ICS
ADVISEURS

gemeente Drimmelen

Den BASISSCHOOL Duin

Dongemond college
School voor vwo - havo - vmbo

Haalbaarheidsonderzoek Den Duin en Dongemond college



Opdrachtgever
Gemeente Drimmelen

Referentienummer
2250572 | 20260915

Datum
15 september 2026

Auteurs
Nienke van den Wijngaart
Karin Wennink

| Onderdeel van **ICS Ruimteregie Groep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Leeswijzer 4

2. Visie op onderwijs 5
2.1 Onderwijsvisie Den Duin 5
2.2 Onderwijsvisie Dongemond college 5

3. Kaders en uitgangspunten 7
3.1 Prognose 7
3.2 Normatieve ruimtebehoefte 7
3.3 Ruimtelijke en planologische kaders 10
3.3.1 Locatie Den Duin 10
3.3.2 Locatie Dongemond college 12

4. Scenario-onderzoek 15
4.1 Uitgangspunten 15
4.2 Scenario's 16
4.2.1 Scenario 1 16
4.2.2 Scenario 2 18
4.2.3 Scenario 3 19
4.2.4 Scenario 4 20
4.2.5 Scenario 5 21

5. Financiën 23

6. Beoordeling scenario's 26
6.1 Beoordelingscriteria 26
6.2 Beoordelingsmatrix 29

7. Conclusies en vervolgstappen 35

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding

In 2023 heeft ICSadviseurs een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van levensduurverlengende renovatie of vervangende nieuwbouw voor het Dongemond college vestiging Made. De volgende scenario's zijn toen onderzocht:

- levensduur verlengende renovatie op de huidige locatie van het Dongemond college vestiging Made.
- vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.
- vervangende nieuwbouw op twee alternatieve locaties.

Dit onderzoek resulteerde in een voorkeursscenario van vervangende nieuwbouw op de huidige locatie van het Dongemond college vestiging Made.

De gemeenteraad heeft gevraagd om een vervolgonderzoek als basis voor het nog op te stellen IHP (Integraal HuisvestingsPlan) onderwijshuisvesting voor de gemeente Drimmelen. In dit nieuwe onderzoek dient ook basisschool Den Duin (inclusief kinderopvang) te worden meegenomen. De raad heeft daarbij verzocht om naast de huidige voorkeursscenario's van vervangende nieuwbouw voor het Dongemond college op de huidige locatie en renovatie van basisschool Den Duin, ook het scenario van vervangende nieuwbouw voor beide scholen, al dan niet geschakeld, op één perceel te onderzoeken.

Dit rapport beschrijft de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar de volgende scenario's voor toekomstige huisvesting van basisschool Den Duin en het Dongemond college in Made:

- Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college op huidige niet bebouwde terreindeel naast de Amerhal in combinatie met renovatie voor basisschool Den Duin.
- Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van het Dongemond college als twee losse gebouwen.
- Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van het Dongemond college als één geschakeld gebouw.
- Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van basisschool Den Duin als twee losse gebouwen.
- Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van basisschool Den Duin als één geschakeld gebouw.

Deze studie geeft inzicht in:

- De normatieve ruimtebehoefte en terreinbehoefte voor vervangende nieuwbouw van het Dongemond college en voor renovatie of vervangende nieuwbouw van basisschool Den Duin op basis van de actuele leerlingenprognoses.
- Hoe het programma voor de verschillende scenario's op de twee verschillende locaties kan worden gesitueerd, door middel van een globale massastudie van elk scenario.
- Onderlinge afweging van deze scenario's op diverse beoordelingscriteria om te komen tot een voorkeursscenario.
- Investeringskosten en de daaruit volgende kapitaallasten van de scenario's.
- Te nemen vervolgstappen.

1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beknopte beschrijving van de onderwijsvisie van beide scholen.

Hoofdstuk 3 omvat het ruimtelijke kader. Dit hoofdstuk beschrijft de normatieve ruimtebehoefte voor het Dongemond college vestiging Made en de normatieve ruimtebehoefte voor Den Duin inclusief de ruimtebehoefte voor kinderopvang. Ook beschrijft het de ruimtebehoeftes voor de terreinen van het Dongemond college en Den Duin inclusief kinderopvang. Daarnaast staan in dit hoofdstuk de ruimtelijke en planologische kaders per locatie beschreven.

Hoofdstuk 4 betreft de uitgangspunten en de omschrijving van de scenario's.

Hoofdstuk 5 bevat een financiële doorrekening van elk scenario. Het geeft inzicht in de investeringskosten van elk scenario en de daaruit volgende kapitaallasten voor de gemeente.

Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de beoordelingscriteria waarop de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar worden beoordeeld. De beoordeling van de verschillende scenario's is opgenomen in een beoordelingsmatrix.

Hoofdstuk 7 geeft de conclusies van het onderzoek en advies over te nemen vervolgstappen.

2. Visie op onderwijs

2.1 Onderwijsvisie Den Duin

Basisschool Den Duin werkt en leert volgens het motto:

'School maak je samen'

Den Duin heeft de volgende kernwaarden:

Samen

Kwalitatief goed onderwijs: samen leren, ontwikkelen van kennis en vaardigheden in een veilige pedagogische omgeving. Met moderne lesmethodes zetten we in op talentontwikkeling en het goed in kaart brengen van die ontwikkeling om kinderen klaar te maken voor de toekomst.

Ondernemend

Betekenisvol en duurzaam deelnemen aan de maatschappij: luisteren naar elkaar en gebruik maken van elkaars kwaliteiten. Door open-minded, eerlijk en met respect samen te leven, creëren we gelijkwaardigheid en waardering voor elkaar en onze omgeving. Een omgeving waar we actief mee samenwerken.

Aandacht

Doorlopende ontwikkeling: meer groepsdoorbrekend werken ten gunste van alle leerlingen van 4 t/m 12 jaar. Waarbij we uiteraard goed kijken naar en rekening houden met de diversiteit van alle leerlingen. Door samen te werken vergroten we zelfstandigheid en versterken we eigenaarschap.

Verantwoordelijk

Zelfbewuste leerlingen: we leren onze leerlingen respectvol met zichzelf, elkaar, de school en hun omgeving om te gaan. Wij ondersteunen in het opbouwen van een positief realistisch zelfbeeld, waarin de basis wordt gelegd om wereldwijs de volgende ontwikkeling in het leven aan te gaan.

2.2 Onderwijsvisie Dongemond college

Het Dongemond college op locatie Made biedt onderwijs op de niveaus vmbo (basis beroeps, kader, en gemengd theoretisch) en onderbouw havo en vwo. De bovenbouw van havo en vwo wordt gegeven in Raamsdonksveer.

Missie

"Groot dromen, samen doen" vormt de koers die het Dongemond college de komende jaren richting geeft. De school moedigt zowel leerlingen als medewerkers aan om ambitieus te zijn en hun dromen na te jagen. Deze dromen worden vertaald naar concrete acties, zowel individueel als samen. De koers van het Dongemond richt zich op het creëren van een professionele (leer- en werk-)gemeenschap waarin iedereen de ruimte krijgt om te groeien, buiten de comfortzone te treden en dromen werkelijkheid te maken door samenwerking.

Visie

Het Dongemond college biedt leerlingen en medewerkers een veilige en stimulerende omgeving waarin theorie en praktijk samenkomen. Het onderwijsaanbod en begeleiding sluiten aan op de behoeften van leerlingen en medewerkers. De docenten fungeren ook als mentoren die samen met ouders/verzorgers, (externe)

ondersteuners, het primair en vervolgonderwijs en het beroepenveld bijdragen aan de groei van iedere leerling. Iedereen wordt aangemoedigd om buiten hun comfortzone te treden, want groeien vraagt om lef.

De kernwaarden vormen de basis voor alles wat het Dongemond doet en wil bereiken. Ze zijn samengevat in de **4 D's van Dongemond**: Dromen, Denken, Durven, Doen. Deze kernwaarden vormen de leidraad voor het handelen op school.

- **Dromen**: ambitie
  De school stimuleert een cultuur waarin uitdagende doelen en ambities centraal staan. Het Dongemond wil leerlingen en medewerkers in staat stellen hun dromen na te jagen en hun volledige potentieel te bereiken.
- **Denken**: strategie
  Er wordt voortdurend gereflecteerd en strategisch nagedacht over dromen en de toekomst, met oog voor iedereen. Samen wordt er groot gedacht en worden er plannen gemaakt voor de toekomst. Het leerproces met eigentijdse lessen en persoonlijke gesprekken wordt ondersteund.
- **Durven**: lef
  Het najagen van dromen begint met lef. Er wordt een veilige omgeving gecreëerd waar iedereen zich gezien en gehoord voelt. Durf en lef worden aangemoedigd waarbij men niet bang is om fouten te maken, zichzelf te zijn en risico's te nemen om nieuwe wegen in te slaan.
- **Doen**: actie
  In een veilige omgeving waar oog is voor elkaar, vormt de combinatie van dromen, denken en durven een basis voor het doen. Dromen worden gerealiseerd door concrete acties en leren van fouten. Zo worden dromen werkelijkheid gemaakt en wordt er samen gebouwd aan de toekomst.

3. Kaders en uitgangspunten

3.1 Prognose

Den Duin

Bij het bepalen van de normatieve ruimtebehoefte voor nieuwbouw of renovatie wordt 15 jaar vooruit gekeken.

Basisschool Den Duin had 243 leerlingen ten tijde van de oktobertelling 2025. Over 15 jaar in 2040 is het leerlingenaantal volgens de prognose van de gemeente, opgesteld door PVG[1], 249 leerlingen. Uit de prognose blijkt dat tussen 2028 en 2036 het leerlingaantal gedurende negen jaar boven de 260 ligt. Dit is hoger dan de verwachte 249 leerlingen in 2040. Bij een uitgangspunt van 249 leerlingen, zou dit betekenen dat nieuwbouw wordt gerealiseerd dat bij oplevering reeds te weinig capaciteit heeft, waardoor voor een lange periode dure aanvullende noodlokalen dienen te worden gefaciliteerd. Daarom wordt als uitgangspunt voor de scenario's voor vervangende nieuwbouw of renovatie voor Den Duin uitgegaan van een leerlingenaantal van 260 leerlingen.

Den Duin																
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
aantal leerlingen	243	248	264	267	270	270	270	272	270	264	261	259	256	253	249	246
aantal groepen	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10

Dongemond college

Voor het Dongemond college wordt op basis van de prognose uitgegaan van een leerlingaantal van 484 in 2040.

Dongemond college														
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2036	2037	2038	2040	2041
aantal leerlingen	490	451	438	449	455	460	459	461	466	488	485	478	484	483

Het uitgangspunt ten aanzien van leerlingenaantallen voor berekening van de normatieve ruimtebehoefte voor beide scholen is gebaseerd op de meest recente leerlingprognoses. In het vervolgtraject van verdere planuitwerking wordt de ruimtebehoefte herijkt op basis van geactualiseerde prognoses, zodat het programma optimaal blijft aansluiten op de toekomstige leerlingaantallen.

3.2 Normatieve ruimtebehoefte

Den Duin

Op basis van de Verordening Onderwijshuisvesting Drimmelen[2] is de normatieve ruimtebehoefte berekend.

Voor vervangende nieuwbouw van basisschool Den Duin wordt de normatieve ruimtebehoefte berekend met een vaste voet van 200 m² bvo en 5,03 m² bvo per leerling. Voor 260 leerlingen komt dit uit op een normatieve ruimtebehoefte van 1.508 m² bvo.

De ontwikkeling van inclusiever en passend onderwijs heeft invloed op de ruimtebehoefte en -vraag vanuit het onderwijs (zie kader extra vierkante meters voor inclusiever en passend onderwijs op pagina 9). Vooruitlopend op de vaststelling van het IHP wordt de ruimtebehoefte hiervoor als stelpost opgenomen, met het voornemen dit ook in het IHP op te nemen.

[1] Leerlingenprognoses 2024-2042 Basis- en Voortgezet Onderwijs Gemeente Drimmelen. Buro Planning Verband Groningen BV. Januari 2025
[2] Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Drimmelen 2021

Hiervoor is er voor Den Duin een stelpost van maximaal 5% opgenomen voor inclusief onderwijs. Dit komt neer op een maximale extra ruimtebehoefte van 75 m² bvo. De totale maximale ruimtebehoefte voor Den Duin bedraagt daarmee 1.583 m2 bvo.

	Den Duin			
Normatieve ruimtebehoefte	aantal leerlingen	à	m² bvo	*opmerkingen*
Vaste voet			200	
Ruimtebehoefte	260	5,03	1.308	
Subtotaal onderwijs			**1.508**	
Inclusief onderwijs			75	*maximaal 5 %*
Totaal onderwijs			**1.583**	

Kinderopvang

Voor de kinderopvang wordt er uitgegaan van een peutergroep met 16 kindplaatsen, een BSO ruimte voor 22 kindplaatsen en nevenruimte zoals een verzorgingsruimte, garderobes en een berging. De overige BSO ruimten en nevenruimten betreffen medegebruik van de ruimten van het onderwijs. De ruimtebehoefte voor kinderopvang is 236 m² bvo.

De totale normatieve ruimtebehoefte voor Den Duin inclusief kinderopvang betreft 1.819 m² bvo, zoals weergegeven in Figuur 1.

