



ADVISEURS



Haalbaarheidsonderzoek onderwijshuisvesting 0-16 jaar Vestersbos

Toelichting aan gemeenteraden GRHVOL

Opdrachtgever

Gemeente Zevenaar

Referentienummer

2200436/20210525.RB01

Datum

Juni 2021

Samenstelling

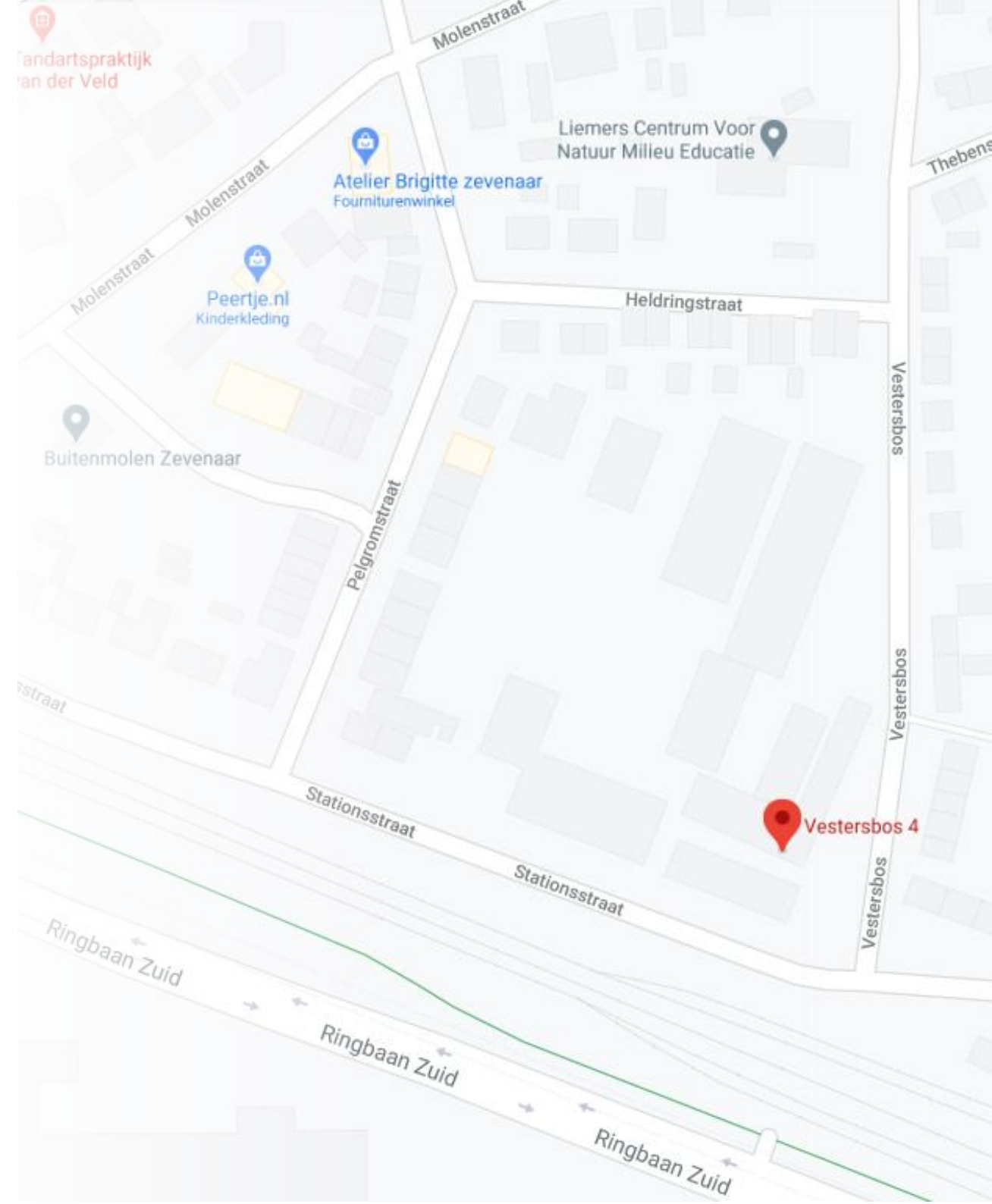
Remco Bresser

Anne Klein Breteler

Opdracht haalbaarheidsonderzoek

Is het mogelijk om een onderwijsvoorziening voor 0-16 jaar te realiseren aan het Vestersbos:

- Kinderopvang, basisonderwijs, voortgezet onderwijs en sportvoorziening in een voorziening voor 0-16 jaar;
- Inventarisatie van wensen van gezamenlijke partijen;
- Inpassing van programma op locatie;
- Terugvalscenario's wanneer voortgezet onderwijs en/of sport niet zijn in te passen;
- Toetsing financiële haalbaarheid;
- Consultatie omwonenden.



Stappen haalbaarheidsonderzoek

- **Locatie Vestersbos, voorwaarden ontwikkeling**
- Visie en ambitie onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- Ruimtebehoefte onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- Verkenning mogelijkheden op locatie (ontwikkeling varianten)
- Financiële vertaling
- Communicatie: consultatie aanwonenden en buurt

