

Doorslag Noord

Presentatie Avond van de Stad
12 mei 2022



bbn

geef je
plannen
de ruimte

1. Inleiding

Onderzoek vitale scholen



Routekaart onderzoek

Opdracht bbn

Deel 1

Onderzoek naar
alle scholen:
Vernieuwbouw
mogelijk?

Nee

Nieuwbouw

Ja

Twee scholen:
Voorlopig
ontwerp
Vernieuwbouw
beste optie?

Instandhouding

Deel 2

Ja

Uitwerken tot
Definitief
Ontwerp &
Bouwkundig
Bestek

Realisatie

Nee

Nieuwbouw

Onderzoek Doorslag Noord

Deel 1 & Deel 2

Deel 1 onderzoek

Tranche A

Doorslag Noord

Batau Noord

Batau Zuid

Wijkersloot

Anna van Rijn

Deel 2 onderzoek

Tranche B

Zuilenstein (deel 1)

Fokkesteeg (deel 1)

Pr. Mauritschool (deel 1)

Doorslag Noord

Deel 1 onderzoek

Vergelijking van drie Scenario's

1 Instandhouding

- Gebouw naar minimaal Conditie score 3
- Luchtinstallatie Frisse scholen klasse C
- Geen extra duurzaamheid
- Geen functionele aanpassingen
- Exploitatie over 20 jaar, in jaar 21 nieuwbouw

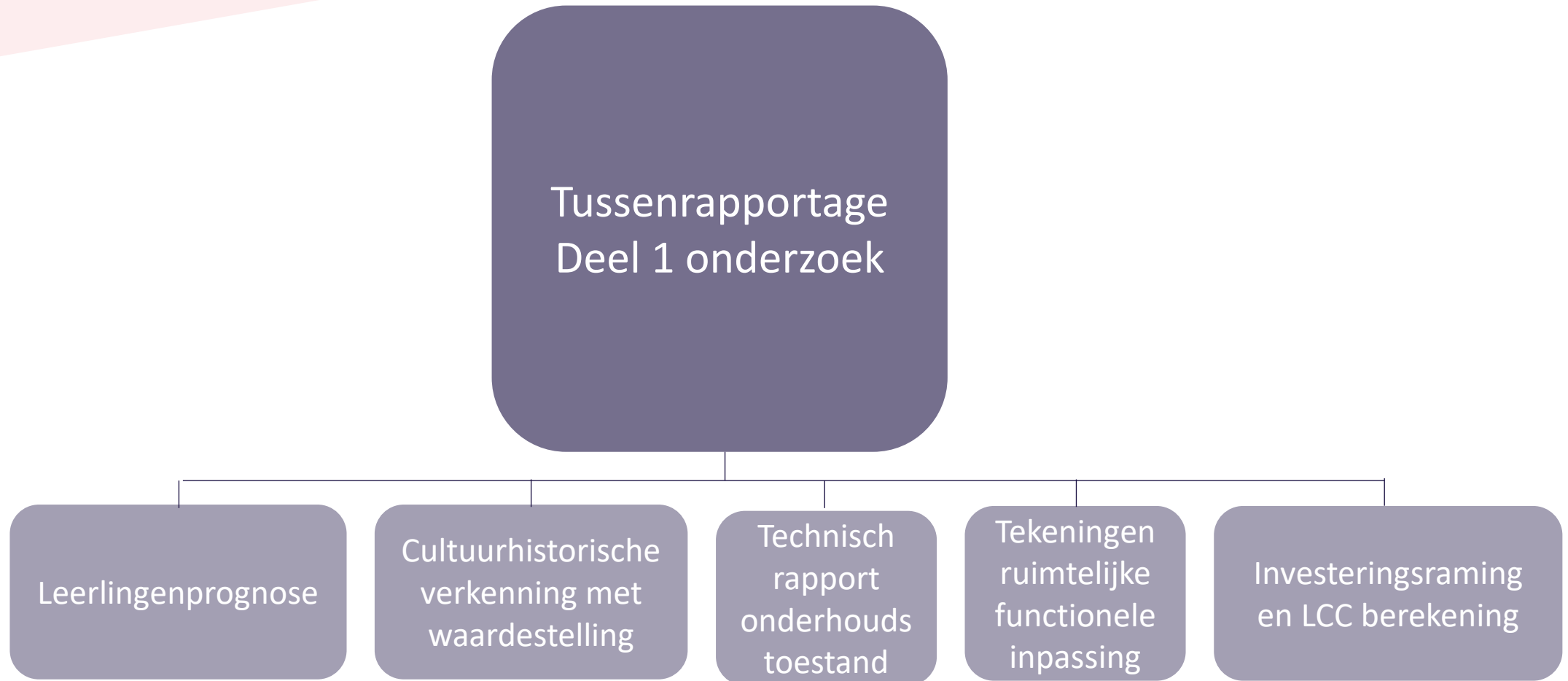
2 Vernieuwbouw

- Conditie score naar 1
- Luchtinstallatie Frisse Scholen klasse B
- ENG
- Gebouwaanpassingen om functionaliteit te verhogen
- Exploitatie over 40 jaar

