



Zorg & Welzijn ROC Friese Poort: 1e BREEAM Excellent schoolgebouw

Voor het schoolseizoen 2015-2016 is het schoolgebouw Zorg & Welzijn van ROC Friese Poort, onderdeel van de schoolcampus in Drachten waaraan nog tot 2017 wordt gebouwd, opgeleverd door Bouwgroep Dijkstra Draisma, vestiging Dokkum. Het is het eerste schoolgebouw dat een “Excellent”-klassering op gebouw en gebied binnen BREEAM-NL heeft gekregen.

Jaap van Bruggen, opdrachtgever en projectleider, is sinds 2011 actief met de nieuwbouw en verbouw volgens het masterplan Huisvesting ROC Friese Poort. Voor Drachten lag er ook een Masterplan Onderwijscampus van Inbo, adviesbureau voor urban strategy, architectuur, bouwkunde en interieur. ‘Daarmee heb je de kaders’, vertelt Van Bruggen. Aanleiding voor de nieuwbouw was de verouderde onderwijshuisvesting, die niet meer past in deze tijd.

Plan van Eisen

Uitgangspunt voor de opstelling van een Plan van Eisen is een doorlopende visie op huisvesting. Van Bruggen: ‘Dat is de kapstok van het beleid en die gebruiken we bij elk project weer. In hoofdlijnen komen de projecten namelijk overeen, zodat je niet steeds opnieuw hoeft beginnen.’ Dat geldt zowel voor de technologische als ruimtelijke en financiële kaders, die steeds worden aangepast aan de ervaringen met elk voorgaand project. ROC Friese Poort heeft vanaf 2008 namelijk elk jaar wel één of twee bouwprojecten uitgevoerd. Van Bruggen: ‘We nemen zulke leermomenten mee. De ruimtes voor de opleiding Zorg & Welzijn zijn niet bijzonder specifiek te noemen, anders dan

bij Techniek bijvoorbeeld. In onze scholen in Emmeloord en Sneek hebben we een vrij hoge duurzaamheidsgraad gerealiseerd. Dat was én is onze ambitie en dat is destijds uitgevoerd met de GPR-methode.’

Keuze voor BREEAM Excellent

In de loop der tijd is het technisch beleidsprogramma aangepast en zijn in alle onderwijsprogramma’s duurzaamheidspakketten structureel ingebed. Het onderwijsprogramma sluit zo aan bij de visie van ROC Friese Poort op gebied van duurzaamheid. Van Bruggen: ‘Dan is het ook naar docenten en organisatie toe om dit extra te laten zien in de nieuwbouw.’ Het College van Bestuur heeft

‘Ik kan nu wel de conclusie trekken dat het de meest complete methode is’

het ambitieuze plan opgevat - passend bij de strategische doelstelling - om het meest duurzame onderwijsgebouw neer te zetten, met een BREEAM Excellent certificaat. ‘Er werd echter niet meteen voor de BREEAM-methodiek gekozen, dat gebeurde pas tijdens de voorbereidingsfase (SO-fase)’, vertelt Van Bruggen. ‘Ik kan nu wel de conclusie trekken dat het de meest complete methode is. De methodiek is goed, ook voor de voorbereiding. Er moest bijvoorbeeld een levenskostenanalyse opgesteld worden voor gebouw en installaties. Dat geeft een andere kijk op exploitatie.’ ROC Friese

Poort besloot tijdens de SO-fase om voor BREEAM Excellent te gaan en zo het eerste onderwijsgebouw met dit certificaat te zijn. Een quickscan op kosten en baten van DGRM Adviseurs en een subsidie van gemeente Smallingerland voor certificering op zowel gebouw als gebied ondersteunden die keuze. 'Door het late moment van beslissen zijn er achteraf toch een aantal problemen aan het licht gekomen die niet makkelijk op te lossen waren. Een vroeg besluit voor deelname aan het BREEAM-traject is dan ook wenselijker', weet Van Bruggen nu.

Strategisch voorraadbeleid

De bouwkosten stijgen wel door de keuze voor BREEAM. Van Bruggen: 'Maar dat is een bewuste keuze. De meerkosten liggen circa 10% hoger, maar door de tijd heen is dat terug te verdienen. Daar moet je slim mee omgaan, door te besparen op energie of schoonmaakkosten. Een andere overweging is de waarde van het vastgoed zelf, die stijgt.'

