voorzieningen en zoeken we naar slimme combinaties van Onderwijs met andere functies.

Aansluiting IHP-doelen op scenario 'snel inhuizen'

Met de inhuizing van Accent VSO op Noord in het Revius-gebouw wordt voldaan aan de bovenstaande drie kaders:

1. Goede kwaliteit huisvesting door het realiseren van medegebruik en vernieuwing binnen het gebouw van Driestar-Wartburg.
2. Faciliteren van inclusief onderwijs door speciaal en regulier onderwijs onder één dak te brengen en waar mogelijk het delen van faciliteiten.
3. Vergroten van het verzorgingsgebied voor de moeilijk lerende kinderen, door in te huizen in een groter, functioneler en goed te bereiken schoolgebouw.

Overige kaders en randvoorwaarden:

Locatie toekomstig schoolgebouw:

1. Het schoolgebouw moet gevestigd zijn in Rotterdam Oost. Vanuit het verzorgingsgebied komt de meerderheid van de leerlingen uit Krimpen a/d IJssel, Capelle a/d IJssel, Rotterdam Oost en Lansingerland.
2. De omgeving van de school mag een stedelijk karakter hebben.
3. Geschikt voor leerlingengroei: het gebouw dient geschikt te zijn voor leerlingengroei tot 120 leerlingen te kunnen huisvesten.
4. Ruimtelijke behoefte: de leerlingengroei naar 120 leerlingen is vertaald naar een ruimtebehoefte. Het schoolgebouw moet ca. 2.000 m² bevatten (excl. buitenruimte en gymzalen). De ruimtebehoefte van Accent VSO op Noord is berekend op 1.834 m² (PvE).
5. Huisvesten met inachtneming van de huisvestingspijlers CVO:
 - Als onderdeel van CVO dient de huisvesting van Accent VSO op Noord aan te sluiten bij de huisvestingspijlers van CVO:
 - > Aantrekkelijke huisvesting: inspirerende en professionele werk- en leeromgeving.
 - > Adaptieve huisvesting: toekomstbestendige gebouwen.
 - > Gezonde en veilige leeromgeving.
 - > Duurzame huisvesting.
 - > Van toegevoegde waarde.

Aansluiting op overige kaders en rondvoorwaarden

Met het inhuisscenario wordt aan alle overige kaders en rondvoorwaarden voldaan.

5.1.1 Ruimtelijke modelverordening

Het 'uitvoeringsbesluit voorzieningen in de huisvesting po/vo' is leidraad voor de toekenning van vierkante meters per school. Voor Accent VSO op Noord betekent dat concreet dat er uitgegaan wordt van A/B/C leerlingen (ZMLK) in het voortgezet speciaal onderwijs. Dit houdt in dat de school op basis van de normering recht heeft op 1.834 m² bvo.

De ruimtebehoefte voor een school voor speciaal onderwijs of voortgezet speciaal onderwijs wordt bepaald aan de hand van de onderwijssoort, de categorie (speciaal of voortgezet speciaal), het type vestiging en het aantal leerlingen. De ruimtebehoefte wordt berekend met de formule:

$$R = 370 + [12,2 * 120] = 1.834 \text{ m}^2 \text{ bvo.}$$

Dit aantal m² komt overeen met het PvE en de ruimtestaat zoals vastgelegd in paragraaf 3.3.

Gymuren

De gemeente Rotterdam hanteert een iets hogere gymnormering dan de landelijke norm. De landelijke norm is als volgt:

- Vmbo 2,5 lessen per week per klas
- Havo 2,2 lessen per week per klas
- Vwo 2 lessen per week per klas

In dit geval heeft Accent VSO op Noord recht op 27 normklokuren per week. Voor het Revius is dat een gymklokurennorm van 42,88 uren per week.

In het kader van het overschrijden van het aantal gymklokuren per zaaldeel, bijvoorbeeld als gevolg van groei van de leerlingenaantallen of de inefficiëntiemarges, verwijst de gemeente Rotterdam naar alternatieve locaties: de Zevenkampse Ring, Sporthal Het Lage Land en het Koperpad.

5.2 Uitgangspunten startnotitie

Voor Accent VSO op Noord is op 10 juni 2024 een startnotitie vastgesteld (zie bijlage).

De belangrijkste vanuit deze startnotitie te onderzoeken uitgangspunten zijn de volgende:

1. De businesscase wordt opgesteld volgens de 'Leidraad Bouwprojecten Onderwijs 2022'.
2. Beide scholen hebben de wens elk een eigen toegang, adres en terrein te hebben en hebben aangegeven de mogelijkheden voor samenwerking en uitwisseling in, het kader van maatschappelijke stages en catering, te onderzoeken.
3. Het uitgangspunt is 'medegebruik van het gebouw' en geen juridische splitsing. Scholen hebben aangegeven dit nader te willen onderzoeken en hechten belang aan voldoende zeggenschap over het beheer en onderhoud van de eigen gebouwdelen. In een medegebruik-overeenkomst worden alle aspecten vastgelegd, die ook bij een juridische splitsing worden bepaald.
4. Voor vernieuwbouw en elk ander scenario, is het bestaande casco (dak, gevel, vloeren en constructie) het uitgangspunt. Er wordt gestreefd naar het Rotterdamse ambitieprofiel 'Frisse Scholen' en 'BENG' voor nieuwbouw. Per onderdeel wordt onderzocht welke kwaliteit haalbaar is, rekening houdend met de bestaande situatie, welk type levensduurverlengende ingreep en de beschikbare middelen.
5. Het bouwheerschap is afhankelijk van het totaalplan en de daadwerkelijke ingrepen. Dit wordt in een businesscase onderzocht en gemotiveerd. De uiteindelijke keuze wordt in de businesscase bepaald en gemotiveerd op inhoudelijke argumenten. De keuze over het bouwheerschap wordt te zijner tijd in een overeenkomst vastgelegd.
6. Op basis van de normkostenvergoeding volgens de 'Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Rotterdam 2021' is de beoogde vergoeding voor (ver)nieuwbouw berekend op € 6.570.142, - incl. btw (prijspeil 2024), dit is incl. liftinstallatie maar exclusief paalfundering. Dat is € 3.582 / m² bvo gebaseerd op 1.834 m² bvo voor het gebouwdeel van Accent VSO op Noord. Het Revius van Driestar-Wartburg is niet in het IHP opgenomen en wordt niet meegenomen in de businesscase.
7. VSO Accent op Noord streeft een planning na met een korte doorlooptijd. Voor de initiatief- en definitiefase wordt in de planning van Accent minder tijd gepland dan gebruikelijk bij renovatie of vervangende nieuwbouw.
8. Het Revius gebruikt momenteel de derde verdieping van het gebouwdeel -waar Accent VSO op Noord zal worden gehuisvest- voor haar onderwijs. Dat is tijdens de in dat verband uit te voeren noodzakelijke werkzaamheden waarschijnlijk niet mogelijk. Uitgangspunt is dat er geen tijdelijke huisvesting nodig is en dat dit roostertechnisch waarschijnlijk opgelost kan worden of dat hier in de planning van de bouwwerkzaamheden rekening mee gehouden kan worden. Uitgangspunt is dat er geen tijdelijke huisvesting nodig is en dat dit waarschijnlijk roostertechnisch of in de planning van de bouwwerkzaamheden kan worden opgelost.
9. Accent VSO op Noord heeft met 85 leerlingen recht op 27 normklokuren voor haar bewegingsonderwijs en daarmee een preferente gymzaal. Met 120 leerlingen bedragen de hiervoor bestemde normklokuren 38 uur. Bij Driestar-Wartburg, Revius heeft met 525 leerlingen recht op 44,9 normklokuren. Dat betekent dat beide scholen in eerste instantie gebruik kunnen maken van de aanwezige gymzalen. In de toekomst en indien er behoefte is aan meer bewegingsonderwijs zijn er vooralsnog nabijgelegen gymzalen voor gebruik beschikbaar.

