

Ontwerponderzoek De Meent



Opdrachtgever
Gemeente Waalre

Datum
27 februari 2023

Referentie
1695701-0066.0.4

Auteur(s)
mevrouw ir. M.A.C. Kools
de heer L.F. Binder MSc



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanpak	3
1.2.	Leeswijzer	3
2.	Afwegingskader	4
2.1.	Ruimtelijk / inpassingsmogelijkheden	4
2.2.	Infrastructuur	4
2.3.	Planning en overige risico's	4
2.4.	Financiën	4
2.5.	Omissies	4
3.	Inventarisatie randvoorwaarden	5
3.1.	Ruimtelijk randvoorwaarden	5
3.2.	Onderwijskundige randvoorwaarden	6
3.3.	Planologische randvoorwaarden	7
3.4.	Financiële randvoorwaarden	7
4.	Scenario-ontwikkeling	9
4.1.	Scenario 1: 1-laags bouwen	9
4.2.	Scenario 2: 2-laags bouwen	11
4.3.	Scenario 3: bouwen met de winkel open	13
5.	Multicriteria-analyse	15
5.1.	Participatie	15
5.2.	Financiële vergelijking	15
6.	Conclusie	16
6.1.	Voorkeursscenario	16
7.	Bijlage 1	17

1. Inleiding

In de wijk Voldijn (gemeente Waalre) zijn momenteel twee scholen gevestigd, Nutschool de Meent (hierna: de Meent) en basisschool de Drijfveer. Basisschool De Meent zit momenteel in een onderwijsgebouw wat aan vernieuwing toe is binnen 10 jaar. Gedurende het proces voor het Integraal Huisvestingsplan is er voor De Meent gekeken naar nieuwbouw op de huidige kavel. De nieuwbouw voor De Meent zal op relatief korte termijn (binnen 10 jaar) plaats vinden.

In het voorliggende onderzoek wordt de huidige locatie van de Meent nader onderzocht. Daarnaast is er in het voorliggend onderzoek gekeken naar de mogelijke consequenties van de toevoeging van een kinderopvangorganisatie. In totaal zijn er drie scenario's onderzocht:

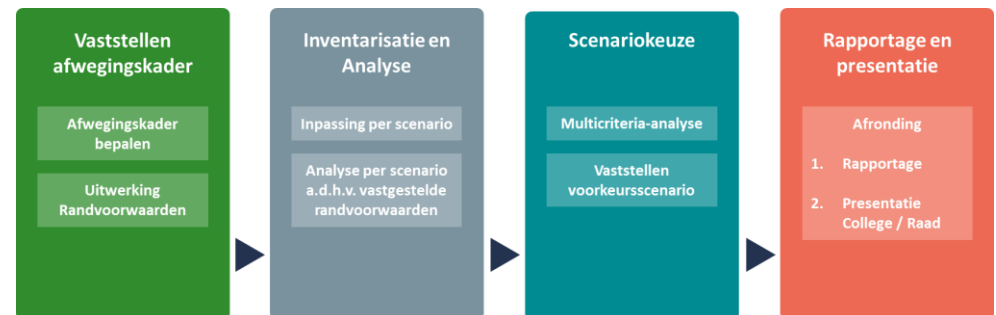
- Scenario 1: 1-laags gebouw
- Scenario 2: 2-laags gebouw
- Scenario 3: bouwen met de winkel open

1.1. Aanpak

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

1. *Inventarisatie en analyse*: de ruimtelijke, stedenbouwkundige, gebouwelijke, onderwijskundige, financiële en kwalitatieve randvoorwaarden zijn in beeld gebracht.
2. *Scenario ontwikkeling*: uitwerking van de drie genoemde scenario's. Er is per scenario een inpassingsstudie, globale planning en een stichtingskostenraming opgesteld. Ook kwalitatieve consequenties zijn in beeld gebracht.
3. *Scenariokeuze*: aan de hand van een multicriteria-analyse zijn de scenario's beoordeeld en is een voorkeursscenario benoemd.
4. *Rapportage en presentatie*: de bevinden zijn verwerkt in voorliggende rapportage, gepresenteerd aan de schoolbesturen en gemeente.

De aanpak is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1: Aanpak haalbaarheidsonderzoek.

1.2. Leeswijzer

De opzet van de rapportage volgt de in paragraaf 1.1. omschreven aanpak. Hoofdstuk 2 gaat in op de randvoorwaarden. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. In hoofdstuk 4 worden de scenario's nader toegelicht en omschreven aan de hand van het afwegingskader. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de multicriteria-analyse. In hoofdstuk 6 wordt een beknopte conclusie gegeven.

2. Afwegingskader

Om tot een gedegen keuze te komen zijn de verschillende scenario's getoetst d.m.v. een vastgesteld afwegingskader. Door elk scenario te toetsen d.m.v. dezelfde parameters is uiteindelijk de multicriteria-analyse ingevuld.

Gezien dit onderzoek de focus legt op nieuwbouw scenario's op dezelfde locatie, beperken de gekozen criteria zich tot de ruimtelijke, infrastructurele en financiële aspecten van de scenario's. De volgende objectieve afwegingen liggen ten grondslag aan de motivatie om te kiezen voor (een vorm van) nieuwbouw.

2.1. Ruimtelijk/ inpassingsmogelijkheden

Binnen de ruimtelijke afwegingen en inpassingsmogelijkheden worden alle aspecten betreffende de ruimtelijke inpassing en invulling van het perceel behandeld. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- De globale gebouwworm en de consequenties die de keuze hierin met zich meebrengen.
- De beoogde positionering van het gebouw op het perceel en de eventuele ontwerprestricties/kansen die deze positionering veroorzaakt. Er wordt onder andere stilgestaan bij de hoeveelheid variaties die nog mogelijk zijn bij een dergelijke inpassing.
- De mogelijke omvang van het schoolplein (excl. parkeervoorzieningen) en de mogelijkheid om deze vlek in te passen cf. de onderwijsvisie (gescheiden schoolpleinen). Aanvullend wordt gekeken naar de flexibiliteit op het perceel t.b.v. eventuele uitbreidingen en het toevoegen van bijvoorbeeld een kinderdagopvang.
- De mogelijkheid om op een efficiënte en logische wijze de entrees te positioneren en de verkeersafwikkeling te realiseren. Daarnaast wordt er benoemd hoeveel variatie hierin mogelijk is.
- Er wordt getoetst in welke mate er sociale controle mogelijk is binnen het beoogde scenario, in hoeverre er overlast verwacht wordt en wat de afstand tot de bestaande bouw is.
- Per scenario wordt bekeken of de beoogde ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan passen en wat voor gevolgen een eventuele afwijking hiervan zal hebben.

