Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek

1. Inleiding

Er zijn drie Primair Onderwijs (PO) scholen gevestigd in brede school De Zon in de Wijk Westeraam in Elst. Deze scholen hebben een ruimtetekort op hun huidige locatie. Dit is de reden dat zij vanaf 2012 gebruik maken van tijdelijke voorzieningen. Op dit moment wordt gebruik gemaakt van de volgende tijdelijke locaties: noodlokalen op de huidige locatie, tijdelijke huisvesting bij het naastgelegen pand van Vivare en huisvesting in het oude OBC gebouw op de Mozartstraat. Gezien de huidige leerlingenprognoses is het ruimtetekort structureel. Daarom is het noodzakelijk om hier een permanente oplossing voor te vinden. Om deze reden is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor uitbreiding voor deze PO scholen. De volgende locaties zijn onderzocht:

1. Uitbreiding van de huidige locatie op het binnenterrein.
2. Nieuwbouw ten noordoosten van de wijk Vierslag.
3. Nieuwbouw in de wijk Lingezicht.
4. Nieuwbouw op Klooster Noord Elst Centraal (ten noorden van het parkeerterrein voor bezoekers van Rijnstate).

De locatie Klooster Noord Elst Centraal wordt hier niet verder behandeld. Het college heeft besloten dat deze locatie de minst geschikte locatie is en daardoor niet in aanmerking komt voor nieuwbouw voor een school. In de raadsinformatie memo van 29 oktober 2024 is hier nader op ingegaan.

Bij nieuwbouw op locaties 2 en 3 gaan we ervan uit dat de kleinste school ‘De Zonnepoort’ gaat verhuizen naar de nieuwe locatie. De reden hiervoor is dat er op de huidige locatie voldoende ruimte is voor de andere twee scholen (De Elstar en De Wegwijzer). Het is dan het meest logisch, ook gezien de benodigde financiën, om de keuze te maken voor de verhuizing van de kleinste school met de minste vierkante meters. Daarnaast ligt er de wens van het schoolbestuur van De Zonnepoort en van de kinderopvang om een aantal extra vierkante meters nabij de nieuwbouw te realiseren voor kinderopvang. In bijlage 2 is de ruimtebehoefte verder uitgewerkt.

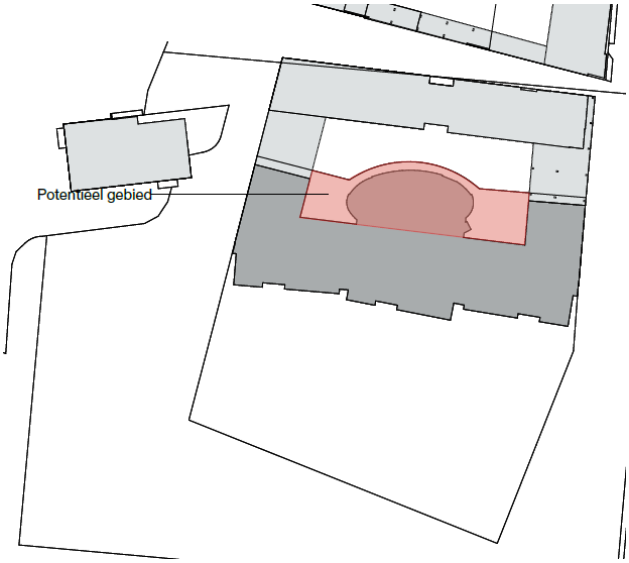
2. Beschrijving locaties

Locatie 1: Uitbreiding van de huidige locatie op het binnenterrein
Het binnenterrein van de huidige locatie van brede school De Zon is potentieel gebied voor uitbreiding. Het zogenaamde ‘ei’ waar nu de speelzaal en BSO de Zee van de Kikkerkoning gevestigd is, moet gesloopt worden om de uitbreiding te realiseren. Daarnaast kan een aantal vierkante meters grenzend aan het ‘ei’ die op dit moment niet efficiënt worden ingezet opnieuw worden ingedeeld. Dit levert extra bruikbare vierkante meters op. Een architect heeft getoetst of dit scenario haalbaar is. Deze variant levert maximaal 5796 m² bruto vloeroppervlak (BVO) op. Met de huidige leerlingenprognoses is dit voldoende huisvesting voor alle drie de scholen en voor (een deel van) BSO de Zee.

Afbeelding 1 geeft de huidige situatie weer. In afbeelding 2 is het potentieel uitbreidingsgebied met rood weergegeven.



Afbeelding 1: Huidige situatie



Afbeelding 2: Potentieel bouwvlak

Locatie 2: Nieuwbouw ten noordoosten van de wijk Vierslag

Ten noordoosten van de wijk Vierslag is een locatie van maximaal 3000 m² beschikbaar voor de nieuwbouw van een school. Onderstaande afbeelding geeft weer waar deze kavel gepositioneerd is. In bijlage 2 staat de ruimtebehoefte voor nieuwbouw opgenomen.