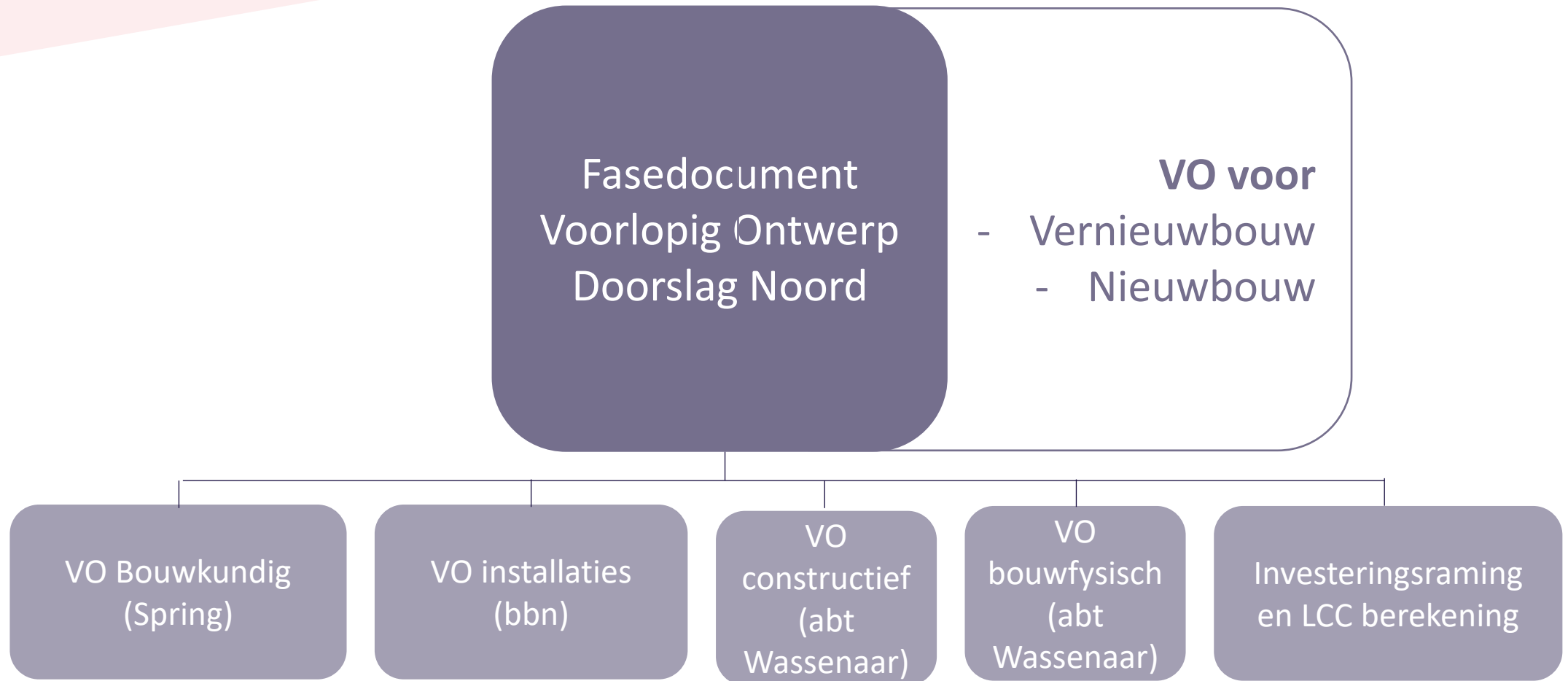
3 Nieuwbouw

- Conditie score 1
- Luchtinstallatie Frisse Scholen klasse B
- ENG
- Gebouw met optimale functionaliteit
- Exploitatie over 40 jaar

