Memo

onderwerp	Locatie onderzoek (geactualiseerd) IKC's De Wissel en De Tamboerijn
datum	14 februari 2023
zaaknummer	Z/22/412244/INT/23/1143492
van afdeling/ambtenaar	Maatschappelijke Ontwikkeling / W. Dijkstra
aan afdeling/college/raad	College van burgemeester & wethouders / raad

Inleiding
We hebben het locatie-onderzoek voor de IKC's (integrale kindcentra) De Wissel en De Tamboerijn bijgewerkt: wat is de meest geschikte locatie in de stad Zevenaar voor vervangende nieuwbouw voor deze IKC's, met een sportvoorziening in de nabije omgeving?

Leerlingprognose als uitgangspunt
We zijn uitgegaan van de ruimtebehoefte op basis van de leerling prognoses uit 2021. Deze prognoses waren het uitgangspunt van zowel het 'haalbaarheidsonderzoek onderwijshuisvesting Vestersbos' (2021) als het 'aanvullend onderzoek onderwijshuisvesting Vestersbos' (2023).
Inmiddels zijn er nieuwe prognoses. Dit heeft gevolgen voor de ruimtebehoefte voor de schoolgebouwen.

Leerling prognoses 2023
Er zijn nieuwe leerling prognoses gemaakt (februari 2023). Dit wordt elke twee jaar gedaan. Een kaart van de voedingsgebieden die gebruikt worden voor de prognose vindt u in de bijlage.
Deze keer hebben we gevraagd om twee scenario's uit te werken:
a. waarin de scholen op dezelfde locaties blijven en
b. waarin de beide scholen naar Vestersbos verhuizen.
In beide scenario's zijn de verwachte leerlingaantallen over 15 jaar hoger dan er in het aanvullend onderzoek onderwijshuisvesting Vestersbos (op basis van de prognose 2021) van is uitgegaan. Dit scheelt 80 tot 100 leerlingen. En dat betekent 400 a 500 m2 extra voor het schoolgebouw.
Hiervoor zijn twee oorzaken:

- een grotere basisgeneratie (t.o.v. prognose 2021). Definitie basisgeneratie: 4 t/m 11 jarigen + 30% van 12 jarigen.
- er zijn en worden veel woningen gebouwd. Hierdoor is er meer ruimte voor onderwijshuisvesting nodig. Dit kan tijdelijk (voor 4 tot 15 jaar) of permanent (15 jaar of meer) zijn. Uitbreidingsmogelijkheden op de locatie zijn daarom belangrijk. De bezetting van de gymzaal voor het bewegingsonderwijs wordt met het verwachte leerlingaantal vrijwel maximaal benut.

Randvoorwaarden voor locatie-onderzoeken
In het IHP 2020-2036 is de locatie Vestersbos door het toenmalige college aangewezen om te onderzoeken of dit inderdaad een haalbare optie is. Hieraan is een locatie-onderzoek aan vooraf gegaan (2019). In dit locatieonderzoek (2023) bekijken wij ook de mogelijkheden van aparte locaties voor beide IKC's op verzoek van het huidige college. Dit in het licht van het onderzoek naar de mogelijkheden van woningbouw.

