

Memo

onderwerp Alternatieve locaties onderwijshuisvesting
datum 5 september 2023
zaaknummer Z/22/412244/INT/23/1171168
van afdeling/ambtenaar Maatschappelijke ontwikkeling / W. Dijkstra
van college aan raad Vervolg op de procesnota d.d. 23 mei 2023

Inleiding

In deze memo vindt u de resultaten van het aanvullend onderzoek naar alternatieve locaties zoals in de procesnota is verwoord. Achtereenvolgens besteden wij aandacht aan:

1. Keuzematrix
2. Relevante besluiten en afwegingen
3. Ruimtebeslag en vier mogelijke scenario's
4. Afwegingscriteria en toelichting
5. Scores scenario's

Op 26 april 2023 heeft de raad het voorstel Vestersbos over de onderwijshuisvesting op deze locatie van de agenda gehaald. Naar aanleiding van de motie heeft de raad tijdens de commissie Samenleving van 23 mei 2023 een procesnota voor aanvullend onderzoek naar alternatieve locaties besproken.

Voor de berekening van het ruimtebeslag en de doorrekening van de verschillende scenario's is een extern bureau ingeschakeld. We hebben hiervoor verschillende bouwstenen onderscheiden: IKC De Wissel, IKC De Tamboerijn en de gymzaal. Elke bouwsteen heeft een eigen ruimtebeslag.

Inhoud

Inleiding	1
1. Keuzematrix	2
2. Relevante besluiten en afwegingen	3
3. Ruimtebeslag en mogelijke scenario's	5
3.1 Berekening ruimtebeslag bouwstenen	5
3.2 Scenario's voor vervangende nieuwbouw	5
3.3 Scenario renovatie/verduurzaming	6
4. Afwegingscriteria en toelichting	8
4.1 Ruimtelijk domein	8
4.2 Maatschappelijk domein	9
4.3 Middelen: tijd en geld	11
5. Scores scenario's	14

Bijlagen

1. Ruimtelijke kaders scenario's locaties IKC's Zevenaar
2. Analyse verduurzaming IKC's
3. Omgevingsfactoren
4. Investeringsoverzicht scenario's IKC's
5. FIO's per locatie en scenario (a t/m h)

1. Keuzematrix

Het klinkt zo eenvoudig om een keuzematrix op te stellen, maar dat is het zeker niet bij dergelijke complexe vraagstukken. Het is vooral de vraag welke criteria zwaarder wegen dan anderen bij het nemen van een beslissing. Dit is een politiek besluit. We maken daarom in de keuzematrix onderscheid tussen harde en zachte criteria die van invloed zijn op het te nemen besluit.

Harde criteria zijn criteria waaraan voldaan moet worden. Zoals bijvoorbeeld voldoende ruimte op het perceel om huisvesting voor leerlingen te kunnen realiseren.

Zachte criteria zijn criteria die de één zwaarder laat wegen of beoordeelt dan de ander. Zoals bijvoorbeeld de spreiding van onderwijslocaties over de stad of de gevolgen voor de verkeersveiligheid in de buurt.

Wij hebben als harde criteria de volgende onderscheiden:

1. Ruimtebeslag voor tenminste één van de bouwstenen (gymzaal, IKC De Wissel, IKC De Tamboerijn) inclusief de speel-, auto- en fiets parkeerplekken;
2. Tijdsplanning van maximaal 5 jaar vanwege de urgentie om de bouw van alle genoemde bouwstenen te realiseren, inclusief evt. bestemmingsplanwijzigingen;
3. Raadsbesluiten. Eerder genomen raadsbesluiten over de alternatieve locaties zien wij als een hard criterium. Inwoners moeten op raadsbesluiten kunnen vertrouwen.

Een verdere uitwerking vindt u in paragraaf 2 en 3.

Zachte(re) criteria zijn omgevingsfactoren, onderwijs gerelateerde, verkeerskundige en financiële factoren. Ook de huidige staat van de gebouwen en het bewegingsonderwijs hoort hierbij net als eventuele gevolgen in de zin van tijdelijke huisvesting en tijdspad op korte termijn.

Een verdere uitwerking vindt u in paragraaf 4.

In paragraaf 5 vindt u een overzicht van de manier waarop verschillende scenario's op deze criteria scoren.

Extra achtergrondinformatie en -toelichting vindt u in de bijlagen 1 t/m 5.



2. Relevante besluiten en afwegingen

Mogelijke alternatieve locaties zijn in de procesnota benoemd. De eerste vier hebben een maatschappelijke bestemming, de locatie van de Werf heeft een bedrijfsbestemming.