Alle punten uit de startnotitie zijn de in de voorliggende Businesscase verder uitgewerkt.

5.3 Conclusie kaderstelling

In deze paragraaf is een opsomming gegeven van de kaders die de gemeente Rotterdam en CVO stelt aan de opgave voor vervangende onderwijshuisvesting voor Accent VSO op Noord. Tevens is een onderbouwing gegeven op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten.

6 Scenarioanalyse

6.1 Omschrijving en afweging scenario's

Op 10 juni 2024 is in een startnotitie (zie bijlage) de opdracht voor het opstellen van een businesscase geformuleerd. De basis van de businesscase (waaronder de scenariostudie) is de 'Startnotitie Accent VSO op Noord bij Revius'.

Op 24 oktober 2024 heeft er overleg plaatsgevonden tussen Accent VSO op Noord, de gemeente Rotterdam en Draaijer naar aanleiding van de wens vanuit Accent VSO op Noord om het scenario 'Alleen het gebouwdeel waar Accent VSO op Noord wordt gehuisvest te vernieuwbouwen' te veranderen naar het scenario 'inhuizen'.

Bij het scenario 'inhuizen' ziet Accent VSO op Noord met toestemming van de RvB van CVO af van het IHP vernieuwbouw voor Accent VSO op Noord. Een volgend moment voor (ver)nieuwbouw vindt plaats wanneer het gebouw Revius van Driestar-Wartburg Scholengroep op de prioritering staat voor IHP. Naast de scenariowijziging zijn er enkele uitgangspunten die afwijken ten opzichte van de uitgangspunten zoals oorspronkelijk in de startnotitie vastgelegd:

- Er wordt enkel een inpassingstudie gemaakt van het scenario 'inhuizen'.
- Het onderzoek naar overmaat van het gebouw bij Driestar – Wartburg Scholengroep komt te vervallen, omdat de inpassing zich focust op de inhuizing van Accent VSO op Noord. Voor deze inhuizing is aangegeven waar de overmaat waarin Accent VSO op Noord gehuisvest kan worden.
- De raming voor de scenario's 'renovatie levensduur 20 jaar' en 'vernieuwbouw levensduur 40 jaar' is op hoofdlijnen.

Hierop is een scenariostudie uitgewerkt. Deze studie omvat de uitwerking van de volgende scenario's:

1. **Inhuizen:** Realisatie van huisvesting voor Accent VSO Op Noord met minimale aanpassingen aan het huidige gebouw. (Hiermee vervalt scenario 'Alleen het gebouwdeel waar Accent VSO op Noord wordt gehuisvest te vernieuwbouwen'.)
2. **Toekomstbestendige huisvesting (40 jaar):** Gehele gebouw naar nieuwbouwkwaliteit
3. **Gedeeltelijke aanpassing (20 jaar):** Voor het gehele gebouw wordt een aanpak voor 20 jaar (i.p.v. 40 jaar) onderzocht.

6.2 Motivatie voorkeursscenario

Het scenario 'inhuizen' is in de scenariostudie als voorkeursscenario vastgesteld waarbij de volgende argumenten een rol hebben gespeeld:

- Scenario 'Inhuizen' heeft de kortste doorlooptijd.
- Scenario 'Inhuizen' behoeft (in tegenstelling tot de andere scenario's) geen tijdelijke huisvesting voor Driestar-Wartburg of een complex schuifplan tijdens werkzaamheden.
- Scenario 'Inhuizen' heeft de laagste investeringskosten.
- Scenario 'Inhuizen' voldoet aan de wensen en eisen van zowel VSO op Noord als van Driestar-Wartburg.

Bij het scenario 'inhuizen' ziet Accent VSO op Noord af van het IHP vernieuwbouw. Het hoofdenoverleg van de gemeente Rotterdam en de Raad van Bestuur CVO hebben besloten dit scenario verder uit te laten werken in de businesscase.

6.3 Ruimtelijke Inpassingsstudie/schetsontwerp

In de scenariostudie zijn verschillende inpassingen onderzocht waarbij een voorkeur is uitgesproken voor één van de opties. Naar aanleiding van opmerkingen uit het hoofdenoverleg, de notitie van 010Toegankelijk en de door de scholen vastgestelde aandachtspunten is de voorkeursoptie verder uitgewerkt in een definitieve versie.

Deze is als bijlage toegevoegd. In de volgende sub paragrafen zijn de belangrijkste wijzigingen t.o.v. de scenariostudie beschreven.

6.3.1 Toevoegen platformlift

In de notitie van 010 Toegankelijk is voorgesteld om een platformlift te realiseren over de twee bouwlagen van VSO op Noord ten behoeve van de gewenste inclusiviteit. Gezien de beperkte levensduur van het scenario 'inhuizen' (circa 15 jaar), is gekozen om af te zien van de eerder overwogen volwaardige lift langs de buitengevel. De platformlift wordt strategisch geplaatst nabij het entreegebied (conform advies 010Toegankelijk) en komt tot en met de eerste verdieping. De lift komt dan uit op de gang, maar zal gesitueerd zijn in de hoek van de personeelsruimte van VSO op Noord. Om deze aansluiting mogelijk te maken én voldoende m² voor de personeelskamer over te houden, is de personeelskamer in het ontwerp en in overleg met Driestar-Wartburg breder geworden. Ten behoeve van toekomstbestendigheid is een stopplaats op de 2^e verdieping aan te bevelen, echter vraagt dit functionele aanpassingen in het onderwijsdeel van Driestar-Wartburg. Omdat het later toevoegen van een stopplaats van een platformlift relatief eenvoudig is en omdat we de complexiteit van de functionele aanpassing bij Driestar-Wartburg willen voorkomen is ervoor gekozen de lift niet door te trekken naar de 2^e verdieping.

