

## Eindrapportage ontwikkeling lange termijnvisie huisvesting VSO Leo Kanner



In opdracht van de gemeente Oegstgeest  
Directie Dienstverlening, team Maatschappij



Gert Jan van Ommen,  
11 mei 2015

## **Inhoudsopgave**

1. Managementsamenvatting	3
2. Inleiding vervolgonderzoek	5
3. Huidige situatie huisvesting VSO Leo Kanner	7
4. Algemene aandachtspunten bij uitwerken van deze business-case	10
5. Financiën huidige situatie huisvesting VSO Leo Kanner	13
6. Scenario 1 geschikt maken van een ander bestaand (school)gebouw in Oegstgeest	17
7. Scenario 2 nieuwbouw op de huidige locatie	22
8. Scenario 3 nieuwbouw op een andere locatie in Oegstgeest	26
9. Conclusie en aanbevelingen	31

## **Bijlagen**

- I. Matrix gezamenlijke beoordeling geschiktheid locaties
- II. Relatieschema en ruimtelijk Programma van Eisen (vastgestelde versie 9 februari)
- III. Inpassingstudie
- IV. Financiën

## 1. Managementsamenvatting

In de Coalitie-agenda 2014-2018 staat de volgende afspraak over de huisvesting van de Leo Kannerschool:

*Voor de Leo Kannerschool wordt een lange termijnvisie ontwikkeld, gericht op een duurzame en toekomstbestendige huisvesting. Dit mag niet tot structureel hogere lasten voor de gemeente leiden. Tot dat moment worden alleen strikt noodzakelijke investeringen gedaan. Bij eventuele voorstellen tot nieuwbouw worden financiering en realisatie met publiek-private constructies als voorkeursvariant onderzocht.*

Met goedkeuring van het advies aan burgemeester en wethouders inzake de Langetermijnvisie huisvesting VSO Leo Kanner Oegstgeest op 10 juni 2014 is die afspraak door het College bekrachtigd.

GO-financieel heeft in de periode april t/m september 2014 een eerste verkenning gedaan naar de mogelijke scenario's voor de huisvesting van de VSO Leo Kanner. Op 7 oktober 2014 heeft het college kennis genomen van de notitie "Eerste verkenning huisvesting VSO Leo Kanner te Oegstgeest" en conform advies opdracht gegeven de volgende scenario's verder uit te werken:

1. geschikt maken van een ander bestaand (school)gebouw in Oegstgeest;
2. nieuwbouw op de huidige locatie en
3. nieuwbouw op een andere locatie in Oegstgeest.

In november 2014 is opdracht gegeven aan GO-financieel voor het vervolgonderzoek huisvesting VSO Leo Kanner. Naast een beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten daarvan dient de op te stellen rapportage een gedegen en goed onderbouw advies te bevatten aan College en Raad om uit deze drie resterende scenario's één scenario te kiezen als oplossing voor een duurzame en toekomstbestendige huisvesting van de VSO Leo Kanner. Als belangrijke randvoorwaarde geldt de in de Coalitie-agenda opgenomen kostenneutraliteit.

De VSO Leo Kanner maakt sinds 2008 gebruik van het oude Pabo-gebouw aan de Hazenboslaan. Vanaf 2012 is daar het oude schoolgebouw van de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool aan de Frans Halslaan bijgekomen. Beide gebouwen voldoen niet voor het VMBO-onderwijs aan de VSO-doelgroep met ASS dat de VSO Leo Kanner geeft, scoren slecht op gebied van duurzaamheid en frisse scholen en kennen veel achterstallig onderhoud. Daarnaast brengen ze voor de VSO Leo Kanner hoge exploitatielasten met zich mee door overmaat in lokalen en transportruimten en een slechte isolatie.

De kosten van het nog uit te voeren achterstallig onderhoud bedragen € 1.017.421. Het lijkt niet aantrekkelijk hiertoe te besluiten, omdat:

- de gebouwen bovengenoemde punten tekort blijven schieten;
- de investering niet ten goede komt aan verbetering van de kwaliteit van het onderwijs en
- het vervangingsvraagstuk binnen 10 jaar weer op tafel ligt omdat de gebouwen dan aan het eind van hun technische en economische levensduur zijn.

Naar aanleiding van de opdracht uit de Coalitie-agenda zijn deze drie scenario's voor een duurzame en toekomstbestendige huisvesting van de VSO Leo Kanner onderzocht:

**Scenario 2. nieuwbouw op de huidige locatie** brengt een langdurig, ingewikkeld en risicovol ontwikkeltraject met zich mee, veel onrust voor de school en de leerlingen gedurende de bouw en voldoet niet aan het criterium van budgetneutraliteit voor de gemeente.

**Scenario 1. geschikt maken van een ander bestaand (school)gebouw in Oegstgeest** is mogelijk door de voormalige Julianaschool aan te kopen, het monumentale hoofdgebouw te verbouwen en daarnaast nieuwbouw te realiseren. Dit scenario voldoet door de hogere investering met een krappe marge aan het criterium van kostenneutraliteit voor de gemeente. Belangrijk nadeel is dat het oude, monumentale hoofdgebouw niet verduurzaamd kan worden en niet zal voldoen aan de normen voor

frisse scholen. Daardoor zal het voor de VSO Leo Kanner hogere exploitatie en onderhoudslasten met zich mee brengen. Ook dit scenario kent aanzienlijke risico's in tijd en geld bij de ontwikkeling en realisatie. Deze risico's kunnen niet worden afgewenteld op het schoolbestuur als bouwheer.

Voor **scenario 3. nieuwbouw op een andere locatie in Oegstgeest** is de locatie "Blauwe Tram" als voorkeursvariant van school en gemeente naar voren te komen. De kavel is reeds bouwrijp, waarschijnlijk hoeft alleen het voor nieuwbouw van de school benodigd aantal m<sup>2</sup> te worden afgenomen en door gebruik te maken van het nabij gelegen bewegingscentrum van Rivierduinen kan investering in bouw van een gymzaal worden voorkomen. Ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie vraagt de laagste investering van de gemeente, kent de minste risico's, de laagste investering en de laagste structurele kosten voor de gemeente. Daarnaast biedt het de meest kans op een gebouw dat optimaal is geoutilleerd voor het VMBO-onderwijs aan de VSO-doelgroep met ASS van de VSO Leo Kanner.

Geadviseerd wordt in een vervolgtraject scenario 3 nieuwbouw op de locatie "Blauwe Tram" verder uit te werken. Hiervoor zal overlegd moeten worden met Rivierduinen over de nieuwe bestemming van de kavel, de wijze en de prijs van verkrijging daarvan, (de kosten van) gebruik van het bewegingscentrum en gebruik van parkeervoorzieningen voor personeel en taxibusjes. Indien dit positief verloopt kan toegewerkt worden naar een kredietaanvraag zodat de VSO Leo Kanner als bouwheer, onder nog nader uit te werken voorwaarden, in staat gesteld kan worden nieuwbouw op de locatie "Blauwe Tram" te plegen.

Daarnaast dienen de mogelijkheden voor herontwikkeling van de huidige locaties aan de Hazenboslaan en Frans Halslaan verder onderzocht en uitgewerkt te worden. Voor deze business case is op basis van ervaringscijfers als uitgangspunt gekozen dat deze budgetneutraal verlaten kunnen worden. Daarvoor dient dan wel minimaal de boekwaarde ultimo 2017 ad. € 3.728.435 gecompenseerd te worden.

In alle scenario's zullen afspraken moeten worden gemaakt over de invulling van het bouwheerschap, de (financiële) risico's en het afdekken daarvan. Gezien de geschetste risico's bij een keuze voor scenario 1 of 2 wordt geadviseerd hier goed aandacht aan te besteden.

## 2. Inleiding vervolgonderzoek

### Opdracht uit Coalitie-agenda

In de Coalitie-agenda 2014-2018 staat de volgende afspraak over de huisvesting van de Leo Kannerschool:

*Voor de Leo Kannerschool wordt een lange termijnvisie ontwikkeld, gericht op een duurzame en toekomstbestendige huisvesting. Dit mag niet tot structureel hogere lasten voor de gemeente leiden. Tot dat moment worden alleen strikt noodzakelijke investeringen gedaan. Bij eventuele voorstellen tot nieuwbouw worden financiering en realisatie met publiek-private constructies als voorkeursvariant onderzocht.*

Met goedkeuring van het advies aan burgemeester en wethouders inzake de Langetermijnvisie huisvesting VSO Leo Kanner Oegstgeest op 10 juni 2014 is die afspraak door het College bekrachtigd.

GO-financieel heeft in de periode april t/m september 2014 een eerste verkenning gedaan naar de mogelijke scenario's voor de huisvesting van de VSO Leo Kanner. In deze eerste verkenning is een inventarisatie gemaakt van alle mogelijke scenario's voor de huisvesting van de VSO Leo Kanner. Per scenario is een opstelling van de plus- en minpunten gemaakt, waarmee een kort beslisdocument voor het College is opgesteld. Doel van de eerste verkenning was om een shortlist over te houden met een beperkt aantal scenario's dat in een volgende fase verder zal worden uitgewerkt, hiermee kosten en tijd besparend. De definitieve rapportage van de eerste verkenning is op 5 september 2014 opgeleverd.

Uit de inventarisatie voor de eerste verkenning zijn de volgende scenario's naar voren gekomen:

1. de huidige gebouwen laten voor wat het is;
2. de huidige gebouwen binnen de bestaande structuur geschikt maken voor soort en type (praktijk)onderwijs;
3. gedeeltelijke nieuwbouw op de huidige locatie;
4. door verbouwing geschikt maken van een ander bestaand (school)gebouw in Oegstgeest;
5. nieuwbouw op de huidige locatie;
6. nieuwbouw op een andere locatie in Oegstgeest en
7. huisvesting van de VSO Leo Kanner buiten Oegstgeest.

Op 7 oktober 2014 heeft het college kennis genomen van de notitie "Eerste verkenning huisvesting VSO Leo Kanner te Oegstgeest" en conform advies opdracht gegeven de volgende scenario's verder uit te werken:

1. geschikt maken van een ander bestaand (school)gebouw in Oegstgeest;
2. nieuwbouw op de huidige locatie en
3. nieuwbouw op een andere locatie in Oegstgeest.

In november 2014 is opdracht gegeven aan GO-financieel voor het vervolgonderzoek huisvesting VSO Leo Kanner. Naast een beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten daarvan dient de door GO-financieel op te stellen rapportage een gedegen en goed onderbouw advies te bevatten aan College en Raad om uit deze drie resterende scenario's één scenario te kiezen als oplossing voor een duurzame en toekomstbestendige huisvesting van de VSO Leo Kanner. Als belangrijke randvoorwaarde geldt de in de Coalitie-agenda opgenomen kostenneutraliteit.

Voor dit vervolgonderzoek is de werkgroep toekomstvisie VSO Leo Kanner opgericht. Deelnemers zijn:

- Bart Bruyns en Douwe Splinter namens de VSO Leo Kanner;
- Harro Leegstra, Sije de Jong en Paul Driesen namens de gemeente Oegstgeest en
- Gert Jan van Ommen van GO-financieel.

Binnen de werkgroep was de vertegenwoordiging van de VSO Leo Kanner verantwoordelijk voor de noodzakelijke inhoudelijke input en de gemeente voor de financiën, inhoud en advisering aan het bestuur. De samenwerking was effectief en efficiënt. Met respect voor ieders belangen is er gewerkt aan het advies dat door alle partijen onderschreven wordt. Het rapport is opgesteld door GO-financieel, als adviseur voor de gemeente Oegstgeest.

Naast GO-financieel is BDT Projectmanagement & Vastgoedbeheer ingehuurd voor het opstellen van kostenramingen van sloop en asbestsanering van de huidige gebouwen aan de Hazenboslaan en de Frans Halslaan en het uitvoeren van een inpassingstudie van de beschikbare en mogelijk geschikte (school)gebouwen in Oegstgeest (scenario 1).

De verdere uitwerking dient te bestaan uit:

- het in beeld brengen van de kosten van de huidige huisvesting van VSO Leo Kanner voor de gemeente Oegstgeest ten behoeve van toetsing kostenneutraliteit;
- het inventariseren en onderzoeken van de diverse mogelijkheden per scenario;
- het in kaart brengen en beschrijven van de diverse mogelijkheden, inhoudelijke aspecten en risico's per scenario;
- onderzoeken (laten) uitvoeren ten behoeve van de verdere uitwerking en besluitvorming van de scenario's en financiële afweging. Denk daarbij aan het opstellen van ramingen van kosten van asbestsanering en sloop van de huidige locatie, het opstellen van een Programma van Eisen voor toekomstige huisvesting van de VSO Leo Kanner, het uitvoeren van een inpassingstudie naar de voormalige Julianaschool, etc. en
- het onderzoeken van de effecten van de drie scenario's op de financiën van de Gemeente Oegstgeest. Het gaat daarbij om bepaling van de benodigde investeringen, het in kaart brengen en doorrekenen van de kosten voor gemeente, bepaling van desinvesteringen als gevolg van de scenario's, etc.;

### 3. Huidige situatie huisvesting VSO Leo Kanner

De Leo Kannerschool is in de regio Leiden-Duin- en Bollenstreek de enige cluster IV-school<sup>1</sup> met een VSO-licentie die zich richt op ASS-problematiek en op de niveaus Praktijkonderwijs en VMBO-basis/kader. Tot 2003 was de school uitsluitend gevestigd in Oegstgeest. Om ook de VSO-leerlingen met gedragsproblemen, de traditionele ZMOK-leerlingen, te kunnen opvangen, is in 2003 een nevenvestiging in Leiderdorp geopend voor het VSO Leo Kanner aan deze leerlingen.