- a. Bizetstraat 1
- b. Zonegge 7-9
- c. Vincent van Goghstraat 4
- d. Van Beethovenstraat 50
- e. De Werf

Voor de locaties Bizetstraat 1, Vincent van Goghstraat 4 en Zonegge 7-9 zijn eerder besluiten genomen die van invloed zijn op geschiktheid van deze alternatieve locatie voor de basisscholen. Over de locatie Van Beethovenstraat 50 zijn geen relevante besluiten genomen voor dit onderzoek. We nemen deze mee als mogelijke locatie voor een gymzaal, zoals nu ook het geval is. Locatie De Werf is een buitencategorie in het rijtje, zowel vanwege de grootte van het terrein als de bestemming en het huidige gebruik.

Bizetstraat 1

Voor de locatie Bizetstraat 1 heeft de raad op 22 december 2021 een besluit genomen om deze een groenbestemming te geven. De raad heeft het benodigde uitvoeringskrediet hiervoor verstrekt, en ook is een subsidie van de provincie Gelderland voor deze herontwikkeling verkregen. De omwonenden zijn in 2022 geïnformeerd over dit besluit. De voorbereidingen voor de sloop van het huidige schoolgebouw (dependance Carrousel / Da Vinci onderwijs) en de herinrichting van het terrein zijn inmiddels gestart. We achten deze locatie daarom niet realistisch als alternatieve locatie voor een IKC. Inwoners moeten kunnen vertrouwen op besluiten van de gemeenteraad (Z/20/371923 en Z/22/417689).

Zonegge 7-9

Deze locatie is één van de locaties van het voortgezet onderwijs, het Liemers College afdeling vmbo/mavo. In overeenstemming met de gemeenten Duiven en Montferland (via de gemeenschappelijke regeling huisvesting voortgezet onderwijs in de Liemers, GRHVOL) hebben we de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar toekomstige huisvesting voor deze leerlingen op de locatie Vestersbos. Nu dit geen optie meer is, is het schoolbestuur Quadraam een onderzoek gestart naar mogelijkheden voor toekomstige huisvesting elders (Z/23/439886, collegebesluit over bijdrage aan onderzoek 16 mei 2023).

Het kost tijd om verschillende besluiten te nemen. Er is allereerst overeenstemming met de buurgemeenten Duiven en Montferland nodig over de toekomstige huisvesting van leerlingen van het voortgezet onderwijs, en uiteraard ook met het schoolbestuur Quadraam. Het benodigde krediet moet beschikbaar gesteld worden, en de huisvesting van het voortgezet onderwijs gerealiseerd op een andere locatie. Vervolgens dient de locatie Zonegge bouwrijp gemaakt te worden voordat één of beide IKC's en/of gymzaal gerealiseerd kan worden.

De nabijheid van de basisscholen Lindenhage en 't Kofschip zorgt ervoor dat deze ontwikkeling niet positief bijdraagt aan de spreiding van onderwijslocaties over de stad Zevenaar. In gesprekken met de schoolbesturen is dit verschillende keren bevestigd. Ook de locatie van een nieuwe gymzaal dicht bij sporthal Lentemorgen lijkt ons niet handig. Wij schatten dit traject op minimaal 8 jaar voordat evt. bouw van IKC's en gymzaal gerealiseerd kan zijn. Deze locatie achten wij om genoemde redenen niet realistisch om als alternatief te dienen voor één of beide IKC's De Wissel en De Tamboerijn en/of gymzaal.

Vincent van Goghstraat 4

In dezelfde raadsvergadering van 22 december 2021 is ook een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de planuitwerking van de locatie Vincent van Goghstraat 4. Deze planuitwerking is gestaakt vanwege de noodzaak voor onderwijshuisvesting van de Taalschool: voor kinderen, 6 t/m 12 jaar, van Oekraïense vluchtelingen en nieuwkomers. Met de gemeenten Duiven, Westervoort en Montferland is een convenant gesloten dat Zevenaar voor maximaal 4 jaar (vanaf 1 januari 2023) voor huisvesting zorgt (Z/23/437618, collegebesluit 20 juni 2023). Het gaat om ong. 45 leerlingen vanaf september 2023. Deze locatie nemen we mee als mogelijk alternatieve locatie voor één van beide IKC's en/of een gymzaal.