Resultaat deel 1 onderzoek

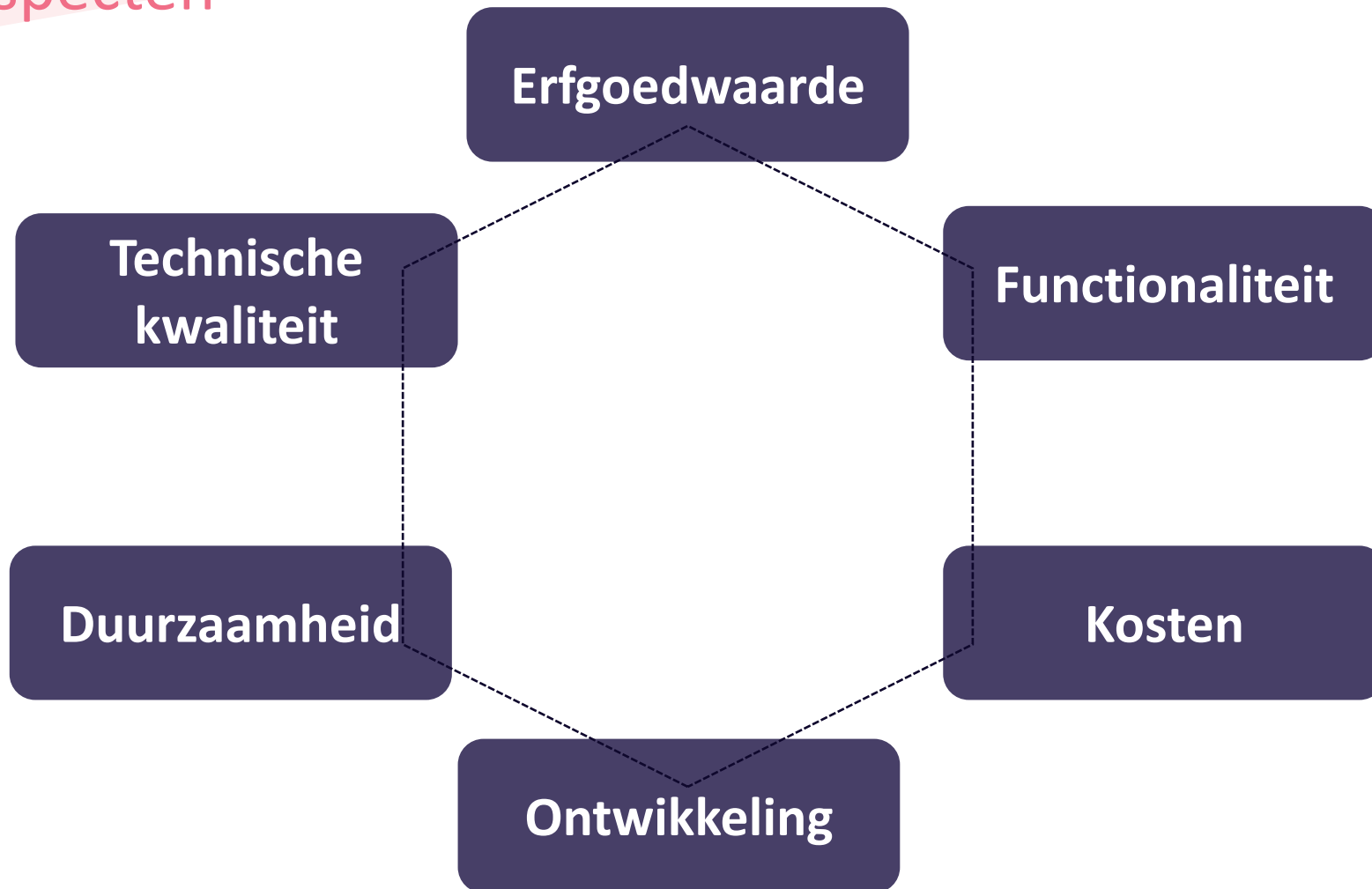


Resultaat deel 2 onderzoek

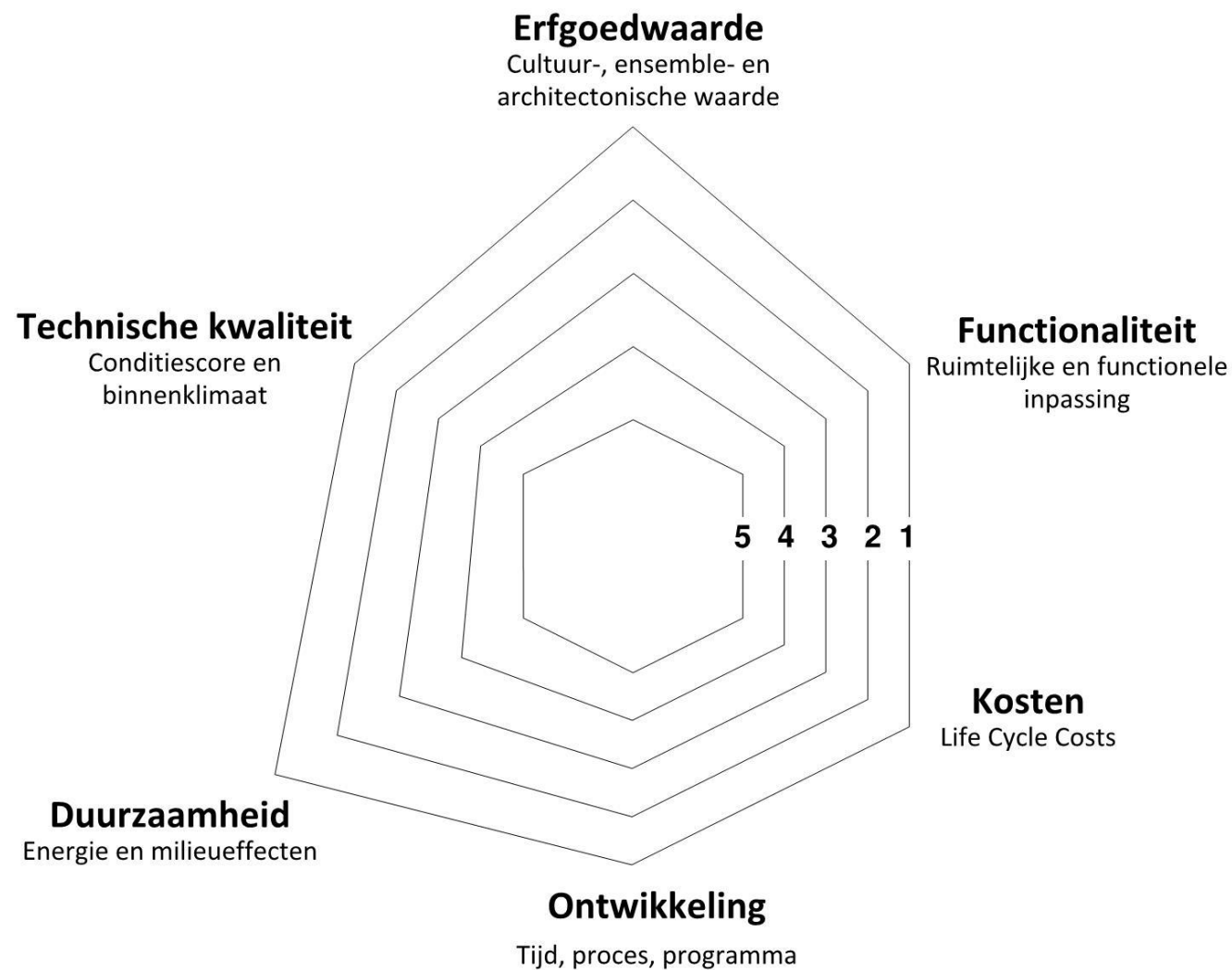


Beoordeling scenario's

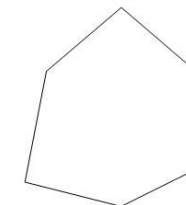
Op zes aspecten



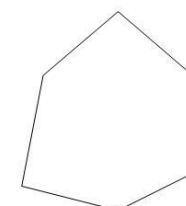
Waardering aspecten & visuele presentatie



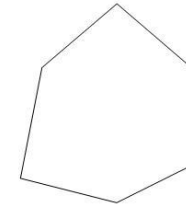
Scenario 1
instandhouding



Scenario 2
Vernieuwbouw



Scenario 3
Nieuwbouw



2. Resultaten Doorslag Noord

Uitgebreid toegelicht



Erfgoedwaarde

Gemiddelde waarde op alle aspecten: positief tot hoog



- Ooit drie denominaties onder één dak;
- Scholencomplex vormt het middelpunt van de buurt met hoge cultuurhistorische waarde;
- Schoolgebouw vormt door opzet natuurlijke afbakening van de pleinen;
- Enkele volgroeide bomen op het terrein;
- Enige school van deze soort in Nieuwegein;
- Veel doorzichten en daglicht;