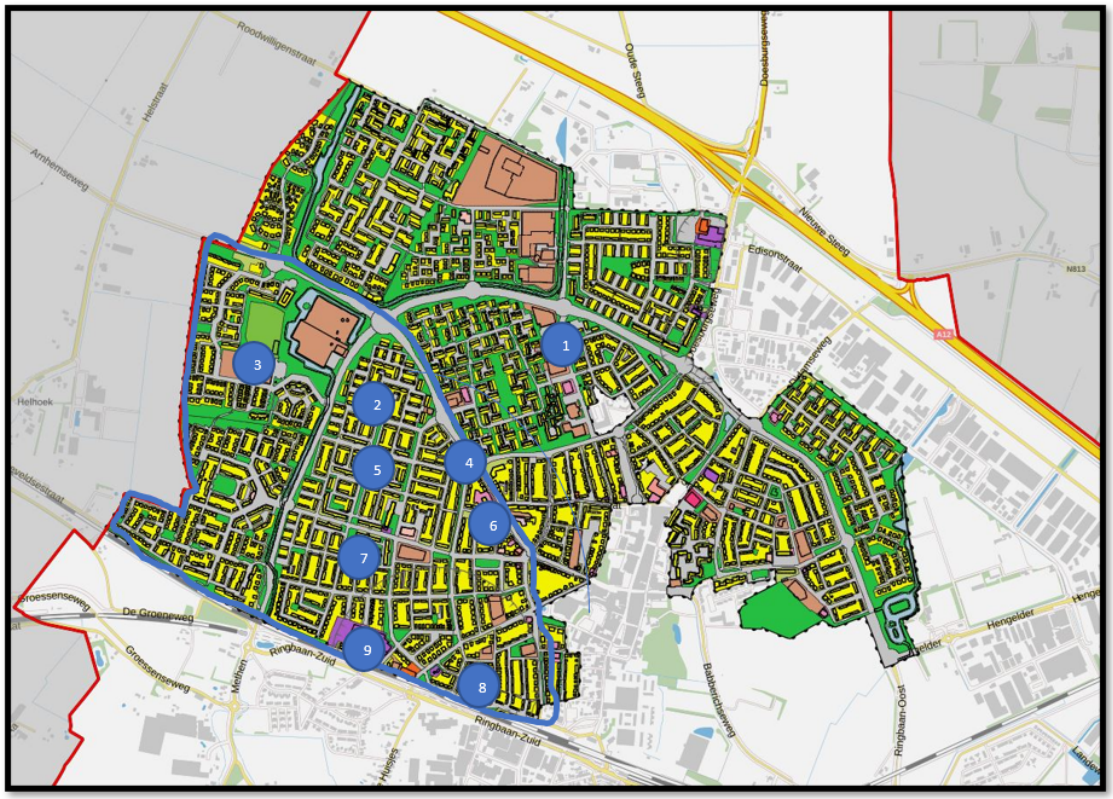
2019: Een locatie voor vervangende nieuwbouw moet voldoen aan een aantal randvoorwaarden:

a. rekening houden met het voedingsgebied van de scholen. Het voedingsgebied is het gebied waarin de (toekomstige) leerlingen van de scholen wonen.
b. bijdragen aan een evenwichtige spreiding van de scholen in stad Zevenaar.
c. het terrein moet groot genoeg zijn voor beide scholen, kinderopvang en een sportvoorziening.
d. een maatschappelijke bestemming van het terrein heeft de voorkeur.
e. op korte termijn beschikbaar voor start bouw in 2023/2024.
f. als aanvullende randvoorwaarde is gymzaal de Brug meegenomen in dit onderzoek om twee redenen: deze gymzaal is in dezelfde tijd (ook 55 jaar geleden) gebouwd en toe aan vervanging.

De locatie Vestersbos 4 voldoet aan deze voorwaarden. Er zijn geen andere locaties die aan deze randvoorwaarden voldoen. Dit wordt onder paragraaf A verder toegelicht.

2023: Met andere randvoorwaarden, in het bijzonder de voorwaarde dat er voor beide IKC's verschillende locaties mogelijk zijn, hebben we de mogelijke locaties opnieuw bekeken. Eventueel uit te breiden met kinderopvang en/of een sportvoorziening. We moet dan in ieder geval rekening houden met een carrousel van tijdelijke huisvesting organiseren, bouwen, verhuizen en evt. weer terug verhuizen.
De onderzochte locaties worden onder paragraaf B verder toegelicht.