Naar aanleiding van de sterke groei van het aantal VSO-leerlingen van de school is in 2007 een convenant gesloten tussen de Leo Kannerschool en de gemeenten in de regio Holland Rijnland over de vorming van nieuwe nevenvestigingen voor VSO Leo Kanner in Oegstgeest, Leiden en Sassenheim en de uitbreiding van de nevenvestiging in Leiderdorp. Op grond van dit convenant dragen de gemeenten van vestiging de kosten van de huisvesting, omdat zij daarvoor een bedrag ontvangen in de algemene uitkering uit het Gemeentefonds. Eveneens op grond van dit convenant hebben alle gemeenten in de regio Holland-Rijnland (exclusief Rijnstreek) van 1 augustus 2007 tot 1 augustus 2012 bijgedragen in de niet door het rijk vergoede exploitatiekosten van de nevenvestigingen in Leiden, Leiderdorp en Sassenheim. Door het aflopen van deze overeenkomst komen de exploitatiekosten van deze nevenvestigingen nu weer volledig voor rekening van de Leo Kannerschool.

Op de locatie Hazenboslaan/Frans Halslaan wordt VSO verzorgd voor leerlingen met een stoornis in het autistische spectrum (ASS-stoornis) die intellectueel gezien functioneren op het niveau van vmbo kaderberoepsgerichte leerweg, vmbo basisberoepsgerichte leerweg of praktijkonderwijs. Sinds de invoering van de Wet kwaliteit (voortgezet) speciaal onderwijs per 1 augustus 2013 heeft het VSO drie uitstroomprofielen:

- het uitstroomprofiel vervolgonderwijs;
- het arbeidsmarktgerichte uitstroomprofiel;
- het uitstroomprofiel dagbesteding.

Op de locatie VSO Oegstgeest worden alle drie profielen aangeboden. Het onderwijs in het profiel vervolgonderwijs en het arbeidsmarktgerichte profiel moet voldoen aan de eisen die hieraan worden gesteld in de Wet op het voortgezet onderwijs en de daarop gebaseerde uitvoeringsvoorschriften.

De leerlingen die in aanmerking komen voor doorstroming naar vervolgonderwijs worden zoveel mogelijk in of na de onderbouwperiode (de eerste twee leerjaren) doorgeleid naar het gewone voortgezet onderwijs. De grote meerderheid van de leerlingen volgt het arbeidsmarktgerichte profiel. Dit zijn leerlingen die functioneren op het niveau van praktijkonderwijs en daardoor niet in staat zijn een startkwalificatie te halen.

Als gevolg van de invoering van de Participatiewet per 1 januari jl. moeten zij wel een plaats veroveren op de reguliere arbeidsmarkt. Een zo goed mogelijke voorbereiding op de arbeidsmarkt door middel van goed beroepsgericht onderwijs is voor deze leerlingen dus een absolute noodzaak. Door de invoering van de entree-opleidingen in het mbo is voor veel leerlingen van de Leo Kannerschool doorstroming naar het mbo veel moeilijker geworden. Hierdoor is voor een groot deel van de leerlingen het vso van de Leo Kannerschool eindonderwijs geworden. Naast de wettelijke eisen als gevolg van de Wet kwaliteit (v)so stelt dit extra eisen aan het beroepsgerichte karakter van het onderwijs van de Leo Kannerschool.

De school maakt sinds maart 2008 gebruik van het oude Pabo-gebouw aan Hazenboslaan 101. Dit bestaat uit een klassiek schoolgebouw uit 1968, met twee verdiepingen, een aula en een gymzaal en

---

<sup>1</sup> Binnen het (voortgezet) speciaal onderwijs verzorgen cluster IV-scholen onderwijs aan kinderen met ernstige gedragsproblemen en/of psychiatrische stoornissen.

met een vooral op theoretisch onderwijs gerichte gebouwopzet. De ruimten in de kelder worden gebruikt als praktijklokalen, maar zijn daarvoor door de afmetingen, de geringe hoogte, beperkte daglichttoetreding en gebrek aan voldoende afzuiging en luchtverversing niet geschikt. Het gebouw kent een klassikale opzet met relatief grote lokalen (geschikt voor klassen van 25-30 leerlingen), met daarin kleine groepen leerlingen. De gemiddelde groeps grootte bedraagt 12-14. Het gebouw heeft een ongunstige verhouding tussen functioneel nuttig vloeroppervlak en bruto vloeroppervlak (veel verkeerruimtes, e.d.). Om de groei van de school in de afgelopen jaren op te vangen wordt sinds 2012 ook gebruik gemaakt van het gebouw van de voormalige basisschool Oudenhof-Bokkesprong aan de Frans Halslaan 289. Het oude Pabo-gebouw is nu 46 jaar oud en loopt tegen het einde van haar technische en economische levensduur. Het is qua indeling gedateerd en datzelfde geldt voor de installaties en energetische waarden.

In de huidige gebouwen kan de school het onderwijs niet de wettelijk vereiste en voor de leerlingen zeer noodzakelijke beroepsgerichte inhoud geven. Daarnaast hebben beide te maken met achterstallig onderhoud en zijn de gebouwen door de structuur en indeling ook niet geschikt te maken.

Al ruime tijd wordt met de gemeente gesproken over de huisvesting. Voor 2014 zijn inventarisaties gemaakt van het achterstallig onderhoud, wat onder andere in 2012 heeft geleid tot het beschikbaar stellen van een reservering uit te voeren groot onderhoud aan het gebouw van de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool van € 635.000. Hiervan is tot en met 2014 € 187.367 besteed. Ook aan het voormalig Pabo-gebouw is voor 2014 al veel geld besteed aan noodzakelijk onderhoud. De voor 2014 geplande aanbesteding van vervanging van de kozijnen incl. sanering van asbesthoudende kit bij ramen en tussen gebouwelementen van meer dan € 450.000 is op het laatste moment afgeblazen met oog op de afspraak uit de Coalitie-agenda.

Ten behoeve van dit onderzoek is een inventarisatie gemaakt van het nog uit te voeren onderhoud aan de huidige gebouwen van de VSO Leo Kanner. In totaal gaat het om een bedrag van € 1.017.421, o.a. voor vervanging van kozijnen en sanering asbesthoudende kit, vervanging van de CV installatie en dakbedekking. Hierbij is van belang dat de financiering en verantwoordelijkheid voor gebouwonderhoud voor primair en speciaal onderwijs met ingang van 1 januari 2015 is overgeheveld van gemeenten naar schoolbesturen. Dat betekent dat de kosten van gebouwonderhoud vanaf dat moment niet meer voor rekening van de gemeente komen. In Oegstgeest is met oog hierop met de schoolbesturen afgesproken dat de gebouwen in een goede staat van onderhoud zullen worden overgedragen. Voor de gebouwen van de VSO Leo Kanner betekent dat het hierboven genoemde onderhoud alsnog uitgevoerd moet worden. Onderhoud van de gymnastiekzaal en de Mozaïekzaal blijven voor rekening gemeente.

Een deel van het gebouw van de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool wordt verhuurd aan Stichting Kinderdagopvang Oegstgeest. Met de SKO is een verkennend gesprek gevoerd over de nieuwbouwplannen voor de VSO Leo Kanner. In alle drie nu te onderzoeken scenario's is op termijn geen ruimte meer voor de SKO. Als gevolg van de teruggelopen vraag naar kinderdagopvang gebruikt de SKO nu slechts een deel van de gehuurde ruimte. De bijgeplaatste portacabin wordt onderverhuurd. De SKO heeft aangegeven de locatie binnen twee jaar te willen verlaten en daarom bij nieuwbouw geen problemen te ondervinden. SKO heeft haar medewerking toegezegd onder voorwaarde dat ze tijdig wordt geïnformeerd.

Bij alle drie scenario's is ervan uitgegaan dat de bestaande gebouwen aan de Hazenboslaan en Frans Halslaan worden gesloopt. Een gevolg hiervan is dat de Mozaïekzaal verloren gaat. Deze zaal heeft in 2010 een renovatie ondergaan, die € 267.000 heeft gekost. De boekwaarde hiervan op 1 januari jl. was nog € 213.500. Deze zal bij sloop moeten worden afgeboekt.



Onderzocht is of het bij nieuwbouw van de VSO Leo Kanner toch mogelijk is de Mozaïekzaal in de huidige vorm te behouden. Dat is het geval, maar dit zal, naast het wegwerken van achterstallig onderhoud (± € 65.000 incl. BTW), additionele investeringen vragen en de opbrengst en de mogelijkheden van de locatie bij herontwikkeling sterk beperken.

#### **4. Algemene aandachtspunten bij uitwerken van deze business-case**

Voordat ingegaan wordt op de uitwerking per scenario wordt een aantal onderwerpen toegelicht dat op alle drie scenario's van toepassing is.

##### **4.1 Programma van Eisen nieuwbouw VSO Leo Kanner**

Om te kunnen beoordelen of een bestaand (school)gebouw geschikt of geschikt te maken is voor huisvesting van de VSO Leo Kanner heeft VSO Leo Kanner adviesbureau M3V opdracht gegeven het voor de 1e verkenning opgestelde Ambitiedocument Onderwijs en huisvestingsconcept verder uit te werken in een relatieschema en ruimtelijk Programma van Eisen (PvE). Uitgangspunten voor dit programma van eisen zijn geweest:

- permanente huisvesting voor  $\pm$  220 leerlingen en daaromheen een 'schil' van tijdelijke huisvesting voor 60 leerlingen;
- een ruimtebehoefte in het permanente gebouw van in totaal 3.054 m2 bruto vloeroppervlak exclusief gymzaal;
- een buitenruimte van 1.200 m2 en
- een hieruit resulterende terreinoppervlakte van 5.100 m2.

Naast bovenstaande kengetallen bevat het PvE een beschrijving van de onderwijs- en huisvestingsvisie, de vertaling daarvan naar de theoretische en praktische leeromgeving, een relatieschema tussen de onderscheiden ruimten en een ruimtestaat met beschrijving van alle benodigde ruimten en de afmetingen daarvan. Het op 9 februari 2015 vastgestelde PvE is opgenomen in bijlage II.

##### **4.2 Bewegingsonderwijs voor VSO Leo Kanner**

Op huidige locatie beschikt de VSO Leo Kanner (nu 287 leerlingen) over één in pandige gymzaal. De nu beschikbare capaciteit voor bewegingsonderwijs is te krap voor de VSO Leo Kanner. Voor bewegingsonderwijs van de bovenbouw wordt nu deels uitgeweken naar het zwembad. Op het terrein van de VSO Leo Kanner is een verhard voetbalveldje aangelegd dat buiten schooltijden ook door jeugd uit de buurt gebruikt kan worden. Dit voetbalveldje wordt tegen het einde van de dagelijkse lestijd tevens gebruikt als opstelruimte voor taxibusjes voor het leerlingenvervoer.

Klokuren bewegingsonderwijs worden toegekend op basis van de Beleidsregel bewegingsonderwijs. Voor VSO Leo Kanner betekent dit bij 220 leerlingen aanspraak op 70 klokuren bewegingsonderwijs per week. Omdat een gymzaal 26 uur per week beschikbaar is voor bewegingsonderwijs voor dit soort leerlingen zijn eigenlijk 3 gymzalen benodigd om te voorzien in voldoende capaciteit. In de tijdelijke situatie met 280 leerlingen bedraagt de aanspraak op bewegingsonderwijs 90 klokuren per week en zijn zelfs 3,5 gymzalen nodig.

Met oog op de nieuwe huisvesting is met VSO Leo Kanner besproken dat de gemeente zal voorzien in het beschikbaar stellen van 1 gymzaal, in scenario 1 en 3 mogelijk door gebruik te maken van het nu grotendeels leeg staande bewegingscentrum van Rivierduinen aan de Zwaluwlaan. Als uitruil voor een tweede gymzaal is voorgesteld op eigen terrein van de VSO Leo Kanner een buitensportvoorziening te realiseren/financieren, bij voorbeeld een "Cruiff-court". Verder wil de VSO Leo Kanner uit het bouwbudget voor de nieuwbouw zelf een fitnessruimte realiseren. Met deze combinatie van mogelijkheden beschikt de VSO Leo Kanner over voldoende capaciteit voor bewegingsonderwijs.