- Ondanks grote mate van standaardisatie, zorgvuldige uitwerking van plasticiteit.

Conditie score Doorslag Noord

- Onderhoud matig tot redelijk;
- Gevelkozijnen zijn aangetast door houtrot en sluiten niet goed;
- Daken bouwkundig matig;
- Afwerking is sober en doelmatig
- Sanitair en keuken zijn redelijk
- Geen koeling aanwezig
- Luchtbehandeling matig
- Regeltechniek redelijk
- Verlichting en brandmeld- en inbraakinstallatie matig



1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

Gebouwkenmerken t.b.v. verduurzaming

- Vloerisolatie ontbreekt
- Spouwmuurisolatie onbekend (waarschijnlijk niet voldoende)
- Dakisolatie matig
- Kozijnen deels nog enkel glas
- Verwarmingsinstallatie nog gasgestookt
- Ventilatie natuurlijk, mechanisch alleen voor sanitaire voorzieningen
- Geen koeling
- Geen LED verlichting

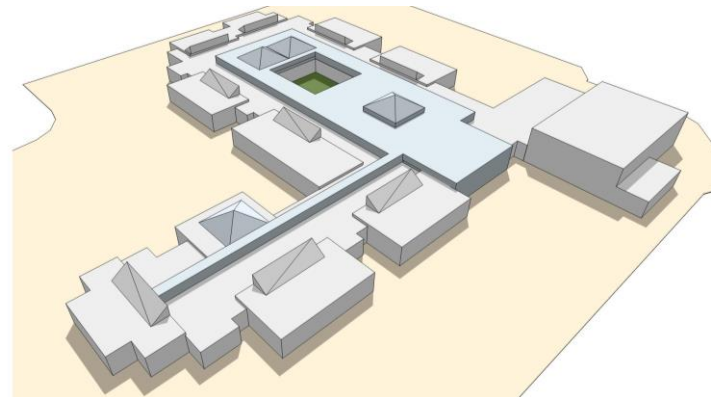
Doorslag Noord

Haalbaarheidsstudie (deel 1 onderzoek)

