FASEDOCUMENT DEFINITIEFASE

Heerenmäten



KWK
HUISVESTINGSREGISSEURS

FASEDOCUMENT DEFINITIEFASE

Heerenmäten

Auteurs	B. (Bart) van der Meer
	B. (Beyza) Tokyay
Opdrachtgever	GRHVOL/gemeente Zevenaar
Project	Nieuwbouw Heerenmäten
Status	Versie 2 College en raad
Datum	10 juni 2026

KWK | Huisvestingsregisseurs

Bezoekadres:

Weena 723 (C7.077)

3013 AM Rotterdam

010 254 00 33

info@kwkbv.nl

www.kwkbv.nl

Dit rapport is uitgegeven door KWK Huisvesting BV te Rotterdam, Nederland. Dit rapport is vertrouwelijk en heeft een gelimiteerde geldigheid. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden worden openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van KWK Huisvesting BV en opdrachtgever.

MANAGEMENTSAMENVATTING

Inleiding

De Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs de Liemers (GRHVOL) heeft het besluit genomen de onderwijshuisvesting in Zevenaar te verbeteren. De locatie Heerenmäten en Zonegge worden samengevoegd op de locatie Heerenmäten. De locatie aan de Heerenmäten betreft een pand uit 1980 welke zijn economische levensduur heeft bereikt. In afstemming met gebruiker Stichting Quadraam en de GRHVOL geeft dit Fasedocument Definitiefase een omschrijving hoe deze locatie voor de komende jaren gereed gemaakt kan worden.

Toekomstige behoefte

Het doel is een schoolgebouw te ontwikkelen, zodat deze qua onderwijshuisvesting voldoet aan de huidige eisen, zowel kwalitatieve als technische eisen en passend is bij de toekomstige ruimtebehoefte. In het Regionaal Integraal Huisvestingsplan voortgezet onderwijs wordt rekening gehouden met een aantal leerlingen van 1453 als toekomstige capaciteit. Dit resulteert in een normatieve ruimtebehoefte van 9.786 m2 BVO.

Bestaand gebouw

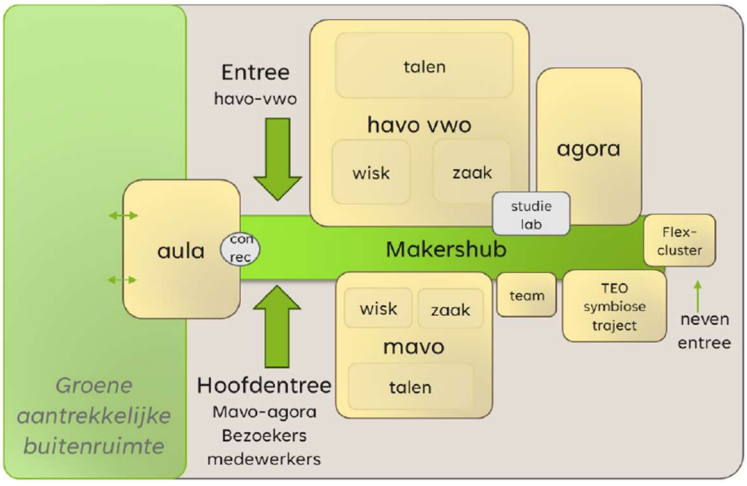
Onderzoek naar het bestaande gebouw wijst uit dat een renovatie een suboptimaal eindresultaat behaalt in combinatie met een hogere jaarlijkse afschrijving. Op basis van dit onderzoek (bijlage 2) wordt de nieuwbouwvariant uitgewerkt.

De gehanteerde uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn als volgt geformuleerd.

- Besluit Bouwwerken Leefomgeving 2025 (voorheen het Bouwbesluit)
- Frisse Scholen klasse B
- Technisch programma van Eisen van Stichting Quadraam
- Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen van Stichting Quadraam

Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen

Het Ruimtelijke Functioneel Programma van Eisen (RFPvE) kenmerkt zich door een onderscheid in drie onderwijsgebieden; Mavo, havo-vwo en agora. De Makershub dient als verbindend element tussen de verschillende onderwijsgebieden. Het RFPvE wordt gekenmerkt door twee entrees met hierachter een centrale hal met de aula en makershub. Het team Expertise en Ondersteuning krijgt net als de ondersteunende functies een plek aan de makershub.



Figuur 1: Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen door bureau Maardt (bijlage 1).

Ruimtelijke uitwerking

In afstemming met de vakdisciplines binnen de gemeente Zevenaar is de locatie aan de Heerenmäten verkend. Bij het positioneren van de nieuwbouw op de locatie van de bestaande parkeerplaats kan op hoofdlijnen aan alle wensen worden voldaan en geeft dit de ruimte om in de ontwerpfases verder te worden uitgewerkt.



Figuur 2: Massastudie locatie Heerenmäten

Belangrijkste uitkomsten van de studie;

- In geel is het mogelijke bouwvlak uitgewerkt.
- Het witte volume (in het gele volume) is een mogelijke ruimtelijke invulling van de school.
- De inpassing in het groen dient in de ontwerpfase verder te worden afgestemd met de gemeente Zevenaar.
- De invulling van het terrein dient in de ontwerpfase verder uitgewerkt te worden om te voldoen aan de uitgangspunten van o.a. mobiliteit en de school. Het terrein is van voldoende omvang om dit te accommoderen. De huidige studie is nog geen ontwerp maar een ruimtelijke verkenning.
- Het tijdelijk onderbrengen van een deel van de leerlingen op de locatie Zonegge is hierbij een mogelijkheid en de kosten hiervoor als reservering opgenomen in het geraamde investeringsbudget.
- Tijdelijke huisvesting in de vorm van units is niet benodigd.
- De gemeente is eigenaar van de parkeerplaats. Stichting Quadraam is juridisch eigenaar van het sportveld en grond onder de school. Een aanpassing van de kadastrale percelen en uitwisseling van het juridisch eigendom zal plaats moeten vinden voor de realisatie van de nieuwbouw.

Financieel

Op basis van de ruimtelijke studie is een stichtingskostenopzet uitgewerkt. De onderverdeling van deze kosten is uitgewerkt in onderstaande tabel:

Kostensoort	€ excl. BTW	€ incl. BTW
Directe kosten	€19.038.159	
Indirecte kosten	€7.425.063	
Totaal directe en indirecte bouwkosten	€26.463.222	
Aanvullende kosten	€6.133.858	
Totaal stichtingskosten	€32.597.079	€39.421.263
Reservering kosten huisvesting tijdens de bouw		*€300.000*
Totaal investeringskosten ten laste van GRHVOL		**€39.721.263**

Tabel 1: investeringskosten ten laste van GRHVOL

De onderliggende bouwkosten zijn door bouwkostenadviseur BBA opgesteld op basis van de ruimtelijke verkenning (bijlage 4).

Besluitvorming GRHVOL

Gevraagd besluit aan de GRHVOL is goedkeuring op het geraamde investeringsbudget (prijspeil april 2026) voor de nieuwbouw van het schoolgebouw, zijnde €39.721.263,-- inclusief BTW. Dit bedrag is excl. loon- en prijswijzigingen en indexering o.b.v. prijspeildatum.

Vervolgstappen ontwerpfase

- Opstellen Samenwerkingsovereenkomst/ Bouw-realisatieovereenkomst
- Start selectie ontwerpteam
- Start onderzoek netcongestie

INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENTSAMENVATTING **3**

1. INLEIDING **8**

1.1 Aanleiding 8

1.2 Opdrachtformulering 8

1.3 Uitgangspunten initiatieffase 9

1.4 Uitgangspunten GRHVOL 9

1.5 Leeswijzer 10

2. ONDERWIJSVISIE **11**

2.1 Visie Liemers College 11

3. UITGANGSPUNTEN **14**

3.1 Locatie 14

3.2 Analyse huidig schoolgebouw 15

3.3 Locatieanalyse nieuwbouw 18

3.4 Leerlingenaantallen en normatieve ruimtebehoefte 20

3.5 Buitenruimte 21

3.6 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten 23

3.7 Technisch uitgangspunten 24

4. RUIMTELIJKE UITWERKING **26**

4.1 Massastudie 26

4.2 Huisvesting tijdens de uitvoeringsperiode 27

4.3 Bouwlogistiek en terrein 31

4.4 Randvoorwaarden 31

4.5 RO procedure 34

5. RISICO-INVENTARISATIE **35**

5.1 Onderzoeken 35

5.2 Risico's 35

6. PLANNING EN AANBESTEDING **38**

6.1 Uitgangspunten aanbestedingen 38

6.2 Planning 39

6.3 Projectorganisatie 40

6.4 Communicatie 41

7. FINANCIELE ONDERBOUWING **42**

7.1 Uitgangspunten 42

7.2 Stichtingskostenraming 43
8. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN 45
9. OVERZICHT BIJLAGEN 48

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs de Liemers (GRHVOL) ligt er een opgave huisvesting te realiseren van een Voortgezet Onderwijs in de gemeente Zevenaar. Stichting Quadraam is de beoogd gebruiker van het gebouw aan de Heerenmäten in Zevenaar. Aan dit onderzoek is een initiatieffase vooraf gegaan en deze moet nu naar een definitiefase gebracht worden. Besluiten voor huisvesting gaan gefaseerd van grof naar fijn, parallel aan het niveau van de planuitwerking. In de definitiefase vindt er nadere uitwerking plaats van de grove kaders die de initiatieffase zijn gesteld. Het doel van de definitiefase is om een dusdanig inzicht te verkrijgen in de gebruikerswensen, projectkaders, directe investeringslasten van het schoolgebouw en bijkomende kosten voor de realisatie hiervan, de voorlopige dekkingsparagraaf van deze investeringslasten (vanuit de stakeholders) en de aanwezige risico's hiervan, zodat een investeringsbesluit door alle stakeholders mogelijk is.

1.2 Opdrachtformulering

Aan KWK Huisvestingsregisseurs is door de gemeente Zevenaar opdracht gegeven voor het doorlopen van de definitiefase van de nieuwbouw Liemers college op de locatie Heerenmäten. Het eindproduct zal zijn een Fasedocument Definitiefase. Hierin zullen o.a. onderstaande vragen worden beantwoord.

- Vertaling van de Onderwijskundige visie (december 2023) van Schoolbestuur naar een ruimtelijk- en functioneel programma van eisen (volgens NEN 2658).
- Kwalitatieve definitie van het Project in een notitie of een technisch programma van eisen.
- Massastudie en toets aan ruimtelijke uitgangspunten
- Visie op bouwlogistiek en tijdelijke huisvesting
- Visie op planning
- Actualisatie Stichtingskosten
- Onderzoek bestaand gebouw Heerenmäten

De definitiefase stelt het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling en de school in staat een weloverwogen keuze te maken in dit vraagstuk. Na een positief besluit kan dit vertaald worden naar een Samenwerkingsovereenkomst/ Bouw-realisatieovereenkomst. In die volgende ontwikkelfase zal de vestigingsgemeente Zevenaar gaan toezien op uitwerking van de dan vastgestelde projectkaders.

Het onderzoek wordt gekaderd door landelijke- en gemeentelijke regelgeving en ambities;

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zevenaar 2020
- Omgevingsplan met regels over bestemming, geluid en bodem
- (Omgevings-)vergunningen
- Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie 2023 – 2027 regio de Liemers (raadsvoorstel Zevenaar heeft nummer Z/21/381560)
- Uitvoeringsprogramma Circulariteit 2023-2025 regio de Liemers
- Regionaal IHP VO 2026 (concept)

1.3 Uitgangspunten initiatieffase

Adviesbureau De Mevrouwen heeft in november 2023 de initiatieffase afgerond. De resultaten van dit onderzoek vormen het uitgangspunt voor de definitiefase. De resultaten, en daarmee de afbakening van de definitiefase, zijn hieronder opgesomd;

- Sloop/nieuwbouw op de huidige locatie.
- Tijdelijk (deel van de) leerlingen huisvesten op de locatie Zonegge.
- Tijdelijke units of gefaseerd bouwen.
- Sporthal handhaven op de huidige locatie (geen onderdeel van deze opdracht).
- School voor 1400 leerlingen *(vanuit het IHP is de leerlingprognose aangepast 1453 leerlingen)*
- Normatieve ruimtebehoefte van 9.461m2 BVO *(Op basis van de leerlingprognose uit het R-IHP is dit aangepast naar 9.786m2 BVO)*
- Huisvestingsconcept en relatieschema

In de opdrachtverstrekking wordt extra tijdelijke huisvesting (in de vorm van tijdelijke units) uitgesloten aangezien hier in de initiatieffase geen kosten voor zijn geraamd. In hoofdstuk 4.2 zal de noodzaak van het tijdelijk herverdelen van leerlingen over de locaties Heerenmaten en Zonnege verder worden toegelicht.

1.4 Uitgangspunten GRHVOL

De Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs de Liemers is in 1995 van kracht geworden om gezamenlijk de kosten voor voortgezet onderwijs te dragen. De regeling is een samenwerking tussen de gemeenten Zevenaar, Montferland en Duiven. Ze hebben deze regeling getroffen voor de uitvoering, de financiering en de bekostiging van de gemeentelijke taak op het gebied van de huisvesting van het voortgezet onderwijs.
De samenwerking binnen de Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs de Liemers (GRHVOL) is al decennialang gebaseerd op solidariteit, vertrouwen en consensus. Door regionaal samen te werken, kunnen onderwijsvoorzieningen beter worden afgestemd op ontwikkelingen binnen en buiten het onderwijs en tegelijkertijd recht doen aan lokale verschillen. De GRHVOL zorgt voor kwalitatief goede, gezonde en toekomstbestendige onderwijshuisvesting die het onderwijs en de ontwikkeling van leerlingen optimaal ondersteunt.

M.b.t. de verdeling van de lasten per deelnemende gemeente is in de ‘Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs in de Liemers 2024’ het volgende vermeld in artikel 11 lid 5;

Het gemeenschappelijk orgaan stelt bij de begroting de financiële bijdrage vast die de afzonderlijke deelnemende gemeenten verschuldigd zijn op basis van het aantal leerlingen per gemeente dat in het jaar voorafgaand aan het begrotingsjaar het voortgezet onderwijs bezoekt volgens de meest recente prognose. Na verrekening van de geraamde lasten met de verschuldigde bijdrage, wordt het tekort of overschot verrekend met het eigen vermogen van het gemeenschappelijk orgaan. Overschotten/tekorten worden via de egalisatiereserve direct afgerekend met deelnemende gemeenten. De egalisatiereserve zal altijd saldo € 0 hebben. De verrekening is per 15 juli van het begrotingsjaar volgend op het jaar waarop de begroting betrekking heeft.
De exacte financiële last per gemeente zal in hoofdstuk 7 worden toegelicht.