De Werf (Engeveldweg)

De locatie is meer dan groot genoeg, maar er zijn enkele bezwaren die te maken hebben met het huidige gebruik. Het tankstation en servicepunt maken dat de locatie verdacht is voor mogelijke bodemverontreiniging. Er ligt ook een waterwingebied. De brandweer en een vleesverwerker bevinden zich aan de rand van het perceel. Net als locatie Vestersbos bevindt de Werf zich naast het spoor. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen wat er nodig is en haalbaar om het perceel geschikt te maken voor een maatschappelijke bestemming.

Er zullen echter meerdere besluiten genomen dienen te worden en uitvoeringstrajecten gevolgd. Het gaat om de volgende besluiten:

- over het deel dat verplaatst moet worden, welk deel en waarheen?
- over de omgevingsplanherziening voor dat deel van de werf,
- over de beschikbaarstelling van krediet voor de verplaatsing van dat deel van de werf,
- het uitvoeren van een omgevingsplanwijziging ten behoeve van het onderwijs en kinderopvang,
- over de beschikbaarstelling van krediet voor IKC's en gymzaal.

En het gaat om de volgende uitvoeringstrajecten die achtereenvolgens moeten plaatsvinden:

- het realiseren van deze faciliteiten van deel van de werf op een andere locatie,
- het saneren en bouwrijp maken van deel van de locatie voor de nieuwe maatschappelijke bestemming en
- het realiseren van de gewenste bouw van IKC's en gymzaal.

Wij schatten dit op minimaal 8 tot 10 jaar voordat evt. bouw van IKC's en gymzaal gerealiseerd kan zijn. Zeker vijf jaar extra ten opzichte van Vestersbos vanwege de vele onzekerheden die er zijn. Wij achten deze locatie om die reden niet realistisch voor de bouw van beide IKC's en een gymzaal.



3. Ruimtebeslag en mogelijke scenario's

De verschillende bouwstenen hebben we opnieuw berekend a.d.h.v. actuele leerlingen prognoses (2023). Onder bouwstenen verstaan we: IKC De Wissel, IKC De Tamboerijn en de gymzaal. Op basis van bovenstaande blijven er nog drie locaties over om verder te onderzoeken op hun geschiktheid. Daarvoor kijken we naar grootte van het perceel, het huidige bouwvlak en de bouwhoogte zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd.

3.1 Berekening ruimtebeslag bouwstenen

Voor de kinderopvang van beide IKC's zijn we uitgegaan van een evenredige verdeling van het aantal groepen in plaats van het aantal m² naar ratio. Dit betekent dat we rekening houden met 2 groepen kinderopvang voor beide IKC's (in totaal 4). Het is voor de bedrijfsvoering van de kinderopvang niet mogelijk om bijvoorbeeld voor 1,5 groep ruimte te realiseren.

Beide IKC's worden gebouwd in twee bouwlagen. Eénlaagse bouw neemt sowieso meer ruimte in, maar is ook uit het oogpunt van duurzaamheid niet wenselijk. Hoe meer gevel en dak een gebouw heeft, des te meer energieverlies dit tot gevolg heeft.

Voor het speelterrein zijn we uitgegaan van het streven van de gemeente Zevenaar voor 1000 m². Wettelijk gezien dient dit minimaal 600 m² te zijn. Het ruimtebeslag voor fiets- en autoparkeren is opnieuw berekend. Er is rekening gehouden met een inpassing van 15% voor alle scenario's.

Zie bijlage 1: Memo Ruimtelijke kaders scenario's locaties IKC's Zevenaar voor de berekening van het ruimtebeslag van de verschillende bouwstenen.

3.2 Scenario's voor vervangende nieuwbouw

Inpassing van programma op locaties

	Programma	Bebouwd grondopp.	Vestersbos	Vincent van Goghstraat	Van Beethovenstraat
Perceel (m ²)			12.780	4.500 / 5.175	2.675
Bouwvlak (m ²)			Conform kaders	2325	800
Bouwhoogte (m)			8	5	9
IKC De Wissel	4.604	1.330			
IKC De Tamboerijn	3.657	1.025			
Gymzaal	1.508	666			
Alles in één	8653	1993			

Legenda

Groen = Gebouw past op perceel
Oranje = Gebouw past niet op perceel
Blauw = IKC past als zelfstandig gebouw
Paars = IKC past samen met gymzaal

Hieruit volgen drie scenario's voor vervangende nieuwbouw van de IKC's en de gymzaal.

