

Memo

Aan	C.c
Gemeente Deventer	
Plaats	Datum
Zwolle	15 oktober 2021
Kenmerk	Behandeld door
918130	Edwin Knol en Hidde Benedictus
Onderwerp	
Nieuwbouw Eddy Hillesum Lyceum	

Het Eddy Hillesum Lyceum (EHL) staat aan de vooravond van het realiseren van vervangende nieuwbouw op het sportveld aan de Marke Zuid. Hiervoor heeft EHL een Programma van Eisen en een businesscase doen opstellen waar de gemeente haar goedkeuring op heeft gegeven. Onderdeel van de businesscase is dat de huidige opstellen worden gesloopt.

Recent is een rapport opgeleverd omtrent de bouwhistorische verkenning en de waardstelling van de huidige opstellen aan de Keurkampstraat. De uitkomsten van het onderzoek zijn voorzien van commentaar door de gemeente en vragen nog om de nodige afstemming tussen opsteller van het rapport en de gemeente. Voorlopige conclusie is dat aan het gebouw een waardering is gegeven die impact kan hebben op de plannen voor de nieuwbouw. Op verzoek van de gemeente Deventer hebben wij deze memo opgesteld waarmee op onderstaande punten een antwoord wordt gegeven:

- Wat functioneel niet wenselijk is?
- Wat kan technisch echt niet?
- In hoeverre zou vernieuwbouw het bestaande gebouw aantasten?
- Wat betekent dit voor de financiële haalbaarheid (op hoofdlijnen)

Algemeen

De nieuw te creëren locatie De Marke wordt een samenvoeging van de niveaus basis, kader (beide vanuit de huidige locaties de Marke Noord en Zuid en het Stormink) en de vernieuwde leerweg (nieuw op te zetten en deels komend vanuit de Marke Noord). De vernieuwde leerweg is een praktijkgerichte mavo bestaande uit een combinatie van de huidige GL/TL leerwegen. Theorie- en praktijkonderwijs zijn nauw op elkaar betrokken. Binnen de beroepenwerelden (profielen van praktijkvakken) werken de vakken samen en delen elkaars voorzieningen. De Marke kiest voor een leerlinggericht onderwijsconcept. Organisatorisch worden de leerlingen (zoveel mogelijk) ingedeeld in horizontale teams en krijgen de leerlingen les in hun eigen domein (onderbouw, bovenbouw en beroepenwerelden). De huidige huisvesting van De Marke Zuid, die dateert uit de 70-er jaren, is een traditionele school met lange gangen en een strikte scheiding tussen theorie en praktijkruimten.

Met de nieuwbouw wordt beoogd een kwalitatief goed en functioneel gebouw te realiseren voor de levensduur van 40 jaar waarbij voldaan dient te worden aan de nieuwste eisen uit het bouwbesluit, BENG en Frisse scholen.

Carmel heeft het onderdeel kwaliteit nader uitgewerkt in haar huisvestingshandboek waarmee beoogt is middels het standaard PvE uniformiteit en kwaliteit te borgen in de lopende en toekomstige ontwerpprocessen. Dit doel moet leiden tot:

- meer efficiency in ontwerpprocessen (niet telkens wiel opnieuw uitvinden);
- het borgen van basiskwaliteit van toe te passen materialisering;

- het maken van keuzes o.b.v. zowel investering als exploitatie;
- het creëren van een toetsingskader.

Naast de realisatie van het Eddy Hillesum Lyceum heeft de gemeente de doelstelling om op de zelfde locatie een sportvoorziening te realiseren waarmee sporthal de Keizerslanden wordt vervangen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt als ook vanuit de continuïteit van het onderwijs is er voor gekozen om beide gebouwen op het huidige sportveld te realiseren. Hiermee wordt het onnodig investeren in tijdelijke huisvesting tijdens de bouwperiode voorkomen.

