

Memo

ONDERWERP
Besluitnotitie

DATUM
30 juni 2022

VAN
Bloemendaalse Schoolvereniging

Het bestuur van de Bloemendaalse Schoolvereniging werkt aan de uitwerking van de herinrichting en verduurzaming van haar schoolgebouw. Deze besluitnotitie omvat een samenvatting van de opgehaalde informatie en dient als oplegger bij de opgeleverde documenten. Op basis van deze stukken kan de volgende stap in de besluitvorming door de gemeente worden gezet.

1. Aanleiding en doel

De Bloemendaalse schoolvereniging (BSV) bestaat al 120 jaar en is gehuisvest in een monumentaal gebouw. Het gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen van een schoolgebouw en sluit qua inrichting niet meer aan bij de huidige onderwijsmethoden en daarvoor benodigde ruimtes. Ook voldoet het binnenklimaat in de school niet aan de eisen van een gezond gebouw en is de gasrekening erg hoog. De wens is dan ook om het gebouw te verduurzamen. Het doel van deze opgave is om het comfort en de aansluiting bij de onderwijsvisie te kunnen verbeteren. Hiervoor zal de inhoudelijke structuur van het gebouw mogelijk aangepast moeten worden. Hierbij moet rekening worden gehouden met de monumentale waarden van het gebouw.

2. Proces

Samen met het schoolbestuur en de vertegenwoordigers van de leerkrachten, ouders en leerlingen hebben wij nagedacht over toekomstbestendige oplossingen, waar de behoeftes liggen en wat de onderwijsvisie van de Bloemendaalse Schoolvereniging kenmerkt. Op deze manier zijn wij gekomen tot kansrijke duurzame perspectieven en denkrichtingen.

Gedurende dit proces zijn de volgende stappen doorlopen:

- Bepalen van de belangen, wensen, ambities van het schoolbestuur, leerlingen, ouders en teamleden op het gebied van functionaliteit en duurzaamheid van het gebouw;
- Bepalen van de monumentale waarden van het schoolgebouw en de vertaling hiervan naar een transitiekader waarin de mogelijkheden en kansen van het gebouw voor nieuwe ontwikkelingen worden vastgelegd;
- Vanuit schetsen en scenario's toewerken naar een voorkeursvariant en die uitwerken in een Vlekkenplan, Programma van Eisen, toelichtend document duurzaamheid en ontwerp en business case.

3. Uitkomsten

3.1 Monumentwaarden

Bouwhistorische verkenning

Door het uitvoeren van een onafhankelijke bouwhistorische verkenning is inzicht verkregen in de cultuurhistorische waarde van het pand. Deze verkenning kan worden gebruikt als achtergronddocument bij de vergunningaanvragen, maar ook bij het ontwerp. Uit het onderzoek komt onder andere naar voren dat verschillende elementen van het schoolgebouw een hoge monumentwaarde hebben. Om de resultaten van het bouwhistorisch onderzoek te kunnen vertalen naar het ontwerp is een transitiekader opgesteld.

Transitiekader

De bestaande kwaliteiten van het gebouw uit het bouwhistorisch onderzoek vormen het vertrekpunt voor transitie in de toekomst. Bij (her)ontwikkeling gaat het om het waarborgen van en voortbouwen op het geheel van de bouwhistorische waarden.

Uitgangspunt is dat het ruimtelijk concept van het gebouw niet wordt aangetast, maar juist wordt versterkt. De ambitie vanuit bouwhistorie voor het schoolgebouw van de Bloemendaalse Schoolvereniging is tweeledig: het behoud van de monumentale waarde van de representatieve voorgevels en het versterken (of herstellen) van de samenhang tussen binnenplein en oudbouw.

Aandachtspunten voor het ontwerp

- Aanpassingen aan de karakteristieke voorgevels moeten in verhouding staan met de huidige opzet. Er is dus weinig ruimte voor kleine ingrepen (roostertjes, vensters, dakramen);
- De karakteristiek van het gebouw wordt voor een deel bepaald door de overstekende dakranden in Chaletstijl; Aanpassingen aan het dak(profiel) zijn dus moeilijk inpasbaar. Dat legt beperkingen op voor na-isolatie;
- Er is ruimte voor het toevoegen van een nieuwe tijdslaag die de interne structuur (routing) van het gebouw kan verbeteren;
- De kernwaarden en de interne samenhang kan worden versterkt door het aanpassen van de latere toevoegingen;
- Het schoolplein kan opnieuw een overgang van de school naar haar landschappelijke context gaan vormen (streefdoel).

