

Analyse extra scenario's uitbreiding Cals college

Aanleiding

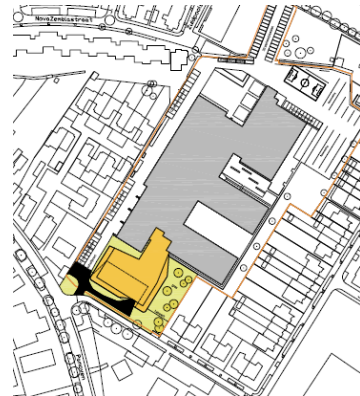
Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het Cals college in het cluster van 17 februari zijn door clusterleden en omwonenden vragen gesteld over de in 2013 gemaakte keuze voor de locatie van de uitbreiding. Daarnaast hebben omwonenden in het gesprek van 2 maart met wethouders Veldhuijsen en Van Beukering een schets voor een alternatieve locatie op het terrein van het Cals aangeboden. Dit is aanleiding geweest om nogmaals een aantal alternatieve scenario's voor de inpassing van de uitbreiding te bekijken. Naast het huidige scenario gaat het om een tweetal scenario's waarbij er langer gebruik wordt gemaakt van het Abbink Spainkgebouw en een tweetal scenario's voor een alternatieve inpassing van de uitbreiding op het terrein zelf. De twee scenario's betreffende het Abbink Spainkgebouw zijn bekeken omdat een langduriger gebruik van het Abbink Spainkgebouw het mogelijk maakt de uitbreiding op de Hoge Dijk qua omvang te beperken. In deze rapportage treft u per alternatief een analyse aan op basis van inhoud, kosten, voordelen en nadelen. Aan het einde van de rapportage is de conclusie getrokken en een keuze voor een scenario gemaakt.

De volgende scenario's zijn geanalyseerd:

- Scenario 1: oorspronkelijke plan, uitbreiding in één volume aan de zijde van de Hoge Dijk;
- Scenario 2: permanent gebruik locatie Abbink Spainkstraat + beperkte uitbreiding Hoge Dijk;
- Scenario 3: beperkte uitbreiding Hoge Dijk + overloop in Abbink Spainkgebouw;
- Scenario 4: voorstel omwonenden, uitbreiding meerdere volumes Hoge Dijk;
- Scenario 5: nieuwbouw op locatie huidige sportzalen Hoge Dijk.

Scenario 1: oorspronkelijke plan, uitbreiding in één volume aan de zijde van de Hoge Dijk

Scenario 1 is het oorspronkelijke uitgangspunt waarbij de uitbreiding van 2.400 m² in een tweelaags volume op de locatie Hoge Dijk aan de voorzijde is gepositioneerd. Het ontwerpteam heeft dit plan al uitgewerkt tot een voorontwerp.



Vastgesteld krediet: € 3.863.000

Voordelen scenario 1:

- Het ontwerp sluit optimaal aan op de onderwijsvisie van het Cals College. Al het personeel en de leerlingen als één team. Een logisch ontwerp sluit aan op huidig gebouw.
- Optimale invulling van het Programma van Eisen.
- Eén gebouw betekent een besparing op de investeringskosten ten opzichte van twee gebouwen door onder andere één installatie, één lift, één aula, één personeelsruimte, één receptie etc.
- Eén gebouw betekent een besparing op de jaarlijkse exploitatiekosten wat betreft personeel (conciërges), onderhoud van apparatuur (repro, koffieautomaat), het verwarmen en schoonhouden van het gebouw.
- Er hoeft geen nieuw ontwerp gemaakt te worden.
- De kwaliteit van de uitbreiding is conform de huidige wet- en regelgeving
- Voldoende parkeer ruimte door de aankoop van grond voor parkeerplaatsen aan de achterzijde.
- Er is geen extra tijdelijke huisvesting nodig tijdens de bouwwerkzaamheden.

Nadelen scenario 1:

- Er moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.
- In relatie tot de andere bebouwing aan de Hoge Dijk is het bouwvolume van de uitbreiding relatief fors.

Doorlooptijd procedure	-
Consequenties omwonenden	0
Ruimtelijke inpassing	0
Onderwijskundig	+
Financieel	+
Tijdelijke huisvesting	+
Exploitatiekosten	+
Kwaliteit bouw	+

Scenario 2: permanent gebruik locatie Abbink Spainkstraat + beperkte uitbreiding Hoge Dijk

Een verbouwing van de locatie Mr. Abbink Spainkstraat die past bij hedendaags onderwijs met een levensduurverlenging van het gebouw met 20 jaar. De Mr. Abbink Spainkstraat bestaat uit circa 2.108 m² BVO. Om aan het benodigde aantal meters te komen, zal naast de locatie aan de Mr. Abbink Spainkstraat ook op de bestaande locatie aan de Hoge Dijk een uitbreiding gerealiseerd moeten worden. Gedacht wordt aan het optoppen van de souwling met een 2e verdieping, circa 780 m².