6.3.2 Zo min mogelijk aanpassingen huidige gebouw.

Tijdens het hoofdenoverleg is, mede vanwege de relatief beoogde korte gebruiksduur van 15 jaar, het verzoek gedaan om het aantal aanpassingen in en aan het bestaande gebouw tot een minimum te beperken. Hoewel hier in de voorkeursvariant reeds grotendeels rekening mee is gehouden, zijn aanvullende optimalisaties doorgevoerd. Deze richten zich op het vergroten van het hergebruik van bestaande wanden op de begane grond, waarbij concessies zijn gedaan ten aanzien van de ideale lokaalgrootte zoals vastgelegd in het Programma van Eisen (PvE). De eerste verdieping is ongewijzigd gebleven. We hebben nogmaals naar een alternatief voorstel gekeken om op de eerste verdieping de personeelsruimte en de ruimte voor Zorg te schuiven zodat minder wanden aangepast hoeven te worden (het alternatief is toegevoegd in de inpassingsstudie, zie bijlage). Accent VSO op Noord is tot de conclusie gekomen dat het alternatief niet werkbaar is. Dit is gebaseerd op de volgende argumenten:

- Door het behoud van toiletten op dezelfde positie is er geen directe zichtlijn in de gangzone. Voor de gebruikersdoelgroep is deze zichtlijn essentieel om de veiligheid te waarborgen.
- Het alternatief biedt (nog) geen oplossing voor een extra Integraal Toegankelijk Toilet (ITT).
- Flexwerkplekken zijn in het alternatieve voorstel niet ingepast. Deze zouden naast de personeelsruimte gepositioneerd kunnen worden.
- De ondersteunende ruimte voor Zorg is te klein en biedt daarmee onvoldoende ruimte voor vier werkplekken. Deze ruimte zou uitgewisseld kunnen worden met de flexplekken om zo meer ruimte creëren, maar dan wordt niet voldaan aan de gewenste ruimterelatie (nabij de lokalen).

Tegelijkertijd is vastgesteld dat voor een functioneel gebruik door Accent VSO op Noord, met name op de begane grond, grotere praktijklokalen noodzakelijk zijn dan de huidige indeling biedt. Dit maakt de gerichte aanpassingen onvermijdelijk. Ter verduidelijking van de voorgestelde wijzigingen is in de inpassingsstudie visueel inzichtelijk gemaakt welke wanden worden verwijderd en welke nieuw worden geplaatst.

6.3.3 Ruimte 1^e verdieping naast ronde bouwdeel

Aanvankelijk bestond er onduidelijkheid over het gebruik van de ruimte direct grenzend aan het ronde bouwdeel op de eerste verdieping. Met de toevoeging van de platformlift is de fysieke en functionele scheiding tussen het deel van Accent VSO op Noord en dat van Driestar-Wartburg duidelijker gedefinieerd. Hierdoor is helder geworden welke partij welke ruimte in gebruik neemt.

6.3.4 Toegang sporthal Revius en Accent VSO op Noord leerlingen.

Uit de scenariostudie is gebleken dat het niet wenselijk is dat leerlingen van Driestar-Wartburg op weg naar de sportzaal het schoolplein van Accent VSO op Noord betreden. Daarom is als alternatieve route voorgesteld om gebruik te maken van de achterdeur nabij de technische ruimte voor de stadsverwarming. Deze oplossing is nader onderzocht, met als uitgangspunt dat leerlingen van Driestar-Wartburg niet ongezien het schoolgebouw van Accent VSO op Noord kunnen betreden. Ook is rekening gehouden met de behoefte van Driestar-Wartburg aan een separate docentenruimte, o.a. omdat de huidige ruimte niet geschikt is voor meerdere docenten.

Op basis hiervan is de inpassingsstudie uitgebreid met aanpassingen aan de toegang en de kleedruimten van de sportzaal. In het nieuwe voorstel krijgt Accent VSO op Noord via de zijvleugel, binnendoor via de begane grond toegang tot twee eigen kleedruimten, terwijl Driestar-Wartburg via de achterzijde toegang krijgt tot twee eigen kleedruimten. Ook is in het ontwerp voorzien in de realisatie van een aparte docentenruimte.

6.3.5 Terreininrichting

In de scenariostudie is de schematische weergave gegeven van hoe de pleinverdeling er in de nieuwe situatie uit zou zien. In de afgelopen periode is besloten dat alle werkzaamheden op het plein van Driestar-Wartburg via een separate huisvestingsaanvraag bekostigd moeten worden. Daarnaast heeft Driestar-Wartburg als aandachtspunt meegegeven dat de huidige afgesloten gasopslag bereikbaar voor haar moet blijven en dat er vanuit de lerarenkamer overzicht moet zijn op het plein van Driestar-Wartburg. Deze opmerkingen zijn verwerkt op de schematische weergave.

De afdeling Landschap heeft voor de scenariostudie uitgangspunten meegegeven zoals een groene afscheiding en het groen/ blauwe schoolplein. De afdeling Mobiliteit heeft voor het terrein twee voorstellen gedaan (zie bijlage) voor de wijze waarop de Kiss&Ride ten behoeve van taxivervoer op locatie ingepast kan worden. De stuurgroep heeft in dit kader vastgesteld dat de tweede optie het meest passend is omdat:

- Er twee parkeerplaatsen verdwijnen aan de Ocarina in plaats van drie.
- Er voor deze Kiss&Ride 475 m² nodig is in plaats van 541 m¹.
- Dit het beste aansluit bij de eerdere gedachten over de Kiss&Ride en de rest van de plein verdeling.

Ook heeft de gemeente voorstellen gedaan om de mogelijkheid van dubbelgebruik van het terrein toe te passen (zie bijlage). Voor zowel Accent VSO op Noord als voor Driestar-Wartburg is dubbelgebruik tussen de scholen geen optie, dit is onderbouwd in paragraaf 3.8. Wel ziet Accent VSO op Noord mogelijkheden tot functioneel dubbelgebruik van de Kiss&Ride als onderdeel van het speelplein. Dit wordt in de ontwerpfase verder uitgewerkt.

In de ontwerpfase wordt ook de terreininrichting voor Accent VSO op Noord verder uitgedacht. Het buitenterrein speelt een essentiële rol in de ontwikkeling van al haar cluster 3 leerlingen; voor hen is bewegen een belangrijk onderdeel van hun fysieke en cognitieve ontwikkeling. Ook sociale interactie en zintuiglijke prikkeling komen tot bloei in een uitdagende buitenomgeving.

Accent VSO op Noord wil graag een veilig groen/ blauw schoolplein door: groene omheining, ruimtelijk, speciaal ingericht schoolplein voor de cluster C groep, (moes)tuin en overkapping/ opslag voor branchevak Groen.