3.2 Duurzaamheidsambities

De resultaten van de verschillende gesprekken, interviews en brainstormsessies over duurzaamheid voor zowel de huisvesting als het onderwijsconcept zijn vastgelegd in een ambitiesdocument. Alle belangen, wensen en ambities op het gebied van functionaliteit, de onderwijsvisie en duurzaamheid van het gebouw zijn opgehaald en waar mogelijk meegenomen door onze architecten om vertaald te kunnen worden naar scenarioschetsen.

In de gewenste (nieuwe) situatie is het uitgangspunt de energievraag zoveel mogelijk te reduceren en de thermische kwaliteit van het binnenklimaat te verbeteren door het minimaliseren van tocht en oververhitting. Om de energetische kwaliteit van de gebouwschil te verbeteren is een energetische renovatie van de school nodig.

Samenvattend is de ambitie en visie van De BSV om een energie-neutrale school in Bloemendaal te worden onder het mom 'Goed voorbeeld doet volgen'. De minimale eis voor de vernieuwbouw is scenario "Hybride" waarbij er naast de (nieuwe) CV ketel een warmtepomp wordt aangesloten die het grootste deel van de benodigde energie duurzaam opwerkt. Voor de piekbelasting wordt de CV-ketel gebruikt. Om te voldoen aan de ambities voor 2050 (gasloos en energieneutraal) is het van belang om na 15 jaar (onderhoudsperiode CV) de overstap alsnog te maken naar een gasloze aansluiting, mits daar in deze vernieuwbouw niet voor wordt gekozen.

De onderbouwing van deze ambities en de uitwerking vormen de basis van de opgave en is opgenomen in het document: Herinrichting en verduurzaming van de Bloemendaalse Schoolvereniging.

3.4 Ontwerp en vlekkenplan

De ruimtevraag is toegenomen, ook het gebruik van lokalen is veranderd. Het gebouw heeft zich in de afgelopen eeuw gevoegd naar die steeds veranderende eisen aan een schoolgebouw. Het is gepast om daarop voort te bouwen. De uitdaging voor de toekomst is om de kernwaarden van het schoolgebouw 'naar het nu' te brengen, door nieuwe invulling en betekenis te ontwikkelen.

Concreet betekent dit voor het ensemble tot de jaren dertig: behoud (conservering en restauratie) van de monumentale voorgevels; toevoeging inpassen binnen de monumentale waarden. Voor het interieur: streven naar een nieuwe invulling van de kernwaarden (oriëntatie en routing); voor de latere uitbreidingen: informatie gericht op het versterken van de kernwaarden en het vergroten van de interne samenhang en kwaliteit; voor het exterieur: streven om van het schoolplein opnieuw een overgang van de school naar haar landschappelijke context te maken.

De aandachtspunten voor ontwerp vanuit programma en gebruik zijn als volgt samen te vatten:

- Nadruk op de onderwijsvisie en koppeling duurzaamheid;
- Het thema "natuur" is een intrinsieke waarde van de school = vanuit de historie ontstaan;
- Moestuin onderdeel van de onderwijsvisie. Stukje interne profilering, maar uiteindelijk ook naar buiten toe, naar je omgeving;
- Circulariteit van materialen. Voorbeeld: laat kinderen uit groep 8 iets maken wat de kleuters later weer kunnen gebruiken;
- Samenwerkend leren;
- Meer ruimtes creëren waar kinderen zich kunnen terugtrekken of meer hoekjes/ruimtes maken met verschillende functies, d.w.z. slim ruimtegebruik en minder overlast;
- Patio is de centrale ruimte van de school. Heeft veel potentie. Deze moet daarom een opknappbeurt krijgen; Om gasten te ontvangen, maar ook als slimme ruimte voor leerlingen.
- Duidelijk onderscheid tussen boven- en onderbouw lokalen;
- Lay-out zolderverdieping efficiënt indelen;
- Uitbreiding gymzaal (30 kinderen) inclusief ruimte voor opslag (ondergronds/ half verdiept);
- Een volwaardige lerarenkamer inclusief pantry en vergaderruimte (Loft).

Het vlekkenplan is een relatieschema in de vorm van een tekening. Het vlekkenplan beschrijft welke personen, afdelingen of groepen bij elkaar in de buurt zitten en is een vertaling van het programma van eisen. De verdere uitwerking/concretisering van het vlekkenplan kan in de vervolgfase worden uitgewerkt.

3.4 Programma van Eisen en Investeringskostenraming

In het Programma van Eisen is een overzicht van alle maatregelen opgenomen voor de renovatie (vernieuwbouw) en verduurzaming passend bij het gekozen schetsontwerp variant 2 met verduurzamingsscenario B (hybride warmtepomp). Daarnaast zijn ook de extra/aanvullende maatregelen benoemd, die nodig zijn om het schoolgebouw op verduurzamingsscenario C (gasloos) te krijgen. Het Programma van Eisen kan als een "levend" document worden beschouwd, waarbij het in toekomstige fases tot een steeds specifiekere eisenpakket komt. In de huidige vorm is dit gebaseerd op zorgvuldig gekozen uitgangspunten en vormt de basis voor een eerste verkenning naar de bijgeleverde kostenraming. Beide verduurzamingsscenario's (voor schetsontwerp variant 2) B en C zijn afgeprijsd in de investeringskostenraming.

