

An aerial photograph of a city street grid, likely in a European city, showing rows of houses and buildings. Overlaid on the image are two large, semi-transparent hands, one on the left and one on the right, with fingers spread, as if holding the city. The hands have a textured, slightly grainy appearance. The text is centered in the upper half of the image, in a blue, sans-serif font.

schoolgebouw
met de beste
rapportcijfers

VOORWOORD

Voor u ligt het rapport 'Verdiepend onderzoek locatie Bindelwijk'. Dit rapport bevat de Nota van Uitgangspunten die als basis heeft gediend voor de ruimtelijke en financiële variantenstudie op de locatie Bindelwijk in Ouderkerk aan de Amstel. Voorafgaand aan de rapportage van de resultaten wordt de context beschreven alsmede de wijze waarop het proces, met de betrokken stakeholders is doorlopen. Het is een intensief proces geweest waarin de stakeholders zoveel en zo passend mogelijk bij betrokken zijn. Het rapport wordt afgesloten met een advies over het bouwheerschap en de wijze waarop een uiteindelijke voorziening (in welke variant dan ook) kan worden geëxploiteerd.

Apeldoorn, oktober 2021

Jeroen Huiskes

senior adviseur- partner
SBM Bouw- en vastgoedmanagers, Apeldoorn

Maartje Nuy

architect- partner
studio Nuy van Noort, Amsterdam

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Achtergrond onderzoek
 - 1.2 Locatie en varianten
 - 1.3 Samenvatting eerdere onderzoeken
 - 1.4 Vraag- en doelstelling en resultaten
 - 1.5 Werkwijze
 - 1.6 Werkgroepen
- 2 Nota van Uitgangspunten**
 - 2.1 Scholen
 - 2.1.1 Integrale visie: Kindcentrum
 - 2.1.2 Visie Amstelschool
 - 2.1.3 Visie Het Kofschip
 - 2.1.4 Aandachtspunten vanuit de scholen
 - 2.2 Maatschappelijke voorzieningen
 - 2.3 Sportverenigingen
 - 2.4 Omwonenden
 - 2.5 Ruimtestaat op hoofdlijnen
- 3 Ruimtelijke variantenstudies**
 - 3.1 Uitgangspunten per variant
 - 3.2 Variant 1, aandachtspunten en dilemma's
 - 3.3 Variant 2, aandachtspunten en dilemma's
 - 3.4 Variant 2A, aandachtspunten en dilemma's
 - 3.5 Variant 3, aandachtspunten en dilemma's
- 4 Financiële overzichten**
 - 4.1 Vraagstelling en uitgangspunten
 - 4.2 Variant 1
 - 4.3 Variant 2
 - 4.4 Variant 2a
 - 4.5 Variant 3
- 5 Advies over bouwheerschap en eigendom of verhuur kinderopvang**
 - 5.1 Vraagstelling en onderzoeksperspectief
 - 5.2 Wettelijk kader en beleid
 - 5.3 Analyse en advies

1 Inleiding

1.1 Achtergrond onderzoek

Basisscholen Het Kofschip en Amstelschool zijn gesitueerd in Ouderkerk aan de Amstel en vallen beide onder het schoolbestuur Onderwijsgroep Amstelland. De twee scholen zijn toe aan vernieuwing en het schoolbestuur heeft de gemeente Ouder-Amstel gevraagd om voor de nieuwbouw te kijken naar de mogelijkheid voor beide scholen onder één dak. De wens om 2 scholen onder 1 dak in combinatie met kinderopvang te realiseren is in lijn met het onderwijsbeleid (Beleids- en activiteitenplan Onderwijs Ouder-Amstel, 2016-2020) van de gemeente Ouder-Amstel. In navolging hierop heeft de gemeente in 2016 en 2019 globaal onderzoek uitgevoerd naar verschillende potentiële nieuwbouwlocaties in Ouderkerk aan de Amstel. Vervolgens heeft de raad in december 2020 besloten om verdiepend onderzoek te doen naar de mogelijkheden van 2 scholen onder 1 dak in combinatie met kinderopvang op één locatie; de locatie Bindelwijk.

Een belangrijk onderdeel van dit verdiepende onderzoek is om in samenwerking met alle belanghebbenden te komen

tot een Nota van Uitgangspunten voor de twee scholen in combinatie met kinderopvang en de huidige aanwezige voorzieningen op de locatie. Deze Nota van Uitgangspunten vormt vervolgens het kader voor het variantenonderzoek.

1.2 Locatie en varianten

Sporthal Bindelwijk is gelegen aan de koningin Julianalaan 16 in Ouderkerk aan de Amstel. Behalve de sporthal zijn er ook verschillende maatschappelijke voorzieningen zoals de muziekschool, bibliotheek, ruimtes voor fysiotherapie, GGD, welzijnswerk en kinderopvang gehuisvest in dit complex. Dit gebied wordt aangeduid als locatie Bindelwijk. De locatie Bindelwijk heeft een perceeloppervlak van ca 6.540 m², het bouwvlak is ca 4.224 m². De bestemming van het bouwvlak is aangemerkt als 'maatschappelijk'. De maximale bouwhoogte van het bouwvlak is 12 meter.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten zijn ruimtelijke inpassings- en volumestudies uitgevoerd die ieder voorzien zijn van een financieel overzicht van de te verwachten kosten en opbrengsten. In de ruimtelijke studies is gekeken naar de

wijze waarop het gehele complex kan worden ingepast in de omgeving. De volgende varianten zijn onderzocht:

Variant 1:

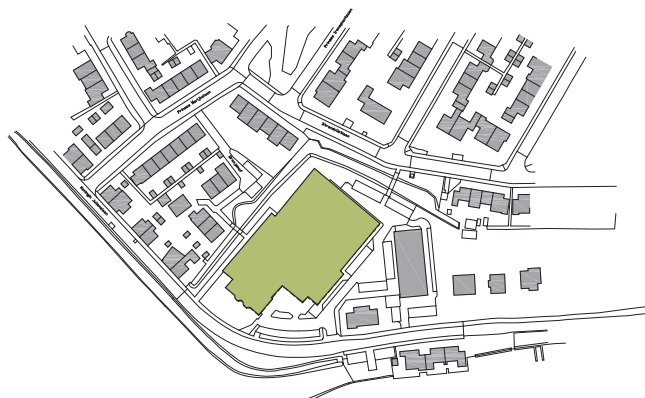
Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + handhaven bestaande sporthal & passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen. De bestaande sporthal wordt duurzaam gerenoveerd.

Variant 2:

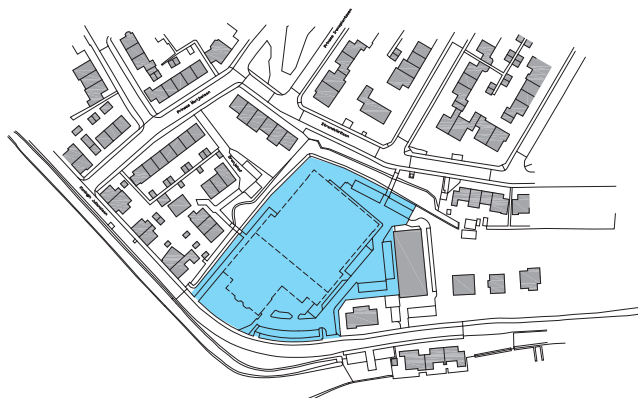
Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + sloop en nieuwbouw sporthal & passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen.

Variant 3:

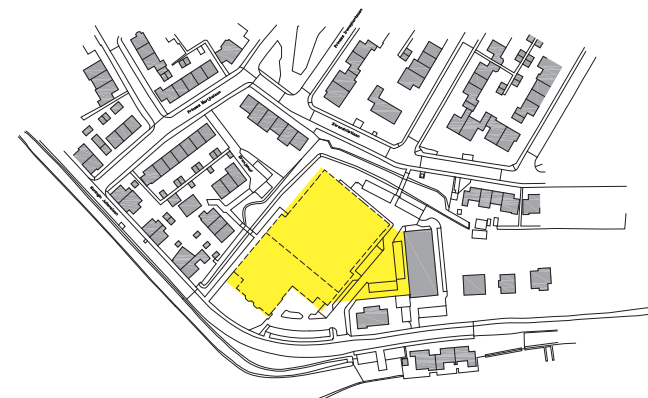
Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen + sloop en nieuwbouw sporthal in Ouderkerk Oost. Hierbij moet op de locatie Bindelwijk een sportruimte t.b.v. de scholen en maatschappelijke voorzieningen worden voorzien.



Locatie Bindelwijk: bestaande sporthal



Locatie Bindelwijk: perceeloppervlakte: 6.450 m²



Locatie Bindelwijk: bouwvlak: 4224 m²

1 Inleiding

1.3 Samenvatting eerdere onderzoeken

In 2016 en 2019 zijn onderzoeken uitgevoerd naar verschillende locaties voor de scholen in Ouderkerk aan de Amstel. Voor ieder onderzoek zijn nieuwe uitgangspunten gehanteerd, gerelateerd aan de op dat moment geldende omstandigheden. Een samenvatting van deze onderzoeken geeft de verschillen weer met het huidige onderzoek, en geeft daarbij duidelijk weer wat de nieuwe uitgangspunten voor dit onderzoek zijn. De volgende onderzoeken hebben we bekeken:

- Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw voor het Kofschip en de Amstelschool
- Van Riezen Consult BV (9 december 2016)
- Haalbaarheid herhuisvesting Het Kofschip en Amstelschool Gemeente Ouder-Amstel, april 2019

Onderzoek 2016

Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw voor het Kofschip en de Amstelschool

uitgangspunten:

- **aantal leerlingen:** 407
- **aantal KDV:** niet bekend

- **totale omvang:** 3.320 m² BVO
 - incl. gymzaal a 400 m²
 - 4 excl. lokalen BSO a 420 m²
 - geen opvang voor 0-2 jarigen, minus 200 m² BVO

- **omvang scholen:** 2.237 m² BVO, (1x vaste voet 200 m²)
- **omvang KDV:** 300 m² BVO
- **omvang BSO:** 0 m²
 - dubbelgebruik van ruimtes school, excl. magazijnruimte en stafruimte.

- **omvang buitenruimte:** 1.000 m² BVO (incl. KDV)

- Bij instandhouding Bindelwijk: school 3 lagen

Onderzoek 2019

Haalbaarheid huisvesting het Kofschip en de Amstelschool

uitgangspunten:

- **aantal leerlingen:** 405
- **aantal KDV:** 32 peuters, 8 babies

- **totale omvang:** 2.537 m²

- **omvang scholen:** 2.237 m² BVO, (1x vaste voet 200 m²)
- **omvang KDV:** 300 m² BVO
- **omvang BSO:** 0 m²
 - dubbelgebruik van ruimtes school, excl. magazijnruimte en stafruimte.

- **omvang buitenruimte:** 1.000 m² BVO (incl. KDV)

- Bij instandhouding Bindelwijk: school 3 lagen
- Bij sloop sporthal: 13 eensgezinswoningen op locatie

Nota van Uitgangspunten 2021

variantenstudie locatie Bindelwijk

uitgangspunten:

- **aantal leerlingen:** 400
- **aantal kinderen opvang:** 64

- **totale omvang:** 3.034 m²

- **omvang scholen:** 2.411 m² BVO, (2x vaste voet 200 m²)
- **KDV:** 623 m² BVO
- **omvang BSO:** 30 m² dubbelgebruik van ruimtes school, excl. magazijnruimte en stafruimte.

- **buitenruimte:** min. 1.200 m² BVO
- **buitenruimte KDV:** 192 m² BVO

- Bij instandhouding Bindelwijk: school 3 lagen

1 Inleiding

1.4 Vraag- en doelstelling en resultaten

Het doel van dit verdiepende onderzoek is tweeledig. Enerzijds is in dit onderzoek voor het eerst informatie opgehaald bij de verschillende partijen over een toekomstige nieuwe huisvesting; de scholen, maatschappelijke voorzieningen en sportverenigingen. De opgehaalde wensen, eisen en uitgangspunten vanuit deze partijen vormen de basis voor de Nota van Uitgangspunten. Anderzijds is het doel om op basis van de Nota van Uitgangspunten de haalbaarheid van de drie genoemde varianten ruimtelijk en financieel te toetsen.

Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten gaat in op de ruimtelijke en functionele eisen van de verschillende partijen door middel van een Ruimtelijk Programma van Eisen (PvE). Dit PvE heeft het volgende doel:

- Het is een middel om de eisen en wensen van de opdrachtgevers en gebruikers vast te leggen.
- Het dient als uitgangspunt voor het variantenonderzoek.
- Het dient als uitgangspunt voor de toetsing van de financiële haalbaarheid.
- Het dient in de toekomst als leidraad voor de ontwerpende partijen en als toetsingsmiddel voor de beoordeling van de output van de ontwerpende partijen.

Ruimtelijk variantenonderzoek

Op basis van het PvE worden de drie gevraagde varianten getoetst op de locatie. Het variantenonderzoek heeft het volgende doel:

- Het is een middel om inzichtelijk te maken wat wel en niet mogelijk is op de locatie Bindelwijk
- Het is een middel om politieke consensus te krijgen over de locatie Bindelwijk en de partijen die onderdeel uit zullen maken van de toekomstige nieuwbouw.
- Het dient in de toekomst als uitgangspunt voor

ontwerpende partijen bij de totstandkoming van 2 scholen onder 1 dak met maatschappelijke voorzieningen (en sportvoorzieningen).

Financiële onderbouwing variantenonderzoek

Per variant zijn de te verwachten stichting- en exploitatiekosten in beeld gebracht. Hierin zijn mogelijke (variant specifieke) maatregelen i.r.t. duurzaamheid, exploitatie, etc. meegenomen.

1.5 Werkwijze

Voor de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten en de financieel onderbouwde variantenstudie hebben wij een aantal stappen doorlopen:

Stap 1

We hebben informatie verzameld uit eerdere onderzoeken. Op basis van deze gegevens en nieuwe inzichten hebben we samen met de gemeente Ouder-Amstel besloten wat de uitgangspunten zijn voor ons onderzoek. Een samenvatting van deze onderzoeken en uitgangspunten voor het huidige onderzoek is te zien bij hst. 1.3

Stap 2

We zijn we met verschillende stakeholders in gesprek gegaan. Op basis van een stakeholderanalyse hebben we een volledig beeld gekregen van alle betrokkenen en hun bevoegdheden. Op basis hiervan hebben we groepen samengesteld met wie we op verschillende momenten in gesprek zijn gegaan.

Stap 3

Op basis van de opgehaalde informatie hebben wij de Nota van Uitgangspunten samengesteld. Deze Nota bestaat uit een tekstueel deel dat de visie van alle partijen verwoordt en een ruimtestaat die de concrete uitwerking op de visie weergeeft in een ruimtelijk Programma van Eisen. De uitgebreide

ruimtestaat is als bijlage toegevoegd aan het rapport.

Stap 4

Naar aanleiding van diverse gesprekken met alle stakeholders waarin ieders wensen inzichtelijk zijn gemaakt, is samen met gemeente Ouder-Amstel gekeken naar een exacte invulling van programma onderdelen per variant. Op basis hiervan zijn de varianten zowel ruimtelijk als financieel uitgewerkt. De uitgangspunten van de varianten studies zijn verwoord in hoofdstuk 3 en 4 van de rapportage.

Stap 5

De gemeente Ouderkerk aan de Amstel heeft ons gevraagd om haar inzicht te verschaffen in de wijze waarop het bouwheerschap en het eigendom bij de ontwikkeling van complex Bindelwijk kan worden belegd. Haar vraag was daarbij specifiek gericht op de situatie met de kinderopvangorganisatie. Echter, hebben wij vanuit een breder perspectief de mogelijke organisatiemodellen in beeld gebracht. Dit hebben wij gedaan aan de hand van ervaringen bij vergelijkbare projecten uit de praktijk en vanuit het perspectief van de WPO.

1 Inleiding

1.6 Werkgroepen

Werkgroep 1: Scholen

Deze groep is primair gericht op het vormgeven van het huisvestingsconcept van het onderwijs (2 scholen onder één dak, het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang).

Betrokkenen:

- Directeur Amstelschool
- Directeur Het Kofschip
- Directeur overkoepelende scholenorganisatie Onderwijsgroep Amstelland
- Huisvestingsadviseur namens Onderwijsgroep Amstelland

Aanpak:

De directeuren van beide scholen hebben samen met de overkoepelende scholenorganisatie en de huisvestingsadviseur een Programma van Wensen opgesteld bij de start van dit onderzoek. Dit is besproken in het onderwijsteam, het bouwadviesteam en de ouderraad en van beide scholen. Het Programma van Wensen is tijdens dit onderzoek in een tweewekelijks overleg vertaald in een Programma van Eisen op basis van de door de gemeente vastgestelde leerlingenprognose (400 leerlingen), en bijbehorende regelgeving vanuit de wettelijke verordening. Daarnaast hebben de scholen een visie gevormd op het Kindcentrum en op het huisvestingsconcept voor iedere school. Het Programma van Eisen is door de scholen opnieuw besproken met het onderwijsteam, het bouwadviesteam en de ouderraad.

Werkgroep 2: maatschappelijke voorzieningen

Deze groep is primair gericht op de aanvullende functies die de nieuwe accommodatie zou kunnen bevatten in de toekomst.

Betrokkenen:

- Openbare Bibliotheek Amsterdam
- Muziekcollectief, zangvereniging
- GGD Amsterdam
- Mensendieck en Pilates
- Fysiotherapie
- Welzijnswerk, Coherente
- Bridgevereniging
- Schilderclub

Aanpak:

Alle betrokkenen hebben bij de start van het onderzoek een vragenlijst gekregen waarin alle wensen en eisen per gebruiker voor de nieuwe huisvesting benoemd kon worden. Op 26 mei 2021 is een digitale bijeenkomst geweest waarin alle informatie per partij is opgehaald. De resultaten van deze bijeenkomst zijn de vinden in bijlage XX. Na afloop van deze bijeenkomst heeft met een aantal partijen nog individueel email-contact plaatsgevonden waarin extra vragen en wensen benoemd zijn.

Werkgroep 3: sportverenigingen

Deze groep is primair gericht op de wensen van de gebruikers ten aanzien van de bestaande of nieuwe sportzaal.

Betrokkenen:

- Horecavereniging (VOF De Bullen)
- Dansschool (DCF)
- Tafeltennis (OPPC)
- Turnen / gym (sv IVO)
- Handbal (NEA Handbal)
- Badminton (BVO Badminton)
- 50+sport
- Volleybalvereniging (VVO)
- Sportvereniging (SVO)
- Zaakhockey (HIC)
- Basketbal
- Korfbalvereniging (KVA)

Aanpak:

Alle betrokkenen hebben bij de start van het onderzoek een vragenlijst gekregen waarin alle wensen en eisen per gebruiker voor de nieuwe huisvesting benoemd kon worden. Op 26 mei 2021 is een digitale bijeenkomst geweest waarin alle informatie per partij is opgehaald. De resultaten van deze bijeenkomst zijn de vinden in bijlage XX. Na afloop van deze bijeenkomst heeft met een aantal partijen nog individueel email-contact plaatsgevonden waarin extra vragen en wensen benoemd zijn.

Omwonenden

Omwonenden en andere geïnteresseerden hebben we in het proces betrokken door het organiseren van een informatieavond (7 juli 2021). Deze avond was enerzijds bedoeld om te laten zien wie wij zijn en wat onze opdracht is, anderzijds om informatie op te halen omtrent wensen of zorgen over de ruimtelijke inpassing, verkeersveiligheid en andere zaken die wellicht spelen in de directe omgeving van de beoogde locatie. Deze avond was informatief van aard: we hebben besproken welke varianten we onderzoeken en hebben de aandachtspunten vanuit de omwonenden genoteerd.

2 Nota van Uitgangspunten

2.1 Scholen

2.1.1 Visie op toekomstbestendig onderwijs

Het bestuur van Onderwijsgroep Amstelland vindt het belangrijk dat de Amstelschool en Het Kofschip nieuwe huisvesting krijgen. De huidige gebouwen zijn niet toekomstbestendig: de ontwikkelingen in het onderwijs stellen andere eisen aan onderwijshuisvesting. In de visies van beide scholen is dit heel mooi beschreven.

We zien veel voordelen in “twee scholen onder één dak”: door beide scholen in één gebouw onder te brengen kunnen we een aantal gezamenlijke voorzieningen creëren, zoals kinderopvang, bibliotheek, muziekschool, CJG, logopedie enz. Daarnaast kunnen we ook ruimtes delen zoals een creatief lokaal, speelzaal, gymzaal of themalokaal. Belangrijk is en blijft dat de twee scholen elk hun eigen herkenbare plek hebben, met hun eigen identiteit en kleinschaligheid. Er blijft zo voor ouders en leerlingen in Ouderkerk aan den Amstel iets te kiezen. Wij weten dat ouders hechten aan keuzevrijheid en dat doen wij ook.

- Samenwerking tussen onze scholen vinden wij als Onderwijsgroep Amstelland belangrijk: expertise uitwisselen, leren van elkaar. Net zoals wij dit stimuleren bij onze leerlingen. Door de Amstelschool en Het Kofschip fysiek dicht bij elkaar te brengen, worden samenwerking en van elkaar leren bevorderd. Nieuwbouw komt onderwijskwaliteit ten goede.
- Door de twee scholen in één gebouw te huisvesten, kunnen ruimtes gedeeld worden. Hierdoor hebben de leerlingen meer m² ter beschikking dan als de twee scholen afzonderlijk van elkaar gehuisvest zouden zijn.
- Expertise en formatie kan ook makkelijker worden uitgewisseld tussen de verschillende teams.
- In nieuwbouw kunnen de scholen samenwerken met kinderopvang.
- Met nieuwbouw zijn de twee scholen klaar voor de toekomst.

- Met (nog vast te stellen) randvoorwaarden kunnen we de kleinschaligheid en eigenheid van de twee afzonderlijke scholen behouden.

Visie op het Kindcentrum

Het doel van het kindcentrum is om een veilige, inspirerende omgeving te creëren, waarin kinderen van 0 tot 13 jaar zich optimaal kunnen ontwikkelen vanuit een gedeelde pedagogische- en didactische aanpak en cultuur. Het kindcentrum is een middel om ieder kind zodanig te begeleiden en te stimuleren dat het zich optimaal kan ontwikkelen en zijn of haar plek weet te vinden in een sterk veranderende omgeving. Kinderopvang en onderwijs vormen bondgenoten die zich met hart en ziel inzetten voor het gezamenlijke doel! Gepersonaliseerd leren, differentiatie, afstemming op individuele onderwijsbehoeften, kwalitatief goed onderwijs en veiligheid en plezier zijn leidend. In het kindcentrum zijn twee kleinschalige basisscholen gevestigd met ieder een eigen identiteit. In het gebouw zijn verder alle partners te vinden die verbonden zijn aan de kinderen en/of de ouders. Denk hierbij aan de kinderopvang, bibliotheek, muziekschool, CJG, logopedie enz. Ruimtes zijn waar mogelijk multifunctioneel inzetbaar zodat er maximale mogelijkheden kunnen worden geboden om kinderen zo optimaal mogelijk te laten ontwikkelen.

Flexibiliteit

Bij eventuele nieuwbouw van het kindcentrum dient rekening gehouden te worden met flexibiliteit. Een gebouw wordt gebouwd voor een lange periode van zeker 40 tot 50 jaar. In deze periode kunnen leerlingenaantallen wijzigingen en er kan sprake zijn van verdere onderwijsvernieuwing. Het gebouw dient hierop in te kunnen spelen door de nodige flexibiliteit in constructief, architectonisch en technisch ontwerp.

In de constructie van het gebouw kan op verschillende manieren rekening gehouden worden met flexibiliteit. Zo

dient de draagconstructie van het gebouw opgebouwd te zijn uit een balken- en kolommenstructuur, zo min mogelijk dragende wanden. Bij het architectonisch en technisch ontwerp van het gebouw moet rekening gehouden worden met uitbreiding, inkrimping of wijziging van het programma. Denk hierbij aan onderwijskundige wijzigingen of inhuizen van extra/andersoortige gebruikers. Bij uitbreiding dient het gebouw als één geheel te blijven functioneren; er mag geen sprake zijn van postzegeluitbreiding. Bij inkrimping geldt dat gebouwdelen functioneel en technisch op zichzelf staand moeten kunnen functioneren. Waarbij alle ruimten en het gebouw nog steeds blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Qua beeld dient de eenheid behouden te blijven.

Huisvestingsvisie

De huisvestingsvisie geeft een algeheel beeld van de gebieden die op basis van de visie en de organisatie in de nieuwe huisvesting moeten ontstaan. De volgende gebieden dienen gerealiseerd te worden in de nieuwe huisvesting. (Let op: De getekende relatieschema's zijn geen plattegronden!)

- Basisschool Het Kofschip
- Basisschool de Amstelschool
- Kinderopvang van 0 tot 13 jaar; voor, tijdens en na schooltijd
- Centrale hal met maatschappelijke voorzieningen zoals de bibliotheek, CJG, logopedie, muziekschool et cetera.
- Een gymzaal die overdag door beide scholen wordt gebruikt, na schooltijd door de BSO en 's avonds is te verhuren aan derden.

Centrale hal

De centrale hal vormt de entree voor diverse gebruikers van het gebouw. Daarnaast hebben de beide scholen ook een eigen ingang. Vanaf de centrale hal worden de drie hoofdgebieden ontsloten; de twee basisscholen en de opvang. De entree van het Kindcentrum is uitnodigend en biedt subtiel doorzicht wat er binnen gebeurt. Bezoekers

2 Nota van Uitgangspunten

van het gebouw mogen zeker tweemaal het 'wauw'-effect hebben; eenmaal als ze het gebouw benaderen en vervolgens bij binnenkomst in de centrale hal. De centrale hal is een lichte ruimte voor ontmoeten, ontspannen, leren en spelen. De ruimte heeft een goede akoestiek en voldoende daglicht. Gezamenlijke functies zijn gepositioneerd in de centrale hal. De allerjongsten gaan naar het kinderdagverblijf of de peuteropvang. De kinderen vanaf 4 jaar gaan naar een van de twee scholen. Het gebied van de kinderopvang is in verband met regelgeving af te sluiten met een codeslot.

Gymzaal

In een nieuwbouwsituatie is de gymzaal gekoppeld aan de centrale hal. Bij voorkeur ligt de toegang van de gymzaal zo dicht mogelijk bij de entree van de centrale hal, zodat de gymzaal ook toegankelijk is voor avondgebruik zonder het hele gebouw open te hoeven stellen. In de gymzaal krijgen alle kinderen van het kindcentrum bewegingsonderwijs. In

de gymzaal is daarnaast een tribune aanwezig, uitstekende akoestiek en verlichting die te bedienen is. Op die manier kan de gymzaal ook gebruikt worden als theater voor open podia, musical of een voorstelling. De kinderen van de opvang kunnen ook gebruik maken van de gymzaal. Hiervoor dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

Buitenruimte

De buitenruimte is zo groot mogelijk en opgedeeld in verschillende gebieden. De scholen hebben ieder een eigen buitenterrein. De buitenruimte voor kinderopvang en peuteropvang is een afgeschermd gebied en afgestemd op de wet- en regelgeving. De buitenruimte is natuurlijk en daagt uit tot bewegen en ontdekken.

Buitenruimte is zeer belangrijk voor toekomstbestendig onderwijs. Het groeiende aanbod en het gebruik van diverse vormen van aanvullend onderwijsactiviteiten betekenen een belangrijke verandering in het onderwijslandschap in

Nederland: leren en ontwikkelen vindt in toenemende mate ook naast het reguliere onderwijs plaats. Buitenles is niet alleen heel leuk, maar ook nog eens goed voor kinderen. Studies en ervaringen van onze leerkrachten tonen aan dat leerlingen die buiten hebben gespeeld, zich beter in de klas gedragen, ze zijn taakgerichter. Daarnaast presteren kinderen die tijdens het leren hun lichaam gebruiken beter in de les.