	Den Duin				
Normatieve ruimtebehoefte	aantal leerlingen	à		m² bvo	*opmerkingen*
Vaste voet				200	
Ruimtebehoefte	260	5,03		1.308	
Subtotaal onderwijs				**1.508**	
Inclusief onderwijs				75	*maximaal 5 %*
Totaal onderwijs				**1.583**	
Kinderopvang scenario nieuwbouw	aantal	à	m² fno	m² bvo	
Peutergroep	16	3,5	56	81	
Garderobe peuters	1	3	3	4	
Verzorgingsruimte	1	12	12	17	
BSO eigen ruimte	22	3,5	77	112	
Garderobe BSO eigen ruimte	1	3	3	4	
Pantry	1	5	5	7	
BSO ruimte	44	3,5			*medegebruik ruimten onderwijs*
Garderobe BSO					*medegebruik ruimten onderwijs*
Toiletten BSO					*medegebruik ruimten onderwijs*
Berging	1	7	7	10	
Toiletten medewerkers					*medegebruik ruimten onderwijs*
Subtotaal opvang				236	
Totaal				**1.819**	

Figuur 1 Normatieve ruimtebehoefte Den Duin inclusief kinderopvang

Dongemond college

Voor het Dongemond college wordt de normatieve ruimtebehoefte berekend aan de hand van een vaste voet en een leerlinggebonden component. De ruimtebehoefte voor 484 leerlingen in 2040 komt uit op 4.364 m² bvo (exclusief LO-voorziening). Daarnaast is er, vooruitlopend op het IHP een stelpost van maximaal 100 m² bvo opgenomen voor inclusief onderwijs. Hiermee komt de totale normatieve ruimtebehoefte op 4.464 m² bvo.

Dongemond college				
Normatieve ruimtebehoefte	aantal	eenheid	à	m² bvo
Vaste voet Nevenvestiging	1	vaste voet	550,00	550
HAVO/VWO	54	leerlingen	5,80	315
Theoretische leerweg	27	leerlingen	5,80	157
Theoretische leerweg (LWOO)	5	leerlingen	6,10	33
Economie & Ondernemen (GLW)	49	leerlingen	6,90	339
Economie & Ondernemen (B/K)	28	leerlingen	7,40	204
Economie & Ondernemen (LWOO)	7	leerlingen	8,90	58
Zorg & Welzijn (GLW)	93	leerlingen	6,90	639
Zorg & Welzijn (B/K)	88	leerlingen	7,40	654
Zorg & Welzijn (LWOO)	125	leerlingen	8,40	1.051
Bouwen, Wonen en Interieur (GLW)	7	leerlingen	8,00	54
Produceren, Installeren en Energie (GLW)	1	leerlingen	8,00	9
Produceren, Installeren en Energie (LWOO)	-	leerlingen	11,70	-
Vaste voet Economie & Ondernemen	1	vaste voet	162,00	162
Vaste voet Zorg & Welzijn	1	vaste voet	139,00	139
Totaal	**484**	***leerlingen***	**-**	**4.364**
Inclusiever onderwijs				100
Totaal incl. inclusief onderwijs		***leerlingen***		**4.464**

Figuur 2 Normatieve ruimtebehoefte Dongemond college

NB. In februari 2026 wordt een schoolkeuzemotievenonderzoek uitgevoerd voor het Dongemond college. Hierin wordt een eventuele toekomstige HAVO-bovenbouw voor vestiging Made onderzocht. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt onderzocht of er een mogelijkheid is om deze uitbreiding te realiseren. Omdat het schoolkeuzemotievenonderzoek plaatsvindt in dezelfde periode als het haalbaarheidsonderzoek worden de bevindingen uit het schoolkeuzemotievenonderzoek niet meegenomen in de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek.

Extra vierkante meters voor inclusiever en passend onderwijs

De ontwikkeling van inclusiever en passend onderwijs heeft invloed op de ruimtebehoefte en -vraag vanuit het onderwijs. Het gaat dan om meer diversiteit aan werkplekken, meer spreekruimten en aanvullende ondersteuningsruimten (mindervalidentoilet, douche, snoezelruimte, et cetera). Dit om zo meer ruimte te geven aan begeleiding/ondersteuning (bijvoorbeeld vanuit school en/of jeugdhulp) maar ook dat kinderen leren op de plek die bij de leerling/activiteit past (bijvoorbeeld in stilte of in groepsverband samenwerken aan een project).

Een beleid van 'meer meters' bij nieuwbouw (of uitbreiding) en levensduurverlengende renovatie kan het onderwijs hierin tegemoetkomen. Dit betekent concreet dat scholen beargumenteerd de keuze kunnen maken om bij renovatie of vervangende nieuwbouw meer/extra vierkante meters te realiseren. Dit biedt de mogelijkheid om meer individuele werkplekken, overlegplekken en spreekkamers te realiseren.

De investering van deze 'meer meters' wordt gepleegd vanuit de gemeente. De exploitatielasten komen voor rekening van het schoolbestuur. Per onderwijsvoorziening gaat het om een maximum van 5% aanvullende ruimtebehoefte, waarbij deze uitbreiding plaatsvindt binnen een bandbreedte van minimaal 50 m² en maximaal 100 m² per onderwijsvoorziening. Dit biedt de ruimte om 'boven-normatief' te denken en ook ruimtelijk maatwerk te leveren. In de volgende fase wordt de afweging gemaakt of de onderwijsinstellingen de extra meters kunnen exploiteren en welke kansen multifunctioneel ruimtegebruik biedt zonder investering in extra meters maar wel het bereiken van de gewenste functionaliteit.

Vooruitlopend op vaststelling van het nieuwe IHP is de gemeente voornemens bovenstaande als uitgangspunt te hanteren voor inclusief onderwijs.

3.3 Ruimtelijke en planologische kaders

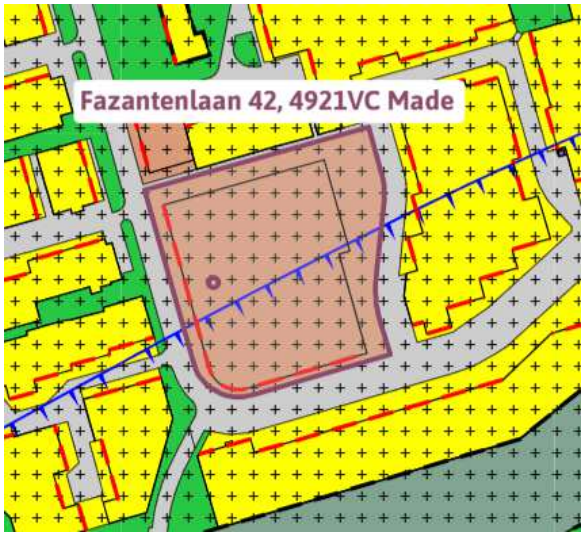
3.3.1 Locatie Den Duin

Basisschool Den Duin is gelegen aan de Fazantenlaan 42 te Made. De capaciteit van het huidige gebouw is ca. 1.664 m² bvo[3]. Het terrein heeft een oppervlakte van 11.690 m². Den Duin ligt op perceel S2103 in de kern van Made. De school bevindt zich in een woonwijk en het terrein heeft een parkachtige, groene opzet, waardoor het een ruimtelijke en natuurlijke uitstraling heeft.

Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan Kern Made, vastgesteld op 21-04-2013, kent het perceel de bestemming maatschappelijk. De maximale bouwhoogte op het perceel is 11 meter. Een deel van het perceel ligt in gebiedsaanduiding veiligheidszone: vervoer gevaarlijke stoffen (zie Figuur 3). Binnen deze zone is geen nieuwbouw van hoofdgebouwen toegestaan. Het bestaande gebouw van Den Duin mag wel in stand worden gehouden en worden gerenoveerd, zolang geen uitbreiding binnen deze zone plaatsvindt.

Daarnaast heeft het perceel een archeologische waarde 1. Dit betekent dat deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische (verwachtings)waarden.



Figuur 3 Bestemmingsplan Kern Made

Waardevolle bomen

In Figuur 4 is een uitsnede van de bomenkaart[4] van de gemeente Drimmelen weergegeven. Hierop zijn de waardevolle bomen op het perceel te zien als groene stippen. Bij eventuele uitbreiding of bebouwing op het perceel moet rekening worden gehouden met de ligging en bescherming van deze bomen. Het kappen van waardevolle bomen is alleen mogelijk met een kapvergunning en onder strikte voorwaarden. Indien kap

[3] Op basis van beschikbare plattegronden. Geen inmeting o.b.v. NEN-norm beschikbaar. In de vervolgfase dient de exacte omvang bepaald te worden.
[4] Gemeente Drimmelen. Interactieve bomenkaart. Geraadpleegd via https://terranostra.maps.arcgis.com/apps/instant/interactivelegend/index.html?appid=eefe20ab4cc8453cbb0a2c6de400d664

onvermijdelijk is, geldt een herplantverplichting waarbij de gemeente bepaalt hoe deze wordt ingevuld. Hier dient rekening mee gehouden te worden in de uitwerking van de scenario's en in het ontwerp.



Figuur 4 Uitsnede bomenkaart Made

Parkeren

Op dit moment wordt het parkeren opgelost door gebruik te maken van de openbare parkeerplekken in de wijk. In geval van renovatie blijft deze situatie ongewijzigd, al kan in een verder ontwerptraject worden onderzocht of een deel van het parkeren alsnog op het huidige perceel gerealiseerd kan worden.

In het geval van nieuwbouw is het uitgangspunt daarentegen dat het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost en dat er tevens ruimte wordt ingericht voor een kiss & ride zone. Daarnaast worden op het terrein voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien voor leerlingen, medewerkers (onderwijs en opvang) en bezoekers.

Terreinbehoefte

De terreinbehoefte voor Den Duin betreft 2.895 m². Voor de footprint wordt een tweelaags gebouw aangehouden, waarbij 60% van het onderwijs zich op de begane grond bevindt. De opvang bevindt zich volledig op de begane grond.

Voor de speelplaats van de school wordt 600 m² aangehouden, conform de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Drimmelen[5]. Voor de speelplaats van de peuters is wettelijk minimaal 3 m² per kind benodigd.

Voor het fiets parkeren voor kinderen en medewerkers is een aanname gedaan. Om auto parkeren op eigen terrein te faciliteren is de parkeerbehoefte conform de parkeernorm[6] berekend. Uitgaande van 0.75 parkeerplaats per leslokaal, komt dit uit op 8 parkeerplaatsen. Voor een kiss & ride is een stelpost opgenomen van 200 m². Daarnaast kan het terrein verder worden ingericht. Om efficiënt in te richten kan gedacht worden aan oplossingen zoals het combineren van de kiss & ride parkeerplekken met het schoolplein. Deze plekken worden voor en na schooltijd gebruikt als parkeerplek voor halen en brengen, en worden onder schooltijd geïntegreerd in het schoolplein.

[5] Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Drimmelen 2021, geldend van 03-12-2021 t/m heden
[6] CROW. Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie 2024, publicatie 744.

Terreinbehoefte Den Duin				
Buitenruimte	aantal	m²	m² totaal	opmerkingen
Footprint schoolgebouw	60%	1.819	1.091	*2 laags gebouw*
Speelplaats school	1	600	600	*conform verordening*
Speelplaats peuters	1	48	48	*minimaal 3 m² per kind*
Buitenruimte BSO				*medegebruik buitenruimte school*
Zandbak	1	25	25	
Buitenberging	1	20	20	
Buitenberging opvang	1	16	16	*4 m² per groep*
Containerberging	1	20	20	*stelpost*
Fietsenstalling	150	1,0	150	*aanname circa 60%*
Fietsenstalling medewerkers	24	1,5	36	*medewerkers onderwijs en opvang*
Parkeerplaatsen eigen terrein	8	25	206	*conform parkeernorm*
Kiss & ride			200	*stelpost*
Circulatie en groen	20%		483	*20% van het totale terrein*
Totaal			**2.895**	

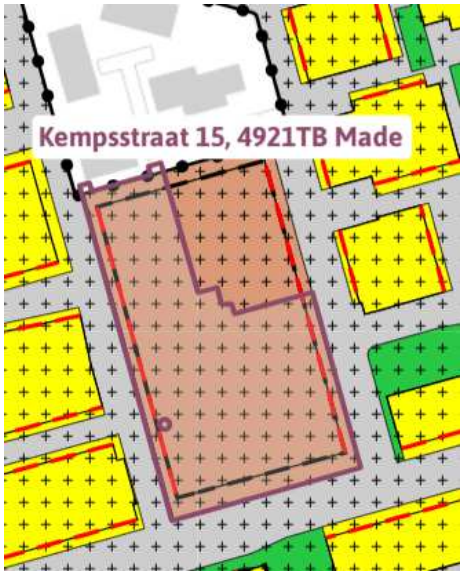
Figuur 5 Terreinbehoefte Den Duin

3.3.2 Locatie Dongemond college

Het Dongemond college is gelegen aan de Kempsstraat 15 te Made. Het huidige gebouw heeft een omvang van 5.880 m² bvo (inclusief gymvoorziening is de omvang 6.336 m² bvo). Het terrein heeft een oppervlakte van 11.830 m². De school ligt in een woonwijk, nabij een doorgaande weg en naast de sporthal.

Bestemmingsplan

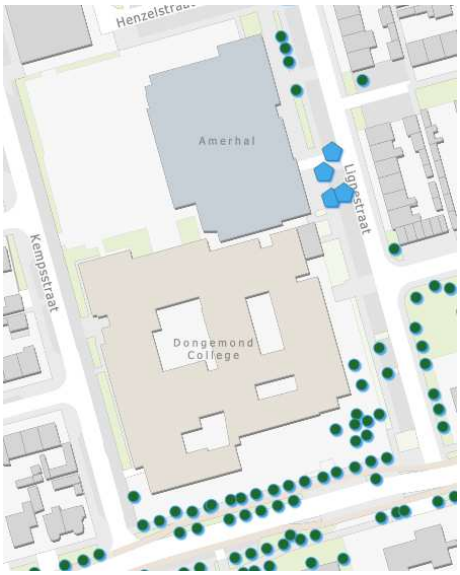
Het Dongemond college ligt op perceel R1859 in de kern van Made. Volgens het bestemmingsplan Kern Made, vastgesteld op 21-04-2013, kent het perceel de bestemming maatschappelijk (zie Figuur 6). De maximale bouwhoogte op het perceel is 12 meter. Daarnaast heeft het een archeologische waarde 1. Dit betekent dat deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische (verwachtings)waarden.



Figuur 6 Bestemmingsplan Kern Made

Waardevolle bomen

In Figuur 7 is een uitsnede van de bomenkaart[7] van de gemeente Drimmelen weergegeven. Hierop zijn de waardevolle bomen op het perceel te zien, weergegeven als groene stippen. Een aantal gedenkbomen (met verhoogde waardestatus) zijn weergegeven in blauwe vijfhoeken.