##### **4.3 Benodigde bouwkaavel**

Met de VSO Leo Kanner is gesproken over de benodigde bouwkaavel voor het realiseren van de nieuwbouw, zowel in permanente als in tijdelijke vorm en de benodigde buitenruime. Uitgaande van

een benodigde footprint van 60% van de te realiseren nieuwbouw en nieuwbouw van een gymzaal komt de voor bouwwerken benodigde kavel uit op 2.542 m<sup>2</sup>.

Daarnaast dienen rond de school op de kavel de volgende voorzieningen te worden gerealiseerd: schoolplein, "Cruiff-court" (zie hierboven), een buitenberging en fietsenstallingen. De verordening voorzieningen huisvesting onderwijs geeft alleen een minimumnorm voor een aan te leggen schoolplein van 600 m<sup>2</sup>. Vanwege de specifieke doelgroep heeft de VSO Leo Kanner verzocht om meer ruimte dan de minimumnorm beschikbaar te stellen. Na overleg wordt voorgesteld de VSO Leo Kanner 2x de minimumnorm in m<sup>2</sup> toe te kennen. De kosten voor inrichting van de buitenruimte, met uitzondering van het "Cruiff-court", dient door de school gevonden te worden binnen het bouwbudget, zodat de meerkosten hiervan voor de gemeente enkel de aankoop van extra grond betreft.

#### Benodigde bouwruimte in m<sup>2</sup>

<b>Footprint nieuwbouw (BG = 60%), incl. gymzaal</b>			
BG = 60% oppervlakte obv Verordening	3.054	60%	1.832
tijdelijke huisvesting 60 II BG	732	60%	440
gymzaal			<u>252</u>
			<b>2.524</b>
<b>Buitenruimte</b>			
Schoolplein/speelplaats voorstel: 2 x norm 600 m <sup>2</sup>			1.200
Buitensport (uitruil met 2e gymzaal)			1.176
Buitenberging			24
Fietsenstalling leerlingen (80 x 1,5 m <sup>2</sup> )			120
Fietsenstalling personeel (30 x 1,5 m <sup>2</sup> )			<u>45</u>
			<b>2.565</b>
<b>Totaal benodigd op eigen terrein LKS</b>			<b>5.089</b>

In de verdere uitwerking is gerekend met een benodigd bouwruimte van 5.100 m<sup>2</sup>

Naast bovengenoemde functies dient bij nieuwbouw rekening te worden gehouden met parkeerruimte voor personeel (20 parkeerplaatsen volgens normering CROW) en opstelruimte voor de 40 taxibusjes voor leerlingenvervoer. Aan het einde van iedere schooldag verzamelen deze zich bij de VSO Leo Kanner om leerlingen naar huis te brengen. Vooralsnog wordt er bij alle drie scenario's van uitgegaan dat zowel de parkeerplaatsen voor personeel als de opstelruimte voor de taxibusjes in de omliggende openbare ruimte gevonden kunnen worden en geen extra investeringen met zich mee hoeven brengen. Wellicht is het ook mogelijk voor de opstelruimte van de taxibusjes gebruik te maken van het schoolplein.

#### 4.4 Wet- en regelgeving inzake geluidshinder en fijnstof

Wet en regelgeving inzake geluidshinder en fijnstof heeft invloed gehad op selectie mogelijkheden in scenario 1 en 3. Het gaat dan vooral om het Besluit gevoelige bestemmingen:

##### Onderzoekszones

Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoeligheid zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. U meet de zones vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM10 of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden. Op zo'n plek mag bijvoorbeeld een school zich niet vestigen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen mag het totale aantal blootgestelden eenmalig maximaal 10% toenemen.

### **Gevoelige bestemmingen**

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord. Maar om alle vergelijkbare functies. Daarbij maakt het niet uit of de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten staat. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

Bovenstaande betekend feitelijk dat nieuwbouw van een school binnen 300 meter van de rijksweg A44 alleen toegestaan is indien voldoende aangetoond kan worden dat:

- de luchtkwaliteit ter plekke langdurig binnen of onder genoemde grenswaarden blijft en/of
- er geen redelijk alternatief voor vestiging binnen de gemeente voorhanden is.

Om iedere twijfel over de luchtkwaliteit ter plaatse weg te nemen en om de tijd en kosten van onderzoek van de luchtkwaliteit te besparen, zijn van de locaties in principe in aanmerking komende locaties die minder dan 300 meter van de A44 of 50 meter van een provinciale weg liggen van verder onderzoek uitgesloten.

## 5. Financiën huidige situatie huisvesting VSO Leo Kanner

De kosten van de huidige huisvesting van de VSO Leo Kanner voor de gemeente betreffen kapitaallasten, rente en afschrijving over de investeringen, en kosten van onderhoud gebouwen.

### 5.1 Kapitaallasten

Voor rente op de activa wordt gerekend met een rekenrente van 3,0%. Afschrijving vindt plaats op grond van de in de Nota Activabeleid van de gemeente Oegstgeest bepaalde afschrijvingstermijnen. Voor gebouwen betreft dit 40 jaar. Op grond wordt niet afgeschreven. Het gebouw Hazenboslaan is in 2007/2008 aangekocht ten behoeve van huisvesting van de VSO Leo Kanner en wordt omdat het een reeds bestaand gebouw betreft afgeschreven in 20 jaar.

In onderstaande tabel staan de huidige activa t.b.v. de VSO Leo Kanner met o.a. de aanschafwaarde, de afschrijvingstermijn, de boekwaarde ultimo 2014 en de kapitaallasten 2015:

	Oorspr. bedrag	Jaar start afschr.	Afschr. termijn	Laatste jr afschr	2014 BW Ultimo	2015				
						Afschr.	Rente	Kap. lasten	BW Ultimo	
<b>1. Gebouw Hazenboslaan (excl. woning)</b>										
Grond	€ 950.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 950.000	€ -	€ 28.500	€ 28.500	€ 950.000	
School + gymzaal	€ 2.925.727	2010	20	2030	€ 2.194.296	€ 146.286	€ 65.829	€ 212.115	€ 2.048.010	
Aanpassing 2010	€ 395.366	2011	20	2030	€ 316.293	€ 19.768	€ 9.489	€ 29.257	€ 296.525	
Traplift	€ 49.516	2010	15	2024	€ 33.011	€ 3.301	€ 990	€ 4.291	€ 29.710	
Fietsenrekken 2011	€ 19.479	2012	20	2023	€ 16.557	€ 974	€ 497	€ 1.471	€ 15.583	
Brandmeldinstallatie	€ 29.316	2015	10	0	€ 29.316	€ 2.932	€ 879	€ 3.811	€ 26.384	
Renovatie aula 2010	€ 266.847	2011	20	2030	€ 213.478	€ 13.342	€ 6.404	€ 19.747	€ 200.136	
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 4.636.251</b>				<b>€ 3.752.951</b>	<b>€ 186.604</b>	<b>€ 112.589</b>	<b>€ 299.192</b>	<b>€ 3.566.347</b>	
<b>2. Woning Frans Halslaan</b>										
Grond	€ 155.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 155.000	€ -	€ 4.650	€ 4.650	€ 155.000	
Woning	€ 160.000	2010	25	2029	€ 121.684	€ 7.158	€ 3.651	€ 10.808	€ 114.526	
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 315.000</b>				<b>€ 276.684</b>	<b>€ 7.158</b>	<b>€ 8.301</b>	<b>€ 15.458</b>	<b>€ 269.526</b>	
<b>3. Gebouw Frans Halslaan 289</b>										
Grond	€ -	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Oorspr gebouw 1980	€ 910.804	1981	40	2020	€ 136.620	€ 22.770	€ 4.099	€ 26.869	€ 113.850	
Uitbreiding 1984	€ 353.584	1985	40	2024	€ 88.400	€ 8.840	€ 2.652	€ 11.492	€ 79.560	
Renovatie	€ 187.367	2016	10	2024	€ 187.367	€ -	€ 5.621	€ 5.621	€ 187.367	
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 1.451.755</b>				<b>€ 412.387</b>	<b>€ 31.610</b>	<b>€ 12.372</b>	<b>€ 43.981</b>	<b>€ 380.777</b>	
<b>Totaal bestaande activa</b>	<b>€ 6.403.006</b>				<b>€ 4.442.022</b>	<b>€ 225.371</b>	<b>€ 133.261</b>	<b>€ 358.632</b>	<b>€ 4.216.651</b>	

### 5.2 Onderhoud

Zoals gemeld zijn financiering en verantwoordelijkheid voor gebouwonderhoud voor primair en speciaal onderwijs met ingang van 1 januari 2015 overgeheveld van gemeenten naar schoolbesturen. Dat betekent dat de kosten van gebouwonderhoud vanaf dat moment niet meer voor rekening van de gemeente komen. Onderhoud van de gymnastiekzaal en de Mozaïkzaal blijven voor rekening van de gemeente.

Omdat in Oegstgeest met de schoolbesturen is afgesproken dat de gebouwen in een goede staat van onderhoud zullen worden overgedragen dient voor de huidige gebouwen van de VSO Leo Kanner nog het nodige achterstallig onderhoud te worden uitgevoerd voor rekening van de gemeente. In onderstaande tabel worden de bedragen getoond die daarmee gemoed zijn:

Onderhoud	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hazenboslaan	€ -	€ 418.170	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gymzaal (blijft voor rekening gemeente)	€ 6.595	€ 142.035	€ -	€ 7.520	€ -	€ 14.865	€ -	€ 8.340	€ 4.485	€ -
Mozaïekzaal (blijft voor rek. gemeente)	€ 5.468	€ 63.100	€ -	€ 500	€ -	€ 13.222	€ -	€ -	€ 9.130	€ -
Dienstwoning Frans Halslaan 293	€ -	€ 12.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onvoorzien Hazeboslaan	€ -	€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Technische verbeteringen Hazeboslaan	€ -	€ 58.753	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Frans Halslaan 289 (school en SKO)	€ 163.252	€ 118.048	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>€ 175.315</b>	<b>€ 842.106</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 8.020</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 28.087</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 8.340</b>	<b>€ 13.615</b>	<b>€ -</b>
Cumulatief	€ 175.315	€ 1.017.421	€ 1.017.421	€ 1.025.441	€ 1.025.441	€ 1.053.528	€ 1.053.528	€ 1.061.868	€ 1.075.483	€ 1.075.483

De uitgaven in 2015 en 2016 betreffen achterstallig onderhoud en bestaan uit kosten voor vervanging van kozijnen, asbestsanering van kitranden rond de kozijnen en tussen gebouwdelen, vervanging CV- en elektrische installatie, renovatie van sanitair en onderhoud aan de betonconstructie en gevels. Daarnaast een beperkt aantal maatregelen op gebied van duurzaamheid die ruim binnen de resterende gebruiksduur terugverdiend worden, zoals na-isolatie van daken en gevels en maatregelen op gebied van ventilatie ter verbetering van het binnenklimaat.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat deze onderhoudsplanning zo is opgesteld dat het gebruik van de gebouwen met een periode van maximaal 10 jaar kan worden verlengd. Daarna zijn de gebouwen aan het eind van hun economische en technische levensduur en zal vervangende nieuwbouw noodzakelijk zijn.

### 5.3 Totale kosten huidige situatie en vergelijkbaarheid

Voor dit onderzoek is als uitgangspunt gekozen dat indien besloten wordt tot nieuwbouw deze bij de start van schooljaar 2017-2018 in gebruik genomen moet kunnen worden. Om de kosten van de drie scenario's te kunnen vergelijken met de kosten van de huidige locatie zullen deze worden berekend over de periode 2015 t/m 2026, 10 jaar na beoogde ingebruikname van de nieuwbouw (2017). De in de Coalitie-agenda genoemde budgetneutraliteit zal over die periode worden beoordeeld. Per scenario zullen de totale kosten over de periode 2015 t/m 2026 worden vergeleken met de totale kosten van de huidige huisvesting over dezelfde periode.

De kosten voor de gemeente van de huidige huisvesting van de VSO Leo Kanner zijn in onderstaande tabel weergegeven:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Huidige situatie Hazenboslaan en Frans Halslaan</b>												
Kapitaallasten	€ 358.632	€ 370.607	€ 363.284	€ 355.961	€ 348.638	€ 341.314	€ 311.221	€ 304.581	€ 297.941	€ 291.301	€ 269.593	€ 244.664
Onderhoud	€ 175.315	€ 842.106	€ -	€ 8.020	€ -	€ 28.087	€ -	€ 8.340	€ 13.615	€ -	€ 27.526	€ 27.526
<b>Totaal</b>	<b>€ 533.947</b>	<b>€ 1.212.713</b>	<b>€ 363.284</b>	<b>€ 363.981</b>	<b>€ 348.638</b>	<b>€ 369.401</b>	<b>€ 311.221</b>	<b>€ 312.921</b>	<b>€ 311.556</b>	<b>€ 291.301</b>	<b>€ 297.119</b>	<b>€ 272.190</b>
Cumulatief	€ 533.947	€ 1.746.660	€ 2.109.944	€ 2.473.925	€ 2.822.563	€ 3.191.964	€ 3.503.185	€ 3.816.106	€ 4.127.662	€ 4.418.963	€ 4.716.081	€ 4.988.271

Tot en met 2026 bedragen de kosten van het in stand houden van de huidige huisvesting van de VSO Leo Kanner in totaal € 4.988.271, inclusief wegwerken van het achterstallig onderhoud.

