

Haalbaarheidsonderzoek Voormalige Snijdersschool in Rijswijk

*Reeuwijk, 23 juni 2020
Concept 2*



Oostelbos Van den Berg b.v.
Reeuwijkse Poort 103
2811 MX Reeuwijk
T 0182 621900

Opgesteld door: ing. J.P. van der Torre MBA

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Analyse bestaande situatie.....	3
1.2	Scenario's.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
2	Uitgangspunten scenario 1	5
2.1	Ruimtelijke invulling.....	5
2.2	Casco	5
2.3	Bouwkundige invulling.....	5
2.4	Installatietechnische installaties.....	6
2.5	Investeringsraming scenario 1.....	7
3	Uitgangspunten scenario 2	8
3.1	Ruimtelijke invulling.....	8
3.2	Afwijkingen t.o.v. scenario 1	8
3.3	Investeringsraming scenario 2.....	9
4	Conclusie	10
5	Bijlagen	10

1 Inleiding

De gemeente Rijswijk kent, in de toekomst op basis van de onderwijsprognose, in diverse wijken een tekort aan leslokalen. Met de nieuwbouw van de brede school in het Rembrandtkwartier is de oude Snijdersschool leeggekomen. De gemeente Rijswijk is voornemens om deze oude school in te zetten als dependance van de brede school en zo nodig andere basisscholen in de nabijheid. Echter zal deze dan middels een renovatie geschikt gemaakt moeten worden voor de duur van minimaal 10 jaar.

In dit rapport gaan wij onder andere in op de fysieke indeling van het gebouw, de eisen aan de ruimtes, bouwkostenraming en totale investering.

1.1 Analyse bestaande situatie

Het hoofdgebouw aan de Daniël Catterwijckstraat 6 in Rijswijk heeft tot oktober 2019 gefunctioneerd als een 10 klassige basisschool met nevenruimte. De gemeente heeft ter voorkoming van kraak, leegstandsbeheer ingehuurd.

Het hoofdgebouw stamt uit 1937 en bestaat uit:

- Ongeïsoleerde bakstenen bouwmuren en gevels;
- Schuine geïsoleerde kap met pannen gedekt;
- Houten kozijnen met dubbelglas;
- De vloeren zijn van beton met een kruipruimte op de begane grond;
- Onder een klein van het gebouw is een kelder gesitueerd waar de verwarmingsinstallatie is geplaatst;
- Ventilatievoorzieningen zijn hoofdzakelijk natuurlijk met in de toiletten mechanische afzuiging;
- Voor de verwarming wordt gebruikt gemaakt van een CV-installatie met radiatoren;
- De oude lokalen en gangen zijn voorzien van een systeemplafond.

Nadien hebben twee aanbouwen plaatsgevonden. De speelzaal op de begane grond en twee lokalen in de oksel van het gebouw. Beide aanbouwen zijn qua opbouw gelijk aan het hoofdgebouw uit 1937, waarbij wel een geïsoleerde spouwmuur is toegepast.

Bouwkundig is het gebouw in goede staat van onderhoud en vertoont geen grote gebreken. Uiteraard is standaard onderhoud aan bijvoorbeeld de gevelkozijnen nodig. Qua interieur is de afwerking gedateerd en kwalitatief aan vervanging toe. Voor wat betreft de installaties geldt dat deze technisch afgeschreven zijn en compleet vervangen zullen moeten worden. In de kostenraming behorend bij dit rapport hebben wij met bovenstaande rekening gehouden.

1.2 Scenario's

Door Oostelbos van den Berg zijn in overleg met de gemeente Rijswijk een tweetal scenario's bekeken. Te weten:

1. Het gehele gebouw geschikt maken voor primair onderwijs met zoveel mogelijk lokalen.
2. Begane grond inrichten als Kinderdagverblijf met 2 peuterspeelschool-lokalen en de 1^e verdieping inrichten voor lokalen primair onderwijs.

In beide scenario's wordt het voorterrein ingericht als parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie is Beheersverordening "Bomenbuurt, Rembrandtkwartier en Havenkwartier" d.d. 25-06-2013 onherroepelijk van toepassing.

- Bestemming : Maatschappelijk
- Bebouwingsnorm : Bestaande bebouwing mag in huidige vorm en afmeting worden teruggebouwd.

Binnen de beheersverordening is voorgenomen ontwikkeling voor beide scenario's passend.

Een fragment van de plankkaart is hieronder opgenomen.