Bestemmingsplankaart 2023 Stad Zevenaar



Legenda

1.Liemerscollege, Zonegge 7-9
2.Bizetstraat 1
3. Liemerscollege, Heerenmäten 6
4. IKC De Wissel, Westeinde 101
5. Gymzaal De Brug, Van Beethovenstraat 50
6. Vincent van Goghstraat 4
7. IKC De Tamboerijn Paganinistraat 17
8. Vestersbos 4
9. De Werf

Zoekgebied aangegeven met blauwe contour

A. Ruimtebehoefte één locatie voor beide IKC's inclusief kinderopvang en sportvoorziening

Op basis van de rapportage 'aanvullend onderzoek onderwijshuisvesting Vestersbos' is het aantal benodigde m2 voor de IKC's in kaart gebracht. Uitgangspunten zijn:

- één gebouw voor onderwijs en kinderopvang,
- twee bouwlagen voor het onderwijs,
- kinderopvang begane grond,
- ruimte voor parkeren van auto's en fietsen,
- kiss & ride strook
- voldoende speelruimte.
- een aparte gymzaal die buiten schooltijd gebruikt wordt door turnvereniging en daarom iets groter (ong. 100 m2) is dan een standaard gymzaal.

Op de begane grond zorgen we voor de afgesproken meters uit het programma; alle ruimten van de kinderopvang, de onderbouw van de IKC's, de speelzaal, de gymzaal en enkele algemene ruimten behorende bij het hart. De K&R zone heeft dubbelgebruik als buitenspeelruimte voor de IKC's. Er is dan **ca 7.620 m²** nodig. Dit is inclusief de 15% toeslag voor een zorgvuldige inpassing. Hier is nog geen ruimte gereserveerd voor een groene inpassing in de omgeving Vestersbos. De wadi heeft een totaaloppervlak van 1.824 m². Als we deze daarnaast op moeten nemen op het terrein en open, in het zicht, willen laten, ontstaat een meer groene en aantrekkelijke buitenruimte. Het betreft een royale oppervlakte. Totaal houden we dan rekening met **ca 9.440** m2.

	oppervlakte		2 bouwlagen. m² BVO op BG te realiseren verdeling cf afspraak
Gebouw oppervlakte			bouwoppervlak op bg te realiseren
Ruimtebehoefte De Wissel	1.500 m²	incl. toerekening gezamenlijke ruimten	664 m²
Ruimtebehoefte De Tamboerijn	1.115 m²	incl. toerekening gezamenlijke ruimten	508
Ruimtebehoefte kinderopvang	491 m²		491 m²
Ruimtebehoefte sport (gymzaal incl. turnen)	666 m²		666
totale ruimtebehoefte BVO	**3.773 m²**		**2.329 m²**
buitenruimte bij IKC en VO			
totaal buitenruimte spelen en verblijven			
De Wissel	600 m²		
De Tamboerijn	546 m²		
Kinderopvang	192 m²		
buitenberging en containerplaats	55 m²		
reservering fietsenstalling	450 m²		
parkeren en K&R	2.450 m²		
totale ruimtebehoefte terrein	**4.293 m²**		**4.293 m²**
totaal benodigd oppervlak			6.622 m²
totaal benodigd oppervlak inclusief toeslag 15% excl wadi			**7.616 m²**
Wadi			
ruimtereservering Wadi	1.824 m²		
totaal indien wadi open wordt gerealiseerd.	9.440 m²		alternatief wadi onder K&R zone met halfverharding

De locatie Zonegge is een locatie van het Liemerscollege. Zolang er geen alternatief is voor de huisvesting van het voortgezet onderwijs, is deze locatie niet beschikbaar. Daarnaast is deze locatie niet geschikt vanwege de ligging t.o.v. het voedingsgebied en omdat deze locatie vrijwel naast de huidige onderwijslocatie Platanenlaan is gelegen. De locatie is qua grootte vergelijkbaar met Vestersbos.

Een andere, grote, locatie is De Werf. Dit terrein heeft een bedrijfsbestemming. Deze is niet op korte termijn beschikbaar, vanwege een noodzakelijke bestemmingsplanherziening. Ook moet er dan besloten worden over welk deel van de werf dan verplaatst moet worden naar een nog onbekende locatie.

B. Ruimtebehoefte voor aparte bouw van twee scholen, kinderopvang een sportaccommodatie

We onderzoeken hier het scenario dat IKC De Wissel en IKC De Tamboerijn niet op één locatie gehuisvest worden maar op twee verschillende locaties: 1. Verplaatsing van IKC De Wissel en 2. vervangende nieuwbouw voor IKC De Tamboerijn op de huidige locatie. En we bekijken de mogelijkheid van de realisatie van een gymzaal op één van beide locaties.

We gaan hierbij uit van de ruimtebehoefte zoals deze in de rapportage aanvullend onderzoek onderwijshuisvesting Vestersbos is onderzocht. Voor een inschatting van het benodigd terreinoppervlak bij een stand-alone school gaan we uit van 65% van de te realiseren benodigde m2 BVO op de begane grond. Voor de K&R zone gaan we uit van dubbelgebruik als buitenspeelruimte.
Met een ruimte voor kinderopvang (altijd op de begane grond) kan uitgegaan worden van resp. 664 m2 en 508 m2 voor het onderwijsdeel.

Ruimtebehoefte (minimaal)	**IKC De Wissel (57% terrein)**	**IKC De Tamboerijn (43% terrein)**
Onderwijs (2 lagen: 65/35)	975	725
Buitenspelen	600	546
Fietsenstalling/berging	287	218
Verkeer en parkeren	1397	1053
subtotaal	3259	2542
Plus 15% inpassing	**3748**	**2924**
Kinderopvang (2+2 groepen)	246	245
buitenspelen	96	96
Plus 15% KOV	**393**	**392**
Totaal m2	**4141**	**3214**

Als er gebouwd wordt voor kinderopvang, die geheel op de begane grond moet zijn, dan verhuist een deel van het onderwijs naar de eerste verdieping. Dit heeft een iets lagere bezetting van grondoppervlak tot gevolg dan resp. de 4141 m2 en 3214 m2 zoals hierboven is aangegeven.

Randvoorwaarden voor mogelijke locaties:

a. rekening houden met het voedingsgebied van de scholen
b. bijdragen aan een evenwichtige spreiding van de scholen in stad Zevenaar
c. het terrein moet groot genoeg zijn voor minimaal één school/kinderopvang, inclusief ruimte voor spelen, verkeer/parkeren en liefst ook een gymzaal.
d. een maatschappelijke bestemming van het terrein heeft de voorkeur.
e. op korte termijn beschikbaar, voor start bouw in 2028.
f. een oplossing is nodig voor gymzaal de Brug die aan vervanging toe is.

Ten opzichte van het vorige locatieonderzoek zijn voorwaarden c en e en f gewijzigd.

Locatie-onderzoek bijgewerkt
Er is een aantal locaties geselecteerd in/bij het voedingsgebied van IKC's De Wissel en De Tamboerijn. Deze staan in onderstaande tabel genoemd met een aantal basiskenmerken (huidig gebruik, grootte

gebouw en perceel, en hoe zij aan de eerdergenoemde randvoorwaarden voldoen. Alle locaties hebben een maatschappelijke bestemming en voldoen daarmee aan randvoorwaarde d.

Locatie	Huidig gebruik	Gebouw (m2)	Perceel (m2)	Spreiding	IKC-vormin g	Gymzaal
Bizetstraat 1	Cruijffcourt + dep. Da Vinci	*raadsbesluit om hier openbaar groen van te maken (i.h.k.v. herontwikkeling vastgoedlocaties)*				
Van Beethovenstraa t 50	Gymzaal De Brug + grasveld	574	2675, te klein voor verkeer/parkeren op eigen terrein.	ja	nee	Vervangin g huidige gymzaal
Heerenmäten	Grasveld van Liemers college	*Mogelijk toekomstige huisvesting VO/Zonegge*	6510	Ja	Ja	Ja
Paganinistraat 17	IKC De Tamboerijn	1370	2670, grenzend aan reeds bestaande parkeergelegenhei d en straten	Dicht bij Carrousel	Ja	Nee
Vestersbos 4	Leegstandbehee r / VO gebouw	8932	12780	Rand voedingsgebie d + BAT terrein	Ja	Ja
Vincent van Goghstraat 4	Onderwijs Oekraïne en nieuwkomers / onderdak Rode Kruis	1208 *Collegebeslui t Onderwijs iig tot 2028*	5175	Ja	Ja	Ja
Westeinde 101	IKC De Wissel	1230	2200	Ja	Nee	Nee

Rood: niet geschikt / beschikbaar	**Oranje: eventueel beschikbaar over > 5 jaar**	**Groen: beschikbaar en geschikt**

Er is meer onderzoek noodzakelijk om te beoordelen of deze locaties een reëel alternatief vormen voor IKC De Tamboerijn en IKC De Wissel en daarnaast een oplossing bieden voor de gymzaal en het bewegingsonderwijs/turnen.