### 5.4 Consequenties vertrek van Hazenboslaan en Frans Halslaan

Indien besloten wordt tot nieuwbouw volgens scenario 1 of 3 zal VSO Leo Kanner de huidige gebouwen in de loop van 2017 verlaten. Herontwikkeling voor woningbouw ligt dan het meest voor de hand. Daartoe zullen de beslaande bouwen gesloopt moeten worden en dient de kavel bouwrijp te worden gemaakt. BDT Projectmanagement & Vastgoedbeheer heeft hiervoor kostenramingen opgesteld. De kosten van sloop en bouwrijp maken van de volledige kavel bedragen € 510.300 excl. BTW.

<b>BDT ramingen kosten sloop en bouwrijpmaken incl. asbestsanering</b>		<b>d.d. 27-1-2011</b>	
	<b>Frans Halslaan 289</b>	<b>Hazenboslaan 101 (incl. Mozaik zaal)</b>	
sloopwerk	€ 65.000		€ 248.000
asbest	€ 2.500		€ 115.000
Afsluiten nuts      stelpost	€ 5.000	stelpost	€ 5.000
Bouwrijp maken m2	3.500 € 12.000	5.500	€ 20.000
	<b>€ 84.500</b>		<b>€ 388.000</b>
Directievoering	8% € 6.760	8%	€ 31.040
<b>Totale kosten SBWRM</b>	<b>€ 91.260</b>		<b>€ 419.040</b>
BTW	21%		€ 107.163
<b>Totaal incl. BTW</b>			<b>€ 617.463</b>

Bij herontwikkeling zal de BTW verrekenbaar zijn met de opbrengst uit verkoop. Bij scenario 2 is een groot deel van de kavel nodig voor nieuwbouw voor de VSO Leo Kanner en zal slechts een beperkt gedeelte van de kavel beschikbaar komen voor herontwikkeling. De BTW over het deel van sloop en bouwrijp maken dat nodig voor de VSO Leo Kanner is niet verrekenbaar en moet dus als kostenpost worden gezien.

Daarnaast zullen de dan nog resterende boekwaarden van de huidige activa, zowel gebouwen, verbouwingen/renovaties als gronden, moeten worden afgeboekt. Omdat de afschrijvingen voor boekjaar 2017 al begroot zijn zal dat de boekwaarden eind 2017 betreffen. Deze zijn berekend op € 3.707.172.

In totaliteit bedragen de kosten om de huidige locatie gereed te maken voor herontwikkeling, sloop en asbestsanering en afboeken boekwaarden, € 4.238.735. De zullen minimaal gedekt moeten worden uit de opbrengst bij herontwikkeling. Wellicht is het ook mogelijk de kavel te verkopen zonder de bestaande gebouwen te slopen. Dan hoeft alleen het afboeken van de resterende boekwaarde ultimo 2017 te worden gedekt.

Het oppervlakte van de totale kavel bedraagt 9.242 m<sup>2</sup>. In vergelijkbare projecten is een opbrengst van € 575,- excl. BTW per m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dat brengt het opbrengstpotentieel van de kavel op € 5.314.150 excl. BTW. Voor scenario 1 en 3, waarbij de volledige kavels aan de Hazenboslaan en Frans Halslaan voor herontwikkeling beschikbaar komen lijkt het opbrengstpotentieel daarmee voldoende om de kosten te kunnen dekken.

In geval nieuwbouw volgens scenario 2 wordt gekozen is van de totale kavel minimaal 5.100 m<sup>2</sup> nodig voor het realiseren van de nieuwbouw en aan te leggen buitenruimte. Hierna resteert maximaal 4.142 m<sup>2</sup> voor herontwikkeling. Met dezelfde opbrengst van € 575,- excl. BTW per m<sup>2</sup> bedraagt het opbrengstpotentieel van de resterende kavel € 2.381.650.

Omdat echter een deel van de grond hergebruikt gaat worden hoeft niet het volledige bedrag aan resterende boekwaarden ultimo 2017 te worden afgeschreven. Bij scenario 2 daalt dit naar € 3.308.719. Omdat dan ook (een deel van) de BTW niet kan worden verrekend en als kostenpost moet worden beschouwd bedragen de totale kosten van vertrek bij scenario 2 € 3.926.182.

Bij scenario 2 is het opbrengstpotentieel van de resterende kavel niet voldoende om de kosten van vertrek te kunnen dekken. Een keuze voor scenario 2 brengt derhalve naast de kosten van nieuwbouw een éénmalige extra kostenpost van € 1.544.532 met zich mee.

Voor de verdere uitwerking van het onderzoek is als uitgangspunt gekozen dat bij scenario 1 en 3 de huidige locatie zonder kosten kan worden verlaten. Voorzichtigheidshalve is niet gerekend met een

opbrengt uit de herontwikkeling om daarmee de een deel van de benodigde investering in nieuwbouw mee te kunnen dekken, hoewel dat goed mogelijk lijkt. De kapitaallasten voor de gemeente van nieuwbouw zouden daarmee structureel lager uit kunnen vallen.

Geadviseerd wordt om ten aanzien van de mogelijkheden van herontwikkeling van de huidige kavels:

- een plan-economische berekening te laten opstellen;
- het extra aanbod van woningen dat hierdoor ontstaat te toetsen aan regionale afspraken en het overige woningaanbod in Oegstgeest en
- nader onderzoek te verrichten naar de nu gehanteerde opbrengst van € 575,-/m<sup>2</sup>.



## **6. Scenario 1 geschikt maken van een ander bestaand (school)gebouw in Oegstgeest**

### **6.1 Plussen en minnen van dit scenario uit 1<sup>e</sup> verkenning**

#### **Omschrijving:**

Verhuizing naar een reeds bestaand leegstaand schoolgebouw elders in Oegstgeest, wat qua omvang, structuur en mogelijkheden geschikt te maken is voor huisvesting van de Leo Kannerschool. Bijvoorbeeld door een oud schoolgebouw via verbouwing en nieuwbouw geschikt te maken.

#### **Plus:**

- + de huidige locatie wordt vrijgespeeld voor herontwikkeling;
- + afhankelijk van de benodigde verbouwing kan dit scenario snel gereed zijn;
- + rust: de school kan tijdens ontwikkeling en bouw gewoon doordraaien op huidige locatie;
- + er is geen tijdelijke huisvesting nodig;
- + indien een geschikt gebouw beschikbaar is zou het mogelijk tegen acceptabele kosten kunnen;
- + De onderwijsbestemming nieuwe locatie blijft gehandhaafd, waardoor er de kans op procedures kleiner is.

#### **Min:**

- er lijken momenteel weinig geschikte leegstaande (school)gebouwen beschikbaar in Oegstgeest;
- de structuur van het bestaande gebouw blijft indeling en opzet van de nieuwe huisvesting sterk bepalen;
- het bestaande gebouw beperkt vrijheid en mogelijkheden van de ontwerpende partijen;
- de delen van de oude school moeten wellicht worden gerenoveerd;
- de lokalen van het bestaand schoolgebouw zijn mogelijk ook ongeschikt.

### **6.2 Welke mogelijkheden/opties zijn er binnen dit scenario?**

Uit de inventarisatie van mogelijke locaties voor scenario 1 zijn de volgende locaties naar voren gekomen:

1. Endegeesterstraatweg 1 – 3 (de voormalige Julianaschool);
2. Rhijngesterstraatweg 13a (de Jelgersma Kliniek);
3. Rhijngesterstraatweg 13c (de Banaan) en
4. Rijnzichtweg 35, het gebouw van stichting Centrum '45

### **6.3 Welke acties zijn gedaan/wat is er onderzocht om het aantal opties terug te brengen?**

Na de inventarisatie van mogelijke locaties voor nieuwe huisvesting van de VSO Leo Kanner in Oegstgeest is door gemeente en VSO Leo Kanner samen een beoordelingsmatrix opgesteld om de mogelijke locaties binnen de scenario's 1 en 3 te kunnen vergelijken en waarderen (bijlage I). Daarnaast zijn de mogelijkheden beoordeeld in het kader van de wet- en regelgeving ten aanzien van geluidsoverlast en fijnstof. Met name het Besluit gevoelige bestemmingen van 15 januari 2009 legt sterke beperkingen op ten aanzien van de mogelijkheden een nieuw schoolgebouw te vestigen binnen 300 meter hemelsbreed van rijkswegen. Voor de gemeente Oegstgeest is de aanwezigheid van de A44 in dat opzicht bepalend. Van bovengenoemde 4 mogelijkheden liggen de opties 2, 3 en 4 binnen de afstand van 300 meter van de A44 en vallen daarmee af als mogelijke vestigingsplaats voor een nieuw te bouwen school.

### **6.4 Welke optie is als voorkeursvariant overgebleven?**

De enig overgebleven optie binnen dit scenario de voormalige Julianaschool aan de Endegeesterstraatweg 1– 3, is meegenomen in de beoordelingsmatrix en komt in de puntentelling met 47 punten als tweede voorkeur van VSO Leo Kanner en gemeente naar voren.

Belangrijkste pluspunten van deze locatie zijn bereikbaarheid en aanwezigheid goede OV-voorzieningen, veiligheid voor leerlingen, nabijheid van sportaccommodaties en natuurbeleving.

### **6.5 Welke acties zijn gedaan/wat is er onderzocht om deze optie verder in kaart te brengen/uit te werken?**

Aan de hand van het door M3V in opdracht van VSO Leo Kanner opgestelde Programma van Eisen (PvE) heeft BDT Projectmanagement & Vastgoedbeheer een inpassingstudie uitgevoerd naar de voormalige Julianaschool, inclusief het opstellen van ramingen voor de kosten sloop en asbestsanering van de niet bruikbare gebouwen, verbouwing van het bestaande hoofdgebouw en nieuwbouw van het resterend deel van het PvE dat niet in bestaande hoofdgebouw past.

### **6.6 Hoe gaat deze optie er uit zien?**

De kavel van de voormalige Julianaschool is via een eeuwigdurende erfpachtconstructie met de gemeente Leiden in "eigendom" van Rivierduinen. Ook de schoolgebouwen zijn in eigendom van Rivierduinen. De gebouwen zijn al ruime tijd niet meer in gebruik als school en worden momenteel verhuurd aan diverse instellingen, waaronder een kinderdagverblijf. De huurovereenkomsten zijn op korte termijn opzegbaar, waarmee de kavel in de tweede helft van 2016 beschikbaar kan komen voor herontwikkeling. Niet duidelijk is of kavel en gebouwen aangekocht moeten/kunnen worden of dat verkrijging zal gaan middels erfpacht of huur. Hierover wordt nog overleg gevoerd met Rivierduinen. Daarbij moet rekening worden gehouden dat het college Sanering Zorginstellingen zich vooralsnog op het standpunt stelt dat openbare verkoop of in ieder geval openbare aanbidding dient plaats te vinden.

Teneinde te beoordelen of de voormalige Julianaschool geschikt kan worden gemaakt voor gebruik door VSO Leo Kanner is een inpassingstudie uitgevoerd. In deze inpassingstudie is door een bouwkundige beoordeeld en in kaart gebracht of en hoe de in het PvE gedefinieerde huisvesting voor de VSO Leo Kanner kan worden gerealiseerd in de voormalige Julianaschool.

De aard en kwaliteit van de bestaande gebouwen brengt met zich mee dat alleen het "monumentale" hoofdgebouw zich leent voor toekomstbestendig hergebruik. De overige bestaande gebouwen zullen moeten worden gesloopt. In het hoofdgebouw zullen met name de nevenfuncties voor de VSO Leo Kanner worden gerealiseerd (spreekruimtes voor o.a. orthopedagogie, maatschappelijk werk en psychologisch assistenten, flexibele werkplekken docenten, stagebureau, administratie, personeelskamer, etc.) en een beperkt aantal lesruimten. Reden is dat de ruimte nodig voor de nevenfuncties het best in te passen zijn in de bestaande structuur van het gebouw. De lesruimten in het hoofdgebouw zijn bewust beperkt gehouden omdat deze niet kunnen voldoen aan het programma van eisen voor frisse scholen.