Afb. 1. Bestemming Maatschappelijk

2 Uitgangspunten scenario 1

Scenario 1 gaat uit van volledige inzet voor zoveel mogelijk leslokalen primair onderwijs. Bij dit scenario hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd.

2.1 Ruimtelijke invulling

De volgende ruimtes zijn opgenomen in onze studie voor scenario 1.

Begane grond:

- 5 groepsruimtes van circa 46 m², inclusief een kleine pantry
- 2 peuterspeelschoollokalen
- 1 docentenkamer, inclusief een kleine keuken
- 2 spreekkamers
- Sanitair voor leerlingen en personeel
- Diverse bergingen

1^e verdieping:

- 5 groepsruimtes van circa 46 m², inclusief een kleine pantry
- 2 groepsruimtes van circa 56 m², inclusief een kleine pantry
- 1 spreekkamer
- Sanitair voor leerlingen
- Diverse bergingen en technische ruimtes

2.2 Casco

Het bestaande casco verkeerd in goede staat en behoeft weinig tot geen onderhoud. Voor het inpassen van de nieuwe functie zijn aan de gevel geen aanpassingen nodig. De volgende onderdelen zijn door ons gehanteerd:

- Alle gevelkozijnen aan binnen- en buitenzijde schilderen
- Voor de optionele plateaulift een aanpassing aan de fundering en vloerconstructie
- Geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van asbest

2.3 Bouwkundige invulling

Voor het interieur hebben wij rekening gehouden met de volgende afwerkingen en voorzieningen:

Vloeren:

- Alle huidige marmoleum vloerafwerkingen vervangen voor nieuw
- De tegelvloeren in de gangen handhaven
- De vloerafwerking in de huidige en nieuwe sanitaire ruimtes vervangen voor nieuw vloertegelwerk of gietvloer.

Wanden:

- Alle (bestaande en nieuwe) binnenwanden worden hersteld en voorzien van glasvliesbehang met sauswerk.
- De gangwanden van schoonmetselwerk worden enkel gesausd
- Alle binnendeurkozijnen worden voorzien van veiligheidsglas en geschilderd.
- Idem voor nieuwe houten binnendeurkozijnen
- De sanitaire ruimtes voorzien van nieuwe wandtegels
- Nieuwe bouwkundige wanden worden vervaardigd van metalstud.

Plafond:

- Alle bestaande systeemplafonds worden vervangen door nieuwe akoestische systeemplafonds.
- Het plafond in de grote hal wordt hersteld en gesausd
- De sanitaire ruimtes krijgen een gipsvinylplafond.

Algemeen:

- Om de 1e verdieping ook toegankelijke te maken voor mindervaliden wordt een plateaulift voorzien. Dit is vanuit regelgeving bij renovaties geen verplichting.
- In de 1^e verdiepingvloer zit een hoogte verschil. Dit wordt middels een trap overbrugd. Om ook hier mindervalide gebruik van te kunnen laten maken is een traplift opgenomen. Ook dit is vanuit regelgeving geen verplichting voor renovaties.
- Het terrein aan de voorzijde zal gebruikt worden als parkeergelegenheid. Dit deel zal bestraat worden en voorzien van een in- en uitrit.
- Voor een veilige looproute naar de hoofdlocatie zullen hekwerken geplaatst worden.
- De brandscheidingen horizontaal -worden waar nodig hersteld en aangepast.

2.4 Installatietechnische installaties

Daar de installaties technisch afgeschreven zijn is door adviseur Merosch gekeken naar de opzet van de installaties in relatie tot de instandhoudingstermijn en de duurzaamheidsambitie.

De elektronische installatie zal geheel vervangen worden. Dit komt in het kort neer op:

- Verzwaring van de elektra-aansluiting nuts-bedrijf
- Vervangen van de hoofdverdeelinrichting
- Wandcontacten geheel vervangen
- Verlichting vervangen door LED-verlichting
- Eenvoudige data-installatie
- Inbraakinstallatie
- Brandmeldinstallatie
- PV-panelen

Voor de Werktuigbouwkundige installatie hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- sanitaire installaties inclusief de toestellen en het leidingwerk zal vervangen en aangevuld worden
- balansventilatie door middel van een tweetal luchtbehandelingsinstallaties. Een zal geplaatst worden in de kapconstructie. De tweede machine wordt boven de berging in het kleine bouwdeel geplaatst. Zodoende kan ook CO₂-gestuurd worden naar 950 PPM
- Voor de warmteopwekking heeft Merosch diverse oplossingen bekeken. Voor een uiteenzetting van deze opties verwijzen wij u naar bijlage 3. Het advies is om uit te gaan van een lage temperatuurinstallatie waarbij de gevel aan de binnenzijde wordt geïsoleerd zodat de bestaande radiatoren gehandhaafd kunnen blijven. (installatieconcept 3). Dit concept kent inclusief de bouwkundige werkzaamheden een terugverdientijd van zo'n 15 jaar ten opzichte van het plaatsen van een nieuwe CV-ketel.

