

Gemeente Land van Cuijk
T.a.v. de heer J. Hendriks, wethouder Onderwijs
Postbus 177
5830 AD Boxmeer

Optimus Primair Onderwijs

 Stoofweg 2, 5361 HZ Grave

 0485 31 89 10

 info@optimusonderwijs.nl

 www.optimusonderwijs.nl

Datum : 17 maart 2026
Kenmerk : 2026000011/CvB/md
Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek De Akkerwinde Vianen

Geachte heer Hendriks,

Voor u ligt het haalbaarheidsonderzoek voor de renovatie van basisschool De Akkerwinde in Vianen. Graag willen wij bij de oplevering van dit onderzoek enkele voor ons essentiële uitgangspunten nogmaals bekrachtigen;

Basisschool De Akkerwinde beschikt, zoals beschreven in het haalbaarheidsonderzoek, over een normatieve overmaat in het huidige gebouwoppervlak. Wij willen graag benadrukken dat wij openstaan voor medegebruik van deze overmaat, in lijn met de samenwerking die reeds plaatsvindt voor het andere deel van het pand.

Het onderzoek laat zien dat beide uitgewerkte scenario's uitvoerbaar zijn. Scenario 2 biedt aanvullende gebouwkundige en technische opwaarderingen die het kwaliteitsniveau dichterbij nieuwbouw brengen en daarmee de inzetbaarheid van het gebouw op lange termijn versterken. Optimus onderschrijft volledig de conclusie dat scenario 2 het meest toekomstbestendige scenario is en staat daarom achter de keuze voor dit scenario. Het doel van deze renovatie is om De Akkerwinde te voorzien van een gebouw dat weer een volledige nieuwe gebruiks- en afschrijvingsperiode kan doorlopen, met een beoogde levensduur van minimaal 40 jaar, conform de inhoud en technische uitwerking van scenario 2. Met deze renovatie zetten we in op een duurzaam, veilig, toekomstbestendig en efficiënt gebouw dat optimaal aansluit bij de onderwijsvisie van de school en voldoet aan de kwalitatieve kaders uit het IHP.

Eerder uitgesproken uitgangspunten van zowel gemeente als bestuur benadrukken het belang van langdurig behoud van kwalitatief goed onderwijs in de kern Vianen. Dat sluit aan bij de uitkomsten van het eerdere locatieonderzoek, waarin werd vastgesteld dat behoud van scholen in de eigen kernen gewenst is. Wij bevestigen hiermee opnieuw dat Optimus kiest voor structurele verankering van De Akkerwinde in Vianen.

Wij vragen u onze keuze voor scenario 2 te steunen en we gaan graag met u in overleg over ontwerp en uitvoering.


College van Bestuur.

Haalbaarheidsonderzoek Akkerwinde te Vianen (NB)

Opdrachtgever
Optimus Primair Onderwijs

Datum
19 februari 2026

Referentie
P2000121-0014.0.4

Auteur(s)



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanpak	3
1.2.	Leeswijzer	3
2.	Context	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Leerlingenaantal	7
3.	Randvoorwaarden	8
3.1.	Geld/ financiën	8
3.2.	Risico's en kansen	8
3.3.	Tijd/ Planning	8
3.4.	Kwaliteit: Onderwijskundig/ Maatschappelijk	8
3.5.	Kwaliteit: Gebouwelijk	8
3.6.	Kwaliteit: Ruimtelijk	9
4.	Scenario's	10
4.1.	Renovatie met levensduurverlenging 25 jaar	10
4.2.	Renovatie met levensduurverlenging 40 jaar	12
5.	Scenario afweging	14
6.	Conclusie en vervolg	16
6.1.	Kansen	16
6.2.	Vervolg	16

1. Inleiding

In september 2022 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de gemeente Land van Cuijk vastgesteld. De Akkerwinde & Dr. Jan de Quay, onderdeel van schoolbestuur Optimus Primair Onderwijs (hierna: Optimus), zijn opgenomen binnen dit IHP. Beide scholen komen binnen de termijn 0 tot 5 jaar in aanmerking voor vervangende nieuwbouw of een levensduurverlengende renovatie.

De gemeente was de afgelopen jaren actief betrokken bij het locatieonderzoek voor een gezamenlijk schoolgebouw voor de dorpen Beers en Vianen, samen met de dorpsraden en het schoolbestuur. Dit onderzoek maakte deel uit van het bredere gemeentelijke huisvestingsbeleid voor het primair onderwijs. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het behoud van de scholen in de kernen gewenst is. Met deze conclusie is de vervolgvraag gekomen naar hoe de gebouwen van De Akkerwinde en Dr. Jan de Quay weer toekomstbestendig kunnen worden. In het IHP Land van Cuijk is vastgelegd dat er op basis van een haalbaarheidsonderzoek een weloverwogen besluit moet worden genomen over verschillende scenario's.

Om tot een gedegen en passende keuze te komen zijn er binnen het haalbaarheidsonderzoek van de Akkerwinde twee scenario's onderzocht:

- **Scenario 1:** renovatie van het bestaande gebouw met levensduurverlenging van 25 jaar.
- **Scenario 2:** renovatie van het bestaande gebouw met levensduurverlenging van 40 jaar.