Dakterras, keuken en teamkamers

Op de bovenste verdieping liggen de teamkamers van beide scholen met daartussen een ruime keuken, optioneel in 2 delen verdeeld. Vanuit de teamkamers zijn er buitendeuren naar een dakterras die gezamenlijk wordt gebruikt door beide scholen. Waar mogelijk wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van schuifdeuren om ruimtes kleiner of groter te maken.



In dit beeld is weergegeven hoe de onderlinge relaties in het kindcentrum georganiseerd zijn.

2 Nota van Uitgangspunten

2.1.2 Huisvestingsconcept Het Kofschip

Visie van Het Kofschip

Het Kofschip is een kleinschalige, persoonlijke dorpsschool. Wij vinden het belangrijk dat leerlingen en medewerkers een gevoel van thuis ervaren en tegelijkertijd hebben wij de professionele aanpak en cultuur hoog in het vaandel. We geven les aan 200 leerlingen, waarvan de populatie steeds gemêleerder wordt. We hebben zowel oog voor de cognitieve ontwikkeling van kinderen, als voor persoonlijke ontwikkeling en een goede voorbereiding op de toekomst. Onze visie is:

Worden wie je bent, met eigenaarschap te toekomst tegemoet.

Vanuit dit oogpunt stimuleren wij eigen verantwoordelijkheid en bieden wij dagelijks divers onderwijs, zoveel mogelijk op maat.

- In de ochtenden is het reken- en taalonderwijs in de groepen zelf. Lessen worden gedifferentieerd aangeboden en de verwerkingen zijn adaptief en digitaal. Hiervoor hebben wij ruime, geluidsichte lokalen nodig met warm, helder en dimbaar licht.
- In de middagen gaan de lokalen open, worden groepen gemengd op basis van interesse zijn er gevarieerde thematische activiteiten voor brede, toekomst gerichte ontwikkeling. Het is hierbij van belang dat er steeds 2 lokalen tot één groot lokaal gevormd kunnen worden. Ook willen wij de groepen 3 t/m 8 gesitueerd rondom één groot leerplein, waar samengewerkt kan worden. Deze centrale ruimte is het hart van de school en is eventueel multifunctioneel inzetbaar. Wij stellen ons een hoge, lichte ruimte voor, waar ontmoeten, ontspannen, leren en spelen als vanzelfsprekend zijn. De ruimte heeft een uitstekende akoestiek en voldoende daglicht en groen. Het is een verbindende ruimte.

Wij hebben een open en transparante cultuur en voelen ons gezamenlijk verantwoordelijk voor alle leerlingen. De open en transparante cultuur is terug te vinden in veel glas, licht en lucht. Omdat de groepen 1 en 2 meer ruimte moeten hebben om te spelen en ontdekken, hebben zij veel speel- en ontdekhoeken nodig, die deels ook gezamenlijk te gebruiken zijn. Ook moeten deze lokalen enigszins afgescheiden van de andere groepen gesitueerd zijn, omdat het geluidsniveau van de kleuters de andere leerlingen kan afleiden. De speel- en ontdekhoeken kunnen in overleg na schooltijd gebruikt worden door kinderen van de BSO.

Ons hechte en deskundige team wordt daarbij ondersteund door vele betrokken ouders. De entree van de school is uitnodigend, en biedt een subtiel inzicht in wat er binnen gebeurt (veel natuurlijk licht, glas en groen, maar toch huiselijk). Ouders voelen zich welkom in de school en er is een plek waar zij met elkaar koffie kunnen drinken.

De open cultuur is ook terug te vinden in de samenwerking en de collegiale ondersteuning van leerkrachtondersteuner en specialisten. Collega's vinden elkaar op allerlei gebieden (o.a. gedrag, taal, rekenen, hoogbegaafdheid, Nederlands als 2e taal en ICT). Er zijn voldoende ruimtes voor leerkrachtondersteuner en specialisten, om met kleine groepjes kinderen te kunnen werken.

Praktische faciliteiten als moderne digitale middelen en een goed systeem om de voortgang van leerlingen te volgen zijn belangrijke voorwaarden voor ons onderwijs. Dit vertaalt zich in een uitstekend WIFI netwerk en hoogwaardige leerkrachten PC's en digiborden. Wij vinden het belangrijk dat bij de aanleg van het ICT netwerk rekening gehouden wordt met zo min mogelijk straling voor leerlingen en medewerkers.

Wij gaan uit van transparantie en vertrouwen, en stimuleren

kinderen en onszelf om verantwoordelijkheid te nemen voor zichzelf en hun omgeving. Daarom besteden we aandacht aan het ontwikkelen van een eigen identiteit en een duurzame wereld. Wij willen daarom zoveel mogelijk CO2 neutraal huisvesten en leren met elkaar. Ook vinden wij een rustige, opgeruimde omgeving belangrijk. Dit is een voorwaarde om te kunnen focussen en concentreren. Daarom zullen in de lokalen wandvullende kasten aanwezig zijn, waarin ook de leerling kapstokken zijn weggewerkt en ruimte is voor de tassen van de leerlingen.

We gaan uit van elkaars individuele talenten, kwaliteiten en capaciteiten en willen daarvan leren. We zoeken ruimte en flexibiliteit binnen duidelijke grenzen en leren met het hoofd en lichaam (bewegend leren). Het gebouw biedt ruimte en uitdaging om zo veel mogelijk te bewegen.

Wij willen dat onze leerkrachten en leerlingen zelf de verantwoordelijkheid voor hun eigen ontwikkeling voelen en nemen. Zij geven en volgen onderwijs, intrinsiek gemotiveerd omdat ze hun persoonlijke doelen nastreven. Dit alles is mogelijk in een prikkelende, uitdagende omgeving met flexibele werkplekken, veel licht en zoveel mogelijk natuur en groen, óók binnen.

Er is veel ruimte voor een brede ontwikkeling van het kind met aandacht voor sociale vaardigheden, vorming als persoon en voor (praktische) vaardigheden die belangrijk zijn voor de toekomst. Daarom hebben we voldoende ruimte nodig voor vakken als persoonsvorming, techniek, natuur, kunst en cultuur te kunnen geven. Zowel in kleine groepen als met grote aantallen.

De allerkleinsten gaan naar het kinderdagverblijf of de peuteropvang. Gedurende de dag kunnen de oudste kinderen van de kinderopvang eventueel gebruik maken van de faciliteiten van de school. Dit betekent dat ze op sommige

2 Nota van Uitgangspunten

momenten (samen met kinderen van de groepen 1 en 2) in de verschillende speel- en ontdekhoeken kunnen leren en spelen.

De school deelt de gymzaal met de Amstelschool. Bij voorkeur ligt de toegang van de gymzaal zo dicht mogelijk bij de entree, zodat de gymzaal ook toegankelijk is voor avondgebruik zonder het hele gebouw open te hoeven stellen. In de gymzaal krijgen de leerlingen van de groepen 3 t/m 8 bewegingsonderwijs. In de gymzaal is daarnaast een tribune aanwezig, uitstekende akoestiek en verlichting die te bedienen is. Op die manier kan de gymzaal ook gebruikt worden als theater voor open podia, musical of een voorstelling. De kinderen van de opvang en BSO kunnen ook gebruik maken van de gymzaal. Hiervoor dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

De buitenruimte is zo groot mogelijk en opgedeeld in verschillende gebieden, met verschillende hoogtes en speeldoelen voor verschillende leeftijden. Er is zoveel mogelijk groen en uitdagende beweegruimte. In deze buitenruimte komen de kinderen in contact met de natuur. Het is een prikkelend speel- en leerlandschap waar speelnatuur, een flinke dosis spelimpuls en biodiversiteit hun plek hebben. Avontuurlijk spel mag, vrij spelen krijgt alle kansen, ontdekken en leren is een must. Lessen gebeuren er nu nog meer in open lucht en dit zorgt voor een enorme rijkdom. De buitenlucht is een inspirerende en gezonde plek om te leren.

De groepen 1-2 moeten een eigen deel van de buitenruimte kunnen gebruiken, wat geschakeld ligt aan de overige buitenruimte.

2.1.3 Huisvestingsconcept de Amstelschool

Visie van de Amstelschool

“Samen het beste uit jezelf halen”, het uitgangspunt van de Amstelschool. Een fijne school waar kinderen, leerkrachten en ouders elkaar kennen en samenwerken. Zowel cognitieve als creatieve ontwikkeling, leren met en van elkaar en een positieve sfeer waarbij verantwoordelijkheid, veiligheid en respect onze kernwaarden zijn.

De wijze waarop wij ons onderwijs inrichten wordt gedragen door de volgende vier pijlers:

- Balans tussen cognitieve en creatieve ontwikkeling
- Van en met elkaar leren
- Positief pedagogisch klimaat
- Voorbereiden op de toekomst

Wij willen dat de kinderen met plezier naar onze school gaan. In een veilige en stabiele omgeving waar kinderen, leerkrachten en ouders elkaar kennen en vertrouwen, kunnen kinderen hun talenten en bekwaamheden ontdekken en ontwikkelen. Een persoonlijke benadering, een hecht team en een open cultuur zijn kenmerkend voor ons.

Wij zijn er trots op dat wij ons team hebben uitgebreid met vakleerkrachten. Goede resultaten en een fijne veilige school zijn voor ons belangrijk, maar ook de brede ontwikkeling van de kinderen. Hiervoor krijgen alle kinderen wekelijks les van een vakdocent gym. Naast gym krijgen zij ook 10 weken dansles. Alle groepen krijgen ongeveer een half uur muziekles per week en vanaf groep 4 krijgen de kinderen een uur handvaardigheid. Waar mogelijk en gewenst sluiten de lessen van de vakdocenten aan bij het aanbod van de leerkracht. Ook bewegend en spelend leren zijn belangrijke ingrediënten van ons aanbod.

Op basis van de visie, beoogde activiteiten en de gebruikers is elk gebied onderverdeeld in ruimten. In deze paragraaf

worden deze ruimten en de onderling van belang zijnde relaties omschreven.

Centrale hal

De centrale hal wordt toegankelijk gemaakt door de entree met een garderobe en een sanitaire groep voor zowel kinderen als volwassenen. In de centrale hal bevinden zich een spreekruimte, overlegkamer en drie kantoren. Een kantoor voor de directeur, een voor de administratie en een kantoor voor de Intern begeleider verbonden met schuifdeuren om samenwerking en overleg te bespoedigen. Met uitzondering van de kantoren kunnen de ruimten door alle medewerkers van de school gebruikt worden. De overlegkamers kunnen ook door derden gebruikt worden. Uiteraard gaat dit op afspraak. De kantoren en overlegkamers zijn semi-transparant richting de middenruimte. In de centrale hal is ook een werkplek voor de school assistent.

De meest levendige ruimte in de centrale hal is het speel-leerplein. Dit is de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de kinderen en de medewerkers van leerunit 1. Kinderen uit unit 1 kunnen gedurende de dag gebruik maken van het speel-leerplein. Zo is er een geborgen ingerichte leesplek en een tribunetrap. De tribunetrap dient enerzijds als leer- en chill-plek en anderzijds als tribune als er kleine voorstellingen zijn.

Units

In unit 1 zijn 3 of 4 groepen vertegenwoordigd. Bij dit speel-leerplein zijn 3 of 4 lokalen gevestigd die d.m.v. schuifdeuren kunnen worden afgesloten of juist bij het speel-leerplein worden betrokken. De groepen 1/2 hebben een directe buitendeur naar het schoolplein toe.

Op de tweede verdieping zitten unit 2 en 3. In Unit 2 zitten de groepen 2 of 3 groepen verspreid over 2 of 3 lokalen met daarbij een speel-leerplein en in unit 3 zitten de groepen 7 en 8 met 2 lokalen en een werk-leerplein. In de

2 Nota van Uitgangspunten

units werken de leerkrachten samen aan het onderwijs en de ontwikkeling van de kinderen. De kinderen leren, werken en spelen in gedifferentieerde ruimten. Instructies vinden in kleine groepen plaats. Alle werkplekken zijn functioneel en geschikt gemaakt voor een bepaalde activiteit. Zo zijn er plekken waar kinderen rustig kunnen werken, plekken waar kinderen kunnen overleggen en samenwerken en plekken waar kinderen instructie kunnen krijgen. Elke groep begint en eindigt zijn dag in het eigen lokaal. De rest van de dag kunnen de lokalen en de pleinen flexibel worden ingezet. Elke lokaal is door middel van een schuifpui verbonden met het leerplein. Zowel in de groepen als op het leerplein wordt op een aantal vlakken groep overstijgend gewerkt. Zo leren de kinderen van en met elkaar. Een goede akoestiek, voldoende daglicht en contact met buiten zijn van belang voor het gebruikscomfort op het leerplein. Op het leerplein zijn lockers voor alle kinderen geïntegreerd in meubilair of wanden. Voor het opbergen van spel- en leermaterialen dient bergruimte te zijn. De voorkeur gaat uit naar bergruimte middels verdiepingshoge kastenwanden. Deels kunnen de kastenwanden op de scheiding tussen groepsruimte en leerplein en deels in de groepsruimten zelf.

Op de eerste verdieping zijn naast de groepsruimten twee kleinere ruimten aan het leerplein gekoppeld. Deze zijn, net als de gespreksruimten in de centrale hal op een semi-transparante wijze met het leerplein verbonden. De ruimten kunnen gebruikt worden als werkkamers voor medewerkers, gesprekskamer, maar ook als samenwerkingsruimte of stiltewerkruimte voor de kinderen.

Speelzaal

Bij de school zit een speelzaal, deze wordt ingezet voor de gymlessen aan de kleuters, bewegend leren, schrijfdans en de danslessen door de vakdocenten. Deze ruimte kan ook worden verhuurd na schooltijd, hiervoor is het dan noodzakelijk om de ruimte apart te kunnen betreden en af te sluiten. Ook de BSO kan gebruik maken van deze ruimte. Bij het speellokaal zit een

kleine ruimte met toilet, water en EHBO.

2.1.4 Aandachtspunten vanuit de scholen

Vanuit de scholen zijn een aantal aandachtspunten benoemd die belangrijk zijn voor een succesvolle nieuwbouw van beide scholen onder 1 dak. De belangrijkste aandachtspunten worden hieronder benoemd.

- De scholen wensen een zo groot mogelijke buitenruimte, gelijkwaardig in oppervlakte aan de huidige buitenruimte van de scholen. Iedere school heeft op dit moment ca. 1.600 m² buitenruimte. De buitenruimte zou moeten worden opengesteld buiten schooltijden voor de buurt.
- De scholen willen ieder een uitnodigende eigen ingang op ruime afstand en niet in het zicht of op afstand van andere school. Beide scholen wensen een eigen haal- en brengplek voor de ouders.
- De scholen willen ieder een eigen identiteit behouden, waarin een kleinschalige uitstraling als belangrijk speerpunt wordt benoemd. Goed onderwijs passend bij de visie van iedere school is het uitgangspunt in de vormgeving van het gebouw. De gebouwen moeten als basisschool herkenbaar zijn, een gebouw voor kinderen. De scholen hebben ieder overzichtelijke ruimtes waarin het huiskamergevoel belangrijk is. Overzicht en transparantie zijn belangrijk in beide scholen.
- De verkeersveiligheid rondom de scholen is een belangrijk punt van aandacht voor de scholen.

2.2 Maatschappelijke voorzieningen

Alle maatschappelijke voorzieningen die op dit moment gehuisvest zijn in Bindelwijk zijn betrokken in het onderzoek naar de 3 varianten. Hierbij heeft iedere partij aangegeven of het wenselijk is om onderdeel te zijn van de nieuwe situatie, of dat een andere locatie in Ouderkerk aan de Amstel voor

de betreffende functie meer voor de hand ligt. Daarnaast is besproken of de huidige ruimtes voldoende zijn, of dat de ruimtebehoefte groter of kleiner is. Een uitgebreide toelichting per functie/partij is te zien in de bijlage. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aandachtspunten uit het onderzoek besproken.

Maatschappelijke voorzieningen in Bindelwijk of elders

Als onderdeel van het Kindcentrum zouden de scholen graag zien dat maatschappelijke voorzieningen die aansluiten bij de ouders en/of kinderen onderdeel worden van het nieuwe centrum. Dit zijn gezondheidsfuncties zoals de GGD en logopedie, en ondersteunende onderwijsfuncties zoals de bibliotheek en de muziekschool. Dit ligt niet altijd in lijn met de wens van de maatschappelijke voorzieningen:

- De bibliotheek heeft aangegeven een locatie in de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel te prefereren boven een locatie in Bindelwijk. In het centrum kan een bredere doelgroep bereikt worden.
- Diverse gezondheidsfuncties zoals fysiotherapie, mensendieck en de GGD hebben aangegeven een locatie in een nieuw te bouwen gezondheidscentrum voor paramedische beroepen te prefereren boven een locatie in Bindelwijk. Wanneer hier geen sprake van is in de huisvestingsvisie van de gemeente is Bindelwijk een logische tweede keuze omdat zij hier al gehuisvest zijn. Bij de herhuisvesting van deze functies gelden nieuwe uitgangspunten.
- De muziekschool heeft aangegeven de combinatie met de scholen een logische keuze te vinden, maar is daarnaast ook samen met de dansschool in overleg over huisvesting in een cultureel centrum.
- De scholen zelf hebben een aantal functies in hun huidige locaties opgenomen zoals een kindercoach en logopedist. Ruimtes voor deze functies zouden ook in het nieuwe centrum terug moeten komen.

2 Nota van Uitgangspunten

Dubbelgebruik van ruimtes

De maatschappelijke voorzieningen geven aan dat ruimtes gedeeld zouden kunnen worden. Zo kan de wachtruimte van de verschillende gezondheidsfuncties gedeeld worden, evenals ondersteunende functies zoals toiletten, pantry's en overleg ruimtes. De oefenzaal kan gedeeld worden met sportvoorzieningen. De oefenzaal kan echter geen dubbelfunctie hebben met de speellokalen van de scholen, omdat gebruikstijden van de scholen en gezondheidsfuncties elkaar hierin overlappen. Voor fysiotherapie en mensendieck geldt dat een eigen entree los van de scholen een eis is vanuit de verzekering. De muziekschool, schilderclub, bridgevereniging, zangvereniging en welzijnswerk kunnen ruimtes delen met de scholen om gebruikstijden hier grotendeels overlappen. Met dubbel ruimtegebruik is rekening gehouden in het opstellen van het Programma van Eisen.

De tijdelijke situatie

Een belangrijk aandachtspunt bij de totstandkoming van een nieuw centrum op locatie Bindelwijk is het tijdelijk onderbrengen van de huidige functies tijdens de verbouwing / nieuwbouw van het centrum. De gemeente voorziet hierin. Een van de opties die hiervoor zijn aangedragen is het gebruik van de locatie van de voormalige Hekmanschool. Wanneer het tot de realisatie van een van de varianten komt zal hier nader onderzoek naar gedaan worden.

Extra ruimtes buiten huidige functies

Diverse partijen hebben aangegeven dat er naast de huidige voorzieningen behoefte is aan extra ruimtes. De volgende functies worden hierbij aangegeven.

- oefenzalen: er is behoefte aan een extra kleine zaal 10x10 m voor dans, yoga, pilates, sport
- overleg ruimtes: behoefte aan kleinere ruimtes voor logopedist, diëtist, kindercoach. Deze ruimtes kunnen flexibel gebruikt worden als overleg ruimtes voor de

scholen en voor de maatschappelijke voorzieningen. De ruimtes zouden per uur geboekt moeten kunnen worden.

- (overdekte) buitenruimte voor buitensport.

Deze ruimtes zijn vooralsnog niet meegenomen in het Programma van Eisen.

2.3 Sportverenigingen

Alle sportverenigingen die op dit moment gehuisvest zijn in Bindelwijk zijn betrokken in het onderzoek naar de 3 varianten. Hierbij hebben de verenigingen aangegeven of de huidige sporthal Bindelwijk nog voldoet aan de gewenste functionaliteiten, wat eventuele extra wensen en eisen zijn voor een nieuw te bouwen sportzaal en of een verplaatsing van de sportzaal naar Ouderkerk Oost denkbaar is. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aandachtspunten uit het onderzoek besproken.

Aandachtspunten huidige sporthal

Voor de huidige sporthal worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- De vloer is verouderd: bij een renovatie zou de bestaande vloer vervangen moeten worden. De turnvereniging vraagt te kijken naar een dempende sportvloer.
- In de huidige sporthal is overlast door lekkage. De sporthal zal duurzaam verbouwd moeten worden.
- Het aantal kleedkamers, douches, opslagruimte en andere aanvullende voorzieningen voldoet. Dit zou als uitgangspunt genomen moeten worden in een nieuw te bouwen sporthal.
- De horeca is te groot, deze zou kleiner kunnen en een dubbel functie kunnen hebben met scholen en/of ondersteunende voorzieningen.
- De kleine zaal wordt op dit moment niet alleen gebruikt door de fysiotherapie en yoga, maar wordt ook gebruikt voor dans en tafeltennis. Deze zaal blijft niet behouden bij het behoud van de huidige sportzaal en zal herbouwd moeten worden.

Bij het verplaatsen van de sportvoorziening naar Oost is de vraag welke functies op Bindelwijk in de kleine sportzaal behouden kunnen blijven. Dit zal nader onderzocht moeten worden.

- Het aantal parkeerplaatsen is te weinig wanneer ook de kerk een kerkdienst houdt (zondag). Hier zou naar gekeken moeten worden.

Aandachtspunten nieuwe sporthal

- De nieuwe zaal zal even groot moeten worden als de huidige zaal, evenals de ondersteunende voorzieningen.
- De sportverenigingen geven aan dat een extra zaaldeel wenselijk zou zijn om roosters rond te krijgen. De gemeente weersprekt dit en geeft aan dat het tekort alleen optreedt op de meest gewilde momenten. In de daluren wordt de zaal nauwelijks gebruikt.

Tijdelijke situatie

Sportverenigingen moeten voorzien worden van een tijdelijke sporthal tijdens de verbouwing / nieuwbouwperiode. De gemeente voorziet hierin d.m.v. blaashal.

Mogelijkheden andere locaties

- Een nieuwe sporthal in Oost wordt als een goede mogelijkheid gezien in combinatie met de bestaande buitensporten. Geopperd wordt of een beweegpark in Oost een optie is. Hierbij wordt wel aangegeven dat de verkeerssituatie op dit moment nog niet veilig is. Hier moet in de toekomst naar gekeken worden. Ook zou het aantal parkeerplaatsen in Oost op dit moment niet voldoende zijn. In de toekomst moet ook hier naar gekeken worden.
- Gevraagd wordt of een nieuwe sportvoorziening in combinatie met een sportvoorziening in de nieuwe kern gerealiseerd kan worden. Hier kan in de toekomst naar gekeken worden.

2 Nota van Uitgangspunten

2.4 Omwonenden

De omwonenden van de locatie Bindelwijk zijn betrokken in het onderzoek door middel van een informatieavond die gehouden is op 7 juli 2021. Uit deze informatieavond zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

Verkeersveiligheid

Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid rond de locatie Bindelwijk als hier twee scholen onder 1 dak kinderopvang worden gehuisvest naast de bestaande functies. De omwonenden noemen de volgende aandachtspunten:

- Verkeersveiligheid van de Koningin Julianalaan. Dit is een drukke weg waar hard gereden wordt. Daarnaast is hier veel verkeer van wielrenners. De snelheidsbeperkende bloembakken beperken een goede doorstroming als hier ook nog veel fietsers bij komen in de ochtend en middag rondom de openingstijden van de scholen.
- Parkeerdruk Strandvlietlaan: verwacht wordt dat de parkeerdruk rondom de Strandvlietlaan veel hoger zal worden rondom de openingstijden van de scholen
- Toegangswegen fiets tot aan locatie Bindelwijk: Er zijn zorgen over de fietsroutes naar de scholen: niet alleen de Koningin Julianalaan zou gevaarlijk zijn, ook routes in de Oranjarahof zijn onveilig voor fietsers.

Om deze aandachtspunten te kunnen beantwoorden is aanvullend op dit rapport een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. De resultaten van dit onderzoek zijn te lezen in XXX.

Woonkwaliteit

Er zijn door de omwonenden zorgen geuit over het verlies van woonkwaliteit door de komst van twee scholen onder 1 dak, kinderopvang en aanvullende maatschappelijke en sportvoorzieningen. De omwonenden noemen de volgende aandachtspunten:

- Hoge bebouwing op locatie: Er zijn zorgen over de hoge

bebouwing en de overlast die dit zal geven in de bezonning van naastgelegen tuinen.

- Behoud groen aan randen locatie: de omwonenden willen het groen op de locatie behouden.
- Er zijn zorgen geuit over eventueel waardeverlies van de omliggende woningen door geluidsoverlast van de scholen.
- Er zijn zorgen over de overlast die de schoolpleinen zullen geven tijdens de pauzes.
- Luchtvervuiling door toename autoverkeer. Er wordt gevraagd of de toename van autoverkeer rondom de locatie zorgt voor extra luchtvervuiling.

De zorgen over woonkwaliteit zijn gegrond, maar kunnen pas nader onderzocht worden als er meer bekend is over de gekozen variant. Deze vragen zullen dan ook in een later stadium opgepakt worden.

Overig

Tot slot zijn er ook vragen gesteld over de plannen die gemaakt worden op de huidige locatie van de scholen die vrij komen wanneer de scholen naar Bindelwijk verhuizen. ER wordt aangegeven dat er een tekort aan groen en buitenruimte voor kinderen is in het dorp. Hier zou rekening mee gehouden moeten worden wanneer er plannen worden gemaakt voor deze locaties.

2.5 Ruimtestaat op hoofdlijnen

Onderstaand overzicht geeft het benodigde oppervlakte per functie per variant aan. Op basis van deze oppervlaktes zijn de verschillende varianten uitgewerkt. Een uitgebreid overzicht is te vinden in de bijlage.