Het hoofdgebouw dateert uit ca. 1910 en verkeert overwegend in een redelijk tot goed onderhouden staat met sporen van natuurlijke veroudering. Het interieur is door de jaren nauwelijks aangepast en bevat daardoor nog veel authentieke elementen zoals glas-in-lood beglazing en tegelwerk. Ook de buitenzijde is nog grotendeels authentiek. Tijdens de verbouwing zal het interieur worden aangepast aan de huidige 'moderne' eisen gesteld in het bouwbesluit. Verduurzaming van het gebouw zal echter niet plaats kunnen vinden vanwege het monumentale karakter of tegen hoge kosten. Dit wordt door BDT afgeraden.

Naast de verbouwing van het bestaande hoofdgebouw zal nieuwbouw verrijzen waarin de praktijklokalen, de overige groepsruimten en leerpleinen en de aula een plek zullen krijgen. Op de kavel resteert dan nog voldoende ruimte om ook de tijdelijke huisvesting voor 60 leerlingen en de benodigde buitenruimte (schoolplein, fietsenstallingen en "Cruiff-court") te kunnen realiseren. De uitgevoerde inpassingstudie leert dat het zowel inhoudelijk/functioneel als financieel mogelijk is om het door de VSO Leo Kanner gedefinieerde PvE te realiseren in de voormalige Julianaschool. De rapportage van de door BDT uitgevoerde inpassingstudie treft u in bijlage III

Uitgangspunt bij deze locatie is dat voor bewegingsonderwijs gebruik kan worden gemaakt van het bestaande bewegingscentrum van Rivierduinen aan de Zwaluwlaan. Daarnaast aanleg van een "Cruiff-court" op eigen terrein en realisatie van een eigen fitnessruimte in de nieuwbouw.

### **6.7 Wat is nodig om dit te realiseren?**

De kavel en bestaande gebouwen zullen moeten worden aangekocht/verkregen van Rivierduinen. De huidige huurders zullen de gebouwen moeten verlaten (actie en verantwoordelijkheid Rivierduinen). Het hoofdgebouw zal moeten worden gestript en verbouwd. De overige bebouwing zal asbestvrij moeten worden gemaakt en daarna worden gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw. De gemeente zal aan de VSO Leo Kanner kredieten moeten verstrekken om verbouw van het bestaande hoofdgebouw en nieuwbouw in permanente en tijdelijke vorm mogelijk te maken. De inrichting van de buitenruimte, met uitzondering van het "Cruiff-court", dient door de VSO Leo Kanner gefinancierd te worden uit het ter beschikking gestelde bouwbudget.

Voor bewegingsonderwijs kan gebruik gemaakt worden van het deels leegstaande bewegingscentrum van Rivierduinen aan de Zwaluwlaan.

Het naastgelegen parkeerterrein lijkt voldoende voor parkeren docenten en ander personeel van de VSO Leo Kanner en kan tevens gebruikt worden voor opstellen van de ± 40 taxibusjes aan het einde van de schooldag.

### **6.8 Welke investeringen zijn nodig?**

Omdat nog niet duidelijk is of de kavel en bestaande gebouwen aangekocht dan wel gehuurd of in erfpacht gekregen moeten worden is voor dit scenario gerekend met een variant die uitgaat van koop van de kavel en gebouwen:

- de kavel tegen een verkrijgingsprijs van € 205,-/m<sup>2</sup>, de door de gemeente Oegstgeest in haar nota Grondprijzen 2011 gedefinieerde opbrengstwaarde grond met een maatschappelijke bestemming. De kavel meet 6.250 m<sup>2</sup>, waarmee aankoop zou uitkomen op € 1.281.250;
- voor aankoop van de gebouwen is nu een bedrag van € 500.000 aangehouden. Rivierduinen heeft het college Sanering Zorgvoorzieningen verzocht een waardebeoordeling te doen voor kavel en grond. Indien bekend zal deze worden verwerkt in de berekeningen;
- uit de inpassingstudie van BDT zijn de volgende benodigde bedragen naar voren gekomen:
  - asbestsanering en sloop overige gebouwen € 190.956,- en
  - verbouwing bestaand hoofdgebouw € 829.883,-;
- op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Oegstgeest dient voor de resterende 2.092 m<sup>2</sup> nieuwbouw buiten het bestaande hoofdgebouw € 3.005.991 beschikbaar te worden gesteld, incl. 10% toeslag voor duurzaamheid en binnenklimaat. Uit de inpassingstudie van BDT komt een benodigd bedrag van € 3.066.041 naar voren. Dit geeft een potentieel tekort (risico) van 2% op de nieuwbouw;
- voor het "Cruiff-court" is op basis van informatie van de site van de Cruiff Foundation een bedrag gereserveerd van € 115.000,- en
- als laatste is rekening gehouden met een te verstrekken bouwkrediet van € 706.380,- voor de tijdelijke huisvesting van 60 leerlingen op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Oegstgeest.

De totale benodigde investering bedraagt hiermee € 6.629.460,-, excl. nieuwbouw van een gymzaal.

### **6.9 Welke doorlopende kosten zijn hieraan verbonden voor de gemeente?**

Van bovenstaande investeringen zijn de kapitaallasten berekend op basis van 3% rekenrente en afschrijvingstermijnen conform de Nota activabeleid van de gemeente Oegstgeest (op grond wordt niet afgeschreven, permanente gebouwen in 40 jaar, tijdelijke gebouwen in 15 jaar en het "Cruiff-court" in 10 jaar).

De financiering van het onderhoud van schoolgebouwen voor primair en speciaal onderwijs is met ingang van 1 januari 2015 overgedragen aan de schoolbesturen. Dat betekent dat de kosten voor

onderhoud van het schoolgebouw niet meer voor rekening van de gemeente komen. De kosten van onderhoud van gymzalen blijven wel voor rekening van de gemeente.

Omdat niet bekend is tegen welke kosten gebruik kan worden gemaakt van het bewegingscentrum van Rivierduinen zijn kapitaallasten en kosten van onderhoud berekend van nieuwbouw van een gymzaal. Onderhoud betreft dagelijks en groot onderhoud. Voor dit onderzoek zijn die ingeschat op respectievelijk 0,5% en 1,5%. Aanname is dat gebruik van het bewegingscentrum niet meer zal kosten dan de lasten van nieuwbouw van een eigen gymzaal.

Omdat de nieuwbouw pas in 2017 beschikbaar zal zijn is voor de eerste jaren (2015-2017) rekening gehouden met kapitaallasten van de huidige locatie, de kosten van onderhoud van de inpandige gymzaal en de Mozaïekzaal aan de Hazenboslaan en een jaarlijkse stelpost van € 25.000 voor noodzakelijke reparaties.

De op basis hiervan berekende kosten voor de gemeente voor gebruik van de voormalige Julianaschool zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Scenario 1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kapitaallasten	€ 358.632	€ 370.607	€ 363.284	€ 593.318	€ 396.777	€ 391.191	€ 385.606	€ 380.021	€ 374.435	€ 368.850	€ 363.264	€ 357.679
Reservering onderhoud	€ 25.000	€ 25.001	€ 25.002	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352
<b>Totaal</b>	<b>€ 383.632</b>	<b>€ 395.608</b>	<b>€ 388.286</b>	<b>€ 608.670</b>	<b>€ 412.129</b>	<b>€ 406.543</b>	<b>€ 400.958</b>	<b>€ 395.373</b>	<b>€ 389.787</b>	<b>€ 384.202</b>	<b>€ 378.616</b>	<b>€ 373.031</b>
Cumulatief	€ 383.632	€ 779.240	€ 1.167.526	€ 1.776.197	€ 2.188.326	€ 2.594.869	€ 2.995.827	€ 3.391.199	€ 3.780.987	€ 4.165.188	€ 4.543.805	€ 4.916.836
<i>Vershill met huidig</i>	€ 150.315-	€ 967.420-	€ 942.418-	€ 697.728-	€ 634.238-	€ 597.095-	€ 507.358-	€ 424.907-	€ 346.675-	€ 253.774-	€ 172.277-	€ 71.435-

De kosten van scenario 1 voor de gemeente t/m 2026 bedragen € 4.916.836 en zijn daarmee € 71.435 lager dan de kosten van de huidige locatie. Scenario 1 voldoet daarmee aan de voorwaarde van kostenneutraliteit.

#### 6.10 Overige financiële consequenties voor de gemeente

- Mogelijke (financiële) consequenties van vertrek van SKO uit gebouw de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool;
- Zie 4.4 Consequenties vertrek van Hazenboslaan en Frans Halslaan.

Voor de gemeente is in dit scenario (financieel) nadelig dat:

- ook een koopsom betaald zal moeten worden voor de gebouwen in plaats van alleen voor grond;
- de kosten voor sloop en asbestsanering (€ 190.956) voor rekening van de gemeente komen, /de gemeente moet immers een bouwrijp kavel leveren;
- de kosten voor verbouwing apart gefinancierd dienen te worden;
- de totale investering daarmee voor gemeente hoger ligt dan een scenario waarbij alleen aankoop van een (bouwrijp) kavel en financiering o.b.v. de Verordening nodig is;

Daarentegen hoeft in dit scenario niet extra te worden geïnvesteerd in nieuwbouw van een gymzaal.

#### 6.11 Risico's van deze optie

- De verkrijging van de grond en de gebouwen is nog onzeker, Rivierduinen dient zich te conformeren aan het standpunt van het college Sanering Zorginstellingen ten aanzien van verkoop;
- De kosten van verkrijging van de grond en de gebouwen zijn nog onzeker;
- De kosten van verbouwing van het monumentale hoofdgebouw zijn in dit stadium met minder zekerheid te bepalen dan de kosten van nieuwbouw.

#### 6.12 Consequenties voor VSO Leo Kanner

Nadelig van deze optie voor VSO Leo Kanner is:

- gebruik van het bestaande hoofdgebouw beperkt haar vrijheid in realisatie nieuwbouw/PvE;
- kosten voor onderhoud van het bestaande hoofdgebouw zijn hoger zijn dan onderhoud van nieuwbouw en

- het bestaande gebouw is niet duurzaam. Investering in duurzaamheid kan niet vanwege het monumentale karakter of alleen tegen hoge kosten.

Daarentegen kan door ontwikkeling van de nieuwbouw buiten de huidige kavel kan de school ongestoord functioneren tijdens nieuwbouw en komt deze locatie als tweede voorkeur naar voren.

## **7 Scenario 2 nieuwbouw op de huidige locatie**

### **7.1 Plussen en minnen van dit scenario uit 1<sup>e</sup> verkenning**

#### **Omschrijving:**

De huidige gebouwen worden volledig gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw.

#### **Plus:**

- + dit maakt het mogelijk een gebouw van juiste omvang te realiseren en de ambities en doelstellingen van de school waar te maken;
- + creëert de mogelijkheid om efficiënt gebouw te ontwikkelen dat past binnen exploitatiebudget Leo Kannerschool;
- + geeft volledige vrijheid voor ontwerpende partijen;
- + er is geen weerstand te verwachten ten aanzien van locatiekeuze.

#### **Min:**

- vraagt een lange doorlooptijd omdat de Leo Kannerschool eerst moet verhuizen naar een tijdelijke locatie en de huidige bebouwing moet worden gesloopt voordat gestart kan worden met nieuwbouw;
- er zal tijdelijke huisvesting nodig zijn om de verbouwing te kunnen realiseren. Tijdelijke huisvesting brengt hoge kosten met zich mee en veel (ongewenste) onrust voor de leerlingen;
- vraagt een hoge investering omdat ook kosten van sloop en bouwrijp maken op dit project zullen drukken.

### **7.2 Welke mogelijkheden/opties zijn er binnen dit scenario?**

Uit de plussen en minnen uit de 1<sup>e</sup> verkenning is op te maken dat toen het plan was om voor de volledige school tijdelijke huisvesting te realiseren, daarna zowel de gebouwen Hazenboslaan als Frans Halslaan te slopen om vervolgens nieuwbouw op de zo gecreëerde bouwkel te realiseren. Na realisatie van de nieuwbouw zou de tijdelijke huisvesting kunnen worden verlaten.

Het vervolgonderzoek gaat er van uit dat nieuwbouw conform het opgestelde PvE volledig kan worden gerealiseerd op de kavel Frans Halslaan, waar nu de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool staat. Deze meet ± 3.500 m<sup>2</sup>, waarop het grootste deel van de nieuwbouw een plek kan vinden. Gedurende de bouw kan de school door functioneren in het oude Pabo-gebouw. Na oplevering van de nieuwbouw zal het gebouw Hazenboslaan gesloopt worden en kan de (resterende) benodigde buitenruimte worden aangelegd. Vanwege de beperkte omvang van de kavel aan de Frans Halslaan kan de nieuwbouw alleen in fasen gerealiseerd worden.

Gebruik van deze kavel betekent o.a. dat op korte termijn oplossingen gezocht moeten worden voor de huidige gebruikers van de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool: de VSO Leo Kanner en SKO.

