

Uitbreiding scholen Westpolder Berkel en Rodenrijs

Onderzoek mogelijke scenario's

Opdrachtgever
Gemeente Lansingerland

Datum
24 maart 2022

Referentie
1534407-0012.0.2

Auteur(s)
[Redacted]
[Redacted]

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Beschikbare documenten	4
3.	Uitgangspunten kader en noodzakelijke m² uitbreiding	6
4.	Mogelijke scenario's per locatie	7
4.1.	Locatie Westpolder 1 (Annie M.G. Smidlaan)	7
4.2.	Locatie Westpolder 2 (Gouden Uillaan)	10
4.3.	Locatie Westpolder 3 (Theo d'Orsingel)	13
4.4.	Nieuwe locatie	14
5.	Mogelijke scenario's	15
6.	Afwegingskader scenario's	18
7.	Conclusie en advies Hevo	19

1. Inleiding

In de wijk Berkel-Westpolder staan drie schoolgebouwen:

- Annie M.G. Schmidtlaan 6, KBS de Griffel en CBS Prinses Maxima (Westpolder 1)
- Gouden Uillaan 30, OBS de Klipper en CBS Prinses Maxima (Westpolder 2)
- Theo d'Orsingel 30, IKC de Griffel (Westpolder 3)

De leerlingenprognoses laten zien dat sprake is van een stabiele groei van het aantal leerlingen, zodat permanente uitbreiding van schoollokalen noodzakelijk is. Voor de groei op korte termijn worden ter overbrugging noodlokalen geplaatst. Bij de Theo d'Orsingel zijn reeds twee noodlokalen geplaatst.

U vraagt per schoolgebouw in kaart te brengen wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn op de volgende onderdelen;

- Bouwkundig, constructief
- Installatietechnisch
- Nutsvoorzieningen
- Te bebouwen oppervlak/ evt. terreinuitbreiding
- (on)mogelijkheden huidig bestemmingsplan
- Kostenindicatie

Om te komen tot een rapport hebben we volgende stappen doorlopen

- Analyse van de beschikbare documenten
- Bezoek op de locatie van 1 dag voor de 3 scholen en verkrijgen van aanvullende informatie (plattegronden, doorsnedes, installatietekeningen). Tijdens bezoek hebben we ook overleg gevoerd met de scholen over gewenste uitbreiding
- Opstellen van mogelijke scenario's voor uitbreidingsmogelijkheden voor 3 locatie
- Analyse van de uitbreidingmogelijkheden technisch
 - Constructief
 - Vergunningen
 - Bouwkundig
 - Installaties
 - Nuts
- Bepalen indicatieve kosten uitbreiding 3 gebouwen

- Maken globale doorlooptijd van de uitbreidingen
- Kwalitatieve beoordeling van de verschillende scenario's

Dit heeft geresulteerd in deze rapportage die besproken is met:

- Dhr. N. Persoon, gemeente Lansingerland
- Dhr. H. Buys, stichting Laurentius
- Dhr. H. Wiegeraad, Spectrum
- Dhr. H. Leliveld, scholengroep Holland

Dit document is een inputdocument voor verdere besluitvorming aangaande uitbreiding van de 3 schoollocaties in de wijk Berkel-Westpolder. Er zijn 3 scholen op deze locaties gehuisvest namelijk;

- Gouden Griffel (Laurentius), Westpolder 1 en 3
- Klipper (scholengroep Holland), Westpolder 2
- Maxima (Spectrum), Westpolder 1 en 2

De bovengenoemde aanpak is als volgt verwoord in deze rapportage:

- Beschikbare documenten
- Uitgangspunten kader en noodzakelijke m² uitbreiding
- Bepaling van mogelijke scenario's per locatie, waarbij naar volgende aspecten is gekeken;
 - Bestemmingsplanmogelijkheden
 - Functionele mogelijkheden
 - Constructieve en bouwkundige mogelijkheden
 - Installatie en nuts mogelijkheden
- Mogelijke scenario's, waarbij per scenario wordt weergegeven:
 - Globale inschatting van kosten van scenario
 - Indicatieve doorlooptijd van scenario
- Afwegingskader van de verschillende scenario's
- Advies van Hevo

2. Beschikbare documenten

Beschikbare documenten kunnen als volgt gecategoriseerd worden;

- Prognose leerlingaantallen
- Verdeling gebruik per school bij de verschillende locaties
- Bouwkundige, constructieve en installatie documenten per locatie

Prognose leerlingenaantallen

- Rapport Leerlingenprognose BO 2022 Lansingerland
- Mail 24-3-2022 van dhr. N. Persoon naar aanleiding van overleg schoolbesturen inzake uitbreiding Westpolder

Verdeling gebruik per school bij de verschillende locaties

Westpolder 1 (Annie M.G. Smidtdaan)

- Gebruik door Gouden Griffel en Maxima
- Tekening verdeling Westpolder 1

Westpolder 2 (Gouden Uillaan)

- Gebruik door Maxima, Klipper en Kern
- Mail JQ 10-12-2019 903K002_20191202_Uillaan 28-34
- Meting BVO Westpolder 2

Westpolder 3 (Theo d'Orsingel)

- Geen (100% gebruik door Gouden Griffel (Laurentius) en deel verhuur aan KDV)

Bouwkundige, constructieve en installatie documenten per locatie

Westpolder 1 (Annie M.G. Smidtdaan)

- CBS Maxima constructie betonvloer begane grond
- CBS Maxima constructie betonvloer funderingsbalken
- CBS Maxima constructie betonvloer 1^e verdieping W 102 C
- CBS Maxima constructie betonvloer 1^e verdieping W 102W A
- CBS Maxima plattegrond 0
- CBS Maxima plattegrond 1
- CBS Maxima plattegrond 2

- B-03 Dak plattegrond gewijzigd def gew.17-12-2029
- B-05 Geelaanzichten gewijzigd_def. 17-12-2020
- Installatietekeningen
 - Verdeelinrichting HKL/LK-C0
 - Verdeelinrichting LK-A1
 - Verdeelinrichting LK-A0
 - Verdeelinrichting LK-C0
 - Verdeelinrichting LK-B0
 - Verdeelinrichting LK-C1
 - Verdeelinrichting LK-B1
 - Brandmeldinstallatie begane grond
 - Diverse installaties E begane grond
 - Elektrotechnische installaties begane grond
 - Brandmeldinstallatie 1^e verdieping
 - Diverse installaties E 1^e verdieping
 - Elektrotechnische installaties 1^e verdieping
 - Brandmeldinstallatie 2^e verdieping
 - Diverse installaties E 2^e verdieping
 - Elektrotechnische installaties 2^e verdieping
 - Werktuigkundige installatie begane grond CV/LB-installatie
 - Werktuigkundige installatie 1^e verdieping CV/LB-installatie
 - Werktuigkundige installatie 2^e verdieping CV/LB-installatie
 - Werktuigkundige installatie begane grond radiatoren en slangen
 - Werktuigkundige installatie 1^e verdieping radiatoren en slangen
 - Werktuigkundige installatie 1^e verdieping technische ruimte
 - Fundering sanitaire installaties
 - Begane grond sanitaire installaties
 - Begane grond plafond sanitaire installaties
 - 1^e verdieping sanitaire installaties