1.1. Aanpak

De aanpak om te komen tot een volledige en gedegen afweging bestaat uit vier inhoudelijke stappen:

1. *Inventarisatie en analyse:* aan de hand van de beheeraspecten **Geld**, **Risico's**, **Organisatie**, **Tijd**, **Informatie** en **Kwaliteit** (GROTIK) zijn alle randvoorwaarden in beeld gebracht.
2. *Scenario analyse:* de verschillende scenario's zijn nader onderzocht.
3. *Scenario keuze:* de verschillende scenario's zijn beoordeeld aan de hand van het opgestelde afwegingskader. Uit een multicriteria-analyse volgt het voorkeursscenario.

4. *Rapportage en presentatie:* de bevindingen zijn verwerkt in voorliggende rapportage, gepresenteerd aan de schoolbesturen en gemeente en voorzien van conclusie en aanbevelingen.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst de context. Daarbij zijn de huidige situatie en de gewenste situatie toegelicht. Vervolgens gaat **hoofdstuk 3** in op de randvoorwaarden van het onderzoek. Vervolgens worden in **hoofdstuk 4** de scenario's beschreven. **Hoofdstuk 5** geeft inzicht in de scenario afweging. **Hoofdstuk 6** vat de belangrijkste conclusie samen.

2. Context

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie en de gewenste situatie met betrekking tot Basisschool Akkerwinde in Vianen (NB). Ook wordt inzichtelijk gemaakt wat de huidige situatie is met betrekking tot het totaal aantal leerlingen en het verwachte aantal leerlingen in de toekomst.

2.1. Huidige situatie

2.1.1 Gebouw

Het oudste gebouwgedeelte van de Akkerwinde is in 1929 gerealiseerd. Door de jaren heen zijn er diverse uitbreidingen geweest, namelijk in 1936, 1956, 1963 en 2002. Het totale gebouw omvat een oppervlak van 898 m² bvo. Op basis van het huidige leerlingenaantal (73 leerlingen op 1 oktober 2025) heeft de school recht op 567 m² bvo. Momenteel zit er daarmee in het gebouw een normatieve overmaat.

Functionaliteit van het gebouw

De school ervaart het gebouw als functioneel en degelijk. Echter komt de onderwijskundige visie niet geheel tot zijn recht en zijn er functionele aandachtspunten. De volgende aspecten zouden bij een renovatie minimaal functioneel aangepast moeten worden:

- Er is een gemis aan een gezamenlijke ruimte, waar de school een viering kan houden. Op dit moment is er geen hart van de school aanwezig.
- Momenteel heeft de school geen speellokaal. Het is wenselijk om dit in een toekomstige situatie wel te hebben.
- Het is wenselijk om functionele leerpleinen te hebben.
- De huidige directiekamer zit ver van de entree af, waardoor bezoek door de hele school moeten lopen alvorens ze bij de directie aankomen.
- Momenteel wordt de zolder minimaal ingezet door het onderwijs, omdat er weinig zicht is op de leerlingen en de trappen lastig te gebruiken zijn door leerlingen.
- Het sanitair in het gebouw is verouderd. Daarnaast heeft het docententoilet geen voorvertrek en privacy verminderd door geluidlekken van het toilet naar de naastgelegen ruimten.

Bouwkundige kwaliteit

Constructief is het gebouw in prima conditie. Er zijn nauwelijks tot geen scheuren te ontdekken. Bouwkundig zijn in de tijd enkele zaken verbeterd. Zo is er dubbel glas met zeer incidenteel HR-glas aanwezig. De kozijnen zijn echter niet isolerend en vertonen gebreken.

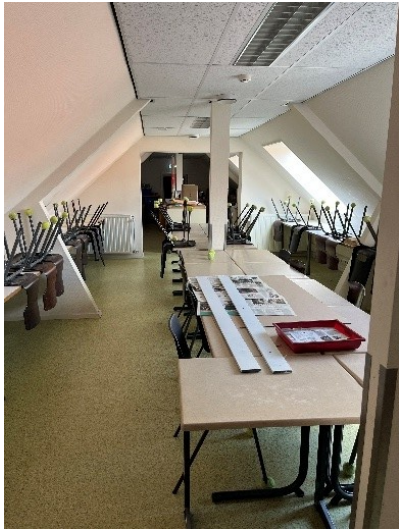
De isolatiewaardes van vloeren, gevels, daken en gevel- & dakopeningen zijn nog conform de ten tijde van de realisatie geldende eisen en passen niet meer bij de eisen van vandaag, met uitzondering van de aangebrachte dakplaten. Tochtklachten zijn aanwezig.



Enkele beelden van het exterieur. Goed onderhouden exterieur. Gevelopeningen zijn grotendeels vervangen met dubbelglas in aluminium kozijnen en dakramen.



De binnenzijde van de school. Gedateerd, maar in basis functioneert het nog. Bouwkundig geen aandachtspunten.