Functioneel

De huidige huisvesting van De Marke Zuid, welke dateert uit de 70-er jaren, is een traditionele school met gangen en (praktijk)lokalen. De huisvesting vormt een blokkade voor de gewenste onderwijskundige vernieuwing / ontwikkeling. Het gebouw is functioneel niet meer passend te maken.

De capaciteit van De Marke Zuid bedraagt 11.412 m² bvo. Dit betreft de vastgestelde capaciteit zoals is opgegeven door het Eddy Hillesum Lyceum aan ICSadviseurs. Het bruto vloeroppervlakte is het totaal van de oppervlakte inclusief verkeersruimten, sanitaire ruimten, technische ruimten en de ruimte ingenomen door constructies en wanden. Binnen deze oppervlakte is 6.766 m² fno aan te merken als functioneel nuttige oppervlakte.

Het gebouw kent door zijn structuur een bovengemiddelde inefficiency. Door brede gangen e.d. beschikt het gebouw over minder functionele meters dan op basis van de totale omvang verondersteld had mogen worden.

De bruto/nuttig verhouding in dit gebouw bedraagt 1,69 (exclusief het sportgedeelte). Bij vergelijkbare gebouwen (VMBO gebouwen van vergelijkbare schaalgrootte) bedraagt deze verhouding doorgaans circa 1,45 -1,47. In het geval van De Marke is er 6.766 m² aan functioneel nuttige oppervlakte aanwezig. Uitgaande van een bruto/nuttig verhouding van 1,47, zou de bruto vloeroppervlakte circa 9.811 m² bvo bedragen. Dit betekent een 'verlies' van 1.602 m² bvo ten opzichte van de werkelijke bruto capaciteit.

In geval van vernieuwbouw zal wellicht een beperkte optimalisatie (circa 5-10%) mogelijk zijn, maar omdat de bestaande structuur zich daar maar beperkt voor leent, niet in de mate waarin vervangende nieuwbouw dat zou doen. Sterker nog: de kans is aanzienlijk dat de inpassing van het nieuwe programma – dat een aantal flinke wijzigingen kent ten opzichte van het huidige programma (zie volgende paragraaf) gepaard gaat met concessies aan functionaliteit en/of inpassingsverliezen die de inefficiency verder versterken. Dat betekent dat in geval van vernieuwbouw een (redelijk aanzienlijk) grotere capaciteit (meer m²) nodig zal zijn bij dezelfde functionaliteit dan bij nieuwbouw. De capaciteit van het huidige gebouw zal daardoor – ondanks een op papier ruimschoots voldoende capaciteit – niet toereikend blijken voor de benodigde 10.200 m² bvo die nu is voorzien in het programma.

De opgave voor De Marke Zuid betreft een plan met een andere samenstelling qua doelgroep. Als gevolg daarvan is er sprake van een geheel andere mix in type ruimten dan die nu aanwezig is. Een deel van de praktijkomgeving zal daarom een andere bestemming moeten krijgen (delen krijgen een andere invulling, delen worden kleiner of groter en er komen nieuwe delen). Daarnaast ontstaat een nieuwe behoefte aan onderwijsruimten voor de Nieuwe Leerweg ("VMBO T"). Door een grotere groeps grootte dan in het VMBO basis/kader, is de minimum oppervlakte van de lokalen groter dan de huidige lokalen. Dit vraagt een flinke herindeling / aanpassing in het gebouw. Het bestaande gebouw (met name de hoogbouw) kent een vrij dwingende bouwkundige structuur. Deze structuur is sterk bepalend voor de afmeting en welk type ruimten hier gepositioneerd gaan worden. Inpassing van het programma zal een hoge mate van herindeling vragen, met hoge kosten tot gevolg als gevolg van de dwingende en beperkende bouwkundige structuur van met name de hoogbouw.

De laagbouw waarin de praktijkvleugel is gehuisvest bestaat uit een verkeersruimte met aan weerszijden praktijkruimten en aanverwante ruimten. Vanuit de constructieve opzet kennen de weerszijden een grote mate van vrije indeelbaarheid hetgeen als positief kan worden aangemerkt.