Westpolder 2 (Gouden Uillaan)

- Overzichtsplattegrond BG_wijz B 20150326
- Overzichtsplattegrond 1^e verd_wijz E 20150520
- Dakaanzicht
- Gevelaanzichten school en gymzaal

- Constructietekeningen 6914101
 - 11 rev B, 12 rev B,, 13 rev V, 14 rev B, 15 rev B, 16 rev B, 16 rev C, 17 rev B, 18 rev B, 19 rev B
 - B02 School Detailberekeningen_140929
 - Fase 21+22-Boutenlijst
 - Fase 21 Lijsten, Fase 21 Merken, Fase 21 Onderdelen
 - Fase 22 Lijsten, Fase 22 Merken, Fase 22 Onderdelen
- Installaties
 - Leidingnet Vloerverwarming School 13-05-2015
 - VOO_S Vloerverwarming_deel Noord_2015-04-015
 - VOO_S Vloerverwarming_deel Zuid_2015-04-015
 - VO1_S Vloerverwarming_2015-04-015
 - W00A_S-CV-MV installaties Begane grond Noord_29-05-2015
 - W00B_S-CV-MV installaties Begane grond Zuid_29-05-2015
 - W01A_S-CV-MV installaties 1e verdieping Noord_29-05-2015
 - W01B_S-CV-MV installaties 1e verdieping Zuid_29-05-2015
 - S00A_S-Sanitaire installaties Begane grond Noord_2015-04-09
 - S00B_S-Sanitaire installaties Begane grond Zuid_2015-04-09
 - S01A_S-Sanitaire installaties 1e verdieping Noord_2015-04-09
 - S01B_S-Sanitaire installaties 1e verdieping Zuid_2015-04-09
 - PS-01 S Principeschema CV_2015-04-09
 - R00A_S_HWA- en riool installatie begane grond Noord_2015-04-09
 - R00B_S_HWA- en riool installatie begane grond Zuid_2015-04-09
 - R01A_S_HWA- en riool installatie 1e verdieping Noord_2015-04-09
 - R01B_S_HWA- en riool installatie 1e verdieping Zuid_2015-04-09
 - R02_S_HWA- en riool installatie dak_2015-04-09
 - R-1A_S_HWA- en riool installatie fundering Noord_2015-04-09
 - R-10B_S_HWA- en riool installatie fundering Zuid_2015-04-09
 - BEV00-001 – BEV installatie -B.G. -school -2014-11-17
 - BEV01-001 – BEV installatie -1 E -school -2014-11-17
 - BSBEV01 – Blokschema Beveiliging -school -2014-11-17
 - BSONT01 – Blokschema Ontruiming -school -2014-11-17
 - E00-001 – E00-002 E-installatie -B.G. -school -2014-11-17
 - E01-001 – E01-001 E-installatie -1E. -school -2014-11-17
 - HLK – installatieschema – B.G. School – 2014-12-08

- LK-1 – Installatieschema – B.G. School _2014-11-19
- LK-2 – Installatieschema – B.G. School _2014-11-19
- ONT00-001 – BRM-installatie – B.G. School – 2014-11-19
- ONT01-001 – BRM-installatie – 1E. School – 2014-11-19

Westpolder 3 (Theo d'Orsingel)

- 00a Situatietekening 1000
- 01 Plattegrond Begane grond_wijz B 20140716
- 02 Plattegrond 1e verdieping_wijz B 20140716
- 03 Dakaanzicht
- 04a Gevelaanzichten_wijz B 20140930
- 04b Gevelaanzichten_wijz B 20140930
- 05a Langsdoorsnede_A en B 20140527
- 05b Langsdoorsnede_C en D en gymzaal_wijz A 20140902
- 06 Gevelfragment_wijz A 20140902
- 1083_brandcompartimentering_20140610
- Installaties rev. April 2015
 - W-installaties conform tekeningenlijst W50171
 - E-tekeningen bestek De Blaay- van den Boogaard
 - Aardingsinstallatie fundering

3. Uitgangspunten kader en noodzakelijke m² uitbreiding

Inleiding

Tot nu toe is het leerlingenaantal van het BRIN van de Klipper (twee locaties) door de gemeente gehanteerd om het recht op BVO te bepalen. Echter, de hoofdlocatie op de Oudelandselaan ligt zodanig ver van de Uillaan, dat volgens de verordening leerlingen van de Uillaan niet verwezen kunnen worden naar de Oudelandselaan. Ook al zal op de Oudelandselaan de komende jaren leegstand ontstaan. Dat betekent dat de Klipper in de Westpolder voor de huisvesting als aparte entiteit moet worden beschouwd.

Voor de scholen gelden verder een aantal kader uitgangspunten voor de uitbreidingen:

- Een school mag maximaal op 2 locaties zitten.
- Voor Westpolder 3 moet minimaal 3 lokalen uitbreiding gerealiseerd worden.
- Herschikking is mogelijk, want verdere versnippering van scholen is niet gewenst

Noodzakelijke m² uitbreiding

Er is een schatting gemaakt van het leerlingenaantal van de Klipper (Gouden Uillaan of Schmidtdlaan) op basis van de prognoses van de scholengroep Holland afgezet tegen de gemeentelijke h van 2035.. Dit is ook gedaan voor de Maxima en Gouden Griffel. En vervolgens het BVO recht bepaald waarbij de Klipper recht heeft op een vaste voet (hoofdlocatie) op de Gouden Uillaan.