2.2. Infrastructuur

De bestaande infrastructuur en de benodigde aanpassingen worden geïnventariseerd. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de bereikbaarheid/verkeersafwikkeling naar en rondom het perceel.

2.3. Planning en overige risico's

Op het gebied van planningsaspecten wordt er gekeken naar de hoeveelheid verhuisbewegingen. Ook wordt er gekeken naar de verwachte hoeveelheid overlast (zowel voor de medewerkers als voor de omwonende) door de bouw.

2.4. Financiën

Gezien de investeringskosten voor de verschillende scenario's nagenoeg gelijk zijn, wordt er geen onderscheid gemaakt op basis van investeringskosten. Wel wordt gekeken naar de noodzaak van tijdelijke huisvesting en de bijkomende kosten hiervan.

2.5. Omissies

Binnen dit onderzoek worden enkele onderwerpen niet meegenomen. Voorbeelden hiervan zijn o.a. gebouwelijke aspecten (kwaliteit, onderwijskundige inpassing etc.), investeringskosten, kosten voor aanpassingen de Drijfveer en duurzaamheid. De reden hiervoor is dat deze aspecten in elk scenario gelijk aan elkaar zijn.

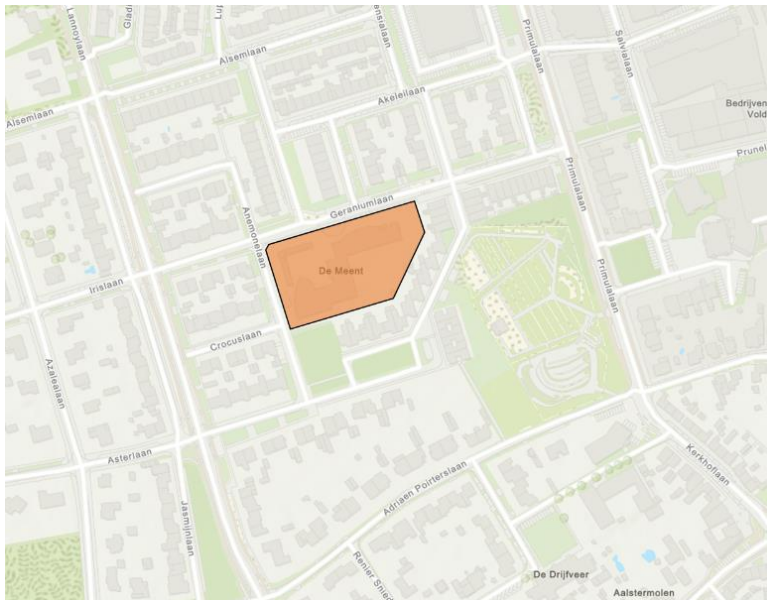
3. Inventarisatie randvoorwaarden

Dit hoofdstuk bespreekt de randvoorwaarden van het onderzoek. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke randvoorwaarden (paragraaf 3.1), onderwijskundige randvoorwaarden (paragraaf 3.2), planologische randvoorwaarden (paragraaf 3.3) en financiële randvoorwaarden (paragraaf 3.4).

3.1. Ruimtelijk randvoorwaarden

Situering

De locatie De Meent ligt in de wijk Voldijn, aan de Geraniumlaan en Anemonenlaan. De school ligt in een dicht bebouwde woonwijk.



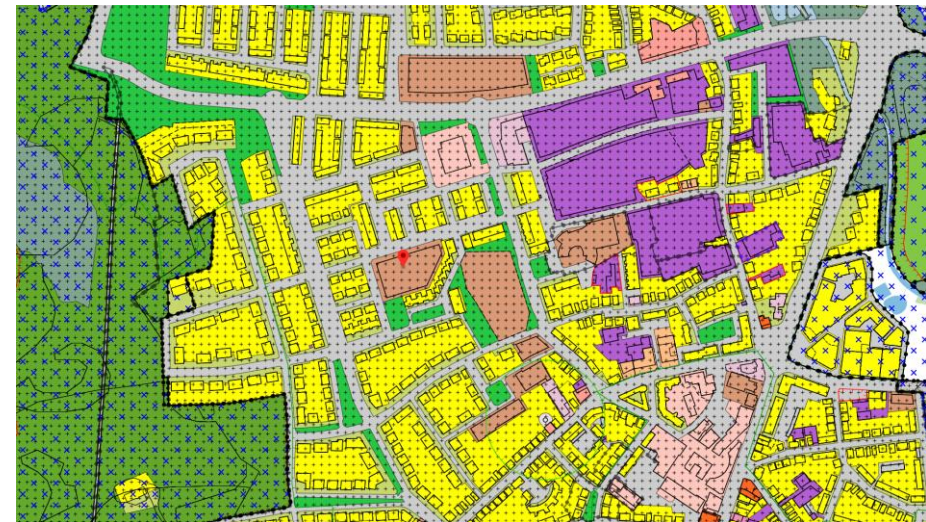
Figuur 3: Locatie de Meent

Bestemmingsplan

De kavel heeft een maatschappelijke bestemming en behoeft daarmee geen verdere bestemmingsplanwijziging. Echter zijn er wel andere randvoorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden.

