Rapportage obs de Koningsspil

Toets Voorlopig Ontwerp

16 oktober
Michelle Veerman

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

INHOUD

.....0
Omschrijving project.....2
Bestemmingsplan.....**Error! Bookmark not defined.**
Procedure .....**Error! Bookmark not defined.**
Stedenbouw 4
Verkeer 5
Parkeren & Verkeersveiligheid.....5
Archeologie.....6
Archeologisch onderzoek.....6
Milieu 6
Bodemonderzoek.....6
Flora en Fauna & stikstofonderzoek 6
Duurzaamheid en klimaat 7
Toetsing wet geluidhinder 7
VRZW.....7
Advies Vrzw 7

Omschrijving project

De Koningsspil is een basisschool aan de Seevancksweg 93 in Oosthuizen. De Koningsspil is opgenomen in het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV) van gemeente Edam-Volendam en komt derhalve in aanmerking voor uitbreiding. De Koningsspil is gevestigd in de multifunctionele accommodatie De Groote Molen. Het gebouw is in 2016 opgeleverd. Door de groei van Oosthuizen past het leerlingenaantal niet meer in het huidige gebouw en is uitbreiding nodig. In 2023 zijn naast de school al twee tijdelijke lokalen geplaatst. Op basis van de normatief toegekende meters op basis van de leerlingprognose geldt een BVO van 2025 m2 voor de school. De huidige school is 1464 m2 BVO. Dit betekent dat er voor de school 2025 – 1464 = 561 m2 bijgebouwd moet worden. Op de locatie waar het huidige gebouw uitgebreid kan worden staan nu twee tijdelijke schoollokalen. Deze moeten worden verplaatst om het huidige gebouw te kunnen uitbreiden. Ook moet een fietspad worden verlegd.

Omgevingsplan

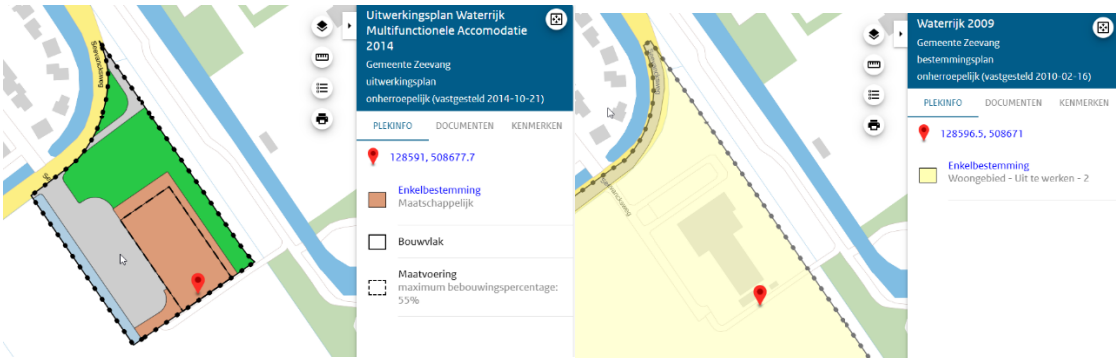
Planologisch advies

Toets tijdelijk deel Omgevingsplan
Ter plaatse van het perceel Seevancksweg 93 te Oosthuizen geldt per 1 januari 2024 het Omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Edam-Volendam, bestaande uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen en beheersverordeningen, en de bruidsschat (rijksregels over activiteiten). Daarnaast bestaat de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL), waarin bepalingen van lokale verordeningen met regels voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.

Volgens het tijdelijk omgevingsplan heeft het perceel deels de bestemming “Maatschappelijk”, in combinatie met een “maximum bebouwingspercentage van 55%” en een maximale bouwhoogte van 12 meter (Uitwerkingsplan Waterrijk Multifunctionele Accomodatie 2014) en deels de bestemming “Woongebied -Uit te werken – 2” (Waterrijk 2009).

De ontwikkeling overschrijdt het maximale aantal te bebouwen oppervlak en voor de bestemming “Woongebied -Uit te werken – 2” geldt onder andere:

- voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen en maatschappelijke voorzieningen;
- de uitwerking dient plaats te vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het betreffende bestemmingsplan.



Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
De ontwikkeling is niet vergunning vrij te realiseren. De ontwikkeling ligt in het omgevingsplan binnen twee bestemmingsplannen. Het voldoet niet aan de regels van "Uitwerkingsplan Waterrijk Multifunctionele Accommodatie 2014": het maximale aantal te bebouwen oppervlak wordt overschreden. Momenteel wordt het te bebouwen oppervlak ook al overschreden. De stijging gaat van 65% naar 75% in de nieuwe ontwikkeling, waar het omgevingsplan slechts 55% toestaat. Daarnaast wrodt buiten het bouwvlak én buiten de maatschappelijke bestemming gebouwd.

"Waterrijk 2009" geeft voor ontwikkeling onder andere aan:

- voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen en maatschappelijke voorzieningen;
- de uitwerking dient plaats te vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het betreffende bestemmingsplan.

Naast het omgevingsplan dragen ook regels van het Rijk, provincies en waterschappen bij aan een evenwichtige regulering van activiteiten waarmee rekening moet worden gehouden bij een ontwikkeling. Dat geldt ook voor de regels die de gemeente heeft gesteld in andere verordeningen.

Advies procedure: Er kan slechts medewerking worden verleend aan een **buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)** als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de effecten van de ontwikkeling op de fysieke leefomgeving acceptabel zijn (artikel 8.0a, lid 2 Bkl, voorheen een goede ruimtelijke ordening). Verder verwijzen ook de beoordelingsregels in paragraaf 8.1.1.2, Bkl naar de instructieregels over het omgevingsplan die zijn gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de concept onderbouwing zal blijken of de BOPA regulier (8 weken) of uitgebreid (26 weken) te behandelen is. Vijf vragen voor bepalen reguliere of uitgebreide procedure:

a. Zijn er vragen of opmerkingen over de gevoerde participatie?
b. Zijn er aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving te verwachten?
c. Is er sprake van politieke gevoeligheid?
d. En worden er zienswijzen verwacht?
e. Kiest de initiatiefnemer zelf voor een uitgebreide procedure?

Zo ja is, dan is het een uitgebreide procedure BOPA. Wanneer de aanvrager niet akkoord gaat met het voeren van een uitgebreide procedure BOPA, dan is het een reguliere BOPA.

GoFlo (Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving)
Er dient een GoFlo (Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving) aangeleverd te worden waarin onderbouwd en afgewogen wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de effecten van de ontwikkeling op de fysieke leefomgeving acceptabel zijn.

Op dit moment heeft de gemeente Edam-Volendam nog geen format voor een GoFlo-onderbouwing. Bij de vng zijn wel voorbeelden te vinden (Formats en voorbeelden van BOPA onderbouwing en besluiten | VNG). Onderstaande onderwerpen kunnen in ieder geval worden meegenomen in de motivering:

- De kenmerken van het project
- De plaats van het project
- De nut en noodzaak van het project op die locatie (voorkomen precedentwerking)
- De beleidsmotivering incl. instructieregels (Rijk, provincie, waterschap, gemeente)
- De kenmerken van mogelijke milieu effecten (Mer-beoordeling - Commissiemer.nl)
- Verkeer en parkeren

- Participatie
- Uitvoerbaarheid

Advies: Om procedure efficiënt te laten verlopen concept onderbouwing toevoegen in de overall planning.

Stedenbouw

Advies stedenbouw

Locatie
De school bevindt zich in de uitbreidingswijk Waterrijk gelegen in Oosthuizen. Waterrijk is een uitbreidingswijk gelegen ten westen van Oosthuizen. Waterrijk wordt ontwikkeld in verschillende fase, momenteel is de school nog omringt door onbebouwd terrein maar daar zal binnenkort ook woningbouw worden gerealiseerd.