Daarnaast: Vanwege de bestaande gebouwstructuur moeten mogelijk concessies gedaan worden aan de voor hedendaags onderwijs noodzakelijke functionaliteit en flexibiliteit.

Technisch

De aanloop naar de businesscase kent al een hele geschiedenis. Zo heeft adviseubureau Dijkoraad in 2010 een energieprestatieadvies opgesteld en heeft M3V in 2016 een strategisch huisvestingsplan opgesteld waarin zij ook de technische staat van het gebouw omschrijft. Onderstaand is van beide een samenvatting weergegeven.

Rapport energie prestatie advies.

In 2010 heeft Dijkoraad een rapport opgesteld m.b.t. de energieprestatie waarbij het gebouw het energielabel G heeft gescoord. In het rapport is de toenmalige situatie goed omschreven en is een maatregelenpakket opgesteld om de staat van het gebouw te verbeteren.

Uit het rapport is op te maken dat:

- De bouwkundige schil van de gevels en vloer van de hoogbouw (oudste deel) en laagbouw ongeïsoleerd zijn uitgevoerd.
- Het dak van de hoogbouw geïsoleerd is uitgevoerd.
- De laagbouw niet voorzien is van dakisolatie.
- De beglazing van de hoogbouw (oudste deel) en laagbouw enkel is uitgevoerd.
- Vooral natuurlijke ventilatie is toegepast middels klepramen in de gevel, hetgeen een nadelig effect heeft op het binnenklimaat.

In een maatwerkadvies zijn de maatregelen opgenomen met als doel om de energiekosten van het gebouw te beperken. Hierbij zijn de maatregelen in een viertal gradaties uitgewerkt welke variëren tussen energielabel E (onderhoudspakket) en A (pluspakket 3). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de meest recente eisen ten aanzien van BENG, bouwbesluit en Frisse Scholen.

De kosten welke geraamd zijn bij de maatregelpakketten zien sec op de verbetering van het energielabel en staan daarmee los van functionele en kwalitatieve aanpassingen.

Het aanpassen van het huidige gebouw naar energielabel A brengt dan ook onevenredige kosten met zich mee in relatie tot nieuwbouw en leidt altijd tot een suboptimaal resultaat.

Strategisch huisvestingsplan 2016

In 2016 heeft M3V een strategisch huisvestingsadvies opgesteld waarin zij een gebouwanalyse heeft opgenomen (bijlage III van het rapport). Uit het rapport is op te maken dat:

- Met name de oudste delen ruimschoots zijn afgeschreven.
- De stalen kozijnen met enkel glas verkeren in slechte staat.
- De luchtkwaliteit is ernstig. Verbeteren hiervan betekent een grote ingreep die wordt bemoeilijkt door de structuur van het gebouw en de beschikbare vrije hoogte.
- Ten aanzien van brandveiligheid van het gebouw voldoet niet meer aan de huidige situatie. Dit wordt door de brandweer gedoogd. Een ingrijpende verbouwing betekent dat aan hogere eisen moet worden voldaan waarbij de open structuur van het atrium een bemoeilijkende factor is.
- De gebouwschil van de werkplaats is matig en niet rendabel om in te investeren.
- De zonneschermen houden in de zomer onvoldoende warmte buiten.

In 2019 heeft EHL een businesscase inclusief schetsontwerp laten opstellen. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat het bestaande casco van de hoogbouw (excl. gymlokalen) wordt hergebruikt en dat op de plaats van de praktijklokalen nieuwe gymzalen worden gerealiseerd. Ruimtelijk kader voor dit schetsontwerp betrof een gebouwoppervlak van 9.000 m² BVO (de huidige opgave vraagt om 10.200 m² BVO). Het idee achter het hergebruik van het casco was dat hiermee kosten bespaard zouden kunnen worden en dat er energetisch een gebouw op het niveau nieuwbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Behoudt van alleen het casco betekend ook dat het gebouw een volledig nieuwe schil (Lees uitstraling) krijgt.

