

VSO Maaskei

TOELICHTING AANVRAAG
(VOORBEREIDINGS)KREDIET

Auteur



Status: Definitief
Datum: 14-06-2024
Versie: 2.0



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Bestaande situatie	4
3. Beoogde nieuwe situatie	5
4. Benodigd investeringskrediet	8
Bijlagen	10

1. Inleiding

VSO Maaskei vallend onder bevoegd gezag van Onderwijsgroep Buitengewoon bevindt zich sinds 1 augustus 2020 in Weert en is gehuisvest in het Philips van Horne College vallend onder bevoegd gezag van Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs. In de zomer van 2020 is een interne verbouwing gedaan van de C-vleugel met de bedoeling om deze voor maximaal twee jaar te gebruiken. Daarna zou permanente huisvesting moeten worden gevonden waarbij rekening wordt gehouden met de destijds te verwachten en inmiddels gerealiseerde groei van het aantal leerlingen. Ook de zichtbaarheid en bereikbaarheid van VSO Maaskei moet hierbij worden verbeterd. Ook voor de definitieve locatie is het Philips van Horne College als voorkeurslocatie in beeld gebleven.

Inmiddels is tussen gemeente Weert, Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs en Onderwijsgroep Buitengewoon overeen gekomen dat de 1^{ste} verdieping en een deel van de begane grond van bouwdeel F van het Philips van Horne College geschikt gemaakt kan worden voor VSO Maaskei.

Op verzoek van Onderwijsgroep Buitengewoon is inmiddels een verkenning opgestart naar de (on)mogelijkheden voor het inpassen van VSO Maaskei binnen bouwdeel F.

Dit document bevat een beschrijving van de huidige situatie binnen het gebouw, de normatieve ruimtebehoefte van VSO Maaskei en de gewenste situatie na realisatie van het project. Daarnaast is een grove indicatie gegeven van de te verwachten stichtingskosten op basis van de op dit moment beschikbare gegevens en een advies met betrekking tot het vervolg rondom het voor Onderwijsgroep Buitengewoon benodigde (voorbereidings)krediet.

2. Bestaande situatie

Vanaf 1 augustus 2020 heeft VSO Maaskei de begane grond van bouwdeel C van het Philips van Horne in gebruik. Het was de bedoeling om dit bouwdeel maximaal 2 jaar te gebruiken zodat daarna verhuist kan worden naar een permanente plek. De huidige ligging van VSO Maaskei maakt dat de school eigenlijk niet zichtbaar is voor de buitenwereld.

Om een eigen ingang en sanitaire voorzieningen te creëren is er destijds een semipermanent gebouw (beoogd gebruik 2 jaar) geplaatst waarin beide functies zijn ondergebracht. Voor de ingang is een eigen afgesloten speelterrein aangelegd wat geschikt is voor de VSO Leerlingen. Afwikkeling taxivervoer en fietsenstalling is gesitueerd achter op het terrein bedoeld voor de fietsenstalling van het Philips van Horne College gelegen aan de Graafschap Hornelaan. Een situatie die eigenlijk niet wenselijk is omdat de Graafschap Hornelaan voor deze verkeersafwikkeling eigenlijk niet geschikt is.

De afgelopen jaren is het leerlingenaantal toegenomen waardoor ook op de verdieping van vleugel C enkele ruimten in gebruik zijn genomen.

De beoogde nieuwe plek voor VSO Maaskei betreft de 1^{ste} verdieping en een beperkt deel van de begane grond van bouwdeel F van het Philips van Horne College. Bouwdeel F is grotendeels gerealiseerd in 1986. Bij de renovatie van het Philips van Horne College welke in 2016 heeft plaatsgevonden is dit bouwdeel niet meegenomen. Ondanks dat de beschikbare ruimte op de begane grond te krap is voor VSO Maaskei is de ligging van bouwdeel F beter passend. Het gebouw is gesitueerd aan een overwegend groene buitenruimte welke voor het Philips van Horne College op dit moment eigenlijk geen verdere functie vervult. Het terrein is gelegen aan de bestaande parkeerplaats op de hoek van de Herenstraat en de Graafschap Hornelaan.