School	Locatie	Huidig m ² BVO	Lln. prognose	BVO recht	Uitbreiding m ²
Maxima	Schmidtdlaan Gouden Uillaan	1.309 655	368	2.251	287
Klipper	Gouden Uillaan	2.173	563	3.032	859
Gouden Griffel	Theo d'Orsingel Schmidtdlaan	1.625 1.688	660	3.720	408
Totaal		7.447	1.531	9.001	1.554

Aangaande de huidige m² moeten de volgende kanttekening gemaakt worden:

- Met betrekking tot Schmidtdlaan (WP1) moet benoemd worden dat algemene ruimten 527m² 50/50% verdeeld zijn tussen Maxima en Gouden Griffel. Verder is de BSO 57m² niet meegenomen
- Met betrekking tot locatie Gouden Uillaan moet aangegeven worden dat Kern nog 204m² gebruikt en dat de gemeenschappelijke ruimten van 235m² niet zijn toebedeeld aan 1 van de gebruikende scholen. Indien nog maar 1 school in dit gebouw komt zullen deze m² wel toebedeeld worden aan de desbetreffende school.
- Met betrekking tot locatie Theo D'Orsingel (WP3) moet benoemd worden, dat BVO groter is (circa 1840 m²) en dat extra deel verhuurd wordt door de Gouden Griffel aan de KDO. Zij betalen hiervoor een jaarlijkse huur, die de investering moet dekken..

De uitbreiding moet dus uitgaan van:

- Hoofdlocatie voor de Klipper op de Gouden Uillaan
- Een school mag maximaal op 2 locaties zitten
- Uitbreiding van minimaal 3 lokalen op de locatie Theo d'Orsingel (WP3)
- Herschikking van ruimtegebruik op de locaties WP1 en WP2

4. Mogelijke scenario's per locatie

Bepaling van mogelijke scenario's per locatie, waarbij naar volgende aspecten is gekeken;

- Bestemmingsplanmogelijkheden
- Functionele mogelijkheden
- Constructieve en bouwkundige mogelijkheden
- Installatie en nuts mogelijkheden

4.1. Locatie Westpolder 1 (Annie M.G. Smidlaan)

Op basis van analyse van de tekeningen en bezoek op locatie lijken op de locatie Westpolder 1 volgende 5 uitbreidingen interessant voor check op bovengenoemde aspecten:

- Uitbreiding door toevoeging van een nieuwbouw op naastgelegen grasveld
- Uitbreiding achterkant gebouw
- Uitbreiding voorkant gebouw
- Huidige bergingen omzetten naar klaslokalen
- Huidige BSO C014 omzetten naar klaslokaal



Bestemmingsplanmogelijkheden

Op beide kopzijden van het gebouw is nog ruimte tot uitbreiding en dit is ook mogelijk vanuit het bestemmingsplan (wellicht kleine aanpassing nodig, huidige gebouw lijkt ook hier en daar over de bouwgrans heen te gaan). Verder zijn er onder het gebouw op de begane grond mogelijkheden op de huidige plaats van de buitenberging en fietsenberging, er moet dan wel een andere locatie voor de buitenberging(en) gevonden worden.

Verder zijn er mogelijkheden op het naastgelegen grasveld, ook het bestemmingsplan geeft dit aan.

Beperkingen vanwege het bestemmingsplan zijn:

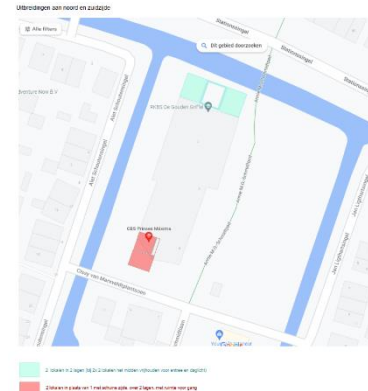
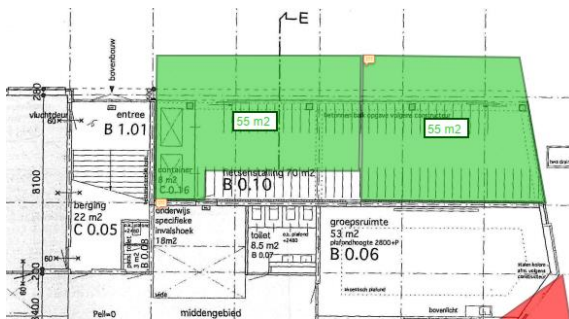
- gebouwhoogte maximaal 13 m
- goothoogte maximaal 10 m.

Alle bovengenoemde 5 uitbreidingen lijken mogelijk binnen de bestemmingsplanmogelijkheden

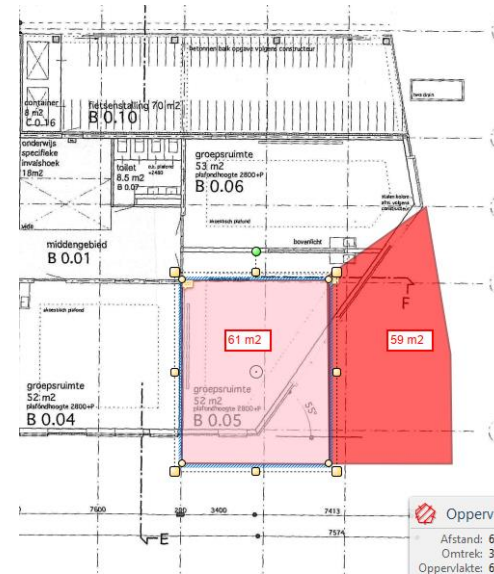
Functionele mogelijkheden

De mogelijke uitbreidingen vinden allemaal plaats op begane grondniveau, wat leidt tot een groter bebouwd oppervlak en dus een kleiner resterend terrein rondom de school. Dit is op zich geen probleem aangezien er ook nog een speelveld naast de school, buiten het schoolterrein ligt. Hier is tevens ruimte om, in geval van het gebruiken van de fietsenstallingen/buitenbergingen, de benodigde berging-/stallingsruimte te plaatsen.

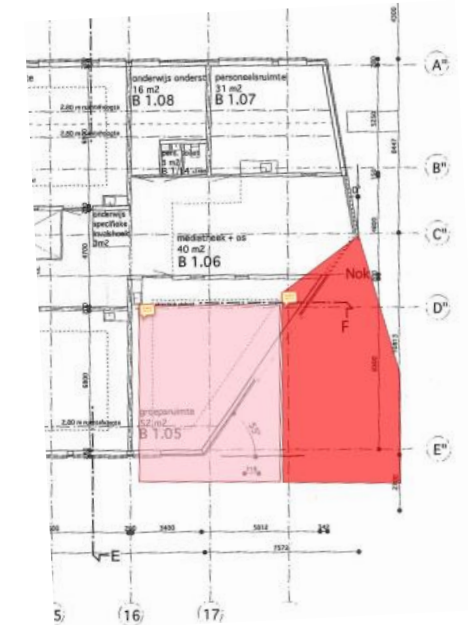
Op de begane grond ter plaatse van de huidige buitenbergingen/fietsenstalling (noordoost- en zuidoostzijde van het gebouw) zijn er mogelijkheden tot uitbreiding. De breedte van de strook aan de zuidoostzijde is ca. 5 m, maar hier kan verder naar buiten uitgebreid worden; dit deel steekt dan buiten de gevel op de verdieping. Nadeel is wel de beperkte hoogte onder de balken onder de verdiepingsvloer/gevel verdieping, waarvan de onderzijde op iets minder dan 2,3 m ligt en de onder de gevel op de verdieping staande kolommen (4 stuks). Het verlagen van de nieuwe begane grondvloer zou wellicht uitkomst kunnen bieden, maar dan moeten er wel aanpassingen aan de fundering gedaan worden en ontstaat er een hoogteverschil met de rest van de school. Verdieping van deze ruimten kan ook ter plekke hiervan grondwaterproblemen geven. Hetzelfde geldt ook voor de buitenberging aan de noordoostzijde. Onze conclusie is dat gebruik van bergingen functioneel niet goed haalbaar en worden ook niet verder meegenomen in de scenario's.



vervallen en er dus twee lokalen tegen elkaar gemaakt worden. Er moet dan wel een gang gecreëerd worden naar het nieuwe lokalen, langs het huidige lokaal.