De businesscase heeft als resultaat opgeleverd dat het hergebruik van het casco hergebruik technisch mogelijk is. De gemeente heeft door SBM een contra-expertise laten uitvoeren op het ontwerp en de kosten. Daaruit bleek dat het hergebruik van het bestaande casco risico's met zich mee brengt.

Daaruit bleek dat hergebruik van het bestaande casco risico vol is. Zo kent het bestaande casco relatief dunne vloeren die moeten bestaande vide's dichtgelegd worden met een lichte constructie. Daarbij dat het bestaande casco beperkingen geeft aan de ontwerprijheid en optimalisatie en leidt tot een bepaalde mate van inefficiency. Daarmee is het reëel dat een inpassing van de school in het bestaande gebouw een veel grotere investering vraagt dan nu in de toegekende budgetten is voorzien.

Anno 2021 zijn de ruimtelijke kaders aangepast van 9.000 m² BVO naar 10.200 m² BVO en liggen de technische kaders van nieuwbouw op een hoger niveau dan de onderzoeken van Dijkoraad en M3V.

Vanuit het bouwbesluit is BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) als kader meegegeven, en is de leidraad Frisse Scholen een belangrijk kader om te komen tot een gezond binnenmilieu. Daarbij is het de doelstelling een gebouw kwalitatief goed gebouw voor de komende 40 jaar te realiseren. Dit ziet zowel op gebouwde kwaliteit, exploitatie als ook functionaliteit. Bij een vernieuwbouw kunnen er concessies gemaakt worden op daglicht, energetica en duurzaamheid. Deze concessies hebben directe gevolgen hebben voor de exploitatiekosten. Ook betekent hergebruik van het bestaande gebouw, afhankelijk van de mate waarop in het gebouw wordt ingegrepen (bijvoorbeeld bij het reduceren van de oppervlakte, het aanbrengen van wijzigingen in de constructie) een verhoogd risico op bezwijken tijdens de uitvoering.

De toename van het ruimtelijk kader van 9.000 naar 10.200 m² vraagt om een nieuwe benadering van de opgave met een reële kans op aanvullende functionele concessies om het hedendaagse onderwijsconcept te realiseren.

Samenvattend is het technisch mogelijk om de kwaliteit van het gebouw te verbeteren maar zeer de vraag of hiermee de doelstellingen (een kwalitatief goed en functioneel gebouw o.b.v. het huidige bouwbesluit, BENG en Frisse scholen, met een uitbreiding van 9.000 naar 10.200 m² kunnen worden gerealiseerd. Tegelijk is de kans reëel dat er concessies gedaan moeten worden aan het gebouw of aan de doelstellingen van de nieuwbouw.

In hoeverre zou vernieuwbouw het bestaande gebouw aantasten?

In het rapport omtrent de bouwhistorische verkenning en de waardestelling wordt aangegeven dat het Eddy Hillesum Lyceum in Deventer is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische, cultuurhistorische waarde en stedenbouwkundige waarden, als mede de gaafheid en zeldzaamheidswaarde. De oorspronkelijke kern van het gebouw wordt positief gewaardeerd, de latere aanbouwen indifferent. De architectuurhistorische waarden worden daarbij o.a. gevormd door de L-vormige plattegrond en de kenmerkende sobere bouwstijl met een horizontale gevelindeling en grote raampartijen.

De nieuwbouw kent een aantal heldere technische uitgangspunten als het bouwbesluit, BENG en Frisse Scholen en daarnaast ligt er met het Ruimtelijk Functioneel Programma een heldere opgave voor de organisatie van het onderwijs.