Voor het vaststellen van de uitgangspunten voor het schoolgebouw wordt het de term sober en doelmatig aangehouden. In deze rapportage wordt dit gespecificeerd. De gemeente Zevenaar zal geen extra middelen beschikbaar stellen om bovenwettelijke eisen te financieren.

1.5 Leeswijzer

Dit document is opgesteld op basis van de randvoorwaarden die gesteld zijn in de opdrachtformulering. De opdracht, zoals door de GRHVOL opgesteld, omvat een ruimtelijke verkenning en een onderzoek naar de mogelijke risico's voor het ontwikkelen van het plan. Het document is een eerste toets om de haalbaarheid van het plan inzichtelijk te maken en om te kunnen beoordelen hoe de ontwikkeling verder vormgegeven wordt. Het resultaat is een taakstellend budget voor de verdere ontwikkeling van het plan.

In het fasedocument definitiefase gaan we in op de onderwijsvisie (hoofdstuk 2) en beschrijven de uitgangspunten en toekomstige behoefte (hoofdstuk 3). Hiernaast beschrijven we de ruimtelijke uitwerking (hoofdstuk 4). We gaan tevens in op de risico's (hoofdstuk 5), planning en aanbesteding (hoofdstuk 6) en geven de financiële onderbouwing van het plan (hoofdstuk 7). Er wordt afgesloten met de conclusie en aanbevelingen (hoofdstuk 8).

2. ONDERWIJSVISIE

2.1 Visie Liemers College

Het Liemers college biedt voorgezet onderwijs op vijf scholen in vier vestigingen. Drie daarvan staan in de gemeenten Zevenaar: Heerenmäten, Zonegge (incl. Agora) en Landeweer. Eén van de vestigingen bevindt zich in Didam in de gemeente Monterferland. De scholen zijn onderdeel van Stichting Quadraam en verzorgen onderwijs van vmbo-basis t/m vwo.

"Waar jij jezelf wordt en blijft"

De visie voor de locatie Heerenmäten is vastgelegd in het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen (RFPvE), zie bijlage 1.

Elke leerling wordt gezien

De locaties Zonegge en Heerenmäten van het Liemers College bieden een veilige en vertrouwde leeromgeving waarin iedere leerling wordt gezien en gehoord. Autonomie, vertrouwen en kwaliteit vormen de basis van het onderwijs. Beide schoollocaties staan voor gewoon goed onderwijs: duidelijk, doordacht en gericht op ontwikkeling.
Het Liemers College kenmerkt zich door haar persoonlijke benadering: ons kent ons. Ook in de nieuwe situatie, waar er ruim 1.450 leerlingen op één locatie komen, blijft het gevoel van kleinschaligheid en 'ons kent ons' behouden door duidelijke onderwijseenheden en een vast team per afdeling en expertise. Leerlingen worden gezien en gehoord.

Leren, ontdekken en ontwikkelen

Leerlingen krijgen de ruimte om hun talenten te ontdekken en te ontwikkelen, om te groeien in wie zij zijn én om fouten te maken. Het onderwijs is erop gericht dat leerlingen vertrouwen krijgen en plezier hebben in wat ze doen. Immers, wanneer ze een stevige basis ervaren, kunnen ze leren, ontdekken en ontwikkelen. Zo worden zij stap voor stap voorbereid op een maatschappij die voortdurend in beweging is. Door nu al verbinding te maken met de wereld buiten de school, leren leerlingen niet alleen voor hun diploma, maar ook voor hun rol in de samenleving.

Voor iedere leerling

Voor elke leerling is er een passende plek op de locaties Zonegge en Heerenmäten van het Liemers College. Zij kunnen hun eigen leerroute kiezen, passend bij hun eigen niveau mavo, havo of vwo. De leeromgeving ondersteunt:

- klassikaal onderwijs.
- zelfstandig en projectmatig werken.
- coachgestuurd leren (agora).

Agora-onderwijs: leerling aan het stuur

Agora-onderwijs biedt leerlingen de ruimte om te leren op een manier die bij hen past. Vanuit hun eigen interesse en motivatie werkt een leerling aan zijn of haar ontwikkeling, met een duidelijke focus op eigenaarschap en persoonlijke groei. Leerlingen leren onderzoekend en betekenisvol. Via challenges gaan leerlingen zelf op zoek gaan naar antwoorden, ondersteund door coaches, vakexperts en de organisaties buiten de school. De regio fungeert nadrukkelijk als leeromgeving.
Binnen deze vrijheid zijn er duidelijke kaders en volgen leerlingen vakken zoals Nederlands, wiskunde en natuurkunde. Leerlingen werken toe naar een regulier diploma op mavo-, havo- of vwo-niveau.

Mavo, havo, vwo - onderwijs

Er wordt op de locaties Heerenmäten en Zonegge gewerkt aan een gedegen kennisbasis voor elke leerling vanuit klassikaal onderwijs (mavo, havo, vwo). Daarnaast werken leerlingen aan hun vaardigheden zoals het leggen van verbanden door vakoverstijgend te werken aan actuele vraagstukken. Leerlingen leren vanuit vertrouwen en eigenaarschap. Dat kan binnen een heldere structuur en duidelijke kaders. Zo weten leerlingen waar ze aan toe zijn, wat er van hen wordt verwacht en kunnen ze stap voor stap groeien.
Het eigenaarschap van de leerling wordt gedurende hun tijd op school versterkt. Leerlingen worden actief betrokken bij hun leerdoelen, voortgang en keuzes voor de toekomst. De docent neemt verschillende rollen aan: van kennisoverdrager naar begeleider en coach, die richting geeft, ondersteunt en uitdaagt.

Aanvullend onderwijs

Het Liemers College biedt een breed aanvullend onderwijsaanbod voor leerlingen die zich extra willen ontwikkelen naast het reguliere programma. Met de Sportklas, Q-highschool, Geofuture en Topklas wordt ingezet op talentontwikkeling, verdieping en verbreding. Leerlingen krijgen ruimte om hun interesses te volgen, vaardigheden te versterken en op een andere manier te leren, passend bij hun niveau en ambitie.
Dit aanvullende aanbod vereist om een flexibele en uitnodigende leeromgeving voor praktijk, samenwerking en zelfstandig werken.

Inclusief onderwijs en begeleiding op maat

Vooruitlopend op de wetgeving van 2035 maakt inclusief onderwijs nu al deel uit van de school. Inclusief onderwijs sluit naadloos aan bij de missie en visie van Quadraam: ‘zoveel mogelijk leerlingen een kans geven in het reguliere onderwijs’.
Daarvoor zijn er meerdere voorzieningen nodig in de nieuwe situatie. Op dit moment geeft het Liemers College ook al invulling aan inclusief onderwijs. Het Team Expertise en Ondersteuning (TEO) werkt nauw samen met mentoren, docenten, teamleiders en ouders.
Waar mogelijk vindt ondersteuning plaats in de klas, één op één coaching en lessen voor groepen tot 15 leerlingen (trajectgroep en symbiosegroep). Ondersteuning is altijd maatwerk en zo laagdrempelig mogelijk ingericht, zodat iedere leerling, ongeacht ondersteuningsbehoefte, zich kan blijven ontwikkelen en zoveel mogelijk in contact blijft met leeftijdsgenoten.

Warme ontvangst en professionele cultuur

Op basis van de beschikbare informatie van het Liemers College kan het volgende, beknopte visie-element worden toegevoegd;

Professionalisering en cultuur

De cultuur op het Liemers College is open en ontwikkelgericht, met aandacht voor samenwerking, vertrouwen en reflectie. Daarbij staat een professionele, lerende organisatie centraal. Medewerkers werken samen aan onderwijsontwikkeling, delen kennis en blijven zich continu ontwikkelen om aan te sluiten bij veranderende onderwijsbehoeften. Er is ruimte voor initiatief en eigenaarschap, waarbij teams verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van het onderwijs.

Aansluiting op gemeentelijke uitgangspunten

De ontwikkeling van de nieuwbouw van het Liemers College Heerenmäten sluit aan bij het geldende gemeentelijke en regionale beleidskader op het gebied van onderwijshuisvesting, duurzaamheid en ruimtelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van onderwijshuisvesting is de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zevenaar 2020 leidend. Deze verordening bepaalt dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het bekostigen van voorzieningen zoals nieuwbouw, uitbreiding en vervangende huisvesting van scholen. De voorgenomen situatie betreft vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie en valt daarmee binnen de in de verordening benoemde voorzieningen.

De samenwerking binnen de regio is geborgd via de Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs in de Liemers 2024. Deze regeling heeft als doel de uitvoering, financiering en bekostiging van de gemeentelijke taak op het gebied van onderwijshuisvesting gezamenlijk te organiseren. De ontwikkeling van de nieuwbouw in Zevenaar past binnen deze regionale samenwerking en draagt bij aan een efficiënte en toekomstbestendige organisatie van het voortgezet onderwijs in de Liemers.

Op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie sluit het project aan bij de regionale beleidsambities zoals opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie regio de Liemers. Hierin wordt ingezet op het aanpassen van de leefomgeving aan klimaatverandering, met aandacht voor thema’s als hitte, droogte en wateroverlast. Voor de nieuwbouw betekent dit dat bij het ontwerp rekening wordt gehouden met onder andere klimaatbestendigheid, vergroening en waterberging. Daarbij wordt tevens aangesloten op de circulaire ambities uit het Uitvoeringsprogramma Circulariteit 2023-2025 regio de Liemers, voor zover dit binnen de kaders van de normvergoeding past.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1 Locatie

Binnen de Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs de Liemers (GRHVOL) is besloten om zowel Liemers College Zonegge als Liemers College Heerenmäten te vervangen door nieuwbouw op de locatie Heerenmäten, gelegen aan de westrand van Zevenaar. De locatie is eigendom van Stichting Quadraam en wordt aan de voorzijde begrensd door een openbaar parkeerterrein, dat tevens dient als doorgang naar atletiekvereniging De Liemers. De overige zijden worden omsloten door een woonwijk en een sportveld. Op het perceel bevindt zich daarnaast een sporthal, die geen onderdeel uitmaakt van de opdracht en in de huidige vorm behouden blijft. Het huidige gebouw biedt onderwijs aan circa 956 leerlingen (oktobertelling 2025, DUO). Prognoses laten zien dat het aantal leerlingen van beide locaties gezamenlijk zal groeien naar circa 1.453 leerlingen, zie paragaaf 3.4. De nieuwbouw wordt hierop ingericht en zal capaciteit bieden voor deze doelgroep.



Figuur 3: Het perceel van de bestaande school en sporthal, het naastgelegen sportveld en de parkeerplaats.



Figuur 4: De beoogde locatie aan de rand van Zevenaar.

3.2 Analyse huidig schoolgebouw

De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Zevenaar 2020 stelt dat vervangende nieuwbouw pas kan worden overwogen wanneer is aangetoond dat de bestaande huisvesting niet (voldoende) toekomstbestendig kan worden gemaakt. In dat kader is door HEVO een renovatiescan uitgevoerd waarin de renovatievariant en de nieuwbouwvariant met elkaar zijn vergeleken (bijlage 2).

Het huidige schoolgebouw van het Liemers College (bouwjaar 1980) is technisch, functioneel en economisch afgeschreven. Om een weloverwogen keuze te maken tussen renovatie of vervangende nieuwbouw, is onderzocht in hoeverre het huidige gebouw toekomstbestendig kan worden gemaakt. Hierbij dient tevens het bruto vloeroppervlak (BVO) te worden opgewaardeerd naar 9.786 m2 voor een evenwichtige vergelijking met de variant nieuwbouw.

De renovatiescan Liemers College beoordeelt of renovatie met gerichte aanpassingen voldoende kwaliteit kan bieden, of dat vervangende nieuwbouw op de huidige locatie een beter alternatief vormt. De sporthal aan het huidige pand maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek, en wordt buiten de scope gelaten.

Renovatievariant

In de renovatievariant wordt het huidige pand met een levensduur van 25 jaar gerenoveerd. De bestaande structuren worden grotendeels gehandhaafd en wordt het gebouw technisch verbeterd en uitgebreid om te voldoen aan de ruimtevraag.
Het bestaande BVO bedraagt 7.713 m^2. Om naar de gewenste 9.786 m^2 te komen, dient een uitbreiding van 2.073 m^2 te worden gerealiseerd. Hiermee kan het gebouw functioneel op niveau worden gebracht, maar de flexibiliteit en aansluiting op de onderwijskundige visie blijven beperkt. Daarbij zijn er kwaliteitseisen waar niet volledig aan voldaan kan worden.

Om de renovatie te verwezenlijken is rekening gehouden met sloopwerkzaamheden, bouwkundige werkzaamheden, installatietechnische werkzaamheden en de projectfasering. In totaal komen de stichtingskosten voor de renovatie uit op €18,8 miljoen inclusief BTW (€2.432,- /m^2 BVO), prijspeil 1 januari 2026.

