

## ADVIES COMMISSIE BREDE SCHOOL ROZENDAAL

Bestemd voor de fractie van de BGR in de gemeenteraad Rozendaal

Leden van de (ad-hoc) commissie:

- H.C. ( Hein ) Bisterbosch
- F.H. ( Frits ) van der Togt
- J.J.M.( Jan) Mulderink
- E.J. ( Ernst Jan ) Spillenaar Bilgen
- H.E. ( Hester) van der Voort Cleyndert

Opdracht van de Commissie:

Door de BGR is in de algemene ledenvergadering op 16 januari '14 een Commissie ingesteld met de volgende opdracht:

- Breng in kaart welke realistische alternatieven er aanwezig zijn voor realisatie van de Brede School Rozendaal uitgaande van het motto "Snel, Betaalbaar en Haalbaar".
- Onderzoek op hoofdlijnen de haalbaarheid van elk van deze alternatieven en breng de belangrijkste voor- en tegens in kaart.
- Breng een rapportage uit aan de voorzitter BGR op 7 februari '14.
- Uitgaande van het motto "Snel, Betaalbaar en Haalbaar" richt de Commissie zich alleen op alternatieven voor de locatie Steenhoek. Alternatieven op de Del of Bremheuvel worden niet onderzocht.

Beschikbaar materiaal:

- Gegevens uit de locatiestudie Brede School Rozendaal (mei 2012)
  - Samenvatting programma van eisen; benodigde m2 voor bouwoppervlakte, speelterrein, fietsenstalling en parkeren
  - Hoofdstuk 4.9 Toelichting op "Huidige locatie op de Steenhoek".
- Kadaster kaart met vermelding van aantal m2 van:
  - Huidige school inclusief speelruimte 2.848 m2
  - Uitbreiding speelruimte in houtwal 885 m2
  - Niet gebruikt bosperceel in houtwal 1.300 m2
- De maximale bouwhoogte op locatie Steenhoek is 4,40 meter
- Het huidige bebouwde oppervlak van de Dorpsschool is 1337 m2

Uitgangspunten voor een Brede School gebaseerd op de locatiestudie van 1 mei 2012 zijn:

-Onderwijs en opvang	1.624 m2
-Gymvoorziening	450 m2
-Gewenst speelterrein	1032 m2
-Fietsenstalling	249 m2
Totaal	3355 m2

-Parkeren

985/1525 m2

Beschikbaar:

Huidig schoolgebied 2848 m2

Houtwallen: 885 m2 nu in gebruik als speelruimte en 1300 m2 ongebruikt bosperceel.

Inventarisatie bij omwonenden

Hoewel geen opdracht voor de commissie, is gebruik gemaakt van een inventarisatie door BGR leden die werd uitgevoerd in januari 2014. Hieruit is naar voren gekomen dat er ruim draagvlak aanwezig is in de buurt wanneer er voldoende oplossing wordt geboden voor:

- De parkeeroverlast
- De verkeersoverlast om school

De ontvangen reacties bij de inventarisatie van reacties van omwonenden zullen met zorg moeten worden meegenomen bij een toekomstige realisatie op de Steenhoek.

### **Snelle realisatie op de Steenhoek**

**Leidend bij het onderzoek naar alternatieven voor realisatie op de Steenhoek was het voorkomen van een bestemmingsplanwijziging.**

### **Parkeren**

De Commissie is van mening dat parkeren op het schooloppervlak niet wenselijk is en ziet als mogelijkheid parkeren langs het hellende vlak van de Jagermeesterlaan tot en met het speelveldje.

De volgende mogelijkheden dienen zich dan aan:

- Gebruik het speelveldje onderaan de Jagermeesterlaan (ca. 600 m2) geschikt voor 20 tot 25 auto's en parkeer aan de rechterkant van het opgaande stuk van de Jagersmeesterlaan zoals nu ook al gebruikelijk voor het allerbovenste stuk. Dit geeft voor 300 m lengte plaats aan zeker 40 auto's rekening houdend met twee inrij ingangen.

- Maak als alternatief parkeerhavens in de houtwal aan de linkerkant van het opgaande stuk van de Jagermeesterlaan. Het gaat hier om een stuk van ongeveer 150 meter lengte met een breedte van minstens 25 m. Hiervoor is echter een gedeeltelijke bestemmingsplan aanpassing nodig.

Vanuit de gemeente zal een verkeersplan opgezet moeten worden met richting aangeving en borden ( verzinkende palen op bepaalde tijdstippen ???). Toezicht en controle vooral in het begin is nodig.

Ook kan de parkeer- en verkeersoverlast verder worden beperkt door wijziging in de schooltijden, bijvoorbeeld door invoering van een continu rooster.

De Commissie beveelt tevens aan om de in het programma van eisen geformuleerde eis van 45 parkeerplaatsen nog eens kritisch te (laten) beoordelen.

### **Schoolgebouw**

Voor het schoolgebouw zelf zijn er verschillende alternatieven

**1.** Breek de bestaande school in zijn geheel af en bouw binnen het bestaande toegestane bouwblok onderwijs, gymvoorziening en opvangmogelijkheden in twee of meer lagen waarbij de onderste lagen gedeeltelijk ingegraven zijn om aan de voorgeschreven bouwhoogte van maximaal 4.40 meter te voldoen. Architecten zien hier mogelijkheden zelfs met inpassing van een inpandige gymzaal.

Voordeel : geen vertraging door bestemmingsplan aanpassingen. Geringe bezwaren van omwonenden verwacht. Goed overleg met hen zal versnellend werken.

Nadeel: de school moet minstens een jaar naar een andere plaats. Kosten werden in 2007 geraamd op €400.000 voor 253 leerlingen voor één jaar. Daarnaast zullen de bouwkosten iets hoger zijn door verdiept bouwen.

**2.** Laat de bestaande school staan, vernieuwbouw en richt de binnenruimte opnieuw in. Er bestaat een eerdere schatting van de kosten van €1.2 M versus €2 M voor nieuwbouw zonder gym-mogelijkheid. Het verdere benodigde oppervlak door architectonische verantwoorde aanbouw binnen de beschikbare 2848 m<sup>2</sup>. Dit is in principe mogelijk volgens één architect. De gymfaciliteit wordt later op loopafstand na aanpassing van het bestemmingsplan in de houtwal geplaatst of op het speelweide tussen Valkenierspad en De Genestetlaan.

Voordeel: geen onmiddellijke vertraging door bestemmingsplan aanpassing. Wel toestemming nodig om buiten het bestaande bouwblok te gaan. Het wordt gefaseerde bouw. Mogelijk goedkoper maar meer bezwaren van omwonenden dan in alternatief 1.

Nadeel: de school moet ook hier enige tijd verplaatst worden hoewel voor een kortere periode dan bij 1.  
Het resultaat blijft een opgeknapt "oude" school.

**3.** Wijzig het bestemmingsplan voor de houtwal, controleer de bouwgrondbestemming en bouw in één laag de school met gymzaal.

Voordeel: Er zal gemiddeld meer licht in de lokalen zijn. De kosten voor het "de diepte ingaan" vervallen.

Nadeel: De onzekerheid over de tijd die verstrijkt vóórdat het bestemmingsplan gewijzigd is groot. Dat hele proces kan tot twee jaar duren.  
De reacties van de omwonenden zullen aanzienlijk zijn.

Opmerking:

Wegens de beschikbaarheid van apart geld voor een gymzaal werd gedacht aan een grotere gymzaal met meer mogelijkheden verderop. Voor de school zal dan het huidige busvervoer nodig blijven. De werkgroep vindt dit geen goed idee. De gymfaciliteit moet zo dicht mogelijk bij de school zijn anders blijft het onaangename en dure busvervoer bestaan.

## **Advies en Motivering**

De Commissie adviseert de fractie **alternatief 1** grondig te gaan bestuderen en wel om de volgende redenen:

### **Snel**

1. Er is geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, volstaan kan worden met een omgevingsvergunning;
2. Er is sprake van groot draagvlak bij omwonenden en belanghebbenden;
3. Er hoeft geen grondverwerving plaats te vinden;
4. Van de zijde van de Provincie zijn geen bezwaren te verwachten.

### **Haalbaar**

1. Het programma van eisen is realiseerbaar op de huidige locatie indien parkeervoorzieningen in de directe nabijheid worden opgenomen;
2. Het bebouwd oppervlak zal met 1205 m<sup>2</sup> ruim onder het toegestane te bebouwen oppervlak van 1337 m<sup>2</sup> blijven, wanneer deels “de diepte” wordt ingegaan;
3. De maximale bouwhoogte van 4,40 meter behoeft dan niet te worden overschreden;
4. Aan de voorwaarden van de 30 meter zone kan worden voldaan, wanneer aan een zijde een geluidsluwe zone wordt gecreëerd.

### **Betaalbaar**

1. De grond is eigendom van de Gemeente;
2. De extra bouwkosten als gevolg van het de “diepte ingaan” bedragen ca. 350.000 incl. btw;
3. Geen tussentijdse reparatiekosten aan het huidige gebouw.
4. De totale bouwkosten van (ver)nieuwbouw op de Steenhoek bedragen ca. 3.500.000 incl. btw.

Aangezien de Commissie slechts advies uitbrengt ten behoeve van de fractie BGR en geen eigen onderzoeksbudget ter beschikking heeft stelt de Commissie er prijs op te wijzen op de volgende nog resterende onderzoeksvragen.

Stel het definitieve vloerpeil vast in verband met de maximale bebouwingshoogte.

Stel vast dat het speelterrein ruim voldoet, zelfs zonder de houtwal, aan de VNG norm.

Stel vast dat voldaan kan worden aan de 30 meter afstand tot aangrenzende woningen (dmv inschakeling bouwfysisch bureau)

Stel vast dat de voorgestelde parkeer- en verkeersoplossingen uitvoerbaar zijn.

De beantwoording van deze vragen zou bij voorkeur moeten plaatsvinden door de tot op heden door de Gemeente bij het project Brede School ingeschakelde

deskundigen. Op deze wijze zal een snelle realisatie van een eventuele nieuwbouw op de Steenhoek sterk kunnen worden bevorderd.

Aanvullende opmerkingen:

- Volgens het programma van eisen is het totale benodigde bruto oppervlak zonder parkeerplaatsen voor auto's 3.355 m<sup>2</sup>
- De som van het huidige schoollocatie oppervlak (2.848 m<sup>2</sup>) en het naastliggende speelterrein in de houtwal (885 m<sup>2</sup>) = 3.733 m<sup>2</sup>
- Hieruit wordt geconcludeerd dat, indien de parkeervoorziening elders wordt ondergebracht, het huidige programma van eisen voor elk van de drie alternatieven gerealiseerd kan worden op de locatie Steenhoek.
- Bij realisatie van het programma van eisen op maaiveldniveau, deels op het niveau -3,80 meter en deels op het niveau - 6,00 meter bedraagt het benutte terreinoppervlak totaal 2.506 m<sup>2</sup>. In dat geval resteert 342 m<sup>2</sup> reserve. Dit is dus exclusief de 885 m<sup>2</sup> van de reeds in gebruik zijnde houtwal.
- Het bebouwd oppervlak blijft bij alternatief 1, met verdiept bouwen, met 1.205 m<sup>2</sup> ruim onder het toegestane te bebouwen oppervlak van 1.337 m<sup>2</sup>.

Februari 2014