Locatie en omgeving

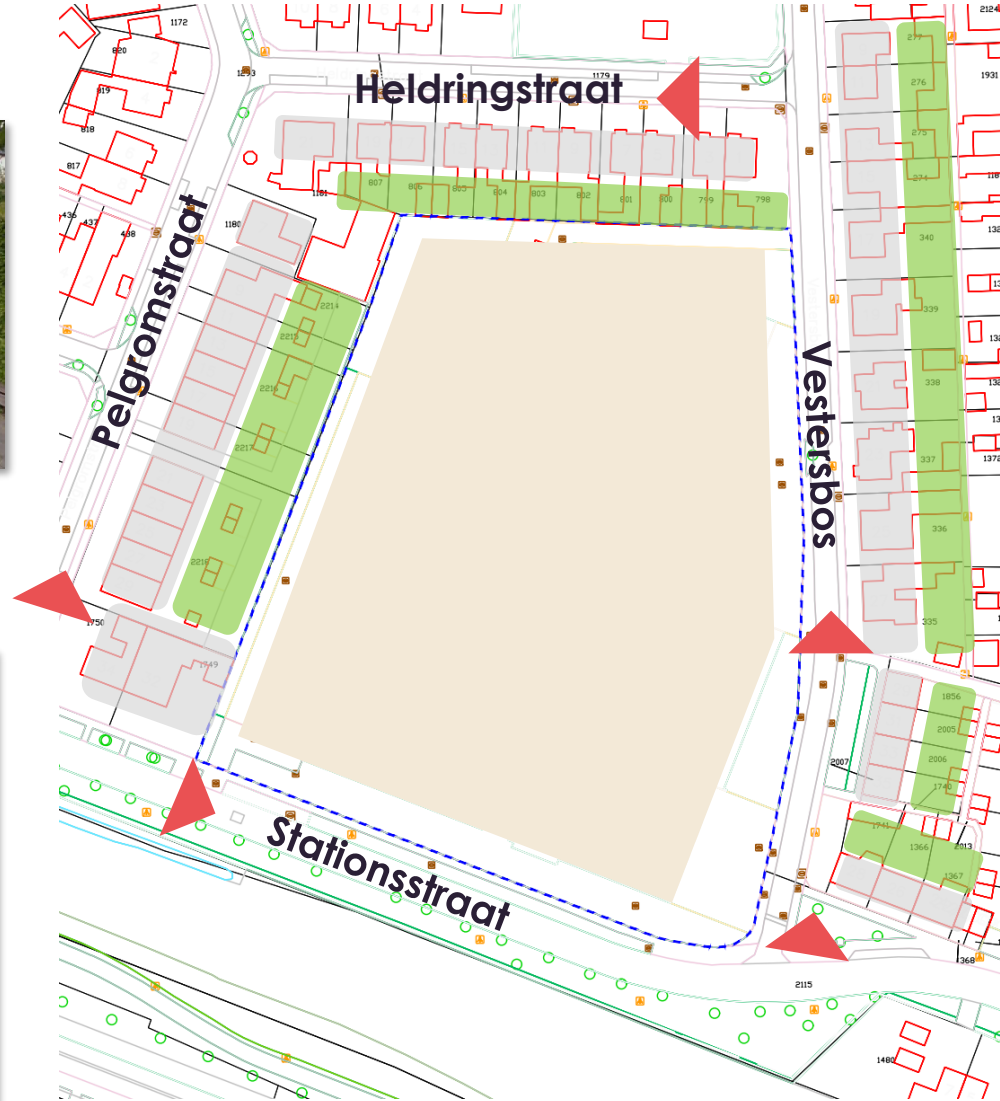


PELGROMSTRAAT

Woningbouw rij
Tweelaags plat dak



STATIONSSTRAAT



HELDRINGSTRAAT

Woningbouw vrijstaand en 2 onder 1 kap
Tweelaags met kap



VESTERSBOS

Woningbouw vrijstaand en 2 onder 1 kap
Tweelaags met kap



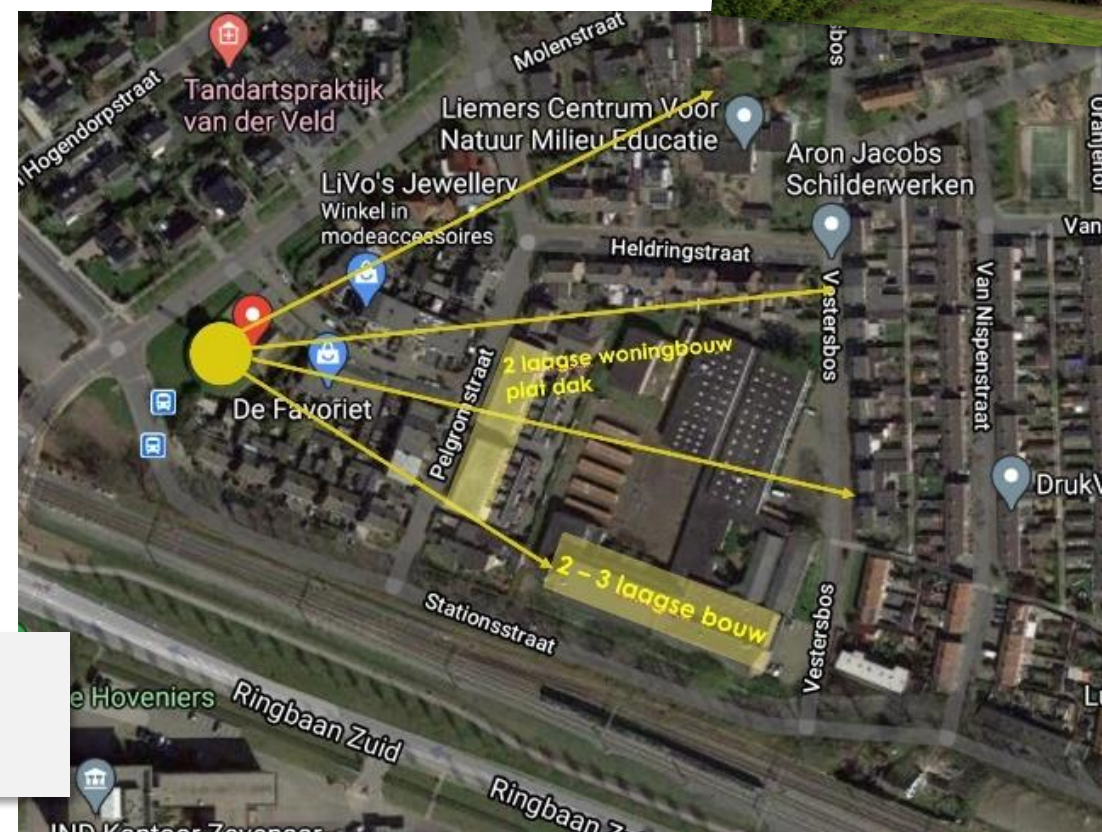
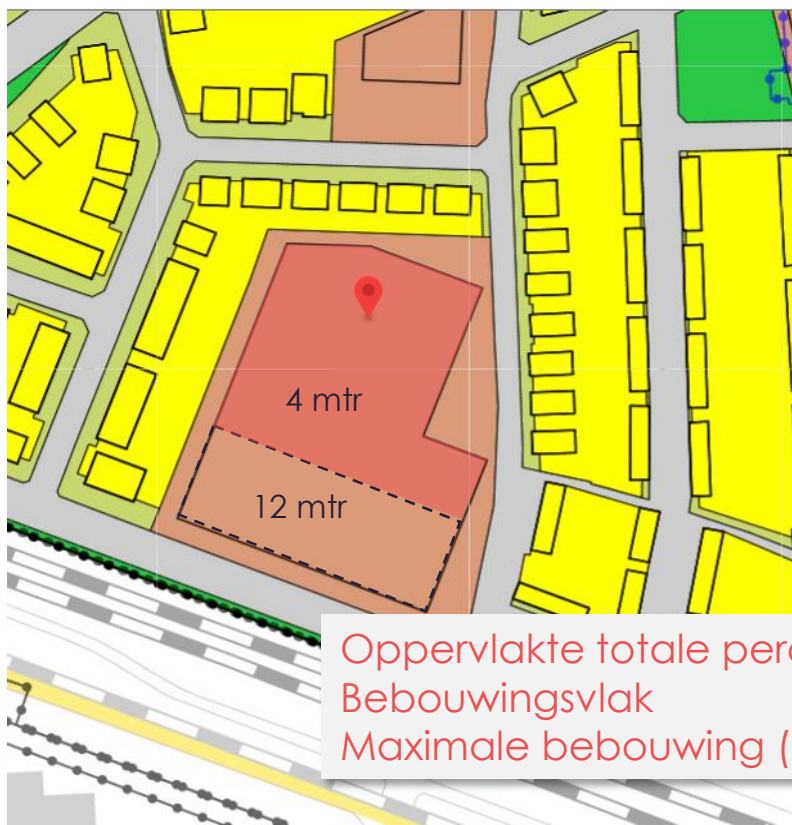
Hoek STATIONSSTRAAT - VESTERSBOS