Voor de uitbreiding wordt gerekend met kengetallen die bij de nieuwbouw gehanteerd worden. Op die manier wordt een vergelijkbare situatie gehanteerd. Echter zijn er een aantal zaken die kostenconsequenties hebben, zoals ongunstige bouwvorm, de levensduur van 25 jaar, aansluiting met het bestaande bouwdeel én beperkte aansluiting op stijgpunten en vluchtwegen. De totaalkosten voor de uitbreiding bedragen dan per m^2 BVO:

	Prijs per m^2 BVO
Kengetal nieuwbouw:	€ 3.474,-
Ongunstige gebouwvorm:	+ € 200,-
Verkorte levensduur:	- € 100,-
Aansluiting met het bestaande bouwdeel:	-
Stijgpunten en vluchtwegen:	+ € 50,-
Totaal	**€ 3.624.-**

Tabel 2a; opbouw bouwkosten per m^2 door HEVO

De uitbreiding bedraagt in BVO 2.073 m^2. Dat wil zeggen dat de stichtingskosten voor de uitbreiding uitkomen op €7,5 miljoen inclusief BTW, prijspeil 1 januari 2026. In totaal bedragen de stichtingskosten (prijspeil 1 januari 2026):

Renovatie	€ 18,8 miljoen
Uitbreiding	€ 7,5 miljoen
Totaal	**€ 26,3* miljoen**

Tabel 2b; totale stichtingskosten renovatie met uitbreiding door HEVO

**Stichtingskosten renovatie en uitbreiding exclusief kosten terrein, sloop en tijdelijke huisvesting. Hiermee is een zuivere vergelijking met de nieuwbouwvariant mogelijk.*

Nieuwbouwvariant

In de nieuwbouwvariant wordt uitgegaan van volledige vervangende nieuwbouw op de huidige locatie, waarbij de huisvesting wordt ontworpen op basis van de actuele onderwijsvisie en het gewenste programma van eisen. Het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd met een bruto vloeroppervlak van circa 9.786 m^2 en heeft een levensduur van circa 40 jaar.

In tegenstelling tot de renovatievariant biedt nieuwbouw de mogelijkheid om het gebouw optimaal in te richten, met een hoge mate van flexibiliteit en een betere aansluiting op de onderwijskundige en functionele eisen. Het gebouw kan volledig voldoen aan de huidige eisen op het gebied van bouwkwaliteit, BBL en binnenklimaat (Frisse Scholen klasse B). Tevens kent nieuwbouw minder uitvoeringsrisico's, doordat gefaseerde bouw en tijdelijke huisvesting bij renovatie een complicerende factor vormen.

De investeringskosten voor de nieuwbouw zijn bepaald op basis van de kostenconfigurator van HEVO, zie bijlage 2, waarbij wordt uitgegaan van een stichtingskostenindicatie van €3.474,- (incl. BTW) per m^2 BVO. Dit resulteert in totale stichtingskosten van circa €34,0 miljoen (incl. BTW), prijspeil 1 januari 2026. Bij deze raming is géén rekening gehouden met sloopkosten, terreinkosten en eventuele tijdelijke huisvesting, om een zuivere vergelijking met de renovatievariant te borgen.

Conclusie

De door HEVO uitgevoerde renovatiescan (bijlage 2) geeft een duidelijk beeld van de renovatie- en nieuwbouwvariant. Nieuwbouw biedt vanuit functioneel en onderwijskundig perspectief de meest toekomstbestendige oplossing. Het maakt een integraal ontwerp mogelijk dat volledig aansluit op de hedendaagse en toekomstige onderwijsvisie, met optimale flexibiliteit, ruimtelijke kwaliteit en aanpasbaarheid. Vanuit technisch oogpunt kan met nieuwbouw integraal worden voldaan aan actuele normen en eisen op het gebied van Frisse Scholen, duurzaamheid en energieprestatie.

Renovatie kent technisch zijn beperkingen maar is grotendeels haalbaar. De bestaande gebouwstructuur biedt echter onvoldoende flexibiliteit om in te spelen op toekomstige onderwijsontwikkelingen. Dit maakt renovatie functioneel en technisch een minder toekomstbestendige oplossing.

Financieel kent renovatie een lagere initiële investering (circa € 26,3 miljoen tegenover circa € 34,0 miljoen voor nieuwbouw), maar nieuwbouw resulteert in lagere jaarlijkse afschrijvingskosten (€ 0,85 miljoen per jaar tegenover € 1,05 miljoen per jaar bij renovatie) en een gunstiger langjarig kostenbeeld.

Op basis van deze integrale afweging verdient nieuwbouw duidelijk de voorkeur en wordt voldaan aan de verordeningseis om de (on)geschiktheid van de bestaande huisvesting inzichtelijk te maken alvorens gemotiveerd tot nieuwbouw over te gaan.

3.3 Locatieanalyse nieuwbouw

De huidige locatie bestaat uit meerdere percelen die globaal zijn onder te verdelen in drie deelgebieden: het sportveld (optie A), de bestaande schoollocatie (optie B) en het parkeerterrein aan de voorzijde (optie C), zie figuur 5. Ten behoeve van een zorgvuldige locatieafweging voor de nieuwbouw heeft de gemeente Zevenaar, in samenwerking met KWK, deze opties onderzocht. Daarbij zijn de disciplines stedenbouw, mobiliteit, ruimtelijke ordening, groen en onderwijshuisvesting geraadpleegd. Gelijktijdig heeft Bureau Maardt de mogelijkheden voor tijdelijke (her)huisvesting onderzocht (bijlage 6).



Figuur 5: Driedeling van de locatie

Alle mogelijke opties zijn door (de verschillende disciplines binnen) de gemeente Zevenaar in kaart gebracht en per opties zijn de voor- en nadelen benoemd. Deze opsomming is terug te vinden in bijlage 5.

Optie A en B zijn in de afweging afgevallen vanwege meerdere ruimtelijke en functionele bezwaren. Voor optie A geldt dat de ontwikkeling leidt tot een minder wenselijke stedenbouwkundige inpassing, waarbij de bebouwing dieper de wijk in wordt getrokken en het open karakter van het gebied wordt aangetast. Daarnaast brengt deze optie verkeerskundige knelpunten met zich mee, zoals ongewenste verkeersbewegingen in de wijk.

Voor optie B geldt dat deze variant minder gunstig scoort op samenhang en ruimtelijke kwaliteit, en beperkingen kent in de optimale positionering van functies en inrichting van de buitenruimte. Je zal in principe om de sporthal heen moeten bouwen, wat niet gunstig kan zijn tijdens de bouw. Tevens zal voor deze optie het huidige pand gesloopt moeten worden. De leerlingen van deze locatie kunnen niet allemaal tegelijk terecht op de locatie Zonegge. Dit zou betekenen dat er rekening gehouden moet worden met tijdelijke huisvesting, zie hoofdstuk 4.2.

Conclusie

Op basis van deze overwegingen (icm het onderzoek van bureau Maardt naar de tijdelijke huisvesting, bijlage 6) is gekozen om verder te werken met de bebouwing op positie C. Hierdoor geldt dat de bestaande functie van de school grotendeels behouden kunnen blijven. Stedenbouwkundig biedt deze variant ruimte om de nieuwbouw goed in het groen in te passen en er

mogelijkheden zijn voor een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte met een verbinding tussen sportveld en parkzone. Vanuit mobiliteit blijft de huidige toegang naar de parkeeroplossing intact, wat zorgt voor een herkenbare en logische verkeersstructuur op de locatie.
Tegelijkertijd kent deze optie aandachtspunten. De ontwikkeling ligt buiten het huidige bouwvlak en binnen een bestemming die niet primair maatschappelijk is, maar juist bedoelt voor groen en parkeren. Hierdoor is een volledige bestemmingsplanprocedure (net als bij optie A) noodzakelijk. Ook vraagt de positionering van de bebouwing een zorgvuldige afstemming, zodat de kwaliteit van het park en de beleving behouden blijven. Een belangrijk voordeel vanuit onderwijshuisvesting is dat het huidige schoolgebouw grotendeels in gebruik kan blijven tijdens de ontwikkeling, waardoor tijdelijke huisvesting (in de vorm van units) niet nodig is.

Het uitgangspunt is hiermee het realiseren van de nieuwbouw op de locatie van de bestaande parkeerplaatsen (C). Er is hiermee geen noodzaak voor tijdelijke units. Een optimalisatie in dit scenario is het slopen van de meest noordoostelijke vleugel van het bestaande pand. Onderzoek van bureau Maardt (bijlage 6) laat zien dat het mogelijk is een gedeelte van de leerlingen te tijdelijk te huisvesten op de locatie Zonegge. Dit levert een groter beschikbaar terrein op met meer mogelijkheden tot het inpassen van een gebouwvolume. Dit is een onderzoekende ontwerpopgave voor het ontwerpteam in de Schets Ontwerp (SO)-fase.

3.4 Leerlingenaantallen en normatieve ruimtebehoefte

Schoolgebouw Heerenmäten

De nieuwbouw van het Liemers College is gebaseerd op de voorgenomen samenvoeging van de locaties Heerenmäten en Zonegge. De vernieuwde huisvesting moet in omvang en functionaliteit aansluiten bij het actuele en toekomstige aantal leerlingen. Een te groot gebouw is financieel ondoelmatig en leidt tot hogere exploitatiekosten, terwijl een te klein gebouw knelpunten veroorzaakt in roostering, werkplekken en verblijfscapaciteit. De school zal worden gerealiseerd op de bestaande locatie van de Heerenmäten, gelegen aan de Heerenmäten 6 (zie figuur 3).

De normatieve ruimtebehoefte van de school is bepaald op basis van het aantal leerlingen en de geldende gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Uit de leerlingenprognose is vastgesteld dat de huidige capaciteit van het schoolgebouw ontoereikend is voor de verwachte normatieve ruimtebehoefte en de groei van het aantal leerlingen. De berekende normatieve ruimtebehoefte is weergegeven in tabel 3.

Normatieve ruimtebehoefte o.b.v. 1453 leerlingen			
	Aantal leerlingen	Norm	Subtotaal
Onderbouw mavo/havo/vwo	587	6,18 m^2	3.628 m^2
Bovenbouw mavo	201	6,41 m^2	1.288 m^2
Bovenbouw havo/vwo	665	5,85 m^2	3.890 m^2
Totaal leerlingen	1.453		
Vaste voet - hoofdvestiging			980 m^2
Totaal ruimtebehoefte [m^2 BVO]			9.786 m^2

Tabel 3: Normatieve ruimtebehoefte Heerenmäten en Zonegge o.b.v. 1.453 leerlingen (bijlage 1 RFPvE bureau Maardt)

Ruimtestaat

De ruimtestaat geeft inzicht in de functionele opbouw van het schoolgebouw en de verdeling van de benodigde oppervlakte. Het programma wordt grotendeels gevormd door onderwijsruimten, aangevuld met ondersteunende functies zoals medewerkersruimten, zorg- en studiefaciliteiten en het centrale hart met algemene voorzieningen, dat fungeert als belangrijke ontmoetingsplek binnen de school. In tabel 4 wordt de ruimtebehoefte van de school uitgelicht.

Liemers college ruimtebehoefte	**Totaal m^2 NVO**
Theorielokalen	2.110 m^2
Makershub	1664 m^2
Agora	818 m^2
Cluster Flexibel	360 m^2
Team ondersteuning	182 m^2
Omgeving medewerkers	530 m^2
Centrale voorzieningen	1.070 m^2
Facilitair	256 m^2
Subtotaal	6.990 m^2
Bruto/netto	1,4
Totaal m^2 BVO	9.786 m^2

Tabel 4: Ruimtestaat; 9.786m2 normatief kader (bijlage 1 RFPvE bureau Maardt)

Gezamenlijk met het Liemers College en de stichting Quadraam dient in de vervolgfase een optimale plattegrond te worden uitgewerkt waarbij onderzocht wordt hoe een functioneel en efficiënt ruimtegebruik kan worden gerealiseerd, in samenhang met het onderwijsconcept en de ruimtelijke randvoorwaarden van het terrein. Het doel is om het bruto vloeroppervlak (BVO) zo nauw mogelijk te laten aansluiten bij de normatieve m^2. Volgens de berekende normatieve ruimtebehoefte, zoals weergegeven in tabel 3, bedraagt de benodigde oppervlakte 9.786 m^2. Op basis van de concept-ruimtestaat, zoals opgenomen in tabel 4, komt de totale benodigde vloeroppervlakte uit op circa 9.786 m^2 BVO. Kenmerkend voor het programma is de nadruk op de reguliere lesruimten, aangevuld met een aantal specifieke onderwijs- en ontmoetingsruimte, zoals de praktijkgerichte ruimtes. De volledige en gedetailleerde ruimtestaat is opgenomen in het RFPvE in bijlage 1.

Voor de verdere uitwerking van zowel de massastudie wordt de normatieve ruimtebehoefte van 9.786 m2 gehanteerd.

3.5 Buitenruimte

Beheer en gebruik buitenruimte

In de volgende fase worden nadere afspraken uitgewerkt tussen de gemeente en Stichting Quadraam over de inrichting, het gebruik en het beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan de invulling van het schoolplein, het gebruik van de buitenruimte buiten schooltijden en de verdeling van verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud. Voor het schoolplein gelden geen eisen met betrekking tot de oppervlakte. In de huidige situatie heeft de school een voetbalveld en plekken waar de leerlingen kunnen zitten. Deze dienen in het nieuwe ontwerp van de buitenruimte worden meegenomen.

Daarnaast worden afspraken gemaakt met de eigenaar van de sporthal over de functionele en ruimtelijke afbakening ten opzichte van de school. Ook wordt onderzocht hoe het omliggende openbare gebied opnieuw kan worden ingedeeld, inclusief een mogelijke juridische herverdeling van gronden tussen de gemeente en Quadraam, waarbij Quadraam openstaat voor de herverdeling, zodat een samenhangende en efficiënte inrichting van het gebied ontstaat.

Auto- en fiets parkeerplekken

Conform Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar is de parkeerbehoefte voor auto en fiets parkeren voor het plan berekend. In het bestemmingsplan worden drie typen gebieden omschreven die gekoppeld zijn aan de parkeernorm. De Heerenmäten ligt in gebied ‘rest bebouwde kom’. Onderstaand de bijbehorende parkeernormen. Laden en lossen moet worden ingepast op eigen terrein.

Auto

Eis: Middelbare school per 100 leerlingen 4,9pp
Bestaand aantal leerlingen is ongeveer 1000 (uit: leerlingenprognose okt 2023). De 1453 leerlingen in de nieuwbouw betekend een toename van ongeveer 450 leerlingen. Voor deze aantallen zullen aanvullende parkeerplaatsen worden voorzien.

Voor de school met 1450 leerlingen betekent dit 4,5x4,9pp = 22,05pp = 22pp te realiseren.
22pp x 35m2 (voor voldoende groen tussen de vakken) = +-770m2 ruimte benodigd.

De reeds bestaande parkeerplaatsen moeten worden gehandhaafd dan wel verplaatst als het gebouwvolume hierom vraagt.