Installatiekundige kwaliteit

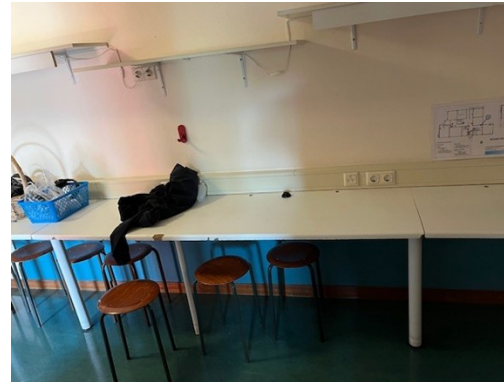
De gebouwinstallaties vertonen geen gebreken. De verwarmingsketels zijn vervangen door HR-ketels, Daarbij zijn tevens de leidingen na geïsoleerd. Warm stoken van het gebouw is echter problematisch. Vanwege de slechte isolatie vervliegt de warmte snel weer. Hierdoor zijn de stookkosten hoog.



De nieuwe HR-ketels en het geïsoleerde leidingwerk.



Een centrale luchtbehandelingsinstallatie is niet aanwezig. In de lokalen op de verdieping zijn decentrale luchtbehandelingsunits aangebracht. Deze werken momenteel niet goed. Koeling is hierbij niet aanwezig. Er is bij de zuid-gerichte ramen op de verdieping (decentrale) zonwering aanwezig. Deze installaties kunnen echter niet voorkomen dat in de zomerperiode de temperatuur in de lokalen op de verdieping dermate hoog oploopt, dat gebruik van de lokalen ondoenlijk wordt.



De elektrische installatie vertoont geen gebreken. Wel is het verouderd. De verlichtingsinstallatie is nog niet vervangen door LED, hoewel bij storingen wel directe vervanging door LED wordt uitgevoerd. Het sanitair is jaren geleden vernieuwd. Hier en der zijn er gebreken, grotendeels is het sanitair aan vervanging toe.



2.1.2 Terrein

De Akkerwinde ligt op een perceel met de aanduiding CUI00-B-2896. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een deel van het gebouw niet op de eigen kavel ligt, maar op kavel CUI00-B-2895. De eigen kavel van de Akkerwinde heeft een oppervlak van 2.918 m². De perceelgrens in figuur 1 aangegeven.



Figuur 1 Perceelgrens Akkerwinde

Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de kavel van de Akkerwinde is digitaal niet inzichtelijk. Op basis van de voorgestelde scenario's is het de verwachting dat er binnen de huidige contouren van het gebouw gebleven worden, en daarmee binnen de kaders blijft van het omgevingsplan.

Verkeerssituatie en parkeergelegenheid

De Akkerwinde ligt tussen de Berkenkamp en Akkerweg in. Hiermee is de kavel vanaf twee doorgaande wegen bereikbaar. Langs de school is geen Kiss & Ride voorziening aanwezig. Echter is er voldoende ruimte voor ouders om te parkeren in de directe nabijheid. Op de kavel zelf zijn daarnaast enkele parkeerplekken aanwezig.

2.2. Leerlingenaantal

Voor de context van het haalbaarheidsonderzoek is het van belang om de verwachte leerlingenaantallen vast te stellen. Het toekomstige leerlingenaantal is aan de hand van de leerlingenprognose bepaald. Conform de gemeentelijke verordening wordt er uitgegaan van een leerlingenaantal (c.q. ruimtebehoefte) die tenminste voor de komende 15 jaar benodigd is. In tabel 1 staan de uitgangspunten van de leerlingenaantallen en ruimtebehoefte waarmee dit haalbaarheidsonderzoek is opgesteld.

Hierbij is naast de prognose van de gemeente Land van Cuijk gekeken naar de verwachtingen van Optimus over het leerlingenaantal. De prognoses van Optimus zijn gebaseerd op inschrijvingen van de leerlingen op hun scholen in de komende jaren. De leerlingenprognose van Optimus kijkt daarmee minder ver dan de prognose vanuit de gemeente. Het huidige gebouw heeft voldoende capaciteit voor zowel het leerlingenaantal van Optimus als gemeente. Het definitieve leerlingenaantal wordt vastgesteld bij de kredietverlening.

Tabel 1: leerlingenaantallen Akkerwinde.

	Leerlingenaantal 1 oktober 2025	Uitgangspunt leerlingen (gemeente)	Uitgangspunt leerlingen (Optimus)	Uitgangspunt ruimtebehoefte
Akkerwinde	75	80	85	602

3. Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk omschrijft de verschillende randvoorwaarden welke samen de context vormen van het haalbaarheidsonderzoek van Basisschool Akkerwinde. De randvoorwaarden zijn opgebouwd rondom de beheeraspecten **Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit** (GROTIK). De randvoorwaarden vormen de afwegingscriteria waaraan de verschillende scenario's getoetst zullen worden. Hiermee kunnen de verschillende scenario's goed met elkaar vergeleken worden. Organisatie en Informatie worden niet meegenomen in de afweging, omdat bij de scenario's hier geen onderscheidende uitkomsten uit volgen.

3.1. Geld/ financiën

In het IHP Land van Cuijk is er in de financiële paragraaf inzicht gegeven in het beschikbare budget prijspeil 1 juli 2022 voor het project Akkerwinde & Dr. Jan de Quay. Conform het IHP wordt het opgenomen budget geïndexeerd op basis van de index die de VNG hanteert voor de normbedragen. De afgelopen jaren waren deze indexcijfers: 5,49% (naar 2023), 12,72% (naar 2024), 5,68% (naar 2025) en 6,52% (naar 2026). Bij de Akkerwinde houdt de gemeente rekening met het volgende budget. Dit budget is gebaseerd op nieuwbouw, prijspeil 1 januari 2026 en gaat uit van 80 leerlingen (602 m² bvo).