Randvoorwaarden bestemmingsplan:

- Bestemming: Maatschappelijk
- Bouwhoogte: 8 meter (maximale goothoogte)
- Kavel/Bouwvlak: De kavel is ca. 5690 m2 groot waarvan max. 30% bebouwd mag worden: 1.707 m2
- Milieuzone: n.v.t.



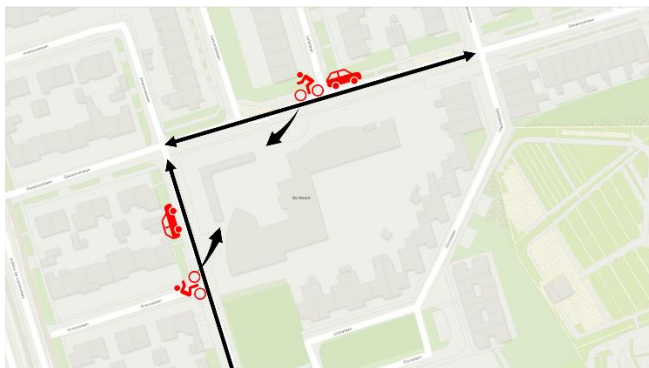
Figuur 4: Bestemmingsplan de Meent

Eigendomssituatie

Het juridisch eigendom ligt bij het schoolbestuur. Het economisch eigendom (claimrecht) ligt bij de gemeente.

Bereikbaarheid en verkeerssituatie

In het onderstaande figuur is schematisch weergegeven wat de hoofdadere om de school zijn, namelijk de Anemonelaan aan de westzijde en de Geraniumlaan aan de noordzijde. Momenteel is er geen Kiss & Ride aanwezig bij de school. Ouders parkeren hun auto's rondom de school op openbare parkeerplaatsen. Dit zorgt ervoor dat op piekmomenten omwonenden hun auto niet kunnen parkeren of lastig bij hun huis kunnen komen i.v.m. de drukte. Bij een nieuwe situatie dient er met de omwonenden, gemeente en school gekeken te worden om de situatie te optimaliseren.



Figuur 5: Huidige verkeerssituatie rondom de Meent

Parkeergelegenheid

Zowel qua fietsparkeernormen en autoparkeernormen hanteert gemeente Waalre de CROW richtlijnen. Voor een basisschool en kinderopvang gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Per eenheid	Aantal
Fietsparkeren		
Kinderdagverblijf	Per 100 m2 bvo	2,0
	Bakfietsplaatsen	min. 3
Basisschool	Per 10 leerlingen	5,0
	Per medewerkers	0,7
Autoparkeren (exclusief halen en brengen Kiss & Ride)		
Kinderdagverblijf	Per 100 m2 bvo	1,2
Basisschool	Per klaslokaal	1,0

In totaal resulteert dit in onderstaande ruimtebehoefte:

Onderdeel	Aantal	m ² /per plek	Totaal
Kinderdagverblijf			
Fietsparkeren	4	2	8
Bakfietsparkeren	3	5	15
Autoparkeren	4	25	100
Basisschool			
Fietsparkeren leerlingen	200	2	400
Fietsparkeren medewerkers	28	2	70
Autoparkeren	16	25	400
Kiss & Ride*	n.t.b.	Ca. 250	250
Totaal			1.245 m²

*positie nader te bepalen op eigen of openbaar terrein

3.2. Onderwijskundige randvoorwaarden

Onderwijsvisie

De Meent is een school van ongeveer van 400 leerlingen, verdeeld over 16 homogene groepen, elk jaar heeft twee parallelgroepen. De Meent heeft als missie alle kinderen goed eigentijds onderwijs te bieden zodat ze kennis vergaren en zichzelf als mens ontwikkelen op een manier die bij ze past en die ze optimaal voorbereidt op een fijne, passende plek in onze toekomstige maatschappij. Talentontwikkeling staat daarbij centraal, wat onder ander in uiting komt in het Ontdeklab, waar kinderen kunnen onderzoeken, ontdekken en leren op diverse gebieden. Daarbij zoekt de Meent nadrukkelijk verbinding met vormen van innovatief onderwijs.

De Meent heeft als richtlijn de groepen niet groter te laten zijn dan 25 leerlingen, zodat elke leerling de aandacht krijgt die het verdient en handelt vanuit de kernwaarden samenwerken, respect en verantwoordelijkheid.

Leerlingenaantal en leerlingenprognose

De leerlingenprognose is opgesteld op basis van de oktobertelling van 2021 (door Pronexus). De huidige leerlingenprognose laat een stijgende trend zien. Deze trend is in de gemeente bij meer scholen zichtbaar. In het IHP is besproken dat er een gezonde balans in leerlingen moet komen in de gehele gemeente. In het geval voor basisschool de Meent betekent dit dat er ruimte moet zijn voor minimaal 400 leerlingen.

School	BRIN-nummer	2023	2028	2033	2038	2042
De Meent	08BZ	384	418	419	417	417

Ruimtebehoefte

Conform de prognoses gepresenteerd in het IHP moet het schoolgebouw groot genoeg zijn om minimaal 400 leerlingen te huisvesten. In de voorliggende rapportage is er een verkenning gedaan of het mogelijk is om het schoolgebouw in de toekomst nog uit te breiden met 500 m². Aanvullend dient het terrein voldoende ruimte voor aparte schoolpleinen te bieden. Naast speelterrein moet er op het terrein ook plek zijn voor o.a. fietsenstallingen en opslagruimten.

Aanvullend dient er rekening gehouden te worden met de inpassing van kinderdagverblijfsvoorzieningen. Of deze voorzieningen intern gefaciliteerd gaan worden is nog onzeker en is deels afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek. T.b.v. de inpassingsstudie is rekening gehouden met 2 kinderdagverblijfgroepen (maximaal 32 kinderen) met een totaal van ca. 220 m² BVO.