Alle hierna genoemde mogelijkheden hangen met elkaar samen.

1. IKC De Wissel te verplaatsen naar de Vincent van Goghstraat 4. Mits er een locatie gevonden wordt voor onderwijs aan kinderen van Oekraïense vluchtelingen en nieuwkomers.
2. IKC De Tamboerijn op de huidige locatie nieuw te bouwen. Mits er een locatie gevonden wordt voor tijdelijke huisvesting van minimaal 2 jaar. De locatie Paganinistraat 1 kan evt. ingericht worden als parkeerplaats voor personeel. Deze wordt nu gebruikt voor kinderopvang van IKC De Wissel (KDV Het Talent).
3. Vervanging of renovatie van de huidige gymzaal De Brug op de huidige locatie Van Beethovenstraat 50 is een mogelijkheid. Mits er een oplossing wordt gevonden in de vorm van tijdelijke huisvesting zowel ten behoeve van het bewegingsonderwijs als de turnvereniging die hier intensief gebruik van maakt. En deze gymzaal dient op loopafstand te staan van beide IKC's.

Voor beide locaties geldt dat deze niet op korte termijn (binnen 5 jaar) beschikbaar zijn. Dit heeft te maken met de noodzaak om voor beide locaties een nieuw haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke inpassing en ruimtelijke randvoorwaarden uit te voeren. Daarnaast moet met alle belanghebbenden, m.n. schoolbestuur, kinderopvangorganisatie en omwonenden gesproken worden over wensen en behoeften t.o.v. het beoogde onderwijsgebouw en inpassing op de locatie. Verkeer en parkeren is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Alleen op die manier kan daadwerkelijk beoordeeld worden of deze locaties inderdaad geschikt zijn voor het beoogde doel (2 laagse bouw IKC's, buitenspelen, verkeer en parkeren etc.).