Scenario 1: All-in	IKC De Wissel, IKC De Tamboerijn en gymzaal op Vestersbos
Scenario 2: Gesplitst in twee A	IKC De Tamboerijn en gymzaal op Vestersbos en IKC De Wissel op Vincent van Goghstraat
Scenario 2: Gesplitst in twee B	IKC De Tamboerijn en gymzaal op Vincent van Goghstraat en IKC De Wissel op Vestersbos
Scenario 3: Gesplitst in drie	IKC De Tamboerijn op Vestersbos, IKC De Wissel op Vincent van Goghstraat en gymzaal op de Van Beethovenstraat

Aandachtspunten

Scenario 2A en 2B	Het aantal parkeerplaatsen dat voor een losstaande gymzaal is berekend, vervalt in dit scenario vanwege de mogelijkheid van dubbelgebruik met de parkeerplaatsen van IKC De Tamboerijn.
Scenario 2B	Dit ligt minder voor de hand gezien de herkomst van de leerlingen van de IKC's.
Scenario 2 en 3	Het gevolg is dat de Taalschool (onderwijs aan Oekraïense vluchtelingen en nieuwkomers) moet verhuizen naar een nog onbekende locatie. Mogelijk tijdelijke extra huisvesting voor in ieder geval één van de IKC's vanwege tekort aan ruimte.
Scenario 3	Een tijdelijke huisvestingsoplossing is nodig voor het bewegingsonderwijs en de activiteiten van de turnvereniging.

3.3 Scenario renovatie/verduurzaming

Een vierde scenario is renovatie / verduurzaming van de bestaande IKC's op de huidige locatie. Zie bijlage 2 Memo Analyse verduurzaming IKC's voor meer informatie.

De memo Analyse verduurzaming IKC's is opgesteld met instandhouding als uitgangspunt. Verdere verduurzaming is beknopt onderzocht op basis van het huidige energielabel van de gebouwen. Op vier aspecten is een oordeel gegeven: a) aansluiting huidige gebouwenopzet bij de onderwijsvisie, b) ruimtelijk functionele analyse, c) technische staat en d) de beheer- en exploitatiekosten van renovatie vs nieuwbouw. Tot slot volgt een rekenvoorbeeld van de investering van renovatie vs nieuwbouw. De huidige gymzaal en de vraag of de huidige locaties nog passend zijn is buiten beschouwing gelaten.

De huidige gebouwenopzet sluit niet meer aan bij de onderwijsvisie en draagt niet bij aan het creëren van meer samenwerking en synergie tussen de twee IKC's inclusief kinderopvang.

Bij renovatie van de huidige IKC's moet ca 800 m² bijgebouwd worden. Er is onvoldoende ruimte op de percelen. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de gewenste buitenruimte niet gerealiseerd kan worden bij een renovatie.

In verband met de huidige energie labels D (IKC De Wissel) en F (IKC De Tamboerijn) zijn grootschalige ingrepen noodzakelijk voor een levensduur verlengende renovatie met ENG (energieneutraal) bouwen als uitgangspunt.

De beheer- en exploitatiekosten zijn bij renovatie hoger doordat er meer onderhoud gepleegd moet worden, een hoger energieverbruik en meer schoonmaakkosten zullen zijn.

Financieel gezien is renovatie duurder dan nieuwbouw voor wat betreft de jaarlijkse afschrijving (kapitaallasten). De afschrijvingstermijn van renovatie is 25 jaar, die van nieuwbouw 40 jaar. Daarnaast kent renovatie een hoger risico vanwege de meerkosten voor onderzoek, sloop en engineering. Ook treden er bij renovatie vaker onvoorziene zaken op tijdens de bouwwerkzaamheden.



Aandachtspunten

Tijdens de renovatie/nieuwbouw zijn er kosten voor tijdelijke huisvesting te verwachten voor beide IKC's. De bedragen hangen uiteindelijk af van velen variabelen als locatiekeuze, kwaliteitsniveau en zaken als indexering. Ook moet een alternatieve locatie worden gevonden. Uitgangspunt voor een globale berekening van deze kosten zijn o.a. huurperiode van 1,5 jaar, twee bouwlagen en incl. buitenruimte.

<i>Tijdelijke huisvesting De Tamboerijn</i>	<i>Tijdelijke huisvesting De Wissel</i>
circa 200 leerlingen / circa 1.200 m2 bvo	circa 300 leerlingen / circa 1.700 m2 bvo
ca. € 1.200.000 tot 1.400.000 inclusief btw	ca. € 1.700.000 tot 1.900.000 inclusief btw

4. Afwegingscriteria en toelichting

Vanuit het ruimtelijk domein heeft elke locatie te maken met wet- en regelgeving voor omgevingsfactoren. Hier hoort ook een verkeersveilige omgeving bij. In het maatschappelijk domein heeft de gemeente de zorg voor huisvesting van het basisonderwijs inclusief het bijbehorende bewegingsonderwijs. Een keuze heeft daarnaast gevolgen voor het domein van de middelen tijd en geld. In deze paragraaf lichten we de aandachtspunten bij de afwegingscriteria vanuit deze domeinen toe.

4.1 Ruimtelijk domein

Verkeer

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn alle locaties (met aanpassingen/verbeteringen) op een verkeersveilige manier te bereiken. De beleving van omwonenden kan echter anders zijn. De knelpunten zijn op alle locaties te verbeteren. De soort maatregelen en kosten hiervan verschillen, en zijn mede afhankelijk van de beoogde bouw en het participatietraject met omwonenden en gebruikers.

Scenario	Aandachtspunten
Scenario 1	Hiervoor worden in het aanvullend onderzoek Vestersbos verschillende maatregelen voorgesteld. Deze zijn besproken met gebruikers en omwonenden.
Scenario 2	Rondom de locatie Vincent van Goghstraat zijn de wegen vrij smal. Er zal behoefte zijn aan veilige oversteekplaatsen op de Arnhemseweg en aandacht voor parkeervoorzieningen van omwonenden. Voor de locatie Vestersbos zijn al verschillende maatregelen voorgesteld in perspectief van scenario 1. Dit zal opnieuw onderzocht moeten worden als de invulling van de locatie anders wordt.
Scenario 3	Boven op het genoemde bij scenario 2 moet bij de Van Beethovenstraat aandacht besteed worden aan mogelijke maatregelen zoals snelheid remmende maatregelen. De straten rond deze locatie zijn breed, dit biedt perspectief voor het her(in)richten van het wegprofiel in de vorm van fietsstroken / fietsstraten / parkeerplaatsen.

Onderzoeken Ruimtelijke Ordening

Het gaat om de volgende onderzoeken: Bedrijf- en milieuzonering, geluid, externe veiligheid, water, flora en fauna, MER, archeologie en erfgoed, bodem, molenbiotoop en planschade.

Zie bijlage 3 Omgevingsfactoren voor uitgebreide toelichting conform wet en regelgeving.

In onderstaande tabel wordt per locatie aangegeven welke onderzoeken uitgevoerd of nodig zijn.

Onderzoeken RO	Vestersbos	Vincent van Goghstraat	Van Beethovenstraat
Archeologie en erfgoed	Mogelijk behoud van huidige entree		
Bedrijf- en milieuzonering			
Bodem	Nader onderzoek onder huidige gebouw		
Externe veiligheid	Aandachtspunt		
Flora en fauna	Vleermuizen		



Geluid	Hogere grenswaarde noodzakelijk?		
Mer/MER	onbekend	onbekend	
Molenbiotoop			
Planschade			
Water			

Legenda

Geel	=	Onderzoek is noodzakelijk en uitgevoerd
Oranje	=	Onderzoek is noodzakelijk
Groen	=	Onderzoek is niet noodzakelijk

Voor de locatie Vestersbos zijn de meeste onderzoeken reeds uitgevoerd. Zie de rapportage aanvullend onderzoek onderwijshuisvesting Vestersbos. Voor planschade is alleen een scan gemaakt. Het is onbekend of voor de locaties Vestersbos en Vincent van Goghstraat een milieueffectrapportage (mer) noodzakelijk is. Er is vanaf 2021 een uitgebreid participatief traject voor de locatie Vestersbos doorlopen met het oog op mogelijke realisatie van onderwijshuisvesting.

4.2 Maatschappelijk domein

Onderwijsvisie

Onderwijsvisie passend bij gebouw: De huidige gebouwen sluiten niet aan bij de hedendaagse onderwijsvisie van beide basisscholen en kinderopvang. Ook zijn er zorgen over de schoolgebouwen omdat er nu weinig aan de locaties gebeurt op het gebied van klimaat- en duurzaamheidsinterventies. Schoolbestuur, ouders en IKC-raden delen deze zorgen.

Basisonderwijs De Wissel en De Tamboerijn: Zowel De Tamboerijn als De Wissel is te krap. De Wissel gebruikt al jaren de speelzaal als leslokaal en ook ruimten voor leerkrachten zijn als lesruimte ingericht. Tijdelijk is dit voor een school te accepteren. Nu de realisatiedatum opschuift, wordt dit steeds lastiger.