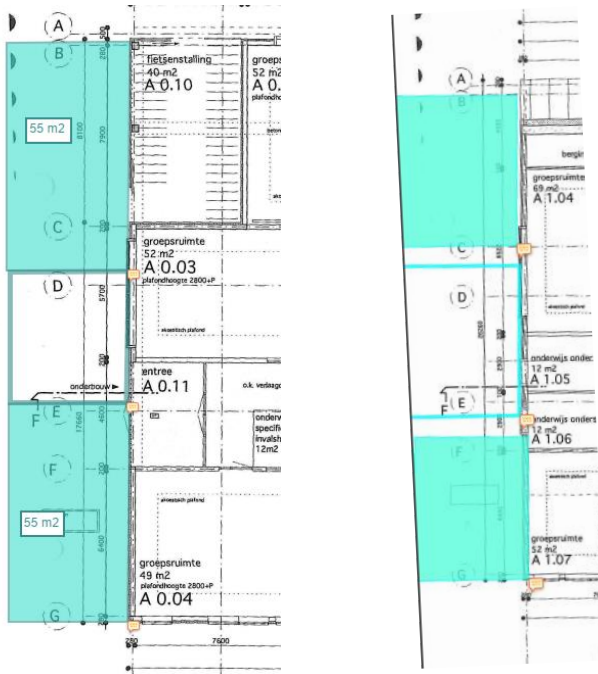
Aan de zuidwestzijde bevindt zich nu een lokaal (zowel op begane grond als op de verdieping) met een schuine gevel, hier kan nog een lokaal naast geplaatst worden, waarbij de schuine gevel komt te



Aan de noordzijde is er ook ruimte voor een uitbreiding van 4 lokalen in twee lagen. Het grote nadeel hiervan is dat er dan behoorlijk wat daglicht weggenomen wordt met name in het midden van de noordzijde en dat de entree die hier nu is komt te vervallen. Het meest functionele is om hier 4 lokalen te creëren met in het midden een opening of een glazen

overkapping waardoor voldoende daglichttoetreding gewaarborgd blijft en de entree gehandhaafd kan blijven. Verder moet hier wellicht een aanpassing aan het terrein

gedaan worden, richting het water, om voldoende ruimte te maken voor onderhoud aan de nieuwe noordgevel. De verwachting is dat er hier een overkraging gemaakt moet worden.



Uitbreiding, in de vorm van een apart gebouw, op het naastgelegen speelveld heeft als nadeel dat er geen verbinding is met het huidige schoolgebouw.

Constructieve en bouwkundige mogelijkheden

De uitbreidingen op de locaties van de huidige buitenbergingen/stallingen zijn constructief een uitdaging, met name door de balken onder de eerste verdiepingvloer en de kolommen eronder en de hierdoor beperkte (te lage) vrije hoogte. Om het

probleem met de vrije hoogte op te lossen zou de begane grondvloer hier lager aangelegd kunnen worden, maar dan zal de fundering hier aangepast moeten worden. Verder zijn er mogelijkheden op de kopzijden.

Aan de zuidzijde kan de schuine punt aan de westzijde recht getrokken worden, waardoor 1 lokaal op de begane grond en 1 op de verdieping extra kan worden gecreëerd (en de lokalen met de schuine gevel op begane grond en verdieping worden aangepast). Deze ingreep is vrij omvangrijk, omdat hier dan ook in het bestaande deel aanpassingen gedaan moeten worden.

Aan de noordzijde is er de mogelijkheid om 4 lokalen aan te brengen tegen de huidige gevel. Ook hier zullen er intern aanpassingen nodig zijn om deze lokalen van binnenuit te kunnen bereiken en wellicht dient het terrein richting het water uitgebreid te worden om onderhoud aan de nieuwe gevel van de uitbreiding te kunnen uitvoeren. Indien hier 2x2 lokalen op de hoeken worden aangebracht is de bereikbaarheid van binnenuit beter.

Voor een uitbreiding met een apart gebouw op het naastgelegen terrein zijn geen constructieve of bouwkundige beperkingen.

Installatie en nutsmogelijkheden

Het huidige gebouw wordt verwarmd door radiatoren en cv-ketels. Ventilatie door mechanische afzuiging en natuurlijke toevoer. Aansluiten op bestaand CV-net zal voor de benoemde uitbreiding wel mogelijk zijn. Voor ventilatie zal een separate voorziening worden gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van decentrale ventilatie met WTW.

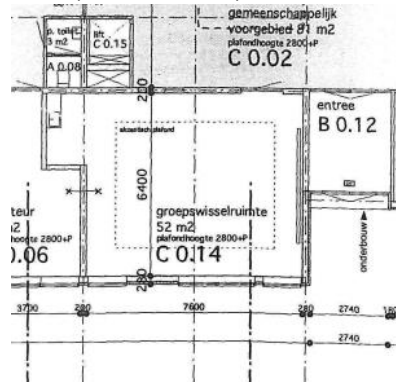
Verder is ook de verwachting dat de nutsaansluiting voldoende groot is (250A, 160kVA), terwijl gelijktijdig vermogen theoretisch maar 95kVA. Er is zelfs een 63A reservegroep aanwezig.

Voor uitbreiding met een apart gebouw moet een aparte installatie en nutsaansluiting worden voorzien.

Conclusie mogelijke scenario's

De uitbreidingen voor WP1 die meegenomen worden in de scenario's zijn:

- Uitbreiding door toevoeging van een nieuwbouw op naastgelegen grasveld
- Uitbreiding achterkant gebouw netto 2 extra lokalen (+ 136m² BVO)
- Uitbreiding voorkant gebouw netto 4 extra lokalen (+ 303m² BVO)
- Huidige BSO C014 omzetten naar klaslokaal. (+ 57m² BVO) De aanpassing hiervoor zullen zich beperken tot aanpassingen in het inbouwpakket.