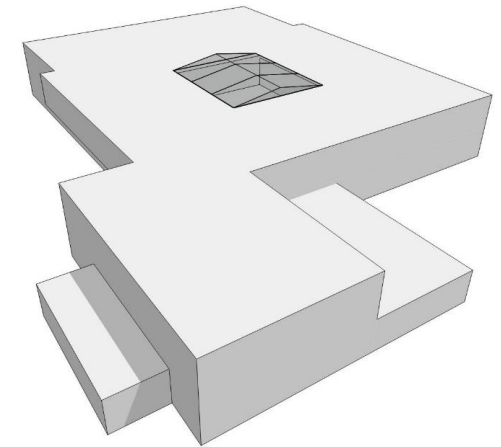
Instandhouding



Vernieuwbouw



Nieuwbouw



Eindscore haalbaarheidsstudie

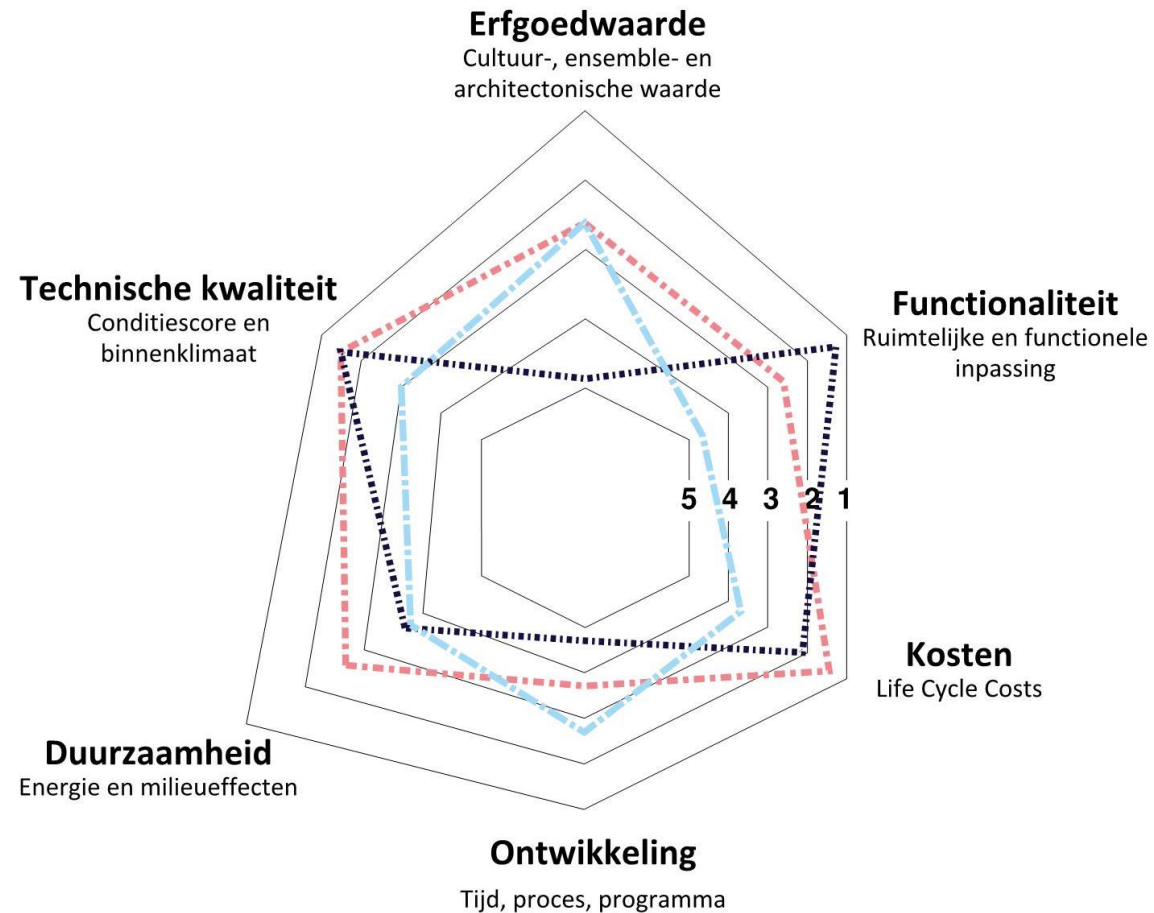
Doelen Voorlopig Ontwerp

Vernieuwbouw:

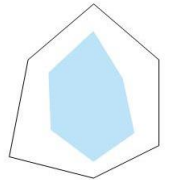
- Functionaliteit verbeteren

Nieuwbouw:

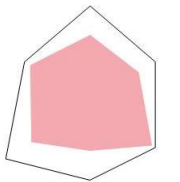
- Duurzaamheid verhogen
- Erfgoedwaarde verhogen
- Kosten verlagen



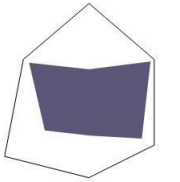
54 **Scenario 1**
Minimale instandhouding