6.4 Overmaat m² Accent VSO op Noord

Op basis van de inpassingstudie kan vastgesteld worden dat er sprake is van een overmaat in het aantal bvo's ten opzichte de vastgestelde bvo's uit de startnotitie. De inpassing van Accent VSO op Noord bedraagt 2.114 m² t.o.v. de in de startnotitie vastgestelde 1.834 m². De overmaat bedraagt dus 280 m².

Naar aanleiding de laatste wijzigingen t.o.v. de scenariostudie is er opnieuw een analyse uitgevoerd naar de overmaat, de uitkomsten zijn als bijlage toegevoegd.

De overmaat komt ten eerste omdat de er bij de inpassing zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van bestaande ruimten, die qua maatvoering niet altijd overeen komen met de ruimtebehoefte. Dit leidt tot 122 m² extra functioneel oppervlak. Ten tweede kent het huidige gebouw een ongunstige bruto/netto verhouding (1,57 versus 1,40 uit de ruimtestaat) door de brede gangen. Dit leidt ertoe dat er 158 m² bvo extra wordt gebruikt. Totaal bedraagt de overmaat 280 m².

Noot: In de scenariostudie bedroeg de overmaat 336 m². In de laatste inpassingsstudie is dit verlaagd vanwege de lift, waarvan is besloten die niet meer aan het bouwvolume toe te voegen. Het inpassen van de platformlift heeft ertoe geleid dat de personeelsruimte groter is geworden en er een logische scheiding is tussen Driestar-Wartburg en Accent VSO op Noord op de eerste verdieping. Hierdoor zijn er feitelijk meer functionele meters dan uit de scenariostudie naar voren kwam.

6.5 Risicoanalyse

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico's, oorzaken gevolgen en beheersmaatregelen weergegeven. De volledige risicomatrix is als bijlage toegevoegd,

Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel
Onveilig situaties voor leerlingen en medewerkers Revius tijdens de realisatie,	Planning en uitvoeringplan niet afgestemd op gebruik Revius-deel van het gebouw,	Onveilige situaties en (bijna) ongelukken tijdens de realisatiefase.	Voorafgaand aan de realisatiefase BLVC-plan laten opstellen door de aannemer en installateur.
Overlast van / door uitvoeringwerkzaamheden bij Driestar-Wartburg,	Geen afstemming over overlastgevende werkzaamheden tijdens examen- en/ of toetsweken van Revius,	Bouwstop vanwege te grote overlast die het primaire proces van Driestar-Wartburg onmogelijk maakt, met vertraging en aanvullende kosten tot gevolg.	Voorafgaand aan de realisatiefase het uitvoeringsplan en planning vroegtijdig afstemmen met het Revius.
Geen goedkeuring op huisvestingsaanvraag Revius voor terreinaanpassingen,	Besluitvorming blijft achterwege vanwege bijzondere casus.	Vertraging vanwege het uitblijven van financiering van noodzakelijke terreinaanpassingen van Revius.	In nauw contact blijven met de uitvoeringsmanager van de gemeente, het bestuur van Driestar-Wartburg om vordering te bewaken.
Onvoorziene kosten tijdens de uitvoering.	Bestaande situatie wijkt af van ontwerpuitgangspunten.	Aanvullende kosten door wijzigingen in de realisatiefase.	Technische kennis van aannemer en installateur in bouwteamverband betrekken in de ontwerpfase.
Mogelijk geen goedkeuring vanuit Stedin op uitbreiding contractvermogen indien nodig.	Vanwege netcongestie en de school die in de ontwerpfase een inrichting wenst met hoge elektra verbruik die niet overeenkomt met het huidige contractvermogen	Minder stroom te gebruiken dan voor de school gewenst is	In de ontwerpfase bepalen hoeveel extra stroom er nodig is en indien nodig z.s.m. aanvragen bij Stedin of het inrichtingsontwerp hierop aanpassen

6.6 Tijdelijke huisvesting

Accent VSO op Noord blijft op de huidige locatie totdat de renovatie van de Revius-vleugel is afgerond. Tijdelijke huisvesting is daarom niet aan de orde.

6.7 Conclusie scenario inhuizen

In het hoofdenoverleg van de gemeente Rotterdam is vastgesteld dat scenario 'inhuizen' verder wordt uitgewerkt in de businesscase. Het scenario 'inhuizen' biedt een praktische en kostenefficiënte oplossing voor de huisvesting van Accent VSO op Noord. Door te kiezen voor zo min mogelijk aanpassingen aan het huidige gebouw, wordt de doorlooptijd van het project verkort en worden de investeringskosten relatief laag gehouden. Dit scenario voorkomt ook de noodzaak voor tijdelijke huisvesting voor Driestar-Wartburg of een complex schuifplan gedurende de werkzaamheden. Het voldoet aan de wensen en eisen van beide scholen, wat bijdraagt aan een soepele overgang en samenwerking. Dit betekent dat Accent VSO op Noord op korte termijn kan verhuizen naar een nieuwe locatie die beter aansluit bij hun behoeften, zonder grote financiële of logistieke obstakels.

Implicatie van het inhuizen in een bestaande situatie is dat er overmaat ontstaat in de m² van Accent VSO op Noord. Dit is het gevolg van een ongunstige bruto/netto factor en de maatvoering van bestaande ruimte die niet aansluiten bij de gewenste m². Een alternatieve inpassing van de eerste verdieping is voor Accent VSO op Noord niet wenselijk. De gemeente Rotterdam en CVO accepteren deze overmaat en de gevolgen die deze heeft op zowel investerings- als exploitatiekosten.

Tevens is er een duidelijke verdeling van de terreininrichting vastgesteld tussen Driestar-Wartburg en Accent VSO op Noord waarbij rekening is gehouden met een Kiss&Ride zone ten behoeve van het taxivervoer. De gemeente Rotterdam heeft een concreet voorstel hiervoor opgesteld die in de ontwerpfase verder uitgewerkt dient te worden.

6.8 Financiële raming

6.9 Bouw- en investeringskostenraming

Bouwkostenadviseurs KamphuisSchaufeli hebben op basis van de genoemde uitgangspunten in deze businesscase een investeringskostenraming gemaakt (zie ook 6.9.) die als bijlage is opgenomen. De raming is vastgelegd in het format van de gemeente Rotterdam. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste bedragen vermeld.