Fiets

Voor het fietsparkeren is er geen eis opgenomen in het Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar. Door de school is aangegeven dat een zeer groot gedeelte van de leerlingen per fiets komt. Voor 1453 leerlingen wordt er uitgegaan van 90% met de fiets. Dit komt neer op ongeveer 1310 fpp. Deze worden onderverdeeld in standaard plekken (90%) en scooter/fatbike stalling (10%). Gecombineerd met 75 fietsparkeerplekken voor medewerkers geeft dit een totale fietsparkeerbehoefte van 1530 plekken. Op basis hiervan is er ongeveer 1900m2 ruimte benodigd. In deze berekening wordt uitgegegaan van 1,2m2 voor een reguliere fietsparkeerplek, 1,5m2 voor scooters en fatbikes en 1,5m2 voor de overdekte stalling van fietsen van medewerkers.

Voor een verdere uitwerking van de buitenruimte zie ook hoofdstuk 3.6.

3.6 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Bureau Maardt heeft met de school het ruimtelijke en functioneel programma van eisen (RFPvE) uitgewerkt. Dit heeft geleid tot het huisvestingsconcept in figuur 6.
Een huisvestingsconcept geeft schematisch de belangrijkste relaties tussen de verschillende domeinen en ruimten weer.
De ordening geeft weer welke ruimten logisch vanuit onderwijs en organisatie bij elkaar liggen. Ruimten die een inhoudelijke relatie hebben worden zoveel mogelijk geclusterd. Tussen de verschillende clusters zijn er 'vloeiende' overgangen, zodat het geheel als één school wordt ervaren.

Hoofdopzet

Het gebouw bestaat uit:

- Drie onderwijsgebieden Mavo, havo-vwo, agora
- Makershub als verbindend element tussen de onderwijsgebieden
- Centrale hal met daaraan de aula en de makershub
- Team Expertise en Ondersteuning (TEO)
- Ruimten voor teamleden (kantoren en teamkamer) liggen verspreid door het gebouw.

Onderwijsgebieden

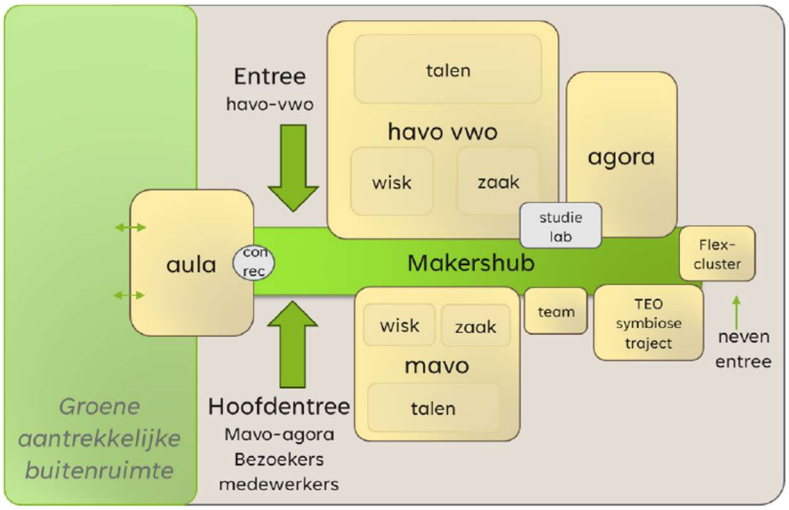
De onderwijsgebieden zijn ruimtelijk herkenbaar en hebben elk een eigen identiteit. De leerling ervaart 'hier voel ik me thuis'. Wanneer het onderwijsconcept verandert, dan zijn de onderwijsgebieden uitwisselbaar dankzij een gelijke opbouw en opzet. Groei en/of krimp van onderwijsgebieden kan hiermee worden ondervangen zonder bouwkundige maatregelen.
In het huisvestingsconcept zijn de verschillende afdelingen herkenbaar in de nieuwbouw: mavo, havo-vwo en agora. De afdelingen mavo en havo-vwo zijn geordend naar vaksectie: talen, zaakvakken en wiskunde. Agora is geordend naar onderbouw en bovenbouw.

Twee entrees voor rust en structuur

Er zijn twee entrees die beide uitkomen op de centrale hal. In deze hal is de ruimte de receptie en conciërge en een wachtplekje voor bezoek. Zo worden alle leerlingen, medewerkers en bezoekers die binnen komen gezien en welkom geheten:

- Eén hoofdentree waar de medewerkers, bezoekers, leerlingen van de mavo en agora gebruik van maken.
- Een ruime nevenentree voor havo-vwo. Zo worden de kleinschaligheid en herkenbaarheid van de afdelingen geborgd.

Daarnaast biedt de centrale hal ook een rustige plek voor pauzeren en verblijven voor leerlingen.



Figuur 6: Huisvestingsconcept (bureau Maardt, 2026)

Ruimtelijk kader buitenruimte

De ruimtebehoefte voor de buitenruimte is gevat in tabel 5. De auto parkeerplekken komen voort uit de gemeentelijke verordening van de gemeente Zevenaar mbt parkeren. Fietsparkeren wordt hierin niet genoemd, hiervoor zijn ervaringsgetallen aangehouden. Zie ook hoofdstuk 3.5.

Buitenruimte			
	Aantal	Minimale omvang	Opmerking
Pauzeren leerlingen	1.453 leerlingen	2.500m2	indicatief
Fietsen- en scooterstalling		1.900m2	
Fietsenstalling leerlingen	1.310	1.570m2	90% leerlingen
Scooter - fatbike stalling	145	220m2	10% leerlingen
Fietsenstalling medewerkers	75	110m2	50% medewerkers
Containerberging		30m2	
Buitenberging		30m2	
Parkeren en kiss & ride	122	3.660m2	Studie RoosRos
Footprint gebouw		3.500m2	Studie RoosRos
Totaal		11.620m2	

Tabel 5: gewenste omvang buitenruimte (bijlage 1 RFPvE bureau Maardt)

In de ontwerpfase moet verder onderzocht worden hoe de bovengenoemde ruimtebehoefte inpas gemaakt wordt op de beschikbare locatie. Afstemming met de verschillende disciplines binnen de gemeente Zevenaar (met name groen, mobiliteit en stedenbouw) is hiervoor noodzakelijk.

3.7 Technisch uitgangspunten

De technische uitgangspunten voor de nieuwbouw van het Liemers College Heerenmäten zijn gebaseerd op het opgestelde Technisch Programma van Eisen, hierna te noemen TPvE, en vormen de basis voor de verdere ontwerpuitwerking in de vervolgfase. In deze definitiefase worden de kaders op hoofdlijnen vastgesteld, waarbij de nadere detaillering en uitwerking plaatsvindt in de ontwerpfase door de architect en adviseurs.

Het Technisch Programma van Eisen, zie bijlage 7, behelst alle wensen van de gebruiker en is een aanvulling op het Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen. Het TPvE beschrijft de minimale prestatie-eisen en kwaliteitscriteria waaraan het gebouw en de installaties moeten voldoen. De kwaliteitscriteria zijn grotendeels gebaseerd op het ‘Programma van Eisen Frisse Scholen 2025’ van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (versie mei 2025) Klasse B en het BBL. Het ambitieprofiel Frisse Scholen is gegeven in tabel 6.

Onderwerp	Ambitieniveau
Energie	
Energieprestatie	B
Duurzame energie	B
Beheer	B
Lucht	
Luchtverversing	B
Spuiventilatie	B
Ruimtevolume	B
Kwaliteit van de toevoerlucht	B
Fijnstof	B
Emissies van materialen	B
Emissies van apparatuur	B
Schoonmaakbaarheid	B
Tabaksrook	B
Toiletten	B
Legionella	B
Temperatuur	
Operatieve temperatuur winter	B
Operatieve temperatuur zomer	B
Individuele beïnvloeding	B
Ventilatieve koeling	B
Tocht	B
Lokaal thermisch discomfort	B

Onderwerp	Ambitieniveau
Licht	
Kunstlicht	B
Daglicht	B
Helderheidswering	B
Individuele beïnvloeding	B
Geluid	
Geluidswering van de gevel	B
Installatiegeluid	B
Ruimteakoestiek	B
Luchtgeluidisolatie	B
Contactgeluidisolatie	B
Kwaliteitsborging	
Energie	B
Lucht	B
Temperatuur	B
Licht	B
Geluid	B

Tabel 6: Ambitieniveau PvE Frisse Scholen

Sectorale Routekaart Duurzaamheid Onderwijs

Deze technische uitgangspunten vormen gezamenlijk de basis voor de raming van de bouwkosten en de verdere uitwerking van het ontwerp in de vervolgfase. Geadviseerd wordt om in de vervolgfase het ontwerpteam expliciet onderzoek te laten uitvoeren naar de realisatie van een ENG-ready gebouw. Hiermee wordt binnen de huidige financiële kaders gestuurd op een energiezuinig en toekomstbestendig ontwerp, terwijl tegelijkertijd de mogelijkheid wordt behouden om het gebouw in de toekomst, met aanvullende maatregelen op het gebied van energieopwekking, door te ontwikkelen naar een energieneutraal gebouw (ENG). Stichting Quadraam is bereid financieel bij te dragen aan de ENG-ready onderdelen die een positieve bijdragen hebben aan de exploitatie.

4. RUIMTELIJKE UITWERKING

4.1 Massastudie

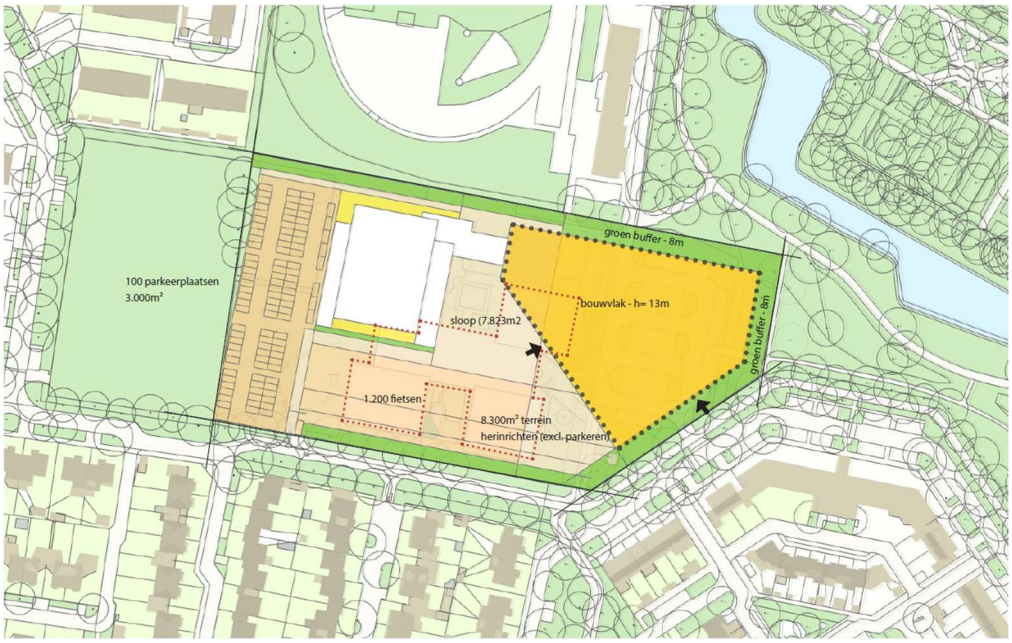
De massastudie vormt het resultaat van de inpassingsstudie uitgevoerd door RoosRos Architecten. Voor de locatie Heerenmäten zijn meerdere stedenbouwkundige en functionele varianten onderzocht, waarbij zowel is gekeken naar de mogelijkheden op het bestaande schoolterrein als het aangrenzende parkeerterrein. Doel van de studie is om de haalbaarheid van de inpassing van het volume op de locatie.

Binnen de gestelde randvoorwaarden, waaronder de beschikbare ruimte en de maximale omvang van 9.786m² BVO, zijn verschillende massavarianten verkend. Er is onder andere gekeken naar de bouwhoogte, positionering op het terrein en de ruimtelijke samenhang met de omgeving. Op basis van een integrale afweging van ruimtelijke kwaliteit, inpassing in de omgeving en aansluiting op de onderwijsvisie van het Liemers College is gekozen voor de situering van de nieuwbouw op de locatie van de huidige parkeerplaats (zie ook hoofdstuk 3.3). Het gele volume geeft het mogelijke bouwvlak aan met het schoolgebouw hierin in het witte volume weergegeven. Dit toont aan dat er binnen het beschikbare bouwvlak voldoende massa ingepast kan worden om het volume van de school vorm te geven en er voldoende ruimte overblijft voor een aangepaste invulling van dit volume tijdens de komende ontwerpfases.

In de massastudie zijn de bouwkundige en ruimtelijke consequenties van deze variant inzichtelijk gemaakt. De nieuwbouw omvat een bruto vloeroppervlak van circa 9.786 m² BVO (zie tabel 3). Daarnaast is inzichtelijk gemaakt welk deel van het terrein moet worden heringericht ten behoeve van het gebouw, de buitenruimte en de ontsluiting (zie figuur 8). Tevens is bepaald welke deel van de bestaande bebouwing (+-2000m²) moet worden gesloopt om realisatie mogelijk te maken. De totale sloop betreft een omvang van circa 7.823 m² BVO (zie figuur 8). Als input voor de calculatiefase zijn relevante bouwkundige parameters, zoals het geveloppervlak, de omvang van vides en de bruto verdiepingshoogten per bouwlaag, in kaart gebracht.



Figuur 7: Mogelijke positionering nieuwbouw op de huidige parkeerplaats irt beschikbare bouwvlak (Roosros, 2026).



Figuur 8: Telmodel herinrichting terrein irt beschikbare bouwvlak en bestaande sporthal (Roosros, 2026).

4.2 Huisvesting tijdens de uitvoeringsperiode

In hoofdstuk 3.3 is onderbouwd waarom er gekozen is voor nieuwbouw op de locatie van de parkeerplaats. Deze keuze is o.a. gebaseerd op het uitgangspunt tijdelijke huisvesting van de school in tijdelijke units te voorkomen. Het 'scenario onderzoek tijdelijke huisvesting' (bureau Maardt, bijlage 6) beoordeelt de haalbare scenario's voor tijdelijke huisvesting in Zevenaar.