84 **Scenario 2**
Vernieuwbouw



59 **Scenario 3**
Nieuwbouw



Doorslag Noord

Voorlopig Ontwerp (deel 2 onderzoek)

Vernieuwbouw

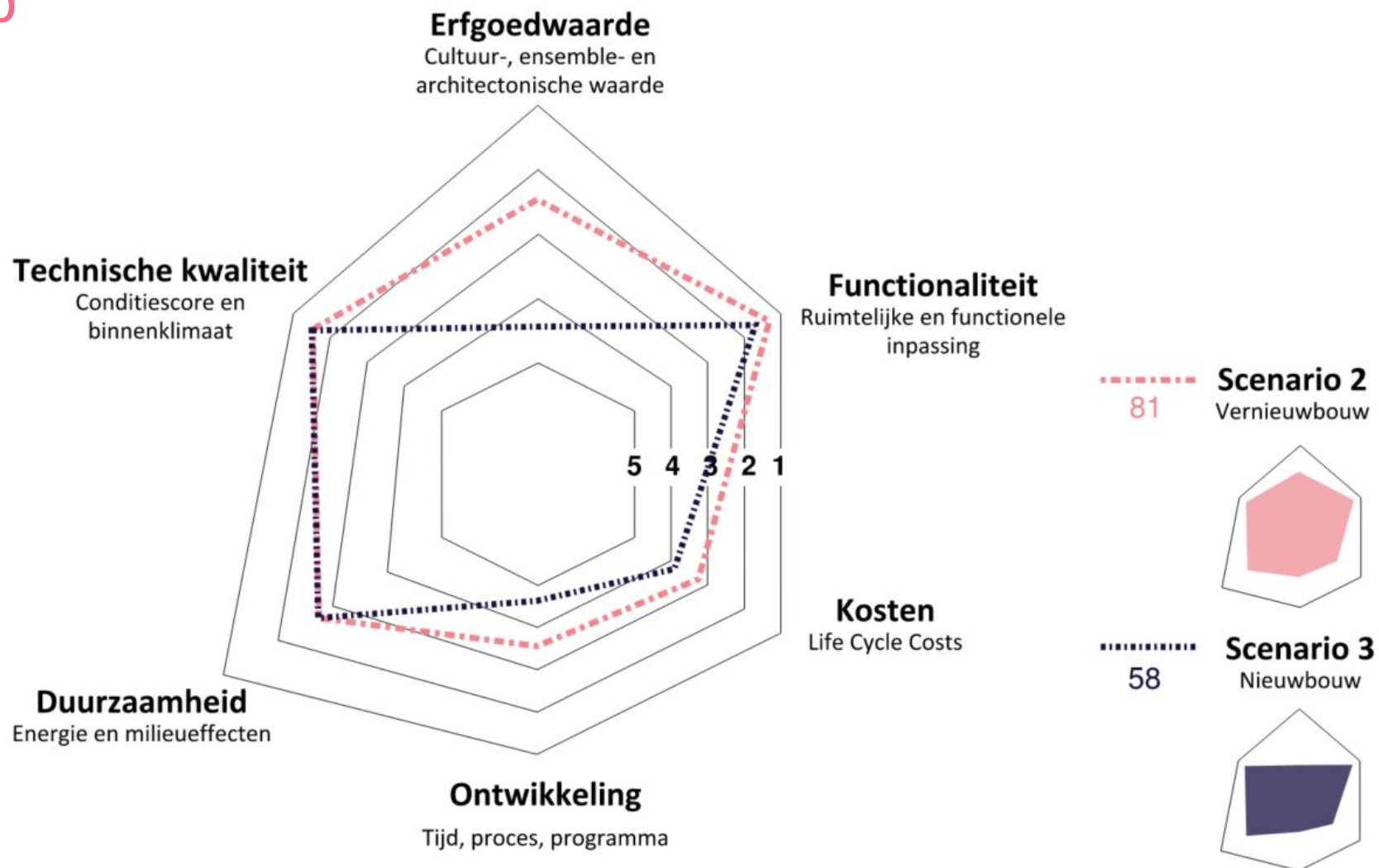


Nieuwbouw



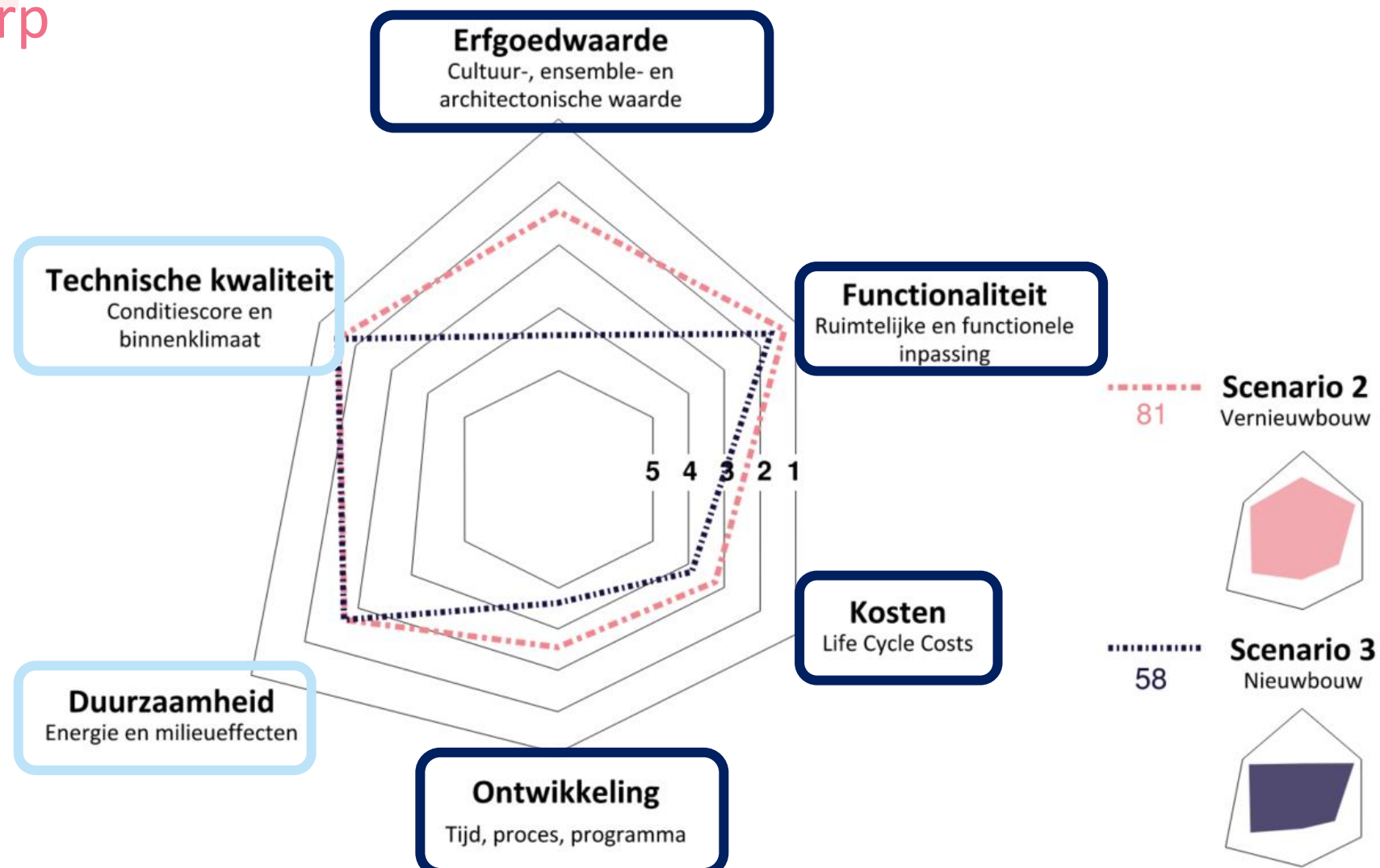
Eindscore

Voorlopig Ontwerp



Onderscheidende factoren

Voorlopig Ontwerp



Technische kwaliteit

Niet onderscheidend

2 Vernieuwbouw

- Conditie score 1
- Klimaatklasse B

= score 1,5

3 Nieuwbouw

- Conditie score 1
- Klimaatklasse B

= score 1,5

Duurzaamheid

Niet onderscheidend

2 Vernieuwbouw

- ENG
- MPG 0,63

= score 2,5

3 Nieuwbouw

- ENG
- MPG 0,65

= score 2,5

Erfgoedwaarde

Onderscheidend

2 Vernieuwbouw

- Erfgoedsspecialist is zeer enthousiast over ontwerp
- Markante beeld blijft behouden
- Patio wordt versterkt
- Goede aansluiting aan materialisatie en omgeving

= score 2,4

3 Nieuwbouw

- Bestaand gebouw/ erfgoedwaarde verdwijnt
- Positief: aansluiting aan de buurt

= score 4,6

Functionaliteit

Onderscheidend

2 Vernieuwbouw

- Gebruikers kunnen zich vinden in ontwerp
- Onderwijs en opvang kunnen goed functioneren
- Gebruikers waarderen grote ontmoetingsruimte
- Gebouw houdt kleinschaligheid
- Grootste voordeel: één laag

= score 1,3

3 Nieuwbouw

- Gebruikers kunnen zich vinden in ontwerp
- Onderwijs en opvang kunnen goed functioneren
- Gebruikers waarderen tribunetrap
- Veel ruimtelijkheid
- Vriendelijke en kleinschalige uitstraling

= score 1,5

Kosten

Onderscheidend

2 Vernieuwbouw

- Investeringskosten ca. 85% van nieuwbouw
- Exploitatiekosten per jaar iets hoger dan nieuwbouw
- Over 40 jaar gezien lagere kosten dan nieuwbouw