Onderdeel	Bedrag in € incl. btw
Totale Projectkosten (prijspeil september 2025)	2.944.314
Waarvan meerkosten ten behoeve van toegankelijkheid	75.727
Waarvan locatiegebonden eisen/wensen	210.280
Waarvan kosten schoolbestuur	126.587
Ten laste van het IHP	2.815.270
bvo	2.114 m²
	€ 1.332 €/m² bvo

6.9.1 Uitgangspunten ramingen

De investeringskostenraming is o.b.v. onderstaande uitgangspunten opgesteld:

Projectmanagement

Vanwege aanpassingen in de herverdeling van de lokalen en de zichtbare slijtage is ervoor gekozen om onderstaand in zijn geheel te vernieuwen:

- Vloer vernieuwen
- Plafonds vernieuwen
- Binnendeuren vernieuwen
- Sanitair vernieuwen

- Totale binnenwandafwerking, stuc en schilderwerk

Vanwege aanpassingen in de herverdeling en onderstaande onderdelen uit het MJOP binnen 5 jaar vervangen dienen te worden is het kosten efficiënter om dit tijdens de inhuizing uit te voeren:

- Brandmeldinstallatie vernieuwen
- Privasysteem met co2 melders

Door de uitkomst van de frissescholentoets zijn onderstaande aanpassingen opgenomen:

- Ventilatiekanalen vernieuwen

Overige werkzaamheden als gevolg van de inhuizing met het uitgangspunt eigen school en eigen toegang:

- Inbraaksysteem vernieuwen (eigen systeem)
- E – installaties gedeeltelijk vernieuwen / aanpassen
- W – installaties gedeeltelijk vernieuwen / aanpassen
- Kozijn aanpassingen t.b.v. entree
- Binnenwanden aanpassen / plaatsen
- Asbest saneren

Terrein

- Groen en verhard speelplein van 1333 m2. Een schoolplein conform de verordening van 360m2 is functioneel niet in te passen op het huidige schoolterrein. Het schoolplein wordt ook ingezet voor onderwijs en voldoet aan de uitgangspunten vanuit landschap om een groen/ blauw schoolplein te realiseren.
- Overige losse en vaste inrichting op het terrein, zoals een overkapping en of penalty goals houdt CVO rekening mee in hun eigen investeringsbegroting.

Locatie gebonden kosten

- Realiseren van een kiss en ride
- Gymzaal Binnenwanden aanpassen / plaatsen
- Gymzaal Kozijn aanpassen t.b.v. entree
- Lift plaatsen

Demarcatie schoolbestuur

- Vouwwanden
- Vaste inrichting, garderobe haken,
- Loze leidingen
- Overige vaste en losse inrichting binnen en buiten is niet in de stichtingskostenraming opgenomen. Hier houdt CVO rekening mee in hun eigen investeringsbegroting.

6.9.2 Afwijkingen ten opzichte van de raming in de scenariostudie

In de scenariostudie is een investeringskostenraming gemaakt o.b.v. van de op dat moment beschikbare informatie. Tijdens het opstellen van de businesscase is nader onderzoeken gedaan, wat heeft hebben tot aanvullende investeringen. Tegelijkertijd hebben nieuwe inzichten en besluiten bepaalde investeringen uit de scenariostudie overbodig gemaakt. Onderstaand een overzicht toegevoegde en vervallen investeringen.

Investeringskosten scenariostudie 31-3-2025 incl. btw	Investeringskosten scenariostudie 25-09-2025 incl. btw
€ 2.949.782	€ 2.944.314 (- € 5.468)
	Vervallen posten
	Liftschacht langs de buitengevel
	Terreininrichting deel Revius

	Toevoegingen
	Gymzaal entree aanpassingen
	Vervangen ventilatiekanalen
	Vervangen brandmeldsysteem
	Vervangen regelinstallatie
	Vervangen inbraakinstallatie
	Toevoegen vaste inrichting
	Stelpost asbestsanering
	Aanvullende onderzoekskosten
	Prijsstijgingen tijdens de bouw
	Aanvullende voorzieningen 010Toegankelijk

6.9.3 Afwijkingen ten opzichte van normvergoeding

Accent VSO op Noord is onderdeel van het IHP. Echter zijn de geplande investeringen gericht op vervangende nieuwbouw en niet voor het voorgestelde scenario 'inhuizen'. Hierover dient een besluit genomen te worden.

In het IHP is voor nieuwbouw van VSO op Noord € 6.570.142 (prijspeil 2024) opgenomen met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De stichtingskosten van het scenario inhuizen (prijspeil september 2025) kennen een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Hierdoor is de afwijking met de normvergoeding o.b.v. investeringskosten geen goed vergelijk. In onderstaande tabel is daarom de afschrijvingslast per jaar inzichtelijk gemaakt o.b.v. lineaire afschrijving excl. rentekosten.

Onderdeel	Investering	Afschrijvingstermijn	Afschrijving per jaar (lineair)
IHP	€ 6.570.142	40	€ 164.254
Inhuisscenario VSO op Noord (ten laste IHP)	€ 2.815.270	15	€ 187.684
Vershil			€ 23.430

De afschrijvingslast van het inhuisscenario is € 23.430 meer dan het daarvoor in het IHP gestelde normbedrag. Hierbij moet vermeld worden dat dit het prijspeil van de normvergoeding 2024 betreft; het prijspeil van de investeringskosten is dat van september 2025. Daarnaast is het aannemelijk dat vervangende nieuwbouw niet binnen de normvergoeding gerealiseerd zou kunnen worden. Het werkelijke verschil is dus lager.

6.9.4 Afwijking bouwvoorbereidingskrediet

Op basis van de Verordening is het bouwvoorbereidingskrediet maximaal 5% van de geraamde investeringskosten. Het toegekende voorbereidingskrediet wordt verminderd met de reeds beschikbaar gestelde middelen à € 70.000.

Van de totale stichtingskosten **€ 2.815.270** is € 140.763 5% aan bouwvoorbereidingskrediet, waarvan 70.000 euro is ontvangen. Dit resulteert in een resterende bouwvoorbereidingskrediet tot aan uitvoeringskrediet van € 70.763.

Tot aan het uitvoeringskrediet betekend dit een enorme voorfinanciering vanuit CVO.

Er zijn al meerkosten geweest voor het opstellen van de businesscase van € 50.000. De volgende kosten die uitgegeven gaan worden zullen de aanbestedingskosten en advieskosten, waaronder projectmanagementbegeleiding zijn.

De advieskosten en aanbestedingskosten, inclusief leges zijn totaal geraamd op € 446.631 en hier verwachten we 2/3 van uit te geven tot aan de uitvoeringsfase.

Dit zou een voorfinanciering zijn van € 297.754 - € 70.763 = € 226.991. Hierom vragen wij om het bouwvoorbereidingskrediet te verhogen naar 9%. Dit resulteert in een bouwvoorbereidingskrediet van € 253.374,-.

6.10 Consequenties exploitatiefase

Op basis van huidige kosten zoals Revius die kent, kunnen we een inschatting maken voor de huisvestingslasten voor VSO op Noord. Dit wordt vóór de ingebruikname in januari 2027 opnieuw bekeken en vastgelegd tussen de schoolbesturen.

Accent VSO op Noord betaalt 31% mee aan de totale kosten en draagt dit af aan Driestar-Wartburg. In onderstaande tabel zijn de huidige kosten en de te verwachte kosten na inhuizen inzichtelijk gemaakt.