- Stichtingskosten Akkerwinde: € 3.157.649,-- (€ 5.241,78 per m² bvo)

In dit bedrag is nog geen rekening gehouden met eventuele aanvullende locatie gebonden kosten (zoals tijdelijke huisvesting en sloopkosten). Per scenario wordt aangegeven of er nog andere kosten verwacht worden en wordt er indicatie van deze kosten gemaakt.

3.2. Risico's en kansen

Verschiedende scenario's kunnen verschillende risico's en kansen met zich meebrengen. Om een goede afweging tussen scenario's te kunnen maken, is het van belang om deze potentiële risico's en mogelijke kansen in kaart te brengen. Immers, veel risico's kunnen leiden tot hogere kosten achteraf en/of langere doorlooptijden.

3.3. Tijd/ Planning

Binnen het IHP is het project Akkerwinde & Dr. Jan de Quay opgenomen in de 1^{ste} IHP termijn (0-5 jaar). Doelstelling is dat beide projecten binnen deze termijn uitgevoerd gaan worden. Per scenario wordt inzichtelijk gemaakt wat het verwachte tijdspad gaat worden.

3.4. Kwaliteit: Onderwijskundig/ Maatschappelijk

Samen in ontwikkeling – visie van de basisscholen in Beers en Vianen

De basisscholen in Beers en Vianen sluiten aan bij de natuurlijke ontwikkeling van kinderen en bieden hen een stevige basis om zich optimaal te ontplooiën in een diverse en veranderende samenleving. Verbinding staat centraal: tussen kinderen, ouders, medewerkers en de bredere omgeving. De scholen opereren vanuit 1 team samen om zo de continuïteit op beide scholen te borgen. Door deze intensieve samenwerking ontmoeten kinderen elkaar en kan er over groeps- en schoolgrenzen heen gewerkt worden, zoals op themadagen en tijdens gezamenlijke lessen voor groepen 7 en 8. Dit bevordert sociale vaardigheden, eigenaarschap en het omgaan met verschillen. Het pedagogisch klimaat is positief en veilig, met respect, vertrouwen en verantwoordelijkheid als uitgangspunten. Onderwijs wordt vormgegeven via coöperatief, thematisch, bewegend en spelend leren, met aandacht voor executieve functies en differentiatie. Ouders zijn actieve partners in het onderwijsproces en het team werkt met passie aan een professionele leergemeenschap.

3.5. Kwaliteit: Gebouwelijk

In het IHP zijn er duidelijke kaders en uitgangspunten opgesteld. In het geval van levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw dient er kwalitatief minimaal te worden voldaan aan (conform IHP):

- Het vigerende Bouwbesluit.
- ENG (energieneutraal gebouw).
- Frisse Scholen, klasse B.
- Bewust circulair.
- Maximale flexibiliteit.
- Buitenruimte is groen, duurzaam en biodivers.

Bij beide renovatiescenario's wordt aangegeven welke maatregelen worden doorgevoerd en welke impact dit heeft op de gebouwelijke kwaliteit.

3.6. Kwaliteit: Ruimtelijk

Voor de Akkerwinde wordt uitgegaan van renovatie scenario's. Hierbij worden de huidige gebouw- en kavelcontouren behouden. Daarmee verandert de buitenruimte zeer beperkt. Op het huidige terrein van de Akkerwinde is voldoende ruimte beschikbaar wat kan dienen als speelterrein. Daarnaast zijn er enkele parkeerplaatsen bij de school welke passend zijn bij de gemeentelijke parkeernormen van 0,75 parkeerplekken per leslokaal. Voor de Akkerwinde betekent dit dat er minimaal drie plekken benodigd zijn.

4. Scenario's

Dit hoofdstuk omschrijft de verschillende scenario's die zijn opgesteld voor het haalbaarheidsonderzoek Akkerwinde. Deze scenario's zijn:

- **Scenario 1:** Renovatie met levensduurverlening van 25 jaar
- **Scenario 2:** Renovatie met levensduurverlening van 40 jaar

4.1. Renovatie met levensduurverlenging 25 jaar

Scenario 1 betreft renovatie van de huidige locatie, waarbij de levensduur met 25 jaar verlengd wordt. De huidige gebouwcontouren blijven in dit scenario behouden. Intern vinden er enkele functionele aanpassingen plaats zodat het gebouw de onderwijsvisie beter ondersteund. In figuur 2 is een eerste aanzet gemaakt van een mogelijke nieuwe indeling. In een vervolgfase kan door een architect de indeling en positionering van ruimten verder ingevuld worden.