4.2. Locatie Westpolder 2 (Gouden Uillaan)

Op basis van analyse van de tekeningen en bezoek op locatie lijken op de locatie Westpolder 2 volgende 2 uitbreidingen interessant voor check op bovengenoemde aspecten:

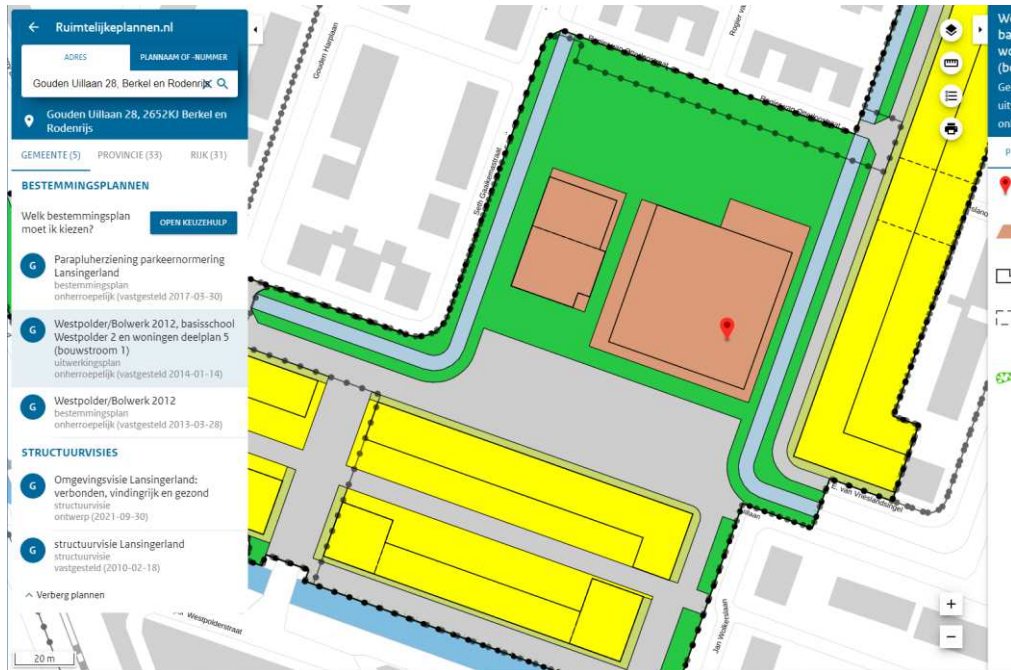
- Uitbreiding door nieuwbouw op het terrein achter de gymzaal
- Uitbreiding van 2 lokalen op het terras van huidige gebouw



Bestemmingsplanmogelijkheden

Aan het huidige gebouw is lastig uit te breiden, met name vanwege lichttoetreding in de huidige lokalen. De enige mogelijkheid lijkt op het dakterras aan de zuidzijde. De enige beperking vanuit het bestemmingsplan is de gebouwhoogte van 9,5 m. Dit betekent dat er geen laag op het huidige gebouw aangebracht kan worden.

Aan de achterzijde lijkt er nog een kleine uitbreiding mogelijk binnen het bestemmingsplan, echter dit is lastig te realiseren, omdat entree en podiumtrap aangepast moeten worden. Dit lijkt een te complexe ingreep. Het zou mogelijk zijn om op de hoek 2 lokalen boven elkaar te plaatsen. Deze mogelijkheid wordt niet verder bekeken.



In de nabije toekomst zullen er al tijdelijke units geplaatst worden aan de zuidzijde van de huidige gymzaal (ten westen van het schoolgebouw). Aan de noordzijde van de gymzaal is nu een grasveld. Volgens het bestemmingsplan is de bouwgrens van de gymzaal verder naar het noorden, dan zoals het huidige gebouw nu gebouwd is (bouwgrens noordzijde ligt hier gelijk met noordgevel schoolgebouw).

De mogelijke uitbreiding binnen het bestemmingsplan is beperkt, want het gebouw kan ook maar 2 lagen hoog zijn. We schatten dit in op maximaal 700 m² BVO. Bij grotere uitbreiding zal aanpassing van bestemmingsplan nodig zijn.

Functionele mogelijkheden

Uitbreidingen aan het gebouw zijn, op het bebouwen van het huidige dakterras na, zeer slecht mogelijk, omdat er dan problemen ontstaan met de daglichttoetreding in de huidige lokalen.

Uitbreiding op het huidige dakterras leidt tot maximaal 2 nieuwe lokalen (+ 127m² BVO), wat waarschijnlijk niet genoeg is. Het nadeel hiervan is wel dat het daglicht van het huidige wisselokaal en de verwerkingszone voor groep 3/4, beide gelegen tegen de huidige gevel van het dakterras wel een probleem kan geven. Dit is wel op te lossen door (een) patio('s) en aparte toegangsgangen naar de nieuwe lokalen.



Uitbreiding, in de vorm van een apart gebouw, op het speelveld achter de gymzaal in twee bouwlagen, heeft als nadeel dat er geen verbinding is met het huidige schoolgebouw. Dit zou dan wel moeten passen binnen de plek, die nu is voorzien voor de gymzaal, anders moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Er is dan ook geen mogelijkheid meer om een extra gymzaal te plaatsen.

Constructieve en bouwkundige mogelijkheden

Uitbreiding met 2 lokalen op het huidige dakterras *lijkt mogelijk*, echter is dit niet geheel duidelijk vanwege de opbouw en overspanningsrichting van de vloer onder het dakterras.

Voor de uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde van de gymzaal zijn geen bouwkundige of constructieve beperkingen te verwachten.

Installatie en nutsmogelijkheden

Het huidige gebouw wordt verwarmd door vloerverwarming en cv-ketels. Ventilatie door een gebalanceerd systeem. Aansluiten op bestaand CV-net zal voor de benoemde uitbreiding wel mogelijk zijn. Voor ventilatie zal een separate voorziening worden gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van decentrale ventilatie met WTW.

Verder is ook de verwachting dat er nutsaansluiting voldoende groot is (400A, 250kVA), terwijl gelijktijdig vermogen theoretisch maar 170kVA. Er zijn meer reservegroepen aanwezig.

Voor uitbreiding met een apart gebouw moet een aparte installatie en nutsaansluiting worden voorzien.