Om te komen tot een functioneel gebouw met de kwaliteit van nieuwbouw is het nodig om concessies te doen aan het bestaande gebouw/bouwdelen. Hierbij is te denken aan:

- Het niet kunnen realiseren van een functioneel ontwerp.
- Het deels afstoten van bouwdelen om te komen tot een functioneel ontwerp (bijvoorbeeld de praktijklokalen of gymzalen).
- Het realiseren van een uitbreiding om te komen tot de nodige vierkante meters.
- Het wijzigen van de gevelopbouw om te komen tot een optimaal functioneel gebouw (bijvoorbeeld de openheid van de huidige gymzalen richting sportveld, of de gesloten geveldelen aan de Keurkampstraat).
- Het wijzigen van de gevelopbouw om te komen tot een BENG gebouw (in de huidige opzet staat de vloer direct in contact met buiten waarmee een koudebrug is gerealiseerd).
- Het vernieuwen van de stalen ramen en deuren welke voorzien kunnen worden van hedendaags glas.
- Het realiseren van een luchtbehandelingsinstallatie in het gebouw (doorkruizen van constructies; oorspronkelijke buitengevel; etc.) en de zichtbaarheid van de luchtbehandelingskast op het dak.
- Het aanpassen van de oorspronkelijke buitengevel (nu grenzend aan het atrium).
- De openheid van het atrium in relatie tot het realiseren van de huidige brandveiligheidseisen en de functionaliteit.
- De beperkte beschikbare verdiepingshoogte op de begane grond in de verbinding tussen hoogbouw en praktijklokalen.

Samenvattend is het ondenkbaar dat de huidige verschijningsvorm kan worden gehandhaafd.

Kunstwerken

In het rapport bouwhistorische verkenning en de waardestelling zijn twee kunstwerken aangemerkt.

- 1) Het waterplastiek
- 2) Het baksteenreliëf

Het waterplastiek is een kunstwerk welke bij de oorspronkelijke hoofdingang is geplaatst in een vijver. Deze vijver is in loop van de tijd omwille van praktische redenen verwijderd. Door de huidige gebruikers wordt het bijna niet gezien en heeft het kunstwerk geen relatie tot het huidige onderwijs. Het in ere herstellen van een vijver rondom het kunstwerk wordt vanuit praktische redenen zeker niet haalbaar geacht.

Of het kunstwerk technisch gezien verplaatst zou kunnen worden is niet nader onderzocht. Mocht het kunstwerk technisch gezien verplaatst kunnen worden dan is het de vraag of in de nieuwbouwsituatie een nieuwe plek kan krijgen. Gelet op het ontbreken van de relatie met het huidige onderwijs als ook tot het nieuw te realiseren gebouw wordt hier geen kans voor gezien. Wellicht liggen er in de entreezone van het gebied (parkeren) of in het openbaar gebied mogelijkheden om een positie te vinden waarin het kunstwerk goed tot haar recht komt. Dit kan in een nadere uitwerking van het hele gebied worden onderzocht.

Het baksteenreliëf is een kunstwerk van grote afmetingen welke is geïntegreerd in een binnenwand van het bestaande gebouw. Ook hiervoor geldt dat er geen relatie licht tot het huidige onderwijs behalve dat het als voorbeeld gezien kan worden als het resultaat van een ambacht welke ook nu nog bij de school wordt bijgebracht.

De nieuwbouw wordt gepositioneerd aan de Lebuinuslaan. Daarmee staat vast dat de nieuwbouw niet als nieuw gebouw rondom het kunstwerk kan worden gebouwd. Door de grote afmetingen van het kunstwerk is het verplaatsen hiervan kostbaar. Technisch gezien wordt ingeschat dat het kunstwerk alleen uit het bestaande gebouw gehaald kan worden wanneer het bestaande gebouw gesloopt wordt. Op dat moment is de nieuwbouw al gereed zodat het kunstwerk in de nieuwbouw plaatsen niet meer mogelijk is.

Voor de nieuwbouw is een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen uitgewerkt. Ten aanzien van de beoogde sfeer komen hier o.a. de volgende begrippen terug: licht, flexibel en modulair, groen en transparant, huiselijk, overzichtelijk, trots op de stad en "ons gebouw". Het verplaatsen van het kunstwerk naar de nieuwbouw lijkt hier eerder een afbreuk aan te doen, dan dat zij de nieuwbouw verstrekt.