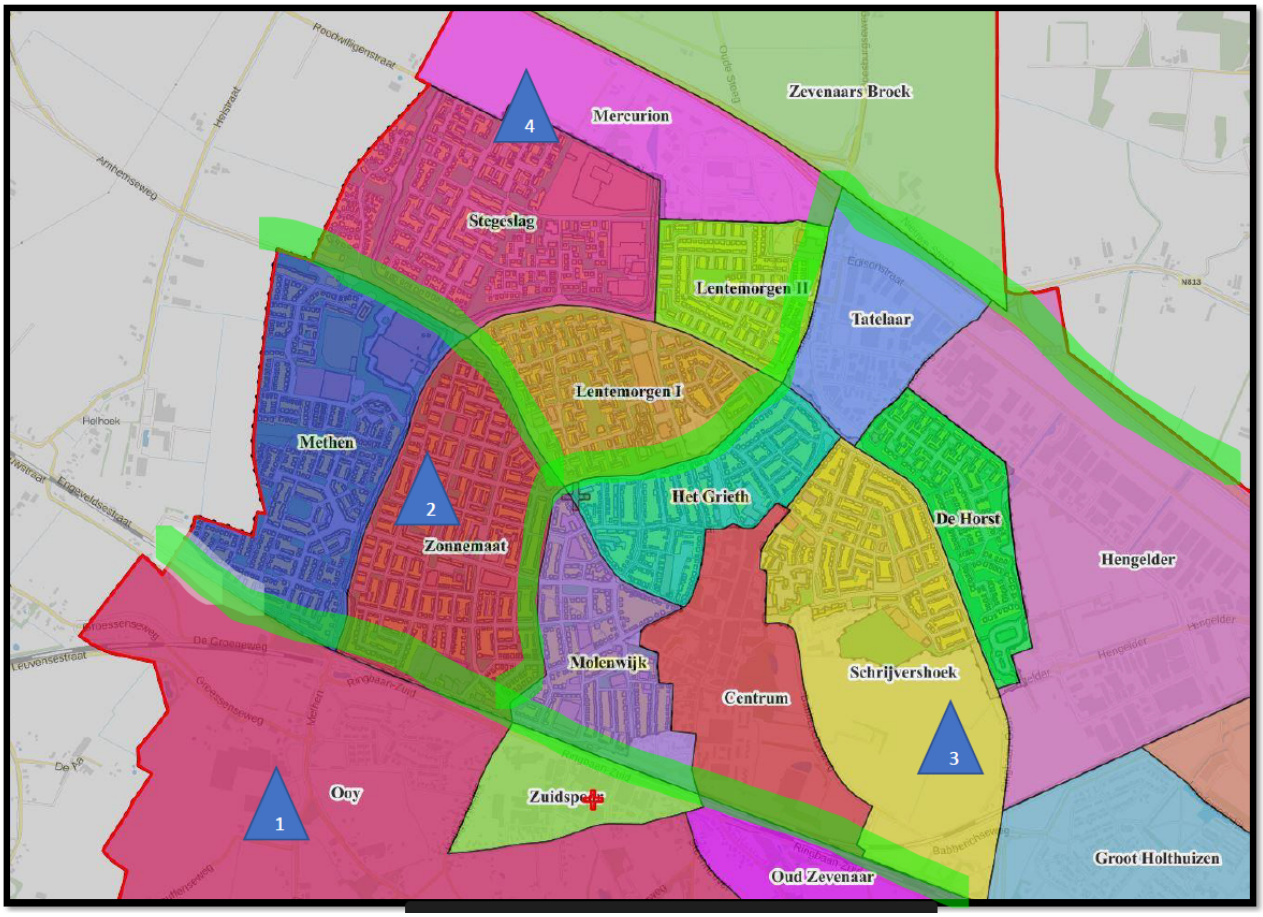
Onderwijs- / pedagogische overwegingen
Aparte bouw van scholen maakt het moeilijker om de samenwerking tussen de scholen en kinderopvang te versterken. De uitwisseling van kennis en expertise en anderzijds het gezamenlijk gebruik maken van een aantal specifieke ruimten. Deze synergie voordelen van een gezamenlijk gebouw worden niet behaald.

Tijdelijke huisvestingsoplossingen zijn niet optimaal in het belang van personeel en kinderen. Tijdelijke huisvesting is meestal voor een periode van minimaal twee jaar. Extra kosten per jaar op basis van huur van 8 lokalen op begane grond: € 336.000,00 (€ 3.500,00 per lokaal per maand). Stapelbare lokalen hebben een hoger kostenplaatje vanwege de zwaardere constructie die dan nodig is. Een locatie om deze tijdelijke huisvesting te realiseren moet gevonden worden liefst in de omgeving van het huidige gebouw. Met evt. tijdelijke huisvesting voor het bewegingsonderwijs schatten wij de kosten op 1 miljoen euro extra per jaar.

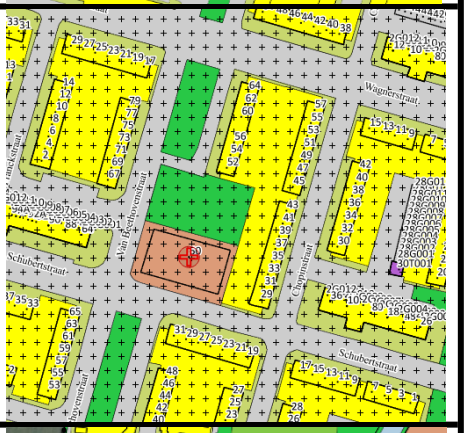
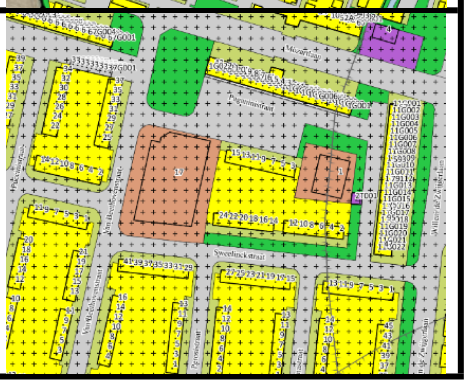
Voor schoolbestuur LiemersNovum is separate bouw uitdrukkelijk niet gewenst; enerzijds vanwege hierboven genoemde redenen, maar ook omdat zij met de beide IKC's, de teams en IKC-raden al sinds 2018 hebben ingezet op gezamenlijke vervangende nieuwbouw. In dit traject zijn gemeente, schoolbestuur en kinderopvangorganisatie samen opgetrokken met medeweten en instemming van alle schoolbesturen en kinderopvangorganisaties.