Woningbouw rij
Tweelaags met kap

Mogelijkheden en beperkingen locatie

Belangrijkste voorwaarden:

- Bestemmingsplan
- Molenbiotoop
- Spoorlijn



Toegankelijkheid en verkeer

Verkeer rond de locatie Vestersbos

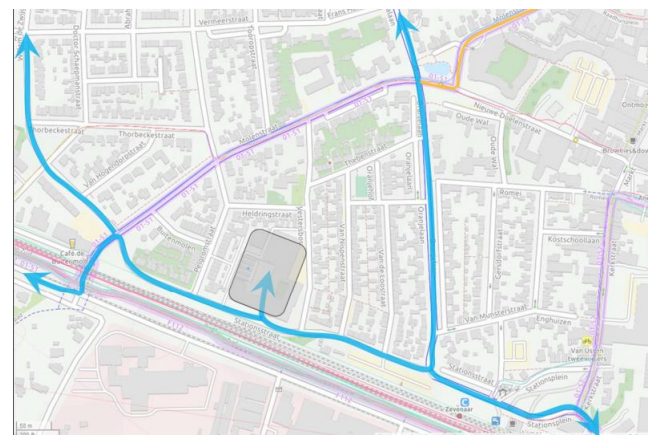
- Aansluiting op hoofdwegennet via Ringbaan Zuid en Molenstraat
- Op andere wegen krijgt gemotoriseerd verkeer lage prioriteit
- Het verkeer **om** de woonomgeving heen leiden: ontsluiting perceel aan de zuidzijde, via Stationsstraat



Afzetzone



fietsverkeer



autoverkeer

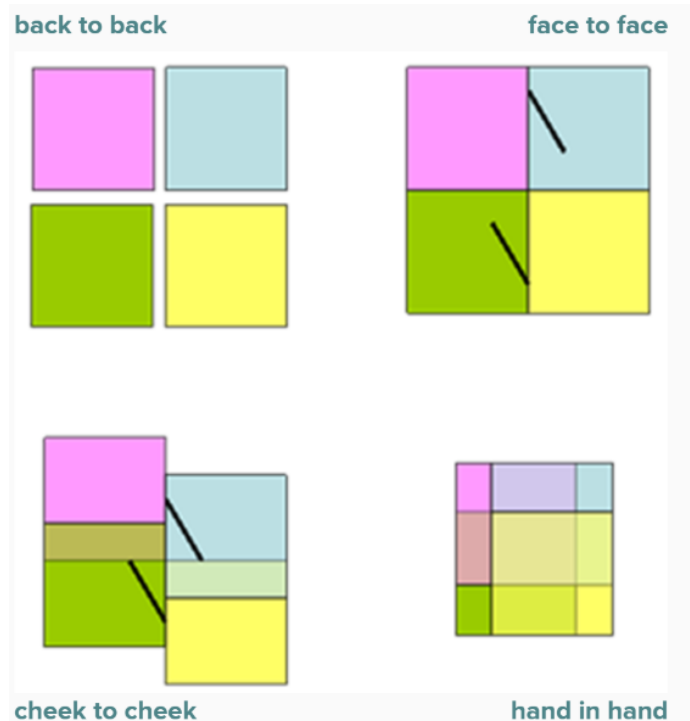
Duzaam veilige inrichting schoolomgeving

- Lage prioriteit autoverkeer
- Logische en veilige toegang voor fietsers en voetgangers
- K&R zone op eigen terrein, dubbelgebruik als speelplein stimuleren

Stappen haalbaarheidsonderzoek

- Locatie Vestersbos, voorwaarden ontwikkeling
- **Visie en ambitie onderwijsvoorziening 0-16 jaar**
- Ruimtebehoefte onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- Verkenning mogelijkheden op locatie (ontwikkeling varianten)
- Financiële vertaling
- Communicatie: consultatie aanwonenden en buurt

Visie op samenwerking

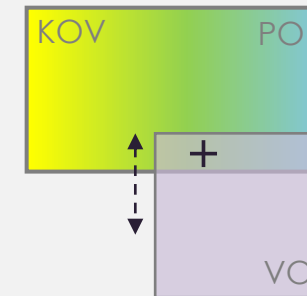


Aandachtspunt

Nieuwe samenwerking mag niet gaan ten koste van waardevolle huidige samenwerking binnen het IKC



Kinderopvang + PO = IKC
hand-in-hand



IKC en VO: cheek-to-cheek
op termijn onderzoek ontwikkeling
naar hand in hand

Stappen haalbaarheidsonderzoek

- Locatie Vestersbos, voorwaarden ontwikkeling
- Visie en ambitie onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- **Ruimtebehoefte onderwijsvoorziening 0-16 jaar**
- Verkenning mogelijkheden op locatie (ontwikkeling varianten)
- Financiële vertaling
- Communicatie: consultatie aanwonenden en buurt

Ruimtebehoefte huisvesting doorlopende leerlijn 0-16 jaar

Verkenning van de mogelijkheden voor huisvesting:

- Speelomgeving 0 – 4 jaar (kinderopvang)
 - De Wissel en De tamboerijn (primair onderwijs)
 - Voortgezet Onderwijs Liemers College
(brede brugklasjaren mavo, havo, vwo en bovenbouw mavo)
 - Sportlocatie (minimaal 1 / maximaal 2 gymzalen)
- } IKC 0-12 jaar

Totaal programma op de locatie bekeken op basis van

Benodigd BVO	6.110 m ² BVO gebouw (in 1 of 2 lagen te realiseren)
Benodigde buitenruimten	4.753 m ² buitenruimte
Totaal terrein	9.975 m ² (11.357 m ² deels 1 laag)

Ruimtebehoefte huisvesting doorlopende leerlijn 0-16 jaar

Verkenning van de mogelijkheden voor huisvesting:

- Speelomgeving 0 – 4 jaar (kinderopvang)
 - De Wissel en De tamboerijn (primair onderwijs)
 - Voortgezet Onderwijs Liemers College
(brede brugklasjaren mavo, havo, vwo en bovenbouw mavo)
 - Sportlocatie (minimaal 1 / maximaal 2 gymzalen)
- } IKC 0-12 jaar

Oppervlakte totale perceel 12.708 m²
Bebouwingsvlak 8.900 m²
Maximale bebouwing (75%) 6.675 m²

Totaal programma op de locatie bekeken op basis van

Benodigd BVO 6.110 m² BVO gebouw (in 1 of 2 lagen te realiseren)

Benodigde buitenruimten 4.753 m² buitenruimte

Totaal terrein 9.975 m² (11.357 m² deels 1 laag)

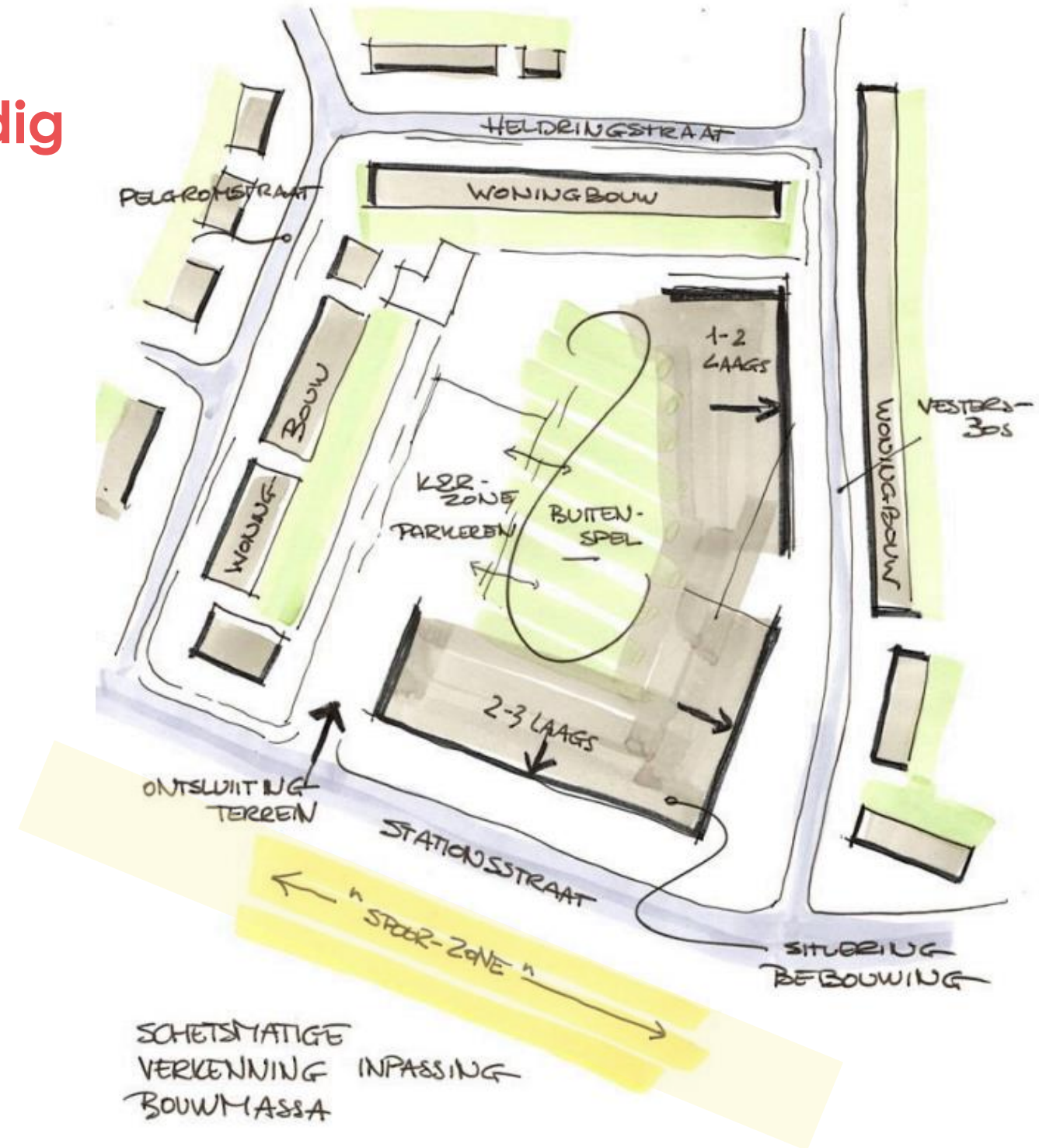
Conclusie: programma past rekenkundig gezien op het perceel

Stappen haalbaarheidsonderzoek

- Locatie Vestersbos, voorwaarden ontwikkeling
- Visie en ambitie onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- Ruimtebehoefte onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- **Verkenning mogelijkheden op locatie (ontwikkeling varianten)**
- Financiële vertaling
- Communicatie: consultatie aanwonenden en buurt

