



Bestuur: Onderwijsgroep Amstelland
Adres: Kalkbranderij 2
Woonplaats: 1185 ZX Amstelveen
Telefoon: 020 3454718
Email: bestuur@ogamstelland.nl
School: Amstelschool
Adres: Reijgershof 4
Woonplaats: Ouderkerk a/d Amstel
Telefoon:
Mail: info.amstelschool@ogamstelland.nl

Opsteller rapportage: Premark advies & architectuur
Adres: Melbournestraat 3
Woonplaats: 1175 RM Lijnden
Telefoon: 020-6387520
Email: info@premark.nl
Versie rapportage: 1.5nl
Datum rapportage: 21-04-2022
Opstellers: Titia Jansen (NEN-inspecteur), Henri Rots
Andre van Iersel



Tekeningen	Plattegronden, gevels en doorsnede – digitaal (DWG-bestanden)
------------	---

INHOUDSOPGAVE

Inhoud	
GEGEVENS	1
INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	3
INVENTARISATIE SCHOOLGEBOUW	3
SCENARIOS	3
Algemeen	3
Scenario 1 renovatie	3
Scenario 2 Vernieuwbouw	3
Scenario 3 Vernieuwbouw en uitbreiding	3
Scenario 4 - Vervangende nieuwbouw op huidige locatie	4
AFWEGINGSMATRIX AMSTELSCHOOL	5
CONCLUSIES	6
LOCATIEOMSCHRIJVING	7
BESTEMMINGSPLAN	7
WELSTAND	7
INVENTARISATIE SCHOOLGEBOUW	8
ANALYSE HUIDIGE BOUWKUNDIGE SITUATIE	9
SCENARIO 2: REVITALISATIE SCHOOLGEBOUW	10
AANPASSEN INDELING	10
BIJLAGEN	11



INLEIDING

De Amstelschool is een schoolgebouw zonder gymzaal. Onderwijsgroep Amstelland een verzoek aan Premark gedaan om een haalbaarheidsonderzoek te doen en de wensen van de gebruikers en gebreken van het gebouw in kaart te brengen en een kostenvergelijk te maken tussen de volgende scenario's:

- 1 Renovatie Amstelschool
- 2 Vernieuwbouw Amstelschool.
- 3 Vernieuwbouw, inclusief uitbreiding Amstelsschool
- 4 Vervangende nieuwbouw op huidige locatie

Daarnaast is het verzoek om kosten voor wijzigingen en/of aanpassingen in beeld te brengen.

Dit document is bedoeld als onderlegger voor bestuur, gemeente en schooldirectie voor besluitvorming omtrent de huisvesting.

Het gebouw (bouwjaar 1974) van de Amstelschool voor pc-basisonderwijs is gevestigd aan het Reijgershof 4 te Ouderkerk a/d Amstel. Het gebouw biedt, naast plek voor 9 groepsruimten en een speellokaal, een klein lokaal voor peuteropvang en NSO.

Voor de toekomst is het van groot belang de onderwijskundige en pedagogische leeromgeving te blijven stimuleren. Het is dan ook van belang bij upgradering van het gebouw juist deze ruimten te optimaliseren.

INVENTARISATIE SCHOOLGEBOUW

Het huidig aantal leerlingen is 206. Daarmee heeft de school recht op circa 1236 m² BVO. De leerlingen komen voor het grootste deel uit het postcodegebied. De leerling prognose is redelijk stabiel. De Amstelschool maakt nu gebruik van de sporthal Bindelwijk.

De school bestaat globaal uit twee bouwlagen:

Afmetingen: Bruto vloeroppervlak (BVO)	
Begane grond	724,5 m ²
1e Verdieping	479,6 m ²
Totaal	1204,1 m ²
Normatief noodzakelijk	1236,0 m ²

Daarnaast wordt 39 m² gebruikt als instroomgroep voor 2 tot 4-jarigen,

Ambitie- en Haalbaarheidsonderzoek Amstelschool Ouderkerk a/d Amstel

die geen onderdeel zijn van de school maar redelijk essentieel voor het bestaan van de school. Als we de peutergroep van de capaciteit van de school aftrekken dan is er een tekort aan BVO voor de school van 51 m².

SCENARIOS

Algemeen

Voor een aantal scenario's is tijdelijke huisvesting noodzakelijk en deze is meegenomen in het financieel overzicht.