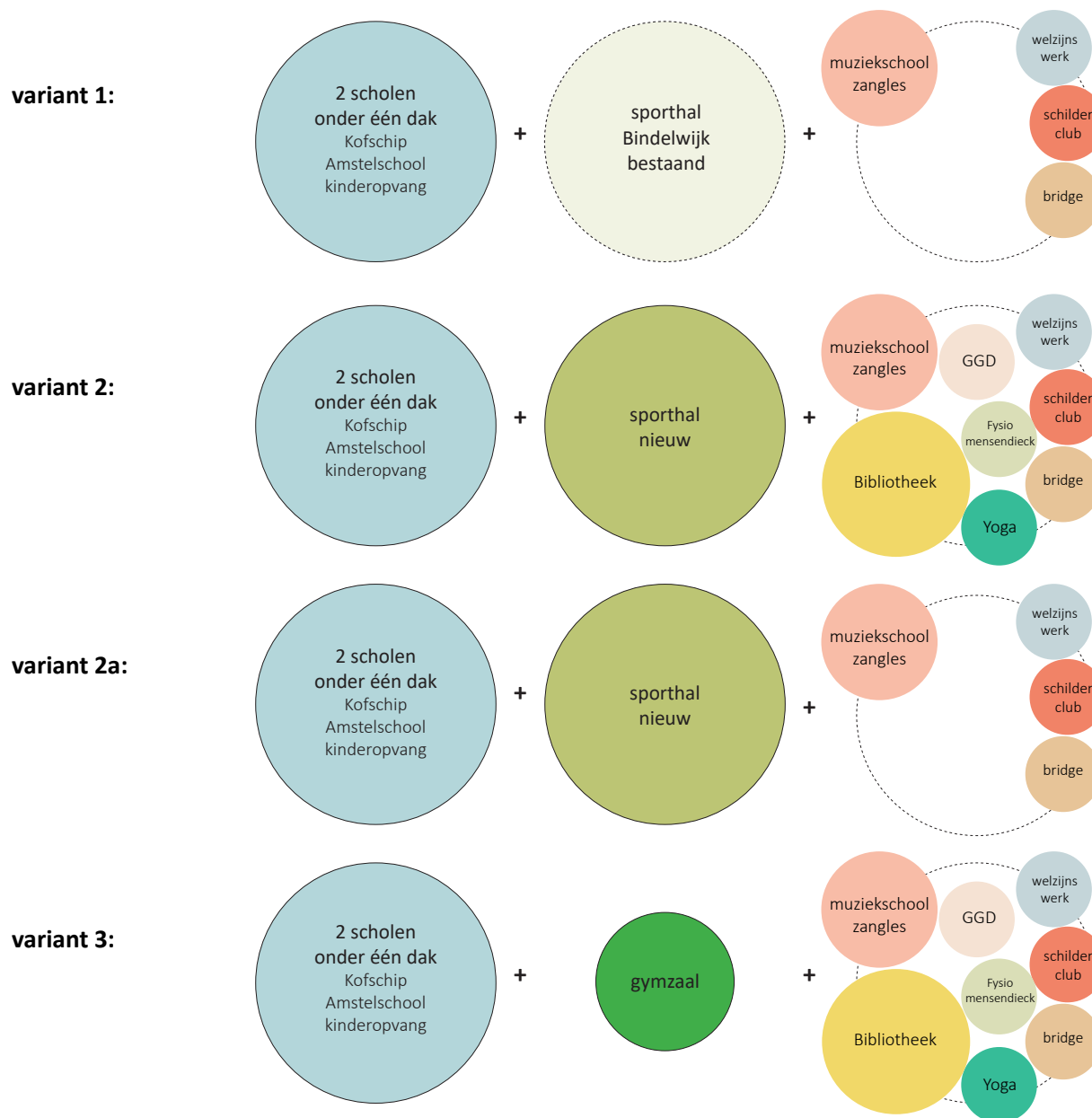
FUNCTIE	variant 1	variant 2	variant 2a	variant 3
	behoud sport	sport nieuw	sport nieuw	geen sport
2 scholen	2411	2411	2411	2411
gymzaal				455
kinderopvang	623	623	623	623
maatschappelijke voorzieningen	133	1021	133	1021
sportvoorzieningen	2072	2096	2096	
TOTAAL oppervlak BVO	5239	6151	5263	4509
buitenruimte school	1200	1200	1200	1200
buitenruimte KDV (los van schoolplein)	192	192	192	192

3 Ruimtelijke variantenstudies



3.1 Uitgangspunten per variant

De gemeente heeft bij aanvang van het onderzoek gevraagd drie varianten te onderzoeken. Gedurende het onderzoekstraject bleek de beschikbare ruimte zeer beperkt voor de omvang van het programma van de scholen, kinderopvang, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen in combinatie met de gewenste buitenruimte en het aantal benodigde parkeerplekken. Op basis hiervan zijn per variant nuances aangebracht in het aantal functies op de locatie en is daarnaast een subvariant toegevoegd bij variant 2, waarbij gekeken is naar het maximaal vergroten van de buitenruimte. Op hoofdlijnen zien de varianten er als volgt uit:



3 Ruimtelijke variantenstudies



3.2 Uitgangspunten per functie

Per functie hebben we een aantal vaste uitgangspunten gehanteerd:



2 scholen en kinderopvang:

200 + 200 leerlingen = 400 leerlingen

Buitenruimte 2 scholen:

600+600 = 1.200 m² buitenruimte

Kinderopvang:

64 kindplekken 0-4 jaar

BSO: multifunctioneel gebruik binnen school

Buitenruimte kinderopvang:

64 x 3 m² = 192 m² buitenruimte

Parkeren scholen + kinderopvang:

(parkeeraantallen o.b.v. verschillende openingstijden scholen)

- kiss & ride: 24 parkeerplaatsen
- personeel: 15 parkeerplaatsen

Aandachtspunten vanuit scholen:

- kleinschaligheid
- eigen identiteit en eigen ingang voor beide scholen
- wens: buitenruimte gelijk aan huidige buitenruimte (totaal ca. 3300 m²)
- verkeersveiligheid



Handhaven sporthal Bindelwijk:

zaal + bergingen

Renovatie:

buitenschil

nieuwe sportzaalvloer

Nieuw te bouwen (ivm haalbaarheid op locatie):

kleedkamers + bar (horeca)

Parkeren sporthal:

uitgangspunt: handhaven bestaand, 50 parkeerplekken

Aandachtspunt vanuit de bestaande sporthal:

Wat is het gewenste niveau van de renovatie?



Nieuw te bouwen sporthal:

- afmetingen zaal, oppervlakte bergingen en kleedkamers blijft gelijk
- tribune op eerste verdieping
- horeca: multifunctionele bar, zitplekken gecombineerd met centraal hart

Parkeren sporthal:

nieuw: 50 parkeerplekken, conform bestaand

Aandachtspunten vanuit nieuwe sporthal:

- Voorkeur sportverenigingen voor locatie Oost, gecombineerd met buitensport.

3 Ruimtelijke variantenstudies



Gymzaal

Bij verhuizing sporthal naar Oost is een gymzaal noodzakelijk voor de scholen.

Uitgangspunten bewegingsonderwijs

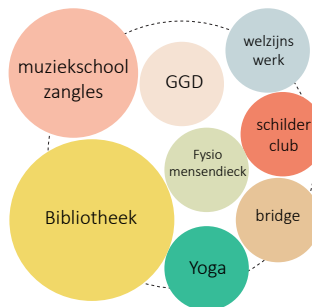
aantal leerlingen <6 jaar: ca. 100
aantal leerlingen >6 jaar: ca. 300
maximaal aantal klokuren: 26 per week
aantal klokuren per week o.b.v. leerlingen <6 jaar: 22,5
aantal klokuren per week o.b.v. leerlingen > 6 jaar: 18

Uren bewegingsonderwijs per school

Voor bewegingsonderwijs zijn 2 gymzaaldelen nodig bij behoud van sporthal op locatie Bindelwijk.
Wanneer de sporthal naar Oost gaat is 1 nieuwe gymzaal en 1 of 2 speellokalen nodig.

1 of 2 speellokalen

In de variantenstudies zijn 2 speellokalen aangehouden, 1 per school. Deze ruimte kan flexibel worden ingezet voor onderwijs, maar ook voor maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van de verschillende functies op de locatie, en het budget zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de mogelijkheid om 1 of 2 speellokalen te realiseren.



Maatschappelijke voorzieningen

Variant 2 en 3:

Alle bestaande functies komen terug.
Gezondheidsfuncties: eigen toegang

Variant 1 en 2a:

Alleen muziek, welzijn, schilderen en bridge komen terug (d.m.v. dubbelgebruik ruimtes)

Dubbelgebruik ruimtes:

speellokaal- oefenzaal- lesruimte muziekschool- overleg- ruimtes

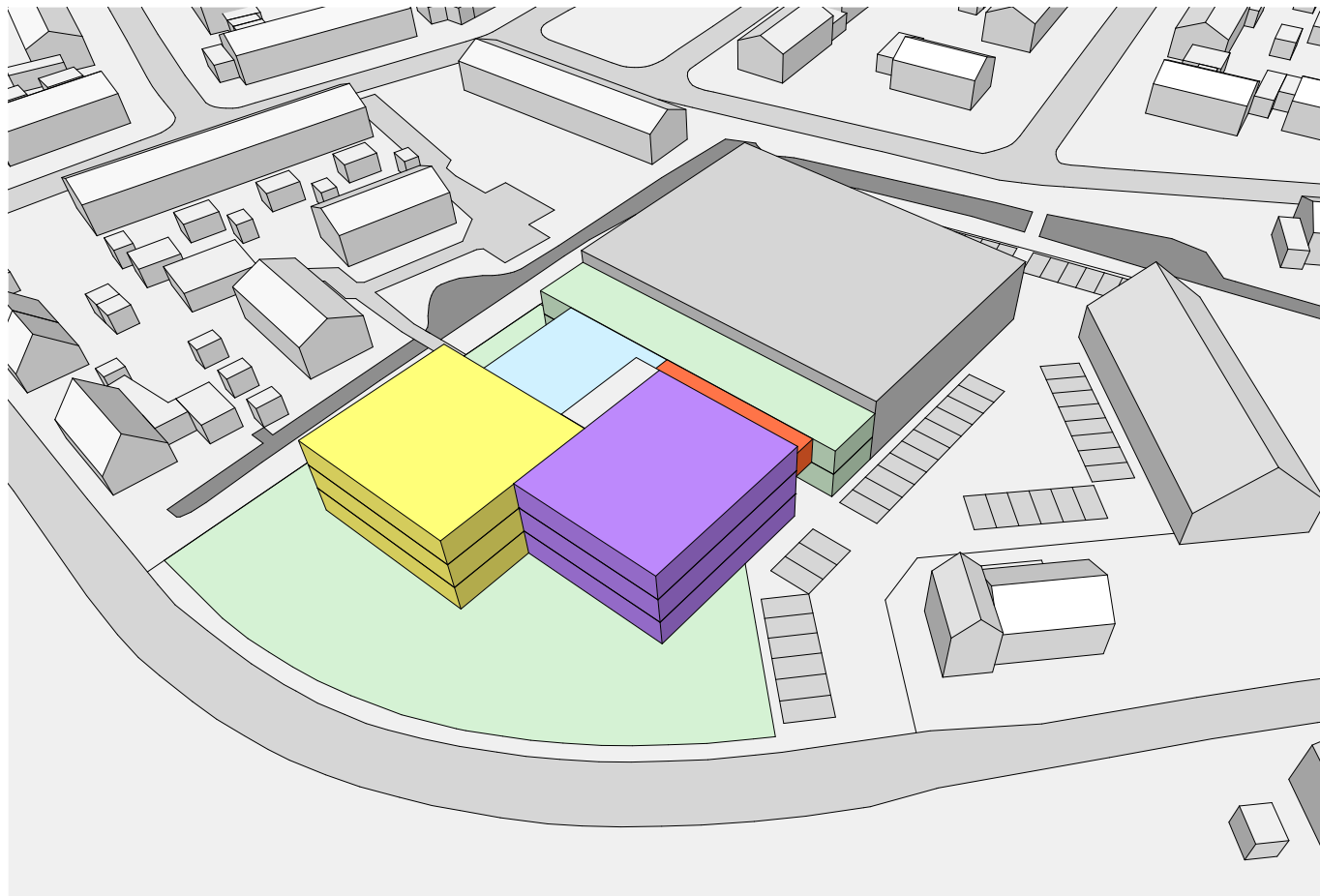
Aandachtspunten vanuit maatschappelijke voorzieningen:

- Bibliotheek: Bindelwijk of centrum?
- Gezondheidsfuncties: bij voorkeur in gezondheidscentrum, niet bij scholen
- Tijdelijke voorzieningen bij sloop- nieuwbouw

3 Ruimtelijke variantenstudies

3.3 Variant 1

Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + handhaven bestaande sporthal & passende (ruimtelijk en/of functioneel) + een beperkt aantal maatschappelijke voorzieningen. De bestaande sporthal wordt duurzaam gerenoveerd.



Ruimtelijke inpassing

	sporthal, bestaand		school 1		maatschappelijke voorzieningen (excl. bibliotheek)
	sporthal, nieuwbouw		school 2		kinderopvang 0-4 jaar

3 Ruimtelijke variantenstudies

Variant 1: aandachtspunten en dilemma's

Scholen / kinderopvang

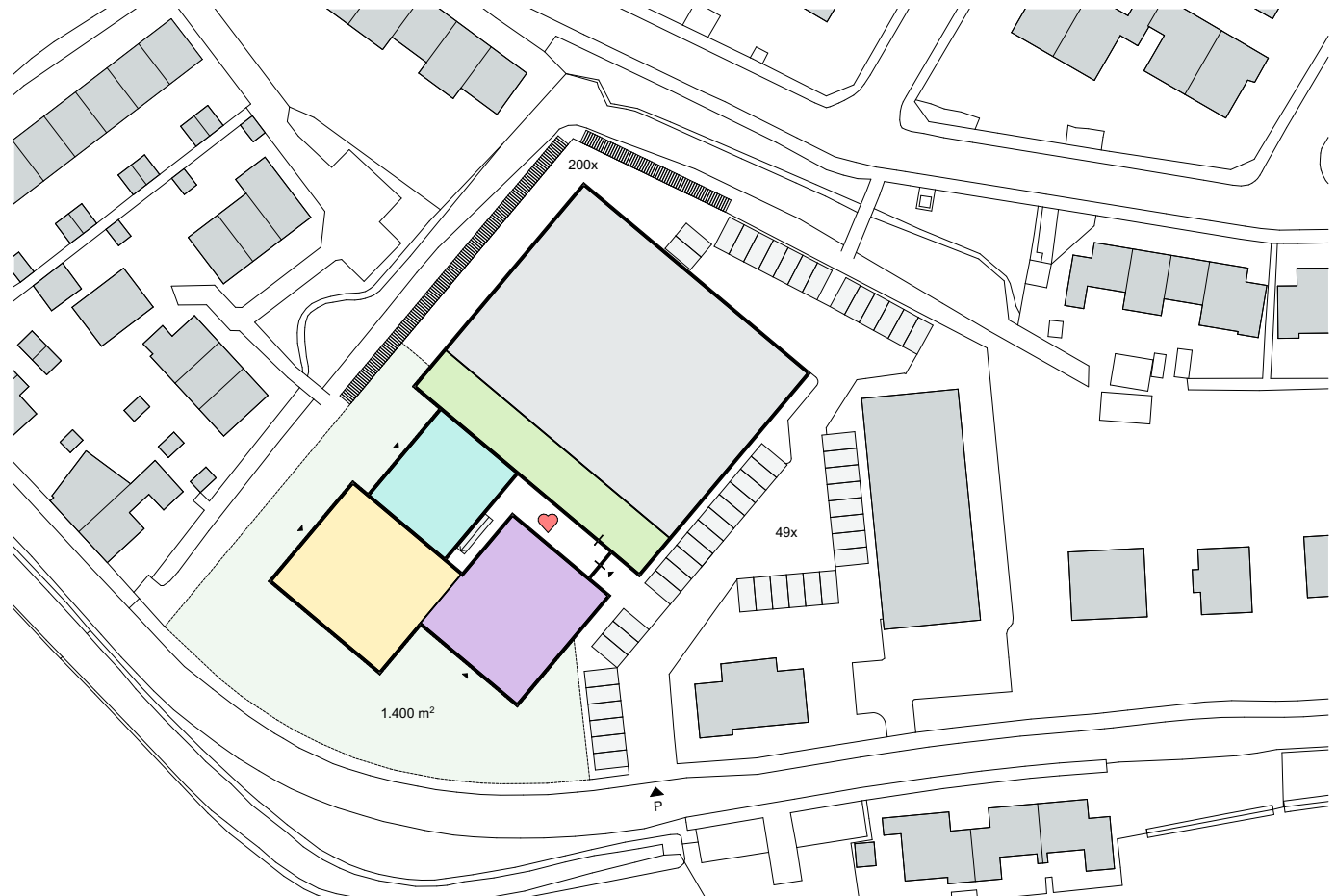
- Beperkte buitenruimte: de wettelijke normering voor buitenruimte voor de scholen en kinderopvang wordt precies gehaald.
- Kleinschaligheid: de grootte van het ensemble is dusdanig dat dit niet kleinschalig te noemen is. In verdere uitwerking zal hier aandacht aanbesteed moeten worden door te kijken naar geleding van de verschillende functies.
- Architectonisch ensemble met bestaande sporthal: de gevel van de bestaande sporthal is gedateerd. In een verdere uitwerking moet blijken of het nodig is de bestaande gevel te renoveren om een aansprekend, toekomstbestendig ensemble te creëren.
- Het kinderdagverblijf is gepositioneerd over twee verdiepingen. In samenspraak met de toekomstige opvangorganisatie zal bekeken moeten worden of dit wenselijk is.
- Beide scholen en de kinderopvang hebben een eigen entree, en delen daarnaast een gemeenschappelijke entree met de overige voorzieningen.

Verkeersveiligheid

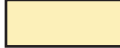
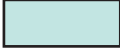
- Positie fietsenstalling i.r.t. entrees is niet optimaal. Fietsers komen via de Strandvlietlaan, entrees liggen aan de Kon. Julianalaan.
- Aantal parkeerplaatsen: 49, dit is 1 minder dan de huidige situatie.

Regelgeving

- Het bebouwd oppervlak valt buiten huidige bouwvlak: hiervoor moet een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd.



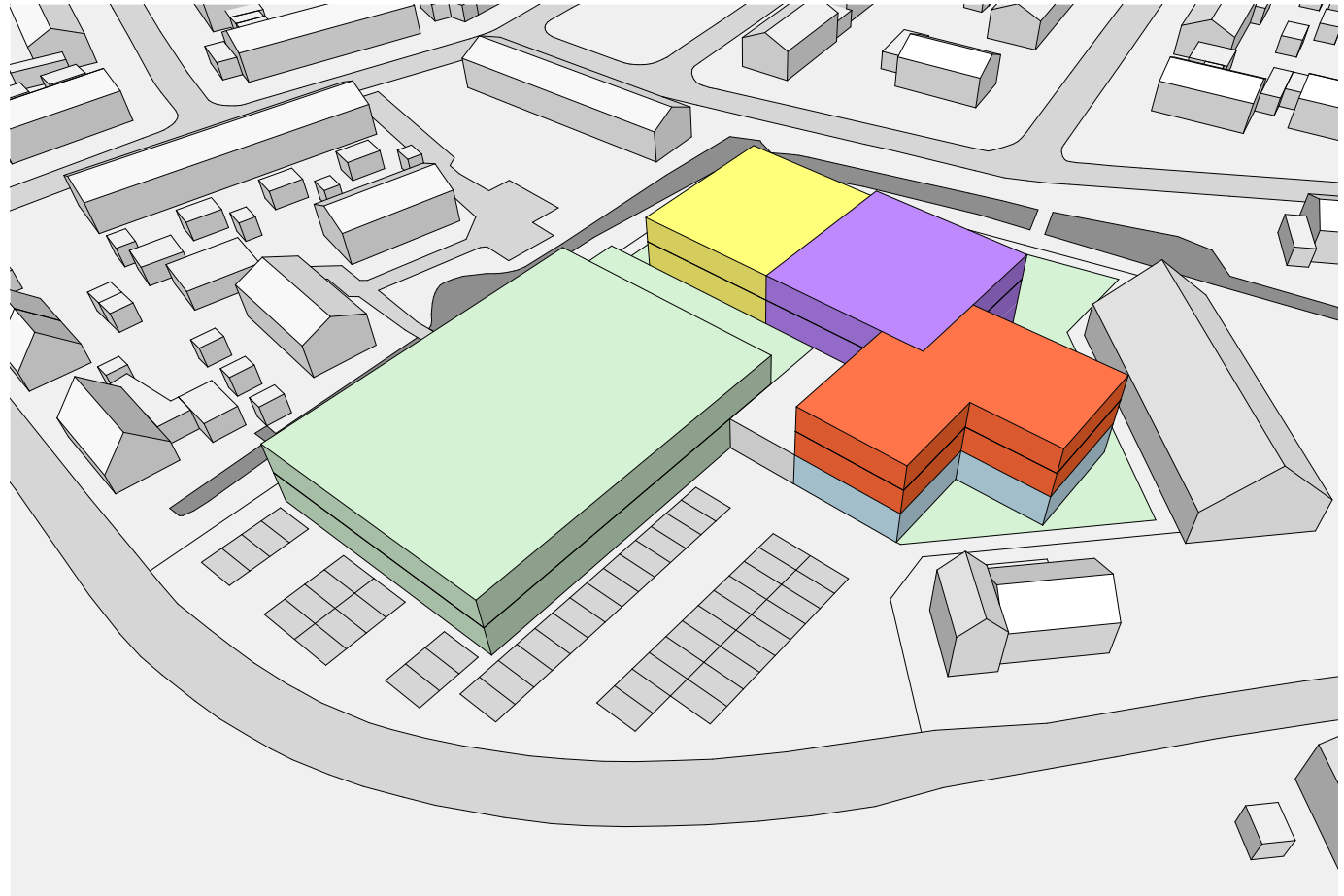
plattegrond laag 0

	sporthal, bestaand		school 1		maatschappelijke voorzieningen (excl. bibliotheek) op verdieping
	sporthal, nieuwbouw		school 2		kinderopvang 0-4 jaar

3 Ruimtelijke variantenstudies

3.4 Variant 2

Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + sloop en nieuwbouw sporthal & passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen.



Ruimtelijke inpassing

	sporthal, nieuwbouw		school 1		maatschappelijke voorzieningen (excl. bibliotheek)
			school 2		kinderopvang 0-4 jaar

3 Ruimtelijke variantenstudies

Variant 2: aandachtspunten en dilemma's

Scholen / kinderopvang

- Beperkte buitenruimte: de wettelijke normering voor buitenruimte voor de scholen en kinderopvang wordt alleen gehaald wanneer er ook buitenruimte op het dak wordt gerealiseerd.
- Kleinschaligheid: de grootte van het ensemble is dusdanig dat dit niet kleinschalig te noemen is. In verdere uitwerking zal hier aandacht aanbesteed moeten worden door te kijken naar geleding van de verschillende functies.
- Beide scholen en de kinderopvang hebben een eigen entree, en delen daarnaast een gemeenschappelijke entree met de overige voorzieningen.

Verkeersveiligheid

- Aantal parkeerplaatsen: 49, dit is 1 minder dan de huidige situatie.
- Toegang tot de parkeerplaats is niet eenduidig: 4 entrees in de bocht van de Kon. Julianalaan is niet ideaal.
- Fietsparkeren aan de Strandvlietlaan is logisch georganiseerd i.r.t. de entrees van de scholen, minder logisch voor de sportvoorziening en maatschappelijke voorzieningen.

Regelgeving

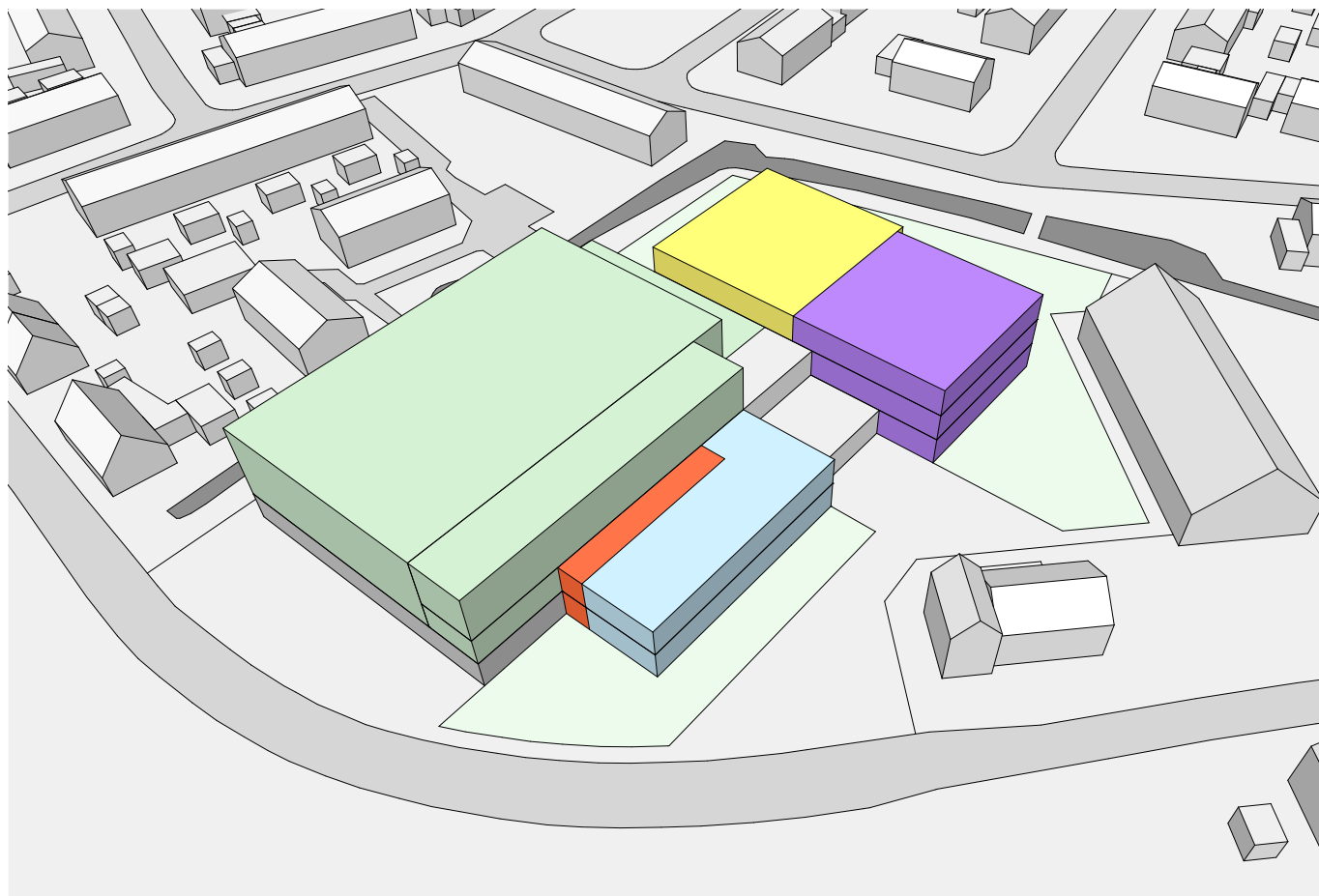
- Het bebouwd oppervlak valt net buiten huidige bouwvlak: hiervoor kan de kruimelregeling worden toegepast.
- De afstand van de nieuwe bebouwing tot het huidige kerkgebouw is krap. Hier dient aandacht voor te zijn bij de nadere uitwerking.



3 Ruimtelijke variantenstudies

3.5 Variant 2A

Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + sloop en nieuwbouw sporthal & passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen.