Een andere factor is de tevredenheid van gebruikers, die minder goed in geld te meten is. Voor ROC Friese Poort is de mens ook een belangrijke factor. Van Bruggen vertelt: 'Zo werd voor het ontwerp al als centraal uitgangspunt gekozen voor herkenbaarheid, overzichtelijkheid en geborgenheid in een compact

gebouw. Voor ons strategisch voorraadbeheer moet het gebouw ook in de toekomst een waardevast gebouw zijn. In de toekomst krijgt dit gebouw wellicht een andere functie of het wordt afstoten. Dan is waardevast vastgoed een belangrijk punt. Wij houden er rekening mee dat het gebouw moet veranderen als gevolg van demografische of maatschappelijke verschuivingen, of door concurrentie. Dat zijn voor het mbo belangrijke factoren, anders dan bij basisscholen. Daar moet je heel goed op insteken met je vastgoed.' De nieuwbouwplannen zijn nu zowel op groei als op toekomstige krimp van onderwijs gemaakt. Van Bruggen: 'Je moet voor een breed scenario kiezen, waarbij het draait om inzicht in onderwijslogistiek. En daarbij is dan alles wat je niet bouwt winst, en tevens winst op duurzaamheid.'

Sturen op multifunctionaliteit

Het bouwvolume heeft een omvang van bruto 3.870 m² op een locatierrein van 2.760 m²

Van Bruggen: 'Er is vooraf veel tijd gestoken in de logistiek van dit traject om het zo optimaal mogelijk te krijgen. Het is slim om niet meer te bouwen dan je nodig hebt. Dat klinkt simpel, maar is moeilijk. De ervaringen uit al die voorgaande bouwtrajecten van onderwijsgebouwen in Sneek en Emmeloord nemen

'Een vroeg besluit voor deelname aan het BREEAM-traject is wenselijker'





we mee. Wij sturen nu op multifunctionaliteit, zodra er een voorlopig ontwerp is. Zo'n twee jaar voor de bouw zetten we een proefrooster voor het nieuwe gebouw op. Natuurlijk voeren we ook gesprekken met gebruikers, die vaak weer andere ambities hebben. Er is software die dat alles mogelijk maakt. Dat rooster maken we niet alleen voor het eerste jaar, maar voor meerdere jaren met variabelen als instroom en veranderingen in wetgeving e.d. De winst zit in het voortraject, want als het PvE klaar is kun je niet zoveel meer.'

Slagvaardig handelen

Met het College van Bestuur heeft Van Bruggen kaders en budget afgesproken, zodat er snel beslissingen in het bouwteam kunnen worden genomen en er slagvaardig kan worden gehandeld. Hij zegt: 'Een werkwijze met kortere lijnen is haast niet mogelijk. Als opdrachtgever zitten we er bovenop en ik word ondersteund door een aantal adviseurs. De leden van het bouwteam contracteren we zelf, zodat we onafhankelijk zijn in het proces. Wij houden niet zo van de build&design-methodiek.' De budgettaire kaders worden strak gehouden. Van Bruggen: 'In het PvE en het bestek is weinig ruimte. De besluitvorming vindt plaats op grond van inhoud en financiën. Maar laat je ruimte als opdrachtgever, dan heb je kans dat het ontwerp via het PvE anders verloopt. We zijn binnen het budget gebleven, ook al moesten we voor BREEAM met een stevig bestek komen. Dat hebben we grondig doorlopen. Normaal heb je met meer- en minderwerk te maken, maar dat was nu nauwelijks het geval.' Bij Zorg & Welzijn was het wel complexer door de BREEAM-eisen, omdat nog niet alle producten en materialen BREEAM-proof zijn. Daarnaast was de aanbestedingsmarkt gunstig, een voordeel van deze tijd.

'De winst zit in het voortraject'

'Alles wat je niet bouwt is winst, en tevens winst op duurzaamheid'

Menselijke factor

De keuze van de architect is via de aanbestedingskalender gegaan waar zo'n dertig bureaus op inschreven. 'Van die groslijst naar een shortlist is moeilijk', vertelt Van Bruggen. 'Dat is deels gegaan op referentie. We kiezen niet altijd de goedkoopste, het gaat meer om de presentatie en waar je het beste bij voelt.' Uiteindelijk viel de keuze op DP6. De wens was de menselijke factor zichtbaar te maken. Van Bruggen: 'In het ontwerp is een hand te zien (splitlevel gebouw), de schuine lijnen zijn die van een open hand en dat is weer het symbool van hulp. Dat wordt gedragen, geholpen door de anderen. Dat vormt het menselijke karakter. Een architectonisch ontwerp geeft ook meerwaarde aan je vastgoed.'

Bij de aanbesteding voor de aannemer ging het voor 50% om de prijs en voor de overige 50% gold een puntensysteem. Men kon punten krijgen voor beantwoording van de vraag: "Wat kun je aan verbeteringen in het ontwerp en bestek aandragen op materialen, exploitatie en budget." Van Bruggen: 'Dat doen we al jaren zo en daar scoren we heel goed mee. Er worden vaak innovatieve zaken aangedragen en dan krijg je bijzondere ideeën. Dat is voor elk project toegepast.'

Van Bruggen is goed te spreken over het verloop van het project: 'Tot op de maand hebben we het traject doorlopen zoals gepland en we zijn exact op het budget uitgekomen. Als je wat je zegt en communiceert uiteindelijk ook allemaal kunt waarmaken op deze schaal, is dat wel iets waar je trots op kunt zijn.'