De VSO Leo Kanner maakt vanwege de onstuimige groei van de school sinds 2012 ook gebruik van het gebouw van de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool. Zij geeft daar les aan 60 tot 70 van de nu 287 leerlingen. De lokalen betreffen theorielokalen. Vrijmaken van gebouw de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool betekent dat voor deze 60-70 leerlingen van de VSO Leo Kanner voor een periode van ongeveer twee jaar een oplossing gevonden moet worden. Deze leerlingen ook huisvesten in het gebouw Hazenboslaan lijkt niet mogelijk. Ook het bijplaatsen van units voor tijdelijke huisvesting op het resterende terrein van de Hazenboslaan lijkt niet goed mogelijk en zal zeker ten koste gaan van de intensief gebruikte buitenruimte en de opstelplaats voor de 40 taxibusjes, die dagelijks gebruikt wordt. Indien deze opstelplaats buiten de kavel gezocht moet

worden zal dat overlast voor de omwonend en geven en ten koste gaan van de veiligheid van de leerlingen.

Daarnaast zal tijdelijke huisvesting hoge kosten met zich mee brengen en overlast voor omgeving, school en leerlingen.

Voor de overbruggingsperiode dient nog een goede tijdelijke oplossing gevonden te worden.

Met SKO is een verkennend gesprek gevoerd over de nieuwbouwplannen van de VSO Leo Kanner. In al de nu te onderzoeken scenario's is op termijn geen ruimte meer voor SKO. SKO heeft aangegeven geen problemen te ondervinden van het verlaten van de huidige locatie en heeft haar medewerking toegezegd, onder voorwaarde dat ze tijdig wordt geïnformeerd.

### **7.3 Welke acties zijn gedaan/wat is er onderzocht om deze optie verder in kaart te brengen/uit te werken?**

Om inzicht te krijgen in de kosten van sloop van de huidige gebouwen is opdracht gegeven aan BDT Projectmanagement & Vastgoedbeheer om kostenramingen op te stellen voor asbestsanering en sloop van de gebouwen Hazenboslaan en Frans Halslaan.

Met de VSO Leo Kanner is gesproken over de benodigde bouwkael voor het realiseren van de nieuwbouw, zowel in permanente als in tijdelijke vorm en de benodigde buitenruimte. Uitgaande van een benodigde footprint van 60% van de te realiseren nieuwbouw en de nieuwbouw van een gymzaal komt de voor bouwwerken benodigde ruimte uit op 2.542 m<sup>2</sup>. Vastgesteld is dat de kavel van de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool aan de Frans Halslaan voldoende is om dit te realiseren.

### **7.4 Wat is nodig om dit te realiseren?**

Als eerste zal het gebouw de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool vrij moeten worden gemaakt. dat betekent dat een oplossing moet worden gevonden voor tijdelijke huisvesting voor 60-70 leerlingen van de VSO Leo Kanner en SKO moet vertrekken. Daarna kan sloop van het gebouw plaats vinden en moet de kavel bouwrijp worden gemaakt.

Op de bouwrijpe kavel zal nieuwbouw in permanente en tijdelijke vorm plaatsvinden incl. een deel van de benodigde buitenruimte en nieuwbouw van een gymzaal. Daarna kan sloop van het Pabo--gebouw plaats vinden en moet ook deze kavel bouwrijp worden gemaakt. Vervolgens kan de resterende buitenruimte worden aangelegd.

Het restant van de bouwkael ( $\pm 4.412 \text{ m}^2$ ) komt beschikbaar voor herontwikkeling.

### **7.5 Welke investeringen zijn nodig?**

- Voor asbestsanering, sloop en bouwrijp maken van de kavel is op basis van de ramingen van BDT Projectmanagement & Vastgoedbeheer een bedrag nodig van in totaal € 510.300,- excl. BTW. Voor de eerste fase, het slopen en bouwrijp maken van gebouw de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool betreft het een bedrag van € 91.260, excl. BTW. Het resterende bedrag is nodig voor sloop en bouwrijp maken van de kavel Hazenboslaan. Bij hergebruik van de kavel voor onderwijshuisvesting geldt BTW als kostenpost en zal deze dus ook gefinancierd moeten worden;
- op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Oegstgeest dient voor de nieuwbouw in permanente vorm incl. gymzaal € 4.991.083 beschikbaar te worden gesteld, incl. 10% toeslag voor duurzaamheid en binnenklimaat;
- voor het "Cruiff-court" is op basis van informatie van de site van de Cruiff Foundation een bedrag gereserveerd van € 115.000,-;
- als laatste is rekening gehouden met een te verstrekken bouwkrediet van € 706.380,- voor de tijdelijke huisvesting van 60 leerlingen op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Oegstgeest;
- zoals beschreven in 3.4 Consequenties vertrek van Hazenboslaan en Frans Halslaan is het opbrengstpotentieel van de resterende kavel bij scenario 2 niet voldoende om de kosten van vertrek te kunnen dekken. Een keuze voor scenario 2 brengt derhalve naast de kosten van

nieuwbouw een éénmalige extra kostenpost van € 1.544.532 met zich mee. De kosten van sloop en bouwrijp maken (€ 510.300 excl. BTW) zijn hierin begrepen.

De totale benodigde investering bedraagt hiermee € 7.356.995, incl. nieuwbouw van een gymzaal.

### 7.6 Welke doorlopende kosten zijn hieraan verbonden voor de gemeente?

Van bovenstaande investeringen zijn de kapitaallasten berekend op basis van 3% rekenrente en afschrijvingstermijnen conform de Nota activabeleid van de gemeente Oegstgeest (op grond wordt niet afgeschreven, permanente gebouwen in 40 jaar, tijdelijke gebouwen in 15 jaar en het "Cruiffcourt" in 10 jaar).

De financiering van het onderhoud van schoolgebouwen voor primair en speciaal onderwijs is met ingang van 1 januari 2015 overgedragen aan de schoolbesturen. Dat betekent dat de kosten voor onderhoud van het schoolgebouw niet meer voor rekening van de gemeente komen. De kosten van onderhoud van gymzalen blijven wel voor rekening van de gemeente. Dit betreft dagelijks en meerjarenonderhoud. Voor dit onderzoek zijn die ingeschat op respectievelijk 0,5% en 1,5%.

Omdat de nieuwbouw van de VSO Leo Kanner pas in 2017 beschikbaar zal zijn is voor de eerste jaren (2015-2017) rekening gehouden met kapitaallasten van de huidige locatie, de kosten van onderhoud van de inpandige gymzaal en de Mozaïekzaal aan de Hazenboslaan en een jaarlijkse stelpost van € 25.000 voor noodzakelijke reparaties.

De op basis hiervan berekende kosten voor de gemeente voor nieuwbouw op de huidige locatie zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Scenario 2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kapitaallasten	€ 358.632	€ 370.607	€ 363.284	€ 442.692	€ 436.033	€ 429.373	€ 422.714	€ 416.054	€ 409.395	€ 402.735	€ 396.076	€ 389.416
Reservingsonderhoud	€ 25.000	€ 25.001	€ 25.002	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352
<b>Totaal</b>	<b>€ 383.632</b>	<b>€ 395.608</b>	<b>€ 388.286</b>	<b>€ 458.044</b>	<b>€ 451.385</b>	<b>€ 444.725</b>	<b>€ 438.066</b>	<b>€ 431.406</b>	<b>€ 424.747</b>	<b>€ 418.087</b>	<b>€ 411.428</b>	<b>€ 404.768</b>
Cumulatief	€ 383.632	€ 779.240	€ 1.167.526	€ 1.625.571	€ 2.076.955	€ 2.521.681	€ 2.959.746	€ 3.391.153	€ 3.815.900	€ 4.233.987	€ 4.645.415	€ 5.050.183
Verskil met huidig	€ 150.315-	€ 967.420-	€ 942.418-	€ 848.355-	€ 745.608-	€ 670.283-	€ 543.439-	€ 424.953-	€ 311.762-	€ 184.976-	€ 70.666-	<b>€ 61.912</b>

De kosten van scenario 2 voor de gemeente t/m 2026 bedragen € 5.050.183 en zijn daarmee € 61.912 hoger dan de kosten van de huidige locatie. Scenario 2 voldoet daarmee niet aan de voorwaarde van kostenneutraliteit.

### 7.7 Overige financiële consequenties voor de gemeente

- Zie 4.4 Consequenties vertrek van Hazenboslaan en Frans Halslaan.

Voor de gemeente is in dit scenario (financieel) nadelig dat:

- Niet gebruik kan worden gemaakt van een bestaande gym- of sportzaal, maar dat nieuwbouw plaats moet vinden. Dit is al begrepen in het bedrag van de investering;
- Slechts een beperkt gedeelte van de kavel vrij komt voor herontwikkeling. De waarde daarvan zal niet voldoende zijn voor het afboeken van de resterende boekwaarden.

### 7.8 Risico's van deze optie

- Doordat de nieuwbouw in dit scenario niet in één keer, maar in fases plaats moet vinden zullen veel tijdelijke maatregelen nodig zijn die nu nog niet zijn te kwantificeren. Dat betekent dat de totale investering zal toenemen;
- Daardoor zal het werk in delen moeten worden aanbesteed wat waarschijnlijk tot hogere inschrijvingen zal leiden;
- Mogelijke (financiële) consequenties van vertrek van SKO uit gebouw de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool;
- Kosten van verhuizing en tijdelijke huisvesting van de 60-70 leerlingen die nu in het gebouw van de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool zijn ondergebracht;



### **7.9 Consequenties voor VSO Leo Kanner**

- De gefaseerde ontwikkeling en bouw zullen een ingewikkelde planning van het nieuwbouwproces met zich mee brengen;
- Lange doorlooptijd van nieuwbouw;
- Veel onrust op school en bij leerlingen door bouwproces om de hoek;
- Na ingebruikname nieuwbouw loopt bouwproces door i.v.m. gefaseerde realisatie buitenruimte;
- Onrust en mogelijk meerkosten i.v.m. tijdelijke huisvesting 60-70 leerlingen gedurende bouwperiode.

## 8 Scenario 3 Nieuwbouw op een andere locatie in Oegstgeest

### 8.1 Plussen en minnen van dit scenario uit 1<sup>e</sup> verkenning

#### Omschrijving:

Voor de Leo Kannerschool zal op een andere locatie in Oegstgeest nieuwbouw worden ontwikkeld en gerealiseerd.

#### Plus:

- + de huidige locatie wordt vrijgespeeld voor herontwikkeling;
- + rust: de school kan tijdens ontwikkeling en bouw gewoon doordraaien op huidige locatie;
- + er is geen tijdelijke huisvesting nodig;
- + dit scenario biedt de gemeente de mogelijkheid een bouwkaal met beperkte (opbrengst)mogelijkheden een goede bestemming te geven;
- + dit scenario maakt het mogelijk een gebouw van juiste omvang te realiseren en de ambities en doelstellingen van de school waar te maken;
- + de mogelijkheid om efficiënt gebouw te ontwikkelen dat past binnen exploitatiebudget Leo Kannerschool;
- + dit scenario geeft volledige vrijheid voor de ontwerpende partijen.

#### Min:

- er is een locatieonderzoek en –keuze nodig;
- kans op bezwaarprocedures van omwonenden/belanghebbenden van de nieuwe locatie;
- vraagt hogere investering door aankoop grond.

### 8.2 Welke mogelijkheden/opties zijn er binnen dit scenario?

Na overleg met Rivierduinen is duidelijk geworden dat in het oude dorp eigenlijk alleen de locatie “Blauwe Tram” aan de Goudvinklaan een optie is voor nieuwbouw in scenario 3. De oude opstallen op de kavel “Blauwe Tram” zijn inmiddels gesloopt. Daarna resteert een bouwrijpe kavel, waar Rivierduinen nog geen bestemming voor heeft. Voor Rivierduinen zou huisvesting van de VSO Leo Kanner op deze plek ook een mooie kans zijn de bezetting van het nabij gelegen bewegingscentrum te verhogen. Door sloop van accommodaties voor GGZ in de nabije omgeving is de bezetting daarvan gedaald tot ± 20%.

Het oppervlakte van de kavel is  $\pm 85 * 85$  meter = 7.225 m<sup>2</sup> groot. De maximaal toegestane bebouwing onder huidig bestemmingsplan is 3.000 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De kavel is eigendom van de gemeente Leiden en onder eeuwigdurende erfpacht beschikbaar gesteld aan Rivierduinen. Met beide moet overlegd worden over de voorwaarden waaronder vestiging school en of pacht doorgezet kan/mag worden.

De ontsluiting met openbaar vervoer en voor taxibusjes lijkt goed.

In het noorden van Oegstgeest ligt het MEOB terrein (Marine Elektrisch en Optisch Bedrijf) vlak langs de A44, dat vrij is gekomen na vertrek van het bedrijf naar Den Helder. Het terrein is in bezit van het Rijk, de bestemming volgens bestemmingplan is niet onderzocht. Het terrein ligt echter binnen de 300 meterzone van snelweg (A44), waardoor de kavel als optie afvalt. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is (waarschijnlijk) ook onvoldoende.