Afbeelding 3: Situatie locatie 2

Locatie 3: Nieuwbouw in de wijk Lingezicht

In de nieuw te bouwen wijk Lingezicht is de mogelijkheid om een kavel aan te kopen voor de nieuwbouw van een school. Op onderstaande afbeelding is aangegeven welke locatie hiervoor beschikbaar is. In bijlage 2 staat de ruimtebehoefte voor nieuwbouw opgenomen.



Afbeelding 4: Situatie locatie 3

3. Locatieonderzoek

Er is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor bovenstaande locaties. In onderstaande tabel staat per locatie de onderzochte criteria weergegeven. Onder de tabel wordt een toelichting gegeven per criterium.

		1. Uitbreiding huidige locatie	2. Nieuwbouw noordoosten Vierslag	3. Nieuwbouw wijk Lingezicht
1.	Voedingsgebied leerlingen	+	-/+	+
2.	Passend bij onderwijsvorm / voorkeur onderwijs	-	+	+
3.	Afstand tot sportzaal	+	-	-
4.	Voldoende ruimte/grootte percelen	-/+	+	+
5.	Eigendom gronden	+	-/+	-/+
6.	Omgevingsplan	+	-/+	-/+
7.	Bereikbaarheid	-/+	-	+
8.	Ruimtelijke structuur	+	-	+
9.	Ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen	+	+	+
10.	Netcongestie	-	-	-
11.	Plankosten	+	-/+	-/+
12.	Budget	-	+	+
13.	Planning	+	-/+	-/+
14.	Kinder(dag)opvang	-	+	+
15.	Toekomstbestendigheid	-/+	+	+

1. Voedingsgebied leerlingen

Het is belangrijk dat de nieuw te bouwen school of de uitbreiding van de school gepositioneerd is in het gebied waar de leerlingen wonen. De huidige locatie en locatie 3 voldoen het beste aan dit punt. Locatie 2 ligt aan de rand van bewoont gebied. Deze locatie ligt dus minder centraal.

2. Passend bij onderwijsvorm / voorkeur onderwijs

De schoolbesturen Trivium en Wonderwijs vinden het belangrijk dat iedere school zijn eigen onderwijsconcept (identiteit) behoudt. De huisvesting dient hier een bijdrage aan te leveren. Bij uitbreiding van de huidige locatie is het een aandachtspunt dat de scholen hun eigen identiteit kunnen behouden. Andere aandachtspunten zijn de grote omvang na de verbouwing van de locatie; tijdens de bouw kan er geen gebruik gemaakt worden van het speellokaal; BSO de Zee van de Kikkerkoning moet tijdens de bouw uitwijken naar een andere locatie en na uitbreiding kan het huidige aantal kinderen van de BSO alleen gehuisvest worden door gecombineerd gebruik van ruimtes zoals de speelzaal en de leerpleinen. Daarnaast hebben de schoolbesturen bij uitbreiding van de huidige locatie hun zorgen geuit over de veiligheid en de overlast tijdens de bouwwerkzaamheden. De ervaring van schoolbesturen is dat dit ten koste van de onderwijsresultaten gaat. Zeker gezien de bouwtijd naar verwachting 12 tot 18 maanden is.

De locatie 2 en 3 hebben de voorkeur van de schoolbesturen. Zij zijn van mening dat een nieuwe school in of nabij de nieuwbouwwijk Lingezicht moet komen.

3. Afstand tot sportzaal

Volgens de verordening onderwijshuisvesting mag een sportzaal maximaal 1 km van de school voor primair onderwijs liggen (gemeten langs de kortste voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg). Bij locatie 2 en 3 wordt hier niet aan voldaan. Door het speellokaal rijker in te richten en te vergroten van 90 m² naar minimaal 170 m² kunnen de leerdoelen van het bewegingsonderwijs in een speellokaal gehaald worden. Op deze manier hoeft er geen nieuwe sportzaal gebouwd te worden. De PO school hoeft hierdoor minder tot geen gebruik te maken van een sportzaal van het multifunctioneel sportcentrum of sporthal de Westeraam. In deze sportzalen wordt zo meer ruimte gecreëerd voor het voortgezet onderwijs. Deze scholen zijn de afgelopen jaren sterk gegroeid.

4. Voldoende ruimte/grootte percelen

Een aandachtspunt bij uitbreiding van de huidige locatie is dat er na realisatie van de bouw geen toekomstige uitbreidingsmogelijkheden meer zijn op deze locatie. Op de overige 2 locaties is voldoende ruimte voor nieuwbouw van De Zonnepoort.