Bij de voorgestelde indeling is rekening gehouden met de volgende aspecten:

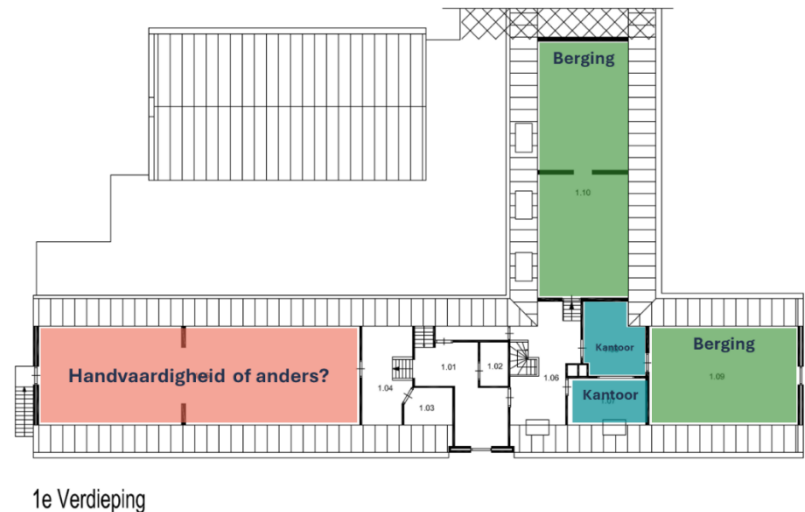
- Speellokaal realiseren
- Leerplein omgeving

Aan de zolderverdieping wordt vooralsnog geen functionele aanpassing gedaan. Indien het budget zich het toelaat, is het wenselijk om de toegankelijkheid naar zolder te verbeteren en de zolder meer voor het onderwijs in te zetten.



Gebouw en terrein informatie

Omvang kavel:	2.918 m ²
Footprint gebouw (onderwijs):	724 m ² bvo 647 m ² nvo
Beschikbaar buitenterrein:	2.194 m ²



Figuur 2 Schetsvoorstel indeling Akkerwinde

4.1.1 Onderwijskundige functionaliteit

Door de voorgestelde ingrepen ontstaat er meer verbinding tussen de leslokalen. Daarnaast is toevoeging van een eigen speellokaal een wens die middels deze functionele inpassing, tot zijn recht komt. De enige zorg die bij deze inpassing zit, is het gebruik van het leerplein voor groep 5 t/m 8. Door dit leerplein loopt een muur welke de ruimte in tweeën deelt. De vraag is of middels de renovatie dit leerplein optimaal ingedeeld kan worden zodat leerlingen en docenten er gebruik van kunnen maken. Het is wenselijk om nabij de leslokalen spreekruimten te creëren. In de eerste indelingsschets is dit niet opgenomen. In een vervolgfase dient nader onderzocht te worden of dit mogelijk is.

4.1.2 Bouwkundige en technische aanpassingen en kwaliteit

Het gebouw verkeert constructief in goede staat, met nauwelijks scheuren of structurele gebreken. In de loop der jaren zijn enkele bouwkundige verbeteringen doorgevoerd, zoals het aanbrengen van dubbel glas, maar de kozijnen zijn niet isolerend en vertonen gebreken. Het exterieur is goed onderhouden en vereist geen directe ingrepen. De isolatiewaarden van vloeren, gevels, daken en openingen voldoen aan de eisen van de bouwperiode, maar zijn niet meer passend bij de huidige normen. Dit leidt tot tochtklachten en een minder comfortabel binnenklimaat.

De binnenzijde van het gebouw is gedateerd, maar functioneert nog naar behoren. De gebouwinstallaties vertonen geen grote gebreken. De verwarmingsinstallatie wordt vervangen door een lucht-water warmtepomp. Het gebouw zal dan verwarmd worden middels luchtverwarming. Centrale luchtbehandeling ontbreekt; in de lokalen zijn decentrale units aanwezig, maar deze functioneren niet goed. Koeling ontbreekt, al is er wel zonwering op de zuidzijde. In de zomer lopen de temperaturen in de lokalen op de verdieping fors op, waardoor deze soms onbruikbaar zijn. De elektrische installatie is verouderd, maar functioneert nog. De verlichting is grotendeels conventioneel; bij storingen wordt LED-verlichting toegepast. Het sanitair is jaren geleden vernieuwd, maar inmiddels grotendeels aan vervanging toe.

Voor een levensduurverlenging van 25 jaar wordt renovatie geadviseerd met maatregelen als na-isolatie van vloeren, dak en spouwmuur, vervanging van kozijnen en beglazing, installatie van gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning, LED-verlichting, nieuwe plafonds en het opnieuw inregelen van installaties. Daarnaast geldt

dat het gebouw gasloos gemaakt wordt. Dit wordt gedaan door de vervanging van de ketel naar een lucht-/water warmtepomp.

Voor de renovatie wordt ingezet op aanpassingen van de begane grond. Op de zolderverdieping worden geen functionele aanpassingen gedaan, evenals technische aanpassingen. De zolderverdieping kan daarmee minder voor het onderwijs functioneel ingezet worden.

4.1.3 Tijdsplan

Bij het renovatie scenario is er geen afhankelijkheid van andere ontwikkelingen en vallen de werkzaamheden binnen het omgevingsplan. De vraag is of de opgenomen werkzaamheden gerealiseerd kunnen worden, waarbij de school in gebruik blijft. Optimus heeft ervaringen met renovaties waarbij scholen in bedrijf zijn gebleven. In een vervolgfase waarbij meer zicht komt op de exacte omvang van de werkzaamheden, kan verkend worden of tijdelijke huisvesting geminimaliseerd kan worden.