Inpassing op de locatie, algemeen stedenbouwkundig

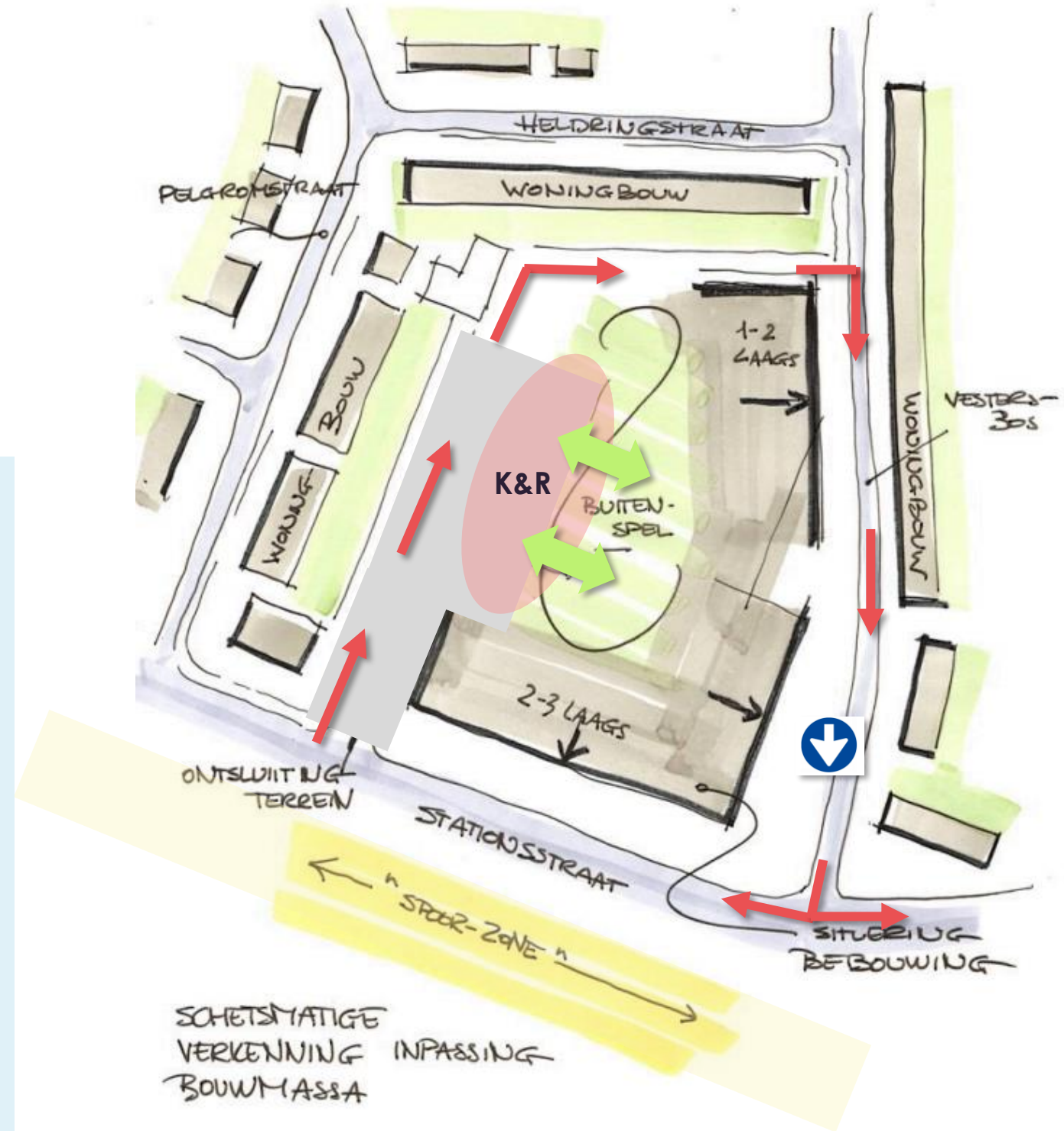
- Aansluiten bij de omgeving:
 - Oriëntatie op Vestersbos en Stationsstraat
 - Achtertuinen Pelgromstraat en Heldringstraat
- Twee- of drielaagse bebouwing aan Stationsstraat
- Speelpleinen en buitenruimte IKC aan achterzijde
- K&R en parkeren tussen speelplein en achtertuinen
- Dubbelgebruik K&R zone als speelplein



Ontsluiting en positionering

Rondrijd variant

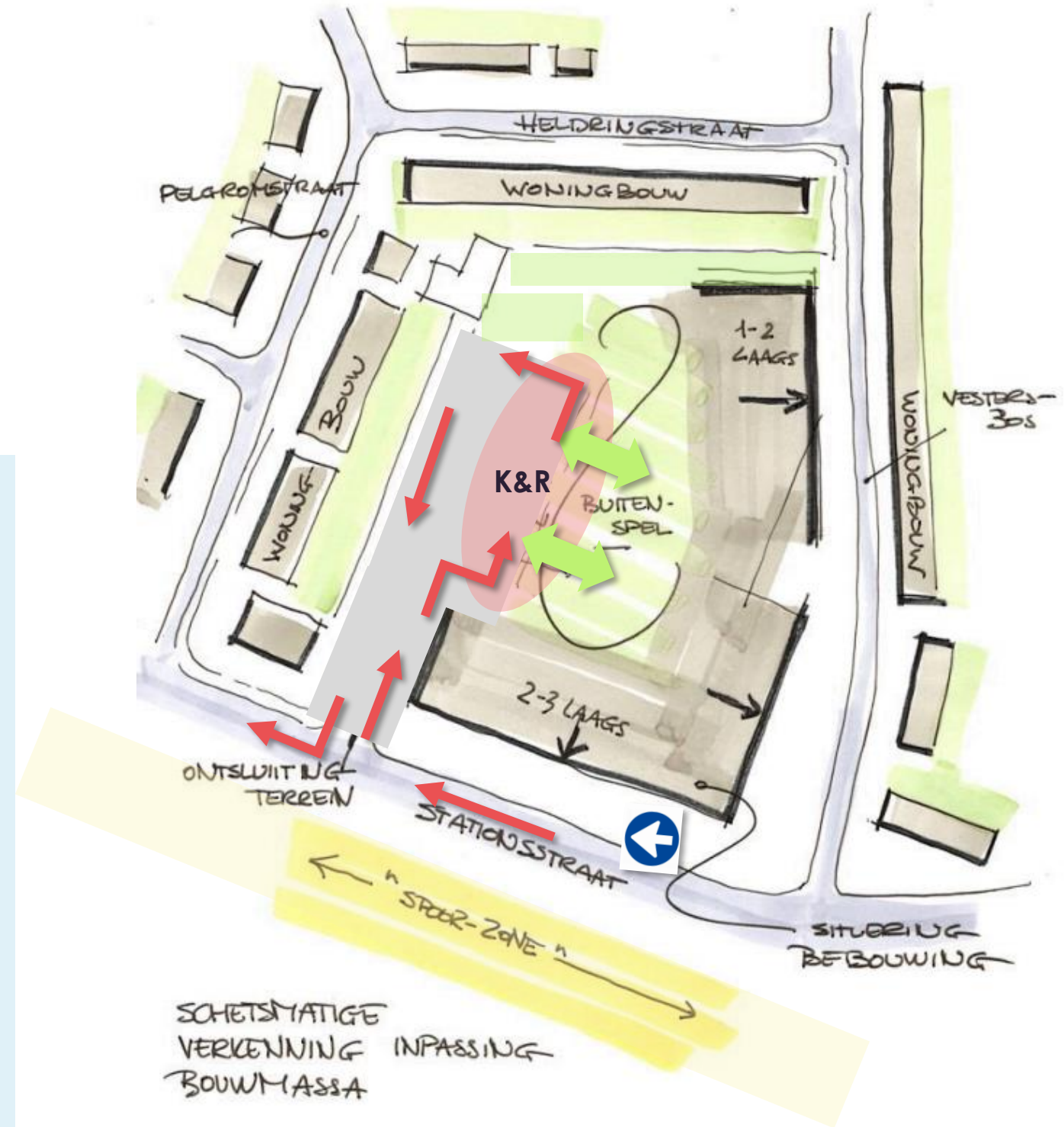
- Parkeren en K&R zone op eigen terrein
- Toegankelijk vanaf Stationsstraat
- Uitrit Vestersbos
- Vestersbos eenrichtingsverkeer
- Aansluiting op Stationsstraat



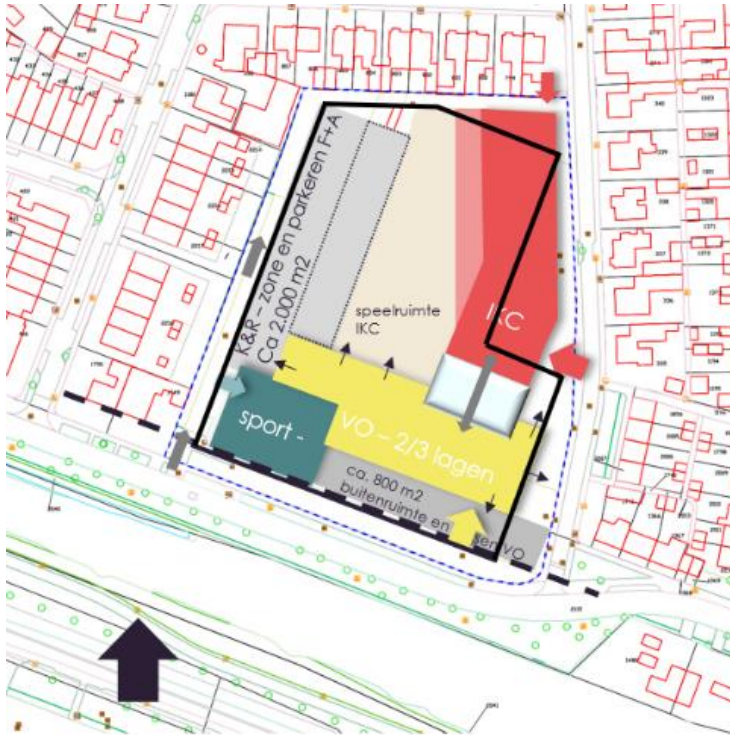
Ontsluiting en positionering

Lus op eigen terrein /in en uitrijden stationsstraat

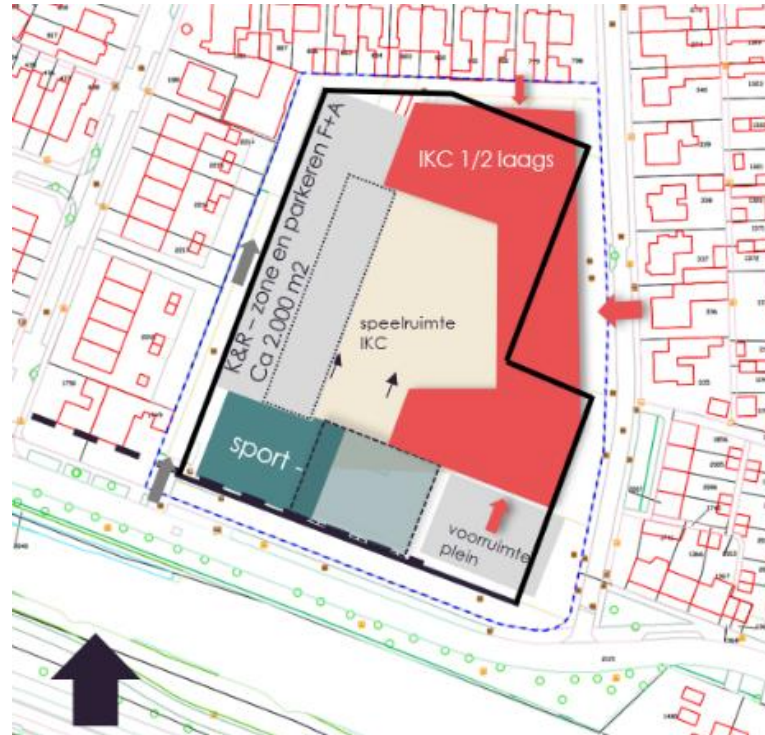
- Parkeren en K&R zone op eigen terrein
- Toegankelijk vanaf Stationsstraat
- Rondrijden op eigen terrein
- Uitrit Stationsstraat
- Stationsstraat eenrichtingsverkeer