5. Eigendom gronden

De grond van de huidige locatie is eigendom van de gemeente. De grond van locatie 2 en 3 zijn in eigendom van een ontwikkelende partij. Met de projectontwikkelaar van locatie 2 en 3 is overeenstemming over de verkoop van de grond aan de gemeente voor het bouwen van een school.

6. Omgevingsplan

Uitbreiding van de huidige locatie heeft de juiste bestemming, maar qua bouwregels is het niet volledig passend. De bouw van een school op de overige twee locaties is in strijd met het omgevingsplan. Het omgevingsplan moet worden aangepast.

7. Bereikbaarheid

Bij alle locaties is het van belang dat gestimuleerd wordt dat de kinderen per fiets of lopend naar school gaan. Toename van het verkeer op locatie 1 heeft effect op de verkeersveiligheid. Het Colosseum kan de toename van het verkeer wel aan. Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar eventuele uitbreiding van het parkeerterrein en naar de veiligheid van de voetgangers en fietsers. Voor locatie 2 is de realisatie van de verkeersontsluiting lastig te realiseren. De bereikbaarheid via de Lingestraat en de ontsluiting met de woonwijk Lingezicht is slecht. Dit kan leiden tot ongewenste verkeersstromen in de woonstraten. Er dient nader onderzocht te worden hoe de verkeersontsluiting het beste kan worden gerealiseerd. Voor de derde locatie heeft een extern bureau een onderzoek uitgevoerd. Zij hebben onderzocht of door de komst van een school de verkeersafwikkeling invloed heeft op de doorstroming met de Ceintuurbaan. Zij zien een beperkte toename van het verkeer en gemiddelde wachttijden, maar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is nog steeds goed.

8. Ruimtelijke structuur

Uitbreiding bij de huidige locatie en nieuwbouw bij locatie 3 is passend in de ruimtelijke structuur en passend bij de bestaande voorzieningen. Locatie 2 is een solitaire locatie. Deze locatie sluit niet aan op de kern. Er is geen synergie met andere voorzieningen.

9. Ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen

Een externe leverancier Cauberg Huygen heeft een quick scan uitgevoerd voor locatie 2 op het gebied van ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen. De locatie is relatief vrij van milieuhygiënische en ruimtelijke belemmeringen, behoudens geluid van de A325, maar dit is relatief eenvoudig oplosbaar. Locatie 3 is geschikt voor woningbouw en daarom heeft hier geen nader onderzoek plaatsgevonden. Omdat de 1e locatie een bestaande locatie is heeft hier ook geen nader onderzoek plaatsgevonden.

10. Netcongestie

Bij alle drie de locatie is netcongestie een onzekerheid. Tijdelijke oplossingen zijn wellicht een optie. Deze oplossingen brengen waarschijnlijk extra kosten met zich mee.

11. Plankosten

Bij uitbreiding van de huidige locatie (locatie 1) is minder inzet van intern personeel benodigd dan bij de andere 2 locaties. Er kan vrijwel gelijk gestart worden met de aanvraag van de omgevingsvergunning en gestart worden met de verbouwing. Bij locatie 2 en 3 moet eerst begonnen worden met de aankoop van de grond, alle onderzoeken ten behoeve van het omgevingsplan en omgevingsvergunning. Daarnaast zijn er ook aanpassingen in het openbare gebied noodzakelijk. Dit vergt plankosten die bij locatie 1 niet nodig zijn.

12. Budget

De verbouwing van de huidige locatie ligt fors hoger dan het beschikbare budget. In bijlage 3 wordt dit punt nader uitgewerkt.

13. Planning

Uitbreiding van de huidige locatie kan waarschijnlijk sneller gerealiseerd worden dan nieuwbouw op locatie 2 en 3 omdat hier sneller gestart kan worden met de vergunningsaanvraag.

14. Kinder(dag)opvang

In het Integraal Huisvestingsplan is het speerpunt van een doorlopende leerlijn voor kinderen van 2 tot 12 jaar opgenomen. Nieuwbouw biedt, in tegenstelling tot de bestaande locatie, mogelijkheden om ruimte te creëren voor kinder(dag)opvang.

15. Toekomstbestendigheid

Bij locatie 1 is er na uitbreiding van deze locatie geen verdere uitbreiding mogelijk bij eventuele toekomstige groei. Bij locatie 2 en 3 is beperkte uitbreiding mogelijk.

4. Conclusie haalbaarheidsonderzoek

Uit het haalbaarheidsonderzoek komt naar voren dat nieuwbouw in de wijk Lingezicht de meest geschikte en toekomst bestendigde locatie is. Deze locatie heeft de voorkeur van de scholen en de kosten zijn passend binnen het beschikbare budget.