Nieuw Rhijnegeest, aan de andere kant van de A44 levert vijf 5 potentiële kavels op. Bereikbaarheid voor taxibusjes lijkt geen groot probleem. Ontsluiting vanaf de A44 kan via twee afslagen. Ondanks dat busverbindingen met Leiden CS aanwezig, wordt de bereikbaarheid met openbaar vervoer door de school als matig/slecht beoordeeld. In alle gevallen zal de grond aangekocht moeten worden en het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het gaat om de volgende kavels:

**A.** Kavel nabij Corpus. Totale oppervlakte: ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Eigendom: Gemeente (VOF). Bestemming: Wonen. Locatie t.o.v. bestaande gymzalen: Het Dok en de Leo Kannerschool SO aan de Endegeesterstraatweg beide ca. 700 meter.

**B.** Twee bouwkavels langs de oude Rijn. Oppervlakte: ca. 3.700 + 7.800 m<sup>2</sup>. Eigendom: Gemeente (VOF). Bestemming: Wonen. Locatie t.o.v. bestaande gymzalen: Het Dok en de Leo Kannerschool SO aan de Endegeesterstraatweg beide ca. 800 meter.

**C.** Kavel naast het Dok. Totale oppervlakte: ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Eigendom: Gemeente (VOF). Bestemming: Wonen. Locatie t.o.v. bestaande gymzalen: Het Dok op loopafstand.

**D.** Deelplan 10 NRGH. Totale oppervlakte: ca. 45.000 m<sup>2</sup>. Eigendom: Meerdere private eigenaren. Bestemming: Bedrijven. Locatie t.o.v. bestaande gymzalen: Het Dok en de Leo Kannerschool SO aan de Endegeesterstraatweg beide ca. 1,5 km.

**E.** Twee kavels aan de Rijnsburgerweg nabij veiling/Buitenlust. Oppervlakte: B 3730: 1ha 3 a 82 ca, B3691 1ha 15a 62 ca. Eigendom: Meerdere private eigenaren. Bestemming: Bedrijven. Locatie t.o.v. bestaande gymzalen: Het Dok op ca. 400 meter.

### **8.3 Welke acties zijn gedaan/wat is er onderzocht om het aantal opties terug te brengen?**

Voor de kavels A. en D. geldt dat deze (grotendeels) binnen 300 meter hemelsbreed van de A44 liggen. Voor kavel D. geldt als extra beperking dat de afstand tot de N206 gering is. Op grond van regelgeving met betrekking tot geluidsoverlast en fijnstof (Besluit gevoelige bestemmingen) vallen deze beide af. Daarnaast is voor kavel D. Deelplan 10 NRGH in de functionele & ruimtelijke visie ten aanzien van de geschikte functies het volgende beschreven:

“De mogelijke functies zijn afgewogen tegen een aantal kenmerken van het gebied. Functies die afgewogen zijn: wonen, horeca, watergebonden bedrijvigheid, volumineuze detailhandel, kantoren en hoogwaardige bedrijvigheid, recreatie en sport, maatschappelijke voorzieningen. Voor de meest functies is de locatie goed tot zeer goed geschikt. Alleen voor wonen en maatschappelijke voorzieningen is de locatie niet geschikt vanwege de zware infrastructuur (geluid, fijnstof, e.d.) en de geïsoleerde ligging t.o.v. grotere woonconcentraties en basisvoorzieningen.”

Feitelijk blijven de volgende nieuwbouwlocaties als nader te onderzoeken opties over:

- 1) Blauwe tram;
- 2) Nieuw Rhijneest twee bouwkavels langs de oude Rijn genoemd onder B;
- 3) Nieuw Rhijneest de kavel naast het Dok genoemd onder C en
- 4) Nieuw Rhijneest twee kavels aan de Rijnsburgerweg nabij veiling/Buitenlust genoemd onder E.

Na de inventarisatie van mogelijke locaties voor nieuwe huisvesting van de VSO Leo Kanner in Oegstgeest is door gemeente en VSO Leo Kanner samen een beoordelingsmatrix opgesteld om de mogelijkheden binnen de scenario's 1 en 3 te kunnen vergelijken en waarderen. De resterende nieuwbouwlocaties zijn beoordeeld in deze beoordelingsmatrix, zie bijlage 1. Op grond van deze beoordeling vallen de drie locaties in Nieuw Rhijneest af. Geen van deze locaties scoort voldoende punten.

### **8.4 Welke optie is als voorkeursvariant overgebleven?**

De enig overgebleven optie binnen dit scenario is de locatie “Blauwe Tram” en komt in de puntentelling met 63 punten als eerste voorkeur van de VSO Leo Kanner en gemeente naar voren. Belangrijkste pluspunten van deze locatie zijn veiligheid voor leerlingen, duurzaamheid, bereikbaarheid en aanwezigheid goede OV-voorzieningen, nabijheid sportaccommodaties en natuurbeleving.

### **8.5 Welke acties zijn gedaan/wat is er onderzocht om deze optie verder in kaart te brengen/uit te werken?**

Met Rivierduinen is overleg gepleegd over de beschikbaarheid van deze kavel voor huisvesting van de VSO Leo Kanner en de mogelijkheden van gebruik van het nabij gelegen bewegingscentrum van Rivierduinen.

### **8.6 Hoe gaat deze optie er uit zien?**

De kavel "Blauwe Tram" is via een eeuwigdurende erfpachtconstructie met de gemeente Leiden in "eigendom" van Rivierduinen. De afgelopen maanden is de bebouwing gesloopt en is de kavel bouwrijp gemaakt. Niet duidelijk is of kavel aangekocht moet/kan worden of dat verkrijging zal gaan middels erfpacht of huur. Hierover wordt nog overleg gevoerd met Rivierduinen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de uitspraak van het college Sanering Zorginstellingen dat het "opgeven van de potentiële bouwlocatie Blauwe Tram" financieel dient te worden vertaald. Na verkrijging van de kavel kan gestart worden met bouw. Realisatie van een schoolgebouw past binnen het bestemmingsplan. Enige beperkende factor lijkt de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 7 meter. Voor een gebouw met twee bouwlagen is dat aan de krappe kant.

Uitgangspunt bij deze locatie is dat voor bewegingsonderwijs gebruik kan worden gemaakt van het bestaande bewegingscentrum van Rivierduinen aan de Zwaluwlaan. Daarnaast aanleg van een "Cruiff-court" op eigen terrein en realisatie van een eigen fitnessruimte binnen de nieuwbouw.

### **8.7 Wat is nodig om dit te realiseren?**

De kavel zal moeten worden aangekocht/verkregen van Rivierduinen. De gemeente zal aan de VSO Leo Kanner kredieten moeten verstrekken om nieuwbouw in permanente en tijdelijke vorm mogelijk te maken. De inrichting van de buitenruimte, met uitzondering van het "Cruiff-court", dient door de VSO Leo Kanner gefinancierd te worden uit het ter beschikking gestelde bouwbudget.

Voor bewegingsonderwijs kan gebruik gemaakt worden van het deels leegstaande bewegingscentrum van Rivierduinen aan de Zwaluwlaan.

Het in de nabijheid gelegen parkeerterrein en toegangsweg lijkt voldoende voor parkeren docenten en ander personeel van de VSO Leo Kanner en kan tevens gebruikt worden voor opstellen van de ± 40 taxibusjes aan het einde van de schooldag.

### **8.8 Welke investeringen zijn nodig?**

Omdat nog niet duidelijk is of de kavel en bestaande gebouwen aangekocht dan wel gehuurd of in erfpacht gekregen moeten worden is voor dit scenario gerekend met een variant die uitgaat van koop van de kavel en gebouwen:

- de kavel tegen een verkrijgingsprijs van € 205,-/m<sup>2</sup>, de door de gemeente Oegstgeest in haar nota Grondprijzen gedefinieerde opbrengstwaarde grond met een maatschappelijke bestemming. De benodigde kavel meet 5.100 m<sup>2</sup>, waarmee aankoop zou uitkomen op € 1.045.500;
- op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Oegstgeest dient voor de nieuwbouw in permanente vorm € 4.223.482 beschikbaar te worden gesteld, incl. 10% toeslag voor duurzaamheid en binnenklimaat;
- voor het "Cruiff-court" is op basis van informatie van de site van de Cruiff Foundation een bedrag gereserveerd van € 115.000,- en
- als laatste is rekening gehouden met een te verstrekken bouwkrediet van € 706.380,- voor de tijdelijke huisvesting van 60 leerlingen op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Oegstgeest.

De totale benodigde investering bedraagt hiermee € 6.090.361, excl. nieuwbouw van een gymzaal.

### 8.9 Welke doorlopende kosten zijn hieraan verbonden voor de gemeente?

Van bovenstaande investeringen zijn de kapitaallasten berekend op basis van 3% rekenrente en afschrijvingstermijnen conform de Nota activabeleid van de gemeente Oegstgeest (op grond wordt niet afgeschreven, permanente gebouwen in 40 jaar, tijdelijke gebouwen in 15 jaar en het "Cruiffcourt" in 10 jaar).

De financiering van het onderhoud van schoolgebouwen voor primair en speciaal onderwijs is met ingang van 1 januari 2015 overgedragen aan de schoolbesturen. Dat betekent dat de kosten voor onderhoud van het schoolgebouw niet meer voor rekening van de gemeente komen. De kosten van onderhoud van gymzalen blijven wel voor rekening van de gemeente.

Omdat niet bekend is tegen welke kosten gebruik kan worden gemaakt van het bewegingscentrum van Rivierduinen zijn kapitaallasten en kosten van onderhoud berekend van nieuwbouw van een gymzaal. Onderhoud betreft dagelijks en groot onderhoud. Voor dit onderzoek zijn die ingeschat op respectievelijk 0,5% en 1,5% per jaar. Aanname is dat gebruik van het bewegingscentrum niet meer zal kosten dan de lasten van nieuwbouw van een eigen gymzaal.

Omdat de nieuwbouw van de VSO Leo Kanner pas in 2017 beschikbaar zal zijn is voor de eerste jaren (2015-2017) rekening gehouden met kapitaallasten van de huidige locatie, de kosten van onderhoud van de inpandige gymzaal en de Mozaïekzaal aan de Hazenboslaan en een jaarlijkse stelpost van € 25.000 voor noodzakelijke reparaties.

De op basis hiervan berekende kosten voor de gemeente voor ontwikkeling van nieuwbouw op de locatie "Blauwe Tram" zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Scenario 3	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kapitaallasten	€ 358.632	€ 370.607	€ 363.284	€ 389.108	€ 383.607	€ 378.106	€ 372.605	€ 367.104	€ 361.603	€ 356.102	€ 350.600	€ 345.099
Reservering onderhoud	€ 25.000	€ 25.001	€ 25.002	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352
<b>Totaal</b>	<b>€ 383.632</b>	<b>€ 395.608</b>	<b>€ 388.286</b>	<b>€ 404.460</b>	<b>€ 398.959</b>	<b>€ 393.458</b>	<b>€ 387.957</b>	<b>€ 382.456</b>	<b>€ 376.955</b>	<b>€ 371.454</b>	<b>€ 365.953</b>	<b>€ 360.451</b>
Cumulatief	€ 383.632	€ 779.240	€ 1.167.526	€ 1.571.986	€ 1.970.945	€ 2.364.403	€ 2.752.360	€ 3.134.816	€ 3.511.770	€ 3.883.224	€ 4.249.176	€ 4.609.628
<i>Verskil met huidig</i>	€ 150.315-	€ 967.420-	€ 942.418-	€ 901.939-	€ 851.618-	€ 827.561-	€ 750.825-	€ 681.290-	€ 615.892-	€ 535.739-	€ 466.905-	€ 378.643-

De kosten van scenario 3 voor de gemeente t/m 2026 bedragen € 4.609.628 en zijn daarmee € 378.643 lager dan de kosten van de huidige locatie. Scenario 3 voldoet daarmee aan de voorwaarde van kostenneutraliteit.

### 8.10 Overige financiële consequenties voor de gemeente

1. Mogelijke (financiële) consequenties van vertrek van de SKO uit de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool;
2. Zie 4.4 Consequenties vertrek van Hazenboslaan en Frans Halslaan.

Voor de gemeente is in dit scenario (financieel) voordelig/nadelig dat:

- Alleen grond hoeft te worden aangekocht die nodig is voor realisatie van nieuwbouw van de school;
- Omdat de kavel al bouwrijp is hoeft geen rekening te worden gehouden met extra kosten of risico's;
- Volstaan kan worden met het verstrekken van kredieten voor nieuwbouw;
- In dit scenario niet extra hoeft te worden geïnvesteerd in nieuwbouw van een gymzaal.

### 8.11 Risico's van deze optie

- De verkrijging van de grond is nog onzeker, Rivierduinen dient zich te conformeren aan het standpunt van het college Sanering Zorginstellingen ten aanzien van verkoop;
- De kosten van verkrijging van de grond en de gebouwen zijn nog onzeker.