Scenario 1 renovatie

Dit scenario is niet nader onderzocht omdat dit geen verbetering oplevert voor het gebruik van het schoolgebouw en hiermee de school geschikt gemaakt kan worden voor de huidige en toekomstige onderwijsvormen. Renovatie gaat uit van behoud van het huidige programma. Hierbij zullen structurelere knelpunten in het gebruik niet kunnen worden verholpen en zal de duurzaamheidsambitie zich beperken tot beter isolatie daken inclusief eventuele plaatsing van PV-panelen.

Werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden in vakantieperiodes van de school

Scenario 2 Vernieuwbouw

Er wordt onderzocht welk programma met een renovatie + vernieuwbouw van de gebouwen binnen het huidige volume gerealiseerd kan worden. Uitgangspunt is een levensduurverlenging van minimaal 25 jaar. De mogelijkheden voor de verbetering van het schoolgebouw worden verder omschreven in deze rapportage. Door de specifieke vormgeving van het gebouw is de onderwijskundige te behalen winst beperkt.

De uitvoering zal zeker overlast geven voor het gebruik van de school.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is (beperkt) tijdelijke huisvesting nodig. Voor het realiseren van de vernieuwbouw zal ongeveer 14 maanden gereserveerd moeten worden met daarin 2 zomervakanties. De tijdelijke huisvesting zal niet op de huidige terrein geplaatst kunnen worden waardoor een tijdelijke opsplitsing van de groepen noodzakelijk is.

Scenario 3 Vernieuwbouw en uitbreiding

Deze optie geeft iets meer ruimte binnen de school voor lokaal overstijgende activiteiten en maakt de toegang tot de school helderder en herkenbaarder. Deze variant is schetsmatig opgenomen zonder nader overleg met de school. De uitbreiding wordt financieel toegevoegd aan het noodzakelijke budget voor vernieuwbouw. Door de specifieke vormgeving van het bestaande gebouw is uitbreiding complex en levert, buiten een betere toegang, weinig extra ruimte.

De lift is niet meegenomen in de schets maar wel in de financiële opstelling. De uitvoering zal overlast geven voor het gebruik van de school. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is tijdelijke huisvesting nodig. De tijdelijke huisvesting zal niet op de huidige terrein geplaatst kunnen worden waardoor een tijdelijke opsplitsing van de groepen noodzakelijk is.

Scenario 4 - Vervangende nieuwbouw op huidige locatie

Bij nieuwbouw kunnen over het algemeen alle knelpunten opgelost worden en is er ruimte te realiseren voor een volwaardige VVE. Het huidige bestemmingsplan zal aangepast moeten worden om tot een efficiënte en toekomstbestendige gebouw te komen. Nadeel is de noodzakelijke bestemmingsplan wijziging.

Voor dit scenario is tijdelijke huisvesting voor de gehele school noodzakelijk. De tijdelijke huisvesting kan niet geplaatst worden op het huidige terrein zodat er gezocht moet worden naar een andere locatie. Dit geldt zowel voor de Amstelschool als Het Kofschip

FINANCIËEL

De financiële onderbouwingen zijn toegevoegd aan de bijlage. Alle genoemde bedragen zijn stichtingskosten, inclusief BTW, bijkomende kosten, adviseurs, leges, etc maar zonder grondkosten. Gezien de onzekere prijsontwikkelingen in de bouw zijn de opgenomen bedragen prijspeil 1 januari 2022.

Voor alle scenario's is het aan te bevelen om een extra budget op te nemen voor rain-proof bouwen van circa 200.000,-. Dit is niet meegenomen in onderstaande bedragen. Bij nieuwbouw kan dit gebeuren door aanpassing daken; bij de vernieuwbouw bufferen we regenwater van de daken in een ondergrondse tank om deze na de regenval gedoseerd af te voeren naar de riolering. Daarnaast wordt een deel van het schoolplein voorzien van een waterdoorlatende bestrating of groen.

Scenario 1 - renovatie: Niet nader onderzocht maar op basis van eerdere rapporten worden de stichtingskosten geraamd op circa 600.000,-. Deze kosten kunnen wel over meerdere jaren gespreid worden.