Het is de verwachting dat voor een deel van de school tijdelijke huisvesting benodigd zal zijn. Voor de plaatsing van de tijdelijke huisvesting dient gekeken te worden waar deze in Vianen gerealiseerd kan worden. Op het schoolplein is onvoldoende ruimte beschikbaar om de units te plaatsen en te zorgen voor een veilige schoolomgeving zonder overlast van werkzaamheden.

4.1.4 Financieel vertaling

De kosten voor scenario 1 zijn doorgerekend in een kostenraming. De kostenraming is in bijlage *Akkerwinde staat incl. kostenraming* te vinden. Bij de Akkerwinde wordt uitgegaan van het volgende bedrag. Dit bedrag is gebaseerd op renovatie, prijspeil 1 januari 2026 en gaat uit van bestaand gebouw (724 m² bvo begane grond). De financiële conclusie van scenario 1 is:

- Stichtingskosten renovatie (25 jaar) Akkerwinde: **€ 2.460.000,--** (prijspeil 1 januari 2026 incl. btw, € 1.872 per m² bvo)

Opgenomen werkzaamheden

- Het naisoleren van de begane grondvloeren.
- Het naisoleren van het dak.
- Het naisoleren van de spouwmuur door het inspuiten van isolatiemateriaal.
- Het vervangen van de gevelkozijnen en gevelbeglazing.
- Vervangen van ketel door lucht-water warmtepomp.
- Aanbrengen van een gebalanceerd ventilatiesysteem, voorzien van warmteterugwinning en CO2 regeling.
- Aanbrengen van automatische zonwering op de zonbelaste gevels.
- Vervangen van de daklichten door driewandige variant.
- De verlichtingsinstallaties vervangen door LED met aanwezigheidsschakeling.
- Vervangen van de plafonds, zodat zowel de ventilatie installatie als verlichtingsplan optimaal kunnen worden ingepast. Daarnaast zorgt dit voor een goede akoestische werking.
- Het naisoleren van leidingen en koppelingen.
- De installaties geheel inregelen.

Tijdelijke huisvesting

Er is in de financiële doorrekening rekening gehouden met 5 lokalen aan tijdelijke huisvesting. Voor deze opgave schatten wij in dat er een doorlooptijd is van 1 jaar. Om de kosten voor tijdelijke huisvesting te bepalen, is gebruik gemaakt van recent gerealiseerde projecten van HEVO, waarbij tijdelijke huisvesting integraal onderdeel van de opgave was. De financiële uitgangspunten hiervan zijn:

- € 160,-- / m² bvo t.b.v.: leveren en plaatsen van de units, demontage en afvoer na gebruikperiode én funderingskosten (indien van toepassing);
- € 4.600,-- / lokaal t.b.v.: kapstokken, akoestische voorzieningen, wandverstevingen voor digiborden e.d.;
- € 360,-- / lokaal t.b.v.: huurkosten per week.

De genoemde kosten zijn inclusief btw, maar exclusief aansluitkosten, elektra, water, gas, data en eventuele advieskosten. Op basis van deze uitgangspunten komen de totale kosten voor tijdelijke huisvesting uit op € 424.000,-- inclusief btw.

4.2. Renovatie met levensduurverlenging 40 jaar

Scenario 2 betreft renovatie van de huidige locatie, waarbij de levensduur met 40 jaar verlengd wordt. De huidige gebouwcontouren blijven in dit scenario behouden. Intern vinden er enkele functionele aanpassingen plaats zodat het gebouw de onderwijsvisie beter ondersteund. De functionele aanpassingen voor dit scenario liggen in de lijn met de aanpassingen die in scenario 1 gedaan worden. Technisch worden er aanvullende maatregelen getroffen ten opzichte van scenario 1.

4.2.1 *Onderwijskundige functionaliteit*

Door de voorgestelde ingrepen ontstaat er meer verbinding tussen de leslokalen. Daarnaast is toevoeging van een eigen speellokaal een wens die middels deze functionele inpassing, tot zijn recht komt. De enige zorg die bij deze inpassing zit, is het gebruik van het leerplein voor groep 5 t/m 8. Door dit leerplein loopt een muur welke de ruimte in tweeën deelt. De vraag is of middels de renovatie dit leerplein optimaal ingedeeld kan worden zodat leerlingen en docenten er gebruik van kunnen maken.

Het is wenselijk om nabij de leslokalen spreekruimten te creëren. In de eerste indelingsschets is dit niet opgenomen. In een vervolgfase dient nader onderzocht te worden of dit mogelijk is.

4.2.2 *Bouwkundige en technische aanpassingen en kwaliteit*

Renovatie met een restlevensduur van 40 jaar zou feitelijk een vergelijkbaar kwaliteitsniveau als nieuwbouw moeten voorstaan. Gekeken is derhalve naar technische opwaardering tot nieuwbouwniveau. In dit geval zouden we de volgende ingrepen adviseren, bovenop de in scenario 1 omschreven ingrepen:

- Nieuwe wandafwerkingen
- Bouwkundige voorzieningen en opwaarderen voor 40 jaar
- Opwaarderen E-installatie

Bij dit scenario geldt eveneens dat de zolderverdieping niet functioneel en technisch aangepast wordt.