Figuur 7 Uitsnede bomenkaart Made

Parkeren

In de huidige situatie maakt het Dongemond college gebruik van de omliggende openbare parkeerplaatsen rondom de school en in de wijk. Voor de nieuwbouw wordt echter het uitgangspunt gehanteerd dat het benodigde autoparkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt op het terrein voldoende ruimte ingericht voor fietsparkeren voor zowel leerlingen als personeel en bezoekers.

Terreinbehoefte

De terreinbehoefte voor het Dongemond college betreft 4.208 m². Voor de footprint wordt een drielaags gebouw aangehouden, waarbij 40% van het onderwijs zich op de begane grond bevindt. De verblijfsruimte is bepaald aan de hand van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Drimmelen[2]. Voor het fiets parkeren voor leerlingen en medewerkers is een aanname gedaan van het aantal parkeerplekken. Om auto parkeren op het eigen terrein te faciliteren is conform de parkeernorm[8] de parkeerbehoefte berekend, uitgaande van 4,9 parkeerplaatsen per 100 leerlingen. Dit komt uit op 24 parkeerplaatsen.

[7] Gemeente Drimmelen. Interactieve bomenkaart. Geraadpleegd via https://terranostra.maps.arcgis.com/apps/instant/interactivelegend/index.html?appid=eefe20ab4cc8453cbb0a2c6de400d664
[8] CROW. Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie 2024, publicatie 744.

Terreinbehoefte Dongemond college					
Buitenruimte	aantal	eenheid	m²	m² totaal	opmerkingen
Footprint gebouw	40%	*footprint*	4.464	1.786	*3 laags gebouw*
Verplichte verblijfsruimte buiten	1	*plein*	438	438	*conform verordening*
Fietsenstalling leerlingen	387	*fietsenrekken*	1,5	581	*aanname 80%*
Fietsenstalling personeel	35	*fietsenrekken*	1,5	53	*2 personeelsleden per groep, 70% op de fiets*
Buitenberging en afvalcontainers	1		50	50	*stelpost*
Parkeerplaatsen eigen terrein	24	*parkeerplaatsen*	25	600	*conform parkeernorm*
Circulatie en groen	20%		3.507	701	*20% van het totale terrein*
Totaal				**4.208**	

Figuur 8 Terreinbehoefte Dongemond college

4. Scenario-onderzoek

In dit hoofdstuk wordt een vijftal scenario's voor de huisvesting van basisschool Den Duin en het Dongemond college te Made onderzocht. Het betreft de scenario's:

1. Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college op het huidige niet bebouwde terreindeel naast de Amerhal in combinatie met renovatie van basisschool Den Duin.
2. Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van het Dongemond college als twee losse gebouwen.
3. Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van het Dongemond college als één geschakeld gebouw.
4. Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van basisschool Den Duin als twee losse gebouwen.
5. Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van basisschool Den Duin als één geschakeld gebouw.



Figuur 9 Locaties Dongemond college en Den Duin

4.1 Uitgangspunten

In het scenario-onderzoek worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Tijdelijke huisvesting wordt zoveel mogelijk voorkomen.
- Voor LO-lessen van beide scholen zal gebruikt worden gemaakt van de Amerhal.
- Buitenruimtes Den Duin en Dongemond college zijn zoveel mogelijk van elkaar gescheiden, zodat de PO-leerlingen en VO-leerlingen een eigen veilige, herkenbare buitenruimte hebben, passend bij de identiteit van de scholen.

Uitgangspunten specifiek voor renovatie:

- Levensduurverlenging van 25 jaar.
- BENG waar kan benaderen.

Uitgangspunten specifiek voor nieuwbouw:

- BENG (bijna energieneutraal gebouw), de extra kosten voor ENG (energieneutraal gebouw) / ZEB (Zero Emission Building) worden inzichtelijk gemaakt.
- Frisse scholen klasse B.

4.2 Scenario's

4.2.1 Scenario 1

Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college op het huidige niet bebouwde terreindeel naast de Amerhal in combinatie met renovatie van basisschool Den Duin.

Renovatie Den Duin



Figuur 10 Renovatie Den Duin

Het huidige gebouw heeft een omvang van ca. 1.664 m² bvo. De normatieve ruimtebehoefte voor het primair onderwijs van Den Duin is 1.508 m² bvo, inclusief 10% inpassingsverlies komt dit uit op 1.659 m² bvo, wat betekent dat deze omvang nagenoeg aansluit bij de omvang van het huidige gebouw. Een gedeelte van het gebouw is echter in gebruik voor kinderopvang. Om de totale ruimtebehoefte voor het primair onderwijs, kinderopvang en inclusief onderwijs te huisvesten is een beperkte uitbreiding noodzakelijk. De totale uitbreidingsbehoefte komt uit op 298 m² bvo, opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- 90 m² bvo voor primair onderwijs;
- 75 m² bvo voor inclusiever onderwijs;
- 133 m² bvo voor de kinderopvang.

Voor de toekomstige prognose van 260 leerlingen zijn er 11 groepsruimten voor onderwijs in het gebouw noodzakelijk. In de huidige situatie zijn er 10 groepsruimtes beschikbaar voor onderwijs. Om over voldoende groepsruimtes voor het onderwijs van Den Duin te beschikken wordt daarom in het renovatiescenario het huidige speellokaal getransformeerd tot een 11e groepsruimte, waarbij de gangzone wordt gecontinueerd. Hiermee wordt tevens het huidige knelpunt t.a.v. de hoofdrouting door het huidige speellokaal opgelost. Binnen de renovatie worden tevens twee extra leerlingtoiletten toegevoegd, om ook bij de 11e groepsruimte over 2 leerlingtoiletten te beschikken. Daarnaast omvat het scenario een technische en bouwkundige renovatie ten behoeve van 25 jaar levensduurverlenging, waarbij BENG zoveel mogelijk benaderd wordt.

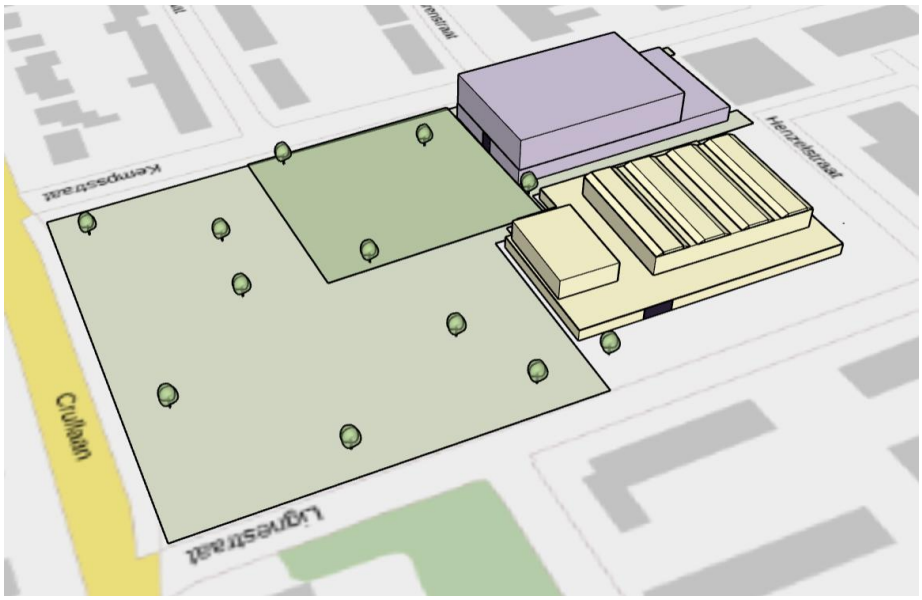
Omdat het huidige speellokaal wordt ingezet als groepsruimte, voorziet de uitbreiding in de realisatie van een nieuw speellokaal inclusief berging. Hiermee blijft de school beschikken over een passende spel- en bewegingsruimte. De uitbreiding van Den Duin wordt gerealiseerd buiten de veiligheidszone op het perceel.

Naast de huidige peutergroep in Den Duin omvat het programma voor opvang een eigen BSO ruimte met garderobe, pantry en berging. Deze zal in de uitbreiding gerealiseerd worden. Voor de overige ruimtebehoefte van de BSO zal de opvang (net als in de huidige situatie) medegebruik blijven maken van de onderwijsruimtes.

De renovatie zal gefaseerd worden uitgevoerd, zodat het gebouw grotendeels in gebruik kan blijven tijdens de renovatie. Hiermee hoeven de kinderen en medewerkers zo weinig mogelijk tijd in tijdelijke huisvesting ondergebracht te worden. Vanwege de aard van de renovatie zal er per fase wel een (ander) gedeelte van de school in tijdelijke huisvesting worden ondergebracht. Om de uitbreiding en renovatie te realiseren is er daartoe tijdelijke huisvesting nodig ter grootte van circa 25% van het bruto vloeroppervlak.

Met deze uitbreidingen en interne aanpassingen sluit de totale gebouwconfiguratie aan bij de toekomstige onderwijs- en opvangbehoefte, waarbij zowel functionaliteit als efficiënt ruimtegebruik centraal staan.

Nieuwbouw Dongemond



Figuur 11 Nieuwbouw Dongemond

De nieuwbouw van het Dongemond college betreft 4.464 m². De nieuwbouw wordt gerealiseerd op het huidige niet bebouwde terreindeel naast de Amerhal, gelegen aan de Kempsstraat. Een nieuwbouw van 3 lagen past binnen het vigerend bestemmingsplan (bouwvlak en bouwhoogte). In verband met het aangrenzende appartementencomplex aan de noordzijde, is de verdieping van de nieuwbouw gelegen aan de kant van het schoolplein, in combinatie met de entree. Er kunnen eventueel extra ingangen gerealiseerd worden voor medewerkers of bezoekers.

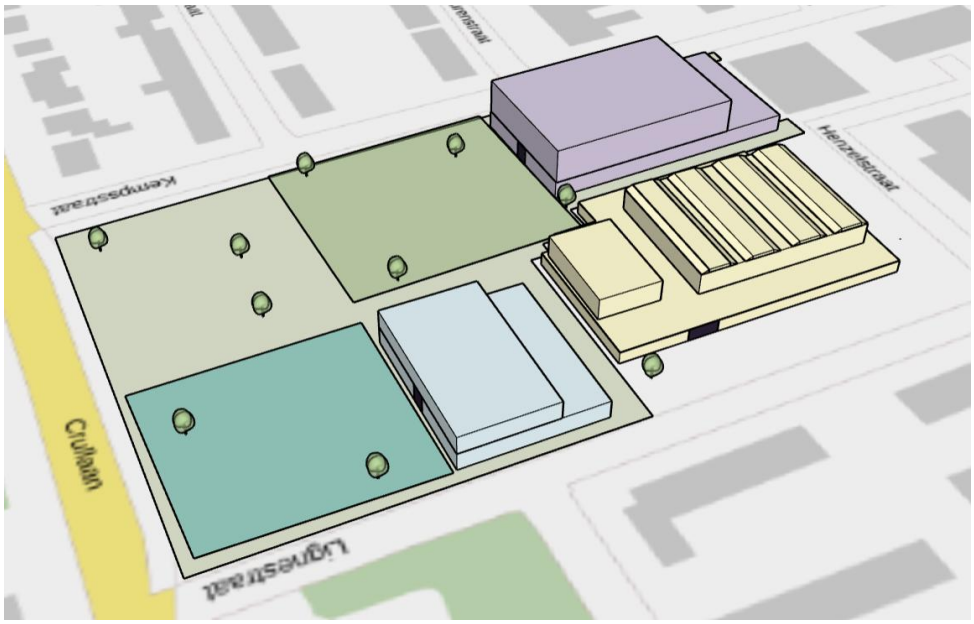
Doordat in dit scenario het bestaande gebouw tijdens de realisatie van de nieuwbouw behouden kan blijven is er geen tijdelijke huisvesting nodig. Wel dient er een oplossing gevonden te worden voor een tijdelijk schoolplein (buitenruimte en fietsenstalling).

Na oplevering van de nieuwbouw kan het bestaande gebouw gesloopt worden en kan aangrenzend een nieuw schoolplein (buitenruimte, fietsenstalling, overig parkeren) aangelegd worden, weergegeven in donkergroen in Figuur 11. Omdat hiervoor niet het gehele perceel benodigd is kan het zuidelijk deel van het

perceel (aangrenzend aan de Crullaan en Lignestraat) herontwikkeld worden. Hiervoor is circa 7.500 m² op het perceel over.

4.2.2 Scenario 2

Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van het Dongemond college als twee losse gebouwen.



Figuur 12 Nieuwbouw Den Duin en Dongemond college op locatie Dongemond

De nieuwbouw van het Dongemond college betreft 4.464 m² bvo, weergegeven als paars volume in Figuur 12. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op het huidige niet bebouwde terreindeel naast de Amerhal, gelegen aan de Kempsstraat. Een nieuwbouw van drie lagen past binnen het vigerend bestemmingsplan (bouwvlak en bouwhoogte). In verband met het aangrenzende appartementencomplex aan de noordzijde, is de verdieping van de nieuwbouw gelegen aan de kant van het plein, in combinatie met de entree. Er kunnen eventueel extra ingangen gerealiseerd worden voor medewerkers of bezoekers.