School	Aantal	Ruimtebehoefte (bvo, m ²)
Gebouw		
Footprint school (2-laags)	400 leerlingen	1.106
Ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheid		500
Footprint Kinderopvang	32 kinderen (2 groepen)	220
Terrein		
Speelterrein school (incl. opslag)	>200 leerlingen	1225*
Speelterrein kinderopvang	3,5 m ² per kind	Ca. 115
Parkeren incl. K&R		1.245
Totaal		4.414 m²

* Conform verordening is de minimale hoeveelheid buitenruimte 600 m². Er is rekening gehouden met meer buiten ruimte.

3.3. Planologische randvoorwaarden

De planning voor de nieuwbouw van de Meent is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de nieuwbouw Drijfveer/Gelukstuin. De gemeente wil namelijk inzetten op tijdelijke huisvesting van de Meent in de huidige locatie van de Drijfveer. Wanneer de ontwikkeling van de Drijfveer/Gelukstuin uitloopt, vertraagt de nieuwbouw van de Meent ook.

3.4. Financiële randvoorwaarden

De stichtingskosten voor de nieuwbouw zullen (nagenoeg) gelijk zijn in elke scenario. Voor de uiteindelijke vergelijking wordt dit aspect niet meegenomen. Echter kunnen de bijkomende kosten wel per scenario verschillen. Hierop kan wel onderscheid gemaakt worden. In dit specifieke geval wordt gekeken naar de kosten voor tijdelijke huisvesting.

Tijdelijke huisvesting en aanvullende kosten

Gezien de nieuwbouw op hetzelfde perceel geplaatst wordt als het huidige gebouw is het aannemelijk dat de bestaande huisvesting gesloopt wordt voordat met de bouw van de nieuwe huisvesting begonnen wordt. Om deze reden is er tijdelijke huisvesting noodzakelijk. In het IHP is gesteld dat De Meent tijdens de realisatiefase gebruik gaat

maken van basisschool de Drijfveer. Echter is er in dit schoolgebouw te weinig ruimte om alle leerlingen van de Meent te faciliteren. Er dient nog circa 6 lokalen plus aanvullende voorzieningen (o.a. toiletten en kantoor) aan tijdelijke huisvesting gerealiseerd te worden. In De Drijfveer dient er nog een interne verbouwing plaats te vinden voor het onderwijs van De Meent.

De kosten voor de tijdelijke huisvesting worden bepaald op basis van onderstaande uitgangspunten:

1. *Omvang*: voor hoe veel leerlingen is er in het betreffende scenario tijdelijke huisvesting noodzakelijk?
2. *Tijd*: van begin sloop tot moment ingebruikname nieuwbouw. Aangenomen is dat de sloop ongeveer 12 weken duurt en dat de aannemers daarna ongeveer één jaar nodig hebben voor het bouwen zelf. De periode waarvoor tijdelijke huisvesting nodig is komt daarmee op minimaal 18 maanden.
3. *Invulling*: er zijn drie opties: gebruik maken van een leegstand pand, huur van units of koop van units. In deze businesscase wordt uitgegaan van huur.
4. *Locatie*: Preferabel op eigen perceel.

4. Scenario-ontwikkeling

Dit hoofdstuk geeft een uitwerking van de scenario's. Er wordt een drietal ontwerpscenario's onderzocht, namelijk 1-laags bouwen, 2-laags bouwen en bouwen met de winkel open. Voor elke ontwerpscenario worden de consequenties van een dergelijke keuze aangegeven. Daarnaast wordt er per scenario aangegeven wat de consequentie is van de plaatsing van kinderopvang bij de nieuwbouw.

4.1. Scenario 1: 1-laags bouwen

Het onderstaande figuur (links) laat een mogelijke uitwerking zien voor nieuwbouw van de Meent wanneer er 1-laags gebouwd gaat worden.

Bij de toevoeging van een kinderopvang partner zou de footprint van het gebouw er mogelijk uit komen te zien als in onderstaand rechter figuur.



Figuur 6: Scenario 1-laagsbouwen (links zonder kinderopvang, rechts met kinderopvang)

Ruimtelijke vertaling

Gebouwworm en positionering

Bij 1-laags bouwen zijn er beperkte mogelijkheden tot positioneren en vormen van het gebouw. Ook is de beoogde gebouwworm ongeschikt voor eventuele toekomstige uitbreidingen. Het langgerekte gebouw heeft daarnaast een ongunstige vormfactor, wat kan leiden tot hogere exploitatiekosten. Een voordeel aan dit scenario is dat er veel dakoppervlak is voor het plaatsen van zonnepanelen, waarmee de ENG-eis gemakkelijker behaald kan worden.

Omvang Schoolplein

De school heeft recht op een schoolplein met een omvang van minimaal 600 m². Bij voorkeur dient het schoolplein ca. 1200m² te bedragen. De school ziet voordelen wanneer er twee verschillende speelterreinen ingericht kunnen worden voor de onder- en bovenbouw. Het terrein biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Wanneer in dit scenario kinderopvang wordt toegevoegd worden de mogelijkheden voor schoolplein inrichting beperkt. Een kinderopvang heeft richtlijnen voor hun buitenruimte, zo moet deze afgesloten zijn en minimaal 3,5 m² per kind beslaan. Door een afgesloten speelterrein voor de kinderopvang te realiseren is het scheiden van de speelterreinen voor onder- en bovenbouw aanzienlijk lastiger.

Entrees en looproutes

De school geeft aan dat het hebben van gescheiden entrees wenselijk is, wanneer het gebouw zich daar toe laat. In het 1-laags scenario is het logisch dat er meerdere ingangen gerealiseerd worden want het gebouw is relatief lang. Op het terrein is dan ook een duidelijke scheiding tussen onder- en bovenbouw zichtbaar. Daarnaast is het vanuit de stedenbouwkundige visie de wens om de entree(s) te koppelen aan het beoogde verkeersplan voor deze locatie. Dit is in dit scenario mogelijk.

Sociale controle

In dit scenario zijn er nog relatief veel 'hoeken' in het gebouw die uitnodigend zijn voor overlast. Daarnaast is er beperkt zicht op het plein achter de school en kan er weinig controle na schooltijd gehouden worden.