Ruimtelijke inpassing

	sporthal, nieuwbouw		school 1		maatschappelijke voorzieningen (excl. bibliotheek)
			school 2		kinderopvang 0-4 jaar

3 Ruimtelijke variantenstudies

Variant 2A: aandachtspunten en dilemma's

Scholen / kinderopvang

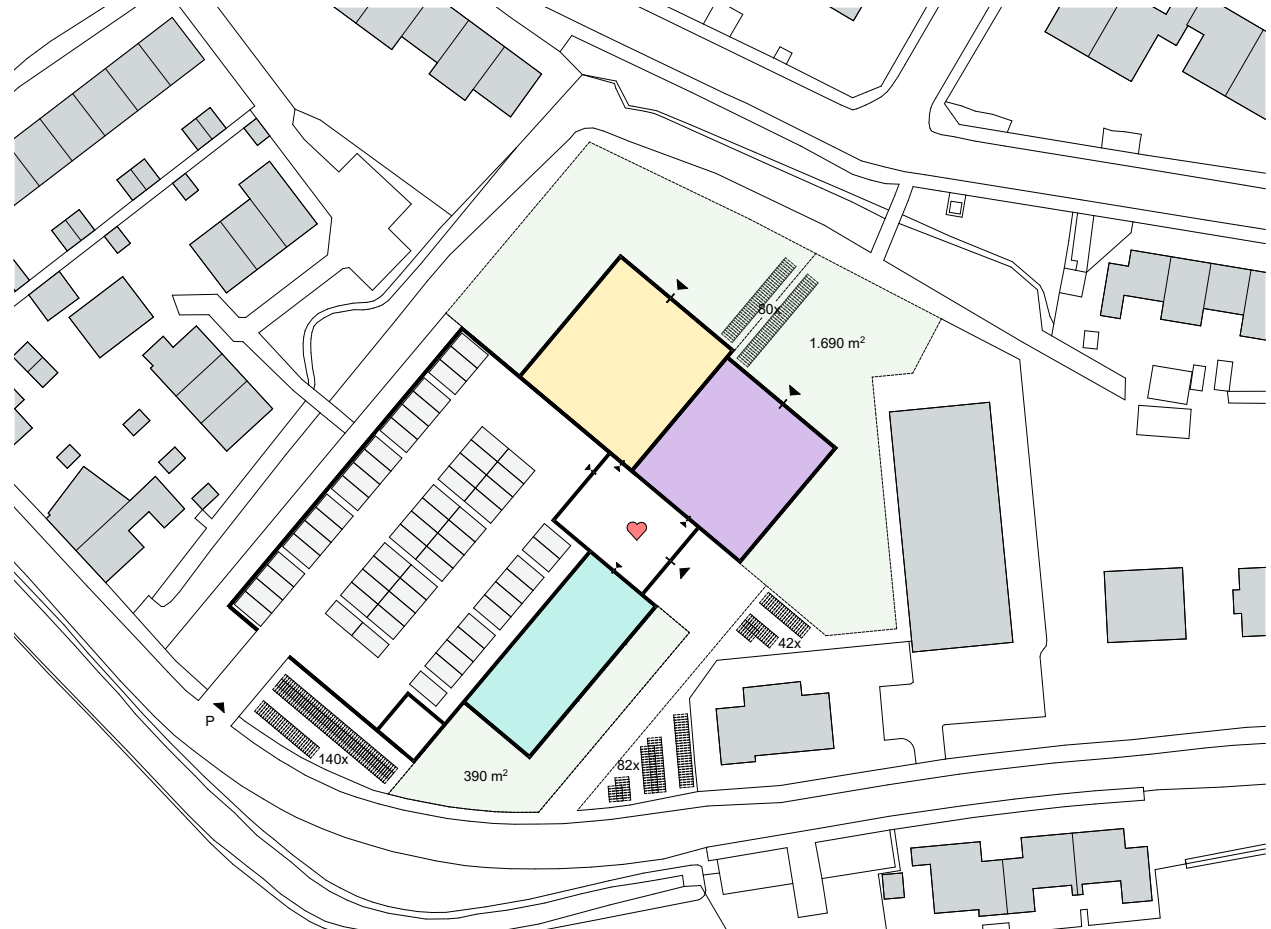
- Kleinschaligheid: de grootte van het ensemble is dusdanig dat dit niet kleinschalig te noemen is. In verdere uitwerking zal hier aandacht aanbesteed moeten worden door te kijken naar geleding van de verschillende functies.
- De buitenruimte voor de scholen en de kinderopvang is ruim boven de wettelijke norm.
- De overdekte parkeergarage zorgt voor een hoog gebouw met een dichte, anonieme gevel. Hier is aandacht voor sociale veiligheid belangrijk.
- Het kinderdagverblijf is gepositioneerd over twee verdiepingen. In samenspraak met de toekomstige opvangorganisatie zal bekeken moeten worden of dit wenselijk is.
- Beide scholen en de kinderopvang hebben een eigen entree, en delen daarnaast een gemeenschappelijke entree met de overige voorzieningen.

Verkeersveiligheid

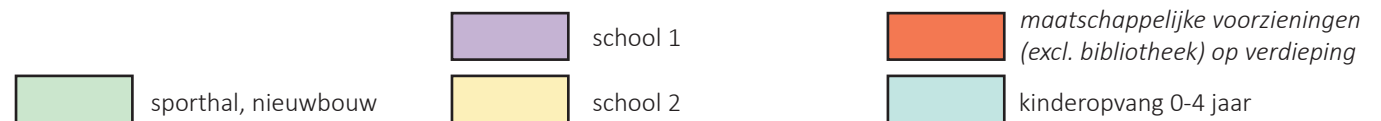
- Verkeerskundig is dit een optimale situatie: parkeren is eenduidig georganiseerd (56 pp), waarbij door de rondgang altijd zicht is op vrije parkeerplaatsen.
- Het fietsparkeren is evenwichtig georganiseerd op de locatie waardoor iedere toegang in de directe nabijheid is voorzien van fietsparkeerplekken.

Regelgeving

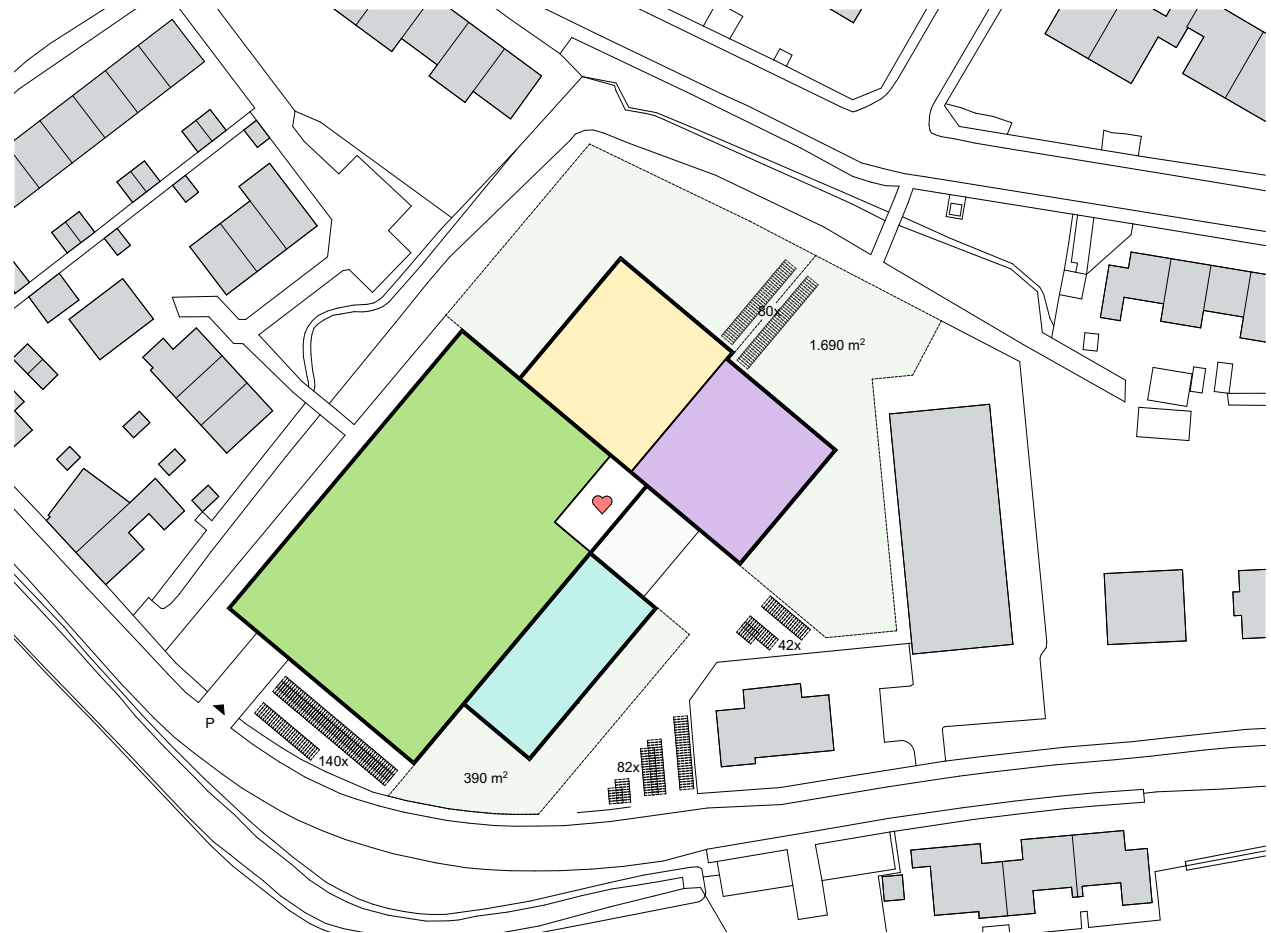
- Het bebouwd oppervlak valt buiten huidige bouwvlak: hiervoor moet een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd.
- De afstand van de nieuwe bebouwing tot het huidige kerkgebouw is krap. Hier dient aandacht voor te zijn bij de nadere uitwerking.



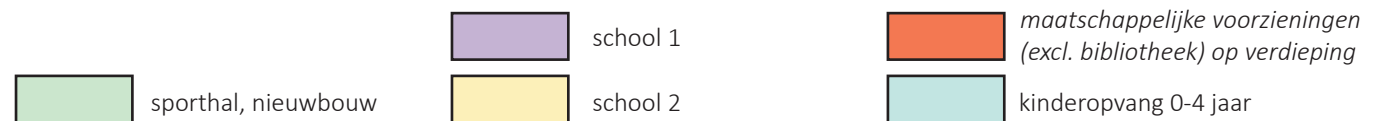
plattegrond laag 0



3 Ruimtelijke variantenstudies



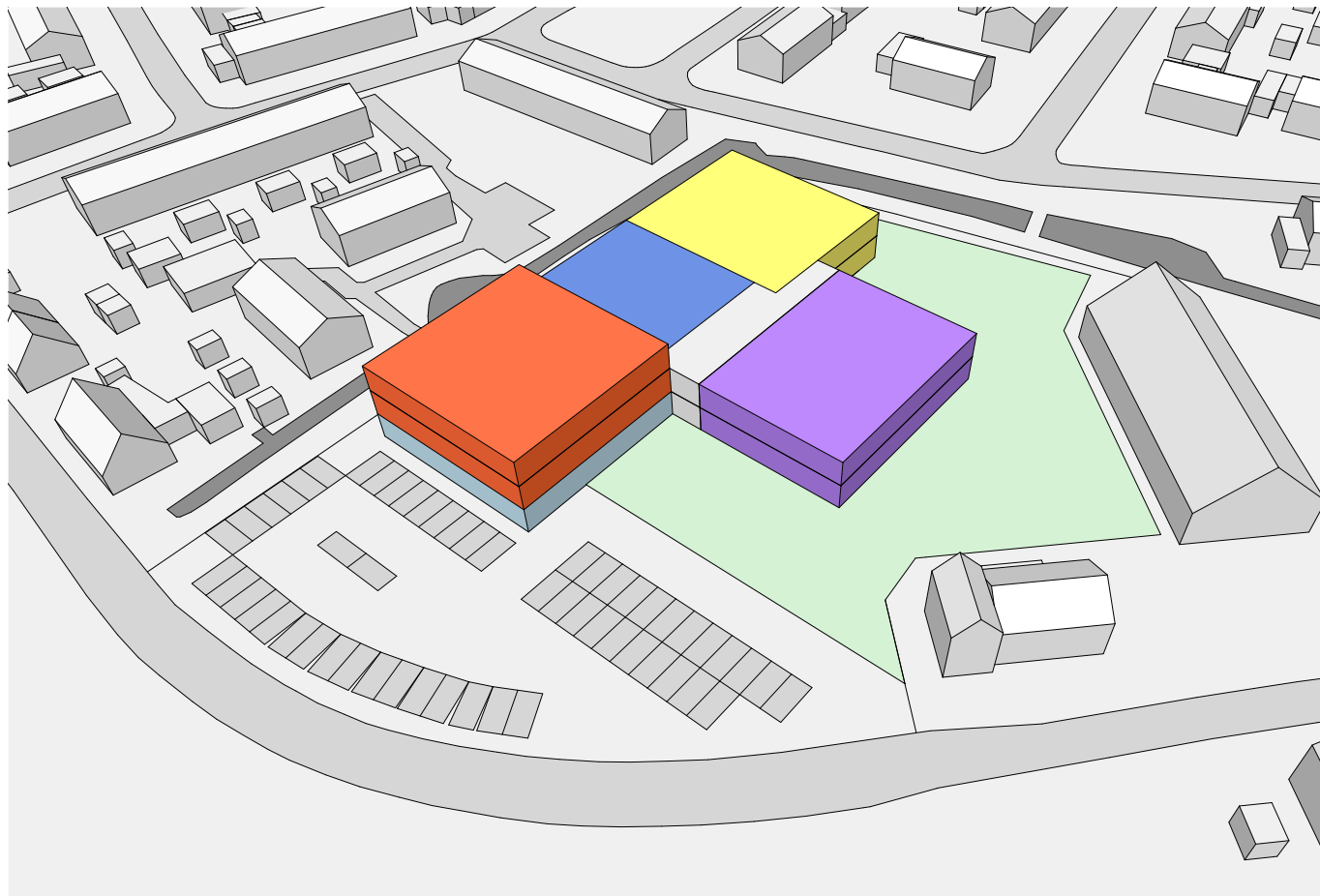
plattegrond laag 1



3 Ruimtelijke variantenstudies

3.6 Variant 3

Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen + sloop en nieuwbouw sporthal in Ouderkerk Oost. Hierbij moet op de locatie Bindelwijk een sportruimte t.b.v. de scholen en maatschappelijke voorzieningen worden voorzien.



Ruimtelijke inpassing

	gymzaal, nieuwbouw		school 1		maatschappelijke voorzieningen (excl. bibliotheek)
			school 2		kinderopvang 0-4 jaar

3 Ruimtelijke variantenstudies

Variant 3: aandachtspunten en dilemma's

Scholen / kinderopvang

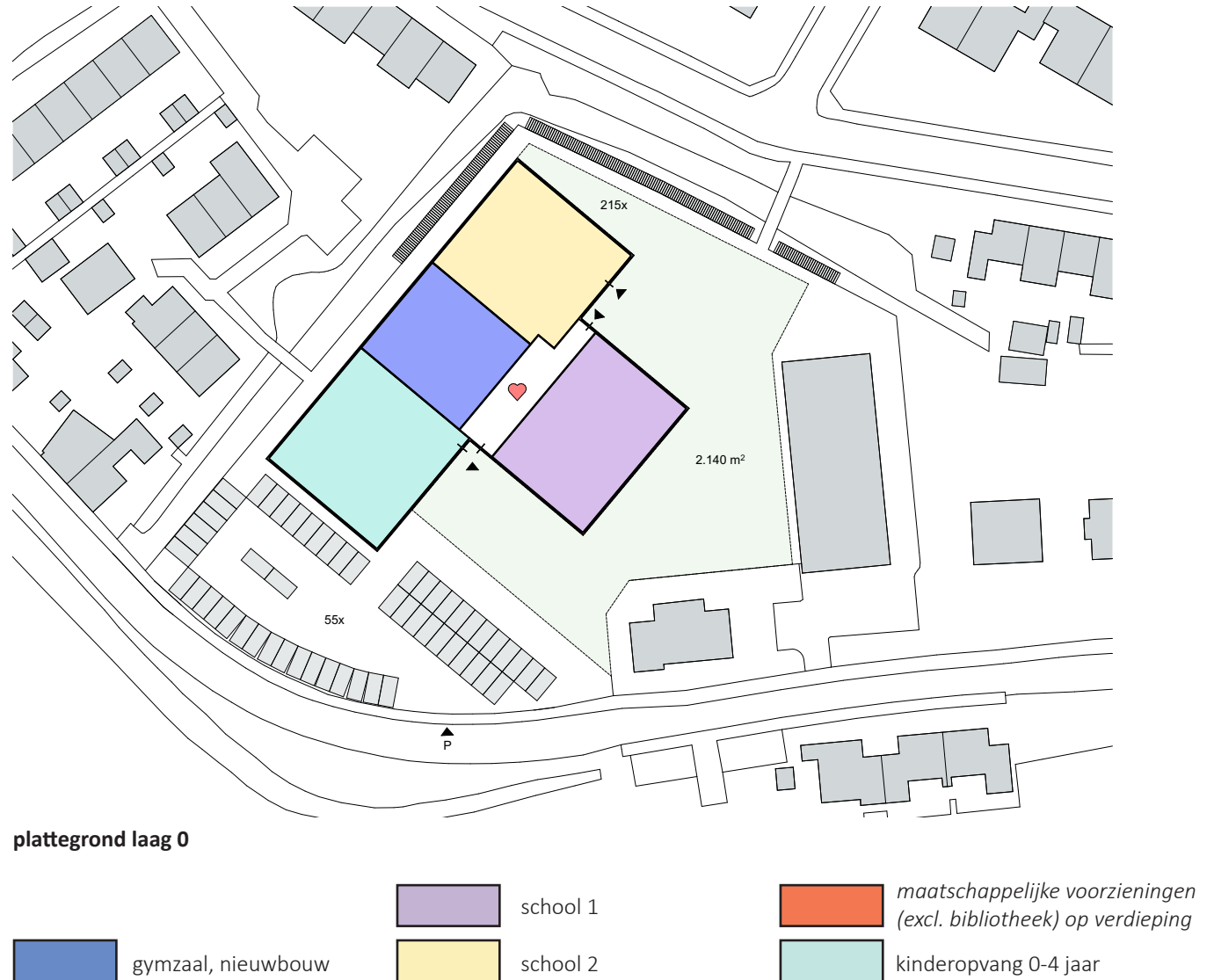
- De buitenruimte voor de scholen en de kinderopvang is ruim boven de wettelijke norm.
- Deze variant is beduidend kleiner dan de andere varianten door toevoeging van een kleine gymzaal in plaats van de grote sporthal. Deze variant biedt ruimte voor verschillende architectonische uitwerkingen waarbij een kleinschalige uitstraling heel goed mogelijk is door bijvoorbeeld de geleding van het gebouw, toepassing schuine daken, of toepassing van ronde hoeken etc.
- Beide scholen en de kinderopvang hebben een eigen entree, en delen daarnaast een gemeenschappelijke entree met de overige voorzieningen.

Verkeersveiligheid

- Aantal parkeerplaatsen: 55, dit is 5 minder dan de huidige situatie.
- Toegang tot de parkeerplaats is eenduidig: 1 entree in de bocht van de Kon. Julianalaan.
- Fietsparkeren aan de Strandvlietlaan is logisch georganiseerd i.r.t. de entrees van de scholen, minder logisch voor de sportvoorziening en maatschappelijke voorzieningen. Hier moet in een vervolgstudie aandacht aan besteed worden.

Regelgeving

- Het gebouw valt binnen het bestemmingsplan.
- het gebouw ligt op ruime afstand van de omliggende gebouwen.



4 Financiële overzichten

4.1 Vraagstelling en uitgangspunten

De gemeente Ouderkerk aan de Amstel heeft ons gevraagd om haar inzicht te verschaffen in de te verwachten investerings- en exploitatiekosten van de verschillende uitgewerkte varianten zoals gepresenteerd in hoofdstuk drie van deze rapportage. Hieronder worden de resultaten van deze budgetramingen op hoofdlijnen gepresenteerd.

Opzet overzichten exploitatiekosten en uitgangspunten

Voor de opzet van de stichtings- en exploitatiekosten (per variant) is de opzet aangehouden conform de NEN2699 Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken.

Deze norm omvat de gestandaardiseerde opbouw en indeling van de investeringskosten, de exploitatiekosten en de '(whole) life-cycle costs' ((W)LCC) van een onroerende zaak bedoeld voor de informatieoverdracht van kosten en kwaliteitsgegevens.

Hieronder worden de gehanteerde generieke uitgangspunten beschreven. Elke variant kent haar eigen specifieke kenmerken, welke onder het overzicht expliciet worden beschreven.

Uitgangspunten (generiek)

- Prijspeil oktober 2021
- Reservering inflatie tot medio 2023 opgenomen (4%)
- Er zijn geen kosten opgenomen voor verwerving van de grondpositie
- Er zijn geen kosten opgenomen voor eventuele asbestsanering (geen beschikbare informatie hieromtrent)
- Er zijn geen kosten opgenomen voor eventuele laadvoorzieningen op het terrein t.b.v. elektrische auto's/fietsen
- Er zijn geen kosten opgenomen voor lockers (school/sport)
- Er zijn geen kosten opgenomen voor losse sporthal inrichting
- Er zijn geen kosten opgenomen voor (kantel /uitschuif) tribunes
- Er zijn geen kosten opgenomen voor de inrichting van de bibliotheek
- Er zijn geen aanloopkosten opgenomen, waaronder kosten voor tijdelijke huisvesting en verhuiskosten)
- Er zijn geen financieringskosten opgenomen
- De kosten voor de CAR verzekering zitten in de bouwkosten
- Kwaliteitskader onderwijshuisvesting; wettelijke kader aangevuld Frisse Scholen gemiddeld B (lucht klasse A)

4 Financiële overzichten

4.2 Variant 1

Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + handhaven bestaande sporthal & passende (ruimtelijk en/ of functioneel) + een beperkt aantal maatschappelijke voorzieningen. De bestaande sporthal wordt duurzaam gerenoveerd.

Opmerkingen / uitgangspunten in aanvulling op generieke uitgangspunten:

- Haalbaarheidsstudie variant 1 d.d. 04-10-2021
- Alleen (deel) sloop op locatie Bindelwijk. excl. sloopkosten overige school locaties.
- Geen rekening gehouden met “urban mining” / demontage sloop
- Bomen op kavelgrens handhaven (kappen excl.)
- Excl. saneren asbest (er heeft geen inventarisatie plaatsgevonden, uit na- vraag is gebleken dat aanwezigheid van asbest onbekend is)
- Verwijderen oude funderingsresten van eerdere bebouwing
- Geen kosten voor bestemmingsplan wijziging opgenomen
- Geen kosten opgenomen voor planschade
- Excl. afschrijving boekwaarde huidige opstallen
- Excl. opbrengsten huidige school percelen
- Excl. aanleg parkeren buiten het terrein
- Bestaande sportzaalinrichting behouden
- Vaste sporthal inrichting; uitgangspunt hergebruik
- Bestemmingsplanprocedure noodzakelijk

Verduurzaming bestaande sporthal:

- Vernieuwen installaties
- Vervangen sportvloer (meer demping aanbrengen)
- Vervangen dakbedekking incl. aanvullende isolatie (tevens MJOP)
- Vernieuwen gevelbekleding incl. aanvullende isolatie (gevelbekleding bladderd af)
- Vervangen neerlaadbare scheidingswanden (tevens acoustische verbetering)
- Excl. kosten regulier onderhoud

VARIANT 1		
5.428 m2 BVO		
INVESTERINGSKOSTEN:	Bedrag €	%
A GRONDKOSTEN	€ 86.000	1%
A1 VERWERVINGSKOSTEN	€ -	0%
A2 SLOOPWERKEN - MILIEUKOSTEN	€ 86.000	1%
A3 INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN	€ -	
B BOUWKOSTEN	€ 8.956.000	75%
B1 GEBOUWEN	€ 8.514.000	71%
B2 TERREIN	€ 442.000	4%
C INRICHTINGSKOSTEN	€ 216.000	2%
D BIJKOMENDE KOSTEN	€ 2.677.000	22%
D1 VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN	€ 1.310.000	11%
D2 HEFFINGEN	€ 186.000	2%
D3 VERZEKERINGEN	€ -	
D4 AANLOOPKOSTEN	€ -	
D5 FINANCIERINGSKOSTEN	€ -	0%
D6 RISICO- VERREKENING	€ 400.000	3%
D7 ONVOORZIENE UITGAVEN	€ 781.000	7%
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)	€ 11.940.000	100%
<i>Totaal investeringskosten per m2 BVO (excl. BTW)</i>	€ 2.200 /m2 BVO	
BELASTINGEN	€ 2.468.000	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN A t/m D (incl. BTW)	€ 14.410.000	
<i>Totaal investeringkosten per m2 BVO (incl. BTW)</i>	€ 2.655 /m2 BVO	
EXPLOITATIEKOSTEN:		
A HUISVESTING	€ 270.800	100%
A1 VOORZIEN IN HUISVESTING (= INVESTERINGSKOSTEN)	€ -	0%
A2 BELASTINGEN	€ 37.700	14%
A3 VERZEKERINGEN	€ 14.300	5%
A4 ONDERHOUD	€ 123.600	46%
A5 MUTATIES		
A6 VERBRUIK VAN ENERGIE, WATER	€ 82.400	30%
A7 BEHEER	€ 12.800	5%
A8 RENTE	€ -	0%
B DIENSTEN EN MIDDELEN	€ -	0%
C ICT	€ -	0%
D EXTERNE VOORZIENINGEN	€ -	0%
E FACILITY MANAGEMENT	€ -	0%
TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN A t/m E (incl. BTW per jaar EXCL. indexatie)	€ 270.800	100%
<i>Totaal exploitatiekosten per m2 BVO (incl. BTW)</i>	€ 50 /m2 BVO	

4 Financiële overzichten

4.3 Variant 2

Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + sloop en nieuwbouw sporthal & passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen.

Opmerkingen / uitgangspunten in aanvulling op generieke uitgangspunten:

- Haalbaarheidsstudie variant 2 d.d. 21-09-2021
- Alleen (deel) sloop op locatie Bindelwijk. excl. sloopkosten overige school locaties.
- Geen rekening gehouden met “urban mining” / demontage sloop
- Bomen op kavelgrens handhaven (kappen excl.)
- Excl. saneren asbest (er heeft geen inventarisatie plaatsgevonden, uit na- vraag is ge-bleken dat aanwezigheid van asbest onbekend is)
- Verwijderen oude funderingsresten van eerdere bebouwing
- Geen kosten voor bestemmingsplan wijziging opgenomen
- Geen kosten opgenomen voor planschade
- Excl. afschrijving boekwaarde huidige opstallen
- Excl. opbrengsten huidige school percelen
- Excl. aanleg parkeren buiten het terrein
- Reguliere procedure omgevingsvergunning met toepassing kruimelregeling

VARIANT 2		
6.162 m2 BVO		
INVESTERINGSKOSTEN:	Bedrag €	%
A GRONDKOSTEN	€ 150.000	1%
A1 VERWERVINGSKOSTEN	€ -	0%
A2 SLOOPWERKEN - MILIEUKOSTEN	€ 150.000	1%
A3 INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN	€ -	
B BOUWKOSTEN	€ 11.227.000	75%
B1 GEBOUWEN	€ 10.785.000	72%
B2 TERREIN	€ 442.000	3%
C INRICHTINGSKOSTEN	€ 356.000	2%
D BIJKOMENDE KOSTEN	€ 3.293.000	22%
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)	€ 15.030.000	100%
<i>Totaal investeringskosten per m2 BVO (excl. BTW)</i>	€ 2.439 /m2 BVO	
BELASTINGEN	€ 3.110.000	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN A t/m D (incl. BTW)	€ 18.140.000	
<i>Totaal investeringkosten per m2 BVO (incl. BTW)</i>	€ 2.944 /m2 BVO	
EXPLOITATIEKOSTEN:		
A HUISVESTING	€ 313.600	100%
A1 VOORZIEN IN HUISVESTING (= INVESTERINGSKOSTEN)	€ -	0%
A2 BELASTINGEN	€ 43.400	14%
A3 VERZEKERINGEN	€ 16.300	5%
A4 ONDERHOUD	€ 144.000	46%
A5 MUTATIES		
A6 VERBRUIK VAN ENERGIE, WATER	€ 95.100	30%
A7 BEHEER	€ 14.800	5%
A8 RENTE	€ -	0%
B DIENSTEN EN MIDDELEN	€ -	0%
C ICT	€ -	0%
D EXTERNE VOORZIENINGEN	€ -	0%
E FACILITY MANAGEMENT	€ -	0%
TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN A t/m E (incl. BTW per jaar EXCL. indexatie)	€ 313.600	100%
<i>Totaal exploitatiekosten per m2 BVO (incl. BTW)</i>	€ 51 /m2 BVO	

4 Financiële overzichten

4.4 Variant 2A

Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + sloop en nieuwbouw sporthal & passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen.