Synergie: Als beide IKC's niet bij elkaar worden gebouwd zijn er veel efficiëntie-voordelen die niet behaald kunnen worden bij de realisatie op meerdere locaties. Zoals het gebruik van de gymzaal, maar ook het speelplein, de grote hal, keuken en overige algemene ruimten. Dit werkt kostenverhogend in beheer en exploitatie. Nieuwbouw van beide IKC's op Vestersbos geeft meer flexibiliteit in gebruik afhankelijk van leerlingaantallen voor beide IKC's. En meer mogelijkheden voor uitwisseling van kennis tussen leerkrachten en pedagogisch medewerkers.

Kinderopvang: bij verdeling van de kinderopvang over twee locaties stijgen de kosten omdat er vanwege de grootte van de IKC's onrendabele groepen ontstaan. Het wordt lastig om op twee locaties hetzelfde te kunnen bieden als op één gezamenlijke locatie. Op één gezamenlijke locatie kunnen bovendien de kosten van beheer en exploitatie gezamenlijk gedragen worden.

Spreiding

In het huidige IHP hebben schoolbestuur en gemeente uitspraken gedaan over gewenste spreiding. Concrete uiting daarvan is bijvoorbeeld dat de Sterrenschool is verhuisd van Groot Holthuizen naar de Schrijvershoek (Guido Gezellestraat). IKC Platanenlaan met daarin Kofschip en Lindenhage (ruim 700 leerlingen) zit in wijk Stegeslag-Lentemorgen. IKC Carrousel blijft middenin wijk Zonnemaat en IKC's De Tamboerijn en De Wissel vertrekken naar de rand van de wijk naar Vestersbos. De spreiding is daarmee goed georganiseerd, nu en in de toekomst. Dit kan uiteraard een verschuiving tot gevolg hebben: zo zullen toekomstige leerlingen uit de wijk Zonégge misschien eerder de kant opgaan van de IKC Platanenlaan (wetende dat IKC De Wissel niet meer in de buurt zit), maar zullen de kinderen komend uit de nieuwbouw

Ooij of de nieuwbouw rondom het gemeentehuis naar Vestersbos gaan. In een scenario met 1 IKC op Vestersbos en een ander IKC op de Vincent van Goghstraat wordt van deze visie afgeweken.

Bewegingsonderwijs

Gymzaal de Brug (Van Beethovenstraat 50) biedt onderdak aan het bewegingsonderwijs van de basisscholen De Tamboerijn en de Carrousel. De leerlingen van De Wissel gaan nu naar sporthal Lentemorgen. In de nieuwe situatie biedt één gymzaal, met een capaciteit van 26 klokuren, voldoende ruimte aan het bewegingsonderwijs van twee basisscholen, niet alle drie. De loopafstand tussen school en gymzaal mag niet meer zijn dan 1000 meter, volgens Zevenaarse richtlijnen. In onderstaande tabel worden de afstanden weergegeven voor verschillende scenario's.

Afstanden in meters (loopafstand)

Gymlocaties / schoollocaties	Vestersbos	Vincent van Goghstraat	Van Beethovenstraat	Lentemorgen
Scenario 1 IKC De Wissel IKC De Tamboerijn IKC Carrousel	X X			1100
Scenario 2A IKC De Wissel IKC De Tamboerijn IKC Carrousel	680	X		1100
Scenario 2B IKC De Wissel IKC De Tamboerijn IKC Carrousel	X	680		1100
Scenario 3 IKC De Wissel IKC De Tamboerijn IKC Carrousel			560 1200 550	

Dit is een capaciteitsvraagstuk. Uitgangspunt is dat er voldoende ruimte is in sporthal Lentemorgen. Een alternatieve locatie voor een gymzaal zou ook de huidige locatie van De Tamboerijn kunnen zijn (Paganinistraat 17). (1000m van Vestersbos, 620m van Vincent van Goghstraat, 420m van Kardinaal de Jongstraat) Ook dit moet dan nader onderzocht worden.

- Scenario 1: Gymzaal op Vestersbos: dit betekent voor IKC Carrousel voor een deel van de klokuren (prognose 3 a 4 klokuren) te ver lopen. Gymvervoer is dan nodig voor groepen 4 t/m 6.
- Scenario 2: Gymzaal op Vincent van Goghstraat: dit betekent voor het IKC op de Vincent van Goghstraat (Tamboerijn of Wissel) dat een deel van de leerlingen moet uitwijken naar Lentemorgen i.p.v. de gymzaal naast hun school.
- Scenario 3: Gymzaal op Van Beethovenstraat: dit betekent voor het IKC op Vestersbos dat deze leerlingen deels via gymvervoer naar Lentemorgen (of naar Van Beethovenstraat) gaan.