Scenario 2 - vernieuwbouw: Zie bijlage. De totale stichtingskosten, inclusief tijdelijke huisvesting worden geraamd op: 2.148.635,-

Scenario 3 – vernieuwbouw + uitbreiding:
Zie bijlage. De totale stichtingskosten, inclusief tijdelijke huisvesting worden geraamd op: 2.498.420,-

Scenario 4 – nieuwbouw op huidige locatie: De totale stichtingskosten, inclusief tijdelijke huisvesting worden geraamd op: 4.434.231,-

AFWEGINGSMATRIX AMSTELSCHOOL

De totale afwegingsmatrix wordt toegevoegd als bijlage 2. Hieronder is de samenvatting weergegeven. De afwegingsmatrix is samengesteld op basis van technische constatering en interview met de schooldirectie.

AFWEGINGSMATRIX SCENARIO'S VERVANGENDE HUISVESTING AMSTELSCHOOL

	NULSITUATIE huidig gebouw	RENOVATIE binnen huidig volume	VERNIEUWBOUW binnen huidige volume	UITBREIDING uitbreiding volume vernieuwbouw	VERVANGENDE NIEUWBOUW sloop/ nieuwbouw
Functioneel ruimtelijk	3	3	3	2	1
Ruimtelijke relaties	4	4	3	2	1
Ruimtelijke randvoorwaarden	0	1	1	4	1
Onderwijsconcept	5	5	4	4	1
Primaire klachten (oplosbaar)	4	3	3	3	1
Onderhoudsconditie	3	2	2	2	1
Bouwfysisch	4	3	3	2	1
Installaties	3	2	2	1	1
Frisse scholen B	3	2	2	2	1
Nieuwbouw eisen bouwbesluit	3	3	2	2	1
Eisen RMPO	2	1	1	1	1
Toekomstbestendigheid / flexibiliteit	2	2	2	2	1
Duurzaamheid	5	5	3	3	1
Financieel	0	2	3	3	4

- 1 positief
- 2 enigszins positief
- 3 neutraal
- 4 enigszins negatief
- 5 negatief
- 0 niet van toepassing

CONCLUSIES

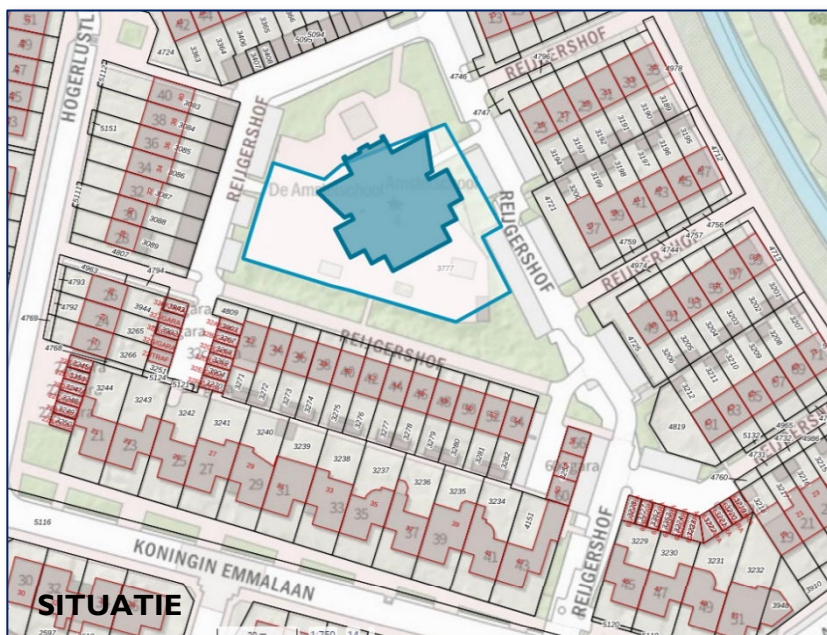
Ondanks dat bij scenario 2 en 3 er duidelijke verbeteringen worden gerealiseerd kan, door de vorm en indeling van het gebouw, niet voldaan worden aan alle wensen die behoren bij toekomstgericht onderwijs. De verbetering zijn te kleinschalig voor een optimaal lesklimaat. Met name de bij het huidige onderwijs zeer belangrijke leerpleinen kunnen niet binnen de huidige massa gerealiseerd worden. De in dit rapport opgenomen herindeling is ons inziens het maximaal haalbare binnen en bestaande gebouw. Ook het formeren van extra ruimten voor (steeds belangrijker wordende) ondersteunende diensten is niet mogelijk binnen het huidige gebouw.

Voor een optimale invulling van de wensen van de school en het bestuur is nieuwbouw de meest reële optie om dit te realiseren.