Opmerkingen / uitgangspunten in aanvulling op generieke uitgangspunten:

- Haalbaarheidsstudie variant 2a d.d. 13-10-2021
- Alleen (deel) sloop op locatie Bindelwijk. excl. sloopkosten overige school locaties.
- Geen rekening gehouden met “urban mining” / demontage sloop
- Bomen op kavelgrens handhaven (kappen excl.)
- Excl. saneren asbest (er heeft geen inventarisatie plaatsgevonden, uit na- vraag is ge-bleken dat aanwezigheid van asbest onbekend is)
- Verwijderen oude funderingsresten van eerdere bebouwing
- Geen kosten opgenomen voor planschade
- Excl. afschrijving boekwaarde huidige opstallen
- Excl. opbrengsten huidige school percelen
- Excl. aanleg parkeren buiten het terrein
- Excl. in- / uitrijd voorzieningen parkeren onder sport
- Bestemmingsplanprocedure noodzakelijk

		VARIANT 2a	
		6.835 m2 BVO	
INVESTERINGSKOSTEN:		Bedrag €	%
A GRONDKOSTEN		€ 150.000	1%
A1 VERWERVINGSKOSTEN		€ -	0%
A2 SLOOPWERKEN - MILIEUKOSTEN		€ 150.000	1%
A3 INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN		€ -	
B BOUWKOSTEN		€ 13.173.000	75%
B1 GEBOUWEN		€ 12.640.000	72%
B2 TERREIN		€ 533.000	3%
C INRICHTINGSKOSTEN		€ 356.000	2%
D BIJKOMENDE KOSTEN		€ 3.897.000	22%
D1 VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN		€ 1.905.000	11%
D2 HEFFINGEN		€ 252.000	1%
D3 VERZEKERINGEN		€ -	
D4 AANLOOPKOSTEN		€ -	
D5 FINANCIERINGSKOSTEN		€ -	0%
D6 RISICO- VERREKENING		€ 590.000	3%
D7 ONVOORZIENE UITGAVEN		€ 1.150.000	7%
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)		€ 17.580.000	100%
<i>Totaal investeringskosten per m2 BVO (excl. BTW)</i>		€ 2.572 /m2 BVO	
BELASTINGEN		€ 3.639.000	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN A t/m D (incl. BTW)		€ 21.220.000	
<i>Totaal investeringkosten per m2 BVO (incl. BTW)</i>		€ 3.105 /m2 BVO	
EXPLOITATIEKOSTEN:			
A HUISVESTING		€ 348.300	100%
A1 VOORZIEN IN HUISVESTING (= INVESTERINGSKOSTEN)		€ -	0%
A2 BELASTINGEN		€ 48.200	14%
A3 VERZEKERINGEN		€ 18.100	5%
A4 ONDERHOUD		€ 159.900	46%
A5 MUTATIES		€ -	
A6 VERBRUIK VAN ENERGIE, WATER		€ 105.600	30%
A7 BEHEER		€ 16.500	5%
A8 RENTE		€ -	0%
B DIENSTEN EN MIDDELEN		€ -	0%
C ICT		€ -	0%
D EXTERNE VOORZIENINGEN		€ -	0%
E FACILITY MANAGEMENT		€ -	0%
TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN A t/m E (incl. BTW per jaar EXCL. indexatie)		€ 348.300	100%
<i>Totaal exploitatiekosten per m2 BVO (incl. BTW)</i>		€ 51 /m2 BVO	

4 Financiële overzichten

4.5 Variant 3

Nieuwbouw 2 scholen onder 1 dak en kinderopvang + passende (ruimtelijk en/of functioneel) maatschappelijke voorzieningen + sloop en nieuwbouw sporthal in Ouderkerk Oost. Hierbij moet op de locatie Bindelwijk een sportruimte t.b.v. de scholen en maatschappelijke voorzieningen worden voorzien.

Opmerkingen / uitgangspunten in aanvulling op generieke uitgangspunten:

- Haalbaarheidsstudievariant 3 d.d. 24-09-2021
- Alleen (deel) sloop op locatie Bindelwijk. excl. sloopkosten overige school locaties.
- Geen rekening gehouden met “urban mining” / demontage sloop
- Bomen op kavelgrens handhaven (kappen excl.)
- Excl. saneren asbest (er heeft geen inventarisatie plaatsgevonden, uit na- vraag is gebleken dat aanwezigheid van asbest onbekend is)
- Verwijderen oude funderingsresten van eerdere bebouwing
- Geen kosten voor bestemmingsplan wijziging opgenomen
- Geen kosten opgenomen voor planschade
- Excl. afschrijving boekwaarde huidige opstallen
- Excl. opbrengsten huidige school percelen
- Excl. aanleg parkeren buiten het terrein
- Reguliere procedure omgevingsvergunning

		VARIANT 3	
		4.705 m2 BVO	
INVESTERINGSKOSTEN:		Bedrag €	%
A	GRONDKOSTEN	€ 150.000	1%
A1	VERWERVINGSKOSTEN	€ -	0%
A2	SLOOPWERKEN - MILIEUKOSTEN	€ 150.000	1%
A3	INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN	€ -	
B	BOUWKOSTEN	€ 8.621.000	76%
B1	GEBOUWEN	€ 8.135.000	72%
B2	TERREIN	€ 486.000	4%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ 63.000	1%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 2.525.000	22%
D1	VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN	€ 1.218.000	11%
D2	HEFFINGEN	€ 183.000	2%
D3	VERZEKERINGEN	€ -	
D4	AANLOOPKOSTEN	€ -	
D5	FINANCIERINGSKOSTEN	€ -	0%
D6	RISICO- VERREKENING	€ 381.000	3%
D7	ONVOORZIENE UITGAVEN	€ 743.000	7%
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)		€ 11.360.000	100%
<i>Totaal investeringskosten per m2 BVO (excl. BTW)</i>		€ 2.414 /m2 BVO	
BELASTINGEN		€ 2.347.000	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN A t/m D (incl. BTW)		€ 13.710.000	
<i>Totaal investeringskosten per m2 BVO (incl. BTW)</i>		€ 2.914 /m2 BVO	
EXPLOITATIEKOSTEN:			
A	HUISVESTING	€ 257.300	100%
A1	VOORZIEN IN HUISVESTING (= INVESTERINGSKOSTEN)	€ -	0%
A2	BELASTINGEN	€ 35.100	14%
A3	VERZEKERINGEN	€ 13.100	5%
A4	ONDERHOUD	€ 119.900	47%
A5	MUTATIES		
A6	VERBRUIK VAN ENERGIE, WATER	€ 77.000	30%
A7	BEHEER	€ 12.200	5%
A8	RENTE	€ -	0%
B	DIENSTEN EN MIDDELEN	€ -	0%
C	ICT	€ -	0%
D	EXTERNE VOORZIENINGEN	€ -	0%
E	FACILITY MANAGEMENT	€ -	0%
TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN A t/m E (incl. BTW per jaar EXCL. indexatie)		€ 257.300	100%
<i>Totaal exploitatiekosten per m2 BVO (incl. BTW)</i>		€ 55 /m2 BVO	

4 Financiële overzichten

Totaaloverzicht stichtings- en exploitatiekosten

	VARIANT 1		VARIANT 2		VARIANT 2a		VARIANT 3	
	5.428 m2 BVO		6.162 m2 BVO		6.835 m2 BVO		4.705 m2 BVO	
INVESTERINGSKOSTEN:	Bedrag €	%	Bedrag €	%	Bedrag €	%	Bedrag €	%
A GRONDKOSTEN	€ 86.000	1%	€ 150.000	1%	€ 150.000	1%	€ 150.000	1%
A1 VERWERVINGSKOSTEN	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
A2 SLOOPWERKEN - MILIEUKOSTEN	€ 86.000	1%	€ 150.000	1%	€ 150.000	1%	€ 150.000	1%
A3 INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN	€ -		€ -		€ -		€ -	
B BOUWKOSTEN	€ 8.956.000	75%	€ 11.227.000	75%	€ 13.173.000	75%	€ 8.621.000	76%
B1 GEBOUWEN	€ 8.514.000	71%	€ 10.785.000	72%	€ 12.640.000	72%	€ 8.135.000	72%
B2 TERREIN	€ 442.000	4%	€ 442.000	3%	€ 533.000	3%	€ 486.000	4%
C INRICHTINGSKOSTEN	€ 216.000	2%	€ 356.000	2%	€ 356.000	2%	€ 63.000	1%
D BIJKOMENDE KOSTEN	€ 2.677.000	22%	€ 3.293.000	22%	€ 3.897.000	22%	€ 2.525.000	22%
D1 VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN	€ 1.310.000	11%	€ 1.583.000	11%	€ 1.905.000	11%	€ 1.218.000	11%
D2 HEFFINGEN	€ 186.000	2%	€ 222.000	1%	€ 252.000	1%	€ 183.000	2%
D3 VERZEKERINGEN	€ -		€ -		€ -		€ -	
D4 AANLOOPKOSTEN	€ -		€ -		€ -		€ -	
D5 FINANCIERINGSKOSTEN	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
D6 RISICO- VERREKENING	€ 400.000	3%	€ 505.000	3%	€ 590.000	3%	€ 381.000	3%
D7 ONVOORZIENE UITGAVEN	€ 781.000	7%	€ 983.000	7%	€ 1.150.000	7%	€ 743.000	7%
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)	€ 11.940.000	100%	€ 15.030.000	100%	€ 17.580.000	100%	€ 11.360.000	100%
Totaal investeringskosten per m2 BVO (excl. BTW)	€ 2.200 /m2 BVO		€ 2.439 /m2 BVO		€ 2.572 /m2 BVO		€ 2.414 /m2 BVO	
BELASTINGEN	€ 2.468.000		€ 3.110.000		€ 3.639.000		€ 2.347.000	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN A t/m D (incl. BTW)	€ 14.410.000		€ 18.140.000		€ 21.220.000		€ 13.710.000	
Totaal investeringkosten per m2 BVO (incl. BTW)	€ 2.655 /m2 BVO		€ 2.944 /m2 BVO		€ 3.105 /m2 BVO		€ 2.914 /m2 BVO	
EXPLOITATIEKOSTEN:								
A HUISVESTING	€ 270.800	100%	€ 313.600	100%	€ 348.300	100%	€ 257.300	100%
A1 VOORZIEN IN HUISVESTING (= INVESTERINGSKOSTEN)	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
A2 BELASTINGEN	€ 37.700	14%	€ 43.400	14%	€ 48.200	14%	€ 35.100	14%
A3 VERZEKERINGEN	€ 14.300	5%	€ 16.300	5%	€ 18.100	5%	€ 13.100	5%
A4 ONDERHOUD	€ 123.600	46%	€ 144.000	46%	€ 159.900	46%	€ 119.900	47%
A5 MUTATIES								
A6 VERBRUIK VAN ENERGIE, WATER	€ 82.400	30%	€ 95.100	30%	€ 105.600	30%	€ 77.000	30%
A7 BEHEER	€ 12.800	5%	€ 14.800	5%	€ 16.500	5%	€ 12.200	5%
A8 RENTE	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
B DIENSTEN EN MIDDELEN	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
C ICT	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
D EXTERNE VOORZIENINGEN	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
E FACILITY MANAGEMENT	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%
TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN A t/m E (incl. BTW per jaar EXCL. indexatie)	€ 270.800	100%	€ 313.600	100%	€ 348.300	100%	€ 257.300	100%
Totaal exploitatiekosten per m2 BVO (incl. BTW)	€ 50 /m2 BVO		€ 51 /m2 BVO		€ 51 /m2 BVO		€ 55 /m2 BVO	

5 Advies bouwheerschap en eigendom of verhuur kinderopvang

5.1 Vraagstelling en onderzoeksperspectief

Vraagstelling

De gemeente Ouderkerk aan de Amstel heeft ons gevraagd om haar inzicht te verschaffen in de wijze waarop het bouwheerschap en het eigendom bij de ontwikkeling van complex Bindelwijk kan worden belegd.

Haar vraag was daarbij specifiek gericht op de situatie met de kindpartij. Echter, hebben wij vanuit een breder perspectief de mogelijke organisatiemodellen in beeld gebracht. Dit hebben wij gedaan aan de hand van ervaringen bij vergelijkbare projecten uit de praktijk en vanuit het perspectief van de WPO.

Onderzoeksperspectief

Om de diverse varianten te beoordelen sluiten we aan op de volgende perspectieven (o.g.v. WPO artikel 103):

- A. Onderwijsinstelling bouwheer + 'eigendom'
- B. Gemeente bouwheer + 'eigendomsoverdracht' onderwijsinstelling
- C. Gemeente bouwheer + 'in gebruik geven' onderwijsinstelling

N.b. In deze context wordt veelal gesproken over juridisch en economisch eigendom/claimrecht, deze termen zijn echter niet. Veelal wordt gesproken over 'juridisch eigendom' (ingeschreven in kadaster) en economisch eigendom/claimrecht (gemeente wordt ingeschreven in kadaster als eigenaar zodra een 'einde gebruik' (o.g.v. WPO artikel 110) verklaring wordt afgegeven indien de school sluit en/of wordt opgeheven).

5 Advies bouwheerschap en eigendom of verhuur kinderopvang

5.2 Wettelijk kader en beleid

Inzake de ontwikkeling van de locatie Bindelwijk heeft de gemeente ten aanzien van een aantal voorzieningen een wettelijke zorgplicht. Aanvullend beschrijft de gemeente in het beleidsplan Onderwijs 2016-2020 dat het stimulerend en eventueel faciliterend zal optreden bij de totstandkoming locaties met onderwijs en een kindpartij onder één dak. Het investeren in de realisatie van de m2 ten behoeve van de kindpartij (en daarmee het verkrijgen van het eigendom) is dan ook een beleidskeuze van de gemeente, zoals schematisch weergegeven in onderstaande figuur.

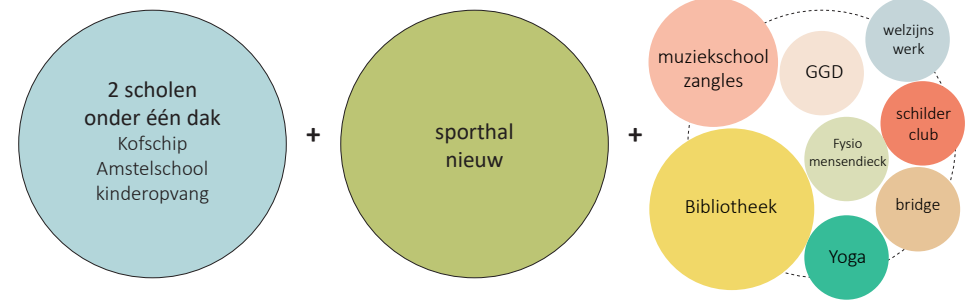
Onderwijshuisvesting	Maatschappelijke voorzieningen	Derden (o.a. kindpartij)	Sportvoorziening
Realisatie wettelijke verplichting of gemeentelijk beleid?			
Wettelijke verplichting gemeente vanuit WPO	Gemeentelijk Beleid (Divers)	Gemeentelijk beleid?	Gemeentelijk beleid
Financiering investeringskosten			
Zorgplicht WPO	Gemeentelijk Beleid (domein)	KDPH kapitaallast / KDV?	Beleidsstaak sport / sportbedrijf?
Beheer- en onderhoudskosten			
Door gedecentraliseerd naar onderwijsinstelling (% MI-vergoeding)	Gebruiksvergoeding / KDPH	KDPH / Gebruiksvergoeding	Klokuren LO Huur / vergoeding

Onderzoeksvarianten

variant 1:



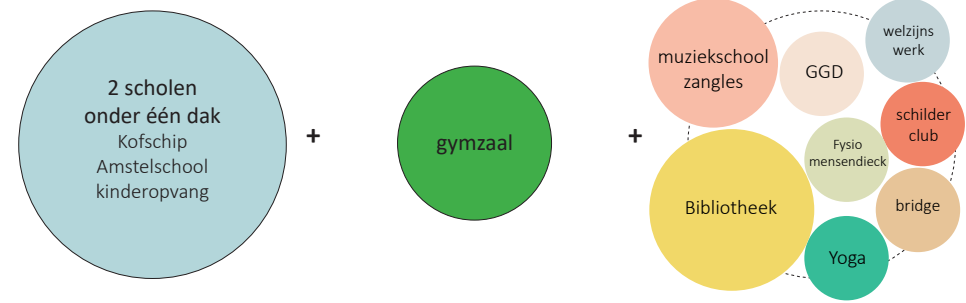
variant 2:



variant 2a:



variant 3:



5 Advies bouwheerschap en eigendom of verhuur kinderopvang

5.3 Analyse en advies

In alle van de hiervoor gevisualiseerde onderzoek varianten, zal sprake zijn van meerdere gebruikers en gebouweigenaren. Hierdoor zijn de navolgende perspectieven t.a.v. de mogelijke organisatiemodellen gelijk voor alle van de hiervoor beschreven varianten.

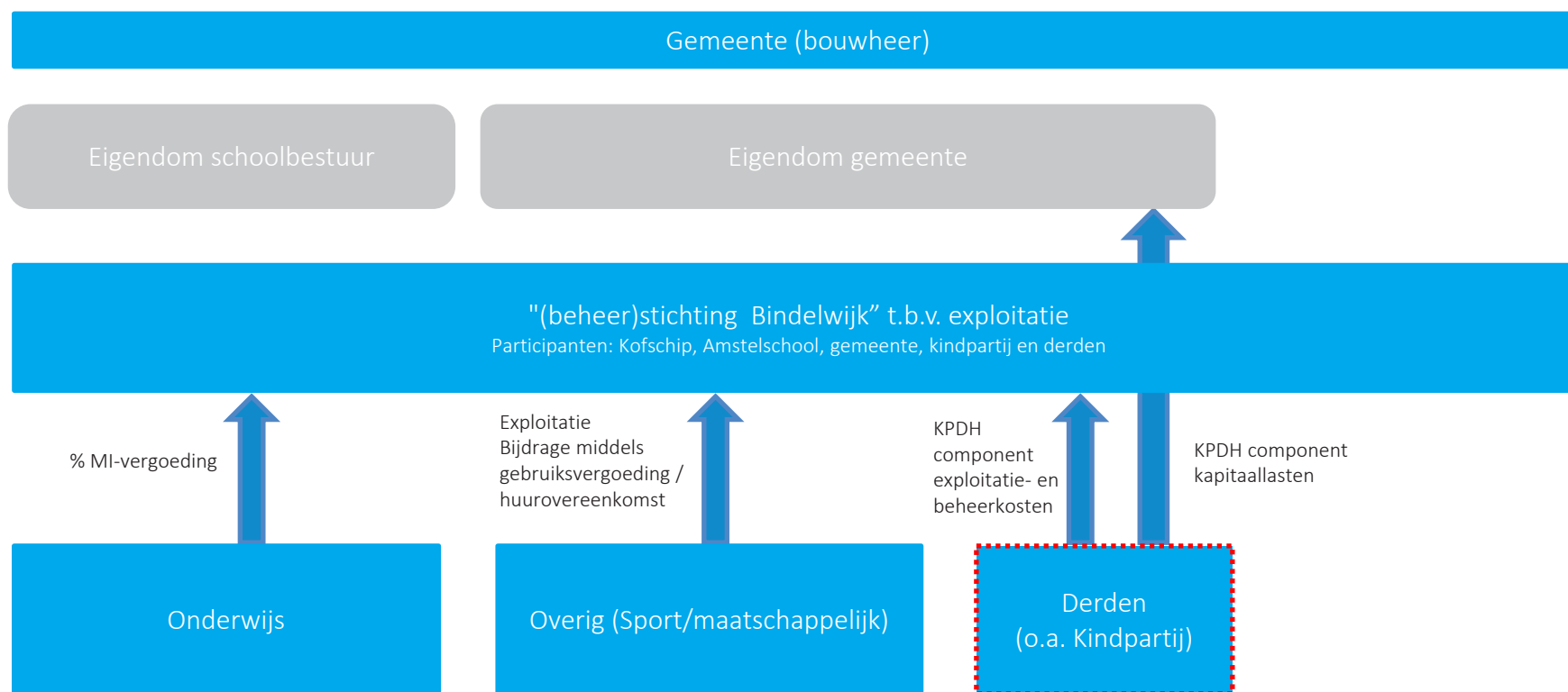
Perspectief	Beoordeling		Toelichting
Perspectief A		Bouwheerschap onderwijsinstelling	De onderwijsinstellingen als bouwheer is in deze variant niet wenselijk, aangezien de vele andere voorzieningen (onderwijs, sport, maatschappelijk en derden) resulteren in een complexe ontwikkeling waarvan zij onvoldoende kennis van heeft.
		Eigendom onderwijsinstelling	De onderwijsinstellingen kunnen vanuit de WPO geen eigenaar zijn van de andere gebouwdelen dan onderwijs, aangezien een schoolbestuur niet mag investeren in 'stenen'.
Perspectief B		Bouwheerschap gemeente	Gezien de vele (maatschappelijke) functies ligt het voor de hand dat de gemeente de regie pakt en optreedt als bouwheer. Hierdoor heeft de gemeente een grote invloed op het proces en kan het sturen op het gewenste resultaat. Echter, schoolbesturen kennen het eigen primaire proces beter en zijn daardoor beter in staat om de onderwijshuisvesting te realiseren, waardoor het wenselijk is om het schoolbestuur nadrukkelijk te betrekken bij de ontwikkeling van het complex.
		Eigendom onderwijsinstelling	Na realisatie draagt de gemeente het eigendom van het onderwijsgedeelte over aan het schoolbestuur. Aangezien hierdoor een situatie ontstaat met meerdere eigenaren onder één dak, is het wenselijk om (beheers)stichting op te richten waarin het beheer en exploitatie van het complex wordt gefaciliteerd.
Perspectief C		Bouwheerschap gemeente	Gezien de vele (maatschappelijke) functies ligt het voor de hand dat de gemeente de regie pakt en optreedt als bouwheer. Hierdoor heeft de gemeente een grote invloed op het proces en kan het sturen op het gewenste resultaat. Echter, schoolbesturen kennen het eigen primaire proces beter en zijn daardoor beter in staat om de onderwijshuisvesting te realiseren, waardoor het wenselijk is om het schoolbestuur nadrukkelijk te betrekken bij de ontwikkeling van het complex.
		Eigendom gemeente	De gemeente behoudt het eigendom van het onderwijsgedeelte en geeft het 'om niet' in gebruik aan het schoolbestuur en sluit gebruikersovereenkomsten/huurovereenkomsten (KPDH) met de overige gebruikers. De gemeente is eigenaar en draagt zorg voor de exploitatie en het beheer van het gehele complex. Gezien de vele partijen in het complex

5 Advies bouwheerschap en eigendom of verhuur kinderopvang

Schematische weergave perspectief B

Perspectief B  Bouwheerschap gemeente

 Eigendom onderwijs



Overwegingen:

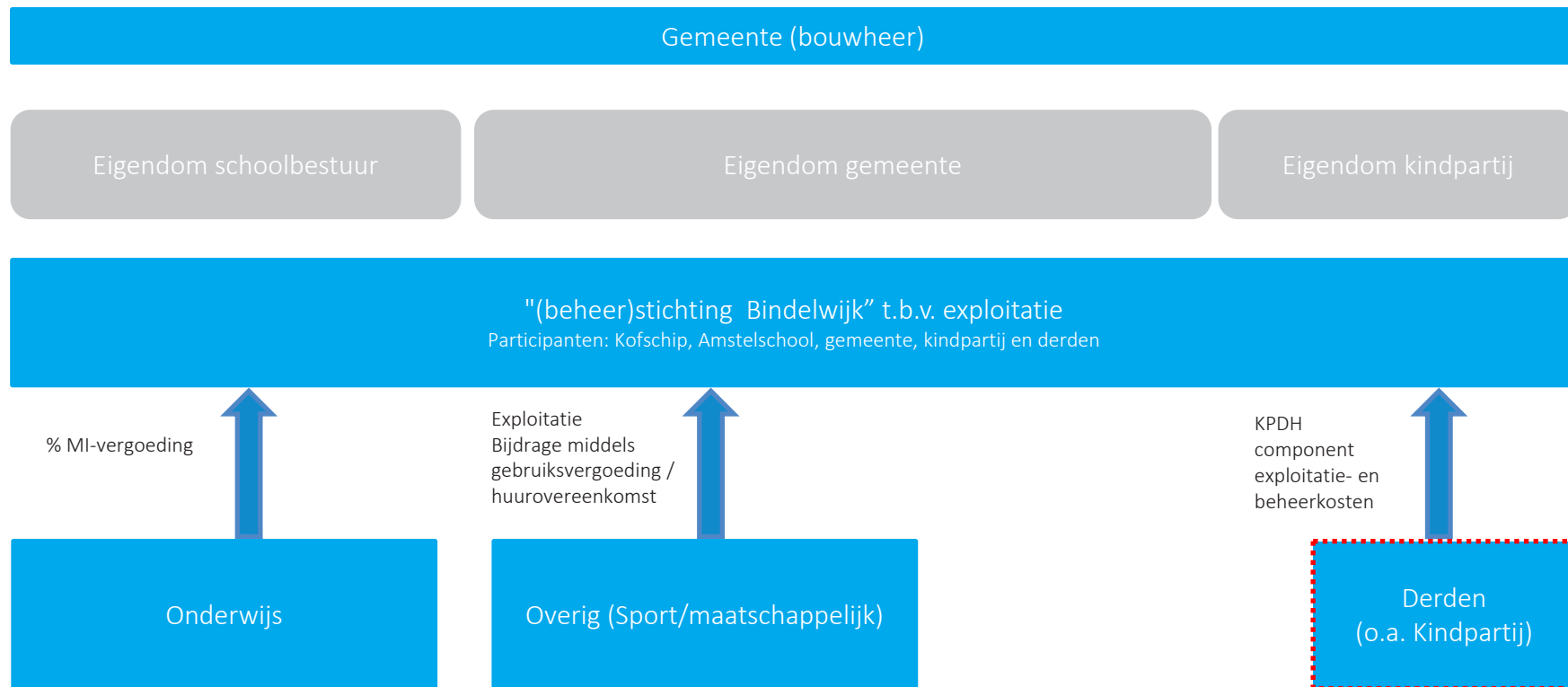
- Vanuit haar beleid kan de gemeente overwegen om te investeren in de realisatie van de kindpartij en de kapitaallasten te verhalen middels een kostprijs dekkende huur. Echter, kan de kindpartij ook zelf mee investeren in de ontwikkeling van het complex (zie volgende schematische weergave).
- In de basis treedt de gemeente op als bouwheer. Gezien de complexiteit van het plan en mede omdat schoolbesturen beter in staat zijn om het onderwijsgedeelte te realiseren gezien de kennis van het primaire proces, is het mogelijk dat het bouwheerschap wordt onder gebracht in de stichting waarin de verschillende stakeholders zijn vertegenwoordigd.