Met het doorvoeren van installatieconcept 3 tezamen met de bouwkundige ingrepen zal het schoolgebouw na de renovatie voldoen aan de eisen van BENG. Een en ander is beschreven in paragraaf 7 van het rapport van Merosch.

2.5 Investeringsraming scenario 1

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn de bouwkosten geraamd. De bouwkundige kosten zijn door M3E geraamd en de installatie werkzaamheden door Merosch. In totaal worden de investeringskosten voor scenario 1 door ons geraamd op afgerond **€ 1.550.000 exclusief btw**. Hieronder de uitsplitsing naar de ramingsposten. Deze investeringsraming is opgesteld met prijspeil maart 2020. Daar de eventuele start van uitvoering onbekend is zijn de loon- en prijsstijgingen niet opgenomen.

Totaal overzicht		Totaal
1.0	Bouw kosten	1.354.010
2.0	Bijkomende kosten	31.782
3.0	Advieskosten	168.000
4.0	Grondkosten	-
Totaal		1.553.792
		incl.btw 1.849.013

1.0	Bouwkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid	Totaal
	Bouw kundige kosten, incl sloop en terrein	1	pst	499.918	499.918
	E-installatie	1	pst	272.540	272.540
	W-installatie	1	pst	351.270	351.270
	Demontage installaties	1	pst	6.690	6.690
	Isoleren gevel	1	pst	60.000	60.000
	Plateaulift	1	pst	38.000	38.000
	Traplift	1	pst	2.500	2.500
	Onvoorzien 10%	1	pst	123.092	123.092
	Overig	1	pst	-	-
	Totaal bouwkosten				1.354.010

2.0	Bijkomende kosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid	Totaal
	Bouw vergunning	1,75%	pst	1.130.418	19.782
	Geotechnisch onderzoek + geluid	1	pst	2.000	2.000
	Water	1	pst	-	-
	Elektra	1	pst	incl.	incl.
	UPC+KPN	1	pst	-	-
	Extra onvoorzien	1	pst	10.000	10.000
	Totaal bijkomende kosten				31.782

3.0	Advieskosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid	Totaal
	Projectmanagement	1	pst	40.000	40.000
	Architect	1	pst	30.000	50.000
	Installatieadviseur	1	pst	35.000	35.000
	Constructeur	1	pst	10.000	10.000
	Bouw kostendeskundige	1	pst	8.000	8.000
	Overige adviseur	1	pst	10.000	10.000
	Toezicht	1	pst	15.000	15.000
	Totaal advieskosten				168.000

4.0	Grondkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid	Totaal
	Aankoop	1	pst	-	-
	Totaal grondkosten				-

NB: de sloop van de nog bestaande noodlokalen is niet meegenomen in de sloopkosten

3 Uitgangspunten scenario 2

Scenario 2 gaat uit van een kinderdagopvang op de begane grond en leslokalen primair onderwijs op de 1^e verdieping.

Bij dit scenario hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Ruimtelijke invulling

De volgende ruimtes zijn opgenomen in onze studie voor scenario 1.

Begane grond:

- 4 groepsruimtes van circa 46 m², inclusief een slaapkamer en eigen sanitair en verschoonruimte
- 2 peuterspeelschoollokalen
- 1 docentenkamer, inclusief een kleine keuken
- 2 spreekkamers
- Sanitair voor leerlingen en personeel
- Diverse bergingen

1^e verdieping:

- 5 groepsruimtes van circa 46 m², inclusief een kleine pantry
- 2 groepsruimtes van circa 56 m², inclusief een kleine pantry
- 1 spreekkamer
- Sanitair voor leerlingen
- Diverse bergingen en technische ruimtes

3.2 Afwijkingen t.o.v. scenario 1

Qua opzet wijkt scenario 2 niet veel af van de uitgangspunten zoals gehanteerd bij scenario 1. De afwijkingen zitten in de hogere eisen die kinderdagopvang bijvoorbeeld stelt aan de uitvoering van het sanitair, de ventilatie en deurbeslag. Financieel wijkt dit scenario af doordat meer wanden en sanitaire ruimtes gemaakt moeten worden.