Het rapport capaciteitsonderzoek locatie Landeweer (bureau Maardt, bijlage 3) onderbouwd de keuze geen leerlingen van Heerenmaten/Zonnege (vmbo tl) te huisvesten op Landeweer. Het rapport geeft aan dat er een normatieve leegstand is op de locatie Landeweer van 2.425m2 BVO. De overmaat is in detail bekeken en is op dit moment niet geschikt voor regulier klassikaal onderwijs voor 25 tot 30 leerlingen. De gebouwstructuur bestaat uit ruimtes voor kleine groepen of grote praktijkpleinen. Het functioneel maken van deze ruimtes voor klassikaal onderwijs is zeer ingrijpend en kostbaar. Daarnaast wordt de locatie Landeweer, als onderdeel van een bredere maatschappelijke en onderwijskundige opgave, gebruikt door initiatieven als het Technoplaza en samenwerkingen met lokale bedrijven voor het bouwen van mantelzorgunits. De feitelijke leegstand is hiermee circa 1.400m2 BVO.
Deze resterende overcapaciteit is daarmee grotendeels normatief van aard en beperkt functioneel inzetbaar. Het gebouw is primair ontworpen voor praktijkgericht vmbo basis-kaderonderwijs. Bouwkundig heeft een gebouw een starre structuur en indeling die niet zonder ingrijpende aanpassingen geschikt te maken is voor andere onderwijsvormen (bureau Maardt, bijlage 3).

Tot slot is het onderwijskundig en organisatorisch onwenselijk om leerlingen van één school over drie locaties te spreiden. Dit leidt tot inefficiënt ruimtegebruik, extra logistieke druk, met als risico een verslechtering van de onderwijskwaliteit en sociale cohesie op de locaties. Daarmee is inzet van Landeweer voor tijdelijke huisvesting niet doelmatig en wordt deze locatie niet verder beschouwd.

In het rapport 'scenario onderzoek tijdelijke huisvesting' (bureau Maardt, bijlage 6) worden twee scenario's onderzocht; het volledig vrijspelen van Heerenmaten en een deel van de leerlingen huisvesten op de locatie Zonnege.

Scenario Heerenmaten en Zonnege

Op de locatie Heerenmäten zitten nu circa 950 leerlingen. De verwachte bouwperiode beslaat een periode van ruim 1,5 jaar. De opgaven bestaat uit het realiseren van: voldoende lesruimten (theorie en praktijk), ondersteunende ruimten (begeleiding, kantoor, opslag), verblijfsruimten (pauze, studie) en voorzieningen (sanitair, kluisjes). De benodigde aantal ruimten voor de tijdelijke huisvesting van Heerenmäten is uitgewerkt in onderstaande tabel:

Ruimtebehoefte alle leerlingen op locatie Zonegge					
	agora	mavo	havo	vwo	Totaal
Theorie lokalen	**3**	**9**	**12**	**12**	**36**
Talen	1	4	5	6	16
Zaakvakken	1	4	5	4	14
Wiskunde	1	1	2	2	6
Praktijklokalen	**6**		**9**		**15**
Crea en kunst	0,5	1,5	1,5	1,5	5
Science	1	2	3	3	9
Mavo praktijkomgeving		1			1
Bewegingsonderwijs	**1,5**		**2**		**3,5**
Bewegingsonderwijs	0,5	1	1	1	3,5

Tabel 7: Ruimtebehoefte tijdelijke huisvesting Heerenmäten en Zonegge (bureau Maardt, 2026)

In totaal zijn er twee studies gedaan:

- Studie 1: volledige locatie Heerenmäten verplaatsen naar Zonegge
- Studie 2: deels behouden van locatie Heerenmäten; deel verplaatsen naar Zonegge.

Het uitgangspunt van studie 1 is dat de locatie Heerenmäten volledig vrijkomt. Echter blijkt dat de capaciteit van Zonegge ontoereikend is om alle groepen van Zonegge en Heerenmäten te huisvesten. Dit zou betekenen dat er voor Agora en circa 20 theorielokalen naar een alternatieve oplossing gezocht moet worden.

Ruimtebehoefte alle leerlingen op locatie Zonegge		**Beschikbaar Zonegge***	
	Totaal	Beschikbaar	Opmerking
Theorie lokalen	**36**	**16**	20 lokalen in tijdelijke huisvesting.
Talen	16		
Zaakvakken	14		
Wiskunde	6		
Praktijklokalen	**15**	**13**	
Crea en kunst	5	5	
Science	9	7	Ook lessen roosteren op leerplein en in theorielokaal
Mavo praktijkomgeving	1	?	
Bewegingsonderwijs	**3,5**		
Bewegingsonderwijs	3,5	3	Gebruik maken van gymzaal elders
agoraplein			
Open leeromgeving	1	1	

Tabel 8a: Beschikbare ruimte op Zonegge ** Na verbouwing*

Zie bijlage 6 voor de inpassingsstudie voor het effectief benutten van de locatie Zonegge voor de tijdelijke situatie.
Om het volledige aanbod te faciliteren wordt naar schatting door bureau Maardt de volgende kosten berekend:

Verbouwing Zonegge*[1]	€ 300.000,- tot € 400.000,-
Investeringen en huur tijdelijke huisvesting 20 lokalen *[2]	€ 4.500.000,- tot € 5.000.000,-
Totaal	**€ 4.800.000,- tot 5.400.000,-**

Tabel 8b kosten tijdelijke huisvesting uit rapport van Bureau Maardt

[1] schatting.

[2] Kosten zijn gebaseerd op kengetallen/ervaringscijfers verkregen van SBM Bouw- en vastgoedmanagers.

Als uitgangspunt voor studie 2 is locatie van Heerenmäten nog deels in gebruik. In deze studie blijven 560 leerlingen (bovenbouw) op de locatie van Heerenmäten. Hierdoor worden de druk op de locatie en de verkeersbewegingen gereduceerd. De locatie Heerenmäten kan aan twee zijden ontsloten worden. In deze studie gaan we ervan uit dat de nieuwbouw aan de noordoostzijde komt van het perceel. Daarmee wordt de entree aan de oostzijde van het gebouw afgesloten en komt er één entree voor leerlingen, bezoekers en medewerkers. Het fiets- autoverkeer worden aan de westzijde van het gebouw ontsloten, bij de tijdelijke hoofdentree. Ook is het mogelijk om de modaliteiten van elkaar te scheiden, waardoor auto- en fietsers elkaar niet kruisen zie onderstaande afbeelding (figuur 9).



Figuur 9: Verkenning logistiek, bouwvlak en bouwplaatsinrichting (bureau Maardt, 2026)

Zie bijlage 6 voor een indicatie van de inpassing van ruimten in de tijdelijke situatie. Tabel 8c geeft de lokale behoefte weer en de beschikbaarheid per locatie. Uit deze studie blijkt dat de locatie Zonegge intern verbouwd moet worden, maar dat er geen extra tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. Deze interne verbouwing behelst het aanpassen van grote praktijkruimte en/of studieomgeving naar theorielokalen.

Zonegge		Beschikbaar Zonegge*		Heerenmäten	Beschikbaar Heerenmäten	
	Totaal	Beschikbaar	Opmerking	**Totaal**	Beschikbaar	Opmerking
Theorie lokalen	**22**	**22**		**16**	**16**	
Talen	9					
Zaakvakken	9					
Wiskunde	4					
Praktijklokalen	**10**	**9**		**7**	**7**	
Crea en kunst	4	4		2	2	Interne verbouwing te-ha lokaal
Science	5	5		5	5	
Mavo praktijkomgeving	1	?		?	?	
Bewegingsonderwijs	**2,5**					
Bewegingsonderwijs	2,5	3		1		
agoraplein						
Open leeromgeving	1	1			1	

Tabel 8c: Ruimtebehoeften en beschikbare ruimte op Zonegge en Heerenmäten ** Na verbouwing*

Zoals eerder beschreven blijven de continuïteit van onderwijs en veiligheid voor leerlingen en medewerkers belangrijke aandachtspunten. Omdat de bouwplaats direct naast de locatie Heerenmäten gelegen is, dient dit aan de ontwerpende en bouwende partijen meegegeven te worden. Om bovenstaande scenario volledig te faciliteren wordt naar schatting door bureau Maardt de volgende kosten berekend:

Verbouwing Zonegge*[1]	€ 200.000,-
Verbouwing Heerenmäten*[2]	€ 300.000,-
Huur tijdelijke huisvesting 20 lokalen*[2]	nvt
Totaal	**€ 500.000,-**

Tabel 8d; kosten tijdelijke huisvesting door bureau Maardt.

**[1] schatting.*

**[2] schatting. Deels sloop, wat ook onderdeel is van het bouwproject.*

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde scenarioanalyses blijkt dat volledige verplaatsing van de locatie Heerenmäten naar Zonegge (studie 1) ruimtelijk niet haalbaar is zonder substantiële inzet van tijdelijke units. Hiervoor zijn circa 20 extra klaslokalen nodig, wat leidt tot hoge kosten en aanvullende risico's op het gebied van vergunningverlening, planning, logistiek en ruimtelijke inpassing op de locatie. Het scenario waarbij de locatie Heerenmäten deels in gebruik blijft (studie 2) biedt een aanzienlijk robuuster en efficiënter perspectief en kan worden gerealiseerd zonder inzet van tijdelijke units. Dat leidt tot aanzienlijk lagere kosten.

Studie twee stelt significant hogere eisen aan de uitvoering, met name op het gebied van veiligheid, beperken van overlast en logistieke scheiding tussen bouw en onderwijs. Deze randvoorwaarden zijn beheersbaar mits zij nadrukkelijk worden meegenomen in het ontwerp- en uitvoeringsproces. Alles afwegend is studie 2 het meest kansrijke en kostenefficiënte scenario.

4.3 Bouwlogistiek en terrein

De bouwlogistiek en inrichting van het terrein vormen een belangrijk aandachtspunt binnen de verdere planuitwerking. Door de keuze om het bestaande schoolgebouw gedurende de bouwfase in gebruik te houden en de nieuwbouw te realiseren op de locatie van het huidige parkeerterrein, ontstaat een relatief beperkte ruimte voor de inrichting van de bouwplaats. Vanwege de beperkte beschikbare ruimte zal de bouwplaatsinrichting compact en efficiënt moeten worden opgezet.

Dit vraagt om een zorgvuldige organisatie van de bouwlogistiek, waarbij veiligheid, bereikbaarheid en continuïteit van het onderwijs centraal staan. De aan- en afvoer van bouwverkeer dient zodanig te worden ingericht dat de impact op de directe omgeving en de verkeersstromen in de wijk beperkt blijft. Hierbij wordt uitgegaan van een duidelijke routing voor bouwverkeer, met zo min mogelijk conflicten tussen bouwverkeer, fietsers en voetgangers.

Daarnaast heeft de gekozen strategie gevolgen voor het gebruik van de buitenruimte tijdens de bouw. Het bestaande sportterrein en overige buitenruimten zullen (tijdelijk) intensiever benut moeten worden voor functies zoals parkeren, sporten en tijdelijke buitenruimte voor de scholieren. Dit vraagt om een nadere uitwerking van de fasering en het tijdelijk gebruik van het terrein, waarbij zowel de onderwijsfunctie als de bouwactiviteiten op een verantwoorde wijze kunnen plaatsvinden.

In de vervolgfase zal de bouwlogistiek verder worden uitgewerkt in een logistiek plan, waarin onder andere de fasering, routing, bouwplaatsinrichting en tijdelijke voorzieningen nader worden geconcretiseerd.

4.4 Randvoorwaarden

Bestemming en planologisch kader

De gronden waarop de nieuwbouw wordt gerealiseerd, hebben in het huidige omgevingsplan de bestemming ‘Verkeer’ en deels ‘Groen’. Binnen deze bestemmingen is de ontwikkeling van een schoolgebouw niet toegestaan op de huidige parkeerplaats.

Een aandachtspunt is het bestaande trafostation op het terrein dat eigendom is van Liander. Deze zal in afstemming met Liander moeten worden verplaatst. Mogelijk kan deze worden opgenomen in het nieuwe gebouw. Afstemming met Liander voor- en tijdens de ontwerpfase is hier noodzakelijk.

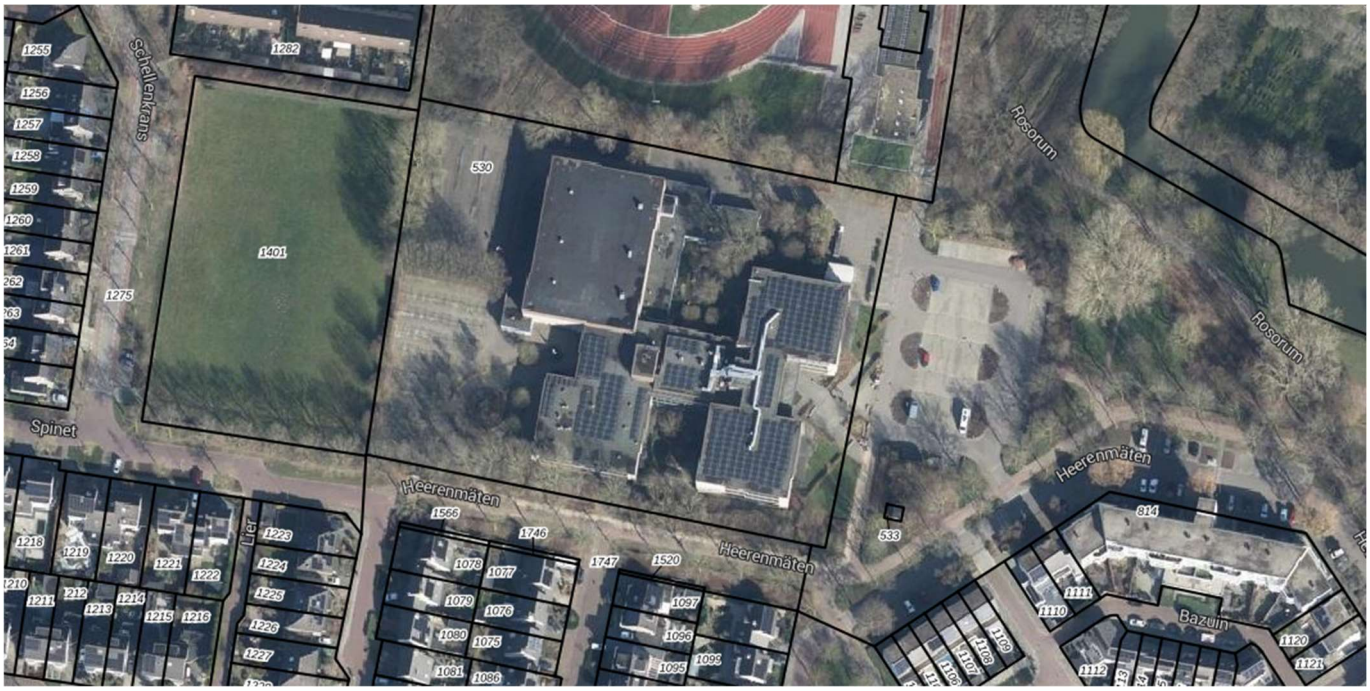


Figuur 10: Huidige bestemmingsplan

Eigendom

Het projectgebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen met verschillende eigenaren (figuur 11):

- Quadraam is juridisch eigenaar over perceel 1401 en 530 (gemeente Zevenaar is de economisch eigenaar)
- Gemeente Zevenaar is eigenaar van de parkeerplaats aan de voorzijde van het terrein
- Liander is eigenaar over perceel 533 met daarop het trafostation.