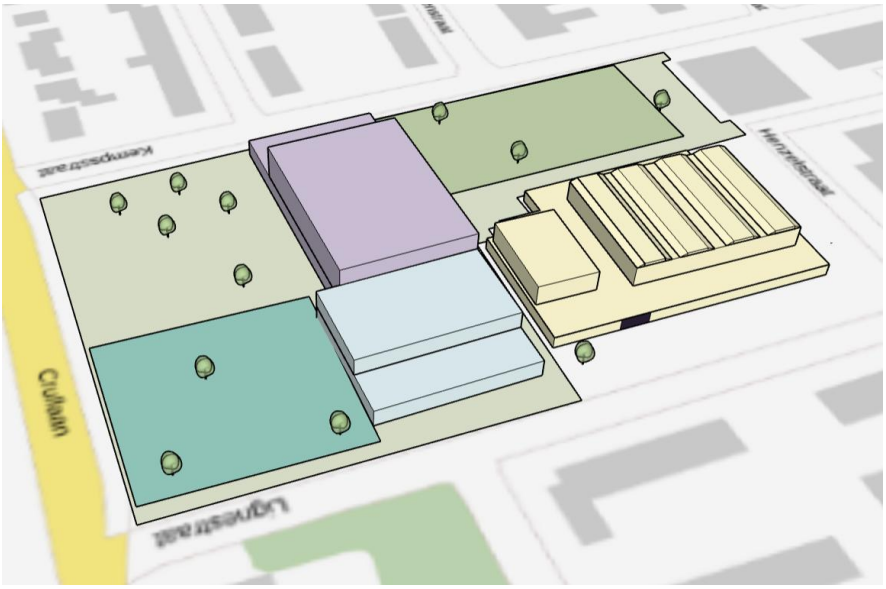
De nieuwbouw van Den Duin betreft 1.819 m² bvo, inclusief kinderopvang, weergegeven als lichtblauw volume in Figuur 12. De nieuwbouw wordt gesitueerd op het deel van het perceel gelegen aan de Lignestraat. Het tweelaags gebouw past binnen het vigerend bestemmingsplan. De verdieping van het gebouw is gepositioneerd aan de kant van het plein, zodat er gelaagdheid ontstaat ten opzichte van de naastliggende Amerhal. De ingang van de school (en kinderopvang) is gesitueerd aan het plein.

De pleinen van beide scholen zijn gescheiden door middel van een groenstrook, om de veiligheid en eigenheid van de scholen te waarborgen. Op het terrein is nog circa 4.700 m² (lichtgroen oppervlakte in Figuur 12) over naast de terreinbehoefte van beide scholen, welke nog ingevuld kan worden.

In dit scenario is er geen tijdelijke huisvesting nodig. Door het realiseren van het Dongemond college op het huidige niet bebouwde deel naast de Amerhal kan het onderwijs in het huidige gebouw van Dongemond doorgaan terwijl de nieuwbouw gerealiseerd wordt. Wel dient er een oplossing gevonden te worden voor een tijdelijk schoolplein (buitenruimte en fietsenstalling). Zodra de nieuwbouw gereed is kan het Dongemond college verhuizen. Daarna kan het huidige gebouw gesloopt worden en kan de nieuwbouw van Den Duin gerealiseerd worden. Tijdens deze bouw blijft Den Duin in het huidige gebouw en verhuist zodra de nieuwbouw gereed is.

4.2.3 Scenario 3

Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van het Dongemond college als één geschakeld gebouw.



Figuur 13 Nieuwbouw Den Duin en Dongemond college op locatie Dongemond

De nieuwbouw van het Dongemond college betreft 4.464 m² bvo, weergegeven als paars volume in Figuur 13. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op het huidige bebouwde terreindeel, gelegen aan de Kempsstraat. Een nieuwbouw van drie lagen past binnen het vigerend bestemmingsplan (bouwvlak en bouwhoogte). De verdieping van het gebouw is gepositioneerd aan de binnenkant van het perceel, tegen het gebouw van Den Duin aan, als geschakeld gebouw. De entree is gelegen aan het plein. Er kunnen eventueel extra ingangen gerealiseerd worden voor medewerkers of bezoekers.

De nieuwbouw van Den Duin betreft 1.819 m² bvo, inclusief kinderopvang. De nieuwbouw wordt gesitueerd op het deel van het perceel gelegen aan de Lignestraat, weergegeven als lichtblauw volume in Figuur 13. Het tweelaags gebouw past binnen het vigerend bestemmingsplan (bouwvlak en bouwhoogte). De verdieping van het gebouw is gepositioneerd aan de binnenkant van het perceel, zodat er gelaagdheid ontstaat ten opzichte van de naastliggende Amerhal en tegenover de omliggende woningen. De ingang van de school (en kinderopvang) is gesitueerd aan het plein.

De pleinen van beide scholen zijn gescheiden door middel van de tussenliggende nieuwbouw van de scholen, om de veiligheid en eigenheid van de scholen te waarborgen. Op het terrein is nog circa 4.700 m² over naast de terreinbehoefte van beide scholen, welke nog ingevuld kan worden.

In dit scenario is er tijdelijke huisvesting nodig voor het Dongemond college. Vervangende nieuwbouw voor het Dongemond college wordt gerealiseerd op het terrein van het huidige schoolgebouw. Het schoolgebouw zal (deels) gesloopt moeten worden voordat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Den Duin kan tot realisatie nieuwbouw in het huidige gebouw blijven, en heeft daardoor geen tijdelijke huisvesting nodig.

4.2.4 Scenario 4

Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van basisschool Den Duin als twee losse gebouwen.



Figuur 14 Nieuwbouw Den Duin en Dongemond college op locatie Den Duin

Verspreid over het perceel van den Duin staan veel waardevolle bomen, weergegeven als donkergroene stippen in bovenstaande figuur. Bij de positionering van bouwvolumes in de massastudie is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze waardevolle bomen. Tevens is er een veiligheidsgebied aanwezig op het perceel (weergegeven als lichtbruin gebied in de bovenstaande figuur). Omdat er binnen dit veiligheidsgebied geen nieuwbouw gerealiseerd mag worden, is er in dit scenario gezocht naar andere plekken op het perceel voor vervangende nieuwbouw van Den Duin en Dongemond college. Het volgens het bestemmingsplan toegestane bouwvlak dat niet in de veiligheidszone valt is te klein om zowel Den Duin als het Dongemond college als twee losstaande gebouwen in te realiseren. Dit betekent dat er in dit scenario een wijziging in het bestemmingsplan dient plaats te vinden om het toegestane bouwvlak op het perceel uit te breiden.

De nieuwbouw van Den Duin betreft 1.819 m² bvo, inclusief kinderopvang. De nieuwbouw wordt gesitueerd op het deel van het perceel gelegen aan de Meeuwenlaan, weergegeven als lichtblauw volume in Figuur 14. De verdieping van het gebouw is gepositioneerd aan de binnenkant van het perceel, zodat er gelaagdheid ontstaat ten opzichte van de omliggende woningen. De ingang van de school (en kinderopvang) is gesitueerd aan het plein. De vervangende nieuwbouw voor Den Duin staat daarmee buiten het huidig toegestane bouwvlak volgens het bestemmingsplan.

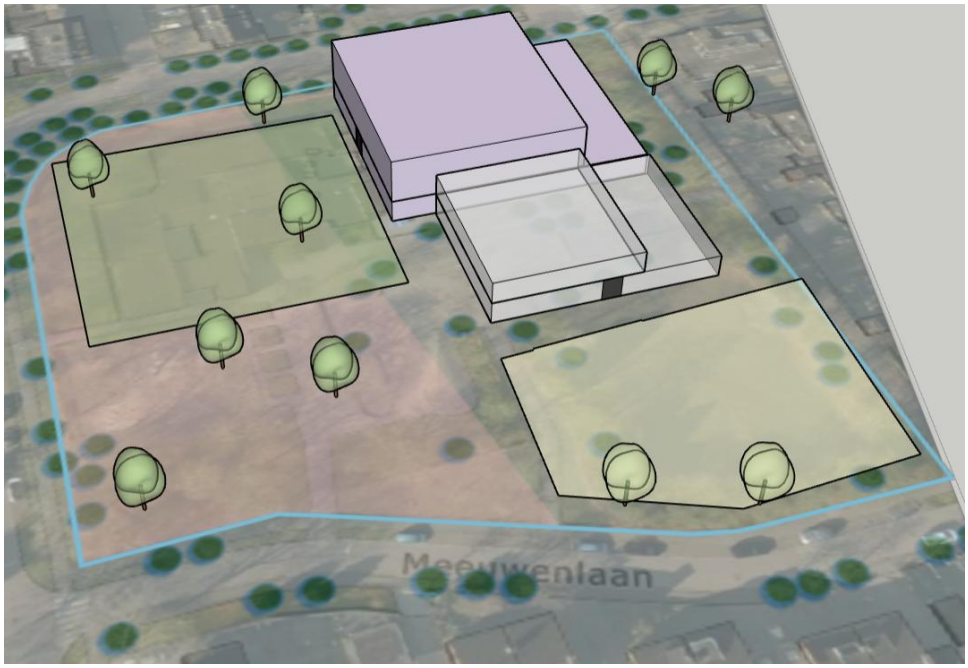
De nieuwbouw van het Dongemond college betreft 4.464 m² bvo, weergegeven als paars volume in Figuur 14. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op het huidige bebouwde terreindeel, gelegen aan de Fazantenlaan. Een nieuwbouw van 3 lagen past binnen het vigerend bestemmingsplan (bouwvlak), en valt buiten het veiligheidsgebied. Daarnaast wordt er rekening gehouden met bestaande waardevolle bomen. De verdieping van het gebouw is gepositioneerd aan de binnenkant van het perceel, om gelaagdheid te creëren ten opzichte van omliggende woningen. De entree is gelegen aan het plein. Er kunnen eventueel extra ingangen gerealiseerd worden voor medewerkers of bezoekers.

De pleinen van beide scholen zijn gescheiden door middel van een groenstrook, om de veiligheid en eigenheid van de scholen te waarborgen. Op het terrein is nog circa 4.500 m² over naast de terreinbehoefte van beide scholen, welke nog ingevuld kan worden.

In dit scenario is er geen tijdelijke huisvesting nodig. Door het realiseren van Den Duin op het huidige niet bebouwde deel kan het onderwijs in het huidige gebouw van Den Duin doorgaan terwijl de nieuwbouw gerealiseerd wordt. Het terrein biedt voldoende ruimte voor het speelplein en fietsenstalling tijdens nieuwbouw en sloop. Zodra de nieuwbouw gereed is kan Den Duin verhuizen. Daarna kan het huidige gebouw gesloopt worden en kan de nieuwbouw van het Dongemond gerealiseerd worden. Tijdens deze bouw blijft het Dongemond in het huidige gebouw en verhuist zodra de nieuwbouw gereed is.

4.2.5 Scenario 5

Vervangende nieuwbouw voor Dongemond college en vervangende nieuwbouw voor basisschool Den Duin op het terrein van basisschool Den Duin als één geschakeld gebouw.



Figuur 15 Nieuwbouw Den Duin en Dongemond college op locatie Den Duin

Verspreid over het perceel van den Duin staan veel waardevolle bomen, weergegeven als donkergroene stippen in bovenstaande figuur. Bij de positionering van bouwvolumes in de massastudie is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze waardevolle bomen. Tevens is er een veiligheidsgebied aanwezig op het perceel (weergegeven als lichtbruin gebied in de bovenstaande figuur). Omdat er binnen dit veiligheidsgebied geen nieuwbouw gerealiseerd mag worden, is er ook in dit scenario gezocht naar andere plekken op het perceel voor vervangende nieuwbouw van Den Duin en Dongemond college.

De nieuwbouw van Den Duin betreft 1.819 m² bvo, inclusief kinderopvang. De nieuwbouw wordt gesitueerd op het deel van het perceel gelegen aan de Meeuwenlaan, weergegeven als lichtblauw volume in Figuur 15. De verdieping van het gebouw is gepositioneerd aan de binnenkant van het perceel, zodat er gelaagdheid ontstaat ten opzichte van de omliggende woningen. De ingang van de school (en kinderopvang) is gesitueerd aan het plein.

Het tweelaags gebouw past gedeeltelijk binnen het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan. Dit betekent dat er in dit scenario een wijziging in het bestemmingsplan dient plaats te vinden om het toegestane bouwvlak op het perceel uit te breiden. Tevens zal in dit scenario een aantal waardevolle bomen moet worden gekapt dan wel worden verplaatst.

De nieuwbouw van het Dongemond college betreft 4.464 m² bvo, weergegeven als paars volume in Figuur 15. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op het huidige bebouwde terreindeel, gelegen aan de Fazantenlaan. De entree is gelegen aan het plein. Er kunnen eventueel extra ingangen gerealiseerd worden voor medewerkers of bezoekers. De verdieping van het gebouw is gepositioneerd aan de binnenkant van het perceel, om gelaagdheid te creëren ten opzichte van omliggende woningen. De bouwdelen van beide scholen zijn zo geschakeld dat de hogere volumes tegen elkaar zijn gesitueerd, terwijl de lagere delen bewust naar de aangrenzende woningen zijn gekeerd. Een nieuwbouw van 3 lagen past binnen het vigerend bestemmingsplan (bouwvlak), en valt buiten het veiligheidsgebied.

De pleinen van beide scholen zijn gescheiden door middel van de bebouwing en een groenstrook, om de veiligheid en eigenheid van de scholen te waarborgen. Op het terrein is nog circa 4.500 m² over naast de terreinbehoefte van beide scholen, welke nog ingevuld kan worden.

In dit scenario is er geen tijdelijke huisvesting benodigd. Door het realiseren van Den Duin op het huidige niet bebouwde deel van het perceel kan het onderwijs en opvang in het huidige gebouw van Den Duin blijven terwijl de nieuwbouw gerealiseerd wordt. Aandachtspunt hierbij is een oplossing voor een tijdelijk plein voor de opvang, aangezien de nieuwbouw van Den Duin ter plaatse van het huidige peuter/kleuterplein gerealiseerd wordt. Zodra de nieuwbouw gereed is kan Den Duin verhuizen. Daarna kan het huidige gebouw gesloopt worden en kan de nieuwbouw van het Dongemond gerealiseerd worden. Tijdens deze bouw blijft het Dongemond in het huidige gebouw en verhuist zodra de nieuwbouw gereed is.