4.2.3 Tijdsplan

Bij het renovatie scenario is er geen afhankelijkheid van andere ontwikkelingen en vallen de werkzaamheden binnen het omgevingsplan. De vraag is of de opgenomen werkzaamheden gerealiseerd kunnen worden, waarbij de school in gebruik blijft. Optimus heeft ervaringen met renovaties waarbij scholen in bedrijf zijn gebleven. In een vervolgfase waarbij meer zicht komt op de exacte omvang van de werkzaamheden, kan verkend worden of tijdelijke huisvesting geminimaliseerd kan worden.

Het is de verwachting dat voor een deel van de school tijdelijke huisvesting benodigd zal zijn. Voor de plaatsing van de tijdelijke huisvesting dient gekeken te worden waar deze in Vianen gerealiseerd kan worden. Op het schoolplein is onvoldoende ruimte beschikbaar om de units te plaatsen en te zorgen voor een veilige schoolomgeving zonder overlast van werkzaamheden.

4.2.4 Financieel vertaling

De kosten voor scenario 2 zijn doorgerekend in een kostenraming. De kostenraming is in bijlage *Akkerwinde staat incl. kostenraming* te vinden. Bij de Akkerwinde wordt uitgegaan van het volgende bedrag. Dit bedrag is gebaseerd op renovatie, prijspeil 1 januari 2026 en gaat uit van bestaand gebouw (724 m² bvo begane grond). De financiële conclusie van scenario 2 is:

- Stichtingskosten renovatie (40 jaar) Akkerwinde ca.: **€ 2.700.000,--** (prijspeil 1 januari 2026 incl. btw, € 2.055 per m² bvo)

Opgenomen werkzaamheden

- Maatregelen/ werkzaamheden van scenario 1
- Nieuwe wandafwerkingen
- Bouwkundige voorzieningen en opwaarderen voor 40 jaar
- Opwaarderen E-installatie

Tijdelijke huisvesting

Er dienen voor dit scenario 5 lokalen tijdelijke huisvesting gerealiseerd te worden. Voor deze opgave schatten wij in dat er een doorlooptijd is van 1 jaar. Om de kosten voor tijdelijke huisvesting te bepalen, is gebruik gemaakt van recent gerealiseerde projecten

van HEVO, waarbij tijdelijke huisvesting integraal onderdeel van de opgave was. De financiële uitgangspunten hiervan zijn:

- € 160,-- / m² bvo t.b.v.: leveren en plaatsen van de units, demontage en afvoer na gebruikperiode én funderingskosten (indien van toepassing);
- € 4.600,-- / lokaal t.b.v.: kapstokken, akoestische voorzieningen, wandverstevingen voor digiborden e.d.;
- € 360,-- / lokaal t.b.v.: huurkosten per week.

De genoemde kosten zijn inclusief btw, maar exclusief aansluitkosten, elektra, water, gas, data en eventuele advieskosten. Op basis van deze uitgangspunten komen de totale kosten voor tijdelijke huisvesting uit op € 424.000,-- inclusief btw.

5. Scenario afweging

De verschillende scenario's worden op meerdere criteria afgewogen ten opzichte van elkaar. De onderstaande criteria zijn opgenomen in het afwegingskader:

- Kwaliteit onderwijskundig
 - Inpassing onderwijs visie
 - Impact werkzaamheden op onderwijs
- Kwaliteit gebouwendijk
 - Aansluiting IHP kwaliteit
 - Toekomstwaarde/ flexibiliteit
- Planning/ tijd
- Geld/ financiën

Beoordeling

De scenario's worden ten opzichte van elkaar vergeleken. Elk scenario krijgt daarbij een score uiteenlopend van “sluit zeer goed aan” t/m “sluit zeer slecht aan bij de afwegingscriteria”. In de tabel op de volgende pagina's zijn beoordelingen vertaald naar kleurcodes (zie onderstaande tabel).

Aantal niveaus voor multicriteria analyse
Sluit zeer goed aan bij randvoorwaarden
Sluit redelijk aan
Sluit zeer slecht aan bij randvoorwaarden
Geen score mogelijk of gelijkwaardig aan elkaar