Conclusie mogelijke scenario's

De uitbreidingen die worden meegenomen in de scenario's zijn::

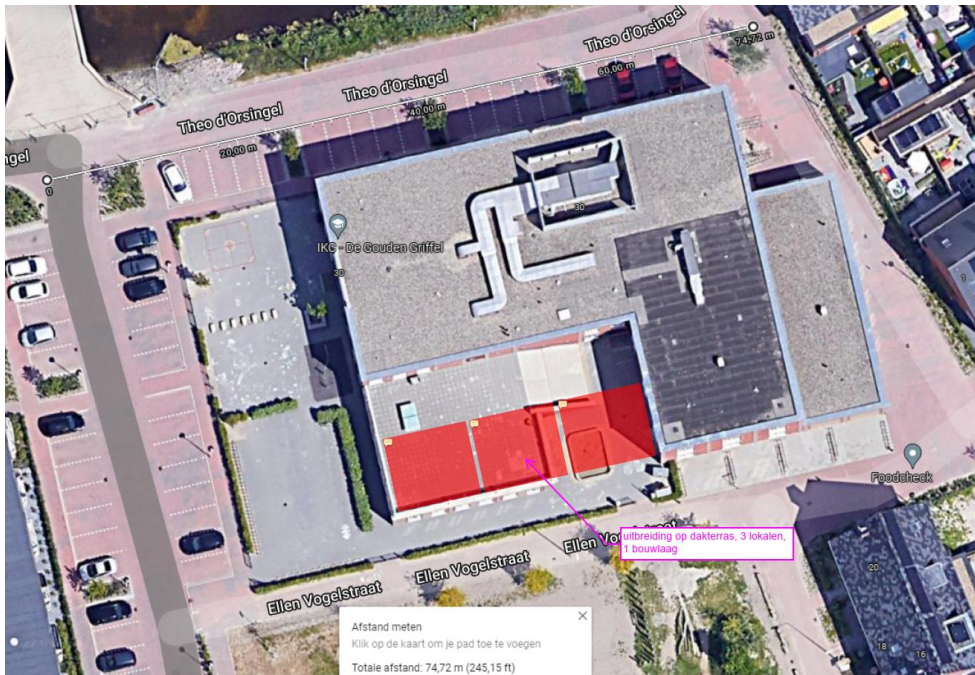
- Uitbreiding door nieuwbouw op het terrein achter de gymzaal (binnen bestemmingsplan circa 700m² BVO)
- Uitbreiding van 2 lokalen (+ 127 m² BVO) op het terras van huidige gebouw

4.3. Locatie Westpolder 3 (Theo d'Orsingel)

Op basis van analyse van de tekeningen en bezoek op locatie lijken op de locatie Westpolder 3 maar 1 uitbreiding interessant voor check op bovengenoemde aspecten.:

Dit is:

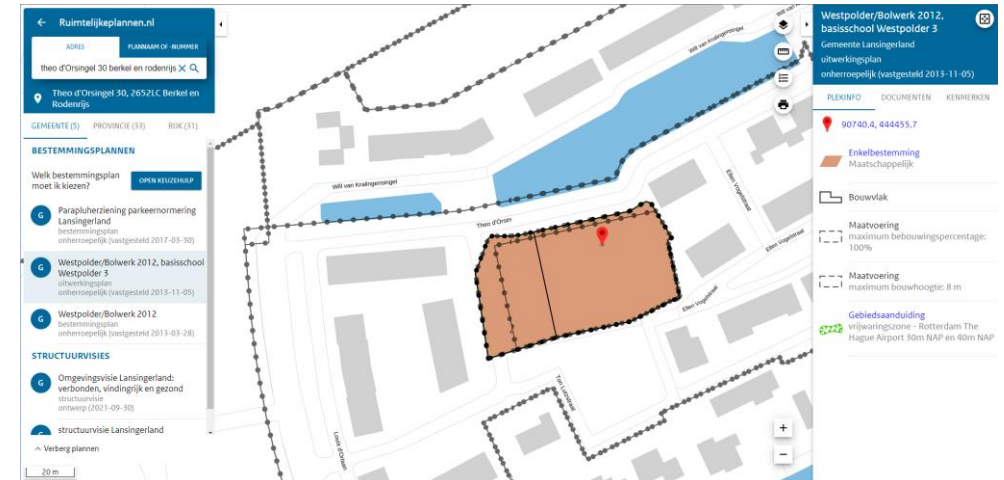
- Uitbreiding door nieuwbouw van 3 lokalen op het dakterras van het bestaand gebouw



Bestemmingsplanmogelijkheden

Buitenom het huidige gebouw is weinig ruimte voor uitbreiding, deels vanwege de al geplaatste tijdelijke units en deels vanwege het verlies aan speelterrein. Aan de zuidzijde van het gebouw is er een deel eenlaags, waarboven zich een dakterras bevindt. Hier zou wel ruimte zijn om ca. 3 lokalen met bijbehorende nevenruimten aan te brengen, over de gehele breedte van de zuidzijde, tot tegen de gymzaal.

Beperkingen/mogelijkheden vanuit het bestemmingsplan: het gehele bouwvlak mag worden bebouwd, de gebouwhoogte is maximaal 8 m (er kan dus geen laag boven op de huidige eerste verdieping).



Functionele mogelijkheden

Een uitbreiding op het huidige dakterras (+ 222m² BVO) is goed mogelijk, maar er moet wel een goede verbinding met de rest van de school worden gerealiseerd en er moet voldoende speelterrein overblijven. Uitbreidingen op maaiveldniveau worden beperkt door een behoorlijke afname van het schoolterrein en bovendien zal dit al snel leiden tot daglichtproblemen in de huidige school.



Verder is een uitbreiding op maaiveld, aan de zuidzijde van het huidige schoolplein mogelijk (waar nu de fietsenstalling is). Nadeel hiervan is wel dat de daglichttoetreding van de lokalen aan de zuidwestzijde een probleem kan worden en bovendien gaat er schoolplein verloren, wat eventueel gecompenseerd kan worden op het dak van deze uitbreiding. Deze optie is niet verder bekeken vanwege de functionele beperkingen..

Constructieve en bouwkundige mogelijkheden

Uitbreiding op het huidige dakterras lijkt goed mogelijk. De dakvloer bestaat hier uit een breedplaatvloer, waarbij het waarschijnlijk is dat de constructie voldoende draagkracht bezit om er een laag op te bouwen. Als dit echter niet mogelijk mocht zijn, dan is ook een overbouwing van het huidige dakterras mogelijk, waarbij deze over het huidige dak heen gebouwd wordt. Dit heeft echter wel als nadeel dat er hoogteverschillen met de huidige school gaan ontstaan.

Installatie en nutsmogelijkheden

Het huidige gebouw wordt verwarmd door vloerverwarming en cv-ketels. Ventilatie door een gebalanceerd systeem. Aansluiten op bestaand CV-net zal voor de benoemde uitbreiding wel mogelijk zijn. Voor ventilatie zal een separate voorziening worden gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van decentrale ventilatie met WTW.