5 Advies bouwheerschap en eigendom of verhuur kinderopvang

Schematische weergave perspectief B alternatief

Perspectief B  Bouwheerschap gemeente

 Eigendom onderwijs



Overwegingen:

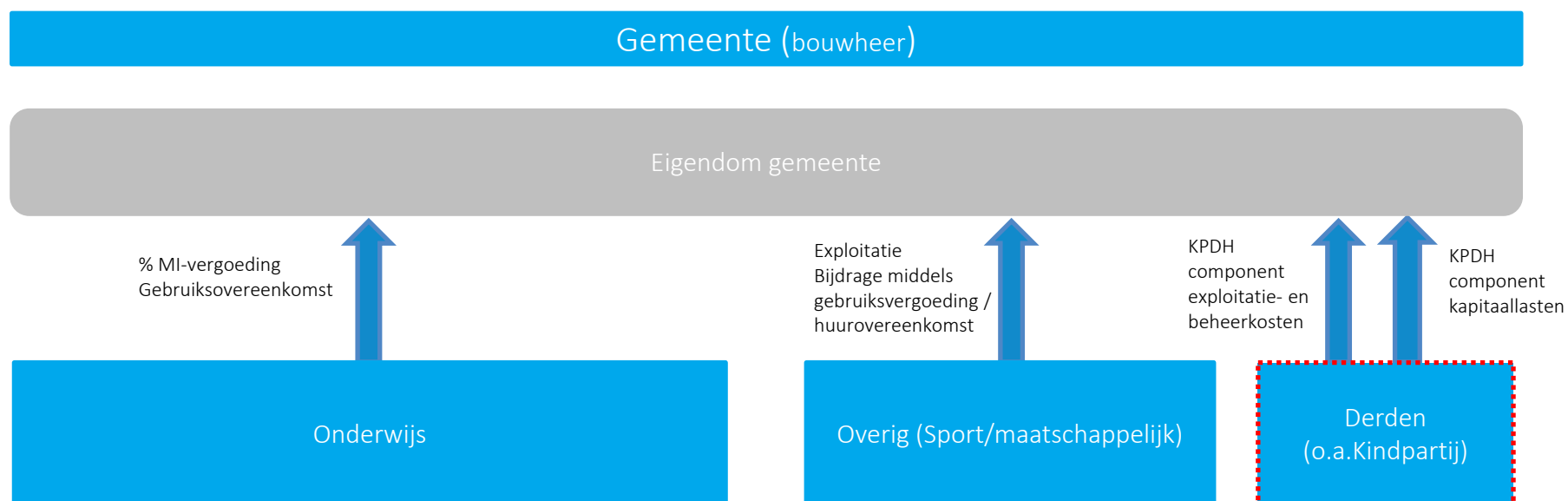
- *Kindpartij investeert zelf mee in de ontwikkeling van het complex.*
- In de basis treedt de gemeente op als bouwheer. Gezien de complexiteit van het plan en mede omdat schoolbesturen beter in staat zijn om het onderwijsgedeelte te realiseren gezien de kennis van het primaire proces, is het mogelijk dat het bouwheerschap wordt onder gebracht in de stichting waarin de verschillende stakeholders zijn vertegenwoordigd.

5 Advies bouwheerschap en eigendom of verhuur kinderopvang

Schematische weergave perspectief C

Perspectief C  Bouwheerschap gemeente

 Eigendom gemeente



Overwegingen:

- Vanuit haar beleid kan de gemeente overwegen om te investeren in de realisatie van de kindpartij en de kapitaallasten te verhalen middels een kostprijs dekkende huur. *Echter, kan de kindpartij ook zelf mee investeren in de ontwikkeling van het complex.*
- Indien geen gebruik wordt gemaakt van een beheersstichting, zal de gemeente een grote inspanning moeten leveren ten aanzien van het facilitair beheer en exploitatie van het complex.

5 Advies bouwheerschap en eigendom of verhuur kinderopvang

Advies

Gezien de vele stakeholders en (maatschappelijke) partijen in de ontwikkeling van project Bindelwijk en de relatief beperkte rol van het onderwijs adviseren wij de gemeente om het bouwheerschap op zich te nemen. Aangezien sprake zal zijn van 'verschillende eigenaren onder één dak', adviseren wij de gemeente om perspectief B nader uit te werken.

Het eigendom van de gemeente ten aanzien van de kindpartij is een beleidskeuze. De gemeente dient dan ook stelling in te nemen over de uitgesproken overwegingen. Indien de gemeente bereid is de ruimte voor de kindpartij te faciliteren, kan een kostprijs dekkende huur met daarin een component ten aanzien van de kapitaallasten (dekking investeringskosten) in rekening worden gebracht bij de kindpartij welke ten goede komt aan de gemeente. Zodra meer zekerheid bestaat ten aanzien van de invulling van de overige voorzieningen ('derden'), zal de (beheer)stichting nadere uitwerking behoeven ten aanzien van de demarcatie van de kosten in de exploitatie- en beheersfase en de daaraan gelieerde risico's.

BIJLAGEN

1. Programma van Eisen – ruimtestaat per functie
2. Plattegronden varianten gekoppeld aan ruimtestaat
3. Stichting – en exploitatiekosten per variant
4. Opgehaalde informatie maatschappelijke voorzieningen, per gebruiker

BIJLAGE 1 Programma van Eisen, ruimtestaat per functie

school	kofschip				Amstelschool				samen	
	aantal	opp.	totaal		aantal	opp.	totaal			
klaslokaal	8	52	416 m²		8	52	416 m²			
instroom klaslokaal	1	26	26 m²		1	26	26 m²			
opslagruimte per klaslokaal	8	4	32 m²		8	4	32 m²			
leerplein groep 3-8			128 m²				128 m²			
aula (combi met gymlokalen)										
directie en IB in 1 kamer	1	24	24 m²							
directie					1	12	12 m²			
IB-er					1	12	12 m²			
administratie (zicht op voordeur)	1	6	6 m²		1	12	12 m²			
ambulante collega's					1	12	12 m²			
school assistent	1	12	12 m²							
onderwijsondersteuner	1	12	12 m²		1	12	12 m²			
teamkamer en keuken	1	25	25 m²		1	25	25 m²			
dakterras met overkapping: buiten BVO opnemen	1	29	m²		1	29	m²			
speelzaal begane grond	1	86	86 m²		1	86	86 m²			
materialenmagazijn	1	20	20 m²		1	20	20 m²			
berging	1	15	15 m²		1	15	15 m²			
washok									4 m²	
spreekkamer (algemeen gedeeld	1	0	0 m²		1	0	0 m²			
buitenberging (buitenruimte)	1		0 m²		1		0 m²			
installatieruimte		tarra				tarra				
werkkast	1	2	2 m²		1	2	2 m²			
garderobe	1	2	2 m²		1	2	2 m²			
toiletten		tarra				tarra				
kopieerruimte	1	5	5 m²		1	5	5 m²			
doucheruimte										
kooklokaal / technieklokaal									90 m²	
(gecombineerd lokaal, totaal 120 m2 waarvan 30 m2 vanuit BSO, 90 m2 vanuit school)										
TOTAAL FNO per onderdeel school			811				817		94	
TOTAAL FNO nieuwbouw									1722	
TOTAAL BVO nieuwbouw school									2410,8	

sportvoorziening										
gymzaal									252 m²	
voorzieningen gymzaal									127 m²	

TOTAAL FNO nieuwbouw sportvoorziening school									379 m²	
TOTAAL BVO nieuwbouw sportvoorziening school									455 m²	

Kinderopvang										
uitgangspunt: 3 groepen 0-2 jaar / 3 groepen 2-4 jaar, totaal max. 64 kinderen										
groepen 0-2 jaar	2	56	112 m²							
slaapkamer groep 0-2 jaar	2	7	14 m²							
groepen 2-4 jaar	2	56	112 m²							
slaapkamer groep 2-4 jaar	2	7	14 m²							
verschoonruimte per 2 groepen	2	14	28 m²							
speelplein / hal			25 m²							
toilet personeel / ouders			4 m²							
teamkamer met keuken			25 m²							
berging			15 m²							
buggy opslag			6 m²							
BSO: berging, overig flexibel	1	30	30 m²							
stamlokaal BSO (gecombineerd met kook-technieklokaal			60 m²							
TOTAAL FNO nieuwbouw KDV			445							
TOTAAL BVO nieuwbouw KDV			623							

BIJLAGE 1 Programma van Eisen, ruimtestaat per functie

Buitenruimte scholen	aantal	opp.	totaal		aantal	opp.	totaal		TOTAAL BEIDE SCHOLEN
speelplein (minimale grootte, wens is meer, dit is mogelijk afhankelijk van de varianten)	1	1200	1200	m²					
fietsenstalling onderbouw (overkapping)	20	st			20	st			40 st
fietsenstalling bovenbouw (overkapping)	80	st			80	st			160 st
fietsenstalling personeel	10	st			10	st			20 st
TOTAAL aantal fietsen									220 st
buitenruimte KDV			192	m²					
maatschappelijke functies									
bibliotheek									
algemeen deel: vaste collectie			300	m²					
opslagruimte			20	m²					
personeelsruimte			30	m²					
Muziekcollectief									
opslagruimte			15	m²					
2 vaste ruimtes met piano	2	15	30	m²					
2 flexibele ruimtes delen met school (kook- en technieklokaal+speellokaal)				excl.					
Fysiotherapie									
praktijkruimte			35	m²					
wachtruimte (delen met mensendieck)			10	m²					
Mensendieck									
praktijkruimte			30	m²					
wachtruimte (delen met fysiotherapie)									
opslagruimte bij oefenzaal			10	m²					
GGD									
spreekkamers	2	21	42	m²					
boxenkamer			38	m²					
buggyruimte			9	m²					
entreebalie: gecombineerd met boxenkamer			0	m²					
ruimte voor: opslag, garderobe, lockers, bulkvoorraad			10	m²					
welzijnswerk									
opslagruimte			10	m²					
schilderen									
opslagruimte			5	m²					
gedeelde ruimte (oefenzaal / kook-technieklokaal / speellokaal / muziekruimte)									
Gedeelde functies									
toiletten				tarra					
miva-toilet			5	m²					
pantry - personeelsruimte			20	m²					
entree (los van scholen)			10	m²					
oefenzaal (fysio, yoga, pilates)			100	m²					
overlegruimte (logopedie / kindercoach etc). Combineren met muziekruimte				excl.					
TOTAAL oppervlak FNO			729	m²					
TOTAAL oppervlak BVO variant 2 en 3			1020,6	m²					
TOTAAL oppervlak BVO variant 1 en 2a			133	m²					
Buitenruimte maatschappelijke voorzieningen	aantal	opp.							
fietsenstalling (overkapping)	10	st							
parkeerplaatsen MIVA fysiotherapie / mensendieck	2	st							
overige parkeerplaatsen, deels flexibel met school / kiss & ride	5	st							

BIJLAGE 1 Programma van Eisen, ruimtestaat per functie

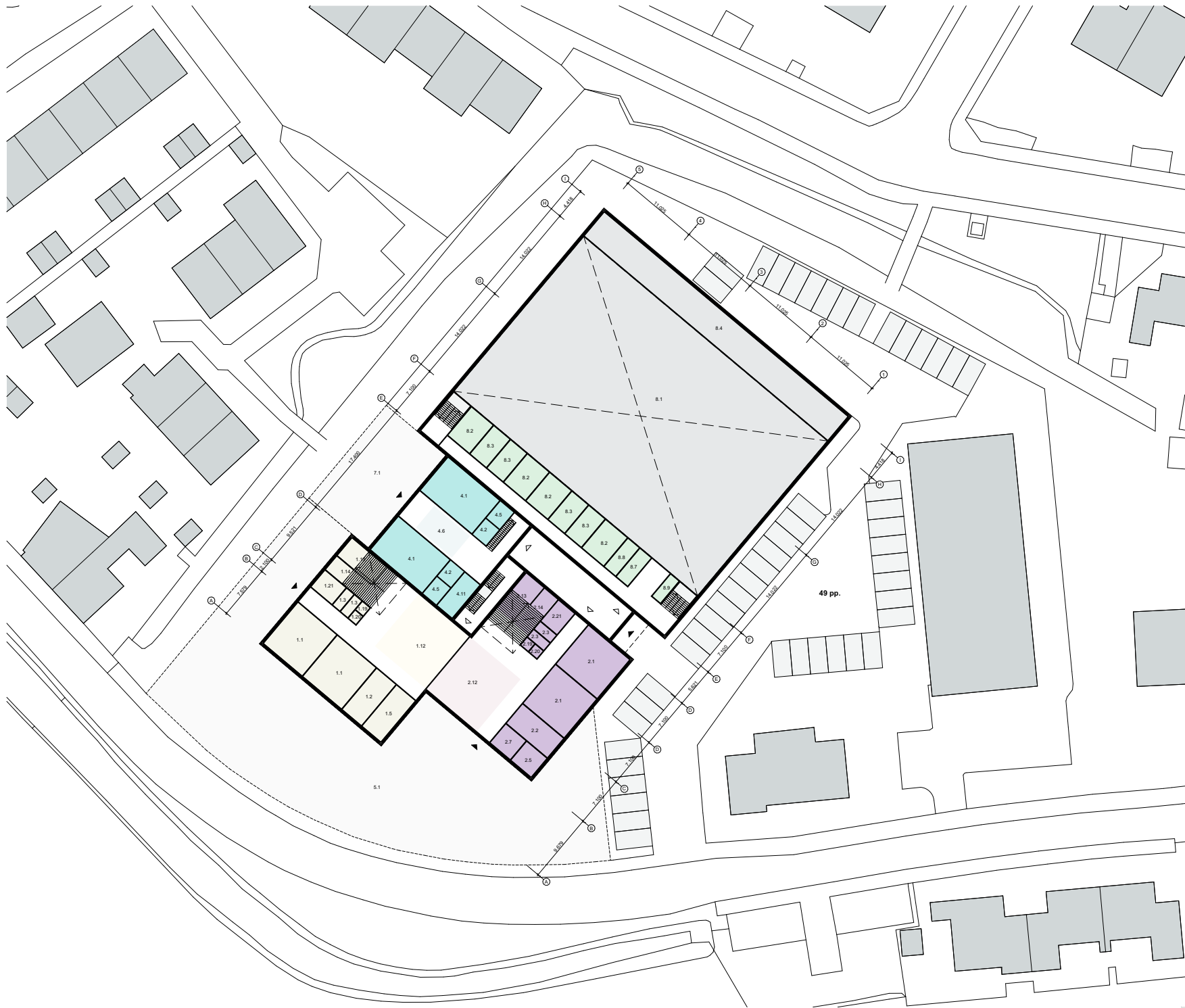
kleedkamers	4	20	80	m²						
doucheruimtes	4	15	60	m²						
toestellenberging			190	m²						
tribune			135	m²						
horeca: bar + opslag			25	m²						
EHBO ruimte	1	10	10	m²						
docentenruimte	1	10	10	m²						
werkkast			5	m²						
toiletten				in tarra						
TOTAAL oppervlak FNO			1747	m²						
TOTAAL oppervlak BVO (1.2)			2096,4	m²						

Buitenruimte sportvoorzieningen	aantal	opp.								
fietsenstalling		combinatie met scholen								
parkeerplaatsen sportvoorziening	50	st								

TOTAAL BVO	studie 2021				studie 2019					
	variant 1	variant 2	variant 3		variant 1a	variant 1b	variant 1c			
	behoud sport	sport nieuw	geen sport							
scholen	2410,8	2410,8	2410,8		2237	2237	2237			
gymzaal			455		400					
kinderopvang	623	623	623		300	300	300			
maatschappelijke voorzieningen	133	1020,6	1020,6		1248	1248	1248			
sportvoorzieningen	2072	2096,4				2000	2000			
TOTAAL oppervlak BVO	5238,8	6150,8	4509,2		5185	6785	6785			
buitenruimte school	1200	1200	1200		1000	1000	1000			
buitenruimte KDV (los van schoolplein)	192	192	192							

BIJLAGE 2, pattegronden varianten

variant 1



Status: **CONCEPT**

Projectnaam: IKC Bindelwijk Ouder-Amstel

Opdrachtgever: Gemeente Ouder-Amstel

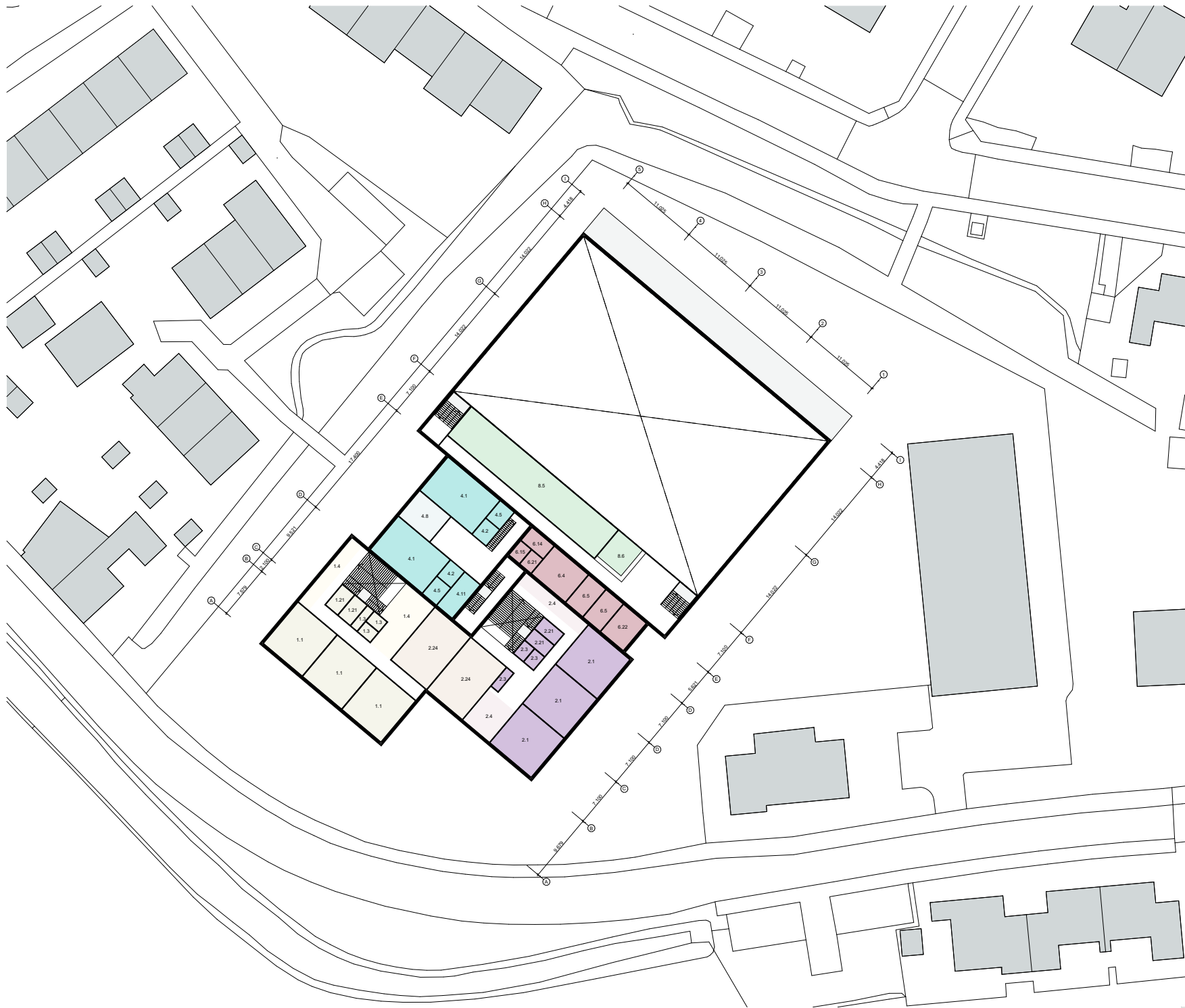
Projectnummer: 2102 Fase: HAALBAARHEIDSTUDIE

Tekeningnaam: 01

Omschrijving: Plattegrond laag 0 (variant 1)

Datum: 24-9-2021	c	Schaal: 1:500
a	d	Formaat: A3
b	e	

NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 · 1019 LB Amsterdam · 020-215 9340 · info@nuyvannoort.nl



Status:
CONCEPT

Projectnaam:
IKC Bindelwijk Ouder-Amstel

Opdrachtgever:
Gemeente Ouder-Amstel

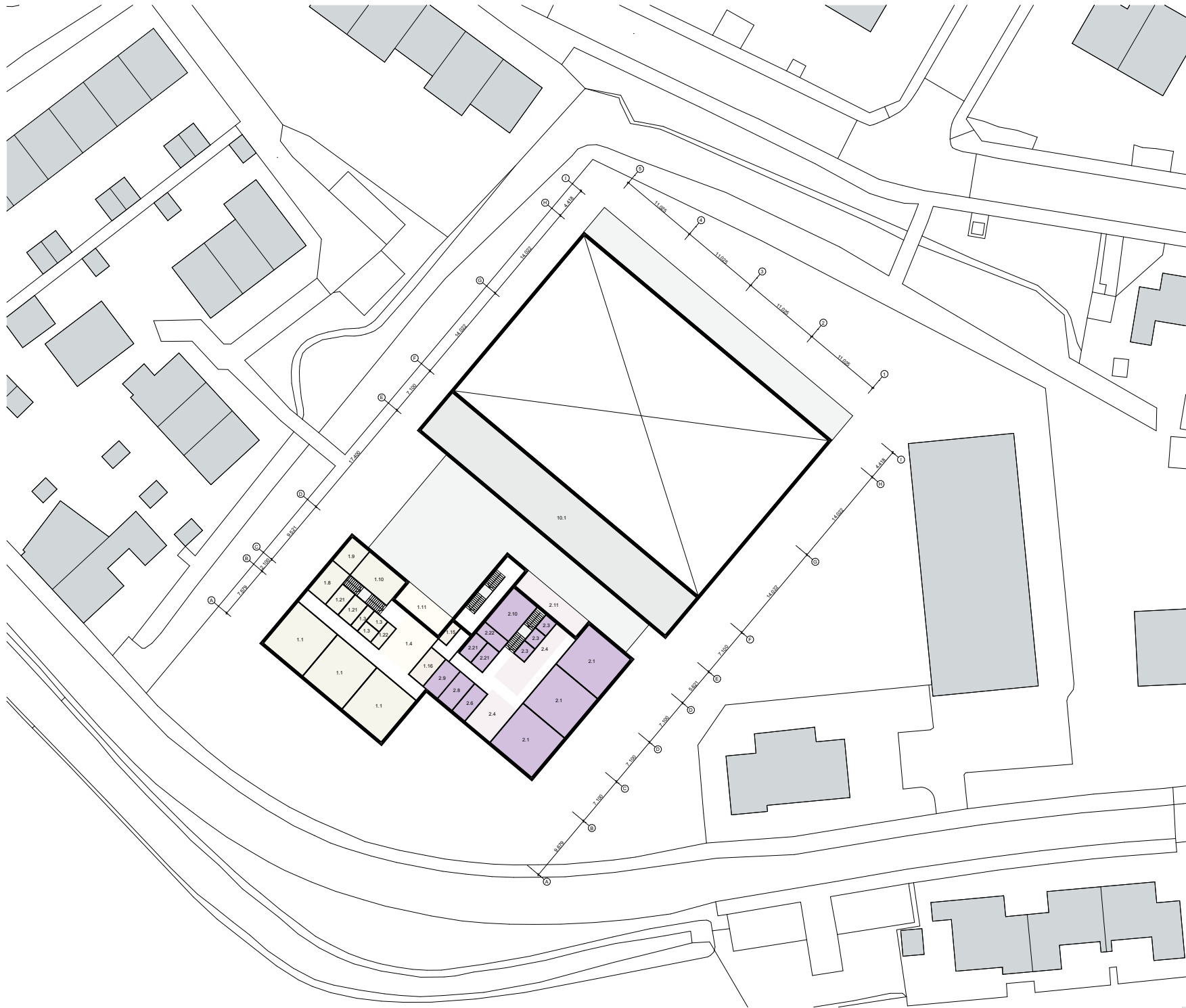
Projectnummer: 2102 Fase:
HAALBAARHEIDSTUDIE

Tekeningnaam:
01

Omschrijving:
Plattegrond laag 1 (variant 1)

Datum: 24-9-2021	c	Schaal: 1:500
a	d	Formaat:
b	e	A3

NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 · 1019 LB Amsterdam · 020-215 9340 · info@nuyvannoort.nl



Status:
CONCEPT

Projectnaam:
IKC Bindelwijk Ouder-Amstel

Opdrachtgever:
Gemeente Ouder-Amstel

Projectnummer: 2102 Fase:
HAALBAARHEIDSTUDIE

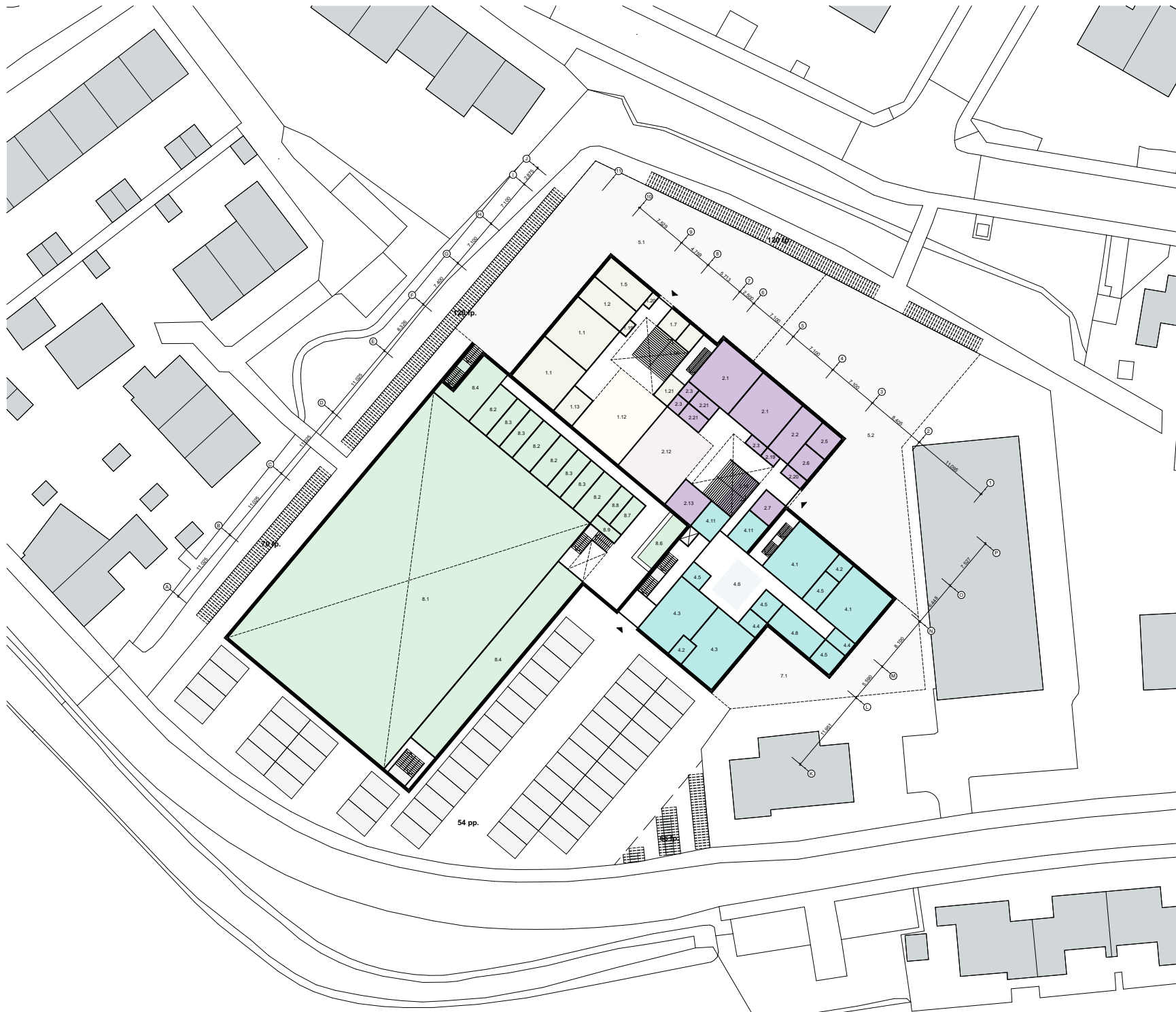
Tekeningnaam:
01

Omschrijving:
Plattegrond laag 2 (variant 1)