### **8.12 Consequenties voor VSO Leo Kanner**

- Voor de VSO Leo Kanner biedt dit scenario de meeste kans op het realiseren van de door hen gewenste huisvesting, zoals beschreven in het PvE van 9 februari 2015;
- Het bouwproces kent door de reeds aanwezige bouwrijpe kavel de minste risico's in tijd en geld;
- Door volledige nieuwbouw van de school zal dit gebouw maximaal efficiënt en duurzaam kunnen worden gerealiseerd en daarmee ook de exploitatielasten voor de school minimaliseren;
- Door ontwikkeling van de nieuwbouw buiten de huidige kavel kan de school ongestoord functioneren tijdens de nieuwbouw;
- De kavel "Blauwe Tram" komt voor de school als voorkeursvariant naar voren uit de beoordelingsmatrix.

## 9. Conclusie en aanbevelingen

De VSO Leo Kanner maakt sinds 2008 gebruik van het oude Pabo-gebouw aan de Hazenboslaan. Vanaf 2012 is daar het oude schoolgebouw van de voormalige Oudenhof-Bokkesprongschool aan de Frans Halslaan bijgekomen. Beide gebouwen voldoen niet voor het VMBO-onderwijs aan de VSO-doelgroep met ASS dat de VSO Leo Kanner geeft, scoren slecht op gebied van duurzaamheid en frisse scholen en kennen veel achterstallig onderhoud. Daarnaast brengen ze voor de VSO Leo Kanner hoge exploitatielasten met zich mee door overmaat in lokalen en transportruimten en een slechte isolatie.

De kosten van het nog uit te voeren achterstallig onderhoud bedragen € 1.017.421. Het lijkt niet aantrekkelijk hiertoe te besluiten, omdat:

- de gebouwen bovengenoemde punten tekort blijven schieten;
- de investering niet ten goede komt aan verbetering van de kwaliteit van het onderwijs en
- het vervangingsvraagstuk binnen 10 jaar weer op tafel ligt omdat de gebouwen dan aan het eind van hun technische en economische levensduur zijn.

Naar aanleiding van de opdracht uit de Coalitie-agenda zijn nu 3 scenario's voor een duurzame en toekomstbestendige huisvesting van de VSO Leo Kanner onderzocht:

1. geschikt maken van een ander bestaand (school)gebouw in Oegstgeest;
2. nieuwbouw op de huidige locatie en
3. nieuwbouw op een andere locatie in Oegstgeest.

**Scenario 2. nieuwbouw op de huidige locatie** brengt een langdurig, ingewikkeld en risicovol ontwikkeltraject met zich mee, veel onrust voor de school en de leerlingen gedurende de bouw en voldoet niet aan het criterium van budgetneutraliteit voor de gemeente.

**Scenario 1. geschikt maken van een ander bestaand (school)gebouw in Oegstgeest** is mogelijk door de voormalige Julianaschool aan te kopen, het monumentale hoofdgebouw te verbouwen en daarnaast nieuwbouw te realiseren. Dit scenario voldoet door de hogere investering met een krappe marge aan het criterium van kostenneutraliteit voor de gemeente. Belangrijk nadeel is dat het oude, monumentale hoofdgebouw niet verduurzaamd kan worden en niet zal voldoen aan de normen voor frisse scholen. Daardoor zal het voor de VSO Leo Kanner hogere exploitatie en onderhoudslasten met zich mee brengen. Ook dit scenario kent aanzienlijke risico's in tijd en geld bij de ontwikkeling en realisatie. Deze risico's kunnen niet worden afgewenteld op het schoolbestuur als bouwheer.

Voor **scenario 3. nieuwbouw op een andere locatie in Oegstgeest** is de locatie "Blauwe Tram" als voorkeursvariant van school en gemeente naar voren te komen. De kavel is reeds bouwrijp, waarschijnlijk hoeft alleen het voor nieuwbouw van de school benodigd aantal m<sup>2</sup> te worden afgenomen en door gebruik te maken van het nabij gelegen bewegingscentrum van Rivierduinen kan investering in bouw van een gymzaal worden voorkomen. Ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie vraagt de laagste investering van de gemeente, kent de minste risico's, de laagste investering en de laagste structurele kosten voor de gemeente. Daarnaast biedt het de meest kans op een gebouw dat optimaal is geoutilleerd voor het VMBO-onderwijs aan de VSO-doelgroep met ASS van de VSO Leo Kanner.

Geadviseerd wordt in een vervolgtraject scenario 3 nieuwbouw op de locatie "Blauwe Tram" verder uit te werken. Hiervoor zal overlegd moeten worden met Rivierduinen over de nieuwe bestemming van de kavel, de wijze en de prijs van verkrijging daarvan, (de kosten van) gebruik van het bewegingscentrum en gebruik van parkeervoorzieningen voor personeel en taxibusjes. Indien dit positief verloopt kan toegewerkt worden naar een kredietaanvraag zodat de VSO Leo Kanner als bouwheer, onder nog nader uit te werken voorwaarden, in staat gesteld kan worden nieuwbouw op de kavel "Blauwe Tram" te plegen.

Daarnaast dienen de mogelijkheden voor herontwikkeling van de huidige locaties aan de Hazenboslaan en Frans Halslaan verder onderzocht en uitgewerkt te worden. Voor deze business

case is op basis van ervaringscijfers als uitgangspunt gekozen dat deze budgetneutraal verlaten kunnen worden. Daarvoor dient dan wel minimaal de boekwaarde ultimo 2017 ad. € 3.728.435 gecompenseerd te worden.

In alle scenario's zullen afspraken moeten worden gemaakt over de invulling van het bouwheerschap, de (financiële) risico's en het afdekken daarvan. Gezien de geschetste risico's bij een keuze voor scenario 1 of 2 wordt geadviseerd hier goed aandacht aan te besteden.



## Bijlage I Beoordelingsmatrix locaties

			1	2	3	4	5	6	
			Kavel B (nieuwbouw)	Kavel C (nieuwbouw)	Kavel E (nieuwbouw)	Blaauwe Tram (nieuwbouw)	Jan Wolkers (bestaande bouw + nieuwbouw)	Huidige locatie LKS (nieuwbouw op bestaande locatie)	
THEMA'S	1	6,6	Natuurbeleving	-	-	-	+	+	-
		9,6	Veiligheid	-	x	x	+	+	-
		8,7	Duurzaamheid	+	+	+	+	x	+
TOTAAL THEMA'S			-7	2	2	25	16	-7	
HUISVESTING	1	7,8	Nabijheid winkels (zelfredzaamheid)	-	x	-	x	x	x
		5,8	In woonwijk	-	+	-	-	-	+
		8,9	Goede OV voorzieningen in de buurt	-	-	-	+	+	x
		8,3	Nabijheid sportvelden	-	-	-	-	-	-
		8,6	Nabijheid sportzaal/fitness	-	-	-	+	+	x
		6,6	Nabijheid dieren	-	-	-	+	+	-
		6,6	Nabijheid natuur	-	-	-	+	+	x
		7,7	Voldoende ruimte taxi's	+	+	+	+	x	x
TOTAAL HUISVESTING			-45	-25	-45	24	17	-9	
PARTNERS	1	6,7	Nabijheid sportpartners (verenigingen)	-	-	-	-	-	x
		6,9	Nabijheid zorgpartners	-	-	-	+	+	-
		6,8	Nabijheid bedrijfspartners	-	-	-	+	+	x
		7,2	Bedrijven in de school	-	x	-	+	+	+
TOTAAL PARTNERS			-28	-20	-28	14	14	0	
<b>Totaalscore (som)</b>			<b>-80</b>	<b>-44</b>	<b>-70</b>	<b>63</b>	<b>47</b>	<b>-16</b>	

Legenda berekening totaalscore: -- -1 / x = 0 / + = 1

**Bijlage II Relatieschema en ruimtelijk Programma van Eisen (vastgestelde versie 9 februari)**

### **Bijlage III Inpassingstudie BDT Locatie Endegeesterstraatweg**



## Bijlage IV Financiën scenario's

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Huidige situatie Hazenboslaan en Frans Hanslaan</b>												
Kapitaallasten	€ 358.632	€ 370.607	€ 363.284	€ 355.961	€ 348.638	€ 341.314	€ 311.221	€ 304.581	€ 297.941	€ 291.301	€ 269.593	€ 244.664
Onderhoud	€ 175.315	€ 842.106	€ -	€ 8.020	€ -	€ 28.087	€ -	€ 8.340	€ 13.615	€ -	€ 27.526	€ 27.526
<b>Totaal</b>	<b>€ 533.947</b>	<b>€ 1.212.713</b>	<b>€ 363.284</b>	<b>€ 363.981</b>	<b>€ 348.638</b>	<b>€ 369.401</b>	<b>€ 311.221</b>	<b>€ 312.921</b>	<b>€ 311.556</b>	<b>€ 291.301</b>	<b>€ 297.119</b>	<b>€ 272.190</b>
<i>Cumulatief</i>	€ 533.947	€ 1.746.660	€ 2.109.944	€ 2.473.925	€ 2.822.563	€ 3.191.964	€ 3.503.185	€ 3.816.106	€ 4.127.662	€ 4.418.963	€ 4.716.081	€ 4.988.271

Scenario 1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kapitaallasten	€ 358.632	€ 370.607	€ 363.284	€ 593.318	€ 396.777	€ 391.191	€ 385.606	€ 380.021	€ 374.435	€ 368.850	€ 363.264	€ 357.679
Reserving onderhoud	€ 25.000	€ 25.001	€ 25.002	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352
<b>Totaal</b>	<b>€ 383.632</b>	<b>€ 395.608</b>	<b>€ 388.286</b>	<b>€ 608.670</b>	<b>€ 412.129</b>	<b>€ 406.543</b>	<b>€ 400.958</b>	<b>€ 395.373</b>	<b>€ 389.787</b>	<b>€ 384.202</b>	<b>€ 378.616</b>	<b>€ 373.031</b>
<i>Cumulatief</i>	€ 383.632	€ 779.240	€ 1.167.526	€ 1.776.197	€ 2.188.326	€ 2.594.869	€ 2.995.827	€ 3.391.199	€ 3.780.987	€ 4.165.188	€ 4.543.805	€ 4.916.836
<i>Vershil met huidig</i>	€ 150.315-	€ 967.420-	€ 942.418-	€ 697.728-	€ 634.238-	€ 597.095-	€ 507.358-	€ 424.907-	€ 346.675-	€ 253.774-	€ 172.277-	€ 71.435-

Scenario 2	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kapitaallasten	€ 358.632	€ 370.607	€ 363.284	€ 442.692	€ 436.033	€ 429.373	€ 422.714	€ 416.054	€ 409.395	€ 402.735	€ 396.076	€ 389.416
Reserving onderhoud	€ 25.000	€ 25.001	€ 25.002	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352
<b>Totaal</b>	<b>€ 383.632</b>	<b>€ 395.608</b>	<b>€ 388.286</b>	<b>€ 458.044</b>	<b>€ 451.385</b>	<b>€ 444.725</b>	<b>€ 438.066</b>	<b>€ 431.406</b>	<b>€ 424.747</b>	<b>€ 418.087</b>	<b>€ 411.428</b>	<b>€ 404.768</b>
<i>Cumulatief</i>	€ 383.632	€ 779.240	€ 1.167.526	€ 1.625.571	€ 2.076.955	€ 2.521.681	€ 2.959.746	€ 3.391.153	€ 3.815.900	€ 4.233.987	€ 4.645.415	€ 5.050.183
<i>Vershil met huidig</i>	€ 150.315-	€ 967.420-	€ 942.418-	€ 848.355-	€ 745.608-	€ 670.283-	€ 543.439-	€ 424.953-	€ 311.762-	€ 184.976-	€ 70.666-	€ 61.912

Scenario 3	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kapitaallasten	€ 358.632	€ 370.607	€ 363.284	€ 389.108	€ 383.607	€ 378.106	€ 372.605	€ 367.104	€ 361.603	€ 356.102	€ 350.600	€ 345.099
Reserving onderhoud	€ 25.000	€ 25.001	€ 25.002	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352	€ 15.352
<b>Totaal</b>	<b>€ 383.632</b>	<b>€ 395.608</b>	<b>€ 388.286</b>	<b>€ 404.460</b>	<b>€ 398.959</b>	<b>€ 393.458</b>	<b>€ 387.957</b>	<b>€ 382.456</b>	<b>€ 376.955</b>	<b>€ 371.454</b>	<b>€ 365.953</b>	<b>€ 360.451</b>
<i>Cumulatief</i>	€ 383.632	€ 779.240	€ 1.167.526	€ 1.571.986	€ 1.970.945	€ 2.364.403	€ 2.752.360	€ 3.134.816	€ 3.511.770	€ 3.883.224	€ 4.249.176	€ 4.609.628
<i>Vershil met huidig</i>	€ 150.315-	€ 967.420-	€ 942.418-	€ 901.939-	€ 851.618-	€ 827.561-	€ 750.825-	€ 681.290-	€ 615.892-	€ 535.739-	€ 466.905-	€ 378.643-