

De Wendakker te Zwolle

Projectbeschrijving bij 'Voor Jong en Oud. Onderwijs en zorg
als gemeenschappelijke bouwopgave'

In opdracht van;

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
Postbus 8258 3503 RG Utrecht, Oudlaan 4 3515 GA Utrecht
Telefoon 030 273 97 75, fax 030 273 96 52
www.kenniscentrumwonzorg.nl

Froukje van Rossum
Anke Kilian-Polhuijs
Hans van Rossum

Fotografie: Rufus de Vries



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 91660

maart 2006

De Wendakker te Zwolle

Opdrachtgevers: • Vivente, Stichting Christelijk Basisonderwijs Zwolle
• SWZ Woningstichting

Architecten: Hans van den Dobbelsesteen en Pascal Biemolt van LKSVD architecten

Oplevering: 2005

1 Inleiding

Ten westen van Zwolle is een nieuw stadsdeel in aanbouw. De scholen in Stadshagen komen rondom het centrum te staan, zodat het centraal gelegen bewegingshuis (gymzalen), cultuurhuis en gezondheidscentrum voor alle gebruikers dicht bij elkaar staan. Eén van de scholen is in opdracht van Vivente ontwikkeld.

1.1 Aanleiding

Vivente had twee wensen voor haar school in Stadshagen:

1. De school moet onderdeel uitmaken van een brede school, dat wil zeggen met voorzieningen voor kinderopvang en peuterspeelzaal;

2. Het gebouw moet voldoende toegerust zijn om het onderwijskundig concept van fasenonderwijs te realiseren.



De voorzijde van het gebouw, op de voorgrond het schoolplein

Aan de praktische vertaling van dit onderwijskundig concept zijn veel extra kosten verbonden, die niet door het reguliere budget worden gedekt.

1.2 Het onderwijsconcept

De instructie van de cognitieve vakken als rekenen en taal ontvangt ieder kind op het eigen niveau. Er zijn meer niveaus dan jaargroepen, waardoor er meer instructieruimten nodig zijn dan er normaal gesproken klaslokalen zijn. De kinderen van de bovenbouw maken met hun instructeur schriftelijke afspraken over het werk voor een week. De verwerking van de lesstof gebeurt zelfstandig en de leerlingen kiezen hun eigen werkplek in het lokaal, achter de computer of op een (rustigere) plaats in de gang. Voor de andere vakken wordt gewerkt vanuit de visie van "na-

tuurlijk leren” en moet de onderwijssetting zo zijn ingericht dat kinderen zelf tot leren kunnen komen.

1.3 Vertaling naar de praktijk

De school, bestemd voor ongeveer 500 leerlingen, heeft gekozen om een aantal jaargroepen te groeperen rond een leeromgeving: de onderbouw heeft extra speelruimte, de middenbouw extra werkplekken en de bovenbouw een leercen-

trum. Elke ‘bouw’ heeft eigen voorzieningen en ruimtes. De school heeft naast 20 leslokalen nog 11 andere ruimten gerealiseerd en er zijn diverse ICT-toepassingen. Naast computers in alle lokalen zijn er overal digitale schoolborden en zijn er faciliteiten voor een filmzaal (beamer, verduistering, geluidsin-



Het schoolplein vanuit een klaslokaal

stallatie). Deze voorzieningen kunnen niet uit het reguliere budget worden betaald en daarom zocht de school naar een manier om extra inkomsten te generen. Deze mogelijkheid werd gevonden in het verkopen van het “dak als bouwgrond” aan projectontwikkelaar Vestia, die 35 woningen realiseerde bovenop de school. Met de projectontwikkelaar maakte de school een afspraak over de bekostiging van de extra voorzieningen in de school.