Datum: 24-9-2021	c	Schaal: 1:500
a	d	Formaat:
b	e	A3

NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 · 1019 LB Amsterdam · 020-215 9340 · info@nuyvannoort.nl

variant 2



Status:
CONCEPT

Projectnaam:
IKC Bindelwijk Ouder-Amstel

Opdrachtgever:
Gemeente Ouder-Amstel

Projectnummer: 2102 Fase:
HAALBAARHEIDSTUDIE

Tekeningnaam:
02

Omschrijving:
Plattegrond laag 0 (variant 2)

Datum: 21-9-2021	c	Schaal: 1:500
a	d	Formaat:
b	e	A3



Datum:		Schaal:
21-9-2021	c	1:500
a	d	Formaat:
b	e	A3

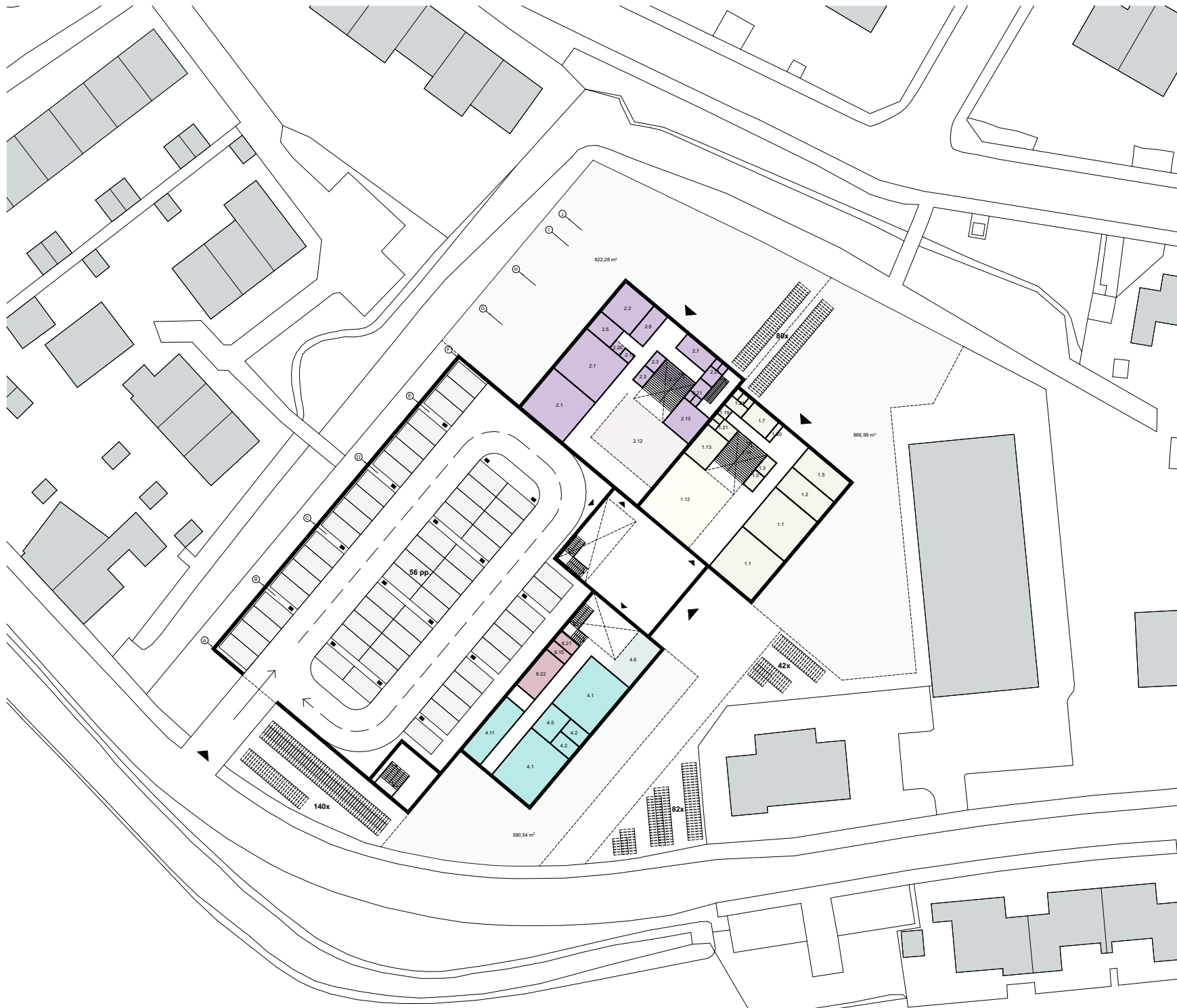
NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 - 1019 LB Amsterdam - 020-215 9340 - info@nuyvannoort.nl



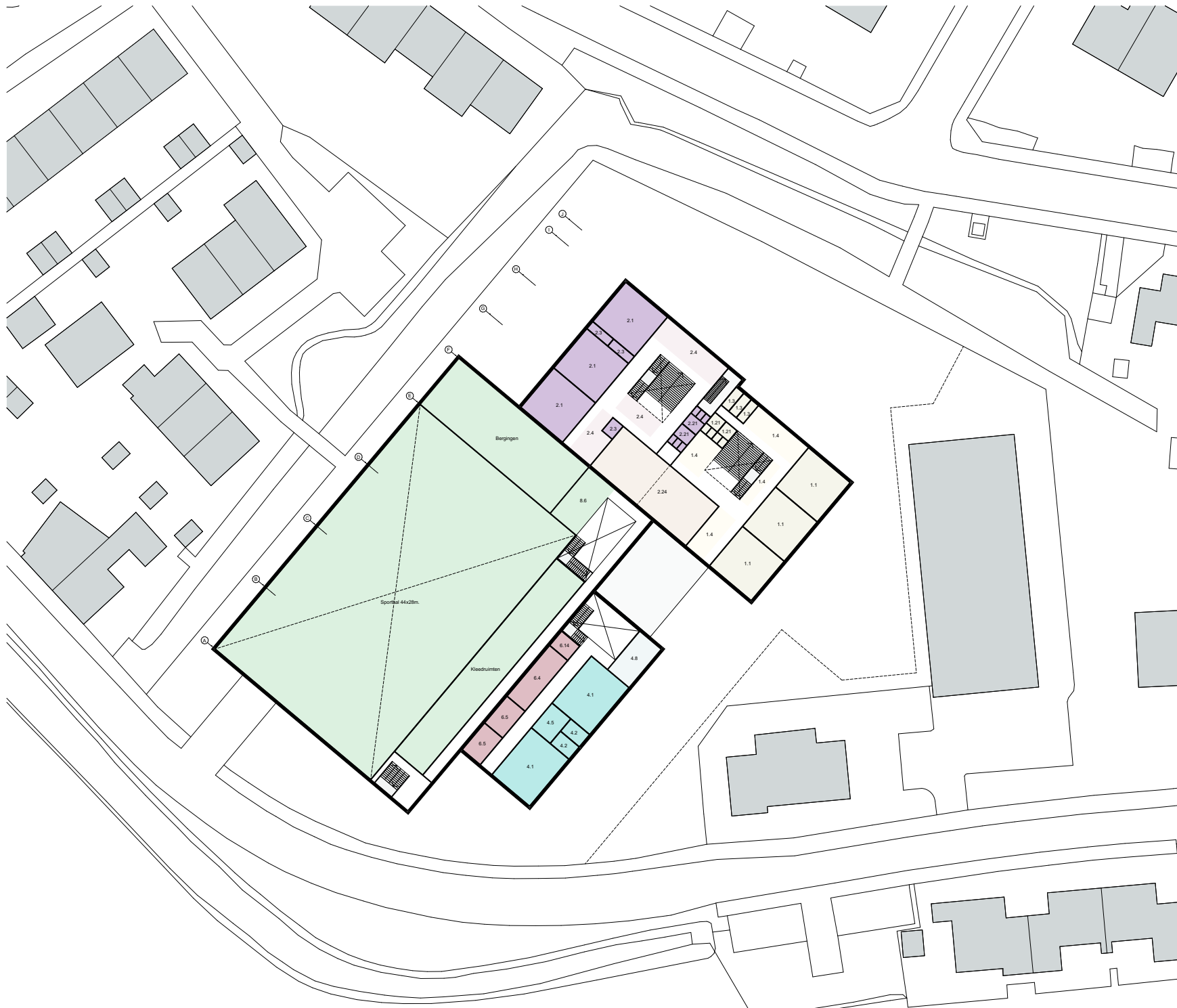
NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 - 1019 LB Amsterdam - 020-215 9340 - info@nuyvannoort.nl

KNSM laan 53 - 1019 LB Amsterdam - 020-215 9340 - info@nuyvannoort.nl

variant 2a



Status:			
CONCEPT			
Projectnaam:			
IKC Bindelwijk Ouder-Amstel			
Opdrachtgever:			
Gemeente Ouder-Amstel			
Projectnummer:		Fase:	
2102		HAALBAARHEIDSSTUDIE	
Tekeningnaam:			
02			
Omschrijving:			
Plattegrond laag 0 (variant 2A)			
Datum:		Schaal:	
11-10-2021		1:500	
a	c	d	Formaat:
b	e	A3	



Status:
CONCEPT

Projectnaam:
IKC Bindelwijk Ouder-Amstel

Opdrachtgever:
Gemeente Ouder-Amstel

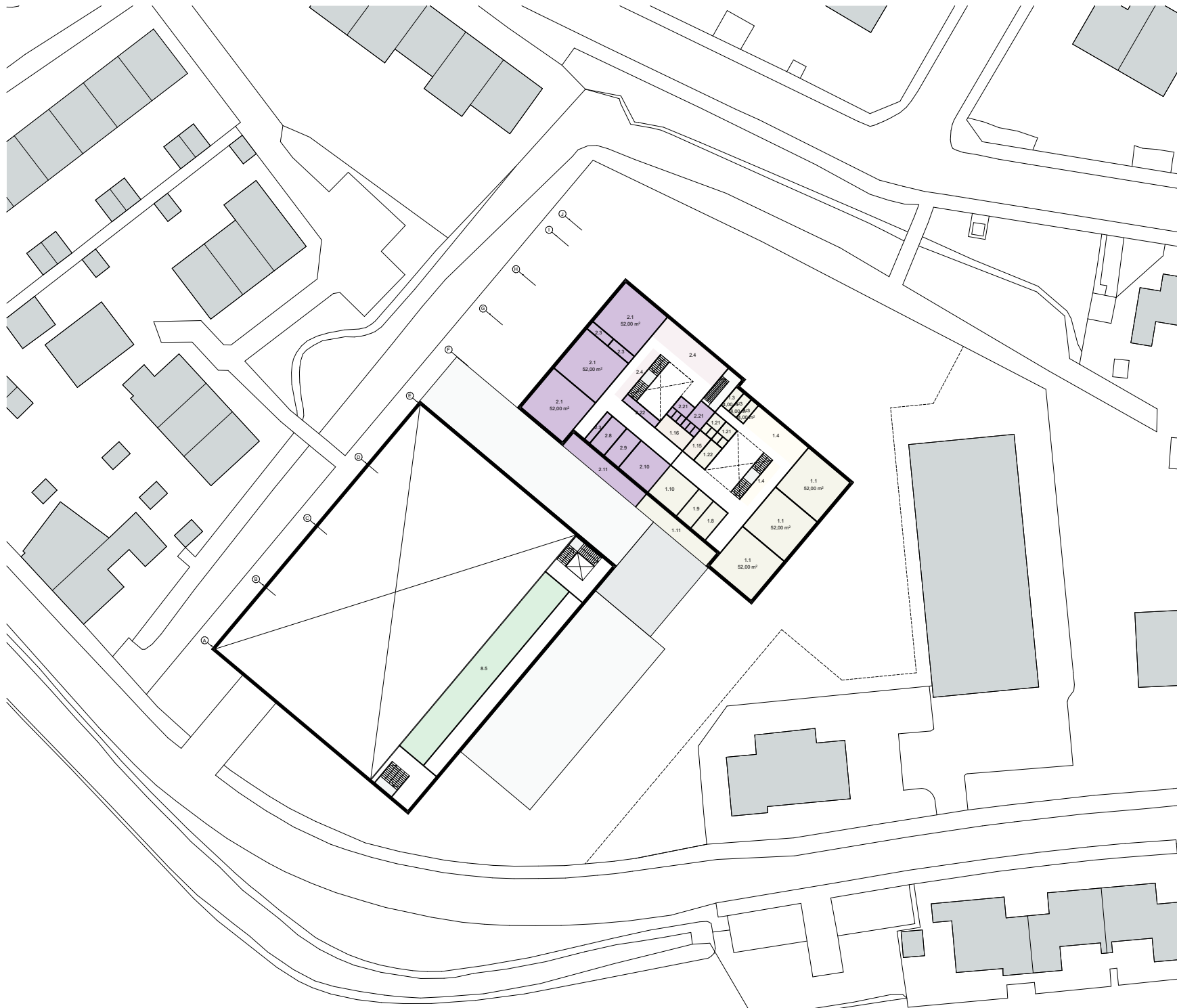
Projectnummer: 2102 Fase:
HAALBAARHEIDSSTUDIE

Tekeningnaam:
02

Omschrijving:
Plattegrond laag 1 (variant 2A)

Datum:	11-10-2021	c	Schaal:	1:500
a		d	Formaat:	A3
b		e		

NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 · 1019 LB Amsterdam · 020-215 9340 · info@nuyvannoort.nl



Status:
CONCEPT

Projectnaam:
IKC Bindelwijk Ouder-Amstel

Opdrachtgever:
Gemeente Ouder-Amstel

Projectnummer: 2102 Fase:
HAALBAARHEIDSSTUDIE

Tekeningnaam:
02

Omschrijving:
Plattegrond laag 2 (variant 2A)

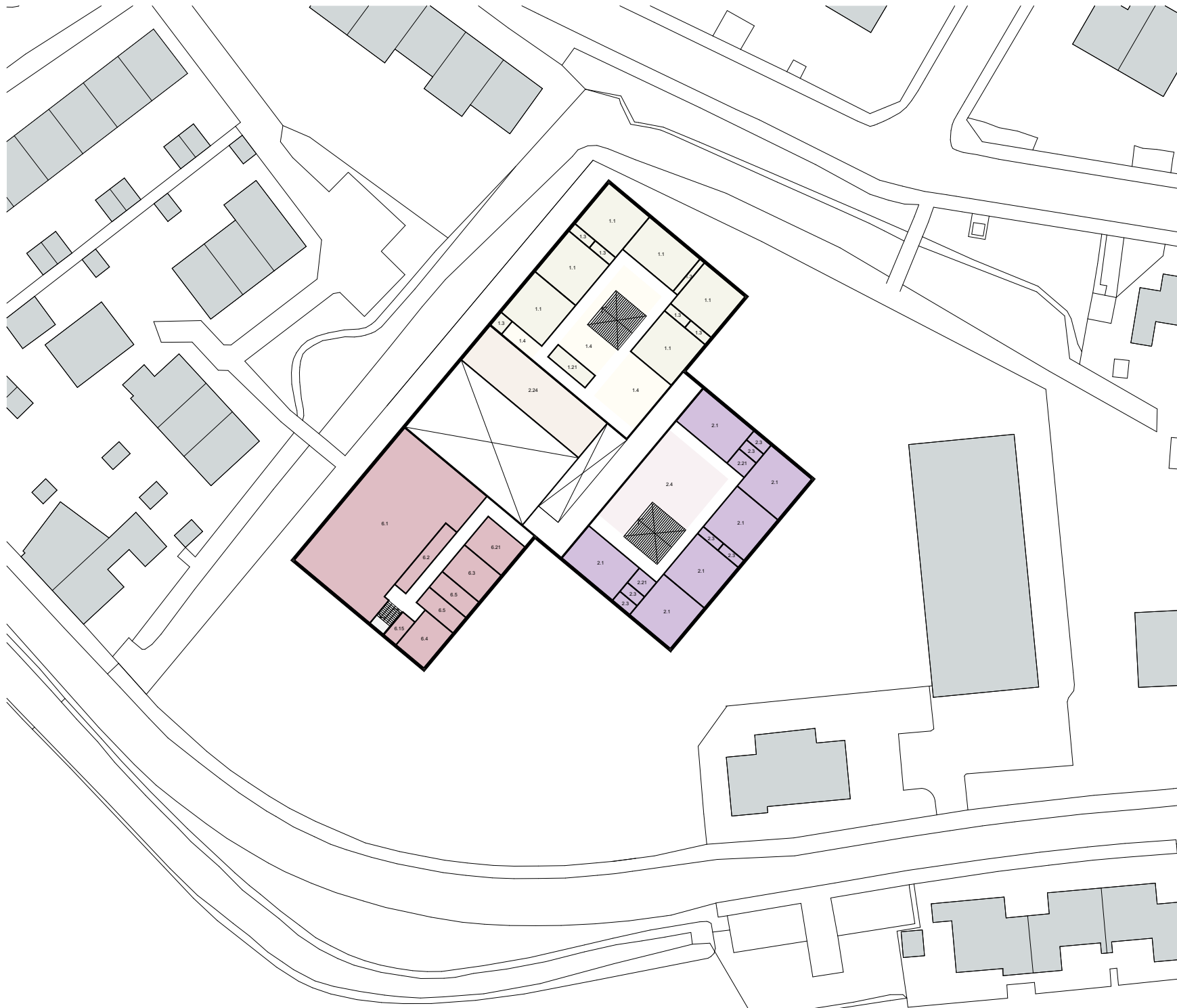
Datum:	11-10-2021		Schaal:	1:500
a	c	d	Formaat:	A3
b	e			

NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 · 1019 LB Amsterdam · 020-215 9340 · info@nuyvannoort.nl

variant 3



NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 - 1019 LB Amsterdam - 020-215 9340 - info@nuyvannoort.nl



Status:
CONCEPT

Projectnaam:
IKC Bindelwijk Ouder-Amstel

Opdrachtgever:
Gemeente Ouder-Amstel

Projectnummer: 2102 Fase:
HAALBAARHEIDSTUDIE

Tekeningnaam:
03

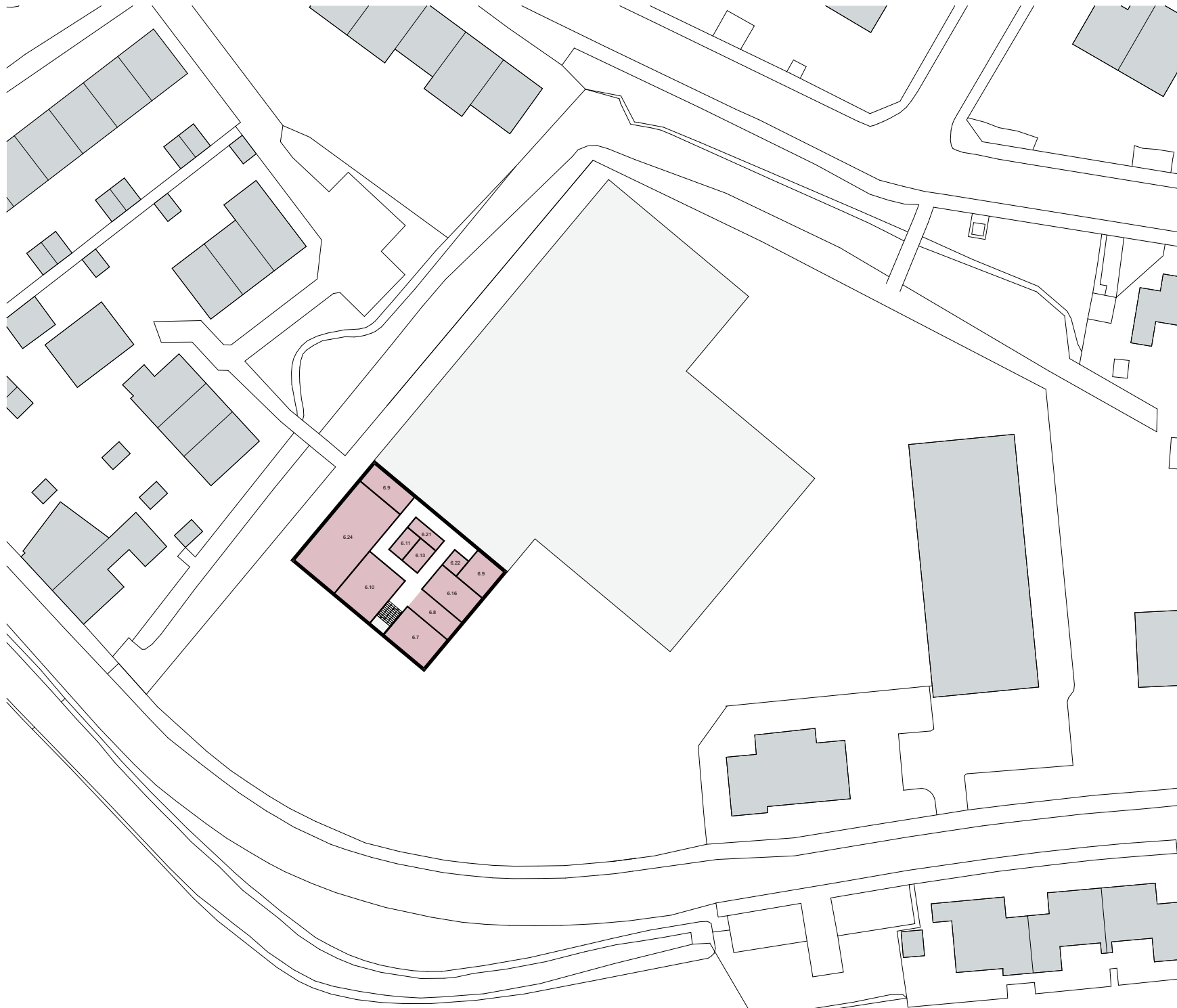
Omschrijving:
Plattegrond laag 1 (variant 3)

Datum: 24-9-2021 Schaal: 1:500

a c d Formaat: A3

b e

NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 · 1019 LB Amsterdam · 020-215 9340 · info@nuyvannoort.nl



Status:
CONCEPT

Projectnaam:
IKC Bindelwijk Ouder-Amstel

Opdrachtgever:
Gemeente Ouder-Amstel

Projectnummer: 2102 Fase:
HAALBAARHEIDSSTUDIE

Tekeningnaam:
03

Omschrijving:
Plattegrond laag 2 (variant 3)

Datum: 24-9-2021	c d	Schaal: 1:500
a	d	Formaat:
b	e	A3

NUY VAN NOORT
KNSM laan 53 · 1019 LB Amsterdam · 020-215 9340 · info@nuyvannoort.nl

BIJLAGE 3 Stichting – en exploitatiekosten per variant

BIJLAGE 4 Opgehaalde informatie maatschappelijke voorzieningen, per gebruiker

1 Openbare Bibliotheek

Huidig oppervlak:

350 m² FNO

Huidige ruimtes niet gedeeld:

uitgifte, opslag, personeelsruimte

huidege ruimtes gedeeld:

centrale hal, toiletten, parkeergelegenheid

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

- met scholen, flexibel deel met aula
- met muziekschool, optredens in bibliotheekruimte

Andere locatie in toekomst mogelijk?

denkbaar, overleg over locatie in oude centrum

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

- vast deel bibliotheek: 300 m²
- opslag: 20 m²
- personeelsruimte: 30 m²

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

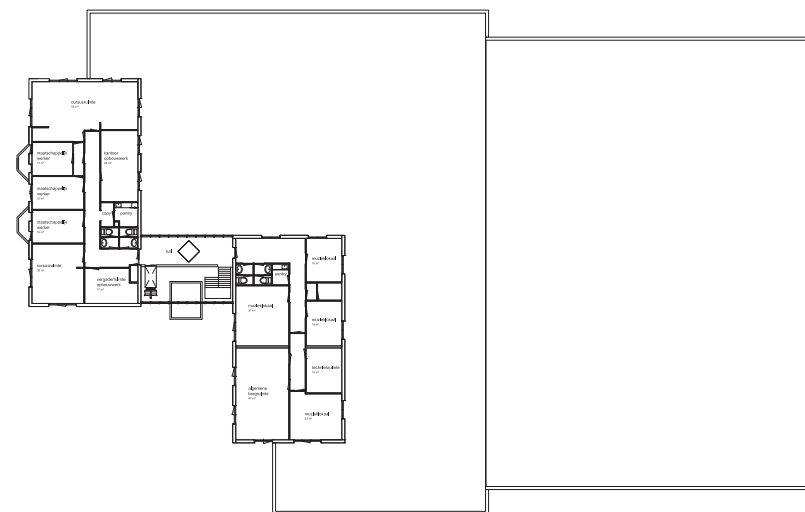
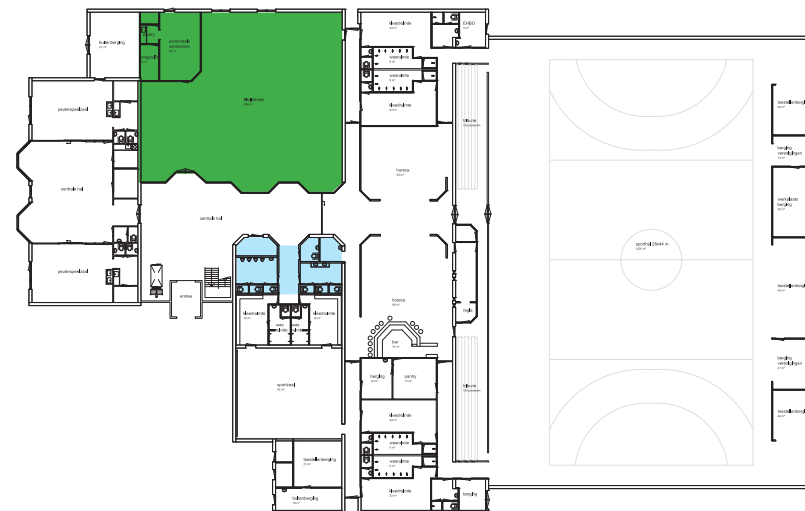
- flexibel deel van bibliotheek, afhankelijk van visie OBA
- entree (delen met maatsch. voorz./ scholen)
- toiletten
- vergaderruimtes

Gewenst tijdstip gebruik:

wo-do-vrij-za hele dag

Aandachtspunten:

- visie OBA Amsterdam bepaalt in hoeverre bieb in Bindelwijk blijft.
- openingstijden bieb zijn anders dan school: aandachtspunt i.r.t. delen entree.
- kansen: lezingen activiteiten in aula



2 Muziekcollectief

Huidig oppervlak:

99 m² FNO verdeeld over 4 lokalen

berging: losse kasten

47 m² FNO, ruimte per uur

Huidige ruimtes niet gedeeld:

5 muziekl lokalen

huidige ruimtes gedeeld:

algemene ruimte gehuurd per uur, centrale hal, toiletten, parkeergelegenheid

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

met scholen, berging niet te delen

Andere locatie in toekomst mogelijk?

evt. cultureel centrum i.c.m. dansschool

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

- berging muziekinstrumenten: 15 m²
- 2 muziekl lokalen: 30 m²

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

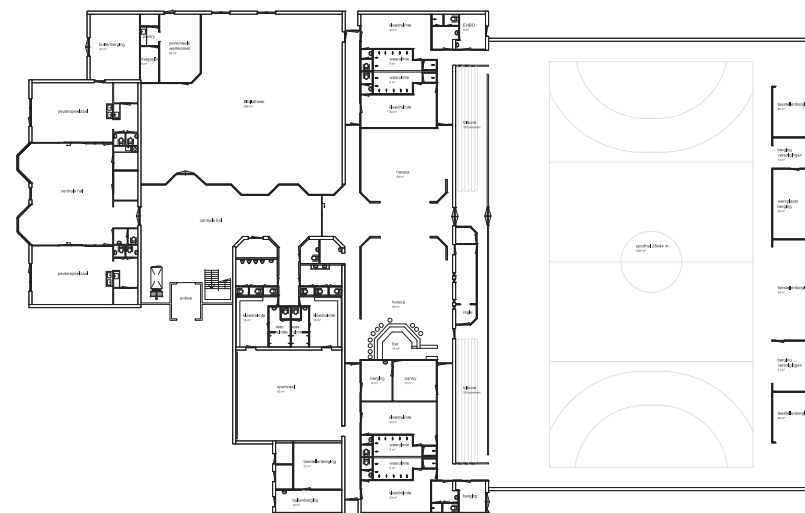
- 2 leslokalen mits beschikbaar direct nadat scholen uit zijn gegaan.
- toiletten
- pantry
- entree, kan gedeeld met school

Gewenst tijdstip gebruik:

iedere middag en avond, 1 lokaal voor 2-3 ochtenden in de week, 1 lokaal op zaterdag

Aandachtspunten:

- ieder lokaal heeft een piano in de huidige situatie
- aandacht voor drukte bij entree (uitgaan school gelijk aan start sportverenigingen en start muzieklessen).
- delen van ruimtes alleen op basis van gelijkwaardigheid: hier moeten goede afspraken over gemaakt worden. Speellokaal is hierin eenvoudiger dan bijvoorbeeld een stamlokaal waarin docent vaak nog langer zit.
- combinatie muziekschool - dansschool wordt onderzocht



3 GGD Amsterdam

Huidig oppervlak:

30 m² FNO (2 spreekkamers)

Huidige ruimtes niet gedeeld:

twee spreekkamers

huidige ruimtes gedeeld:

wachtruimte, centrale hal, toiletten, parkeergelegenheid

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

met overige paramedische functies

Andere locatie in toekomst mogelijk?

denkbaar, overleg over locatie in het oude centrum, in paramedisch centrum of cultuur maatschappelijk gebouw.