Kosten: € 5.538.000

Voordelen scenario 2:

- Betere ruimtelijke inpassing op het terrein is mogelijk
- Het Abbink Spaink krijgt een realiseerbare bestemming
- Geen nieuw bestemmingsplan nodig
- Clustering van alle theorielokalen kan samen op de Abbink Spainkstraat.
- Renovatie van de Abbink Spainkstraat heeft een kortere bouwtijd dan nieuwbouw.
- De kwaliteit van de vernieuwbouw kan voldoen aan de huidige wet- en regelgeving.
- De tijdelijke huisvesting (8 lokalen) op de Hoge Dijk kan gebruikt blijven totdat de nieuwbouw op de 2e verdieping (8 lokalen) gereed is.

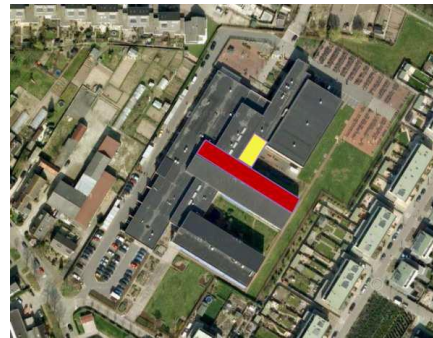
Nadelen scenario 2:

- Omwonenden Abbink Spaink krijgen een permanente schoollocatie in de wijk
- Risico op bezwaren van omwonenden door verhoging bouwvolume op de Hoge Dijk.
- Het ontwerp sluit niet aan bij de onderwijsvisie van Cals College. Het personeel en leerlingen zijn verdeeld over twee locaties.
- Geen optimale invulling van het Programma van Eisen
- Twee gebouwen is dubbele jaarlijkse exploitatiekosten wat betreft personeel (conciërges), onderhoud van apparatuur (repro, koffieautomaat), het verwarmen en schoonhouden van het gebouw.
- De locatie Abbink Spainkstraat is gelegen in de parkeerschil van de binnenstad. Om de parkeerdruk te beperken kunnen aan de achterzijde op het eigen terrein zes parkeerplaatsen worden gerealiseerd en de vijf aanpalende parkeerplaatsen aan de achterzijde toe worden gevoegd aan het eigen terrein.
- Er zal een nieuwe tijdelijke locatie gevonden moeten worden tijdens de renovatie van de locatie Mr. Abbink Spainkstraat.

Doorlooptijd procedure	+
Consequenties omwonenden	0
Ruimtelijke inpassing	+
Onderwijskundig	0
Financieel	-
Tijdelijke huisvesting	-
Exploitatiekosten	0
Kwaliteit bouw	+

Scenario 3: beperkte uitbreiding Hoge Dijk + overloop in Abbink Spainkgebouw

Dit scenario is omgekeerd aan scenario 2, waarbij uitgegaan wordt van allereerst uitbreiding op de Hoge Dijk middels het optoppen van de soulwing met een 2e verdieping, circa 780 m² en aanvullend 220 m² op een nader te bepalen positie. De locatie Mr. Abbink Spainkstraat wordt ingezet als overloop en slechts beperkt gerenoveerd/upgrade totdat de leerlingenaantallen teruglopen. Dit moet niet langer zijn dan voor circa 5-10 jaar. Daarna kan deze locatie afgestoten worden.



Kosten: € 5.249.000

Voordelen scenario 3:

- Betere ruimtelijke inpassing mogelijk op het terrein
- Het Abbink Spaink krijgt een realiseerbare bestemming
- Geen nieuw bestemmingsplan nodig
- Clustering van alle theorielokalen kan samen op de Abbink Spainkstraat, echter dit zijn geen optimale lokalen. Upgrade van de Abbink Spainkstraat heeft een korte bouwtijd dan nieuwbouw op de Hoge Dijk of vernieuwbouw van de Abbink Spainkstraat.
- De tijdelijke huisvesting (8 lokalen) op de Hoge Dijk kan gebruikt blijven totdat de nieuwbouw op de 2e verdieping (8 lokalen) gereed is.
- De locatie Abbink Spainkstraat kan afgestoten worden op termijn als de leerlingenaantallen dalen.