Samenvattend worden de kansen voor het plaatsen van de kunstwerken in/bij de nieuwbouw laag ingeschat.

Financiële haalbaarheid

Uitkomst van de businesscase uit 2019 was dat het beperkte ruimtelijke programma van 9.000 m² inpasbaar zou zijn in de hoogbouw, dat er financieel een beperkte besparing mogelijk zou kunnen zijn, maar dat het risicoprofiel hoger uitvalt waardoor hergebruik en nieuwbouw op een vergelijkbaar level zouden uitkomen. Het aspect tijdelijke huisvesting was hierin nog niet meegenomen.

Wanneer vanuit de bouwhistorische verkenning volgt dat bijvoorbeeld gebouwschil en gebouwstructuur gehandhaafd dienen te worden dan heeft dit een direct gevolg voor de bouwkosten/investeringskosten en ook direct op de exploitatiekosten. Naar verwachting nemen de investeringskosten met 10 – 20% toe afhankelijk van de technische oplossingen welke toegepast kunnen worden om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen.

A	Resultaat businesscase 2019	€ 25.583.092,-
B	+/- 1.200 m ² BVO	€ 3.193.155,-
C	-/- sloopkosten (lager ingeschat ivm meer hergebruik)	- € 200.000,-
D	+/- toeslag toename complexiteit 10-20% over	€ 2.558.309,- - € 5.116.618,-
	Totaal incl. BTW	€ 31.134.556,- - € 33.692.865,-

Afgezet tegenover het budget vanuit de gemeente gebaseerd op de businesscase 2020 voor de realisatie van 10.200 m² BVO nieuwbouw á € 28.592.034,- wordt het verschil in kosten ingeschat tussen de 2,5 en 5,1 mio.

Risico's

Inhoudelijk kent vernieuwbouw een ander risicoprofiel dan nieuwbouw. Op hoofdlijnen signaleren wij de volgende punten:

	Nieuwbouw	Vernieuwbouw
▪ Extra kosten voor tijdelijke huisvesting en dubbele verhuiskosten.		X
▪ Het niet tijdig gewijzigd bestemmingsplan.	X	
▪ Het niet (tijdig) verkrijgen van de sloopvergunning in relatie tot het historisch karakter bestaand gebouw.	X	X
▪ Het vastleggen van afspraken met de overheid in relatie tot het beschikbare budget.		X
▪ Uitloop in planning vanwege een nieuw te doorlopen selectieprocedure van het ontwerpteam.		X
▪ Prijsstijgingen welke hoger zijn dan voorzien zijn gelet op de huidige markt goed mogelijk.	X	X
▪ Een niet functioneel gebouw.		X
▪ Het niet behalen van de doelstelling om een gebouw voor de komende 40 jaar te realiseren.		X

Samenvattend

Met de nieuwbouw wordt beoogd een kwalitatief goed en functioneel gebouw te realiseren voor de levensduur van 40 jaar waarbij voldaan dient te worden aan de nieuwste eisen uit het bouwbesluit, BENG en Frisse scholen.

Inpassing van het programma vraagt om een hoge mate van herindeling met hoge kosten tot gevolg met een aanzienlijke kans dat de inpassing van het nieuwe programma gepaard gaat met concessies aan functionaliteit en/of inpassingsverliezen die de inefficiency verder versterken.

Technisch en functioneel gezien mogelijk om de kwaliteit van het gebouw te verbeteren. Hierbij is de kans groot dat er concessies gedaan moeten worden aan het gebouw c.q. aan de verschijningsvorm van het gebouw en aan de doelstellingen van de nieuwbouw. In elk geval is helder dat voornoemde punten een effect van 10 – 20% op de investeringskosten en een negatief effect op de exploitatiekosten zullen hebben.

Tot slot worden de kansen voor het plaatsen van de kunstwerken in/bij de nieuwbouw laag ingeschat.