Huisvestingslasten	Accent VSO op Noord aan de Erasmussingel exploitatielasten 2025 Incl. btw	Accent VSO op Noord verwachte exploitatielasten 2027 bij het Revius Incl. btw
Publiekrechtelijke heffingen	7.523,00	1.953,00
Tuinonderhoud	-	4.557,00
MJOP en klein onderhoud	15.000,00	25.213,65
Glasbewassing	-	1.953,00
Telefonie	-	800,00
Totaal	€ 22.523,00	€ 34.476,65

Accent VSO op Noord betaalt de werkelijke kosten voor stadswarmte, water en elektra, waarvan het gebruik met een submeter wordt bepaald. Het voorschotbedrag wordt jaarlijks verrekend. In onderstaande tabel zijn de huidige en de te verwachten kosten na inhuizen inzichtelijk gemaakt.

Huisvestingslasten	Accent VSO op Noord aan de Erasmussingel exploitatielasten 2025 Incl. btw	Accent VSO op Noord verwachte exploitatielasten 2027 bij het Revius Incl. btw
Stadswarmte	€ 25.000,00	€ 51.429,00
Elektriciteit	15.480,00	22.599,47
Water	1.342,00	2.121,53
Totaal	€ 41.822,00	€ 76.150,00

Accent VSO op Noord regelt de contracten en financiering voor de facilitaire dienstverlening voor de in gebruik zijnde vierkante meters zelfstandig voor de onderdelen die in onderstaande tabel opgenomen staan. Hierin zijn de huidige kosten en de te verwachte kosten na inhuizen inzichtelijk gemaakt.

Huisvestingslasten	Accent VSO op Noord aan de Erasmussingel exploitatielasten 2025 Incl. btw	Accent VSO op Noord verwachte exploitatielasten 2027 bij het Revius Incl. btw
Schoonmaakkosten	€ 25.300,00	€ 54.153,44
Afval	€ 1.700,00	€ 2.677,50

Schoonmaakmiddelen en toiletvoorzieningen	€ 7.700,00	€ 11.025,00
Eigen MJOP, klein onderhoud / servicecontracten	€ 17.928,00	€ 26.698,15
Totaal	€ 52.629,00	€ 94.554,09

In onderstaande tabel zijn de totale huisvestingslasten van de huidige locatie en de te verwachten kosten na inhuizen vanuit de drie bovenstaande categorieën inzichtelijk gemaakt.

Huisvestingslasten (categorie)	Accent VSO op Noord aan de Erasmussingel exploitatiekosten 2025 Incl. btw	Accent VSO op Noord verwachte exploitatiekosten 2027 bij het Revius Incl. btw
Bijdrage Accent VSO	25.300,00	25.300,00
Energie en water	41.822,00	76.150,00
Eigen huisvestingslasten	52.629,00	94.554,09
Totaal	€ 116.973,00	€ 205.181
Exploitatiekosten per m²	€ 101,98	€ 97,06

7 Conclusie, vervolg

7.1 Overdracht huidig gebouw

Het huidige gebouw aan de Erasmussingel wordt conform de verordening teruggeleverd aan de gemeente Rotterdam. Het gebouw wordt door CVO onderhouden op conditieniveau 3.

De overdracht van het schoolgebouw aan de Erasmussingel richting de gemeente Rotterdam is een aandachtspunt. Dit valt echter buiten de scope van dit desbetreffende project. Het is aan CVO en de gemeente Rotterdam om hier tijdig nadere afspraken over te maken.

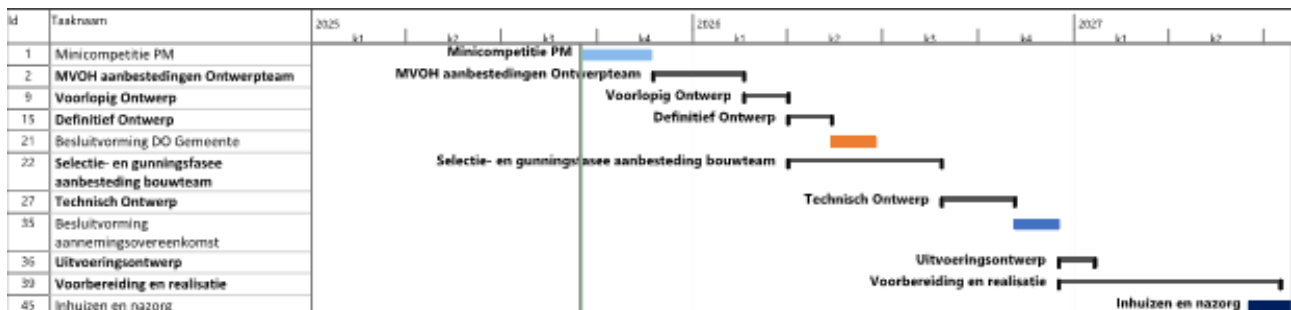
7.2 Realistische hoofdlijnenplanning

De planning op hoofdlijnen is afhankelijk van de goedkeuring van voorliggende businesscase en de benodigde bekostiging van het voorgestelde scenario. CVO streeft naar goedkeuring van de businesscase eind november 2025. Dit is dan tevens het uitgangspunt voor de planning op hoofdlijnen.

Het project kan formeel direct na besluitvorming worden opgestart, waarbij voorbereidende werkzaamheden (voor rekening en risico van CVO) parallel aan de besluitvorming kunnen plaatsvinden.

Volgens de planning in de startnotitie (d.d. 10 juni 2024) wordt rekening gehouden met gemiddelde ervaringscijfers ten aanzien van renovatie van schoolgebouwen. In dit geval gaat het om het inhuizen, zonder ingrijpende levensduur verlengende renovatie. De planning op hoofdlijnen wijkt daarom af van de planning uit de startnotitie.

Onderstaand is de planning op hoofdlijnen weergegeven. De uitgebreide planning is in de bijlage opgenomen



7.3 Vervolgstappen korte termijn

Op de korte termijn kan CVO (voor eigen rekening en risico) starten met de minicompetitie voor het projectmanagement, parallel lopend aan de besluitvorming van de businesscase. De projectmanager kan dan invloed, kennis en kunde inbrengen t.b.v. de MVOH-aanbesteding van het ontwerpteam en voorbereidende werkzaamheden (laten) verrichten gedurende de aanbestedingen.

Het is raadzaam direct na goedkeuring van de businesscase de omwonenden en andere stakeholders te informeren over de toekomstige inhuizing van Accent VSO op Noord bij Driestar-Wartburg.

Voor Accent VSO op Noord is het ook aan te raden de deelnemers van de werkgroepen voor het ontwerp en de terreininrichting vast te stellen, zodat zij ook voorbereidingen kunnen treffen zoals het reserveren van tijd en inlezen in de projectuitgangspunten.