1.4 Beschrijving

De Wendakker huisvest de volgende functies en voorzieningen:

- Basisschool bestaande uit drie zelfvoorzienende afdelingen, multifunctionele aula/filmzaal, 20 leslokalen en 11 andere ruimten (BVO 2.891 m²);
- Schoolplein (BVO 1.673 m²)
- Peuterspeelzaal;
- Kinderdagverblijf; } (BVO 472 m²)
- Naschoolse opvang;
- Tussenschoolse opvang;
- Plein kinderdagverblijf (BVO 269 m²)
- 34 seniorenwoningen (BVO 4.133 m²);
- alarmering en alarmopvolging 24 uur per dag;
- ondergrondse privé-parkeerplaatsen voor de bewoners (BVO 1.203 m²);
- 1 woning is omgebouwd tot ontmoetingsruimte voor ouderen “Het Trefpunt” en huisvest ook het kantoor en de ruimte voor de slaapwacht.

De kavel waarop de school is gebouwd heeft een oppervlakte van 5.391 m². De samenwerkende organisaties zijn Vivente, kinderopvang Ukkie, SWZ en Driezorg.

1.4.1 Een bestemming voor de woningen

De projectontwikkelaar is formeel opdrachtgever voor de architect. De woningen (110 – 120 vierkante meter vloeroppervlak) zijn in eerste instantie ontwikkeld in de koopsector. De markt voor koopwoningen liep echter terug. Vestia heeft toen gezocht naar een partij die alle woningen zou afnemen. De woningen zijn nog van de tekentafel in één geheel doorverkocht aan Woningbouwvereniging SWZ. De architect is vervolgens door deze nieuwe opdrachtgever gevraagd de woningen kleiner en beter toegankelijk (levensloopbestendig) te maken. Gegeven het type woningen en de nabijheid van voorzieningen lag het voor de hand om de woningen voor senioren te bestemmen. “Met de school kan een uitwisseling op gang worden gebracht en de bewoners kunnen de multifunctionele ruimten van de school gebruiken voor hun activiteiten”, hoopt de heer Bijkerk van SWZ. Er blijkt in de regio vooral behoefte te bestaan aan seniorenwoningen met de garantie van zorg op afroep. Dus werd zorgaanbieder Driezorg benaderd door SWZ voor de toewijzing van de woningen en het uitvoeren van de alarmopvolging. Het plan



Achterzijde van het gebouw met de woningen op de bovenste verdiepingen voor interactie tussen jong en oud is door de toewijzing aan 65-plussers en/of mensen met een indicatie onder druk komen te staan, omdat de bewoners niet allemaal vitaal genoeg zijn of weinig belangstelling hebben voor “intergeneratieve” activiteiten. Toch willen de organisaties zich blijven inspannen om activiteiten voor jong en oud op te zetten. De directeur van de basisschool heeft vanuit de Brede school gedachte een projectplan gemaakt, waarbij leerlingen en bewoners (55-plussers) elkaar treffen en van elkaar leren. De subsidieaanvragen bij de gemeente en de provincie zijn voornamelijk niet gehonoreerd.

1.4.2 Wijze van architectenselectie

Er zijn in 1998 vier architectenbureaus gevraagd om een presentatie te houden. Met de architect die toen werd gekozen verliep de samenwerking stroef. De opdracht is toen overgegaan naar de architect die op de tweede plaats eindigde. De overdracht tussen de architecten was goed geregeld en de samenwerking tussen opdrachtgevers en architect verliep naar wens.

1.4.3 Architectonische uitgangspunten

De stedenbouwkundige afdeling van de gemeente Zwolle heeft een stempel gedrukt op de verschijningsvorm van het gebouw. Het gebouw ligt namelijk in de zogenaamde strategische zone van Stadshagen. De eis was een stevig gebouw met hoogte op de hoeken.

Elke gebruiksfunctie heeft zijn eigen toegang en opgang. De lift voor de woningen wordt ook door de school gebruikt, waardoor een besparing op de stichtingskosten is gerealiseerd.