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

- 2 spreekkamers, 20,8 m² per kamer
- boxenkamer (omkleden baby) 38 m²
- buggyruimte 9 m²
- balie voor de ass om ouders te ontvangen 16 m²
- wachtruimte (combinatie met boxenkamer)
- entree (niet delen met school, wel met maatschappelijke voorzieningen (eis verzekering))

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

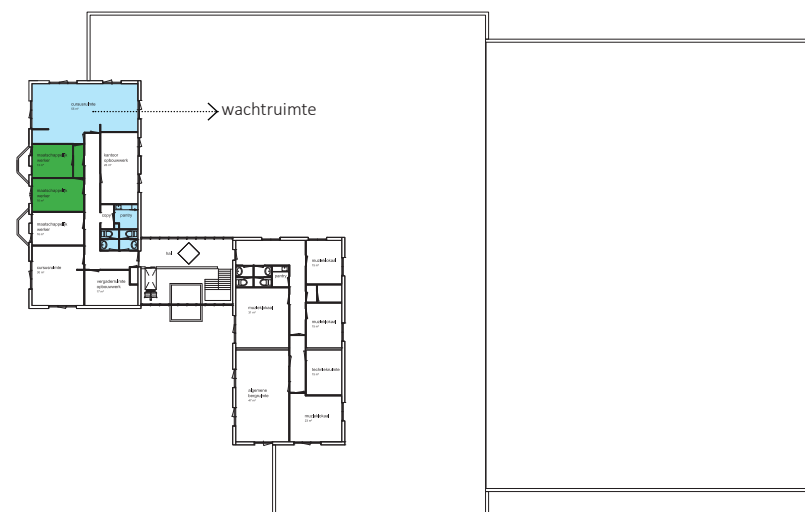
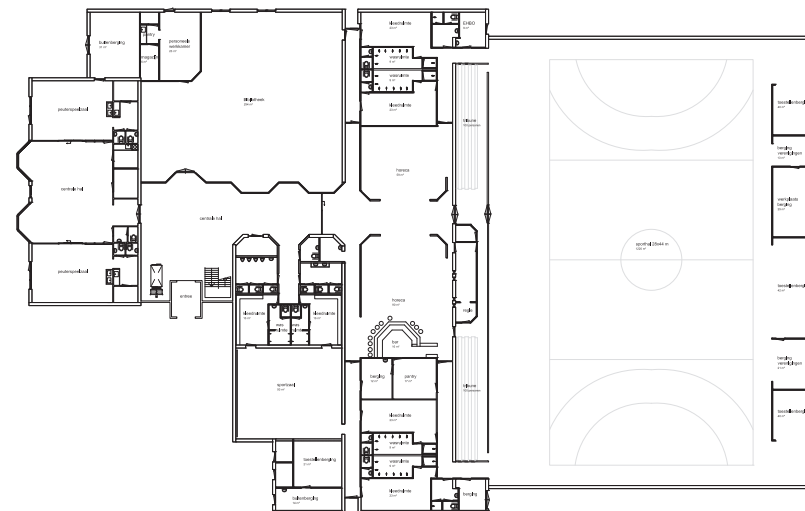
- toiletten
- pantry
- entree (delen met maatschappelijke voorzieningen)

Gewenst tijdstip gebruik:

2 dagen per week (dinsdag-vrijdag)

Aandachtspunten:

- Het document *Algemeen Programma van Eisen voor een JGZ locatie GR AMSTELLAND* geeft informatie over de afmetingen van benodigde ruimtes.
- Het heeft de voorkeur de ruimtes op begane grond positioneren



4 Mensendieck + Pilates

Huidig oppervlak:

flexibel: kleine zaal: 150 m²

vast: praktijkruimte: 16 m²

Huidige ruimtes niet gedeeld:

praktijkruimte

huidege ruimtes gedeeld:

kleine zaal, wachtruimte 6 personen, centrale hal, toiletten, pantry, parkeergelegenheid MIVA

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

met overige paramedische functies, maatschappelijke voorzieningen, kleine zaal kan gedeelde functie zijn

Andere locatie in toekomst mogelijk?

ja, voorkeur voor paramedisch gezondheidscentrum elders in Ouderkerk, of cultureel-maatschappelijk gebouw zonder scholen.

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

- praktijkruimte: 30 m² (met wastafel)
- berging pilatesspullen 10 m²
- parkeergelegenheid MIVA

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

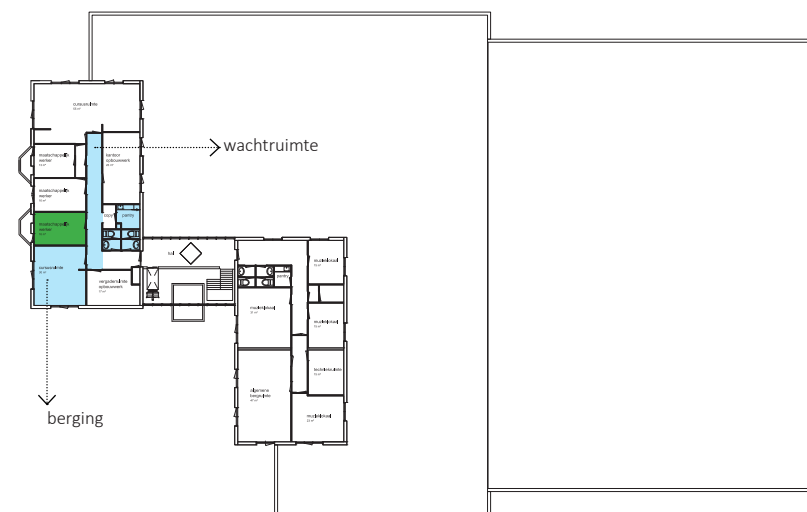
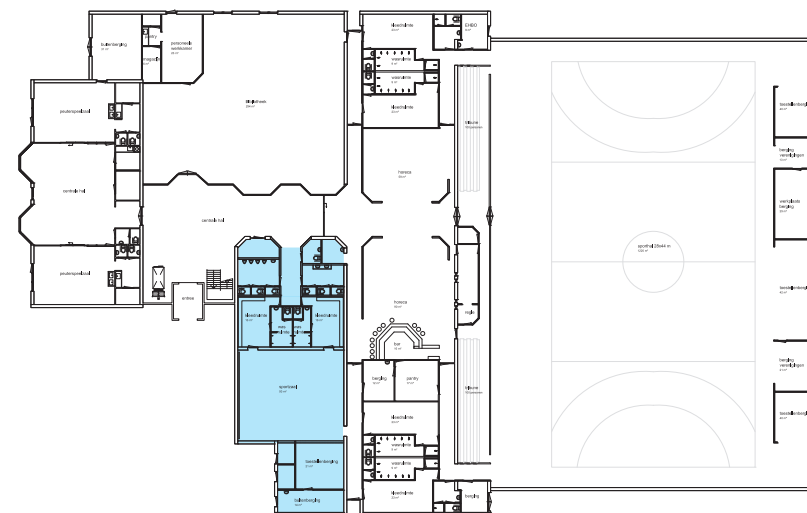
- kleine zaal (100 m²) + voorzieningen
- toiletten
- pantry
- entree (niet delen met school, wel met maatschappelijke voorzieningen (eis verzekering))
- wachtruimte 3-6 stoelen (delen met fysio/GGD)

Gewenst tijdstip gebruik:

Praktijkruimte: full-time, oefenzaal: 4 ochtenden per week 2 uur, 2 avonden per week gedurende 2 uur.

Aandachtspunten:

- dimbare verlichting (im slaaptherapie)
- gebrek aan oefenzaalruimte in Ouderkerk: middagen van deze kleine zaal zijn voor dansschool, weinig ruimte voor yoga, pilates.
- wens: oefenzaal met spiegelwand incl. berging



5 Fysiotherapie

Huidig oppervlak:

flexibel: kleine zaal: 150 m²

vast: praktijkruimte: 26 m²

Huidige ruimtes niet gedeeld:

praktijkruimte

huide ruimtes gedeeld:

kleine zaal, wachtruimte 6 personen, centrale hal, toiletten, pantry, parkeergelegenheid MIVA

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

met overige paramedische functies, maatschappelijke voorzieningen, kleine zaal kan gedeelde functie zijn

Andere locatie in toekomst mogelijk?

ja, voorkeur voor paramedisch gezondheidscentrum elders in Ouderkerk, of cultureel-maatschappelijk gebouw zonder scholen.

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

- praktijkruimte: 35 m² (met wastafel)
- parkeergelegenheid MIVA

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

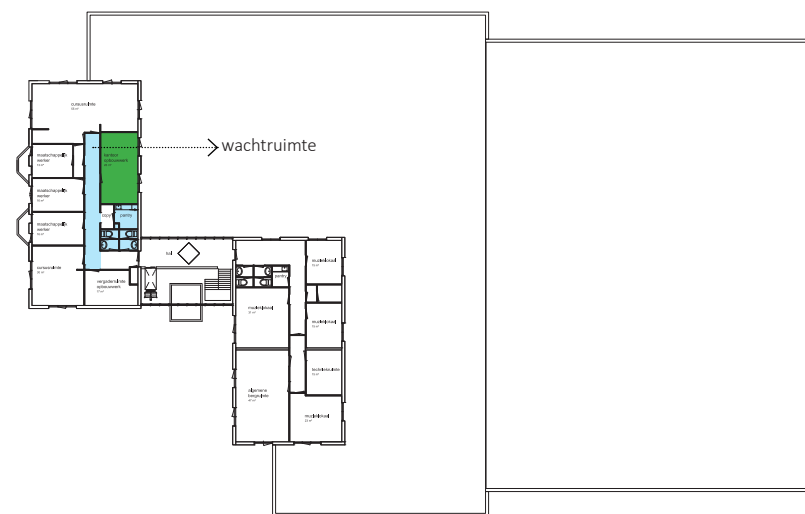
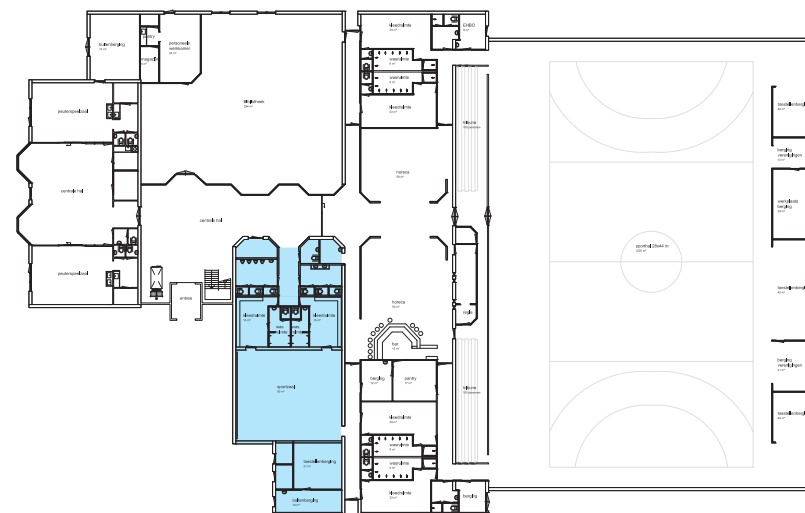
- kleine zaal (100 m²) + voorzieningen
- toiletten
- pantry
- entree (niet delen met school, wel met maatschappelijke voorzieningen (eis verzekering))
- wachtruimte 3-6 stoelen (delen met fysio/GGD)

Gewenst tijdstip gebruik:

Praktijkruimte: full-time, oefenzaal: 4 uur per week, wens tot uitbreiding

Aandachtspunten:

- Tijdelijke plek tijdens verbouwing?
- Wens om de kleine zaal extra uren te huren per week
- Wens: overdekte buitenruimte voor sport nabij het gebouw



6 Welzijnswerk, Coherente

Huidig oppervlak:

kleine zaal: 150 m²

cursusruimtes: 55 m² + 30 m²

sporthal

Huidige ruimtes niet gedeeld:

berging in cursusruimte

huidege ruimtes gedeeld:

kleine zaal, cursusruimten, sporthal, centrale hal, toiletten, pantry, parkeergelegenheid

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

ja, zolang er een losse opslagruimte is

Andere locatie in toekomst mogelijk?

ja

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

- opslagruimte 10 m²

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

- kleine zaal (100 m²) + voorzieningen
- diverse lokalen
- gymzaal / sporthal
- toiletten
- pantry
- entree

Gewenst tijdstip gebruik:

Cursusruimte:

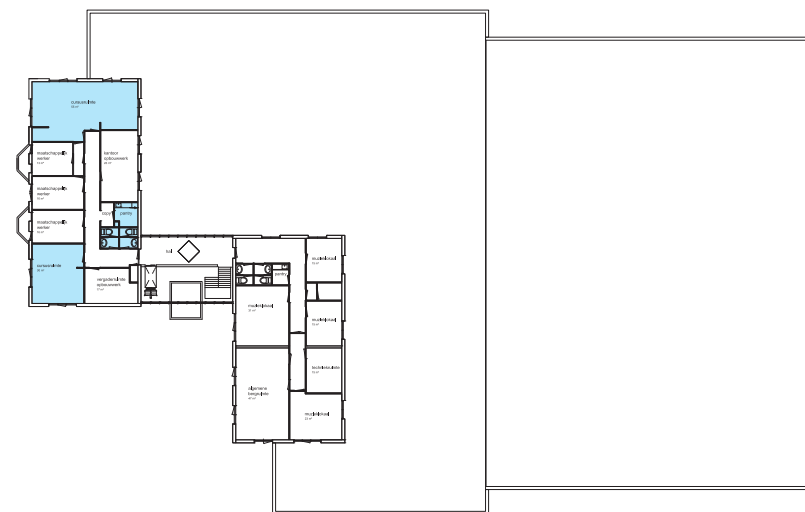
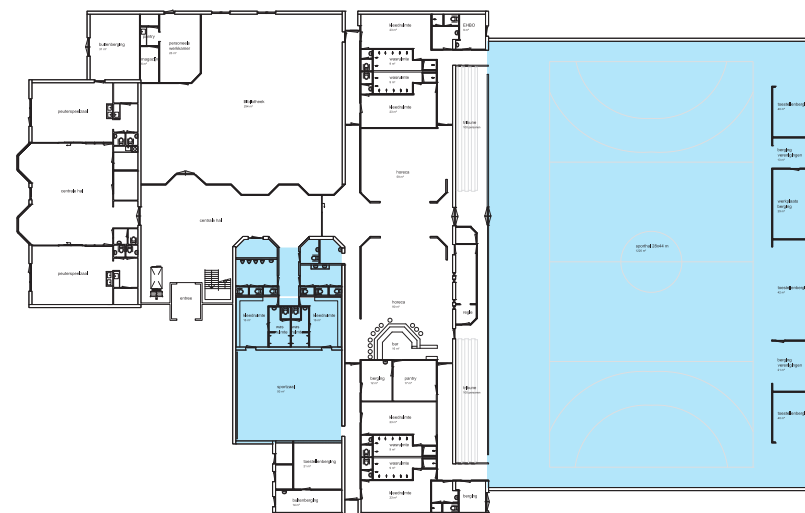
- maandag van 9.30 tot 11.30 uur
- dinsdag van 19.00 tot 21.15 uur
- woensdag van 9.45 tot 12.00 uur
- woensdag van 19.00 tot 21.00 uur

Kleine sportzaal – woensdag van 9.30 tot 10.30 uur

Sportzaal 1/3 – dinsdag 9.30 tot 10.30 uur

Aandachtspunten:

Wens tot huur extra ruimtes jongerenwerk



7

horecaruimte - ca. 90 m²

—

horecaruimte, centrale hal, toiletten, pantry, parkeergelegenheid

ja

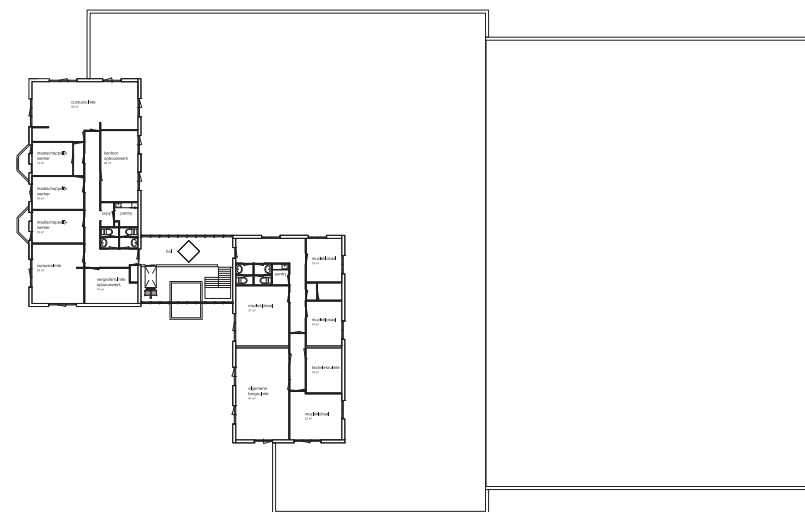
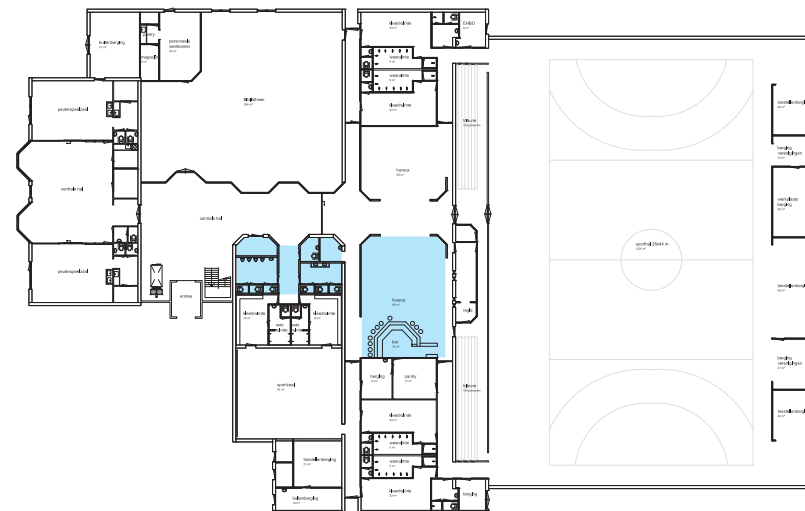
flexibele ruimte is mogelijk, mits iedere week op vast tijdstip beschikbaar.

—

- lokaal
- horeca
- toiletten
- entree

een vaste avond in de week

- wens om locatie te huren gecombineerd met horecafunctie



8 Schilderen

Huidig oppervlak:

lokaal 55 m² FNO

Huidige ruimtes niet gedeeld:

-

huidige ruimtes gedeeld:

lokaal, centrale hal, toiletten, pantry, parkeergelegenheid

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

ja

Andere locatie in toekomst mogelijk?

flexibele ruimte is mogelijk, mits iedere week op vast tijdstip beschikbaar.

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

-

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

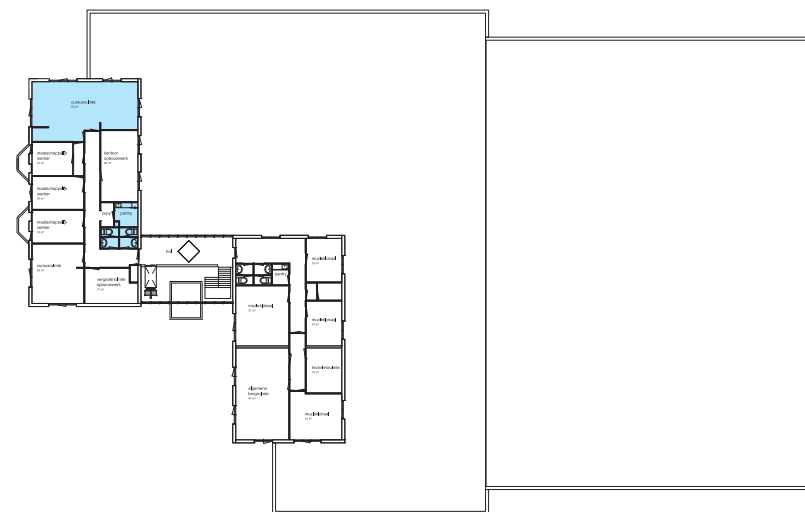
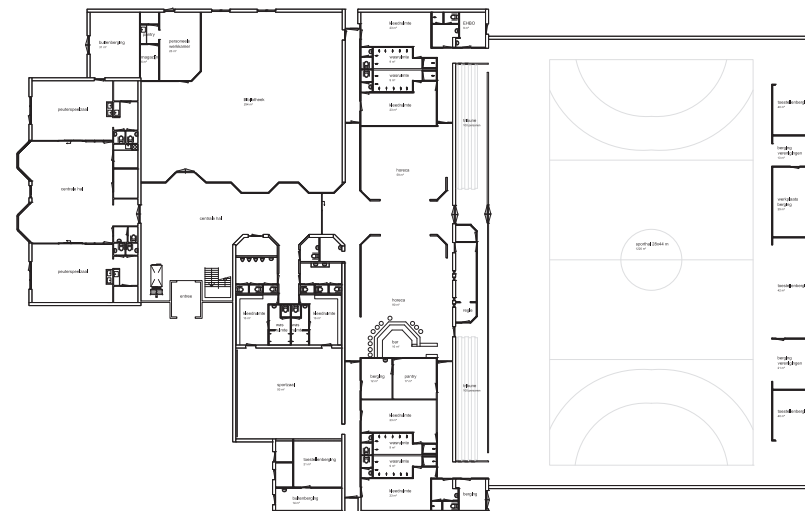
- lokaal 55 m² FNO, geschikt voor 10 personen
- toiletten
- pantry
- entree

Gewenst tijdstip gebruik:

donderdagochtend, hele jaar door

Aandachtspunten:

-



9 Zangles

Huidig oppervlak:

lokaal 47 m² FNO

Huidige ruimtes niet gedeeld:

-

huidige ruimtes gedeeld:

lokaal, centrale hal, toiletten, pantry, parkeergelegenheid

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

ja

Andere locatie in toekomst mogelijk?

flexibele ruimte is mogelijk, mits iedere week op vast tijdstip beschikbaar.

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

-

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

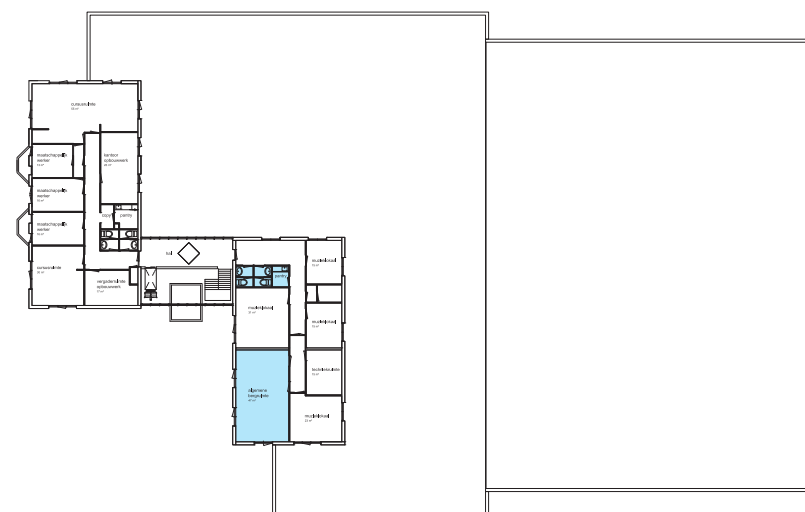
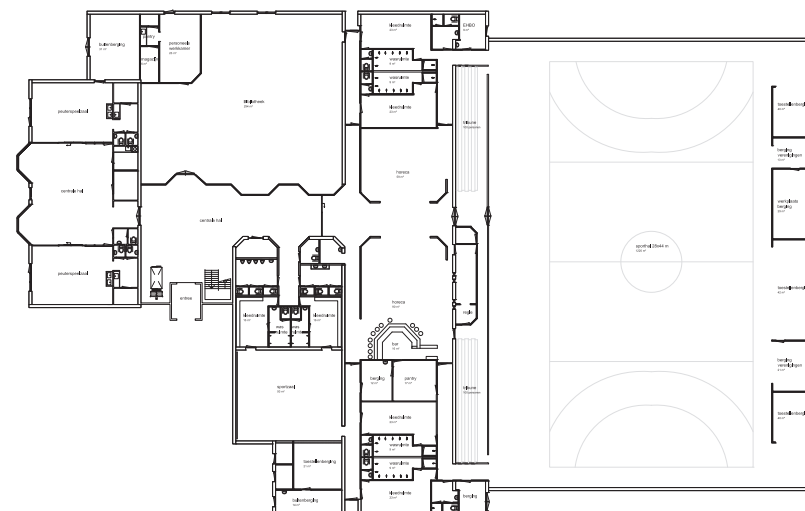
- lokaal of aula of speellokaal
- toiletten
- pantry
- entree

Gewenst tijdstip gebruik:

woensdagavond, hele jaar door

Aandachtspunten:

- wens om locatie te huren gecombineerd met horecafunctie



10 Bedrijfsyoga en coaching

Huidig oppervlak:

lokaal 47 m² FNO

Huidige ruimtes niet gedeeld:

-

huidige ruimtes gedeeld:

lokaal, centrale hal, toiletten, pantry, parkeergelegenheid

Mogelijke samenwerking nieuwbouw:

ja

Andere locatie in toekomst mogelijk?

-

Ruimtebeslag nieuwe locatie, niet gedeeld:

-

Ruimtebeslag nieuwe locatie wel gedeeld:

- lokaal of aula of speellokaal
- toiletten
- pantry
- entree

Gewenst tijdstip gebruik:

-

Aandachtspunten:

-