Verder is ook de verwachting dat er nutsaansluiting voldoende groot is. De tijdelijke huisvesting past er nu ook goed op.

Conclusie mogelijke scenario's

Na locatiebezoek en analyse van de stukken is er maar 1 uitbreidingsmogelijkheid te benoemen. Dit is:

- Uitbreiding door nieuwbouw van 3 lokalen op het dakterras(+ 222m² BVO) van het bestaand gebouw

4.4. Nieuwe locatie

Er wordt door de gemeente en scholen aangegeven, dat er in de huidige wijken en uitbreiding van de wijken geen locaties beschikbaar zijn om een onderwijsgebouw te kunnen plaatsen. Dit scenario wordt dus niet verder bekeken.

De huidige locaties van Westpolder 1 tot en met 3 liggen goed gepositioneerd in de wijk Westpolder. Dit geldt ook als de uitbreiding van de wijk is gerealiseerd

5. Mogelijke scenario's

De gewenste uitbreidingen zijn:

School	Locatie	Huidig m ² BVO	Lln. prognose	BVO recht	Uitbreiding m ²
Maxima	Schmidtlaan Gouden Uillaan	1.309 655	368	2.251	287
Klipper	Gouden Uillaan	2.173	563	3.032	859
Gouden Griffel	Theo d'Orsingel Schmidtlaan	1.625 1.688	660	3.720	408
Totaal		7.447	1.531	9.001	1.554

Omdat op Westpolder 3 een minimale uitbreiding van 3 lokalen nodig is en hiervoor ook maar 1 optie mogelijk is, is dit een vast onderdeel bij elke scenario. Verder is het uitgangspunt dat Klipper op de Gouden Uillaan zijn hoofdlocatie krijgt.

De mogelijke uitbreidingen aan Westpolder 1 en 2 zijn te beperkt om een passend en volwaardig scenario te krijgen. De noodzakelijke uitbreiding is alleen mogelijk indien er een nieuwbouw komt bij Westpolder 1 of Westpolder 2.

Van elk scenario wordt aangegeven wat de voor- en nadelen zijn.

Per scenario wordt indicatief aangegeven wat de doorlooptijd en kosten zijn. De kosten betreffen investeringskosten inclusief BTW, prijspeil februari 2022. Hierin zijn niet meegenomen, losse inrichting, tijdelijke huisvesting, verkrijging van gronden en bouwrijp maken van deze gronden.

We kunnen aan de hand van bovengenoemde uitbreidingen volgende 2 scenario's benoemen:

- Scenario 1: Nieuwbouw voor Maxima bij Westpolder 1
 - Gouden Griffel (408 m² uitbreiding)
 - 3 lokalen voorzien op terras van Westpolder 3 (BVO 222 m²)

- Herschikking in Westpolder 1 door toevoegen van BSO met 57m² en 1 lokaal van Maxima inclusief algemene ruimte 129m²
- Maxima (287 m² uitbreiding)
 - Herschikking in Westpolder 1; 1 lokaal van Maxima inclusief algemene ruimte 129m² naar Gouden Griffel
 - Nieuwbouw van 1.071m² BVO op het grasveld bij Westpolder 1 in 2 bouwlagen
 - Alle ruimten in Gouden Uillaan overdragen aan de Klipper 655m² BVO
- Klipper
 - Alle ruimten in Gouden Uillaan van Maxima 655m² BVO naar de Klipper
 - Toevoegen van algemene ruimten aan de Klipper 235m² BVO

Dit resulteert in volgend totaal overzicht;

School	Locatie	Huidig m ² BVO	Aanpassing m ² BVO	BVO nieuw	delta t.o.v. BVO recht
Maxima	Nieuwbouw WP1	0	1071	1.071	0
	Schmidtlaan	1.309	-129	1.180	
	Gouden Uillaan	655	-655	0	
<i>subtotaal</i>		<i>1.964</i>	<i>287</i>	<i>2.251</i>	<i>0</i>
Klipper	Gouden Uillaan	2.173	890	3.063	31
<i>subtotaal</i>		<i>2.173</i>	<i>890</i>	<i>3.063</i>	<i>31</i>
Gouden Griffel	Theo d'Orsingel	1.625	222	1.847	1
	Schmidtlaan	1.688	186	1.874	
<i>subtotaal</i>		<i>3.313</i>	<i>408</i>	<i>3.721</i>	<i>1</i>
Totaal		7.450	1.585	9.035	32

- Scenario 2: Nieuwbouw voor Maxima bij Westpolder 2
 - Deze variant is gelijk met scenario 1, echter alleen wordt er nu nieuwbouw gepleegd op het grasveld achter de gymzaal bij Westpolder 2. De noodzakelijke nieuwbouw zal groter zijn dan de plot, die binnen het bestemmingsplan valt. Een aanpassing van het bestemmingsplan zal nodig zijn. Een kleinere uitbreiding bij Westpolder 2 is niet werkbaar, omdat Maxima dan bij Westpolder 2 een te klein, dus niet functioneel gebouw krijgt.

Dit resulteert in volgend totaal overzicht;

School	Locatie	Huidig m ² BVO	Aanpassing m ² BVO	BVO nieuw	delta t.o.v. BVO recht
Maxima	Nieuwbouw WP2	0	1071	1.071	0
	Schmidtlaan	1.309	-129	1.180	
	Gouden Uillaan	655	-655	0	
<i>subtotaal</i>		<i>1.964</i>	<i>287</i>	<i>2.251</i>	<i>0</i>
Klipper	Gouden Uillaan	2.173	890	3.063	31
<i>subtotaal</i>		<i>2.173</i>	<i>890</i>	<i>3.063</i>	<i>31</i>
Gouden Griffel	Theo d'Orsingel	1.625	222	1.847	1
	Schmidtlaan	1.688	186	1.874	
<i>subtotaal</i>		<i>3.313</i>	<i>408</i>	<i>3.721</i>	<i>1</i>
Totaal		7.450	1.585	9.035	32

Scenario 1: Nieuwbouw voor Maxima bij Westpolder 1

Voordelen

- Door toepassen van nieuwbouw op WP1, zal overlast voor de bestaande school beperkt zijn
- De nieuwbouw van WP1 zal passen binnen de bestemmingsplannen

- De uitbreiding van WP3 valt binnen het bestemmingsplan
- Geen aanpassingen aan WP 1 nodig
- Hoofdlocatie voor Maxima

Nadelen

- Vermindering groen bij WP1
- Speelplein voor uitbreiding kan maar beperkt zijn
- Weer meer drukte verwacht bij WP1. Zowel parkeerdruk, als bij halen en brengen. Dit is nu al een druk punt.
- Bezwaren van omwonenden voor nieuwbouw bij WP1
- Vermindering speelplaats op terras bij WP3
- Overlast bij school WP3 bij uitbreiding op terras
- Weer meer drukte verwacht bij WP3. Zowel parkeerdruk, als bij halen en brengen.