Vernieuwende aspecten zijn het open leercentrum voor de bovenbouw, de werkplekken op de gang voor de middenbouw en de speelplekken als connectie tussen de verschillende lokalen in de onderbouw. Een dwingende eis van de school was een fysieke scheiding tussen onder-, midden- en bovenbouw. Elke bouw moest in een eigen vleugel. Daarmee is ook de toekomstige (multi)functionaliteit van het



Eén van de gangen in de school

gebouw gegarandeerd. Overigens was ook een groot deel van de inrichting van de school, zoals verduistering in de centrale hal en ICT, onderdeel van het programma van eisen.

Het gebouw heeft geen gymzaal omdat de gemeente Zwolle ervoor heeft gekozen het bewegingsonderwijs van de scholen in Stadshagen onder te brengen in een centraal gelegen bewegingshuis. In het gebouw zitten wel twee speellokale, die door een gunstige ligging bij de grote centrale hal kunnen worden getrokken.

De ondergrondse parkeerplaatsen (34 stuks) kunnen in één vleugel worden ondergebracht. Het gebouw is nu als split-level uitgevoerd en de centrale hal is hierin de spil waar alle andere ruimten om draaien.

De ondergrondse parkeerplaatsen (34 stuks) kunnen in één vleugel worden ondergebracht. Het gebouw is nu als split-level uitgevoerd en de centrale hal is hierin de spil waar alle andere ruimten om draaien.

1.4.4 Financieel kader

De kosten zijn als volgt verdeeld:

Voorziening	Kosten ¹ in €	%
School	3.000.000	39%
Woningen en parkeergarage	4.700.000	61%
Totaal	7.700.000	100%

voetnoot

¹ De bedragen zijn afgerond en geven hier vooral een indicatie.

2 Samenwerking

2.1 Bouwfase

Bijzonder was dat de bouwopdracht tussentijds werd overgenomen door een woningstichting. Een les voor deze corporatie is om het bestek onderdeel te laten uitmaken van het koopcontract om onduidelijkheden te voorkomen. Een zelf aangestelde toezichthouder kan nodig zijn om knelpunten bij de ontwikkelaar en aannemer snel te signaleren.

De bouwcommissie kende een gebruikersoverleg, waar de school, SWZ en Ukkie in vertegenwoordigd waren en een bouwoverleg. De gemeente financiert de coördinator Brede School voor een dag per week.

Vanaf 2002 waren de school en de organisatie voor kinderopvang samen in een tijdelijke locatie gehuisvest en deelden directeur en vestigingsmanager een kantoor. Die gezamenlijke huisvesting werpt nu zijn vruchten af. “De lijnen zijn heel kort en we kennen elkaars organisatie goed” aldus Caroline Welgraven van Ukkie. Zo wordt aan ouders die zich aanmelden bij de school informatie gegeven over de kinderopvang en andersom. Een samenwerking tussen school, kinderopvang en senioren moet nog worden vormgegeven. Zowel Driezorg, Ukkie als de coördinator van de brede school zullen zich hiervoor gaan inzetten.



Zijaanzicht van het gebouw

2.2 Beheer

Er is een VvE opgericht waarin Vivente voor de school en de kinderopvang en SWZ voor de woningen participeren. Bureau Meeüs heeft een voorlopig plan gemaakt voor beheer en exploitatie. Het plan is nog niet geaccordeerd omdat de meningen verschillen over de reserveringen voor het onderhoud van de



De aula van de school

school. Kunnen deze bij de VvE worden ondergebracht of moeten deze bij de eigenaar Vivente blijven omdat het gemeentelijk geld betreft?

Alle multifunctionele ruimten in de school zijn eigendom van de school en kunnen worden gehuurd. De vraaghuur staat nu gelijk aan de kosten en is zeker niet marktconform. Voor toekomstige huurders die zelf een winst oogmerk hebben, wordt gedacht aan het optrekken van de huurprijs.

De gebruikers missen een beheerder van het gebouw. Er is wel een conciërge voor de school, maar voor de overige delen van het gebouw ontbreekt een dergelijke functie. Een subsidieverzoek ligt bij de gemeente om hierin te voorzien.