Het is van belang om te benadrukken dat er voor de investeringskostenraming specifieke uitgangspunten zijn benoemd, bijvoorbeeld t.a.v. onzekerheden in de bijkomende kosten. In deze fase kunnen niet alle kosten worden voorzien. Deze uitgangspunten en scope zijn benoemd in de investeringskostenraming.

Scenario B

In de bijlage vindt u een indicatief kostenoverzicht voor scenario B "Hybride" deze raming is gebaseerd op de lijst met maatregelen om het schoolgebouw te verduurzamen passend bij schetsontwerpvariant 2 met verduurzamingsscenario B. Deze maatregelen vormen het uitgangspunt voor de investeringskostenraming. Zie hiervoor tevens het Plan van Eisen in de Bijlage

Gevel:

- Nieuwe HR++ beglazing
- Isolatie aan de binnenzijde / spouwmuurisolatie

Dak:

Isolatie aan de binnenzijde

Installaties:

- Aanleg ventilatiekanalen
- Aanleg luchtwarmtepomp (hybride) + LBK op zolder (post hybride warmtepomp)
- Vloerverwarming (vervangen oude radiatoren) (verwerkt in post hybride warmtepomp)
- Installatieruimte aanpassen voor hybride warmtepomp (verwerkt in post hybride warmtepomp)

- Aanpassen CV leidingen (op zolderverdieping), verwijderen verhoogde vloer
- Zonnepanelen voor BENG
- Nieuwe vloerafwerking zolder
- Nieuwe LED verlichting

Omgeving:

Vergroenen schoolplein (post terrein)

TOTALE INVESTERING vernieuwbouw Scenario B (BENG): € 3.894.025,- (Dit bedrag is Inclusief BTW)

Scenario C

De kostenraming in bijlage C "Toekomstproof Gasloos" is gebaseerd op Scenario B plus de maatregelen aan de installaties om volledig gasvrij te worden:

Installaties:

- Verwijderen oude gas installatie
- In plaats van een hybride luchtwarmtepomp een warmtepomp op basis van WKO met maximale capaciteit voor verwarming (en verkoeling)
- Zonnepanelen aanvullend tot en met ENG

TOTALE INVESTERING vernieuwbouw Scenario C (ENG): € 4.264.689,- (Dit bedrag is Inclusief BTW)

NB: Beide ramingen zijn in deze fase exclusief marktwerking/prijsstijgingen tot aan bouw, losse inrichtingen, IT installatie en overige bijkomende kosten

4. Vervolgstappen

Op basis van de opgestelde stukken kan de gemeente de besluitvorming vormgeven. Uit 3 ontwerpvarianten is gekozen voor schetsontwerp variant 2. Bij variant 2 is gekozen voor (energie) verduurzamingsscenario B als minimum, maar scenario C als wens. Voor de variant is een investeringskostenraming opgesteld voor 2 scenario's/

De stukken en keuzes vormen het uitgangspunt voor de aanbesteding, maar zullen daarvoor in meer detail moeten worden uitgewerkt in een VO (of DO).

Voor wat betreft de vervolgstappen van de Bloemendaalse Schoolvereniging streven wij ernaar om op korte termijn een keuze te maken in de samenwerkingsvorm, waarbij in eerste instantie gedacht wordt aan een opdracht in de vorm een bouwteam. Met de huidige stand van zaken zou na goedkeuring van de gemeente voor wat betreft de financiering kunnen worden gestart met het aanbestedingstraject op basis van de beschikbare informatie.

De volgende stappen staan voor het najaar na goedkeuring in de planning

- Opstellen/uitwerken van plan van aanpak, ontwerp en planning;
- Contractvorming en voorbereiding aanbesteding.

Bijlagen

- (1) Bouwhistorische verkenning Lage Duin en Daalseweg 17 Bloemendaal
- (2) Transitiekader Schoolgebouw Bloemendaalse Schoolvereniging
- (3) Herinrichting en verduurzaming van de Bloemendaalse Schoolvereniging
 - o (3.1) Plenaire sessie #1
 - o (3.2) Plenaire sessie #2 Duurzaamheid
 - o (3.3) Uitwerking onderwijsvisie & duurzaamheidsambitie
 - o (3.4) Schetsontwerp en moodboard
 - o (3.5) Vlekkenplan

- (4) Investeringskostenraming
- (5) Programma van Eisen
 - o (5.1) Ontwerpprincipes en maatregelen