= score 3,1

3 Nieuwbouw

- Investeringskosten hoger dan bij vernieuwbouw
- Exploitatiekosten per jaar iets lager dan bij vernieuwbouw
- Over 40 jaar gezien duurder dan vernieuwbouw

= score 3,9

Ontwikkeling

Onderscheidend

2 Vernieuwbouw

- Gemiddelde realisatietijd
- Gemiddeld risico op bezwaren
- Geen kans op extra programma

= score 3,7

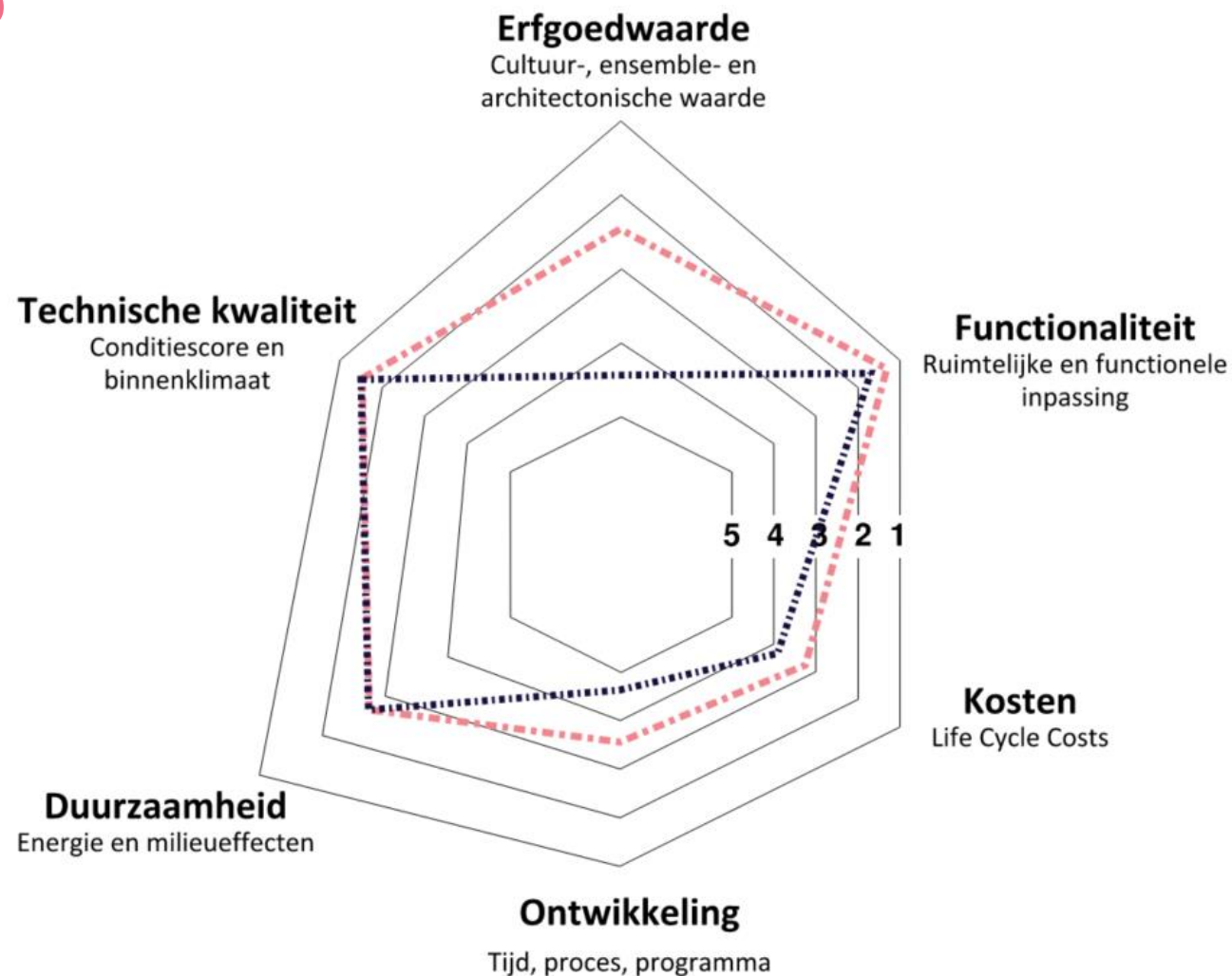
3 Nieuwbouw

- Lange realisatietijd
- Hoog risico op bezwaren
- Geen kans op extra programma

= score 4,7

Conclusie

Voorkeursscenario



--- Scenario 2
81 Vernieuwbouw



--- Scenario 3
58 Nieuwbouw



3. Vooruitblik proces

Doorslag Noord



Planning

Bij akkoord door Raad

- Opstellen Definitief en Technisch Ontwerp (vanaf juni tot begin 2023)
- Aanbesteding
- Realisatie
- Oplevering (eind 2024, afhankelijk van marktsituatie)

4. Toelichting op het ontwerp

Door Spring Architecten