3.3 Investeringsraming scenario 2

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn de bouwkosten geraamd. De bouwkundige kosten zijn door M3E geraamd en de installatie werkzaamheden door Merosch. In totaal worden de investeringskosten voor scenario 2 door ons geraamd op afgerond **€ 1.585.000 exclusief btw**. Hieronder de uitsplitsing naar de ramingsposten. Deze investeringsraming is opgesteld met prijspeil maart 2020. Daar de eventuele start van uitvoering onbekend is zijn de loon- en prijsstijgingen niet opgenomen.

Totaal overzicht		Totaal
1.0	Bouw kosten	1.384.084
2.0	Bijkomende kosten	32.261
3.0	Advieskosten	168.000
4.0	Grondkosten	-
Totaal		1.584.345
		incl.btw 1.885.370

1.0	Bouwkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid	Totaal
	Bouw kundige kosten, incl sloop en terrein	1	pst	514.258	514.258
	E-installatie	1	pst	272.540	272.540
	W-installatie	1	pst	364.270	364.270
	Demontage installaties	1	pst	6.690	6.690
	Isoleren gevel	1	pst	60.000	60.000
	Plateaulift	1	pst	38.000	38.000
	Traplif	1	pst	2.500	2.500
	Onvoorzien 10%	1	pst	125.826	125.826
	Overig	1	pst	-	-
Totaal bouwkosten					1.384.084

2.0	Bijkomende kosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid	Totaal
	Bouw vergunning	1,75%	pst	1.157.758	20.261
	Geotechnisch onderzoek + geluid	1	pst	2.000	2.000
	Water	1	pst	-	-
	Elektra	1	pst	incl.	incl
	UPC+KPN	1	pst	-	-
	Extra onvoorzien	1	pst	10.000	10.000
Totaal bijkomende kosten					32.261

3.0	Advieskosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid	Totaal
	Projectmanagement	1	pst	40.000	40.000
	Architect	1	pst	30.000	50.000
	Installatieadviseur	1	pst	35.000	35.000
	Constructeur	1	pst	10.000	10.000
	Bouw kostendeskundige	1	pst	8.000	8.000
	Overige adviseur	1	pst	10.000	10.000
	Toezicht	1	pst	15.000	15.000
Totaal advieskosten					168.000

4.0	Grondkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs / eenheid	Totaal
	Aankoop	1	pst	-	-
Totaal grondkosten					-

NB: de sloop van de nog bestaande noodlokalen is niet meegenomen in de sloopkosten

4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan het volgende worden geconcludeerd:

- De te verwachten investeringskosten voor het realiseren van een dependance met 12 groepsruimtes voor primair onderwijs en 2 peuterspeelschool-lokalen bedraagt € 1.550.000 excl. BTW doch inclusief opslagen;
- De te verwachten investeringskosten voor het realiseren van een dependance met 4 groepsruimtes kinderdagopvang, 2 peuterspeelschool-lokalen en 7 groepsruimtes voor primair onderwijs bedraagt € 1.585.000 excl. BTW doch inclusief opslagen;

Volledigheidshalve zijn er nog een drietal opties te vermelden. Te weten:

1. Isoleren van het dak van beide bouwdelen isoleren voor een bedrag van € 117.000 excl. BTW doch inclusief opslagen. Vanuit Merosch is deze optie uit energetisch oogpunt niet nodig geacht. Mocht u hier toch voor kiezen dan komen deze kosten bovenop hetgeen geraamd voor scenario 1 en 2.
2. Ter bescherming van de wandafwerking het aanbrengen van een houten lambrisering in de lokalen voor een bedrag van € 2.500 excl. btw per lokaal.
3. Het laten vervallen de plateaulift en traplift daar deze vanuit de regelgeving niet noodzakelijk is. Dit levert een besparing op van € 40.500 excl. btw.

5 Bijlagen

1. Schetsen indeling school d.d. 26 februari 2020
2. Schetsen indeling school + KDV d.d. 26 februari 2020
3. Haalbaarheidsstudie Merosch d.d. 20 maart 2020
4. Raming M3E "school" d.d. 10 maart 2020
5. Raming M3E "school+KDV" d.d. 10 maart 2020