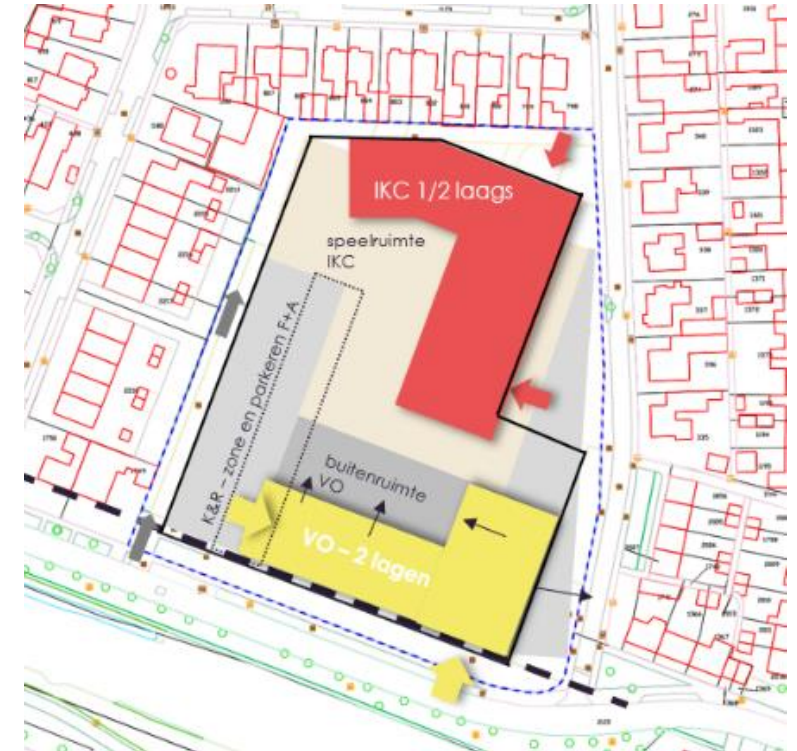
3 varianten



2 IKC's, VO en Sport

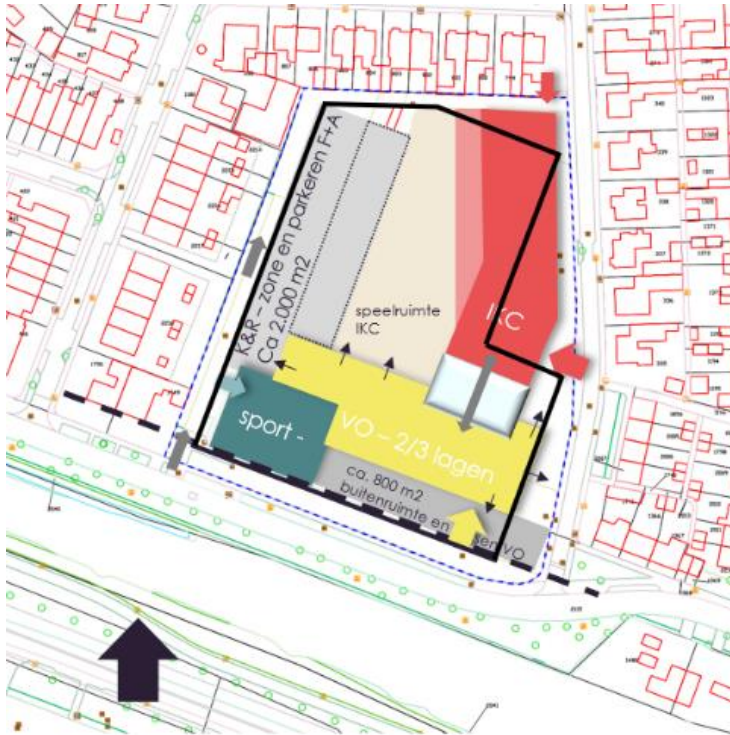


2 IKC's en Sport



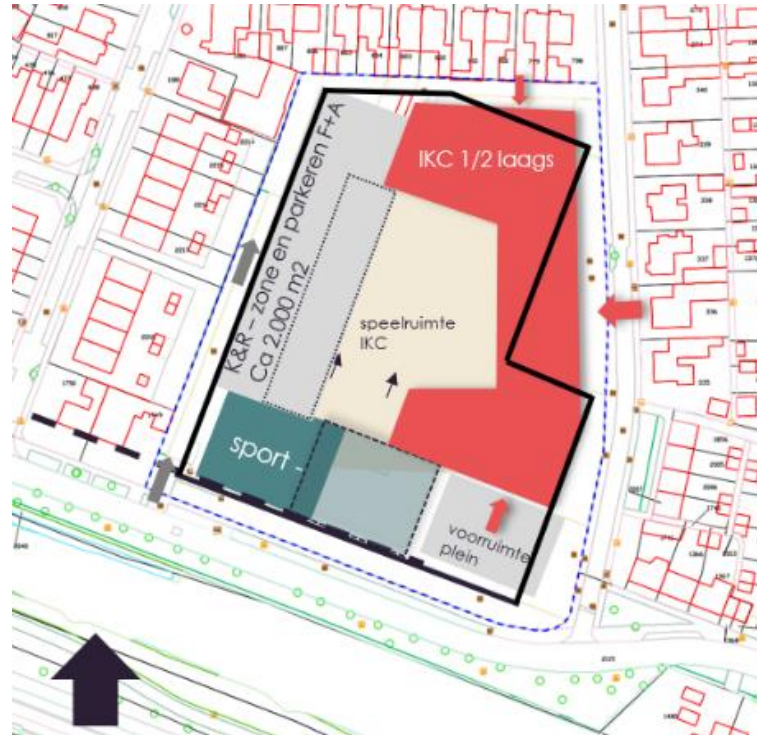
2 IKC's en VO

3 varianten



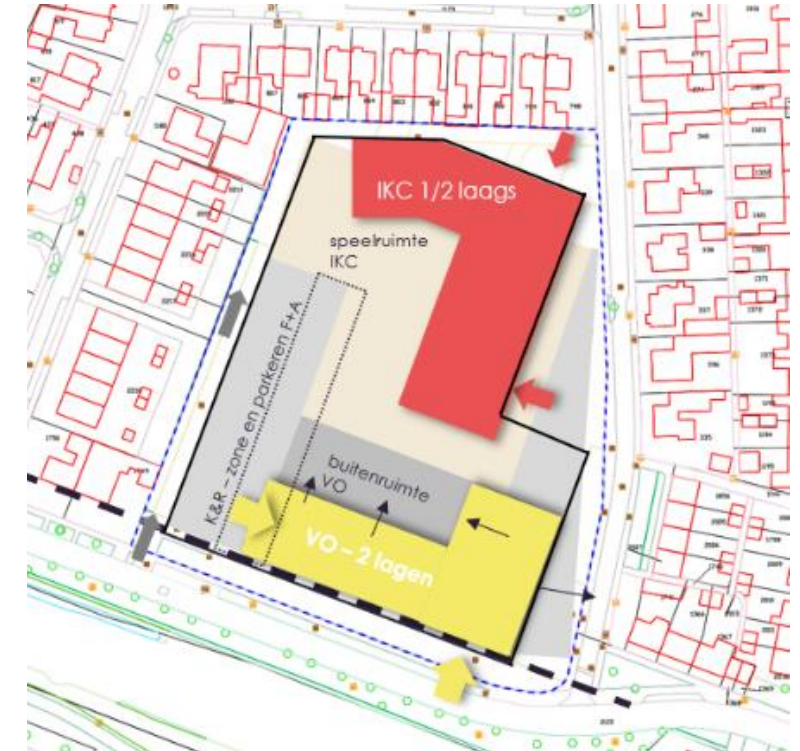
2 IKC's, VO en Sport

- Krappe inpassing
- Druk op omgeving
- Aanpassing bestemmingsplan



2 IKC's en Sport

- Ruimte voor zorgvuldige inpassing
- Mogelijk inpasbaar in bestemmingsplan
- 1 of 2 lagen nader te onderzoeken



2 IKC's en VO

- Enige ruimte voor zorgvuldige inpassing
- Inpassing beter te optimaliseren bij IKC in 2 lagen

Stappen inhoud haalbaarheidsonderzoek

- Locatie Vestersbos, voorwaarden ontwikkeling
- Visie en ambitie onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- Ruimtebehoefte onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- Verkenning mogelijkheden op locatie (ontwikkeling varianten)
- **Financiële vertaling**
- Communicatie: consultatie aanwonenden en buurt

Financiële uitgangspunten

Ambitie en kwaliteit

- BENG (Bouwbesluit 2021));
- Frisse Scholen klasse B;
- Extra geluidsisolatie-eisen als gevolg van naastgelegen spoorlijn.

Bouw- en investeringskosten

- Bouwkosten (gebouw en terrein) op basis van kostenkengetallen;
- Totale kosten inclusief bijkomende kosten, onvoorzien en btw;
- Kosten voor sloop en bouwrijp maken voor nieuwbouwlocatie(s) voorzien;
- Bij sloopkosten niet voorzien in eventuele asbest- en bodemsanering;
- Indexering (BDB) uitgaande van start bouw uiterlijk eind 2023;
- Er is sprake van één ontwikkeltraject en één bouwstroom;
- Geen inrichtingskosten opgenomen;
- Gedeelde kosten naar rato van programma-omvang toegerekend aan gebruikers.

Totaal investeringskosten

Totaalinvestering	Variant 1A	Variant 1B	Variant 2A	Variant 2B	Variant 3A	Variant 3B
Vestersbos	€ 17.666.232	€ 18.713.381	€ 11.213.986	€ 11.213.986	€ 16.157.854	€ 16.157.854
Andere locaties	€ -	€ -	€ 6.543.533	€ 8.101.584	€ 2.352.576	€ 3.370.662
Openbare ruimte	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000
Tijdelijke huisvesting	€ -	€ -	€ 797.610	€ 797.610	€ -	€ -
Overige kosten	PM	PM	PM	PM	PM	PM
totaalinvestering incl. btw	€ 18.316.232	€ 19.363.381	€ 19.205.128	€ 20.763.180	€ 19.160.430	€ 20.178.515

Dekkingsmiddelen

Dekkingsmiddelen	Variant 1A	Variant 1B	Variant 2A	Variant 2B	Variant 3A	Variant 3B
Gemeente Zevenaar (inrichting openbare	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000