Indicatie kosten

De investeringskosten inclusief BTW van dit scenario worden geraamd op:

- Nieuwbouw WP1 € 4,0 - € 4,4 miljoen
- Uitbreiding WP3 € 0,9 - € 1,0 miljoen
- Totaal € 4,9 - € 5,4 miljoen

Doorlooptijd

De doorlooptijd van dit scenario, waarbij de nieuwbouw bij WP1 leidend is wordt ingeschat op 27 maanden, bestaande uit 15 maanden voorbereiding en 12 maanden realisatie

Scenario 2; Nieuwbouw voor Maxima bij Westpolder 2

Voordelen

- Door toepassen van nieuwbouw op WP2, zal overlast voor de bestaande school beperkt zijn
- De uitbreiding van WP3 valt binnen het bestemmingsplan
- Geen aanpassingen aan WP2 nodig
- Een "hoofdlocatie" voor Maxima mogelijk

Nadelen

- De nieuwbouw bij (de gymzaal bij) WP2 zal waarschijnlijk niet kunnen passen binnen de bestemmingsplannen.
- Vermindering groen bij WP2
- Meer drukte verwacht bij WP2. Nu wel nog voldoende parkeerplekken
- Bezwaren van omwonenden voor nieuwbouw bij WP2
- Geen mogelijkheid meer om extra gymzaal te plaatsen
- Vermindering speelplaats op terras bij WP3
- Overlast bij school WP3 bij uitbreiding op terras
- Weer meer drukte verwacht bij WP3. Zowel parkeerdruk, als bij halen en brengen.

Indicatie kosten

De investeringskosten inclusief BTW van dit scenario worden geraamd op:

- Nieuwbouw WP1 € 4,0 - € 4,4 miljoen
- Uitbreiding WP3 € 0,9 - € 1,0 miljoen
- Totaal € 4,9 - € 5,4 miljoen

Doorlooptijd

De doorlooptijd van dit scenario, waarbij de nieuwbouw bij WP2 leidend is wordt ingeschat op 36 maanden, bestaande uit 24 maanden voorbereiding en 12 maanden realisatie. De extra maanden voorbereiding lijken nodig omdat er aanpassing van het bestemmingsplan nodig zal zijn.

6. Afwegingskader scenario's

Het belangrijkste in het afwegingskader van de scenario's zijn de kader uitgangspunten van de scholen. Indien hier niet aan voldaan wordt voldoet het scenario niet.

De 2 scenario's zijn vrijwel gelijk. Het enige verschil is waar de nieuwbouw voor Maxima wordt geplaatst. Dit is bij scenario 1 op het grasveld bij de Schmidlaan (Westpolder 1) en bij scenario 2 op het grasveld achter de gymzaal bij de Gouden Uillaan (Westpolder 2)

Daarnaast worden scenario's gewogen op volgende aspecten:

- Afwegingskader
- Vergunningen (bezwaren omwonenden)
- Kosten
- Overlast scholen
- Groen in omgeving
- Verkeersdruk
- Doorlooptijd

Per aspect wordt kwalitatief de impact aangegeven. Hiervoor wordt gebruikt van een kleurcodering; groen, geel, oranje en rood, waarbij groen het meest positief is en rood het meest negatief.

	Scenario 1	Scenario 2
Afwegingskader		
Vergunningen		
Kosten		
Overlast scholen		
Groen in omgeving		
Verkeersdruk		
Doorlooptijd		

Bij scenario 1 is de toename van verkeers- en parkeerdruk het grootste bezwaar en door de extra bebouwing vervalt een groot deel van het groen in dat deel. Bij scenario 2 is het grootste probleem dat de uitbreiding buiten het bestemmingsplan zal vallen. Dit

zorgt voor een langere doorlooptijd, doordat bestemmingsplan gewijzigd moet worden. Dit geeft voor de omwonenden meer mogelijkheden om bezwaren te maken.

7. Conclusie en advies Hevo

Er zijn scenario's mogelijk om de gewenste uitbreiding te realiseren in de Westpolder. De besturen van scholen Gouden Griffel (Laurentius), Klipper (scholengroep Holland) en Maxima (Spectrum) moeten een afweging maken welk scenario hun het best past.

De scenario's hebben verschillende voor- en nadelen, maar het is een zekerheid dat ze allemaal mogen rekenen op bezwaren van omwonenden en verantwoordelijken voor de verkeersdruk. Elke uitwerking van een scenario zal een goede afstemming vergen met de betrokken stakeholders.

Wij zouden adviseren voor scenario 2, dus nieuwbouw achter de gymzaal van realiseren. Dit scenario lijkt voor de scholen en wijk Westpolder de beste optie. Of aanpassing bestemmingsplan haalbaar is moet wel nog bekeken worden. Dit zou resulteren in een passende uitbreiding, die aansluit bij de wensen van scholen
Dit resulteert in volgend totaal overzicht;

School	Locatie	Huidig m ² BVO	Aanpassing m ² BVO	BVO nieuw	delta t.o.v. BVO recht
Maxima	Nieuwbouw WP2	0	1071	1.071	0
	Schmidtlaan	1.309	-129	1.180	
	Gouden Uillaan	655	-655	0	
<i>subtotaal</i>		<i>1.964</i>	<i>287</i>	<i>2.251</i>	<i>0</i>
Klipper	Gouden Uillaan	2.173	890	3.063	31
<i>subtotaal</i>		<i>2.173</i>	<i>890</i>	<i>3.063</i>	<i>31</i>
Gouden Griffel	Theo d'Orsingel	1.625	222	1.847	1
	Schmidtlaan	1.688	186	1.874	
<i>subtotaal</i>		<i>3.313</i>	<i>408</i>	<i>3.721</i>	<i>1</i>
Totaal		7.450	1.585	9.035	32

Na keuze van een scenario zal volgend proces doorlopen moeten worden:

- Goedkeuring, onderzoek over haalbaarheid bestemmingsplanwijziging en budgetbepaling bij gemeente
- Verdiepingsonderzoek van een scenario, waarbij risico's en stakeholders verder in beeld gebracht moeten worden en van beelden voorzien worden.
- Verdere projectuitwerking indien verdiepingsonderzoek dit toelaat.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 24 maart 2022

Contact

Statenlaan 8 Postbus 70501
5223 LA 's-Hertogenbosch 5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

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