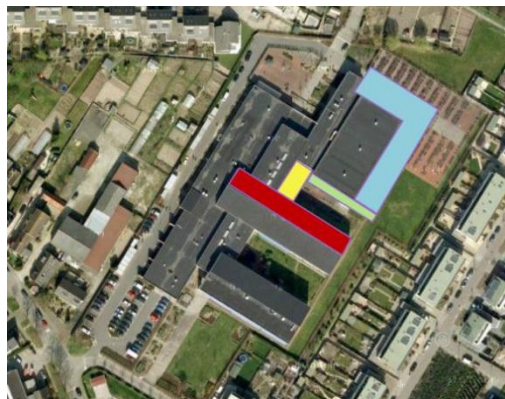
Nadelen scenario 3:

- Omwonenden Abbink Spaink krijgen een schoollocatie voor 5-10 jaar in de wijk
- Onzeker of de overloop voor 10 jaar voldoende is
- De kwaliteit van de renovatie kan niet voldoen aan de eisen van modern onderwijs.
- Risico op bezwaren van omwonenden door verhoging bouwvolume op de Hoge Dijk.
- Het ontwerp sluit niet aan bij de onderwijsvisie van Cals College. Het personeel en leerlingen zijn verdeeld over twee locaties.
- Geen optimale invulling van het Programma van Eisen
- Twee gebouwen is dubbele jaarlijkse exploitatiekosten wat betreft personeel (conciërges), onderhoud van apparatuur (repro, koffieautomaat), het verwarmen en schoonhouden van het gebouw. Doordat de renovatie/upgrade beperkt wordt uitgevoerd worden geen optimalisaties in exploitatie gerealiseerd, dus hoge toekomstige exploitatiekosten.
- De locatie Abbink Spainkstraat is gelegen in de parkeerschil van de binnenstad. Om de parkeerdruk te beperken kunnen aan de achterzijde op het eigen terrein zes parkeerplaatsen worden gerealiseerd en de vijf aanpalende parkeerplaatsen aan de achterzijde toe worden gevoegd aan het eigen terrein.

Doorlooptijd procedure	+
Consequenties omwonenden	0
Ruimtelijke inpassing	+
Onderwijskundig	0
Financieel	-
Tijdelijke huisvesting	-
Exploitatiekosten	-
Kwaliteit bouw	-

Scenario 4: voorstel omwonenden, uitbreiding meerdere volumes Hoge Dijk

Scenario 4 is het voorstel dat is ingediend door buurtbewoners aan de voorzijde van het Cals College aan de Hoge Dijk. Dit voorstel is gebaseerd op diverse uitbreidingen op diverse plekken op het terrein van de Hoge Dijk, deels binnen het bestaande bestemmingsplan en deels met een binnenplanse ontheffing. In dit scenario wordt uitgegaan van een totale uitbreiding van maximaal 2.535 m².



Kosten: € 5.346.000

Voordelen van dit scenario:

- Geen nieuw bestemmingsplan nodig
- Eén gebouw betekent een besparing op de investeringskosten ten opzichte van twee gebouwen door onder andere één installatie, één lift, één aula, één personeelsruimte, één receptie etc.
- Eén gebouw betekent een besparing op de jaarlijkse exploitatiekosten wat betreft personeel (conciërges), onderhoud van apparatuur (repro, koffieautomaat), het verwarmen en schoonhouden van het gebouw.
- De kwaliteit van de uitbreiding is conform de huidige wet- en regelgeving.

Nadelen van dit scenario:

- Risico op bezwaren van omwonenden door verhoging van het bouwvolume en bebouwing dicht op de woningen aan de zijstraat.
- Er is tijdelijke huisvesting nodig.
- Het ontwerp sluit niet aan bij de onderwijsvisie van het Cals College.
- Geen optimale invulling van het Programma van Eisen.
- Lange looplijnen binnen het gebouw naar de lokalen achter de gymzaal.
- Veel bruto meters verloren aan gangen, daarom extra meters benodigd om ontwerp te realiseren. Geen goede bruto/netto-verhouding.
- Er zal een nieuw ontwerp moeten komen voor de wegen en de fietsenstalling op het terrein.
- De kosten zijn hoog.

Doorlooptijd procedure	+
Consequenties omwonenden	0
Ruimtelijke inpassing	+
Onderwijskundig	-
Financieel	-
Tijdelijke huisvesting	-
Exploitatiekosten	0
Kwaliteit bouw	0

Scenario 5: nieuwbouw op locatie huidige sportzalen Hoge Dijk

In scenario 5 worden de huidige drie (gym)zaaldelen op de locatie Hoge Dijk gesloopt en wordt op deze plek een tweelaagse nieuwbouw neergezet van 2.400 m² (zie groen vlak). Het ontwerp valt dan binnen het bestaande bestemmingsplan. Onderzocht moet worden hoe het volume het beste op het bestaande gebouw aangesloten kan worden qua onderwijsvisie en zo ook voldoende daglichttoetreding heeft. Een aansluiting op beide verdiepingen verbindt de uitbreiding met het bestaande gebouw.