Turnvereniging: Gymzaal De Brug wordt intensief door de turnvereniging gebruikt. De ruimte is daarvoor speciaal op hun wensen ingericht met o.a. een valkuil.



Taalschool

Het onderwijs voor Oekraïense vluchtelingen en nieuwkomers is gehuisvest op Vincent van Goghstraat. Het wordt belangrijk gevonden om deze kinderen, ouders en personeelsleden enige houvast/vastigheid te bieden. De huidige locatie is begin dit jaar 2023 voor hen ingericht als voorziening van het primair onderwijs voor de hele Liemers (Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar) voor maximaal 4 jaar.

4.3 Middelen: tijd en geld

Tijdsplanning

Wat zijn de gevolgen voor de tijdsplanning indien gekozen wordt voor één van de scenario's?

	Scenario 1 : All-in	Scenario 2: gesplitst in twee (a en b variant)	Scenario 3: gesplitst in drie locaties	Scenario 4: renovatie/ verduurzaming
Onderzoeken	2021 t/m 2023	Uitvoeren voor Vincent van Goghstraat, aanpassen voor Vestersbos 2024	Uitvoeren voor Vincent van Goghstraat en Beethovenstraat, aanpassen voor Vestersbos 2024	Haalbaarheid renovatie / nieuwbouw uitvoeren 2024
Participatie traject	2021 t/m 2023	2024	2024	n.v.t.
Besluit krediet beschikbaarstelling	2024	2025	2025	2024/2025
Omgevingsplan wijziging	Kruimelprocedure (6 maanden, incl. voorbereidingstijd) 2024	Beide locaties kruimelprocedure (6 maanden incl. voorbereidingstijd) 2025	Idem scenario 2 2025	Waarschijnlijk noodzakelijk voor tijdelijke huisvestings- locaties
Bouw voorbereiding	2024/2025	2026/2027	2026/2027	2026/2027
Extra opdracht	Geluidsscherm	Alternatief voor Taalschool	Alternatief voor Taalschool en tijdelijke huisvesting sport	Tijdelijke huisvesting voor beide IKC's
Bouw realisatie	2025/2026	2027/2028	2027/2028	2027/2028
Oplevering	2026/2027	2028/2029	2028/2029	2028/2029

Legenda

Geel = uitgevoerd (grotendeels)
Groen = kortste termijn
Oranje = mogelijke vertraging

Financiën

De verschillende scenario's zijn doorgerekend en vergeleken op stichtingskosten. Zie bijlage 4 Investeringsoverzicht scenario's IKC's voor meer achtergrondinformatie en bijlagen 5a t/m 5h voor specifieke berekeningen per locatie en scenario.

Inclusief: btw, bouwkosten, architect, adviseurs, leges, aansluitkosten en onvoorzien. Ook kosten voor minimale eisen van het schoolplein. Verder inclusief kosten voor sanering van asbest. Uitgangspunt is Frisse Scholen B en ENG (energie neutrale gebouwen).

Exclusief: eventuele vergoedingen voor planschade, voor verkeerskundige aanpassingen buiten de betreffende percelen, eventuele boekwaarden, de investering voor een geluidsscherm voor locatie Vestersbos. Eveneens exclusief inrichtingskosten, tijdelijke huisvesting of andere tijdelijke voorzieningen. Voor elk van deze posten geven we aan of die van toepassing zijn en een waar mogelijk een inschatting.

Prijspeil juli 2023. Er is rekening gehouden met een structurele indexering tot medio 2025. (Er is sprake van 2,9% indexering vanaf begin dit jaar tot afgelopen 1 juli. Dit zit verwerkt in de nieuwe kengetallen. Daarnaast hebben we een indexatie van 6.8% voor de te verwachten prijsstijgingen in de komende periode / BDB bouwkostenindex).