Normatieve ruimtebehoefte VSO Maaskei

VSO Maaskei verwacht het komende jaar 54 leerlingen. Na realisatie van de permanente huisvesting is de verwachting dat dit zal oplopen richting circa 60 tot 65 leerlingen. Mede gebaseerd op de huidige leerlingenaantallen binnen SO Maaskei. Dit vertaald zich in een normatieve ruimtebehoefte van 1.163 m² bvo op grond van de modelverordening onderwijshuisvesting. Uitgaande van de aanvullende kwaliteitscriteria gebouwen t.b.v. passend onderwijs, bijlage f van het kwaliteitskader onderwijshuisvesting komt hier minimaal 179 m² bvo bij als gevolg van een verhoogde bruto-nuttig factor specifiek voor betreffende doelgroep. Totaal circa 1.342 m² bvo.

Ruimtebehoefte berekening											
Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leerlingenprognose	52	46	54	60	62	64	65	65	65	65	65
Vaste voet (370 m ² bvo)	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370
Per leerling (12,2 m ² bvo)	634	561	659	732	756	781	793	793	793	793	793
Toeslag lg of mg (3,3 m ² bvo per lg of mg kind)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ruimtebehoefte Totaal	1004	931	1029	1102	1126	1151	1163	1163	1163	1163	1163
Toeslag kwaliteitskader bvo-fno factor	155	143	158	170	173	177	179	179	179	179	179
Ruimtebehoefte Totaal	1159	1074	1187	1272	1300	1328	1342	1342	1342	1342	1342

Figuur 1: Ruimtebehoefte berekening VSO Maaskei

3. Beoogde nieuwe situatie

Door zowel VSO Maaskei als het Philips van Horne College is een Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma van Eisen heeft gediend als vertrekpunt voor de besprekingen met een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van beide scholen. Op basis van het Programma van Eisen van VSO Maaskei heeft architectenbureau Frencken Scholl Architecten drie ontwerpvarianten opgesteld en besproken met het team. De feedback op deze ontwerpen zal door Frencken Scholl Architecten worden verwerkt en verder worden uitgewerkt tot een structuurontwerp.

Het plan omvat de inpassing van VSO Maaskei binnen bouwdeel F, waarbij een deel van de werkzaamheden renovatie betreft en een beperkt deel nieuwbouw. Bouwdeel C komt hiermee weer beschikbaar voor Philips van Horne College.

Het voor VSO Maaskei beschikbare oppervlak op de begane grond is beperkt wat maakt dat een beperkte uitbreiding noodzakelijk is. Om de onderwijsorganisatie op een goede manier vorm te kunnen geven, is een minimale bezetting op de begane grond noodzakelijk. Enerzijds voor ontvangst, maar vooral ook voor toezicht en nabijheid voor VSO leerlingen die soms in een groep maar vaak ook zelfstandig (in verband met o.a. prikkelverwerking) buiten verblijven. Ook dient de bovenverdieping toegankelijk te zijn voor minder valide leerlingen. De uitbreiding dient dan ook te voorzien in een (platform)lift.

Bouwdeel F is gelegen aan een overwegend groene buitenruimte welke door het Philips van Horne College eigenlijk niet functioneel gebruikt wordt op dit moment. De buitenruimte biedt hiermee mogelijkheden voor het aanleggen van een noodzakelijk speel-/buitenterrein maar ook voor bijvoorbeeld een praktijkvak groen.

De buitenruimte en daarmee ook bouwdeel F kan ontsloten worden vanuit de bestaande parkeerplaats op de hoek van de Herenstraat en de Graafschap Hornelaan waarmee zowel snel als langzaam verkeer een passende plek kan krijgen. Daarnaast biedt dit kansen voor het beter kunnen uitdragen van de eigen identiteit en zichtbaarheid van VSO Maaskei.

Voor het Philips van Horne College is nog geen inpassingsontwerp gemaakt op basis van het Programma van Eisen. Echter, zij zullen na inpassing van VSO Maaskei binnen bouwdeel F, bouwdeel C zelf weer in gebruik gaan nemen. Ook zal een deel van de functies welke nu zijn ondergebracht in bouwdeel F moeten worden herplaatst op andere plekken binnen het gebouw. De exacte invulling zal verder worden afgestemd tijdens de verdere uitwerking van Structuurontwerp (SO) tot Definitief Ontwerp (DO). Het programma van eisen (bijlage 2) geeft een goed beeld van de beoogde ingrepen.

De planning voorziet in een gefaseerde uitvoering van de bouw- en renovatiewerkzaamheden om de continuïteit van het onderwijs zo min mogelijk te verstoren. Beide scholen blijven gedurende het gehele proces nauw betrokken om ervoor te zorgen dat de uiteindelijke oplevering aan alle verwachtingen voldoet.