De afstand tot de aangrenzende percelen zal in dit scenario weinig veranderen ten opzichte van de huidige gebouwsituatie (ca. 20 meter). Daarmee blijft eventuele problematiek i.r.t. overlast en veiligheid bestaan.

Bestemmingsplan

Het maximale bebouwingsoppervlak van de kavel is 1707 m². Door alles op de begane grond te positioneren, wordt het maximaal te bebouwen oppervlak ruim overschreden. Er dient een bestemmingsplanwijziging plaatst te vinden.

Infrastructuur

Bereikbaarheid

Door de entrees aan de voorzijde te realiseren blijft de Geraniumlaan de hoofdader om de school te bereiken (cf. stedenbouwkundige visie). Echter heeft het de voorkeur vanuit de stedenbouwkundige visie om de fietsenstalling achter de school te positioneren. In dit scenario is dit echter geen logische keuze gezien dit de routing naar de entrees belemmerd.

Verkeersafwikkeling omgeving

Conform de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met de meeste verkeersafwikkeling aan de Geraniumlaan. Ouders hebben hier ook de mogelijkheid om via de Kiss & Ride hun kinderen af te zetten. Fietsers zullen ook met name via de Geraniumlaan het terrein betreden. Er zijn minder mogelijkheden om de fietsafwikkeling via de Anemonelaan te organiseren. De druk op de Geraniumlaan zal hiermee toenemen.

Planning en overige risico's

Verhuisbewegingen

In dit scenario wordt het aantal verhuisbewegingen beperkt. Er zal verhuisd moeten worden naar de tijdelijke huisvesting en vervolgens naar het nieuwe gebouw.

Overlast

In dit scenario wordt de overlast voor kinderen/medewerkers beperkt. Zij zullen beiden niet op het perceel aanwezig zijn tijdens de bouwwerkzaamheden. De overlast richting de buurt vraagt in dit scenario wel enige aandacht, omdat er nog relatief dicht bij de buurpercelen gebouwd gaat worden.

Financiën

Kostenkengetal onderwijs

In het gebruikte kostenkengetal wordt uitgegaan van een school met 400 leerlingen dat er 2-laags gebouwd gaat worden (lees: compact bouwen). Naar verwachting zal dit scenario duurder gaan uitvallen (lees: meer dakoppervlak/geveloppervlak/installaties etc.).

Tijdelijke huisvesting en aanvullende kosten

Tijdelijke huisvesting kan georganiseerd worden in de Drijfveer wanneer deze is verplaatst. De kosten voor de tijdelijke huisvesting voor scenario 1 zijn bepaald op basis van onderstaande uitgangspunten:

1. *Omvang:* Gezien de beschikbaarheid van 10 lokalen in de Drijfveer zijn er nog ca. 6 lokalen tijdelijke huisvesting nodig voor 150 leerlingen.
2. *Tijd:* van begin sloop tot moment ingebruikname nieuwbouw. Aangenomen is dat de sloop ongeveer 12 weken duurt en dat de aannemers daarna ongeveer één jaar nodig hebben voor het bouwen zelf. De periode waarvoor tijdelijke huisvesting nodig is komt daarmee op minimaal 18 maanden.
3. *Invulling:* Binnen dit scenario wordt deels gebruik gemaakt van een bestand pand en deels gebruik gemaakt van gehuurde units.
4. *Locatie:* op het eigen perceel is weinig ruimte voor de plaatsing van units in dit scenario. Er zal elders plaats gevonden moeten worden voor de units.

In onderstaande tabel (tabel 3) zijn berekeningen gemaakt om aan te geven welke indicatieve bedragen gemoeid zijn bij de huur van tijdelijke units. Hierbij is uitgegaan van ca. €200,- / m² per jaar en ca. €250,- / m² eenmalige aansluitkosten. Boven op de indicatieve kosten voor huur van tijdelijke huisvesting komen verder de kosten om de realisatie van de tijdelijke huisvesting te organiseren/ begeleiden en eventuele aansluitkosten (gas, elektra, data). Ook moet men rekening houden met verhuiskosten om naar de tijdelijke huisvesting toe te verhuizen.

Tabel 1: Kosten tijdelijke huisvesting.

Tijdelijke huisvesting ¹	€ totaal
Huurkosten ²	€180.000,--
Aansluitkosten ^{3,4}	€150.000,--
Verhuiskosten	€33.000,--
Totale kosten incl. BTW	€363.000,--

1: Gebaseerd op een omvang van 600 m²bvo.

2: De huurkosten zijn gebaseerd op een huurperiode van 18 maanden.

3: Aansluitkosten zijn o.a.: leveren en plaatsen, demontage en afvoer en funderingskosten.

4: Kosten zijn excl. aansluiten elektra, gas, water en data.

4.2. Scenario 2: 2-laags bouwen

Het onderstaande figuur (links) laat een mogelijke uitwerking zien voor nieuwbouw van de Meent wanneer er 2-laags gebouwd gaat worden.

Bij de toevoeging van een kinderopvang partner zou de footprint van het gebouw eruit zien als in onderstaand figuur rechter afbeelding.



Figuur 7: Scenario 2-laags bouwen (links zonder kinderopvang, rechts met kinderopvang)

Ruimtelijke vertaling

Gebouwworm en positionering

Bij 2-laags bouwen zijn er verschillende mogelijkheden tot positioneren en vormen van het gebouw. Aanvullend biedt een dergelijke gebouwworm de mogelijkheid tot uitbreiding in de toekomst. Het compacte gebouw heeft daarnaast een gunstigere vormfactor.

Door het beperkte dakoppervlak kunnen er minder zonnepanelen geplaatst worden en zal er nader onderzoek moeten worden of er de ENG eis behaald kan worden.

Omvang Schoolplein

De school heeft recht op een schoolplein met een omvang van 600 m². Bij voorkeur dient het schoolplein ca. 1200m² te bedragen. De school ziet voordelen wanneer er twee verschillende speelterreinen ingericht kunnen worden, voor de onder- en bovenbouw. Het terrein biedt voldoende mogelijkheden om twee gescheiden speelterreinen in te richten.