Verdeling bouwstenen over de scenario's

Bouwstenen per scenario	Scenario 1: All-in			Scenario 2: gesplitst in twee			Scenario 2B: gesplitst in twee (variant)			Scenario 3: gesplitst in drie		
	T	W	G	T	W	G	T	W	G	T	W	G
Vestersbos 4	X	X	X	X		X		X		X		
Vincent van Goghstraat 4					X		X		X		X	
Van Beethovenstraat 50												X

Legenda

T = IKC De Tamboerijn (onderwijs & kinderopvang)
W = IKC De Wissel (onderwijs & kinderopvang)
G = Gymzaal

Investeringsoverzicht

	Scenario 1: All-in	Scenario 2: gesplitst in twee	Scenario 2b: gesplitst in twee (variant)	Scenario 3: gesplitst in drie
Kinderopvang	€ 2.030.012	€ 2.261.280	€ 2.269.120	€ 2.419.832
De Wissel	€ 7.442.001	€ 8.130.385	€ 9.120.117	€ 8.130.385
De Tamboerijn	€ 5.507.081	€ 6.252.458	€ 5.562.590	€ 7.112.704
Gymzaal	€ 2.753.540	€ 3.126.229	€ 2.781.295	€ 2.363.748
ENG	€ 608.094	€ 608.094	€ 608.094	€ 608.094
Stichtingskosten	€ 18.340.729	€ 20.378.448	€ 20.341.217	€ 20.634.094
Taalschool vervangende huisvesting		Pm	Pm	Pm
Tijdelijke huisvesting		Pm	Pm	Pm t.b.v. sport
Onderzoeken RO	Grotendeels	Pm	Pm	Pm
Omgevingsplan herziening	Pm	Pm (2x)	Pm (2x)	Pm (2x)
Verkeerskundige aanpassingen	Pm	Pm (2x)	Pm (2x)	Pm (3x)
Geluidsscherm	Pm			
Planschade	Pm	Pm (2x)	Pm (2x)	Pm (2x)
Boekwaarden	Pm	Pm	Pm	Pm

Legenda



<i>Geel</i>	=	<i>Kosten reeds gemaakt</i>
<i>Groen</i>	=	<i>Geen kostenpost</i>
<i>Oranje</i>	=	<i>Nog geen uitsluitel over hoogte van de kostenpost</i>

In vergelijking met scenario 1 kennen de andere scenario's meer bijkomende kosten.

Scenario's 2A en 2B

- Vervangende huisvesting voor onderwijs aan Oekraïense vluchtelingen en nieuwkomers.
- Omgevingsplanherziening voor de Vincent van Goghstraat.
- Mogelijk tijdelijke extra huisvesting voor één IKC.

Scenario 3:

- Vervangende huisvesting voor onderwijs aan Oekraïense vluchtelingen en nieuwkomers.
- Omgevingsplanherziening voor de Vincent van Goghstraat.
- Tijdelijke huisvesting voor bewegingsonderwijs en turnvereniging. Mogelijk alternatieve locatie.

Aandachtspunten tijdelijke huisvesting voor sport

Er zijn verschillende opties: een semipermanente gymzaal, een eenvoudige blaashal (om de winter te overbruggen) of een bestaande gymzaal waar de leerlingen met busjes naar toe gebracht worden. Een eenvoudige blaashal kost tussen de € 300.000 tot € 500.000 excl. btw inclusief plaatsing, sportvloer, en overige kosten. Sterk afhankelijk van grootte of locatie. Dit is exclusief eventuele huurkosten voor de grond en exploitatiekosten wat tot wel enkele tienduizenden euro's per jaar kan bedragen. De turnvereniging kan niet terecht in een blaashal. Als deze blaashal naast de huidige gymzaal geplaatst kan worden is een procedure noodzakelijk maar geen huur voor de grondkosten.

5. Scores scenario's

Voor elk scenario geven we aan of het scenario goed, voldoende of onvoldoende scoort op de criteria uit de verschillende domeinen. De weging van de criteria ten opzichte van elkaar laten we in deze tabel buiten beschouwing.

	Scenario 1: All-in	Scenario 2: gesplitst in twee (a en b variant)	Scenario 3: gesplitst in drie	Scenario 4: renovatie / verduurzaming
Ruimte				
Verkeer				
Onderzoeken RO	Aandachtspunten zijn bekend: geluid, mer, planschade, erfgoed	Moeten nog uitgevoerd worden voor Vincent van Goghstraat	Moeten nog uitgevoerd worden voor Vincent van Goghstraat en beperkt voor Van Beethovenstraat	Haalbaarheids-onderzoek noodzakelijk
Maatschappelijk				
Onderwijsvisie				
Spreiding				
Bewegingsonderwijs				
Taalschool				
Turnvereniging				
Middelen				
Planning				
Financiën				

Legenda

groen = dit scenario heeft een neutraal of positief effect
 oranje = dit scenario heeft een negatief effect of effect is (nog) onzeker
 rood = dit scenario kent relatief veel onzekerheden (risico's)