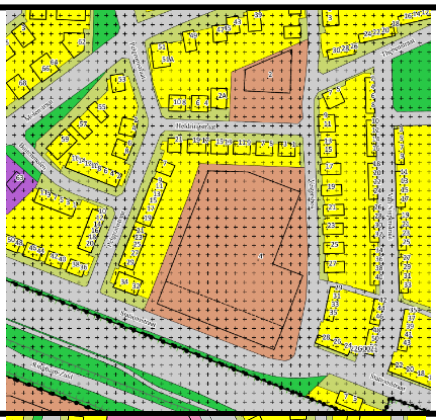
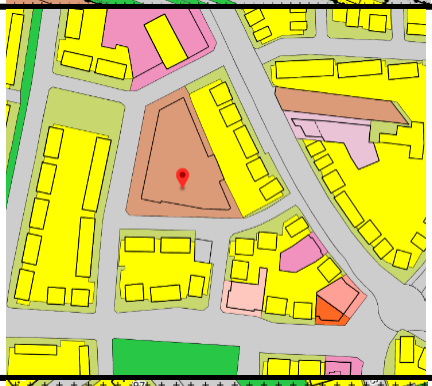
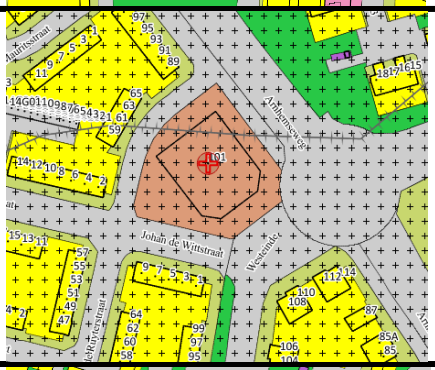
Financiële overwegingen
Meer locaties om op te bouwen brengt voor elke locatie extra bouw- en onderzoekskosten maar ook een apart participatie- en besluitvormingstraject met zich mee. Dat kost extra tijd en dus geld.

Bijlage I: voedingsgebieden stad Zevenaar



Bijlage II: Plattegronden locaties

Bizetstraat 1 Voormalige dependance Carrousel voor Da Vinci	
Gymzaal De Brug Van Beethovenstraat 50	
Liemerscollege Heerenmäten 6	
IKC De Tamboerijn Paganinistraat 17 & KDV Het Talent Paganinistraat 1	

Voormalige locatie Liemerscollege Vestersbos 4	
Onderwijs kinderen van Oekraïense vluchtelingen en nieuwkomers & Onderdak Rode Kruis Vincent van Goghstraat 4	
IKC De Wissel Westeinde 101	
Liemerscollege Zonegge 7-9	

Bestemmingsplankaart 2023 Stad Zevenaar



Legenda

1.Liemerscollege,
Zonegge 7-9
2.Bizetstraat 1
3. Liemerscollege,
Heerenmäten 6
4. IKC De Wissel,
Westeinde 101
5. Gymzaal De Brug,
Van Beethovenstraat 50
6. Vincent van Goghstraat 4
7. IKC De Tamboerijn
Paganinistraat 17
8. Vestersbos 4
9. De Werf

Zoekgebied aangegeven
met blauwe contour