5. Financiën

Per scenario zijn de investeringskosten en de kapitaallasten inzichtelijk gemaakt. Er is hierbij rekening gehouden met de volgende kostenposten:

- Kosten voor sloop en bouwrijp maken.
- Verbouw-/renovatiekosten (scenario 1).
- Nieuwbouwkosten (scenario 1-5).
- Kosten voor (her)inrichting van het terrein.
- Planvoorbereidingskosten (directie- en bijkomende kosten).
- Kosten voor tijdelijke huisvesting (indien van toepassing).
- BTW.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor renovatie van Den Duin is uitgegaan van levensduurverlenging van 25 jaar.
- Voor uitbreiding van Den Duin en nieuwbouw voor beide scholen is uitgegaan van 40 jaar levensduur.
- Bij renovatie wordt BENG (bijna energieneutraal gebouw) zoveel mogelijk benaderd.
- Voor nieuwbouw is uitgegaan van BENG en Frisse scholen klasse B.
- Prijspeil februari 2026.

De volgende aspecten zijn niet meegenomen in de ramingen van de investeringskosten:

- Aankoop van grond.
- Aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten het perceel.
- Netcongestie.
- Archeologisch proefsleuvenonderzoek en opgravingen.
- Weghalen en herplanten bomen met beschermde status.
- Eenmalig afboeken van boekwaarde bij sloop t.b.v. nieuwbouw.
- Lopende boekwaarden.
- Verhuiskosten.
- Eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair.
- Consequenties bij eventuele flora- en fauna activiteiten.
- Kosten en baten bij het afstoten van gebouwen en gronden.
- Kosten voor extra wensen van het schoolbestuur (vouwwanden, podium, et cetera).
- Prijsindexering tot start bouw en tijdens de bouw.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten.
- Planschade.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de totale investeringskosten per scenario. De investeringskostenramingen per scenario zijn opgenomen als bijlage.

INVESTERINGSKOSTEN	scenario 1	scenario 2	scenario 3	scenario 4	scenario 5
gebouwen (m2 bvo)	6.426	6.283	6.283	6.283	6.283
sloopkosten	€ 367.541	€ 367.541	€ 367.541	€ 117.902	€ 117.902
(ver)bouwkosten	€ 15.778.308	€ 17.586.916	€ 17.488.479	€ 17.584.386	€ 17.604.449
subtotaal	€ 16.145.849	€ 17.954.457	€ 17.856.020	€ 17.702.288	€ 17.722.351
plankosten, adviseurs, directie	€ 3.538.244	€ 3.905.875	€ 3.884.218	€ 3.868.565	€ 3.872.979
kosten tijdelijke huisvesting	€ 208.010	€ 0	€ 3.669.229	€ 0	€ 0
subtotaal	€ 19.892.103	€ 21.860.332	€ 25.409.467	€ 21.570.853	€ 21.595.330
BTW	€ 4.177.342	€ 4.590.670	€ 5.335.988	€ 4.529.879	€ 4.535.019
Totaal	**€ 24.069.445**	**€ 26.451.002**	**€ 30.745.455**	**€ 26.100.732**	**€ 26.130.349**
Prijs per m² bvo	**€ 3.746**	**€ 4.210**	**€ 4.893**	**€ 4.154**	**€ 4.159**

Tabel 1 Investeringskosten per scenario

Onderstaande tabel geef inzicht in de jaarlijkse kapitaallast per scenario. De jaarlijkse kapitaallast is berekend op basis 25 jarige lineaire afschrijving voor renovatie en 40 jarige afschrijving voor nieuwbouw. Er is uitgegaan van 2,5% omslagrente. Deze jaarlijkse kapitaallast is berekend voor het onderwijs. Er is hier onderscheid gemaakt tussen de investeringskosten van onderwijs en opvang op basis van het percentage m² bvo, zie de tabel hieronder. De investeringskosten voor Den Duin (enkel onderwijs) zijn daarna doorgerekend naar de jaarlijkse kapitaallast. Voor scenario 1, gedeelte renovatie, is 93% van de hoeveelheid m² bvo voor onderwijs en in het gedeelte uitbreiding is 55% voor het onderwijs. In scenario 2-5 is 87% van de hoeveelheid m² bvo voor onderwijs.

Scenario 1 Renovatie	m² bvo	percentage	Scenario 1 Uitbreiding	m² bvo	percentage	Scenario 2-5	m² bvo	percentage
Onderwijs	1.549	93%	Onderwijs	165	55%	Onderwijs	1.583	87%
Opvang	115	7%	Opvang	133	45%	Opvang	236	13%
Totaal	1.664	100%	totaal	298	100%	totaal	1.819	100%

Tabel 2 Splitsing onderwijs en opvang o.b.v. m² bvo

De jaarlijkse kapitaallast is exclusief de eenmalige sloopkosten en exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting.

Kapitaallasten gebouw	scenario 1	scenario 2	scenario 3	scenario 4	scenario 5
Den Duin (onderwijs)					
o.b.v. 25jr lineaire afschrijving	€ 232.448				
o.b.v. 40jr lineaire afschrijving	€ 33.491	€ 323.428	€ 323.428	€ 329.588	€ 330.877
Dongemond					
o.b.v. 25jr lineaire afschrijving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
o.b.v. 40jr lineaire afschrijving	€ 926.444	€ 928.668	€ 921.402	€ 912.046	€ 912.046
Totaal	**€ 1.192.383**	**€ 1.252.096**	**€ 1.244.830**	**€ 1.241.634**	**€ 1.242.923**

Eenmalige kosten (incl. aankoopkosten planvoorbereidingskosten en BTW)	scenario 1 verbouwen bestaand	scenario 2	scenario 3	scenario 4	scenario 5
sloopkosten	€ 489.197	€ 489.197	€ 489.197	€ 142.662	€ 142.662
tijdelijke huisvesting	€ 251.692	nvt	€ 4.439.767	nvt	nvt
Totaal	**€ 740.889**	**€ 489.197**	**€ 4.928.964**	**€ 142.662**	**€ 142.662**

Tabel 3 Kapitaallasten en eenmalige kosten per scenario

De investeringskosten voor opvang, uitgesplitst van onderwijs, zijn hieronder per scenario weergegeven. De uit deze investeringskosten voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt uit een door de kinderopvang te betalen kostprijsdekkende huur.

Investeringskosten opvang	scenario 1	scenario 2	scenario 3	scenario 4	scenario 5
Totaal	€ 805.416	€ 964.359	€ 964.359	€ 1.001.236	€ 1.005.079

Tabel 4 Investeringskosten voor de opvang per scenario

Per nieuwbouw scenario zijn de extra investeringskosten om voor vervangende nieuwbouw in plaats van BENG (bijna energieneutraal gebouw), ENG (energieneutraal gebouw) dan wel ZEB (Zero Emission Building) te realiseren weergegeven in onderstaande tabel.

Toeslagen ENG / ZEB	€ / m²	m²	totaal
BENG naar ENG	€ 150		
Den Duin		1.819	€ 272.850
Dongemond		4.464	€ 669.600
Totaal scenario 1			**€ 669.600**
Totaal scenario 2-5			**€ 942.450**
BENG naar ZEB	€ 250		
Den Duin		1.819	€ 454.750
Dongemond		4.464	€ 1.116.000
Totaal scenario 1			**€ 1.116.000**
Totaal scenario 2-5			**€ 1.570.750**

Tabel 5 Toeslag investeringskosten om voor de vervangende nieuwbouw ENG dan wel ZEB te realiseren

6. Beoordeling scenario's

6.1 Beoordelingscriteria

De vijf scenario's zijn op verschillende criteria beoordeeld. Deze criteria worden hieronder nader toegelicht.

1. **Capaciteit i.r.t. ruimtebehoefte**

Voor scenario 2-5 dienen de locaties een minimale perceel grootte van 7.104 m² te hebben. Dit is het totaal van de terreinbehoefte van Den Duin op basis van twee bouwlagen en het Dongemond college op basis van drie bouwlagen.

Ook dient de capaciteit van het (te realiseren) gebouw aan te sluiten bij de benodigde ruimtebehoefte. Voor Den Duin is dit op basis van 260 leerlingen 1.819 m² bvo in geval van nieuwbouw en 1.963 m² bvo in geval van renovatie. Voor het Dongemond college is dit 4.464 m² bvo op basis van 484 leerlingen.

2. **Mogelijkheden tot uitbreiding**

Wat betreft het Dongemond college kan er in de toekomst mogelijk sprake zijn van extra benodigde huisvestingscapaciteit vanwege uitbreiding van het onderwijs met bovenbouw HAVO. Dit scenario is echter nog niet zeker, en hierdoor is een eventuele omvang van deze uitbreiding nog niet bekend. Mocht dit in de toekomst gaan spelen, dan dient het aantal leerlingen en daarbij behorende ruimtebehoefte nader onderzocht te worden. Voorlopig wordt daarom alleen beoordeeld of het scenario uitbreidingscapaciteit biedt.

De mogelijke stelselwijziging in de kinderopvang kan ook leiden tot een uitbreidingsbehoefte voor kinderopvang bij Den Duin. Daarom is er ook voor Den Duin gekeken of het scenario uitbreidingscapaciteit biedt.

3. **Ruimtelijke functionaliteit**
    a. **Aansluiting bij onderwijsvisie**
    De mate waarin huisvesting wordt gerealiseerd die passend is bij de onderwijsvisie. Er wordt beoordeeld in welke mate de ruimtelijke functionaliteit ondersteunend is aan het onderwijsconcept. Waarbij het voor de scholen belangrijk is de eigen identiteit te kunnen behouden en uitstralen.
    b. **Samenwerking PO/VO**
    De mate waarin het scenario kansen biedt tot inhoudelijke samenwerking tussen het primair en voortgezet onderwijs, waaronder het delen van ruimten, en de mate waarin het scenario samenwerking tussen de scholen stimuleert.
    c. **Flexibiliteit & multifunctionaliteit**
    Biedt het scenario flexibiliteit in relatie tot aanpassingen als gevolg van eventuele onderwijskundige vernieuwingen in de toekomst? Zijn ruimten in dit scenario multifunctioneel inzetbaar?
    d. **Eigen buitenruimte**
    Met name voor Den Duin is het belangrijk om een eigen veilige buitenruimte te hebben die afgescheiden is van de buitenruimte voor de leerlingen van het voortgezet onderwijs van het Dongemond college. Dit criterium beoordeelt de mate waarin dit gerealiseerd wordt.

4. **Technisch**

Verwacht haalbaarheidsniveau bouwkundige staat en installaties bij oplevering.

5. **Duurzaamheid**

De mate waarin duurzame huisvesting kan worden gerealiseerd, met aandacht voor energieniveau (BENG) en CO2.

6. **Locatie/ligging**

Beoordeling ligging van de locatie ten aanzien van de aantrekkelijkheid van de omgeving voor een school en of deze passend is bij de (identiteit van de) school. Er wordt gekeken naar het type buurt/functies in de omgeving en naar kansen voor samenwerking met omgeving. Te denken valt aan samenwerking met bedrijven in de omgeving in het kader van leer-/werkplekken (zoals van Dongemond), gastlezingen, oudere buurtbewoners waarvoor maaltijden worden bereid (Dongemond) of die komen voorlezen (Den Duin).

7. **Bereikbaarheid locatie & verkeersveiligheid**

Wat betreft het Dongemond college komt het overgrote deel van de leerlingen met de fiets naar school. Maar er zijn ook leerlingen die met de auto worden gebracht of met het openbaar vervoer naar school komen. De locatie van de school heeft idealiter een uitstekende bereikbaarheid per OV, fiets en met de auto. Dit betekent dat de locatie nabij een bus route ligt, bij voorkeur met een bushalte nabij. Ook betekent dit dat de locatie gelegen dient te zijn aan de hoofdroutes voor fiets en auto.

Voor Den Duin geldt dat het merendeel van de kinderen lopend of met de fiets naar school komt. Daarnaast zijn er kinderen die met de auto worden gebracht. Dit vraagt om een locatie die goed bereikbaar is voor autoverkeer, maar vooral veilig en overzichtelijk is voor lopende en fietsende kinderen.

8. **Betekenis voor andere ruimtelijke ontwikkelingen**

Indien van toepassing, wordt beoordeeld welk effect een scenario heeft op andere ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan mogelijkheden tot woningbouw (of andere functies) door vrijkomen bestaande locatie.

9. **Planologische mogelijkheden**

De scenario's worden beoordeeld op planologische mogelijkheden en beperkingen. Als er een bestemmingsplanwijziging benodigd is, betekent dit langere procedures en mogelijke kansen op bezwaren (met een langere doorlooptijd als gevolg). Dit criterium heeft ook betrekking op andere (on)mogelijkheden door kaders uit het bestemminsplan (zoals bouwhoogte, bouwvlakken, veiligheidszone e.d.). Daarnaast worden de scenario's beoordeeld op de impact van de aanwezigheid van waardevolle bomen op de percelen.

10. **Kosten**

In hoofdstuk 5 zijn per scenario de te verwachten kosten inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de investeringskosten voor (eventuele) sloop en bouwrijp maken, verbouw/renovatie of nieuwbouw, (her)inrichting terrein, planvoorbereiding en (eventueel benodigde) tijdelijke huisvesting geraamd. Vervolgens worden op basis van een afschrijftermijn van 25 en 40 jaar (respectievelijk renovatie en nieuwbouw) de kapitaallasten bepaald. De hoogte van de kosten van de verschillende scenario's worden op basis van onderlinge vergelijking beoordeeld.

11. **Planning**

Bij dit criterium worden de doorlooptijden van de verschillende scenario's met elkaar vergeleken. Het gaat hierbij om de doorlooptijd van schetsontwerp tot oplevering van de uitvoering. Het bepalen van een 'reguliere' planning waarop de doorlooptijden worden bepaald is echter afhankelijk van meerdere factoren. Het kan zijn dat er zaken zijn die de planning en doorlooptijden negatief beïnvloeden.

12. **Tijdelijke huisvesting & overlast bouw voor school**

Er is bij voorkeur geen tijdelijke huisvesting benodigd ten tijde van de realisatie van vervangende nieuwbouw dan wel renovatie van de scholen. Bij dit criterium wordt ook beoordeeld in welke mate het onderwijs overlast zal ondervinden tijdens de uitvoering.

13. **Draagvlak schoolbesturen**

De mate van draagvlak bij de schoolbesturen voor de scenario's.