Bouwaanvraag/principeverzoek
De aanvraag betreft het verlengen van de bestaande school. De uitbreiding maakt plaats voor zes nieuwe klaslokalen verdeeld over twee verdiepingen. Het bestaande pand wordt met +/- 20m verlengd met dezelfde diepte en kap vorm. Daarbij wordt er een kleine aanbouw gerealiseerd wat de entree betreft. De entree wordt ontwikkeld enkel op de begane grond en wordt voorzien van een plat dak.

Conclusie
De uitbereiding van de school zal niet leiden tot aantasting van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De uitbreiding is een echte verlenging van het bestaande pand, het zal er daardoor uitzien als of het altijd al zo is geweest. Er is in het verleden grond aangekocht door de gemeente om een mogelijke uitbereiding van de school mogelijk te maken. Dit zorgt ervoor dat ook met de aangevraagde uitbereiding de school er voldoende afstand wordt gehouden tot naast gelegen (toekomstige) woningen. De openheid van het gewenste landelijke karakter wordt hiermee behouden.

Er wordt een tweede entree ontwikkeld gelegen in de zuidoost gevel. Deze entree is geïntegreerd in het pand en is daarmee goed inpasbaar.

Advies
Gezien de bovenstaande conclusie wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het uitbreiden van het pand van de Koningsspil te Oosthuizen mits er aan de volgende wijziging wordt voldaan.

Verbeter mogelijkheid
Er is gekozen om de berging te ontwikkelen aan de kant van de zuidwest gevel. Hierdoor wordt aan de voorzijde van het pand het ritme van de raampartij onderbroken. Echter wordt de raampartij aan de noordoost gevel, ook wel de achtergevel, wel voortgezet. Voor de volledigheid zal het architectonisch gezien beter zijn om de raampartijen aan beide zijdes voor te zetten maar met voorkeur de voorgevel.

Verkeer

Parkeren & Verkeersveiligheid

Uitgangspunt:
Bij de uitbreiding van de basisschool moet worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid voor de woningen en medewerkers van de basisschool. Het gaat om een uitbreiding van de basisschool met een viertal klaslokalen.

De aanvraag betreft het uitbreiden én verlengen van de bestaande school. De uitbreiding bestaat uit een uitbreiding met een viertal lokalen. Het bestaande pand wordt met +/- 20m verlengd. Met mogelijk een tweede entree aan de zuidoost gevel.

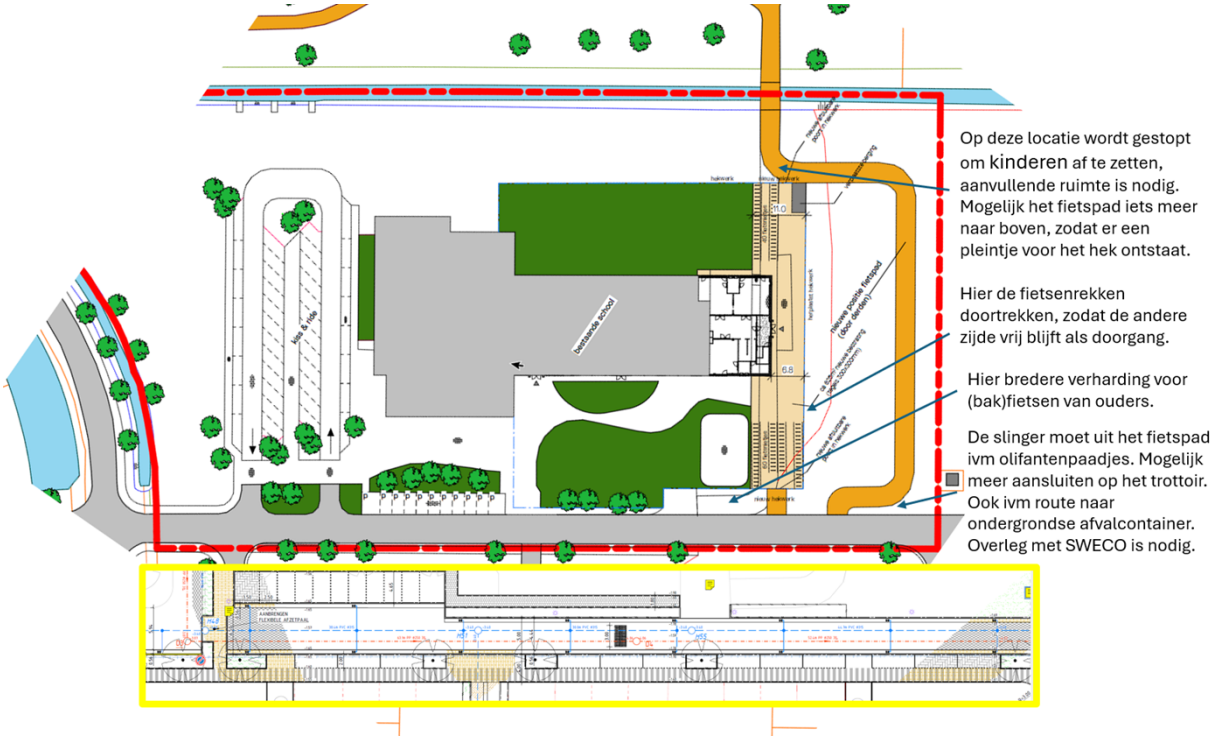
Kiss + Ride
Wat betreft de Kiss+Ride is er nu een capaciteit van 42 parkeervakken. In de plannen wordt deze voorziening uitgebreid met een vijftaal haakse vakken aan de kopse kant van de huidige K+R route. De parkeervakken zijn nu weer verdwenen uit het ontwerp. Voorkeur ging uit om de huidige rij met schuine parkeervakken door te zetten met tweemaal 2 parkeervakken. Daarmee kan er ook aan iedere zijde 1 langsparkeerplaats extra worden aangelegd. In totaal is de toename dan een zestal parkeervakken in de K+R zone. Dit is realiseerbaar door de bocht te verleggen.

Parkeervraag K+R
Wat betreft het halen en brengen van kinderen zijn er geen duidelijke normen aanwijsbaar. Het uitgangspunt van 10 K+R-parkeervakken per 100 leerlingen wordt bij een aantal gemeenten toegepast. In het geval van de Koningsspil gaat het om gemiddeld 360 leerlingen tot maximaal 420 leerlingen. Dit zijn dus 36 tot 42 K+R-parkeervakken. Volgens deze redenering voldoet de toekomstige voorziening van 42 + 6 (nieuwe parkeervakken) = 48 parkeervakken. Een hoger aantal is te verantwoorden aangezien de basisschool niet gelegen is in een centrumgebied.

Parkeervraag
Volgens de parkeernorm CROW voor basisscholen (matig stedelijk/rest bebouwde kom) dienen er voor medewerkers 0,75 x 15 lokalen = 12 parkeervakken beschikbaar te zijn. Gezien het verschil in aanwezigheidspercentages tussen dagonderwijs (100% overdag) en woningen bewoners (50% overdag) is er ruim voldoende parkeercapaciteit rondom de basisschool vindbaar en beschikbaar binnen een cirkel van 100 meter.

Fietsparkeernormen
Op basis van de fietsparkeerkencijfers 2025 van de CROW geldt er een gemiddelde norm qua fietsparkeren per lokaal (Basisschool) van 13 fietsparkeerplaatsen. De minimale norm zijn 6 fietsparkeerplaatsen. Bij 15 lokalen geldt er dus een minimale norm van 90 fietsparkeerplaatsen en 195 fietsparkeerplaatsen.

Looproutes, fietsroutes en toegankelijkheid
De looproutes zijn niet geheel duidelijk. Een ingang via het fietsenhok is in ieder geval niet wenselijk. Er moet rekening worden gehouden met de ouders en kinderen die te voet zijn. Waterrijk is als woonwijk uitermate geschikt om ook lopend de basisschool te bereiken. Ook buiten de hekken dient bijvoorbeeld ruimte te zijn om de bakfiets te stoppen.



Archeologie

Archeologisch onderzoek

Voor het bestemmingsplan Waterrijk is een archeologische toets gedaan. Op basis van deze gegevens is een archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. De kans op het aantreffen van archeologische resten wordt in het grootste deel van het plangebied klein geacht vanwege de natte condities in het gebied en de in het verleden uitgevoerde veenontginning. Alleen op de percelen grenzend aan de historische lintbebouwing kunnen laatmiddeleeuwse resten worden aangetroffen. Voor deze ontwikkeling hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Milieu

Bodem

De uitbreiding betreft een bodemgevoelig gebouw waarbij het aantal groepsruimten wordt uitgebreid. Het is aannemelijk dat hier personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Om die reden is een actueel bodemonderzoek nodig.

Flora en Fauna & stikstofonderzoek

Om uit te sluiten dat er geen schade wordt toegebracht aan beschermende flora en fauna dient er een QuickScan Wnb uitgevoerd te worden. Hieruit kan blijken dat er een vervolgonderzoek nodig is.

Ook moet er in een later stadium nog onderzoek naar stikstof emissies worden gedaan aan de hand van een Aerius berekening.

Duurzaamheid en klimaat

De uitbreiding dient conform bouwbesluit 2022 in ieder geval Bijna Energieneutraal (BENG) te worden gebouwd en voor wat betreft het binnenklimaat en energie te voldoen aan Frisse Scholen Klasse B. De gemeente streeft echter naar een hogere ambitie om volledig energie neutrale gebouwen te realiseren (ENG). Deze ambities gaan verder dan het vigerende bouwbesluit. Het is de gezamenlijke ambitie om de stap van BENG naar ENG te realiseren.

Toetsing wet geluidhinder

Er is sprake van een geluidsgevoelig gebouw en wordt gerealiseerd binnen een geluidszone van wegen en een spoorweg. Een toetsing wet geluidhinder is hierdoor noodzakelijk.

VRZW

Advies VRZW

Besluit Bouwwerken Leefomgeving
Trappenhuis as B-M.
Vanwege de uitbreiding van de school, het laten vervallen van het trappenhuis op as B-K zijn er vraagtekens bij de capaciteit van het nieuwe gewenste trappenhuis. Middels een doorstroom en opvangberekening van de gehele school zal moeten aangetoond worden dat de capaciteit van de trappenhuizen voldoende zijn om de aanwezige personen veilig te kunnen laten vluchten.

Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie
In het gebouw is een brandmeldinstallatie noodzakelijk met niet automatische bewaking overeenkomstig NEN 2535 en een ontruimingsalarminstallatie type B overeenkomstig NEN 2575. (Voor zover nu als scan beoordeeld – verzekering zal ook even nagevraagd moeten worden)
Door samenvallende vluchtroutes is het niet mogelijk afzonderlijke installaties aan te brengen in één gebouw. Bij afspraken met de huurders / gemeente, zal meegenomen moeten worden hoe en door wie er gereageerd wordt bij een alarmering, eveneens hoe de BHV organisatie in stand gehouden wordt.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid
Uit de toegestuurde informatie blijkt dat er voor de school een brandkraan aanwezig is. Een tweede brandkraan is aanwezig / voorgeschreven bij het nieuw te bouwen appartementencomplex. Primaire bluswatervoorzieningen zijn hiermee voldoende aanwezig.

Verbouw/Nieuwbouw
Het bestaande trappenhuis op as B-K is noodzakelijk voor het aantal aanwezige personen in de school. Tijdens de verbouwing zal deze trap verwijderd worden. Hoe wordt voorzien in veilig vluchten van de aanwezige tijdens de bouw van de extra ruimten.

Vergunningsaanvraag
Op dit moment zijn de tekeningen nog in een ontwerpfase. Bij de vergunningsaanvraag dienen alle (Brand)veiligheidsaspecten op tekening genoemd te worden, overeenkomstig de indieningsvereisten.

Externe veiligheid
In de nabije omgeving zijn er geen zaken omtrent omgevingsveiligheid die invloed hebben op de veiligheid van de situatie zoals deze in de documenten is beschreven. De locatie ligt verder niet in aandachtsgebieden met betrekking tot externe veiligheid.
Er zijn dan ook geen aanvullende maatregelen nodig op deze gebieden.