Opbrengsten verkoop gronden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigen bijdrage schoolbesturen PO	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigen bijdrage schoolbesturen VO	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Investering Kinderopvang	€ 1.168.730	€ 1.160.657	€ 1.213.835	€ 1.213.835	€ 1.183.018	€ 1.183.018
Subsides	PM	PM	PM	PM	PM	PM
GRHVOL - VO	€ 6.882.661	€ 8.266.641	€ 7.341.143	€ 8.899.194	€ 6.971.891	€ 8.657.222
Gemeente Zevenaar (PO + rest)	€ 9.614.840	€ 9.286.082	€ 10.000.151	€ 10.000.151	€ 10.355.522	€ 9.688.276
Totaal Dekkingsmiddelen	€ 18.316.232	€ 19.363.381	€ 19.205.128	€ 20.763.180	€ 19.160.430	€ 20.178.515

Stappen haalbaarheidsonderzoek

- Locatie Vestersbos, voorwaarden ontwikkeling
- Visie en ambitie onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- Ruimtebehoefte onderwijsvoorziening 0-16 jaar
- Verkenning mogelijkheden op locatie (ontwikkeling varianten)
- Financiële vertaling
- **Communicatie: consultatie aanwonenden en buurt**

Communicatie: consultatie aanwonenden en buurt

Bevindingen:

- Verwachting van onveilige verkeerssituaties, parkeeroverlast en toename verkeersdruk met name door breng- en haalverkeer IKC's.
- Verwachting van geluidsoverlast door verkeer, spelende kinderen, ouders en bezoekers gymaccommodatie;
- Vrees voor overlast en vandalisme door leerlingen voortgezet onderwijs;
- Afname woongenot door beperkte afstand tot bebouwing en hoogte bebouwing;
- Suggestie om druk op omgeving te verlagen door alleen een voorziening voor 0 tot 12 jaar te realiseren;
- Wens voor betrokkenheid herbestemming, voorkeur voor woningbouw;
- Bedenkingen bij combinatie van kinderopvang en basisonderwijs in relatie tot voortgezet onderwijs en grootschaligheid;
- Clustering van functies is een goed idee.

Conclusies

- Gehele programma past op het perceel, maar ruimtevraag zoekt in alle opzichten de grenzen van de locatie op;
- Beperken van het programma (voortgezet onderwijs of sport) leidt tot betere inpassing op het perceel;
- In alle varianten is zorgvuldige inpassing noodzakelijk vanwege de impact op de directe (leef)omgeving;
- Bij uitwerking rekening houden met de randvoorwaarden van de locatie (spoorlijn, omliggende woningen, molenbiotoop);
- Keuze te maken door verschillende belangen tegen elkaar af te wegen.

Reacties en vragen