3 Resultaat

De school is erin geslaagd om door woningen op de school te laten bouwen allerlei extra voorzieningen in de school te financieren. Daarnaast is de brede school gerealiseerd met kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal. Bijzonder is dat naast de school en peuterspeelzaal ook het kinderdagverblijf werkt met het voorschoolse programma Piramide. De doelstellingen zoals genoemd in 1.1 zijn behaald. Toch is er ook een aantal knelpunten:

Exploitatie

De school neemt deel in een Vereniging van eigenaren. Gebruikelijk is dat schoolbesturen reserveringen maken voor het onderhoud van de school. In dit geval heeft de VvE ook zijn reserveringen. Dubbelop zo lijkt het. De financieel deskundige van het schoolbestuur moet nog een goede constructie bedenken. De betrokkenen raden aan om al in een vroeg stadium inbreng van en afspraken met de diverse partijen regelen.

In het beschikbare budget was wel ruimte voor de inrichting van de onderwijslokalen. Voor de extra ruimten met een multifunctioneel karakter was er geen inrichtingsbudget. Tevergeefs is aangeklopt bij de gemeente om voor de centrale hal o.a. een geluidsinstallatie en stoelen te kunnen aanschaffen. Hoewel de gemeente de Wendakker een buurtfunctie toedicht heeft zij hiervoor geen geld beschikbaar gesteld. Het zou aanbeveling verdienen om een inrichtingsbudget beschikbaar te stellen dat door verhuur kan worden terugverdiend.

Het bouwbudget was zoals gebruikelijk krap. De ontworpen arcadebogen om het schoolplein zijn maar ten dele uitgevoerd. Ook de beoogde inrichting van het schoolplein is in de bezuinigingsronden naar beneden bijgesteld.

Constructie

Het bouwen van de woningen bovenop de school heeft als consequentie dat de constructieve stramienmaat (7,8 m1) van de woningen en het parkeren bepalend is geweest voor de school. De constructieve hoofdopzet met dragende wanden

tussen de lokalen wordt als vrij star ervaren. De school lijkt hierdoor erg strak georganiseerd en dat is niet helemaal de gewenste uitstraling.

Parkeren

Het parkeren rond de school is een groot probleem en kan nog groter worden als de school op volle sterkte gaat draaien. Voor de bewoners is een ondergrondse parkeerlaag aangelegd. In de stedenbouwkundige opzet voor de wijk bij de scholen is geen rekening gehouden met een 'kiss and ride'strook.

4 De Wendakker: een gedeelde opgave voor meer financiële ruimte

Waarom is er in De Wendakker nu precies deze combinatie van functies ontstaan? Het begon met een school met ambities, voor een brede school en voor het kunnen implementeren van een bijzonder onderwijsconcept. Hiervoor was extra geld nodig en dat hebben zij kunnen innen door woningen op het dak van de school te ontwikkelen. Gaandeweg het project ontstaat het plan om de woningen voor senioren te bestemmen en het project een meerwaarde te geven door een uitwisseling van kinderen en bewoners tot stand te brengen. De zorgaanbieder, de kinderopvang en de coördinator brede school zien het als hun taak dit aspect nader vorm en inhoud te geven. Het is een kans om van een op zich geslaagd project van een brede school ook een project met multifunctioneel gebruik te maken.

5 Meer informatie

www.cbs-de-wendakker.nl

Contactpersonen

Hans van den Dobbelsteen, architect Leijh Kappelhoff Seckel van den Dobbelsteen architecten, Hengelo/Amsterdam, tel. 074 – 2435555

Mirjam van den Heuvel, coördinator Brede School en vestigingsmanager Buitenschoolse Opvang, tel. 038 - 4202229

Aaldert Renting, directeur basisschool De Wendakker, tel. 038 – 420 22 28

Riet Walda, sectormanager Driezorg, tel. 038 – 4536711

Caroline Welgraven, vestigingsmanager kinderdagverblijf en peuterspeelzaal Ukkie, tel. 038 - 4202229