14. **Draagvlak omgeving**

De mate van verwacht draagvlak (bij de omwonenden) in de directe omgeving.

15. **Nederwiek gelden**

Voor de regio is door het Rijk €50 miljoen beschikbaar gesteld om te investeren in de leefbaarheid in verband met aanlanding van windenergie op zee. De gemeente Drimmelen ontvangt hiervan circa €9,6 miljoen voor projecten die bijdragen aan natuur, de fysieke leefomgeving, de regionale economie of de energietransitie. De raad heeft in juli 2025 ingestemd met het voorstel om de gelden in te zetten voor vier projecten waaronder vervangende nieuwbouw voor het Dongemond college. Dit zou voor het Dongemond college circa €4,7 miljoen zijn. Voor het Dongemond college geldt dat alleen scenario's die aansluiten bij de subsidiecriteria en binnen de termijn uitvoerbaar zijn kans maken op (co)financiering uit de Nederwiek gelden.

16. **Herontwikkelingsopbrengsten**

Per scenario is door de gemeente Drimmelen een inschatting gemaakt van de mogelijke herontwikkelingsopbrengsten bij woningbouw op de in de scenario's vrijkomende gronden. Hierin zijn aannames gedaan voor het aantal woningen en het karakter hiervan. Er is voorlopig uitgegaan van 30% sociale woningen, 40% middelduur/betaalbaar en 30% vrij voor scenario 2 en 3. Voor scenario 4 en 5 is uitgegaan van 30% sociale woningen en 70% betaalbare woningen. In de berekening is geen rekening gehouden met indexering of kosten voor de grond. De grond wordt als het goed is, om niet overgenomen. Ook is in deze berekening nog geen rekening gehouden met eventuele subsidie. Dit betreft een voorlopige indicatie, werkelijke bedragen kunnen pas later in het proces berekend worden. De berekening van de herontwikkelingsopbrengsten is opgenomen in bijlage 2.

Weging

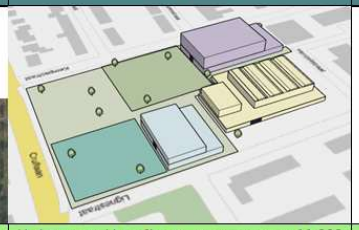
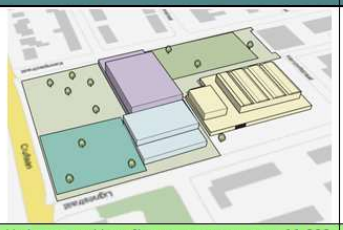
In paragraaf 6.2 zijn de scenario's beoordeeld aan de hand van bovenstaande criteria. Om tot een voorkeursscenario te komen, zijn de criteria gewogen en de scenario's gescoord op basis van de kleurcodes uit de beoordelingsmatrix. Waar binnen één criterium een splitsing is gemaakt tussen Den Duin en Dongemond (zoals bij o.a. criterium 1 en 2, bij scenario 1) is voor de score van het scenario uitgegaan van het gemiddelde van beide scores. De weging is zodanig bepaald dat deze recht doet aan de onderzoeksopdracht. Dit heeft geleid tot de volgende verdeling:

- Wegingsfactor 3: investeringskosten en planning. De zwaardere weging voor planning hangt samen met de subsidiegelden die de gemeente ontvangt vanuit de Nederwiek gelden. Hiervoor moet Dongemond uiterlijk in 2034 gereed zijn.
- Wegingsfactor 2: verkeersveiligheid en parkeren, draagvlak schoolbesturen en de herontwikkelingsopbrengsten
- Wegingsfactor 1: overige criteria

ICS
ADVISEURS

6.2 Beoordelingsmatrix

uitstekend
goed/kans
redelijk/aandachtspunt
beperking

Beoordeling scenario's					
Criterium	scenario 1: renovatie Den Duin huidige locatie nieuwbouw Dongemond huidige locatie	scenario 2: nieuwbouw op terrein Dongemond als twee losse gebouwen	scenario 3: nieuwbouw op terrein Dongemond als één geschakeld gebouw	scenario 4: nieuwbouw op terrein Den Duin als twee losse gebouwen	scenario 5: nieuwbouw op terrein Den Duin als één geschakeld gebouw
					
1. Capaciteit i.r.t. ruimtebehoefte	Den Duin: Er is voldoende ruimte om de ruimtebehoefte voor onderwijs en opvang (totaal 1.819m² bvo) te realiseren. De behoefte past niet geheel in het bestaande gebouw, daarom dient het gebouw uitgebreid te worden met ca. 298 m² bvo. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op het perceel. Dongemond: het perceel heeft een omvang van 11.830 m² en biedt daarmee voldoende ruimte voor nieuwbouw van 4.464 m² bvo in 3 bouwlagen incl. terreinbehoefte (tot. 4.208 m²). Er blijft circa 7.500 m² vrij op het perceel.	Het perceel heeft een omvang van 11.830 m². Het biedt voldoende omvang voor het totaal van de terreinbehoefte van Den Duin (2.895 m²) en Dongemond (4.208 m²). Er blijft 4.726 m² over om nader in te vullen.	Het perceel heeft een omvang van 11.830 m². Het biedt voldoende omvang voor het totaal van de terreinbehoefte van Den Duin (2.895 m²) en Dongemond (4.208 m²). Er blijft 4.726 m² over om nader in te vullen.	Het perceel heeft een omvang van 11.690 m². Het biedt voldoende omvang voor het totaal van de terreinbehoefte van Den Duin (2.895 m²) en Dongemond (4.208 m²). Er blijft 4.586 m² over om nader in te vullen.	Het perceel heeft een omvang van 11.690 m². Het biedt voldoende omvang voor het totaal van de terreinbehoefte van Den Duin (2.895 m²) en Dongemond (4.208 m²). Er blijft 4.586 m² over om nader in te vullen.
2. Mogelijkheden tot uitbreiding	Den Duin: het resterende perceel is voldoende van omvang om eventuele toekomstige uitbreiding te faciliteren. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszone en waardevolle bomen op het perceel. Dongemond: het resterende perceel is voldoende van omvang om eventuele toekomstige uitbreiding te faciliteren. Gezien de afmetingen van het perceel zullen de mogelijkheden voor uitbreiding voornamelijk aan de pleinzijde van de school liggen.	Het resterende perceel is voldoende van omvang om eventuele toekomstige uitbreiding te faciliteren. Gezien de afmetingen van het perceel zullen de mogelijkheden voor uitbreiding voornamelijk aan de pleinzijde van de school liggen.	Het resterende perceel is voldoende van omvang om eventuele toekomstige uitbreiding te faciliteren.	Het resterende perceel is voldoende van omvang om eventuele toekomstige uitbreiding te faciliteren. Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met de veiligheidszone en waardevolle bomen op het perceel.	Het resterende perceel is voldoende van omvang om eventuele toekomstige uitbreiding te faciliteren. Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met de veiligheidszone en waardevolle bomen op het perceel.

ICS
ADVISEURS

3. Ruimtelijke functionaliteit					
a.Aansluiting bij onderwijsvisie	Den Duin: Het gebouw zal door de aanpassingen goed aansluiten bij de onderwijsvisie. De mogelijkheden tot ruimtelijk-functionele aanpassingen zijn afhankelijk van de bestaande bouwkundige (patio) structuur. Dongemond: het gebouw zal door nieuwbouw optimaal aansluiten bij de onderwijsvisie.	Bij nieuwbouw is het mogelijk om een optimale ruimtelijk-functionele opzet en uitstraling, passend bij de onderwijsvisie, te realiseren.	Bij nieuwbouw is het mogelijk om een optimale ruimtelijk-functionele opzet en uitstraling, passend bij de onderwijsvisie, te realiseren.	Bij nieuwbouw is het mogelijk om een optimale ruimtelijk-functionele opzet en uitstraling, passend bij de onderwijsvisie, te realiseren.	Bij nieuwbouw is het mogelijk om een optimale ruimtelijk-functionele opzet en uitstraling, passend bij de onderwijsvisie, te realiseren.
b. samenwerking PO/VO	De samenwerking tussen PO en VO en doorlopende leerlijn is beperkt door het behouden van de huidige, aparte locaties.	De fysieke nabijheid op één locatie stimuleert en biedt kansen voor het onderzoeken en versterken van de samenwerking tussen PO en VO. De fysieke nabijheid van de scholen kan de realisatie van een doorlopende leerlijn ondersteunen.	De fysieke nabijheid op één locatie stimuleert en biedt kansen voor het onderzoeken versterken van de samenwerking tussen PO en VO. De fysieke nabijheid van de scholen kan de realisatie van een doorlopende leerlijn ondersteunen.	De fysieke nabijheid op één locatie stimuleert en biedt kansen voor het onderzoeken versterken van de samenwerking tussen PO en VO. De fysieke nabijheid van de scholen kan de realisatie van een doorlopende leerlijn ondersteunen.	De fysieke nabijheid op één locatie stimuleert en biedt kansen voor het onderzoeken versterken van de samenwerking tussen PO en VO. De fysieke nabijheid van de scholen kan de realisatie van een doorlopende leerlijn ondersteunen.
c.Flexibiliteit & multifunctionaliteit	Den Duin: de te realiseren flexibiliteit is beperkter dan bij nieuwbouw door beperkingen vanuit de bestaande (patio) structuur van het gebouw. Dongemond: In het ontwerp kan rekening worden gehouden met flexibiliteit waardoor het gebouw aanpasbaar bij een vernieuwde onderwijsvisie.	Bij nieuwbouw kan optimale flexibiliteit en multifunctionaliteit worden gerealiseerd.	Bij nieuwbouw kan optimale flexibiliteit en multifunctionaliteit worden gerealiseerd.	Bij nieuwbouw kan optimale flexibiliteit en multifunctionaliteit worden gerealiseerd.	Bij nieuwbouw kan optimale flexibiliteit en multifunctionaliteit worden gerealiseerd.
d. Eigen buitenruimte	Beide scholen hebben een eigen buitenruimte die passend ingericht kan worden voor de gebuikersdoelgroep. Doordat de buitenruimtes van de scholen op verschillende locaties liggen, zijn ze geheel fysiek gescheiden.	Beide scholen hebben een eigen, van elkaar gescheiden buitenruimte, die optimaal passend ingericht kan worden voor de gebuikersdoelgroep. Goede mogelijkheden voor het scheiden van leerlingstromen (PO/VO) op de locatie.	Beide scholen hebben een eigen, van elkaar gescheiden buitenruimte, die optimaal passend ingericht kan worden voor de gebuikersdoelgroep. De positie van de buitenruimtes ten opzichte van de schoolgebouwen dragen bij aan de fysieke scheiding tussen de buitenruimtes voor PO en VO. Goede mogelijkheden voor het scheiden van leerlingstromen (PO/VO) op de locatie.	Beide scholen hebben een eigen, van elkaar gescheiden buitenruimte, die optimaal passend ingericht kan worden voor de gebuikersdoelgroep. Goede mogelijkheden voor het scheiden van leerlingstromen (PO/VO) op de locatie.	Beide scholen hebben een eigen, van elkaar gescheiden buitenruimte, die optimaal passend ingericht kan worden voor de gebuikersdoelgroep. De positie van de buitenruimtes ten opzichte van de schoolgebouwen dragen bij aan de fysieke scheiding tussen de buitenruimtes voor PO en VO. Goede mogelijkheden voor het scheiden van leerlingstromen (PO/VO)op de locatie.
4. Technisch	Den Duin: met aanpassingen wordt de levensduur verlengd met 25 jaar. Het gebouw krijgt een technische upgrade waarbij BENG zoveel mogelijk wordt benaderd en de huidige bouwtechnische gebreken worden verholpen. Dongemond: de nieuwbouw is van prima kwaliteit en toekomstbestendig.	De nieuwbouw is van goede technische kwaliteit die toekomstbestendig goed te realiseren is.	De nieuwbouw is van goede technische kwaliteit die toekomstbestendig goed te realiseren is.	De nieuwbouw is van goede technische kwaliteit die toekomstbestendig goed te realiseren is.	De nieuwbouw is van goede technische kwaliteit die toekomstbestendig goed te realiseren is.
5. Duurzaamheid	Den Duin: bij renovatie wordt BENG zoveel mogelijk benaderd. Daarnaast forse CO2-reductie in verband met minder materiaalgebruik ten opzichte van nieuwbouw. Dongemond: realisatie nieuwbouw BENG-niveau.	Realisatie nieuwbouw: BENG-niveau	Realisatie nieuwbouw: BENG-niveau	Realisatie nieuwbouw: BENG-niveau	Realisatie nieuwbouw: BENG-niveau