7.4 Voorstel bouworganisatievorm en projectorganisatie

Gezien de voorliggende opgave, waarbij een deel van bestaand gebouw – waar Driestar-Wartburg onderwijs aanbiedt– wordt omgevormd tot toekomstige huisvesting voor Accent VSO op Noord, is het van belang om technische expertise en uitvoeringservaring aan het project toe te voegen voorafgaand aan het sluiten van de aannemingsovereenkomst. Daarom wordt er gekozen om de aannemer en installateur bij het project te betrekken nadat de Definitief Ontwerpfase is afgerond. Op deze manier wordt vroegtijdig kennis van de bestaande bouw toegevoegd aan het technisch ontwerp en kan in overleg met Revius nagedacht worden over een veilige uitvoering in een in gebruik zijnde locatie.

7.4.1 Integrale complexiteit

Om de impact van de verwevenheid van de technische en bouwkundige aspecten effectief te beheren, is een coördinerende rol essentieel. Dit is een rol die het beste past bij een hoofdaannemer, die de kansen en risico's kan overzien. Een bouwteam waarbij de hoofdaannemer die na DO de coördinatie overneemt is daarin een passende oplossing.

7.4.2 Concretiseren wensen opdrachtgever/Invloed op ontwerp kwaliteit

Voor een dergelijke inpassing heeft het voor de opdrachtgever meerwaarde om minimaal tot en met het Definitief Ontwerp sturing uit te kunnen oefenen op het ontwerp, het proces en de kosten.

7.4.3 Marktomstandigheden/Prijszekerheid

Momenteel bevindt de markt zich nog steeds in een overspannen situatie, met meer vraag dan aanbod. Een contractvorm waarin aannemers al vroegtijdig zijn geselecteerd zorgt voor een reservering van capaciteit bij de partijen. In tegenstelling tot een regulier bouwteam wordt prijszekerheid afgedwongen door bij de aanbesteding van de hoofdaannemer ook een prijsinschrijving o.b.v. Definitief Ontwerp uit te vragen. Zie ook paragraaf 7.7.2.

7.4.4 Risico's

Eén van de belangrijkste argumenten om te kiezen voor een bouwteam-contractvorm is dat in het ontwerptraject nog rekening gehouden kan worden met onverwachte zaken die in het gebouw (zoals bij elk inhuizingstraject) aan het licht zullen komen. De risico's van deze aspecten kunnen het beste worden gedragen door die partij die er ook daadwerkelijk invloed op kan uitoefenen, zoals een hoofdaannemer. Daarnaast is het waarborgen van veiligheid voor leerlingen en medewerkers van Driestar-Wartburg een belangrijk risico waarmee uitvoerende partijen in een vroegtijdig stadium rekening kunnen houden.

7.4.5 Exploitatie-/onderhoudskosten

In verband met de ambitie van het schoolbestuur ten aanzien van de exploitatiefase, is het wenselijk om al in een vroeg stadium grip te hebben op ontwerpbeslissingen die van invloed zijn op de gebruiksfase. In het IHP wordt gevraagd om controle te houden over de exploitatielasten gedurende een periode van 1-15 jaar, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de vervangingsinvesteringen.

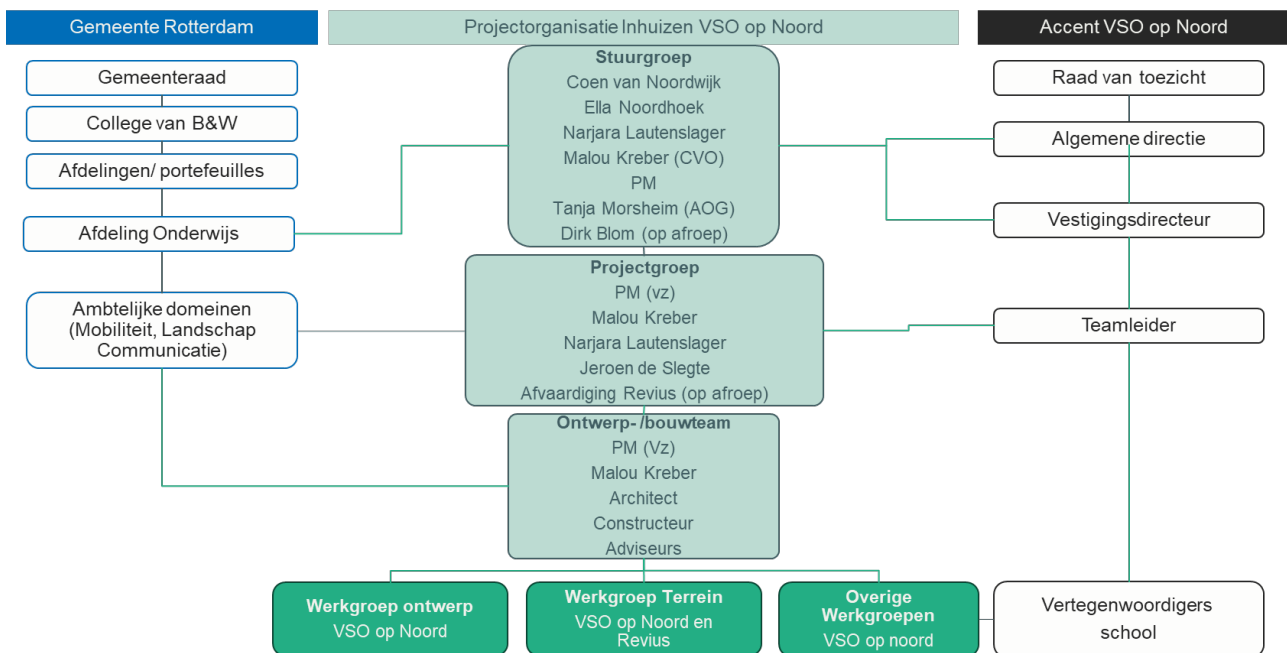
7.4.6 Fasering en besluitvorming

In tegenstelling tot een nieuwbouw- of grondig renovatieproject volgen bij een inhuizing de ontwerpfasen elkaar snel op. Daarbij heeft de inpassingsstudie die voor deze businesscase is opgesteld het niveau van een Schetsontwerp. Formele faseafroendingen zijn in een dergelijk traject tijdrovend en kostenverhogend en dienen alleen plaats te vinden indien dit bijdraagt aan een degelijke projectbeheersing. Voor deze opgave gaan we uit van vier besluitvormingsmomenten die passen bij de fasering en de bouworganisatievorm. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Fase	Besluitvorming	Toelichting
Ontwerpfase VO/DO	Na afronding van de VO/DO-fase d.m.v. het vaststellen van het fasedocument	Besluitvorming o.b.v. GROTIK (ontwerp, raming etc.) voorafgaand aan aanbesteding
Aanbesteding Bouwteam (Aannemer/installateur)	Besluitvorming na afronding aanbesteding d.m.v. het sluiten Bouwteam-overeenkomst	Besluitvorming o.b.v. aanbestedingsresultaat (prijsaanbieding en Plan van Aanpak)
Ontwerpfase TO/UO	Besluitvorming van de TO/UO-fase d.m.v. het sluiten aannemingsovereenkomst	Besluitvorming o.b.v. definitieve prijsaanbieding
Realisatiefase	Besluitvorming bij oplevering d.m.v. het vaststellen van Procesverbaal van Oplevering	Besluitvorming o.b.v. het gerealiseerd werk en vaststellen restpunten.

7.4.7 Projectorganisatie

Voor de ontwerp- en realisatiefase is onderstaande projectorganisatie vastgesteld. Afwijkend van een reguliere projectorganisatie is de rol van Driestar-Wartburg vertegenwoordigd door Revius in de stuurgroep en in de werkgroep Terrein. Hiermee wordt de samenhang tussen beide scholen geborgd.



7.5 Bouwheerschap

Volgens de wet ligt de verantwoordelijkheid voor het zogenaamde bouwheerschap (opdrachtgeverschap) bij het desbetreffende schoolbestuur. Als bouwheer (opdrachtgever) zijn de schoolbesturen verantwoordelijk voor de uitvoering van huisvestingsvoorzieningen die zijn goedgekeurd door de gemeente. Op verzoek van het schoolbestuur kan de gemeente deze rol overnemen, bijvoorbeeld als het gaat om een klein schoolbestuur zonder expertise op het gebied van bouwheerschap, of wanneer de bouwopgave complex is, zoals bij

gebiedsontwikkeling.

Specifiek voor het Revius-gebouw: de inhuizing en aanpassing van de vleugel zijn niet dermate complex dat moet worden overwogen om het bouwheerschap aan de gemeente over te dragen.

CVO mag het bouwheerschap op zich nemen, ook in een situatie van medegebruik, op basis van een bouwheerovereenkomst. Er is voor dit specifieke geval (van medegebruik) een bouwheerovereenkomst opgesteld tussen Driestar-Wartburg en Accent VSO op Noord. Deze bouwheerovereenkomst is juridisch getoetst en toegevoegd als bijlage.

7.6 Voorstel aanbestedingsstrategie

Voor het vaststellen van de aanbestedingsstrategie is rekening gehouden met de aanbestedingswet, de Gids Proportionaliteit en het inkoopbeleid van CVO.

7.7 Projectmanagement

Voor het begeleiden van het project wordt een projectmanagementbureau ingekocht aan de hand van een minicompetitie. CVO heeft in 2021 het projectmanagement over de bouwprojecten Europees aanbesteed. Hieruit zijn drie voorkeursleveranciers gecontracteerd; Draaijer en Partners, ICSadviseurs en KWK huisvestingsregisseurs. Conform afspraken uit de aanbesteding zal een minicompetitie plaatsvinden, waarbij CVO zal beoordelen op prijs en kwaliteit. Zoals in paragraaf 7.3 is vermeld, kan de minicompetitie parallel aan het besluitvormingsproces van de businesscase worden opgestart, mits dit onder voorbehoud van positieve besluitvorming plaatsvindt.

7.7.1 Ontwerpteam

Het ontwerpteam kent de navolgende disciplines:

- Architect
- Landschapsarchitect
- Installatieadviseur
- Adviseur bouwfysica
- Constructeur

Uit de raming blijkt dat voor al deze disciplines de te verwachten omvang van de gevraagde diensten niet over de Europese aanbestedingsdrempel van Diensten gaan. De omvang biedt ruimte om voor een meervoudig onderhandse aanbesteding te kiezen. Dit heeft de volgende voordelen t.o.v. een nationaal (niet) openbare aanbesteding, zoals:

- Kostenefficiënt
- Kortere doorlooptijd
- Meer invloed op geschikte deelnemers

Direct na positieve besluitvorming op de businesscase kan het inkooptraject van het ontwerpteam formeel gestart worden. Zodra het projectmanagementbureau is gecontracteerd kan de voorbereiding hierop beginnen: dit betreft het benaderen van geschikte partijen voor deelname en de voorbereiding van de stukken die ten grondslag liggen aan de meervoudig onderhandse aanbesteding.

7.7.2 Bouwteam

Het Bouwteam bestaat uit twee disciplines: de aannemer en de installateur. Omdat de coördinatie tussen beide partijen gedurende de TO-fase en tijdens de uitvoering essentieel is, is ervoor gekozen het bouwteam in één perceel aan te besteden. Gezien de te verwachten omvang van de werkzaamheden (rekening houdend met de Gids Proportionaliteit) wordt dit via een Nationaal niet openbare aanbesteding aanbesteed. Een dergelijk aanbesteding bestaat uit een selectiefase, waarin op basis van uitsluitingsgronden en selectiecriteria

maximaal vijf geschikte partijen worden geselecteerd, en een gunningsfase waarin aan de hand van gunningscriteria een bouwteam wordt gegund het werk te realiseren.zijn

De selectiefase kan al parallel aan de ontwerpfase worden opgestart. De gunningsfase kan pas na positieve besluitvorming op het DO worden opgestart. De *voorbereiding* op de gunningsfase kan al wel tijdens de ontwerpfase starten.

Het projectmanagementbureau dat dit project begeleidt dient i.s.m. CVO nog een besluit te nemen of de terreininrichting wordt gerealiseerd door het bouwteam, of dat hier separaat een partij voor wordt ingekocht.

7.8 *Gevraagd besluit*

Gevraagd is aan de gemeente Rotterdam:

4. Akkoord te geven op de businesscase en daarmee de ontwerpfase te starten.
5. Akkoord te geven op het inhuizen van Accent VSO op Noord in medegebruik bij Driestar-Wartburg, locatie Revius aan de president Rooseveltlaan 11; op basis van de geraamde investeringskosten ad **€ 2.815.270**.
6. Akkoord om af te wijken van het voorbereidingskrediet dat op basis van de Verordening maximaal 5% van de geraamde investeringskosten te wijzigen naar 9% a **€ 2.815.720**, omvat € 253.374,- toe te kennen.

Gevraagd is aan CVO/Raad van Bestuur:

6. Akkoord te geven op de businesscase en het taakstellend gevraagde investeringsbudget van **€ 2.815.270** inclusief btw (prijspeil 2025) aan de gemeente Rotterdam.
7. Akkoord te geven op het benodigde investeringsbudget van **€ 129.044** inclusief btw (prijspeil 2025) ten laste van het schoolbestuur CVO.
8. Besluitvorming over bouwheerschap: Aanvaarden bouwheerschap.
9. Besluitvorming over medegebruikersovereenkomst en intentie samenwerkingsovereenkomst.
10. Besluitvorming over de beschreven aanbestedingsstrategie en uitvoering ervan.