Tabel 2 Afweging scenario's Akkerwinde

	Scenario 1	Scenario 2
Kwaliteit onderwijskundig Inpassing onderwijs visie	Er is geen onderscheid tussen de scenario's. Bij beide scenario's wordt voorgesteld om dezelfde functionele aanpassingen door te voeren om de onderwijsvisie beter tot zijn recht te laten komen.	Er is geen onderscheid tussen de scenario's. Bij beide scenario's wordt voorgesteld om dezelfde functionele aanpassingen door te voeren om de onderwijsvisie beter tot zijn recht te laten komen.
Kwaliteit onderwijskundig Impact werkzaamheden op onderwijs	Afhankelijk van of en hoe de werkzaamheden gefaseerd worden, kan dit impact geven op het onderwijs. In een vervolgfase dient het nader onderzocht te worden.	Afhankelijk van of en hoe de werkzaamheden gefaseerd worden, kan dit impact geven op het onderwijs. In een vervolgfase dient het nader onderzocht te worden.
Kwaliteit gebouwelijk Aansluiting IHP kwaliteit	Bij de renovatievariant levensduurverlenging 25 jaar wordt het gebouw gasloos gemaakt en worden er verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd. Op de Frisse Scholen thema's wordt het gebouw opgewaardeerd. Daarmee sluit het gebouw in zekere mate aan bij de gestelde IHP kwaliteitseisen. Er blijft een voorbehoud op de volgende aspecten: ruimtevolumen, fijnstof (locatie), daglicht en geluid. Daarnaast is het onzeker of ENG behaald kan worden bij het huidige gebouw.	Voor de renovatievariant levensduurverlenging 40 jaar geldt eveneens dat het gebouw in zekere mate aan sluit bij de gestelde IHP kwaliteitseisen. Er blijft een voorbehoud op de volgende aspecten: ruimtevolumen, fijnstof (locatie), daglicht en geluid. Daarnaast is het onzeker of ENG behaald kan worden bij het huidige gebouw. Er is bij scenario 2 wel rekening gehouden met extra opwaarderen van de elektravoorzieningen en aanvullende afwerkingen van wanden. Hiermee wordt geborgd dat het gebouw de komende 40 jaar gebruikt kan worden.
Kwaliteit gebouwelijk Toekomstwaarde/ flexibiliteit	Er is geen onderscheid tussen de scenario's. Bij beide scenario's geldt dat de omvang van het gebouw voldoende is om een eventuele (kleine) toename aan leerlingen op te vangen.	Er is geen onderscheid tussen de scenario's. Bij beide scenario's geldt dat de omvang van het gebouw voldoende is om een eventuele (kleine) toename aan leerlingen op te vangen.
Planning/ tijd	Er is geen onderscheid tussen de scenario's. Bij beide scenario's geldt dat er geen afhankelijkheid is van eventuele omgevingsplan procedures. Alleen voor de tijdelijke huisvesting geldt dat er een locatie gevonden dient te worden.	Er is geen onderscheid tussen de scenario's. Bij beide scenario's geldt dat er geen afhankelijkheid is van eventuele omgevingsplan procedures. Alleen voor de tijdelijke huisvesting geldt dat er een locatie gevonden dient te worden.
Geld/ financiën (stichtingskosten, incl. btw prijspeil januari 2025)	Stichtingskosten scenario 1: € 2.460.000,-- (o.b.v. 724 m ² bvo) Vergelijk budget Akkerwinde: € 3.157.649,-- (gebaseerd op 602 m ² bvo nieuwbouw)	Stichtingskosten scenario 2: € 2.700.000,-- (o.b.v. 724 m ² bvo) Vergelijk budget Akkerwinde: € 3.157.649,-- (gebaseerd op 602 m ² bvo nieuwbouw)

6. Conclusie en vervolg

Op basis van de uitgevoerde analyse blijkt dat beide scenario's grotendeels gelijkwaardig zijn op het gebied van onderwijskundige kwaliteit, toekomstwaarde, planning en impact op het onderwijs. In beide gevallen worden dezelfde functionele aanpassingen voorgesteld om de onderwijsvisie optimaal te ondersteunen, en is er voldoende ruimte om een eventuele groei in leerlingenaantallen op te vangen. Ook zijn er geen afhankelijkheden van omgevingsplanprocedures, wat de uitvoerbaarheid ten goede komt.

Het onderscheid tussen de scenario's zit met name in de gebouwkwaliteit en de financiële investering. Scenario 2 biedt een langere levensduur (40 jaar) en voorziet in aanvullende maatregelen zoals opwaardering van de elektravoorzieningen en afwerking van wanden. Dit draagt bij aan een robuustere toekomstbestendigheid van het gebouw. Daartegenover staat een hogere investering van € 240.000 ten opzichte van scenario 1.

Beide scenario's passen binnen het beschikbare gemeentelijke budget. Gezien de langere levensduur en de aanvullende kwaliteitsmaatregelen biedt scenario 2 meer zekerheid en wordt dit scenario als voorkeursscenario aangemerkt. In de vervolgfase dient nog onderzocht te worden of tijdelijke huisvesting noodzakelijk is en wat de bijbehorende kosten zullen zijn.

6.1. Kansen

Bij de renovatie scenario's voor Akkerwinde zijn er mogelijkheden om subsidies te krijgen. Bij renovatie projecten is de Dumava-subsidie interessant, die een bijdrage aan de investering door Optimus mogelijk maakt. De subsidie vergoedt 20% tot 40% van de projectkosten voor isolatie, warmtepompen, LED-verlichting en andere maatregelen die de bijdragen aan de verduurzaming van het bestaande gebouw. Het exacte bedrag van een dergelijke subsidie is in dit stadium lastig te bepalen.

6.2. Vervolg

De eerst volgende stap binnen het proces tot renovatie, is het vaststellen van dit haalbaarheidsonderzoek. Wanneer er een positief besluit wordt genomen door alle betrokken partijen, kan het schoolbestuur een start maken met de definitiefase. In deze

fase wordt met betrokkenheid van de toekomstige gebruikers een ruimtelijk-functioneel en technisch programma van eisen opgesteld. Wanneer de definitiefase doorlopen is, kunnen de ontwerpende partijen, op basis van de dan opgestelde documentatie, geselecteerd worden middels een aanbesteding.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 19 februari 2026

Contact

Statenlaan 8 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven