

Notitie

1. Inleiding

Naar aanleiding van het verzoek om informatie van de fractie Mijn Partij (d.d. 14 oktober) over de sloop van de Mariaschool, dient dit rapport als feitelijke onderbouwing. De fractie vraagt specifiek naar de onderbouwing van de "zeer slechte technische staat" van het gebouw en of er een recente NEN 2767 inspectie aanwezig is.

Dit rapport toont aan dat de keuze voor sloop en nieuwbouw niet enkel gebaseerd is op de technische staat, maar op een combinatie van technische veroudering, een noodzakelijke capaciteitsuitbreiding (van 17 naar 22 lokalen) en de inpassing van de huidige onderwijsvisie in het bestaande pand te realiseren.

2. Huidige technische staat van het gebouw

De kwalificatie "slecht" tot "zeer slecht" is gebaseerd op objectieve inspecties en de huidige prestaties van het gebouw ten opzichte van moderne eisen.

- NEN 2767 Inspectie & MJOP: In 2021 is door een adviesbureau een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld op basis van een NEN 2767 inspectie. Hieruit blijkt dat cruciale bouwdelen zoals daken, kozijnen en installaties het einde van hun levensduur hebben bereikt.
- Binnenklimaat en Isolatie: De oudere gebouwdelen (bouwjaar 1965/1970) zijn niet geïsoleerd en beschikken deels nog over enkel glas. Er is geen mechanische ventilatie, wat leidt tot slechte CO2-waarden en temperatuuroverschrijdingen die nu gemaskeerd worden door airco's.
- Bouwkundige gebreken: Er is sprake van lekkages in het oude dak die in de huidige constructie niet duurzaam te verhelpen zijn. Het gebouw heeft energielabel F (indicatief).
- Installaties: De installaties zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

Conclusie technische staat: Renovatie zou neerkomen op een volledige "stripping" van het gebouw (nieuwe gevels, daken, installaties), wat een zeer hoge investering vergt zonder dat de functionele indeling verbetert.

Notitie

3. Functionele mismatch: De opgave past niet in het bestaande gebouw

Naast de technische staat, is de huidige en toekomstige ruimtevraag niet inpasbaar in het bestaande gebouw.

3.1 Capaciteitsuitbreiding: Van 17 naar 22 Lokalen

De gemeente heeft de wens om de "schoolwoningen" voor onderwijs af te staan en deze leerlingen onder te brengen in het hoofdgebouw.

- Huidige situatie: Het huidige gebouw faciliteert circa 17 lokalen.
- Benodigde situatie: Er is een ruimtebehoefte voor een schoolgebouw met 22 lokalen om de leerlingen uit de schoolwoningen te integreren en toekomstige groei op te vangen.
- Inpasbaarheid renovatie: Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat het simpelweg renoveren van het bestaande gebouw onvoldoende ruimte biedt. Zelfs met een aanbouw en renovatie blijft de interne logistiek problematisch en wordt het terrein te vol gebouwd (verlies speelruimte).

3.2 Eisen bewegingsonderwijs

Er dient een nieuwe gymzaal gerealiseerd te worden op het terrein ter vervanging van de oude voorziening in de hoornbloem welke komt te vervallen en waar zorgwoningen zullen worden gerealiseerd.

- Programma van Eisen: De gymzaal moet hoogstwaarschijnlijk de minimale afmetingen hebben van 21x14 meter (5,5 meter hoog) en naast bewegingsonderwijs multifunctioneel inzetbaar zijn voor BSO, mogelijke kleine sportactiviteiten en mogelijk buurtactiviteiten.
- Toegankelijkheid: De zaal vereist een eigen entree voor avondgebruik, afsluitbaar van de school.
- Inpassing: Inpassing in de bestaande structuur (renovatie-scenario) stuit op bezwaren van omwonenden (massa/zicht). Bij nieuwbouw kan de gymzaal efficiënt in het volume worden opgenomen, wat de 'footprint' verkleint.

3.3 Onderwijsvisie & programma van eisen (PvE)

De Mariaschool werkt vanuit een moderne visie die het huidige gebouw niet ondersteunt.

- Clusters en Leerpleinen: De visie vraagt om clusters van lokalen rondom leerpleinen om samenwerking en nieuwe werkvormen te faciliteren. Het huidige gebouw bestaat uit lange gangen met lokalen, wat deze werkwijze blokkeert.
- Integraal Kindcentrum (IKC): Er is een sterke wens voor integratie van opvang (peuters/BSO) en onderwijs. Nieuwbouw maakt het mogelijk om functies logisch te koppelen en ruimtes dubbel te gebruiken (zoals de aula, speellokaal en keuken).

Notitie

4. Conclusie en Advies

Op basis van de beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat renovatie niet doelmatig is.

1. Technisch: De technische staat is zodanig slecht (NEN 2767) dat renovatie feitelijk neerkomt op nieuwbouw binnen een oud casco.
2. Functioneel: Het bestaande casco is te klein (17 lokalen i.p.v. 22) en de structuur (gangenstelsel) blokkeert de gewenste onderwijsvisie.
3. Financieel/Strategisch: Hoewel de initiële investering voor nieuwbouw hoger is, levert dit een toekomstbestendig, energiezuinig gebouw op dat wél voldoet aan de capaciteitsvraag van de gemeente en de kwaliteitseisen van het schoolbestuur.

Met vriendelijke groet,

Paul den Heijer