Figuur 11. Percelen locatie

Stedenbouwkundige randvoorwaarde

De stedenbouwkundige uitwerking is gericht op het bepalen van een passend bouwplot voor de nieuwbouw van het Liemers College op de locatie Heerenmäten. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente zijn de ruimtelijke uitgangspunten besproken en is gekeken hoe het nieuwe volume zich op een logische en zorgvuldige manier in de omgeving kan positioneren, zie ook paragaaf 3.1. Hier is uitsluitend gekozen voor de positionering van de nieuwbouw op de huidige locatie van de parkeerplaats, zie bijlage 5.

Het uitgangspunt voor de vervolgfase is een compact en helder bouwvolume, dat zowel ruimtelijk als functioneel efficiënt is en bijdraagt aan een logische positionering op de kavel. Het nieuw te bouwen volume kan zodanig worden gepositioneerd en vormgegeven dat een evenwichtig bebouwingsbeeld ontstaat, passend bij de aanwezige sportvoorzieningen, de schaal van de omliggende woonwijk en aandacht voor privacy richting de woningen.

De inrichting van het terrein draagt bij aan een samenhangend geheel, waarbij de school, sportvoorzieningen en buitenruimte logisch met elkaar verbonden staan. Hierbij wordt ingezet op een duidelijke structuur, met een goede oriëntatie van entrees en verblijfgebieden. De veilige omsluiting van het terrein vormt een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast moet worden onderzocht of een nieuwe verbinding tussen de achterzijde van de sporthal en de atletiekvereniging wenselijk of noodzakelijk is. Dit betreft zowel een functionele als een verkeerskundige afweging, waarbij het gebruik van het terrein en de toekomstige routing een rol spelen.

Verkeersstromen van voetgangers, fietsers, automobilisten en bevoorrading worden zoveel mogelijk gescheiden en zodanig georganiseerd dat de belasting op de omliggende woonwijk beperkt blijft. Hierbij moet worden voorzien in voldoende fiets- en parkeervoorzieningen. In de volgende fase vormt de landschappelijke inpassing een nadrukkelijke ontwerpopgave. Hierbij wordt toegewerkt naar een kwalitatieve en toekomstbestendige inrichting van het terrein, die recht doet aan de omgeving, de gebruikers en de ambities op het gebied van klimaatadaptie en duurzaamheid.

Functionele en technische randvoorwaarden

De nieuwbouw van het Liemers College dient te voldoen aan de functionele, ruimtelijke en technische eisen zoals vastgelegd in het ruimtelijke, functioneel en technisch PvE. Hierbij geldt dat het gebouw moet aansluiten op de visie van de school en moet voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen op het gebied van Frisse Scholen (Klasse B), duurzaamheid, toegankelijkheid en toekomstbestendigheid. Als uitgangpunt voor de ontwikkeling worden deze eisen gecombineerd met de opgave voor een sober en doelmatig schoolgebouw.

Het terrein en het gebouw moeten goed en veilig ontsloten worden voor fietsers, voetgangers en bevoorrading, waarbij de belasting voor de woonwijk zoveel mogelijk wordt beperkt. Het ontwerp van het bouwvolume moet rekening houden met zichtlijnen, bezonning, geluid en de nabijheid van de bestaande sporthal, zodat er een zorgvuldig evenwicht ontstaat tussen onderwijs, sport en de woonomgeving.

De inrichting van de buitenruimte is een essentieel onderdeel van de functionele randvoorwaarden. De buitenruimte moet overzichtelijk, veilig en flexibel te gebruiken zijn en aansluiten op de onderwijsvisie en het dagelijkse gebruik door leerlingen. Daarbij wordt gestreefd naar een toekomstbestendige, groene en uitnodigende omgeving, die past bij de ambities van het Liemers College en de onderwijsvisie.

4.5 RO procedure

Bij het bouwen van een nieuwe school is er de verplichting om een omgevingsvergunning aan te vragen. Het nieuwe schoolgebouw wordt voorgesteld op wat nu de parkeerplaats aan de Heerenmäten is. Deze parkeerplaats heeft de bestemming Verkeer en gedeeltelijk de bestemming Groen. Zie hiervoor onderstaande figuur 12 uit het omgevingsplan Zevenaar. Op deze bestemmingen mag geen school worden gebouwd. Er is een planologisch besluit nodig om alsnog medewerking te kunnen verlenen aan het plan.
Om de procedure hiervoor in kaart te brengen is gesproken met een juridisch adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Zevenaar. Het advies is om gebruik te maken van het instrument BOPA (Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit). Dit houdt in dat de strijdigheid met het omgevingsplan wordt opgeheven door middel van een omgevingsvergunning. Voor deze procedure geldt een reguliere doorlooptijd van acht weken voor de beoordeling met een mogelijke verlenging van zes weken.



Figuur 12: Omgevingsplan Zevenaar

Benoemde aandachtspunten zijn het participatieproces met de buurt en het 'teruggeven' van grond met de functie Maatschappelijk aan de wijk. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is het noodzakelijk belanghebbenden vroegtijdig bij de plannen te betrekken. Het is van belang hun meningen op te halen en ideeën mee te nemen in het plan. Voor en tijdens de ontwerpfase kunnen inloopavonden worden georganiseerd om de belanghebbenden de kans te geven input te leveren.
Onderdeel van de BOPA-procedure zijn onderzoeken naar een Evenwichtige Toekenning van Functies Aan Locaties (ETFAL). Dit bestaat o.a. uit de bewijsstukken voor van de participatiemomenten en onderzoeken als stikstof, ecologie en geluid.
De stukken ten behoeve van de ETFAL kunnen worden voorbereid in afstemming met de gemeente Zevenaar. Dit kan zorgen voor een soepele beoordeling van de Omgevingsvergunning.

De bestemming onder de bestaande school is Maatschappelijk, ook de bestemming onder het sportveld is Maatschappelijk. Advies is om, eventueel in het participatieproces, een gedeelte van de bestemming Maatschappelijk een andere invulling te geven, zodanig dat deze een functie voor de buurt krijgt. Hiervoor is mogelijk een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Dit is geen onderdeel van de BOPA-procedure voor de omgevingsvergunning van de school maar zal in een separaat proces moeten worden doorlopen.

5. RISICO-INVENTARISATIE

5.1 Onderzoeken

Om de omgevingsvergunning aan te kunnen vragen moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd. De mogelijke uit te voeren onderzoeken zijn o.a.:

- Akoestisch onderzoek (zowel de invloed van de school op de omgeving als van de omgeving op de school);
- Flora- en faunaonderzoek;
- Stikstof;
- Asbest;
- Grond;
- Ecologie;
- ETFAL;

Geadviseerd wordt om de voorbereidende onderzoeken in een vroeg stadium te laten uitvoeren om op de mogelijke resultaten te kunnen sturen. Denk hier aan het vinden van beschermde diersoorten en de aanwezigheid van asbest in het bestaande gebouw.

5.2 Risico's

(1) Energie

In verband met de huidige overbelasting van het elektriciteitsnet (netcongestie) dient in de planning rekening gehouden te worden met mogelijke wachttijden voor de nutsaansluitingen van de school.

Beheersmaatregel: Neem in een vroegtijdig stadium contact op met de netbeheerder om de mogelijkheden van een zwaardere nutsaansluiting te bespreken.
Beheersmaatregel: Laat in een vroeg stadium onderzoeken of er mogelijkheden zijn tot het (tijdelijk) aansluiten op alternatieve energiebronnen (gasnetwerk of een warmtenet).
Beheersmaatregel: Laat het ontwerpteam een tijdelijke situatie met opslag van energie onderzoeken.
Beheersmaatregel: Direct aanvragen van een nieuwe aansluiting op basis van een fictieve vermogensberekening obv maatschappelijk prioriteren.

(2) Bestemming

Voor start bouw dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Bij het doorlopen van deze procedure kan er door omwonenden bezwaar gemaakt worden.

De omgevingswet zorgt voor ketensamenwerking en meer samenspraak vanuit de samenleving. Dit betekent dat omwonenden en betrokkenen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning meer inspraak hebben. Bij de aanvraag dient de initiatiefnemer aan te geven of en hoe de omgeving betrokken is bij het plan en wat er met de resultaten gedaan is.

Daarnaast wordt de omgevingsvergunning niet meer automatisch verleend als de beslistermijn van 8 weken voorbij is (deze termijn kan verlengd worden).

Beheersmaatregel: Participatie omtrent de planvorming houdt in het betrekken van omwonenden. Dit dient tijdig te worden georganiseerd (door de initiatiefnemer). Wanneer er inbreng vanuit de buurt mogelijk is zal er meer begrip voor het bouwplan zijn en zullen procedures soepeler doorlopen kunnen worden.
Beheersmaatregel: Door vroegtijdige participatie en betrokkenheid dient te worden voorkomen dat de omgevingsvergunning vertraging oploopt doordat het bevoegd gezag (gemeente) meer informatie aanvraagt of zelf informatie zal verzamelen. In de planning dient rekening te worden gehouden met de beslistermijn van 8 weken en eventuele verlenging.

Een bouwproject heeft voor de omwonenden impact en kan overlast veroorzaken. Het is belangrijk, voor een goede verstandhouding met de buurt, tijdig te informeren wanneer overlast verwacht kan worden en aan te geven welke overlastbeperkende maatregelen hiervoor worden genomen. Extra aandacht dient er te zijn voor de logistieke stromen door de buurt en de veiligheid van de bouwplaats.

(3) Capaciteit Gemeente

Door drukte en personeelstekorten kan besluitvorming binnen gemeenten langer duren. Met name de afstemming vakdisciplines en beoordeling van vergunning zijn in sommige gevallen kritisch.

Beheersmaatregel: De plannen in een vroegtijdig stadium (SO-fase) via een conceptaanvraag met de gemeente Zevenaar bespreken). Hiermee wordt het project in een vroegtijdig stadium met de vakdisciplines van de gemeente besproken.
Beheersmaatregel: Door vroegtijdig de afstemming met het bevoegd gezag kan een indicatie worden afgegeven wat de doorlooptijd van een vergunning is. Deze kan worden opgenomen in de planning.

(4) Marktsituatie
Het is bij de start van elk project onbekend hoe de marktsituatie in de bouw- en vastgoedsector zich gedurende het gehele project zal ontwikkelen. Ontwikkelingen en veranderingen in de marktsituatie hebben met name invloed op de twee GROTICK-aspecten; Tijd en Geld. De voortgang van het project kan stagneren en het vastgestelde budget kan niet toereikend zijn.

Beheersmaatregel: In de planning dient voldoende ruimte/ buffer te worden ingebouwd om eventuele vertragingen en onzekerheden in de planning te kunnen opvangen.

(5) Gronduitruil
Voor het plan is een gronduitruil tussen de gemeente Zevenaar en stichting Quadraam mogelijk noodzakelijk. In de uitwerking kan blijken dat de gronduitruil niet 1-op-1 kan plaatsvinden.

Beheersmaatregel: De gemeente Zevenaar en Quadraam dienen hierover in een vroegtijdig stadium afspraken te maken.

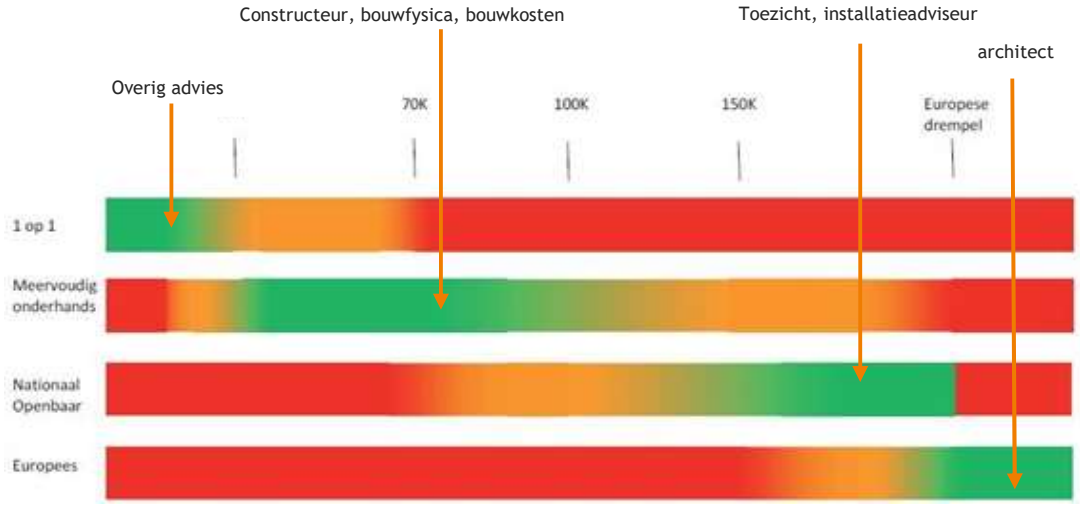
(6) Tijdelijke buitensportvoorziening tijdens de bouw
Als gevolg van de gekozen fasering, waarbij de nieuwbouw wordt gerealiseerd op het huidige parkeerterrein en het bestaande schoolgebouw in gebruik blijft, komt de beschikbare buitenruimte gedurende de bouwfase onder druk te staan. Met name het sportterrein en de omliggende buitenruimte kunnen (tijdelijk) deels worden ingezet voor bouwlogistiek, tijdelijke voorzieningen en/of vervangende parkeeroplossingen. Hierdoor bestaat het risico dat de reguliere buitensportvoorzieningen voor leerlingen niet of slechts beperkt beschikbaar zijn gedurende de bouwperiode.