LOCATIEOMSCHRIJVING

De locatie van het gebouw is aan het Reijgershof te Ouderkerk a/d Amstel. Het terreinoppervlak is bebouwd 724 m². Een inventarisatie van de locatie naar de te realiseren mogelijkheden heeft de volgende conclusies opgeleverd:

- Het gebouw ligt midden in een woonerf met alleen bestemmingsverkeer.
- De bereikbaarheid per auto is via het woonerf mogelijk.
- De toegang tot het schoolgebouw is via de beide entrees van het gebouw



BESTEMMINGSPLAN

Over het bestemmingsplan kan het volgende worden opgemerkt:

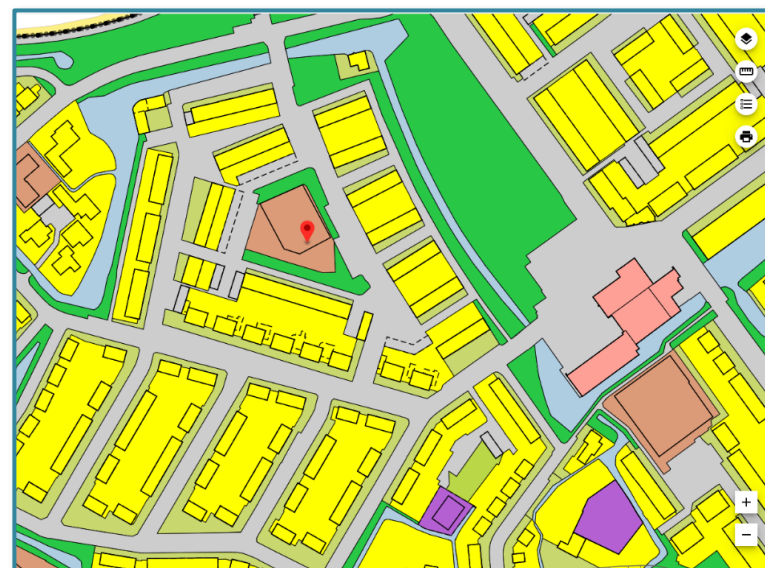
- Het bestaande gebouw met terrein is als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan, inclusief de functie maatschappelijk (hieronder valt onderwijs)
- De rooilijnen (footprint) en de gebouwhoogte/goothoogte zijn per gebouwgebied aangegeven.
- Over het algemeen is het zo dat voor een kleine aanpassing (bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de bouwhoogte) de gemeente medewerking kan verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.
- Voor mogelijk vervangende nieuwbouw zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast indien de gebouwvorm gaat wijzigen.
- Maximaal bebouwingspercentage is 95%
- Maximale bouwhoogte 8 meter

WELSTAND

Bron: Welstandsnota Ouder-Amstel – december 2003

De school ligt in gebied 2: Wilhelminalaan e.o. met als kenmerk bijzonder.

Er worden geen bijzonderheden genoemd behalve over de aanwezige woningbouw



INVENTARISATIE SCHOOLGEBOUW

Bouwkundig/onderwijskundig

Het gebouw heeft een bijzondere gebouwvorm met een prominent trappenhuis. Daardoor is het gebouw weinig flexibel. De school wordt ontsloten door 2 krappen entrees. Het speellokaal heeft een prominente entree maar deze is niet voor dagelijks gebruik.

Op de verdieping zijn 4 lokalen gesitueerd die in een groepje van 2 worden ontsloten via de trappen. Voor twee lokalen is er een veilige vluchtroute gecreëerd doormiddel van een vluchtrap aan de buitenzijde. De andere 2 lokalen hebben een vluchtroute door een gebruiksruimte. Dit is geen optimale oplossing.

Door de bouwwijze is het gebouw logistiek gezien weinig praktisch en flexibel. De lokaal-scheidende wanden zijn over het algemeen niet dragende metselwerk wanden.

Over het algemeen zijn er in het hele gebouw weinig open (werk)plekken, waardoor er niet veel openheid en overzicht is.

Het onderwijstype van deze school vraagt om lokaal overschrijdende activiteiten. Deze vinden nu plaats in de (beperkte) gangruimte.

Er is een duidelijk wens vanuit het schoolteam om (beperkte) leerpleinen te creëren; bij voorkeur 1 per verdieping.

Te denken valt hierbij aan herschikking van de sanitaire ruimten en ruimten in het middengebied.

De school heeft geen lift en is niet integraal toegankelijk. In het kader van passend onderwijs is dit een zeer grote wens.

De meerjarige onderhoudsplanning (MJOP) voor de komende jaren is toegevoegd in de bijlage

Globale omschrijving buitenschil:

Dak: plat dak redelijk – wel aanzienlijke stormschade geconstateerd bij dak speellokaal

Gevels: metselwerk (halfsteens, plaatselijk geïsoleerd met daarin over het algemeen kunststof kozijnen met HR++ glas. Deel gevels en dakopbouw is metselwerk. Het voegwerk is plaatselijk matig tot redelijk. Deel van houten kozijnen (onderdorpels) vertoont gebreken.

Fundering van het gehele gebouw is onderheid. De vloerconstructie begane grond en verdieping is beton. De uitbreiding is op zand gestort.

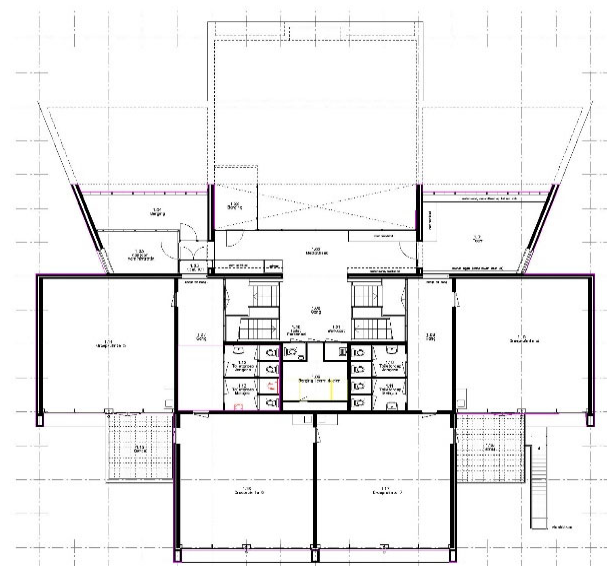
Terrein

Kadastraal heeft het terrein een oppervlak van 2153 m² waarvan 724 m² bebouwd. Het schoolplein is dus van ruim voldoende afmeting waarbij ook nog een aanzienlijk deel van de openbare ruimte gebruikt kan worden. Schoolterrein is voor 70% bestraat en is, inclusief hekwerken, in matige staat van onderhoud.

Ambitie- en Haalbaarheidsonderzoek Amstelschool Ouderkerk a/d Amstel



BGG BESTAAND



1^E VERD BESTAAND

Binnenwerk en inrichting

De binnenwanden zijn grotendeels schoon metselwerk. Op diverse plekken zijn ook metalstudwanden aanwezig. Stukwerk vertoont geringe gebreken. De sanitaire ruimten zijn betegeld en de vloeren van kunststof, de kwaliteit is matig tot slecht te noemen.; de vloerafwerkingen naderen het einde van de levensduur. Zelfde geldt voor de plafonds (systeem). Als gevolg van het installatiewerk zijn er veel hoogteverschillen in de plafonds. De binnenkozijnen en deuren zijn oorspronkelijk en het hang- en sluitwerk is in een zeer matige staat.

Installaties

De elektrische en werktuigbouwkundige installaties is gedateerd. De school heeft beperkt mechanische ventilatie (afzuiging). Een aantal lokalen is voorzien van een airco. Er zijn geen CO2 meters aanwezig. Er zijn voldoende te openen raamdelen om te kunnen ventileren en er zijn ventilatieroosters in de gevelkozijnen aanwezig.

Leidingwerk CV en radiatoren zijn in redelijke staat maar ongeschikt voor lage temperatuur verwarming. Een aantal gebruikruimten hebben geen mogelijkheid, of een te geringe, voor natuurlijke ventilatie

ANALYSE HUIDIGE BOUWKUNDIGE SITUATIE**- MINPUNTEN**

De inrichting van het gebouw is moeilijk te herschikken vanwege de gebouwworm. Verder scoort dit bouwdeel slecht op afmetingen, afwerkingen, akoestiek, verlichting en klimaat.

Buitenwanden en daken van het gebouw zijn energetisch matig

Door de bouwwijze is de interne logistiek en bereikbaarheid van de gebouwdelen niet optimaal.

De school is niet integraal toegankelijk

Het schoolplein is relatief klein.

De school heeft qua omvang de maximale capaciteit bereikt; vanwege de vormgeving is verdere uitbreiding redelijk complex. Indicatief hebben we in de bijlage een schets toegevoegd met de mogelijke uitbreiding.

Lokaal overschrijdende activiteiten vinden nu plaats in de ganggebieden die, gezien de afmetingen, hier niet geschikt voor zijn.

Akoestiek is in bepaalde ruimten slecht.

+ PLUSPUNTEN

De ligging midden in de woonwijk en de bereikbaarheid maakt de locatie goed; de school is gesitueerd aan een autoluwe straat.

De leerlingen komen allemaal uit de directe omgeving van de school

De school heeft aan de zijde van het speellokaal een moderne uitstraling.

GEBRUIKSERVARINGEN

Door interviews met de gebruiker zijn de volgende onderwijskundige knelpunten naar voren gekomen.

- **MINPUNTEN**
- Te kort aan extra ruimtes om apart te werken, toetsen.
- Te kort aan ruimte voor activiteiten.
- De ruimte voor jassen schoenen is te krap en onpraktisch.
- Snel oververhitting en matige ventilatie
- Veel geluidsoverlast en slechte akoestiek lokalen maken lesgeven soms lastig. De leerlingen zijn juist gebaat bij een rustige lesruimte
- Te weinig ruimte voor lokaal overstijgende creatieve, muzikale, technische en/of expressieve activiteiten.
- Gedateerd sanitair.
- De entrees zijn niet direct goed zichtbaar vanaf openbare weg
- Het gebouw is niet integraal toegankelijk
- Weinig flexibiliteit; andere vormen van onderwijs zijn lastig in te passen
- Temperatuur in gebouw niet goed te regelen
- Verlichting in verblijfsruimten en toiletten is niet voorzien van daglichtafhankelijke regeling en aanwezigheidsdetectie
- Het gebouw is niet energiezuinig
- Er zijn veel te weinig werkplekken voor de docenten en de docentenruimte is te klein
- + **PUNTEN**
- Het is een degelijk gebouw.
- Het middengebied wordt als positief beschouwd maar is logistiek gezien niet erg handig ingedeeld
- Er zijn meerdere entrees
- Ligt mooi in de wijk.
- De ruimten voor onderwijsactiviteiten zijn groot
- De school bezit een ruim schoolplein

SCENARIO 2: REVITALISATIE SCHOOLGEBOUW

Uitgangspunt bij renovatie en upgradering is om een toekomst bestendig gebouw te realiseren waarbij het energielabel naar A++ wordt gebracht. Belangrijkste onderdelen van de upgradering zijn:

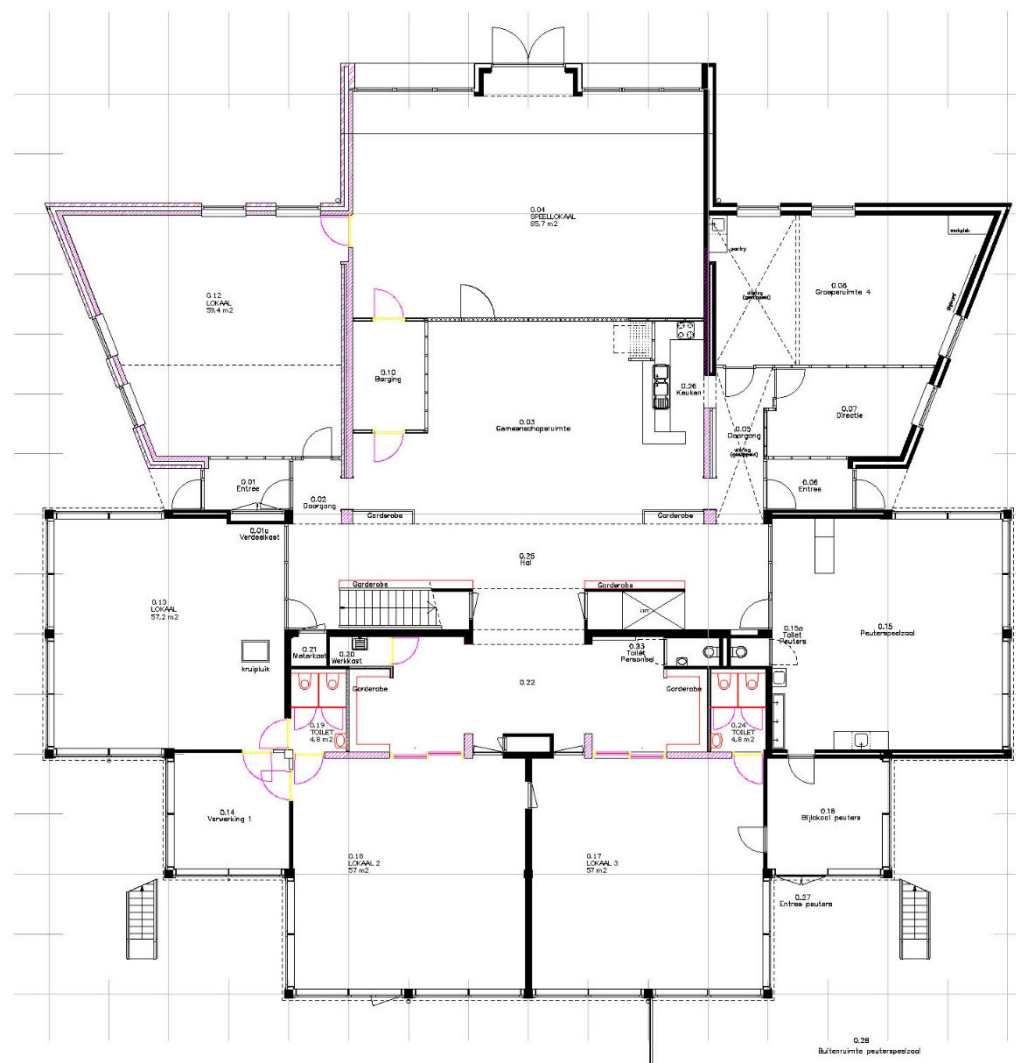
- Vervangen leidingwerk en radiatoren om een overgang te realiseren naar lage temperatuurverwarming met gebruik van warmtepompen.
- Plaatsing van PV-panelen ter compensatie van het extra stroomgebruik als gevolg van de klimaatinstallaties.
- Na-isoleren van alle geveldelen, inclusief daken.
- Upgradering naar frisse scholen B voor de volgende onderdelen: luchtbehandelingsinstallatie met warmteterugwinning en topkoeling, vervangen en uitbreiden verlichting met LED-armaturen (350 lux op werkbladniveau). Dit laatste wijkt af van Frisse scholen klasse B. De daar vernoemde 500 lux wordt in het onderwijs als hinderlijk beschouwd).
- Herinrichting van een deel van het gebouw om te zorgen voor ruimte te bieden voor het huidige onderwijs (met leerpleinen) en voorbereiding op toekomstige vormen van onderwijs (flexibiliteit verhogen)
- Daarnaast een algehele levensduur verlengende renovatie en upgradering om het gebouw weer voor 40 jaar geschikt te maken voor het onderwijs. (Zoals voorheen onderdeel van Londo als 40-jarige cyclus)
- De optie gasloos wordt niet gezien als haalbaar zodat de optie BENG het meest haalbare lijkt.

AANPASSEN INDELING

Begane grond

De renovatie zou globaal kunnen omvatten:

- Nevenruimten herinrichten en herschikken t.b.v. werkpleinen, aanbrengen schuifpuien in deel lokalen
- Middengebied herinrichten.
- Sanitair renoveren en verplaatsen
- Aanpassen entrees
- Geboden toegang vereist een lift; de lift komt in de plaats van I van de opgaande trappen. Daarmee is het grootste deel van het gebouw integraal toegankelijk.
- Alle installaties dienen herzien en aangepast te worden
- Extra noodtrap plaatsen



1e verdieping

- Lokalen en nevenruimten herinrichten en herschikken t.b.v. werkpleinen en berging
- Middengebied herinrichten
- Sanitair herschikken en renoveren; dit kan in verschillende varianten worden uitgewerkt
- Geboden toegang vereist een lift; voor 2 lokalen op de verdieping is dit niet mogelijk. Bij de aanwezigheid van een mindervalide zal deze in de wel bereikbare lokalen geplaatst moeten worden.
- Alle installaties dienen herzien en aangepast te worden
- Theoretisch zou de mediatheek nog iets vergroot kunnen worden, inclusief een 2-tal bergingen. Lichttoetreding kan door het formeren van een dakkapel.

In dit hoofdstuk worden de conclusies en het advies voor duurzaamheid en comfort beschreven voor het schoolgebouw. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatregelen die leiden tot een lager energiegebruik en maatregelen die leiden tot een verhoogd comfort.

Er zijn diverse bouwkundige mogelijkheden om de school energiezuiniger te maken:

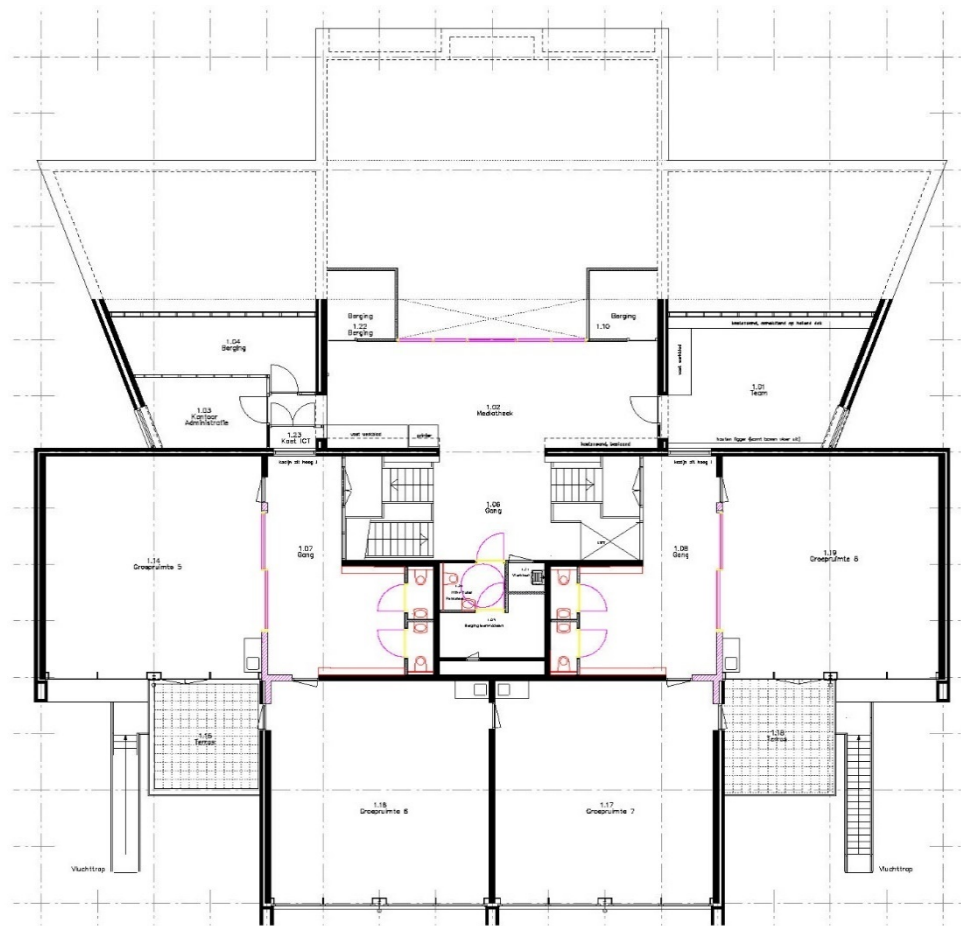
- Begane grond vloer schoolgebouw na-isoleren (speellokaal lukt niet)
- Daklichten in schoolgebouw met polycarbonaat (kunststof) vervangen door dubbelwandige daklichten met de mogelijkheid tot ventilatie
- Na-isoleren dak
- Na-isoleren gevels – gezien de gebruikte steen is spouwmuurisolatie niet mogelijk dus dienen de gevels van binnenuit geïsoleerd te worden. Dit betekent dat de ruimtes aan de gevelzijde circa 140 mm aan ruimte verliezen.

Installatie

Er zijn diverse installatietechnische mogelijkheden om de school energiezuiniger te maken:

- Verwarmingssysteem omzetten naar LT-verwarming, inclusief plaatsing warmtepompen
- Aanbrengen PV-panelen op daken

Met deze maatregelen wordt een energielabel A++ bereikt en wordt een BENG gebouw gerealiseerd



BIJLAGEN

Bijlagen:

Financiële overzichten en begrotingen – bijlage I

Afwegingsmatrix compleet

MJOP

Schetsplan mogelijke uitbreiding