Kosten: € 4.481.000

Voordelen van dit scenario:

- Binnen bestaand bestemmingsplan te realiseren.
- Het ontwerp sluit aan bij de onderwijsvisie van het Cals College. Het personeel en de leerlingen zijn op één locatie in een compact volume.
- Mogelijkheid van een optimale invulling van het Programma van Eisen
- Goede bruto-/netto-verhouding.
- Eén gebouw betekent een besparing op de jaarlijkse exploitatiekosten wat betreft personeel (conciërges), onderhoud van apparatuur (repro, koffieautomaat), het verwarmen en schoonhouden van het gebouw.
- De kwaliteit van de uitbreiding is conform de huidige wet- en regelgeving.

Nadelen van dit scenario:

- Risico op bezwaren van omwonenden door een volume dat nu ramen (zicht) krijgt op de woningen in plaats van een dichte gymnastiekdoos.
- Lange looplijn vanaf bestaande lift naar lokalen achter gymzaal of extra lift maken.
- Er moet een nieuw ontwerp gemaakt worden.
- Er zal een nieuw ontwerp moeten komen voor de wegen en de fietsenstalling op het terrein.
- De tijdelijke huisvesting (8 lokalen) op de Hoge Dijk kan niet in gebruik blijven totdat de nieuwbouw gereed is. Er zal elders een tijdelijke huisvesting gevonden moeten worden.
- De gymzalen die nog voldoen moeten gesloopt worden, waardoor extra kosten ontstaan.
- Gymnastiek zal elders moeten plaatsvinden, buiten het eigen terrein. Dit gaat ten koste van het aantal gym uren dat beschikbaar is voor basisonderwijs.

Doorlooptijd procedure	+
Consequenties omwonenden	0
Ruimtelijke inpassing	+
Onderwijskundig	+
Financieel	-
Politiek draagvlak	0
Tijdelijke huisvesting	-
Exploitatiekosten	+
Kwaliteit bouw	+

Conclusie

Naar aanleiding van vragen van omwonenden en een voorstel van hun kant heeft een heroverweging van de locatiekeuze plaatsgevonden. De analyse is met een brede blik en objectief uitgevoerd. Hierbij lag de focus op de inpassing van de uitbreiding op het terrein van het Cals college zelf, eventueel in combinatie met het Abbink Spainkgebouw. Ook zijn de kosten van de scenario's inzichtelijk gemaakt. Hierbij moet nog als kanttekening worden opgemerkt dat de tot nu toe gemaakt kosten nog niet zijn meegenomen. Voor scenario's 2 t/m 5 zouden deze kosten een verliespost zijn.

De volgende scenario's zijn geanalyseerd:

- Scenario 1: oorspronkelijke plan, uitbreiding in één volume aan de zijde van de Hoge Dijk;
- Scenario 2: permanent gebruik locatie Abbink Spainkstraat + beperkte uitbreiding Hoge Dijk;
- Scenario 3: beperkte uitbreiding Hoge Dijk + overloop in Abbink Spainkgebouw;
- Scenario 4: voorstel omwonenden, uitbreiding meerdere volumes Hoge Dijk;
- Scenario 5: nieuwbouw op locatie huidige sportzalen Hoge Dijk.

Dit resulteert in de onderstaande resultaten:

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Doorlooptijd procedure	-	+	+	+	+
Consequenties omwonenden	0	0	0	0	0
Ruimtelijke inpassing	0	+	+	+	+
Onderwijskundig	+	0	0	-	+
Kosten	+	-	-	-	-
Tijdelijke huisvesting	+	-	-	-	-
Exploitatiekosten	+	0	-	0	+
Kwaliteit bouw	+	+	-	0	+

Uit deze analyses blijkt dat elk scenario goede en minder goede punten heeft. Alles overwegende komt scenario 1 echter als beste naar voren. Omdat er bij dit scenario een bestemmingsplanprocedure doorlopen wordt, valt dit scenario op het punt 'doorlooptijd procedure' ten opzichte van de andere scenario's slechter uit. Ook de ruimtelijke inpassing scoort iets minder goed omdat het om een relatief groot volume gaat. Voor alle andere punten scoort dit scenario over het algemeen beter of net zo goed als de andere scenario's. De heroverweging leidt daarom opnieuw tot de keuze voor uitbreiding in één volume aan de kant van de Hoge Dijk.