Beheersmaatregel: Verken in de vervolgfase de haalbaarheid van tijdelijke buitensportvoorzieningen op eigen terrein, passend binnen de beschikbare ruimte en bouwlogistiek. Werk een zorgvuldige fasering uit, waarbij wordt gestuurd op het zo lang mogelijk beschikbaar houden van (delen van) het sportterrein voor onderwijsgebruik.
Beheersmaatregel: Verken in de vervolgfase of gebruik maken van het veld van de atletiekvereniging een mogelijkheid is.

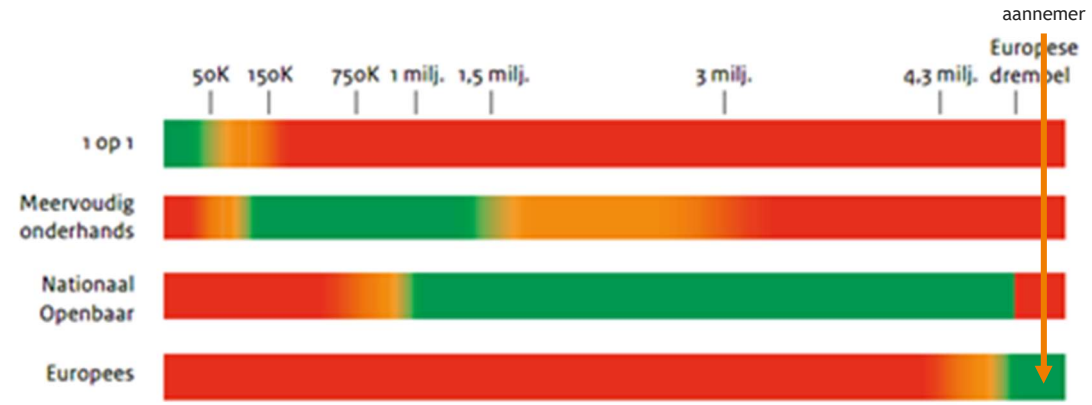
6. PLANNING EN AANBESTEDING

6.1 Uitgangspunten aanbestedingen

In figuren 13 en 14 zijn de honoraria en bouwkosten, zoals deze zijn opgenomen in de stichtingskosten, uitgezet ten opzichte van de drempelbedragen uit de *'Gids Proportionaliteit- januari 2022'*. Voor het inkoopbeleid van Quadraam wordt gekeken naar het inkoopbeleid van het Rijk en daarmee de Gids Proportionaliteit.



Figuur 13: proportionaliteit aanbesteding diensten



Figuur 14: proportionaliteit aanbesteding werken

Adviseurs

De nieuwe drempelbedragen voor Europese aanbesteding levering van diensten van 01-01-2026 tot en met 31-12-2027 zijn bekendgemaakt in het Publicatieblad van de Europese Unie van 22 oktober 2025 (Richtlijn 2014/115/EU). Dit bedrag is vastgesteld op € 216.000,-- exclusief BTW.

Het uitgangspunt voor de nieuwbouw locatie Heerenmäten is een traditioneel bouwproces. Op basis van figuur 13 kan geconcludeerd worden dat de architect Europees moet worden aanbesteed. Het toezicht en installatieadvies kan Nationaal Openbaar worden aanbesteed. Voor de constructeur, bouwfysica en bouwkosten is een meervoudig onderhandse procedure minimaal noodzakelijk. De overige adviesdiensten als grondmechanisch onderzoek, inmeting terrein, etc. kunnen 1-op-1 worden gecontracteerd.
Voor het projectmanagement heeft Quadraam reeds een raamovereenkomst met een partij gesloten. Deze hoeft in de context van dit project niet meer te worden aanbesteed.

Verschillende adviseurs moeten Europees dan wel Nationaal Openbaar worden aanbesteed. In een vervolgfase kan worden overwogen deze partijen als ontwerpteam aan te besteden en hiermee het aantal aanbestedingen en doorlooptijd te verminderen.

Aannemer
De nieuwe drempelbedragen voor Europese aanbestedingen werken van 01-01-2026 tot en met 31-12-2027 zijn bekendgemaakt in het Publicatieblad van de Europese Unie van 22 oktober 2025 (Richtlijn 2014/115/EU). Dit bedrag is vastgesteld op € 5.404.000,-- exclusief BTW. De (directe en indirecte) bouwkosten zijn geraamd op ruim €26 miljoen euro inclusief btw. Op basis van figuur 14 kan geconcludeerd worden dat de aannemer via een Europese aanbesteding geselecteerd dient te worden.

6.2 Planning

Voor de planning zijn de volgende uitgangspunten beschreven:
- Afronding definitiefase, april 2026.
- Raadsbesluit huisvestingsonderzoek definitiefase, september 2026.

Voor de planning van de vervolgfase zijn een aantal mijlpalen uitgelicht:
- Bouwheerovereenkomst tussen GRHVOL en Quadraam Q4 2026
- Selecteren architect en leden ontwerpteam Q1 2027 – Q3 2027
- Ontwerpfase (SO tm TO) incl aanvraag omgevingsvergunning en wijziging omgevingsplan. Q3 2027 – Q4 2028
- Selectie aannemer via een Europese Aanbesteding. Q4 2028 – Q2 2029
- Aanneemovereenkomst opstellen en ondertekenen. Q3 2029
- Start uitvoering Q4 2029
- Uitvoering gereed Q2 2031
- Inhuizen zomervakantie 2031
- Sloop Heerenmäten en Zonegge Q3 2031
- Herinrichten terrein Q4 2031

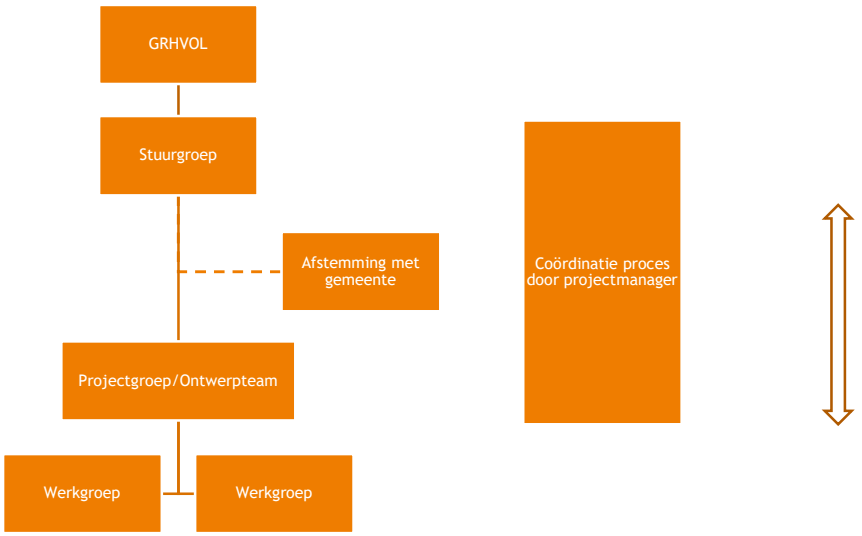
Op basis van bovenstaande uitgangspunten en doorlooptijden dient voorafgaand aan de ontwerpfase een planning opgesteld te worden. Voor de planning is op dit moment bewust een doorlooptijdenplanning aangehouden. Deze gaat uit van een reëel scenario om de bouw te kunnen realiseren. Deze planning is erop gericht dat er geen bezwaren komen vanuit de buurt in relatie tot de bouwplannen. Indien de buurt wel bezwaar maakt kan dit een vertraging opleveren in de planning.
In een latere fase dient de planning herijkt / geactualiseerd te worden en eventueel uitgebreid op basis van de kennis en status van de betreffende fase.

Afstoten van locatie Zonegge

In het gekozen scenario blijft de locatie Zonegge in gebruik tijdens de bouwperiode. Volgens de planning op hoofdlijnen komt het pand in de zomer van 2031 beschikbaar. Geadviseerd wordt om in een vroegtijdig stadium de staat van het pand te inspecteren en de wijze van oplevering richting de gemeente te bespreken. De gemeente Zevenaar kan dan tijdig een alternatieve invulling voor deze locatie opstellen. Een maatschappelijke bestemming is hier mogelijk volgens het bestemmingsplan. Een alternatief met woningbouw lijkt hier gezien de centrale ligging ook een mogelijkheid.

6.3 Projectorganisatie

Om de lijntjes in de vervolgfasen kort te houden dienen Stichting Quadraam/Liemers College en de gemeente onderdeel te worden van de projectorganisatie (stuurgroep en projectgroep) zodat periodieke afstemming, input, toetsing en besluitvorming (door fasedocumenten) geborgd zijn.



Figuur 15: projectorganisatie

De volgende partijen en functies hebben zitting in de Stuurgroep:
- Quadraam – afgevaardigde/beslissingsbevoegde CvB (voorzitter)
- Quadraam – projectmanager
- Gemeente Zevenaar – projectmanager Gemeente Zevenaar Onderwijshuisvesting
- Gemeente Zevenaar – Wethouder (portefeuillehouder onderwijs)

De volgende partijen nemen deel aan de projectgroep:
- Quadraam - projectmanager (voorzitter)
- Liemers College – directeur school
- Gemeente Zevenaar – projectmanager Gemeente Zevenaar Onderwijshuisvesting
- Ontwerpteam

  In het ontwerpteam zijn minimaal de volgende disciplines vertegenwoordigd; architect, constructeur, adviseur bouwfysica, adviseur installaties en bouwkostenadviseur.

Werkgroepen zullen door de directeur van het Liemers College worden geleid.

6.4 Communicatie

Communicatie vormt een cruciaal onderdeel in de verdere planvorming en realisatie van de nieuwbouw van het Liemers College Heerenmäten. Gezien de impact van het project op de directe omgeving, de schoolorganisatie en bestuurlijke stakeholders, wordt geadviseerd om communicatie en participatie gestructureerd en proactief te organiseren.

In het ontwerpproces werken de gemeente Zevenaar en Stichting Quadraam gezamenlijk aan een zorgvuldige en transparante communicatie richting alle betrokkenen. Het doel van de communicatie is het creëren van draagvlak, het tijdig informeren van stakeholders en het zorgvuldig begeleiden van het participatieproces rondom de ontwikkeling van de nieuwbouw. Hiervoor zal een gezamenlijk communicatieplan opgesteld worden.

Communicatiestrategie en -organisatie
Hierin worden onder andere de communicatiedoelgroepen, kernboodschappen, middelen en momenten vastgelegd. Tevens worden afspraken gemaakt over woordvoering en afstemming, zodat communicatie eenduidig en consistent plaatsvindt. De gemeente en Stichting Quadraam treden hierbij gezamenlijk naar buiten, waarbij per communicatiemoment bepaald moet worden wie primair verantwoordelijk is voor de uitvoering.

Participatie en informatievoorziening
In het kader van de Omgevingswet en de BOPA-procedure wordt geadviseerd om participatie vroegtijdig en aantoonbaar te organiseren. Dit draagt bij aan het beperken van risico's in de vergunningprocedure, zoals bezwaar en vertraging.
Concreet wordt geadviseerd om:

- Eén of meerdere participatiemomenten (zoals inloopavonden) te organiseren in de ontwerpfase;
- Reacties, zorgen en suggesties uit de omgeving vast te leggen;
- Transparant te communiceren over de wijze waarop input wordt meegewogen in het ontwerp.

Een zorgvuldig participatieproces vergroot het begrip voor het project en draagt bij aan een soepelere besluitvorming.
Bij communicatie met een bestuurlijk of openbaar karakter (zoals persberichten, publicaties en formele kennisgevingen) wordt geadviseerd om vooraf afstemming te organiseren tussen de gemeente Zevenaar, Stichting Quadraam en de GVHROL. Daarnaast wordt geadviseerd om belangwekkende communicatie, waar relevant, formeel te positioneren als schriftelijke kennisgeving richting omwonenden en nabijgelegen bedrijven, met inachtneming van eventuele rechtsgevolgen.

Een heldere communicatie tijdens de uitvoering draagt bij aan het beperken van overlastbeleving en het behoud van een goede relatie met de omgeving.

7. FINANCIELE ONDERBOUWING

7.1 Uitgangspunten

Op basis van de studie van architect RoosRos heeft BBA als bouwkostenadviseur een stichtingskostenopzet opgesteld (bijlage 4). De stichtingskosten zijn gebaseerd op 9.786m2 nieuwbouw in één bouwstroom op basis van het technisch PvE van Quadraam. Ook het ruimtelijk- functioneel PvE zijn meegenomen in de uitwerking van de stichtingskosten. Een aantal kosten zijn exclusief en niet opgenomen in de stichtingskosten omdat deze tot de losse inventaris en daarmee kosten voor het schoolbestuur behoren.

Inclusief (maar niet uitputtend);

- Nadere planuitwerking 10%
- Onvoorzien 5%
- Staartkosten
- Leges
- Sloopwerken
- Herinrichting terrein
- Ruimtelijk en Technisch PvE Quadraam
- Nieuwe trafo (inpandig)

Exclusief (maar niet uitputtend);

- Marktwerking
- Afkoop prijsstijgingen tot start/tijdens bouw
- Saneringskosten grond
- Saneringskosten asbest
- Financieringskosten
- Ambtelijke kosten
- Lockers (kosten tlv schoolbestuur)
- Losse inrichting (kosten tlv schoolbestuur)
- Kosten voor inclusief onderwijs
- Geen ICT/AV middelen opgenomen (kosten tlv schoolbestuur)
- Geen kosten opgenomen voor vak specifieke inrichting van lokalen zoals binask. (kosten tlv schoolbestuur)
- Geen kosten opgenomen tbv de gronduitruil quadraam/gemeente.
- Geen kosten opgenomen voor maatregelen omtrent netcongestie.