ICS
ADVISEURS

6. Locatie/ligging	Dongemond: ligging in stedelijke omgeving/tussen woonwijken. samenwerking met ouderen in de buurt. Den Duin: ligging in woonwijk, sociaal veilige omgeving.	Dongemond: ligging in stedelijke omgeving/tussen woonwijken. Huidige samenwerking Dongemond met ouderen in de buurt blijft bestaan.	Dongemond: ligging in stedelijke omgeving/tussen woonwijken. Huidige samenwerking Dongemond met ouderen in de buurt blijft bestaan.	Huidige samenwerking Dongemond met ouderen in de buurt wordt minder ivm grotere afstand. Sociaal veilige omgeving. Den Duin: ligging in woonwijk, sociaal veilige omgeving.	Huidige samenwerking Dongemond met ouderen in de buurt wordt minder ivm grotere afstand. Sociaal veilige omgeving. Den Duin: ligging in woonwijk, sociaal veilige omgeving.
7. a. Bereikbaarheid locatie	Den Duin: bereikbaarheid auto/fiets: nabij doorgaande weg in woonwijk. Parkeren op eigen terrein mogelijk. Dongemond: Bushalte Crullaan direct bij de school. Bereikbaarheid auto/fiets: direct nabij doorgaande weg. Parkeren op eigen terrein goed mogelijk.	Direct nabij doorgaande weg. Bushalte Crullaan direct bij de locatie. Parkeren op terrein goed mogelijk.	Direct nabij doorgaande weg. Bushalte Crullaan direct bij de locatie. Parkeren op terrein goed mogelijk.	Nabij doorgaande weg en bushalte, in woonwijk. Parkeren op terrein mogelijk.	Nabij doorgaande weg en bushalte, in woonwijk. Parkeren op terrein mogelijk.
b. Verkeersveiligheid/parkeren	Afgelopen jaren uitgevoerde maatregelen te verbetering verkeersveiligheid uit project veilige sport- en schoolroutes blijven behouden. Parkeren blijft in openbare ruimte. Uitbreiding Den Duin vraagt om onderzoek naar restcapaciteit parkeren in openbare ruimte i.v.m. extra parkeervraag.	Een nieuwe locatie voor een school geeft nieuwe conflicten t.a.v. verkeersveiligheid, nu nog lastig te beoordelen. Het vraagt om nader onderzoek naar verkeersbewegingen. Aan de Kempsstraat wordt hard gereden. Dit is een risico t.a.v. verkeersveiligheid voor met name de PO kinderen. In de massastudie is hiermee rekening gehouden door het bouwvolume voor Den Duin niet aan de Kempsstraat maar aan de zijde van de Lignestraat te positioneren. Parkeren wordt op eigen terrein gepositioneerd, dus minder belasting voor de buurt.	Een nieuwe locatie voor een school geeft nieuwe conflicten t.a.v. verkeersveiligheid, nu nog lastig te beoordelen. Het vraagt om nader onderzoek naar verkeers-bewegingen. Aan de Kempsstraat wordt hard gereden. Dit is een risico t.a.v. verkeersveiligheid voor met name de PO kinderen. In de massastudie is hiermee rekening gehouden door het bouwvolume voor Den Duin niet aan de Kempsstraat maar aan de zijde van de Lignestraat te positioneren. Parkeren wordt op eigen terrein gepositioneerd, dus minder belasting voor de buurt.	Een nieuwe locatie voor een school geeft nieuwe conflicten t.a.v. verkeersveiligheid, nu nog lastig te beoordelen. Het vraagt om nader onderzoek naar verkeers-bewegingen. Positionering van de scholen maakt scheiding van verkeersstromen per school mogelijk, maar drukte in de wijk neemt toe. Parkeren op eigen terrein, dus minder parkeerbehoefte in de wijk.	Een nieuwe locatie voor een school geeft nieuwe conflicten t.a.v. verkeersveiligheid, nu nog lastig te beoordelen. Het vraagt om nader onderzoek naar verkeers-bewegingen. Positionering van de scholen maakt scheiding van verkeersstromen per school mogelijk, maar drukte in de wijk neemt toe. Parkeren op eigen terrein, dus minder parkeerbehoefte in de wijk.
8. Betekenis voor andere ruimtelijke ontwikkelingen	Bij nieuwbouw Dongemond aan kant Amerhal zou een aanzienlijk deel van het perceel beschikbaar kunnen komen voor andere ontwikkelingen. Het is een aantrekkelijke inbreidingslocatie voor woningbouw.	De locatie van Den Duin komt beschikbaar voor andere ontwikkelingen. Het is een aantrekkelijke inbreidingslocatie voor woningbouw.	De locatie van Den Duin komt beschikbaar voor andere ontwikkelingen. Het is een aantrekkelijke inbreidingslocatie voor woningbouw.	De locatie van het Dongemond college komt beschikbaar voor andere ontwikkelingen. Het is een aantrekkelijke inbreidingslocatie voor woningbouw.	De locatie van het Dongemond college komt beschikbaar voor andere ontwikkelingen. Het is een aantrekkelijke inbreidingslocatie voor woningbouw.
9. Planologische mogelijkheden					
a. bestemmingsplan & waardevolle bomen	Geen bestemmingswijziging benodigd voor beide scholen. Op perceel Dongemond kan er tot maximaal 12m hoog op het perceel gebouwd worden. De waardevolle bomen op het perceel bevinden zich niet ter plaatse van het te realiseren bouwvolume.	Geen bestemmingswijziging benodigd. Er kan tot maximaal 12m hoog op het perceel gebouwd worden. De waardevolle bomen op het perceel bevinden zich niet ter plaatse van de te realiseren bouwvolumes.	Geen bestemmingswijziging benodigd. Er kan tot maximaal 12m hoog op het perceel gebouwd worden. De waardevolle bomen op het perceel bevinden zich niet ter plaatse van de te realiseren bouwvolumes.	Geen bestemmingswijziging benodigd. Wel wijziging t.o.v bestemmingsplan benodigd t.b.v. uitbreiden bouwvlak en mogelijk door beperkte toegestane bouwhoogte. Risico op lange procedures en bezwaren. Aanwezigheid vele waardevolle bomen kan leiden tot procedure voor kapvergunning of herplantingsverplichting.	Geen bestemmingswijziging benodigd. Wel kans op wijziging t.o.v. bestemmingsplan door beperkte toegestane bouwhoogte. Mogelijk procedure tot kapvergunning of herplantingsverplichting van waardevolle bomen.
b. i.r.t. veiligheidszonering A59 snelweg	Den Duin: de locatie ligt gedeeltelijk binnen de veiligheidszonering A59. Dit geeft beperkingen voor de positie van de benodigde uitbreiding. Dongemond: de locatie ligt buiten veiligheidszonering A59.	De locatie ligt buiten veiligheidszonering A59.	De locatie ligt buiten veiligheidszonering A59.	Den Duin: de locatie ligt gedeeltelijk binnen de veiligheidszonering A59. Dit geeft beperkingen voor de positie van de bouwvolumes en eventuele toekomstige uitbreiding.	Den Duin: de locatie ligt gedeeltelijk binnen de veiligheidszonering A59. Dit geeft beperkingen voor de positie van de bouwvolumes en eventuele toekomstige uitbreiding.

ICS
ADVISEURS

10. Kosten					
a. investeringskosten	Uitgaande van een (>25 jr) levensduurverlengende renovatie voor Den Duin en nieuwbouw voor Dongemond worden de totale investeringskosten geraamd op circa **€24,1 miljoen.** (incl. tijdelijke huisvesting Den Duin en sloopkosten Dongemond college). De investeringskosten voor **opvang** worden ingeschat op circa €805.000 incl BTW. Hiervoor kan kostendekkende huur worden gerekend.	De investeringskosten voor vervangende nieuwbouw van Den Duin en het Dongemond college worden geschat op circa **€26,5 miljoen** incl BTW. (**incl.** sloopkosten Dongemond college). De investeringskosten voor vervangende nieuwbouw voor **opvang** worden ingeschat op circa **€960.000** incl BTW. Hiervoor kan kostendekkende huur worden gerekend.	De investeringskosten voor vervangende nieuwbouw van Den Duin en het Dongemond college worden geschat op circa **€30,7 miljoen** incl BTW (**incl.** tijdelijke huisvesting & sloopkosten Dongemond college). De investeringskosten voor vervangende nieuwbouw voor **opvang** worden ingeschat op circa **€960.000** incl BTW. Hiervoor kan kostendekkende huur worden gerekend.	De investeringskosten voor vervangende nieuwbouw van Den Duin en het Dongemond college worden geschat op circa **€26,1 miljoen** incl BTW. (**incl.** sloopkosten Den Duin). De investeringskosten voor vervangende nieuwbouw voor **opvang** worden ingeschat op circa **€1 miljoen** incl BTW. Hiervoor kan kostendekkende huur worden gerekend.	De investeringskosten voor vervangende nieuwbouw van Den Duin en het Dongemond college worden geschat op circa **€26,1 miljoen** incl BTW. (**incl.** sloopkosten Den Duin). De investeringskosten voor vervangende nieuwbouw voor **opvang** worden ingeschat op circa **€1 miljoen** incl BTW. Hiervoor kan kostendekkende huur worden gerekend.
b. kapitaallast	Kapitaallasten: **€1.192.383,-** (jaar 1) voor de investeringskosten onderwijs. Deze kapitaallasten zijn exclusief sloopkosten en exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting.	Bij een lineaire afschrijving van 40 jaar is hierbij de kapitaallast **€1.252.096,-** (jaar 1) voor de investeringskosten onderwijs. Deze kapitaallast is exclusief sloopkosten.	Bij een lineaire afschrijving afschrijving van 40 jaar is hierbij de kapitaallast **€1.244.830,-** (jaar 1) voor de investeringskosten onderwijs. Deze kapitaallast is exclusief sloopkosten en kosten voor tijdelijke huisvesting.	Bij een lineaire afschrijving van 40 jaar is hierbij de kapitaallast **€1.241.634,-** (jaar 1) voor de investeringskosten onderwijs. Deze kapitaallast is exclusief sloopkosten.	Bij een lineaire afschrijving van 40 jaar is hierbij de kapitaallast **€1.242.923,-** (jaar 1) voor de investeringskosten onderwijs. Deze kapitaallast is exclusief sloopkosten.
c. eenmalige sloopkosten	De totale sloopkosten bedragen **€489.197,-** (incl. aankoopkosten, planvoorbereidingskosten en BTW).	De totale sloopkosten bedragen **€ 489.197,-** (incl planvoorbereidingskosten en BTW).	De totale sloopkosten bedragen **€ 489.197,-** (incl planvoorbereidingskosten en BTW).	De totale sloopkosten bedragen **€ 142.662,-** (incl plankosten en BTW).	De totale sloopkosten bedragen **€ 142.662,-** (incl plankosten en BTW).
d. kosten tijdelijke huisvesting	De kosten voor tijdelijke huisvesting worden geschat op **€251.692,-** (incl BTW).	Geen	De kosten voor tijdelijke huisvesting bedragen **€4.439.767,-** (incl. BTW).	Geen	Geen
e. boekwaarden	Dongemond college: € 1.120.668,-	Den Duin: € 159.400,- Dongemond college: € 1.120.668,-	Den Duin: € 159.400,- Dongemond college: € 1.120.668,-	Den Duin: € 159.400,- Dongemond college: € 1.120.668,-	Den Duin: € 159.400,- Dongemond college: € 1.120.668,-
11. Planning	Doorlooptijd hele scenario **3,5 jaar** van ontwerp tot oplevering. (Waarvan: Voorbereiding van schetsontwerp tot start bouw van beide gebouwen circa 1,5 jaar. Uitvoering nieuwbouw Dongemond college circa 2 jaar. Uitvoering Den Duin ca 1 jaar.)	Doorlooptijd hele scenario **5,5 jaar** van ontwerp tot oplevering. (Waarvan: Voorbereiding van schetsontwerp tot start bouw van Dongemond college circa 1,5 jaar. Nieuwbouw Dongemond College circa 2 jaar. Sloop Dongemond college circa 0,5 jaar Gelijktijdig aan nieuwbouw en sloop Dongemond college voorbereiding van schetsontwerp tot start bouw van Den Duin en tot slot nieuwbouw Den Duin circa 1,5 jaar.)	Doorlooptijd hele scenario **4 jaar** van ontwerp tot oplevering. (Waarvan: Voorbereiding van schetsontwerp tot start bouw van circa 1,5 jaar. Sloop Dongemond college circa 0,5 jaar Nieuwbouw Dongemond college circa 2 jaar en tegelijkertijd nieuwbouw Den Duin circa 1,5 jaar.)	Doorlooptijd hele scenario **5,5 jaar** van ontwerp tot oplevering. (Waarvan: Voorbereiding van schetsontwerp tot start bouw circa 1,5 jaar. Nieuwbouw Den Duin circa 1,5 jaar, sloop Den Duin circa 0,5 jaar en nieuwbouw Dongemond college circa 2 jaar.)	Doorlooptijd hele scenario **5,5 jaar** van ontwerp tot oplevering. (Waarvan: van voorbereiding van schetsontwerp tot start bouw circa 1,5 jaar. Nieuwbouw Den Duin circa 1,5 jaar. Sloop circa 0,5 jaar en nieuwbouw Dongemond circa 2 jaar.)
12. Tijdelijke huisvesting & overlast bouw voor school	Den Duin: tijdelijke huisvesting nodig voor ca. 410 m², 12 maanden.	Den Duin: geen tijdelijke huisvesting nodig, noch overlast: verhuizen wanneer nieuwbouw gereed is.	Den Duin: geen tijdelijke huisvesting nodig, noch overlast: verhuizen wanneer nieuwbouw gereed is.	Den Duin: geen tijdelijke huisvesting benodigd. Werkzaamheden op het perceel tijdens schooltijden.	Den Duin: geen tijdelijke huisvesting benodigd, wel overlast voor onderwijs en opvang tijdens realisatiefase. Het peuter-kleuterplein dient tijdens uitvoering tijdelijk een andere plek op het perceel te krijgen.
	Dongemond college: geen tijdelijke huisvesting benodigd, wel overlast voor het onderwijs. Aandachtspunt hierbij is dat er een plek moet worden gezocht voor een tijdelijke buitenruimte (schoolplein) tijdens uitvoering.	Dongemond college: Geen tijdelijke huisvesting nodig. Aandachtspunt is de benodigde tijdelijke buitenruimte tijdens uitvoering.	Dongemond college: tijdelijke huisvesting nodig à 4.464 m² voor 30 maanden. Nieuwbouw wordt gerealiseerd op huidig bebouwd terrein.	Dongemond college: Geen tijdelijke huisvesting nodig, noch overlast.	Dongemond college: geen tijdelijke huisvesting nodig, noch overlast.

13. Draagvlak schoolbesturen	Den Duin: Mocht een bredere invulling binnen scenario's 2 en 3 niet mogelijk blijken, dan wil SKOD graag terug kunnen vallen op scenario 1. De patiostructuur met veel daglicht wordt gewaardeerd alsmede de ruime, groene parkachtige buitenruimte met veel mogelijkheden tot buitenactiviteiten. Dongemond College: Draagvlak voor nieuwbouw op eigen locatie.	Beide schoolbesturen hebben de voorkeur voor scenario 2 en 3, waarbij met het oog op inclusief onderwijs de mogelijkheiden van een bredere invulling dienen te worden onderzocht. Gedacht wordt aan een 'expertisecentrum jeugd' en 'de school voor de toekomst'. Mocht een bredere invulling niet mogelijk blijken, dan wil SKOD graag terug kunnen vallen op scenario 1.	Beide schoolbesturen hebben de voorkeur voor scenario 2 en 3, waarbij met het oog op inclusief onderwijs de mogelijkheiden van een bredere invulling dienen te worden onderzocht. Gedacht wordt aan een 'expertisecentrum jeugd' en 'de school voor de toekomst'. Mocht een bredere invulling niet mogelijk blijken, dan wil SKOD graag terug kunnen vallen op scenario 1.	Dit scenario heeft niet de voorkeur van de schoolbesturen. De schoolbesturen achten de locatie, gezien de ligging, niet geschikt voor het realiseren van twee gebouwen.	Dit scenario heeft niet de voorkeur van de schoolbesturen. De schoolbesturen achten de locatie, gezien de ligging, niet geschikt voor het realiseren van één geschakeld gebouw
14. Draagvlak omgeving	Dit scenario heeft in vergelijking met de overige scenario's het minste kans op bezwaren vanuit de omgeving.	Bij een nieuwe situatie met 2 scholen op 1 locatie wordt meer weerstand vanuit de omgeving verwacht, risico op vertraging.	Bij een nieuwe situatie met 2 scholen op 1 locatie wordt meer weerstand vanuit de omgeving verwacht, risico op vertraging.	Bij een nieuwe situatie met 2 scholen op 1 locatie wordt meer weerstand vanuit de omgeving verwacht. Risico op vertraging.	Bij een nieuwe situatie met 2 scholen op 1 locatie wordt meer weerstand vanuit de omgeving verwacht. Risico op vertraging.
15. Nederwiek gelden	Voor vervangende nieuwbouw van het Dongemond college op de huidige locatie ontvangt de gemeente Nederwiek gelden (€4,7 miljoen) die een aanzienlijke bijdrage vormen in het dekken van de investeringskosten.	Voor vervangende nieuwbouw van het Dongemond college op de huidige locatie ontvangt de gemeente Nederwiek gelden (€4,7 miljoen) die een aanzienlijke bijdrage vormen in het dekken van de investeringskosten.	Voor vervangende nieuwbouw van het Dongemond college op de huidige locatie ontvangt de gemeente Nederwiek gelden (€4,7 miljoen) die een aanzienlijke bijdrage vormen in het dekken van de investeringskosten.	Bij vervangende nieuwbouw van het Dongemond college op een andere dan de huidige locatie is de kans groot dat de Nederwiekgelden daarvoor niet ingezet kunnen worden.	Bij vervangende nieuwbouw van het Dongemond college op een andere dan de huidige locatie is de kans groot dat de Nederwiekgelden daarvoor niet ingezet kunnen worden.
16. Herontwikkelings opbrengsten	Op het terrein van het Dongemond college komt er circa 7.500 m² grond vrij door het compacter en meerlaags bouwen. Uitgangspunt is 30% sociale woningen. Indicatie herontwikkelingsopbrengst: **ca. €2,5 miljoen.**	Op het terrein van Den Duin komt circa 9.000 m² grond vrij door plaatsing van de scholen op het terrein van het Dongemond college. Uitgangspunt is 30% sociale woningen. Indicatie herontwikkelingsopbrengst: **ca €3,9 miljoen.**	Op het terrein van Den Duin komt circa 9.000 m² grond vrij door plaatsing van de scholen op het terrein van het Dongemond college. Uitgangspunt is 30% sociale woningen. Indicatie herontwikkelingsopbrengst: **ca €3,9 miljoen.**	Op het terrein van Dongemond komt circa 11.000 m² grond vrij door plaatsing van de scholen op het terrein van Den Duin. Uitgangspunt is 30% sociale woningen. Indicatie herontwikkelingsopbrengst: **ca €3,9 miljoen.**	Op het terrein van Dongemond komt circa 11.000 m² grond vrij door plaatsing van de scholen op het terrein van Den Duin. Uitgangspunt is 30% sociale woningen. Indicatie herontwikkelingsopbrengst: **ca €3,9 miljoen.**

ICS
ADVISEURS

Samengevat:

Beoordeling scenario's						
Criterium	weging	scenario 1: renovatie Den Duin huidige locatie nieuwbouw Dongemond huidige locatie	scenario 2: nieuwbouw op terrein Dongemond als twee losse gebouwen	scenario 3: nieuwbouw op terrein Dongemond als één geschakeld gebouw	scenario 4: nieuwbouw op terrein Den Duin als twee losse gebouwen	scenario 5: nieuwbouw op terrein Den Duin als één geschakeld gebouw
1. Capaciteit i.r.t. ruimtebehoefte	1	4 4	4	4	4	4
2. Mogelijkheden tot uitbreiding	1	2 3	3	4	2	2
3. Ruimtelijke functionaliteit						
a.Aansluiting bij onderwijsvisie	1	3 4	4	4	4	4
b. samenwerking PO/VO	1	1	3	3	3	3
c.Flexibiliteit & multifunctionaliteit	1	2 4	4	4	4	4
d. Eigen buitenruimte	1	4	3	4	3	4
4. Technisch	1	3 4	4	4	4	4
5. Duurzaamheid	1	4 3	3	3	3	3
6. Locatie/ligging	1	4 4	4	4	2 4	2 4
7. a. Bereikbaarheid locatie	1	3 4	4	4	3	3
b. Verkeersveiligheid/parkeren	2	3	2	2	2	2
8. Betekenis voor andere ruimtelijke ontwikkelingen	1	3	4	4	4	4
9. Planologische mogelijkheden						
a. bestemmingsplan & waardevolle bomen	1	4	4	4	2	2
b. i.r.t. veiligheidszonering A59 snelweg	1	2 4	4	4	2	2
10. Kosten						
a. investeringskosten	3	4	2	1	3	3
b. kapitaallast	1	4	1	2	3	3
c. eenmalige sloopkosten	1	3	3	3	4	4
d. kosten tijdelijke huisvesting	1	2	4	1	4	4
e. boekwaarden	1	2	2	2	2	2
11. Planning	3	4	2	3	2	2
12. Tijdelijke huisvesting & overlast bouw voor school	1	1 2	4 2	4 1	3 4	2 4
13. Draagvlak schoolbesturen	2	3 3	4	4	1	1
14. Draagvlak omgeving	1	3	2	2	2	2
15. Nederwiek gelden	1	4	4	4	1	1
16. Herontwikkelingsopbrengsten	2	3	4	4	4	4
TOTAALSCORE		105	99	98,5	90,5	91

1
2
3
4

7. Conclusies en vervolgstappen

Op basis van de beoordeling van de scenario's, waarin de weging zoals benoemd in paragraaf 6.2 bepalend is, gaat de voorkeur uit naar scenario 1.

Binnen alle scenario's is er voldoende ruimte op de locaties om het programma (gebouw en terrein) voor basisschool Den Duin en het Dongemond college en eventuele toekomstige uitbreiding te realiseren.

De locatie Den Duin heeft een aantal planologische aandachtspunten. Door de aanwezigheid van een veiligheidszone op de locatie mag op een gedeelte van het perceel geen nieuwbouw of uitbreiding plaatsvinden (scenario 1, 4 en 5). De massastudie heeft inzichtelijk gemaakt dat er op het resterende deel voldoende ruimte is om het programma te realiseren. Een ander planologisch aandachtspunt op locatie Den Duin zijn de waardevolle bomen verspreid over het perceel.

De afgelopen jaren zijn er diverse maatregelen uitgevoerd uit project veilige sport- en schoolroutes ter verbetering van de verkeerveiligheid op de huidige locaties. In scenario 1 blijft de situatie ongewijzigd. In scenario's 2 t/m 5 komen er nieuwe gebruikersgroepen op bepaalde wegen, waardoor en conflicten ontstaan. De gevolgen voor de verkeersveiligheid van het verplaatsen van de scholen naar 1 locatie dienen in een vervolgfase nader te worden onderzocht.

Duurzaamheid & flexibiliteit

Scenario's 2 t/m 5 betreffen vervangende nieuwbouw voor beide scholen. Vervangende nieuwbouw biedt de kans om toekomstbestendige, duurzame scholen te bouwen die ruimtelijk functioneel optimaal passen bij en ondersteunend zijn aan de onderwijsvisie van het Dongemond college en basisschool Den Duin.

Scenario 1 omvat vervangende nieuwbouw voor het Dongemond college op de huidige locatie in combinatie met levensduurverlengende (> 25 jaar) renovatie voor Den Duin. Bij renovatie van Den Duin zal er sprake zijn van een noodzaak tot uitbreiding van het bestaande gebouw om te kunnen voldoen aan de ruimtebehoefte voor onderwijs en opvang. Bij renovatie is er minder ontwerpvrijheid en flexibiliteit ten opzichte van nieuwbouw vanwege beperkingen vanuit de bestaande structuur van het gebouw. Desalniettemin kan er ook bij renovatie een toekomstbestendig passende onderwijshuisvesting worden gerealiseerd, waarbij de gewaardeerde kwaliteiten van de huidige opzet met patiostructuur behouden kan blijven.

Het te behalen duurzaamheidsniveau zal bij renovatie op energetisch vlak lager liggen dan nieuwbouw (benaderen BENG bij renovatie en vervangende nieuwbouw op niveau BENG), alhoewel technisch veel mogelijk is om het niveau van nieuwbouw te benaderen. Daarnaast betekent renovatie dat sloop(afval) voorkomen wordt en er daarom sprake is van minder materiaal- (en grondstoffen)gebruik met bijbehorende CO2-uitstoot in vergelijking met nieuwbouw.

Samenwerking

In de scenario's waarin Dongemond college de huidige locatie behoudt (scenario 1, 2 en 3) blijft de bestaande samenwerking met de buurt gemakkelijker te behouden. Daarnaast bieden scenario's 2 t/m 5 kansen om de onderlinge samenwerking tussen de scholen te versterken en een doorlopende leerlijn te realiseren. Scenario 1 draagt daar met twee aparte locaties niet aan bij.

Doorlooptijden en tijdelijke huisvesting

Scenario 1 heeft de kortste totale doorlooptijd van 3,5 jaar van ontwerp tot oplevering. Scenario 3 heeft een totale doorlooptijd van 4 jaar, net iets langer dan scenario 1. Scenario's 2, 4 en 5 hebben de langste totale doorlooptijd van 5,5 jaar van ontwerp tot oplevering.

Het uitgangspunt is tijdelijke huisvesting zoveel mogelijk te voorkomen, zodat leerlingen zo min mogelijk hoeven te verhuizen. In scenario's 2, 4 en 5 is geen tijdelijke huisvesting benodigd. Bij renovatie van Den Duin in scenario 1 is het op basis van de aard van de werkzaamheden onvermijdelijk dat er gedeeltelijk tijdelijke huisvesting benodigd is (van beperkte omvang). Hiervoor kunnen tijdelijke units worden geplaatst op de locatie.

In scenario 3 is er voor een lange periode tijdelijke huisvesting benodigd van een aanzienlijke omvang voor het Dongemond college. Dit is een nadelig aspect van scenario 3 dat tevens leidt tot aanzienlijk hogere investeringskosten in vergelijking tot de overige scenario's.

Kosten

De investeringskosten liggen bij scenario 1 lager in verband met renovatie ten opzichte van nieuwbouw. De totale kapitaallasten (jaar 1) van scenario 1 zijn lager dan in de andere scenario's. Maar scenario 1 heeft wel hogere eenmalige kosten als gevolg van sloop en tijdelijke huisvesting voor Den Duin. De kapitaallasten voor scenario's 3, 4 en 5 zijn vergelijkbaar, maar scenario 3 heeft van deze drie scenario's de hoogste eenmalige kosten. Scenario 3 is financieel het meest ongunstige scenario, met name door de aanzienlijke kosten voor tijdelijke huisvesting voor het Dongemond college.

Voor vervangende nieuwbouw van het Dongemond college op de huidige locatie ontvangt de gemeente Nederwiek gelden die een aanzienlijke bijdrage vormen in het dekken van de investeringskosten. Bij vervangende nieuwbouw van het Dongemond college op een andere dan de huidige locatie is de kans groot dat de Nederwiek gelden daarvoor niet ingezet kunnen worden. Op dit aspect hebben scenario's 1 t/m 3 een groot voordeel ten opzichte van scenario 4 en 5.

De ingeschatte herontwikkelingsopbrengsten van de vrijkomende gronden zijn in de scenario's 2-5 (ca. €3,9 miljoen) hoger dan in scenario 1 (ca. €2,5 miljoen).

Draagvlak

Wat betreft draagvlak schoolbesturen hebben scenario 2 en 3 de voorkeur. Er vinden momenteel tussen de schoolbesturen nog gesprekken plaats over een bredere invulling van het onderwijs. De schoolbesturen willen, met het oog op inclusief onderwijs, de mogelijkheden onderzoeken voor een breder aanbod dan alleen onderwijs en kinderopvang. Hierbij wordt gedacht aan een 'expertisecentrum jeugd' en 'de school voor de toekomst'. De uitkomsten van deze gesprekken kunnen bij het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan nog worden meegenomen.

Vervolg

De uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek vormen een basis voor het op te stellen Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Drimmelen en voor de besluitvorming over de huisvesting van beide scholen.

Een vervolgstap in de ontwikkeling naar renovatie/nieuwbouw is het ontwikkelen van een Ruimtelijk Functioneel en Technisch Programma van Eisen voor beide scholen. Door dit samen met de toekomstige gebruikers te maken, wordt er een programma ontwikkeld voor een toekomstbestendig gebouw voor beide scholen dat past bij de onderwijsvisies en manier van werken en leren van de toekomstige gebruikers.

Bijlage 1 Investeringsoverzicht

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 2 Indicatie herontwikkelingsopbrengsten

Berekening door de gemeente Drimmelen, separaat bijgevoegd.

ICS
ADVISEURS



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 15 september 2026
Auteurs: Nienke van den Wijngaart, Karin Wennink

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27