Wanneer kinderopvang in dit scenario wordt toegevoegd zijn er voldoende mogelijkheden voor schoolplein inrichting. Een kinderopvang heeft richtlijnen voor hun buitenruimte, zo moet deze afgesloten zijn en minimaal 3,5 m² per kind beslaan. Er zijn op het terrein mogelijkheden om dit te organiseren zonder dat het terrein daar deels door wordt afgesloten.

Entrees en looproutes

De school geeft aan dat meerdere hoofdentrees wenselijk is, wanneer het gebouw zich daar toe laat. In het 2-laags scenario is de vraag of het noodzakelijk is om meerdere entrees te maken. De afstand tot de entrees is beperkt, terwijl er intern wel ruimte voor vrij gemaakt moet worden.

Daarnaast is het vanuit de stedenbouwkundige visie de wens om de entree(s) te koppelen aan het beoogde verkeersplan voor deze locatie. Dit is in dit scenario mogelijk.

Sociale controle

Door de compacte vorm zijn er weinig hoeken in het gebouw. Daarnaast is er veel zicht op het gehele terrein vanaf de straten en kan er controle gehouden worden op het terrein.

De afstand tot de aangrenzende percelen kan in dit scenario gemaximaliseerd worden (minimale afstand ca. 20 meter, maximale afstand ca. 50 meter).

Bestemmingsplan

Het maximale bebouwingsoppervlak van de kavel is 1707 m². Door 2-laags te bouwen wordt het maximaal te bebouwen oppervlak niet overschreden. Er hoeft dan ook geen bestemmingsplanwijziging plaatst te vinden.

Infrastructuur

Bereikbaarheid

Door de entrees aan de voorzijde te realiseren blijft de Geraniumlaan de hoofdader om de school te bereiken (cf. stedenbouwkundige visie). Echter heeft het de voorkeur vanuit de stedenbouwkundige visie om de fietsenstalling achter de school te positioneren. Vanuit dit scenario kan de routing vanuit de fietsenstalling gemakkelijker georganiseerd worden. Echter is de positionering niet geheel wenselijk, gezien het niet een logische route naar de entree geeft.

Verkeersafwikkeling omgeving

Conform de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met de meeste verkeersafwikkeling aan de Geraniumlaan. Ouders hebben hier ook de mogelijkheid om via de Kiss & Ride dan hun kinderen af te zetten. Fietsers hebben in dit scenario de mogelijkheid om het terrein zowel via de Geraniumlaan als Anemonelaan te bereiken. Er zijn voldoende mogelijkheden om de fietsafwikkelingen te organiseren op het terrein en omgeving.

Planning en overige risico's

Verhuisbewegingen

In dit scenario wordt het aantal verhuisbewegingen beperkt. Er zal verhuisd moeten worden naar de tijdelijke huisvesting en vervolgens naar het nieuwe gebouw.

Overlast

In dit scenario wordt de overlast voor kinderen/medewerkers beperkt. Zij zullen beiden niet op het perceel aanwezig zijn tijdens de bouwwerkzaamheden. De overlast richting de buurt kan bij dit scenario beperkt worden door het gebouw op voldoende afstand van de buurpercelen te positioneren.

Financiën

Tijdelijke huisvesting en aanvullende kosten

De kosten voor de tijdelijke huisvesting voor scenario 2 zijn bepaald op basis van onderstaande uitgangspunten:

1. *Omvang*: Gezien de beschikbaarheid van 10 lokalen in de Drijfveer zijn er nog ca. 6 lokalen tijdelijke huisvesting nodig voor 150 leerlingen.
2. *Tijd*: van begin sloop tot moment ingebruikname nieuwbouw. Aangenomen is dat de sloop ongeveer 12 weken duurt en dat de aannemers daarna ongeveer één jaar nodig hebben voor het bouwen zelf. De periode waarvoor tijdelijke huisvesting nodig is komt daarmee op minimaal 18 maanden.
3. *Invulling*: Binnen dit scenario wordt deels gebruik gemaakt van een bestaand pand en deels gebruik gemaakt van gehuurde units.
4. *Locatie*: op het eigen perceel is er de mogelijkheid om tijdelijke units te plaatsen, afhankelijk van de uiteindelijke positie van de nieuwbouw op het perceel. Indien het niet mogelijk is, zal er op een andere locatie plaatst gevonden moeten worden voor de tijdelijke units.

In onderstaande tabel (tabel 3) zijn berekeningen gemaakt om aan te geven welke indicatieve bedragen gemoeid zijn bij de huur van tijdelijke units. Hierbij is uitgegaan van ca. €200,-- / m2 per jaar en ca. €250,-- / m2 eenmalige aansluitkosten. Boven op de indicatieve kosten voor huur van tijdelijke huisvesting komen verder de kosten om de realisatie van de tijdelijke huisvesting te organiseren/ begeleiden en eventuele aansluitkosten (gas, elektra, data). Ook moet men rekening houden met verhuiskosten om naar de tijdelijke huisvesting toe te verhuizen.

Tabel 2: Kosten tijdelijke huisvesting.

Tijdelijke huisvesting ¹	€ totaal
Huurkosten ²	€180.000,--
Aansluitkosten ^{3, 4}	€150.000,--
Verhuiskosten	€33.000,--
Totale kosten incl. BTW	€363.000,--

1: Gebaseerd op een omvang van 600 m2bvo.

2: De huurkosten zijn gebaseerd op een huurperiode van 18 maanden.

3: Aansluitkosten zijn o.a.: leveren en plaatsen, demontage en afvoer en funderingskosten.

4: Kosten zijn excl. aansluiten elektra, gas, water en data.

4.3. Scenario 3: bouwen met de winkel open

Het onderstaande figuur (links) laat een mogelijke uitwerking zien voor nieuwbouw van de Meent wanneer er met de winkel open gebouwd gaat worden. Het faseringsplan wordt in de volgende paragraaf toegelicht. Daarnaast is het plan ook als bijlage toegevoegd.



Figuur 8: Scenario 'bouwen met winkel open' (links zonder kinderopvang, rechts met kinderopvang)

Bij de toevoeging van een kinderopvang partner zou de footprint van het gebouw eruit zien als in onderstaand figuur rechter afbeelding.

Faseringsplan

Het faseringsplan voor dit scenario ziet er als volgt uit:

1. In de Drijfveer is ruimte voor 10 klassen. Vanuit de Meent zullen deze klassen verhuisd worden. Hierdoor kan een deel van het gebouw afgekoppeld worden.
2. Nadat het zuidelijke deel van het gebouw afgekoppeld is, kan dit deel gesloopt worden. Hierdoor komt er een deel van de kavel vrij, waar de nieuwbouw gerealiseerd kan worden.
3. Aan de westelijke zijde van de kavel kan de nieuwbouw gerealiseerd worden, terwijl er zes lokalen in de 'oudbouw' onderwijs gegeven kan worden. Wanneer de nieuwbouw in zijn geheel gerealiseerd is, kan het overige deel van de Meent gesloopt worden.
4. In de laatste stap wordt het terrein nog gereed gemaakt. Daarnaast vindt in deze stap ook de verhuizing vanuit de Drijfveer plaats.



Figuur 9: Faseringsplan 'bouwen met de winkel open'

Ruimtelijke vertaling

Gebouwworm en positionering

Bij bouwen met de winkel open is er eigenlijk maar 1 positie waar het gebouw zou kunnen komen te staan. Daarnaast is er weinig variatie mogelijk voor de vorm van het gebouw. Door het beperkte dakoppervlak kunnen er minder zonnepanelen geplaatst worden en zal er nader onderzocht moeten worden of er de ENG eis behaald kan worden.

Omvang Schoolplein

De school heeft recht op een schoolplein met een omvang van 600 m². Bij voorkeur dient het schoolplein ca. 1200m² te bedragen. Daarnaast ziet de school voordelen wanneer er twee verschillende speelterreinen ingericht kunnen worden, voor de onder- en bovenbouw. Het terrein zal in dit scenario meer als één voelen. Er zijn beperkte mogelijkheden om daadwerkelijk twee verschillende speelterreinen in te richten.

Wanneer kinderopvang in dit scenario wordt bijgevoegd, zal er een beperking voor de speelterreinen zijn. Een kinderopvang heeft richtlijnen voor hun buitenruimte, zo moet

deze afgesloten zijn en minimaal 3,5 m² per kind beslaan. Op het terrein zijn er mogelijkheden. Echter zijn deze niet wenselijk, want dit zal een beslag slaan op de toegang van het terrein vanaf de Geraniumlaan.

Entrees en looproutes

De school geeft aan dat meerdere entrees wenselijk is, wanneer het gebouw zich daar toe laat. In het scenario bouwen met de winkel open is de vraag of het noodzakelijk is om meerdere entrees te maken. De afstand tot de entrees is beperkt, terwijl er intern wel ruimte voor vrij gemaakt moet worden.

Daarnaast is het vanuit de stedenbouwkundige visie de wens om de entree(s) te koppelen aan het beoogde verkeersplan voor deze locatie. Dit is niet/beperkt mogelijk wanneer er met de winkel open gebouwd wordt.

Daarnaast zal er een grotere druk op de Geraniumlaan ontstaan bij dit scenario, want er zijn weinig tot geen mogelijkheden om een extra entree naar het terrein te maken vanaf de Anemonelaan.

Sociale controle

Door de compacte vorm zijn er weinig hoeken in het gebouw. Daarnaast is er vanaf de Geraniumlaan zicht op het terrein, maar vanaf de Anemonelaan niet. Dit verstoort de mogelijkheid tot controle op het terrein.

De locatie van de nieuwbouw is op enige afstand van de percelen. Echter is wel het gehele schoolterrein gelegen aan de achterliggende percelen. Qua geluidsoverlast van spelende kinderen is er bij dit scenario beperkte mogelijkheden om geluid te beperken.

Bestemmingsplan

Het maximale bebouwingsoppervlak van de kavel is 1707 m². Door te bouwen met de winkel open wordt het maximaal te bebouwen oppervlak niet overschreden. Er hoeft dan ook geen bestemmingsplanwijziging plaatst te vinden.

Infrastructuur

Bereikbaarheid

Het is bij dit scenario niet mogelijk om de entrees aan de Geraniumlaan te richten.

Daarnaast is er maar een beperkte mogelijkheid om het terrein vanaf de Anemonelaan te bereiken.

Er is een mogelijkheid om de fietsenstalling aan de zuidzijde van het perceel te

positioneren. Echter is de positie niet direct logisch in relatie tot de entreebetreding vanaf de Geraniumlaan.

Verkeersafwikkeling omgeving

Conform de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met de meeste verkeersafwikkeling aan de Geraniumlaan. Ouders hebben hier ook de mogelijkheid om via de Kiss & Ride dan hun kinderen af te zetten. Fietsers zullen ook met name via de Geraniumlaan het terrein betreden en verlaten. Er zijn minder mogelijkheden om de fietsafwikkeling via de Anemonelaan te organiseren. De druk op de Geraniumlaan zal hiermee toenemen.

Planning en overige risico's

Verhuisbewegingen

In dit scenario wordt het aantal verhuisbewegingen verminderd ten opzichte van de andere scenario's. Een deel van het gebouw hoeft namelijk niet verhuist te worden omdat er deel van het gebouw behouden blijft.

Overlast

In dit scenario is er meer overlast voor kinderen/medewerkers dan in de andere scenario's. Zij zullen deels op het perceel aanwezig zijn tijdens de bouwwerkzaamheden. De overlast richting de buurt zal eveneens groter zijn dan bij de andere scenario's. De buurt heeft namelijk zowel last van het bouwverkeer als leerlingen die naar de school blijven komen.

Financiën

Tijdelijke huisvesting en aanvullende kosten

In dit scenario hoeven er geen aanvullende tijdelijke units geplaatst te worden. Er zullen 6 lokalen beschikbaar blijven bij de Meent en de rest van de klassen kunnen in de Drijfveer geplaatst worden. Er zullen echter wel aanvullende kosten gemaakt moeten worden om het gebouw af te sluiten en installaties af te koppelen.

5. Multicriteria-analyse

In het vorige hoofdstuk is per scenario toegelicht wat de mogelijke consequenties zijn. In de onderstaande tabel zijn de scenario's naast elkaar gezet met daarbij de beoordeling per criteria. De scenario's zijn per criteria beoordeeld met een 'waarde' variërend van '++' (past uitstekend bij de situatie) tot '-' (niet wenselijk/passend bij de situatie).

Inpassingsmogelijkheden			
	Scenario 1: 1-laags gebouw	Scenario 2: 2-laags gebouw	Scenario 3: Bouwen met de winkel open
Gebouwworm	-	++	++
Positionering	0	++	-
Omvang schoolplein	0	+	0
Entrees en looproutes	+	+	0
Sociale controle	-	++	+
Bestemmingsplan	-	+	+
Infrastructuur			
	Scenario 1: 1-laags gebouw	Scenario 2: 2-laags gebouw	Scenario 3: Bouwen met de winkel open
Bereikbaarheid	0	+	0
Verkeersafwikkeling omgeving	0	+	-
Planning en overige risico's			
	Scenario 1: 1-laags gebouw	Scenario 2: 2-laags gebouw	Scenario 3: Bouwen met de winkel open
Verhuisbewegingen	0	0	+
Overlast tijdens de bouw	0	+	-

5.1. Participatie

Op basis van de bevindingen van gemeente en schoolbestuur zijn omwonende uitgenodigd om hun eerste reactie te geven op voornemende plannen. De bijeenkomsten waren van verkennende aard. Door de omwonenden werd het gewaardeerd dat zij zo vroeg in het traject betrokken zijn.

Hieronder kort de belangrijkste bevindingen van het participatietraject:

- Er waren zowel positieve als negatieve geluiden over het 2-laags bouwen op de locatie van de Meent.
- Er werd aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling/situatie rondom De Drijfveer, wanneer deze locatie door de Meent tijdelijk gebruikt wordt (tijdens de bouwperiode).

Burgerparticipatie			
	Scenario 1: 1-laags gebouw	Scenario 2: 2-laags gebouw	Scenario 3: Bouwen met de winkel open
Participatie	0	0	0

5.2. Financiële vergelijking

In de multicriteria-tabel is het onderdeel financiën nog onderbelicht. Hieronder is de financiële vergelijking nader gedetailleerd:

Financieel			
	Scenario 1: 1-laags gebouw	Scenario 2: 2-laags gebouw	Scenario 3: Bouwen met de winkel open
Nieuwbouwkosten	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Tijdelijke huisvesting	€ 363.000,00	€ 363.000,00	-
Aanpassingen De Meent t.b.v. onderwijs tijdens bouw	-	-	€ 100.000,00
Totaal	€ 363.000,00	€ 363.000,00	€ 100.000,00
Interim voorzieningen	-	-	0

6. Conclusie

Aan de hand van het vastgestelde afwegingskader en de gemaakte analyses is duidelijk geworden dat enkele scenario's zich beter lenen voor de nieuwbouw van de Meent.

Er kunnen uit het voorliggend onderzoek enkele conclusies getrokken worden:

1. Bij het scenario 1 (1-laags) bouwen dient een bestemmingsplanwijziging gedaan te worden. Dit kan ervoor zorgen dat de ontwikkeling van de nieuwbouw vertraagd gaat worden. Zowel de gemeente als het schoolbestuur geven niet direct de voorkeur aan een 1-laags gebouw. Beiden zijn gebaat bij een vlot proces.
2. Het scenario 1 (1-laags bouwen) heeft daarnaast het nadeel dat er weinig tot geen mogelijkheden zijn tot toekomstige uitbreidingen. Mocht blijken dat de school sterker groeit dan voorheen gedacht, kan er in deze variant niet verder horizontaal uitbreid worden. Er zal in de ontwerpfase dan al rekening gehouden moeten worden met eventuele 'verticale' uitbreidingen.
3. Scenario 2 (2-laags bouwen) biedt de meeste ontwerprijheden en mogelijkheden. Bij dit scenario zijn er mogelijkheden om in samenspraak met de omwonenden en ouders het ontwerp te verrijken en de positionering af te stemmen.
4. Scenario 3 (bouwen met de winkel open) heeft weinig tot geen ontwerprijheden naast hetgeen wat geschetst is. Mocht bijvoorbeeld blijken dat aansluitingen van riool/elektra niet mogelijk zijn op deze plek, dan zal het gehele plan gewijzigd moeten worden.
5. Scenario 3 (bouwen met de winkel open) kent veel onzekerheden m.b.t. veiligheid en overlast tijdens de bouw. Dit kan een groot risico vormen voor de leerlingen, ouders en leerkrachten.

6.1. Voorkeursscenario

Er kan gesteld worden dat scenario 2 (2-laags bouwen) de meeste voordelen biedt voor zowel het schoolbestuur als gemeente. Er is vrijheid in de positionering van de school en voor eventuele ontwikkelingen is er nog ruimte op de kavel aanwezig (zoals uitbreiding van de school of kinderopvang).

7. Bijlage 1

Faseringsplan



Stap 1:

- Verhuizen van 10 klassen naar Drijfveer
- Afkoppelen deel van het gebouw



Stap 3:

- Nieuwbouwen school
- Sloop overig gedeelte Meent



Stap 2:

- Gedeeltelijke sloop
- Afsluiten bouwplaats
- Bouwrijp maken



Stap 4:

- Inrichting school
- Terrein inrichting
- Verhuizing

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 27 februari 2023

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