7.2 Stichtingskostenraming

Tabel 9 geeft een verkort overzicht van de directe en indirecte bouwkosten en de samenvatting van de € per m2 (prijspeil april 2026). De volledige stichtingskostenraming is separaat opgenomen in bijlage 4.

Kostensoort		€ excl. BTW	€ incl. BTW
Directe kosten			
Bouwkundige werken		€11.085.862	
Installaties		€ 7.750.761	
Inrichting		€ 201.536	
Totaal directe kosten		*€19.038.159*	
Indirecte kosten			
Nader te detailleren	10%	€1.903.816	
Algemene uitvoeringskosten (ABK)	12%	€2.513.037	
Algemene kosten (AK)	8%	€1.876.401	
Winst en risico (W&R)	4%	€1.013.257	
Construction allriskverzekering (CAR)	0,45%	€118.551	
Totaal directe en indirecte bouwkosten		*€26.463.222*	
Aanvullende kosten			
Sloop- en terreinkosten		€2.023.760	
Bijkomende kosten		€2.557.856	
Onvoorzien		€1.552.242	
Totaal aanvullende kosten		*€6.133.858*	
Totaal stichtingskosten ten laste van GRHVOL		**€32.597.079**	**€39.421.263**
Per m2	9.786 m2	€3.331	€4.028

Tabel 9: Directe en indirecte bouwkosten Heerenmäten

De totale stichtingskosten bedragen € 39.421.263,-- inclusief BTW, zijnde € 4.028,-- per m2 inclusief BTW.

De huidige raming is op basis van een massastudie waarin nog geen expliciete keuzes zijn gemaakt en er geen ontwerp ligt. Hierdoor zijn er ook geen uitgangspunten aangaande o.a. installatie(principes), afwerking en materialen.

Naast de stichtingskosten voor de nieuwbouw wordt er in het rapport van bureau Maardt over het tijdelijke huisvesten van een deel van de leerlingen op Zonegge gesproken. Hiermee zou een vleugel van de vestiging aan de Heerenmäten worden leeggespeeld om meer ruimte te maken voor het nieuwbouwvolume. Om het gebouw aan de Zonegge gereed te maken voor het huisvesten van extra leerlingen wordt in dit rapport een budget opgenomen van €200.000,- incl btw. Tevens worden er voor de separate sloop van de noordoostelijke vleugel €300.000,- aan budget opgenomen. Dit is echter inclusief de sloopkosten die al in de stichtingskosten zitten opgenomen. Om sec de aanvullende werkzaamheden te voorzien wordt er een bedrag van €100.000,- gereserveerd bovenop het budget voor het aanpassen van Zonegge. In totaal zal €300.000 inclusief btw als reservering worden toegevoegd aan de stichtingskosten.

Het ontwerptraject zal moeten uitwijzen af deze ruimte daadwerkelijk benodigd is voor het realiseren van het nieuwbouwvolume. De studie is in deze fase daarop nog niet ver genoeg uitgewerkt. De post voor aanpassingen Zonegge zal worden opgeteld bij de stichtingskosten als reservering. Hier kan alleen aanspraak op worden gemaakt als de ontwerpstudie aantoont dat dit noodzakelijk is.

Vergelijk met stichtingskosten initiatieffase

Voor een vergelijk met de stichtingskosten uit de initiatieffase moeten de uitgangspunten met elkaar worden vergeleken. Dit is in onderstaande tabel weergegeven. De eerste twee kolommen geven de uitgangspunten weer, de derde kolom geeft het verschil in euro's weer met waar mogelijk een percentage ter onderbouwing.
De kosten voor de initiatieffase werden vastgesteld op 28 miljoen euro. De definitiefase laat een bedrag van 39,7 miljoen (prijspeil april 2026) zien. Het verschil is 11,7 miljoen.

Vergelijk stichtingskosten initiatief vs definitiefase			
Initiatief	**Definitie**		Verschil in euro (afgerond)
Frisse Scholen klasse B	Frisse Scholen klasse B		€0,--
BENG	BENG		€0,--
BBL	BBL		€0,--
Prijspeil 2023	Prijspeil april 2026	+26,89%	€7.500.000,--
9.461m2 BVO	9.786m2 BVO	+3,44%	€1.200.000,--
Geen	Tijdelijke herhuisvesting	*raming BBA*	€300.000,--
Geen	Sloopkosten	*raming BBA*	€1.200.000,--
Geen	Terrein- en infrakosten	*raming BBA*	€1.200.000,--
TOTAAL			**+€11.400.000,--**

Tabel 10: vergelijk stichtingskosten initiatief en definitiefase

Voor de indexatie zijn de volgende percentages gebruikt;
- Prijspeil 2023 naar 2024 12,72%
- Prijspeil 2024 naar 2025 5,68%
- Prijspeil 2025 naar 2026 6,52%

Deze percentage worden geadviseerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) voor de budgettering van nieuwbouw onderwijsprojecten en zijn marktconform.

Het verschil tussen de raming uit de initiatieffase en de definitiefase bedraag hiermee €300.000,-- en is minder dan 1 procent. Dit verschil valt te verklaren door de situatieafhankelijke uitwerking van de stichtingskosten definitiefase tov de generieke uitwerking in de initiatieffase.

Kosten per gemeente

De totale stichtingskosten bedragen €39.421.263,-- inclusief BTW plus een reservering van €300.000,- inclusief BTW voor de aanpassingen aan Zonegge en Heerenmäten. De totale reservering investeringskosten is €39.721.263,-- inclusief BTW (prijspeil april 2026). In de GRHVOL is afgesproken dat de kosten per gemeente worden verdeeld op basis van het aantal leerlingen dat per gemeente is gehuisvest. De oktobertelling van jaar X is het uitgangspunt voor de verdeling van de kosten in exploitatiejaar X+1. Aanvullend geldt voor het praktijkonderwijs op de locatie Symbion in Didam een vermenigvuldigingsfactor (1,98) van het aantal leerlingen in bovenstaande berekening. Het jaar na afronding van de bouw zullen de kapitaallasten (op basis van de werkelijk gemaakte kosten) worden verdeeld over de gemeentes.

Om een doorkijk te maken naar de kapitaallasten voor de drie gemeentes wordt de oktobertelling van 2025 gebruikt. Op basis hiervan en bovengenoemde vermenigvuldigingsfactor voor de locatie Symbion geeft dit onderstaande leerlingenaantallen per gemeente;

- Duiven 1.545 leerlingen = 36,05%
- Montferland 884 leerlingen = 20,63%
- Zevenaar 1.857 leerlingen = 43,33%

Totaal zijn dit 4.286 (fictieve) leerlingen.

De totale stichtingskosten van €39.721.263 inclusief BTW worden volgens bovengenoemde percentages verdeeld. Dit geeft onderstaande verdeling;

- Duiven €14.318.561,--
- Montferland €8.192.626,--
- Zevenaar €17.210.076,--

De bedragen per gemeente worden afgeschreven in 40 jaar.

Deze verdeling is indicatief en wordt het jaar voor oplevering vastgesteld op basis van de oktobertelling.

Kosten schoolbestuur

De hieronder genoemde kosten moeten door het schoolbestuur worden gedragen (mits voorkomend in het TPvE).

- Vouw- en paneelwanden
- Beplanting boven eisen vanuit de gemeente
- Keukeninrichting
- Meubilair
- ICT/AV middelen
- Keukeninrichting kantine en praktijklokalen
- Lockers
- Prikborden
- Etc.

Eigen bijdrage schoolbestuur

In hoofdstuk 3 van deze rapportage is het ENG-onderzoek beschreven. In de ontwerpfase kunnen verschillende varianten van het gebouw worden vergeleken, variërend van de wettelijke BENG-eis tot aanvullende ambities zoals ENG-ready of een volledig ENG-gebouw, waarvan de kosten zijn geprognotiseerd op 1,0 tot 1,3 miljoen euro inclusief btw. Stichting Quadraam staat voor de realisatie van een ENG-gebouw. Hierbij is randvoorwaardelijk;

- De investering leidt tot aantoonbare en substantiële verlaging van de exploitatiekosten;
- Er financieel technische onderbouwing (businesscase) van de maatregelen ligt met daarin als criteria een redelijke terugverdientijd in de investeringen van ca. 10 jaar voor installaties en 10 tot 20 jaar voor maatregelen in de gevel.

In navolgende fase wordt bovenstaande technisch en financieel nader onderzocht waarop een gedegen keuze gemaakt kan worden.

De stichtingskosten zoals opgenomen in deze rapportage bevatten geen eigen bijdrage van Stichting Quadraam.

8. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

In deze definitiefase is de opgave voor de huisvesting van het Liemers College op de locatie Heerenmäten nader uitgewerkt en getoetst op haalbaarheid. Op basis van de onderwijsvisie, ruimtelijke verkenning, massastudies, financiële onderbouwing en risico-inventarisatie, is een integraal beeld ontstaan van de projectkaders en de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling. De conclusie en het voortgangsadvies worden nader toegelicht aan de hand van de GROTICK-aspecten. Hiermee wordt inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan en wordt richting gegeven aan het investeringsbesluit en de vervolgstappen.

Geld

Op basis van de ruimtelijke studie en de bijbehorende technische kaders zijn de stichtingskosten geraamd. Inclusief een reservering voor de sloop en het tijdelijk herhuisvesten van een gedeelte van de leerlingen komen de totale stichtingskosten uit op €39.721.263,-- inclusief BTW (prijspeil april 2026). In de ontwerpfases zal dit bedrag in de fasedocumenten moeten worden gespiegeld aan het ontwerp. Het is aan te bevelen hier een externe bouwkostenadviseur voor aan het ontwerpteam toe te voegen.

Risico

De belangrijkste risico's liggen op het gebied van ruimtelijke procedures, bouwlogistiek en afstemming met de omgeving. Deze risico's zijn inzichtelijk en beheersbaar, mits tijdig de benodigde onderzoeken en procedures worden doorlopen. De keuze voor realisatie op locatie C (huidige parkeerplaats) beperkt de risico's maximaal. Bijzondere aandacht in de volgende fase zal moeten worden besteed aan netcongestie. Het is aan te bevelen dit voor aanvang van het ontwerpproces met de energieleverancier te bespreken en direct een nieuwe aansluiting aan te vragen met maatschappelijke prioriteit.

Organisatie

Om de lijntjes in de vervolgfasen kort te houden dienen Stichting Quadraam/Liemers College en de gemeente onderdeel te worden van de projectorganisatie (stuurgroep en projectgroep) zodat periodieke afstemming, input, toetsing en besluitvorming (door fasedocumenten) geborgd zijn. De inzet van een projectmanager als coördinerende schakel draagt bij aan een efficiënte processturing. Tegelijkertijd vraagt de betrokkenheid vanuit de schoolorganisatie om blijvende aandacht, gezien de benodigde inzet voor afstemming en vertegenwoordiging van gebruikersbelangen. Voor de vervolgfase is het van belang deze organisatie verder te concretiseren en tijdig het ontwerpteam te betrekken.

Tijd

De planning laat zien dat realisatie van de nieuwbouw binnen een haalbaar en logisch gefaseerd tijdspad mogelijk is. Met afronding van de definitiefase in 2026 en een beoogde oplevering in Q2 2031 is een realistische doorlooptijd voorzien, inclusief ontwerp, procedures en aanbesteding. De gefaseerde aanpak, waarbij het bestaande gebouw (gedeeltelijk) in gebruik blijft tijdens de ontwikkeling, draagt bij aan de uitvoerbaarheid van het project. De ruimtelijke procedure en aanbesteding vormen daarbij kritische stappen binnen de planning en vragen om zorgvuldige sturing in de vervolgfase.

Informatie

De onderwijsvisie, ruimtelijke inpassing, programma van eisen, planning en financiële kaders zijn vertaald naar concrete projectuitgangspunten. Hiermee is een solide en integraal informatiekader beschikbaar dat een weloverwogen investeringsbesluit mogelijk maakt.

Voor de vervolgfase ligt de nadruk op verdere uitwerking en verdieping, met name op het technische, het ruimtelijk- en functioneel programma van eisen en de vertaling naar een integraal ontwerp. Daarbij is het van belang de samenhang tussen de verschillende disciplines te blijven borgen en keuzes tijdig vast te leggen.

Communicatie

De communicatie en participatie rondom het project zijn als gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Zevenaar en Stichting Quadraam belegd en worden in de vervolgfase verder vormgegeven via een communicatieplan. Hiermee is de basis aanwezig om stakeholders en omgeving tijdig en zorgvuldig te betrekken.
Gezien de ligging in de woonomgeving en de impact van de ontwikkeling is een proactieve en transparante communicatieaanpak essentieel voor draagvlak en voortgang. Het advies is om dit communicatieproces in de vervolgfase concreet uit te werken, inclusief participatiemomenten en formele communicatie richting omwonenden en betrokken partijen.

Kwaliteit

De nieuwbouw kan een duidelijke kwaliteitsverbetering vormen ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de vervolgfase ligt de opgave in het verder concretiseren van deze kwaliteit in het ontwerp, met blijvende aandacht voor samenhang tussen onderwijsconcept, gebouw en buitenruimte en de technische uitgangspunten. Het is te adviseren in de fasedocumentatie het ontwerp te spiegelen aan de kwaliteit (Bbl, FS klasse B, TPvE, RFPvE).

Voortgangsadvies en aanbevelingen

Op basis van voorliggende rapportage kan de GRHVOL een weloverwogen keuze maken in het vraagstuk van het project Heerenmäten. Het advies is om na de goedkeuring van de verschillende raden te starten met het opstellen van de Samenwerkingsovereenkomst/ Bouw- realisatieovereenkomst. Na de afronding hiervan kan de Europese uitvraag voor het ontwerpteam worden opgestart terwijl er gelijktijdig een onderzoek naar netcongestie wordt gestart.

9. OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1	Ruimtelijk functioneel PvE - Bureau Maardt
Bijlage 2	Onderbouwing bestaand gebouw Heerenmäten – HEVO
Bijlage 3	Capaciteitsonderzoek, Liemers College, locatie Landeweer – bureau Maardt
Bijlage 4	Stichtingskostenraming - BBA
Bijlage 5	Memo Heerenmäten locatiekeuze – Gemeente Zevenaar
Bijlage 6	Scenario onderzoek tijdelijke huisvesting – bureau Maardt
Bijlage 7	Technisch PvE - Stichting Quadraam