Vooralsnog is geen rekening gehouden met tijdelijke huisvesting voor een deel van de leerlingen. Gedurende het verder ontwerpproces zal moeten blijken of en zo ja voor hoeveel leerlingen er tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

Voorgenomen werkzaamheden VSO Maaskei

Het huidige klimaat van vleugel F voldoet niet aan de huidige eisen. Hiervoor zal allereerst het bestaande platte dak worden vervangen en verduurzaamd. Dit houdt in dat de oude dakbedekking wordt verwijderd en er een nieuwe, duurzame dakbedekking met verbeterde isolatiewaarden wordt aangebracht. Daarnaast wordt de dakconstructie geïnspecteerd en waar nodig gerepareerd om toekomstige problemen te voorkomen.

De bestaande luchtbehandelingsinstallatie (LBK) wordt vervangen. Tijdens het vervolg ontwerpproces wordt uitgezocht of het verstandiger is om te kiezen voor een centrale oplossing met een nieuwe LBK met een DX-systeem of dat er toch gekozen moet worden voor een decentrale oplossing. Beide opties zorgen voor een betere klimaatbeheersing en een verbeterde luchtkwaliteit. Tijdens engineering zal blijken welke van beide opties beter passend is rekening houdend met bestaande situaties, beperkte plafondhoogtes, etc.

Ook de overige werktuigbouwkundige (W) en elektrotechnische (E) installaties worden daar waar nodig vernieuwd. De oude installaties worden verwijderd en vervangen door moderne systemen, waaronder verwarming, airco's, sanitair en verlichting. Indien nodig worden ook de bekabeling en wandcontactdozen vervangen. Deze modernisering zorgt ervoor dat het gebouw voldoet aan de huidige normen en beter aansluit op de behoeften van de gebruikers. Bouwkundig zullen een aantal verbouwingen plaatsvinden. Zo worden er nieuwe toiletgroepen gerealiseerd, de schuifpuien vervangen en zal de centrale ruimte boven ook als verbindingzone tussen de verschillende praktijkvakken worden ingericht. Verder zijn vloeren, wanden (schilderwerk) en plafonds aan vervanging toe

Een ander belangrijk onderdeel van de werkzaamheden betreft het realiseren van de nieuwbouw en een koppeling op de begane grond tussen binnen en buiten. Dit om de zichtlijnen vanuit het gebouw naar het speelterrein te verbeteren. De uitbreiding omvat een plateaulift en een begaanbare trap, waardoor de toegankelijkheid en functionaliteit van het gebouw worden vergroot. Noodzakelijk voor de doelgroep. De nieuwbouw zal zodanig worden geïntegreerd dat het een naadloos onderdeel vormt van de bestaande structuur en er een verbinding ontstaat tussen de begane grond en de eerste verdieping.

Ook het speelterrein buiten het gebouw zal worden vernieuwd. Er wordt een nieuw speelterrein aangelegd en er wordt een ontsluiting gecreëerd vanaf de parkeerplaats op de hoek Herenstraat / Graafschap Hornelaan. Dit maakt de buitenruimte aantrekkelijker en beter bereikbaar voor de gebruikers van het gebouw.

Daarnaast worden de tijdelijke voorzieningen, zoals de ingang en het sanitairblok nabij bouwdeel C, gesloopt en afgevoerd.

Na de sloopwerkzaamheden zal bouwdeel C in oorspronkelijke staat worden hersteld. Dit geldt eveneens voor de buitenruimte naast dit bouwdeel, die eveneens zal worden hersteld en heringericht naar de oorspronkelijke situatie.

Voorgenomen werkzaamheden Philips van Horne College

Voor het Philips van Horne College betreffen de aanpassingen aan de huidige F-kantine en fitnessruimte, met als doel deze ruimtes om te vormen tot een CKV-ruimte (Culturele en Kunstzinnige Vorming).

De huidige schuifwand tussen het muzieklokaal en de nieuwe CKV-ruimte voldoet zeer waarschijnlijk niet aan de gestelde geluidseisen. Daarom zal deze schuifwand worden aangepast om te voldoen aan de akoestische eisen voor geluidsisolatie.

De fitnessruimte zal worden verplaatst naar de huidige garderobe in vleugel E. De lockers uit de garderobe in vleugel E zullen worden verplaatst naar de gang in vleugel F en deels naar de garderobe in vleugel F.

De gewijzigde ruimtes voldoen momenteel niet aan de eisen voor het nieuwe gebruik. Om deze reden zullen de ruimtes worden aangepast aan de juiste ventilatievoorwaarden en akoestische eisen. Dit omvat onder andere aanpassingen aan het ventilatiesysteem, verbeteringen in de geluidsisolatie en andere benodigde aanpassingen om te voldoen aan de normen voor de nieuwe functies van de ruimtes.

4. Benodigd investeringskrediet

Deze aanvraag richt zich op een uitbreiding met circa 146 m² bvo alsmede het renoveren van de 1^{ste} verdieping en een beperkt deel van de begane grond van bouwdeel F van het Philips van Horne College (circa 1.195 m² bvo). Het deel dat geschikt wordt gemaakt voor VSO Maaskei zal voor zover mogelijk en noodzakelijk direct worden aangepast aan actuele normen op het gebied van het programma van eisen Frisse scholen thema's luchtkwaliteit, temperatuur, licht, geluid en energie. Daar waar mogelijk zullen de basisnormen uit het kwaliteitskader onderwijshuisvesting worden ingepast.

We zijn ons er van bewust dat de beoogde ingrepen zijn bedoeld voor circa 15 jaar met als uiteindelijk vergezocht een gezamenlijke onderwijslocatie in Weert voor het gehele voortgezet onderwijs. Het betreffende bouwdeel is echter ook al 40 jaar oud en daarmee toe aan een stevige renovatie. Leerlingen en docenten hebben ook de komende 15 jaar recht op een gezonden en prettige leer- en werkplek.

Vooralsnog gaan we er van uit dat de uitbreiding/renovatie gefaseerd kan plaatsvinden waardoor behoudens faseringskosten geen kosten hoeven te worden gemaakt voor tijdelijke huisvesting. Het vervolgproces zal moeten uitwijzen of dit een reëel uitgangspunt is.

De totale kosten worden op dit moment geraamd op: € 3.150.724,- (+ / - 20%)

De globale stichtingskostenraming is opgenomen als bijlage 4.

Normbedragen stichtingskosten

Zeker voor een project waarbij een groot deel uit verbouw/renovatie bestaat is het op voorhand in beeld brengen van de te verwachten stichtingskosten een lastige opgave. Hiervoor dient de ontwerpogave verder te zijn gevorderd. Uiteindelijk zal op ruimteniveau moeten worden uitgewerkt welke maatregelen worden genomen. De huidige raming is gebaseerd op de huidige schetsen van Frencken Scholl architecten en Programma's van Eisen van VSO Maaskei en Philips van Horne College in combinatie met kengetallen uit vergelijkbare renovatieprojecten. Voor de werktuigbouwkundige installaties is een grove indicatie van Van Tilburg Energie Design gebruikt.

Als referentie voor bovengenoemde stichtingskosten hebben we onderstaand gangbare kengetallen voor de bouw van onderwijshuisvesting in beeld gebracht gebaseerd op kengetallen uit recent opgeleverde Integrale Huisvestingsplannen Onderwijshuisvesting in omliggende gemeentes (prijsspeil januari 2024):

Maatregel	Kosten per m2 incl. BTW
Nieuwbouw of vernieuwbouw Afschrijvingstermijn = 40 jaar	€ 3.450,- tot € 3.900,-
Levensduurverlengend renoveren Afschrijvingstermijn = 25 jaar (70% van nieuwbouw)	€ 2.415,- tot € 2.730,-

Advies (voorbereidings)krediet

Indien alle partijen de intentie hebben om de voorgenomen inpassing te continueren is ons advies om op basis van bovenstaande raming een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van 10% van het geraamde bedrag. Vervolgens eerst het ontwerp verder uit te werken tot minimaal een Definitief Ontwerp + (DO+) en pas daarna een definitieve kredietaanvraag te doen bij de gemeenteraad. Als gekozen wordt voor deze werkwijze is een groot deel van de engineering van de voorgenomen ingrepen afgerond alvorens het budget wordt vastgesteld waardoor een nauwkeurigere kredietaanvraag bij de gemeenteraad kan worden gedaan.

Bijlagen

- Bijlage 1: Programma van Eisen VSO Maaskei, dd. december 2023
- Bijlage 2: Programma van Eisen Philips van Horne College, dd. maart 2023
- Bijlage 3: Variantenstudie VSO Maaskei Frencken Scholl Architecten, dd. 30 januari 2024
- Bijlage 4: Stichtingskostenraming, dd. 13 juni 2026



Meer informatie

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie neem dan gerust contact met ons op of bezoek onze website:

www.sorsadviesgroep.nl.